

Nota van zienswijzen

Klaver 5, fase 1 ; gemeente Horst aan de Maas

19 december 2017

gemeente

HORST
A/D
MAAS

Inhoud

1	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer.....	3
2	PROCES.....	3
3	BEANTWOORDING INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	5
3.1	Overzichtstabel argumenten	5
3.2	Beantwoording meer voorkomende argumenten.....	5
3.2.1	Effecten lichttoetreding	5
3.2.2	Omgekeerde werking.....	10
3.3	Overzicht wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	12
	BIJLAGE A REFERENTIELIJST	13
	BIJLAGE B OVERZICHTSTABEL ARGUMENTEN	14
	BIJLAGE C BEZONNINGSONDERZOEK.....	15
	BIJLAGE D INRICHTINGSPLAN	16
	BIJLAGE E ONDERZOEK PLANSCHADERISICOANALYSE	17

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bestemmingsplan Klaver 5, fase 1 regelt de bestemming van een bedrijventerrein in de gemeente Horst aan de Maas. Het plangebied is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Klavertje 4/Greenport Venlo. De ontwikkeling van deze Greenport maakt onderdeel uit van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur en is van groot economisch belang voor de positie van de Nederlandse tuinbouw- en transport- en logistiek sector op mondiaal en Europees niveau. Het Rijk, de provincie Limburg, de gemeenten in de regio en private partners werken dan ook al geruime tijd aan de ontwikkeling van het Klavertje 4-gebied.

De aanleiding om het bestemmingsplan Klaver 5, fase 1 op te stellen is de voortdurende vraag naar grootschalige logistieke kavels in het 'Klavertje 4-gebied'. De behoefte aan kavels groter dan 10 hectare (ha) is omvangrijk. Kavels van deze omvang zijn niet direct beschikbaar in het ontwikkelgebied van Klavertje 4. Kleinere kavels wel. Om te verkennen hoe ook aan de vraag naar deze grote kavels kan worden voldaan, is door Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo een analyse uitgevoerd naar de mogelijkheden hiertoe in ruimte, tijd, geld, kwaliteit en omgevingsaspecten.

1.2 Leeswijzer

In voorliggend document staat de beantwoording van zienswijzen beschreven die zijn ingediend op het ontwerp bestemmingsplan Klaver 5, fase 1 (ontwerp gepubliceerd op 20-7-2017).

De beantwoording is als volgt ingedeeld:

- In hoofdstuk 2 is beschreven hoe belanghebbenden tot en met het ontwerp bestemmingsplan de mogelijkheid hebben gehad om geïnformeerd te worden en/of om een inspraakreactie in te dienen.
- In hoofdstuk 3 zijn argumenten uit de ingediende zienswijzen opgesomd en is aangegeven hoe de gemeente Horst aan de Maas om is gegaan met de argumenten.

In de bijlagen bij deze nota staat:

- Bijlage A: een lijst met geciteerde werken;
- Bijlage B: een overzichtstabel met argumenten uit de zienswijzen en beantwoording door gemeente;
- Bijlage C: het bezonningsonderzoek dat is uitgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen;
- Bijlage D: het inrichtingsplan dat naar aanleiding van zienswijzen onderdeel is geworden van de regeling;
- Bijlage E: een planschaderisicoanalyse.

2 PROCES

Om het bedrijventerrein Klaver 5, fase 1 mogelijk te maken moet het juridisch-planologisch kader worden gewijzigd. In dit geval is er voor gekozen dit te realiseren middels een bestemmingsplan.

Informatieavonden

Vanuit initiatiefnemers DCGV/TPN is in het kader van de Integrale Omgevingsbeoordeling (IOB) in februari 2016 een tweetal informatieavonden georganiseerd. Te weten op 18 februari 2016 in het bijzonder voor de gemeenteraadsleden van de gemeenten Horst aan de Maas, Venlo en Peel en Maas en op 22 februari 2016 voor omwonenden en geïnteresseerden. Daarnaast heeft op 3 maart 2016 een bijeenkomst plaatsgevonden met de vaste klankbordgroep van de Greenport Venlo (bestaande uit bewoners en belangengroeperingen), waarin het voornemen tot planherziening is toegelicht.

Mededelingsnotitie t.b.v. aankondiging initiatief en uitvoeren planMER

In de periode van 24 maart t/m 13 april 2017 heeft voor de duur van drie weken de kennisgeving van het voornemen ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen hierop. Er zijn geen zienswijzen ingebracht in deze periode.

Vooroverleg

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan inclusief het MER met de daarbij behorende bijlagen zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening op 8 mei 2017 voor vooroverleg verzonden aan diverse (overheids)instanties. Gemeente Venlo, Provincie Limburg en Veiligheidsregio Limburg Noord hebben gereageerd. Deze reacties zijn weergegeven in paragraaf 13.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ter inzage legging ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan Klaver 5, fase 1 heeft van 21 juli t/m 31 augustus 2017 (6 weken) ter inzage gelegen. Een ieder heeft de mogelijkheid gekregen te reageren op dit plan.

Op 12 juli 2017 is voorafgaand aan de ter inzage legging een inloopavond georganiseerd voor alle omwonenden. Deze zijn schriftelijk uitgenodigd voor de inloopavond. Tijdens de avond hebben omwonenden de kans gehad om zich mondeling te informeren. De inloopavond was goed bezocht.

In totaal zijn 2 zienswijzen ontvangen. Deze zijn ingediend door twee eigenaren van glastuinbouwbedrijven in de nabijheid van het plangebied (Schreurs en Hermans-Walter). In deze Nota van zienswijzen geeft de gemeente Horst aan de Maas aan wat haar reactie is op de ingebrachte zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Klaver 5, fase 1. Na vaststelling van de voorliggende Nota van zienswijzen ontvangen deze indieners daarvan bericht.

3 BEANTWOORDING INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

3.1 Overzichtstabel argumenten

De ingediende zienswijzen zijn onderverdeeld in verschillende argumenten die indieners aandragen. Alle argumenten zijn weergegeven in de Tabel in Bijlage B. Elk argument is van een beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven of er aanleiding is om het plan aan te passen als gevolg van de argumenten. Meer voorkomende argumenten zijn voorzien van een algemene beantwoording in paragraaf 3.2. Dit zijn argumenten over:

- Effecten door beperken bezonning (3.2.1);
- Omgekeerde werking als gevolg van het plan (3.2.2).

In de Tabel in Bijlage B wordt, wanneer van toepassing, verwezen naar de algemene beantwoording in paragraaf 3.2.

3.2 Beantwoording meer voorkomende argumenten

3.2.1 Effecten lichttoetreding

Strekking argumenten

De volgende argumenten zijn aangegeven met betrekking tot het onderzoek naar effecten op lichttoetreding:

1. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar mogelijke effecten van verminderde lichttoetreding, onder andere in cumulatie met vigerende ruimtelijke plannen.
2. In het plan zijn bouw- en afwijkingmogelijkheden opgenomen die kunnen zorgen voor verminderde lichttoetreding in omliggende glastuinbouw. Voorbeelden die worden genoemd zijn gebouwen en overkappingen, bomen, ecologische voorzieningen en masten;

In onderstaande beantwoording is ingegaan op beide argumenten.

Beantwoording

1. Onvoldoende onderzoek effecten lichttoetreding

In hoofdstuk 8 (Onderzoek milieuaspecten) en Bijlage 6 van de toelichting is in het hoofdstuk 'Licht/schaduwwerking' onderzoek beschreven naar mogelijke effecten door hogere bebouwing. Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing. Gemeenten zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen omtrent bezonning. De gemeente Horst aan de Maas heeft geen norm voor bezonning. Wel zijn er normen van TNO; de lichte norm en de strenge norm. In het onderzoek bij het bestemmingsplan is kwalitatief aangegeven of het plan voldoet aan de TNO-normen. Ten aanzien van de glastuinbouwbedrijven is in het MER in het kader van een goede ruimtelijke ordening en vanwege de bijzondere gevoeligheid van de glastuinbouwbedrijven voor zonlicht gekeken hoe bezonning op de kassen zoveel als mogelijk behouden kan blijven in de toekomstige situatie zonder de exploitatie van het bedrijventerrein te schaden. In het ontwerpbestemmingsplan zijn maatregelen opgenomen die dienen voor het behoud van bezonning, zoals het binnen een zone van 100 meter niet toestaan van bebouwing hoger dan 15 meter.

Er is naar aanleiding van de zienswijzen nader onderzoek naar bezonning op omliggende glastuinbouw gedaan om ervoor te zorgen dat, ondanks het gebrek aan wettelijke normen, omliggende belangen voldoende worden meegenomen. Daarbij is een belangenafweging gemaakt tussen de belangen van omliggende glastuinbouw en belangen van toekomstige bedrijvigheid.

In Bijlage C is dit zogenaamde 'bezonningsonderzoek' bijgevoegd. De resultaten uit het onderzoek zijn onder punt 2 hieronder nader omschreven.

2. Verminderde lichttoetreding door plan Klaver 5, fase 1

Voorafgaand aan het uitvoeren van het bezonningsonderzoek in Bijlage C is door gemeente Horst aan de Maas nog eens kritisch gekeken naar de in het plan opgenomen bouwhoogtes, afwijkingsmogelijkheden en andere zaken die lichttoetreding op omliggende glastuinbouwbedrijven kunnen verminderen (zoals ecologische voorzieningen en masten). De gemeente Horst aan de Maas heeft hierbij een afweging gemaakt tussen het beperken van de nadelen voor omliggende glastuinbouw en het beperken van mogelijkheden voor toekomstige bedrijven die zich gaan vestigen in plangebied Klaver 5, fase 1.



Figuur 1 Noordwestelijk deel van het plangebied dat moet worden ingericht en onderhouden volgens inrichtingsplan (geel omlijnd)

Op voorhand is als gevolg van deze belangenafweging door gemeente besloten om:

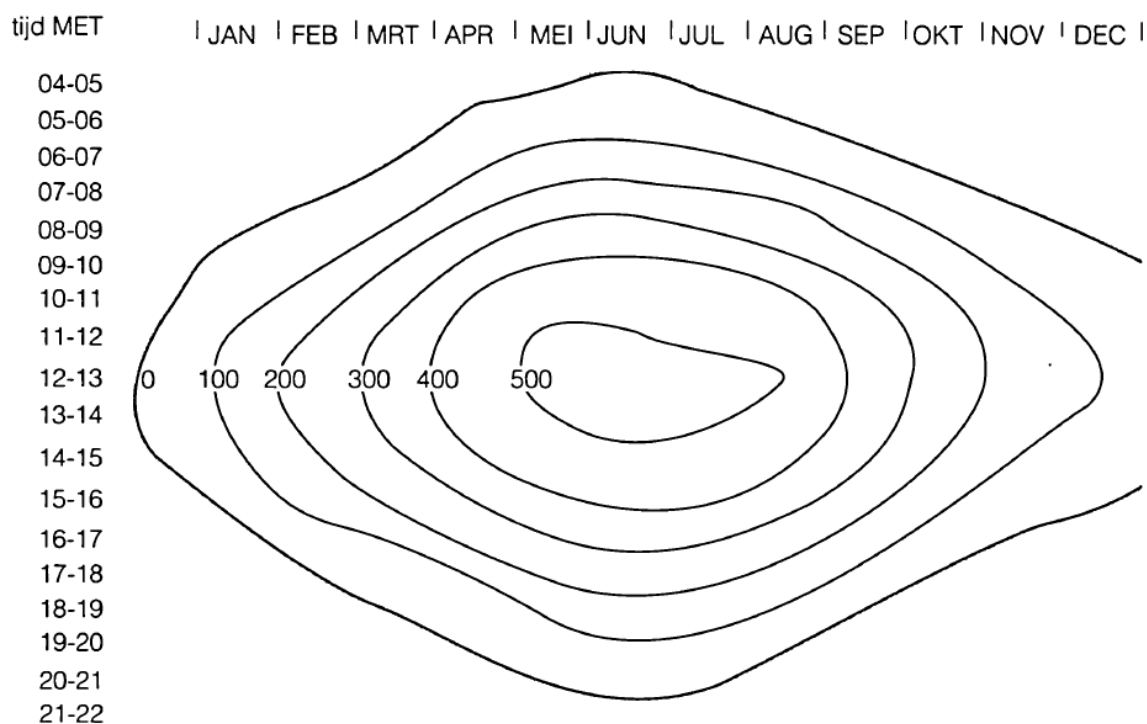
- De afwijkingsmogelijkheid tot 50m uit het plan te halen. Maximale bouwhoogte is daarmee 25m, en 15m op plaatsen met een aanduiding 'maximale bouwhoogte';
- De mogelijkheid om 10% af te wijken van de maximale bouwhoogtes uit het plan te halen. Maximale bouwhoogte is daarmee 25m, en 15m op plaatsen met een aanduiding 'maximale bouwhoogte';
 - Het aantal ecologische voorzieningen te maximaleren op 1 met een maximaal oppervlak van 100m².
 - Voor het noordwestelijk deel van het plangebied met de enkelbestemmingen 'Groen' en 'Natuur' (zie geel omlijnd gebied in Figuur 1) de verplichting op te nemen om het gebied in te richten en te onderhouden volgens het inrichtingsplan. Deze verplichting is opgenomen onder artikel 11 'Strijdig gebruik'. Het inrichtingsplan is bijgevoegd in Bijlage D bij voorliggende nota. In dit inrichtingsplan is nieuwe beplanting in het noordwestelijk deel van het plangebied op enige afstand van de plangrens getekend en is aangegeven waar de ecologische voorziening in de vorm van de vleermuistoren gaat komen.
- Mogelijkheid tot het bouwen van masten uit de bestemming 'Groen' te halen.

Met deze aanpassingen zijn in het bezonningsonderzoek (Bijlage C) de volgende twee scenario's doorgerekend voor de glastuinbouwbedrijven rond het plangebied (Schreurs en Hermans-Walter):

1. De huidige planologische situatie (referentiesituatie);
2. De plansituatie Klaver 5, fase 1 met invulling bouwhoogtes tot maximaal 25m en 15 meter op plaatsen waar de aanduiding 'maximale bouwhoogte' geldt en inrichting van het noordwestelijke groene deel volgens het inrichtingsplan (Bijlage D).

De belangenafweging tussen bestaande glastuinbouwbedrijven en toekomstige bedrijvigheid binnen plangebied Klaver 5, fase 1 leidt er volgens het bezonningsonderzoek in Bijlage C toe dat er mogelijk 5% afname aan bezonningsuren is bij het glastuinbouwbedrijf van Schreurs en mogelijk 2% afname aan bezonningsuren bij het glastuinbouwbedrijf van Hermans-Walter.

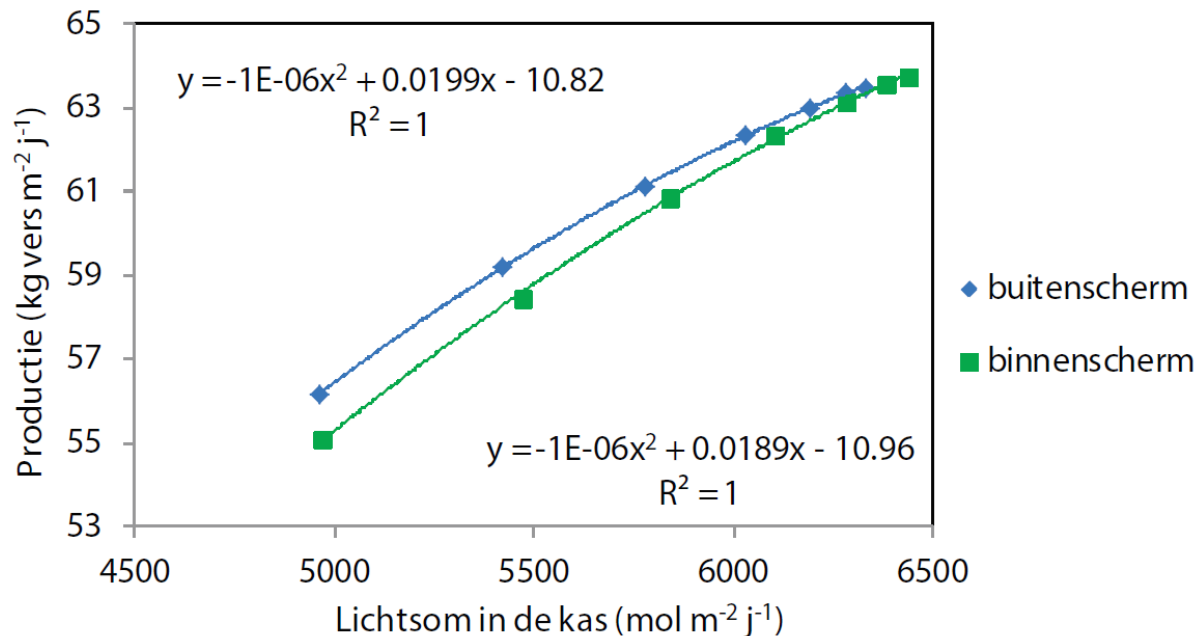
In het bezonningsonderzoek is alleen gekeken naar de totale hoeveelheid bezonning (zonne-uren) op omliggende glastuinbouwbedrijven. Voor gewasopbrengst door plantengroei is, naast de duur van de bezonning, vooral de lichtintensiteit (de energie-inhoud van het zonlicht doorgaans uitgedrukt in Watt per m² oftewel W/m² of Wm⁻²) van belang. In het bezonningsonderzoek wordt aangetoond dat in verhouding verreweg de meeste uren verloren gaan in de winter en op het moment vlak na zonsopkomst. Dit zijn de zonne-uren met de laagste lichtintensiteit. Dat blijkt ook uit Figuur 2; in de wintermaanden is de instraling per uur in Watt per m² in de vroege uren van de dag beperkt.



Figuur 2 Gemiddelde instraling per uur in Wm-2 te De Bilt als functie van de maand en tijd van de dag (Velds, 1992)

Voor gewasopbrengst in glastuinbouw is onder andere de lichtintensiteit (ook wel lichtsom genoemd) een belangrijke factor, zie bijvoorbeeld Figuur 3 waarin de relatie weergegeven is tussen de lichtsom in een kas en de gewasopbrengst (productie). In Figuur 3 is af te lezen dat een hogere lichtsom leidt tot een hogere gewasopbrengst. In het geciteerde onderzoek in Figuur 3 is gekeken

naar effecten door gebruik van schermen in glastuinbouw, wat in voorliggende casus weliswaar niet relevant is. Maar aangezien het hier gaat om de relatie tussen de lichtsom en de gewasopbrengst (productie) is deze figuur wel degelijk toepasbaar. Het beeld uit Figuur 3 bevestigt feitelijk het beeld uit Figuur 2.



Figuur 3 Productie (kg versgewicht m⁻² j⁻¹) uitgezet tegen de lichtsom (mol m⁻² j⁻¹) in de kas bij gebruik van een buitenscherm en van een binnenscherm. (Marcelis, Meinen, Zwart, Gelder, & Elings, 2012)

Op grond van het voorgaande is logischerwijs aan te nemen dat de gewasopbrengst (productie) niet recht evenredig afneemt met de totale hoeveelheid zonne-uren. Immers worden vooral de zonne-uren met lage energie-inhoud (lichtsom) geblokkeerd door de bebouwing (zie Figuur 2). Bij een totale afname van zonne-uren van 5% zal de kans groot zijn dat de afname van gewasopbrengst minder is dan deze 5%. Wat daarvan het economisch effect voor de glastuinbouwbedrijven is, is niet te bepalen omdat de gewasopbrengst mede afhankelijk is van het soort gewas (dit kan immers wisselen) en van de teeltwijze in de kas. Op grond van het voorgaande is het, ongeacht het soort gewas en de teeltwijze in de kas, echter aannemelijk dat de schade aan de gewasopbrengst zeer beperkt zal zijn.

De raad acht voldoende inzichtelijk wat de gevolgen van het bestemmingsplan zijn voor de glastuinbouwbedrijven. De raad acht aannemelijk dat weliswaar enige nadelige effecten zullen optreden voor de glastuinbouwbedrijven in de vorm van vermindering van zonlicht, maar acht, gelet op de hiervoor beschreven relatie tussen lichtintensiteit en vervallen lichturen, de afname van de bezonningsuren en de gevolgen voor de glastuinbouwbedrijven zodanig beperkt dat dit uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

In de zomer van 2017 heeft SAOZ te Rotterdam namens de gemeente Horst aan de Maas een risicoanalyse planschade opgesteld. Deze risicoanalyse is bijgevoegd in Bijlage E. Hierin wordt geconcludeerd dat de bedrijfsbebouwing aan de Zeesweg, de Heerstraat en de Grubbenvorsterweg 46 geen of een dermate laag planologisch nadeel ondervindt dat deze naar verwachting kleiner is dan de omvang van het normaal maatschappelijk risico. Hierbij is onder andere rekening gehouden met de planologische mogelijkheden op grond van het bestaande bestemmingsplan, 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. Dit neemt niet weg dat de indieners van de zienswijzen, na de vaststelling van het bestemmingsplan, een verzoek om tegemoetkoming in planschade kunnen indienen ten aanzien van een eventuele waardevermindering van de onroerende zaak dan wel inkomensderving.

In het kader van de belangenafweging, waarbij de raad tevens de positieve effecten van de ontwikkeling in ogenschouw neemt, acht de raad de gevolgen uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

Consequenties voor het ontwerp-bestemmingsplan

De ingediende argumenten over lichttoetreding hebben ertoe geleid dat gemeente het plan op een aantal onderdelen heeft aangepast:

- Omdat de afwijkingsmogelijkheid naar 50 meter niet noodzakelijk is voor exploitatie van het plan, maar de 50 meter wel mogelijk leidt tot minder bezonning op omliggende glastuinbouw, heeft de gemeente besloten deze afwijkingsmogelijkheid uit het plan te halen. Dit betekent dat bebouwing maximaal 25 meter hoog mag worden, en 15 meter op plaatsen met de aanduiding 'maximum bouwhoogte'.
- Omdat de mogelijkheid om 10% af te wijken van de maximale bouwhoogte niet noodzakelijk is voor exploitatie van het plan, maar deze afwijkingsmogelijkheid wel mogelijk leidt tot minder bezonning op omliggende glastuinbouw, heeft de gemeente besloten deze afwijkingsmogelijkheid uit het plan te halen. Dit betekent dat bebouwing maximaal 25 meter hoog mag worden, en 15 meter op plaatsen met de aanduiding 'maximum bouwhoogte'.
- Omdat hoge beplanting (bomen) dichtbij de plangrens (en dus dichtbij omliggende glastuinbouwbedrijven) niet noodzakelijk is, en wel mogelijk leidt tot minder bezonning op omliggende glastuinbouw, heeft gemeente besloten in de regels een verplichting op te nemen om het noordwestelijke deel van het plangebied met bestemmingen 'Groen' en 'Natuur' (zie Figuur 1) in te delen volgens het inrichtingsplan dat is bijgevoegd in Bijlage D bij voorliggende nota. Deze verplichting is opgenomen onder artikel 11 'Strijdig gebruik'. Het inrichtingsplan wordt ook als bijlage bij de regels gevoegd. In het inrichtingsplan is ook de locatie van de ecologische voorziening (vleermuiskast) vastgelegd. Deze ligt meer dan 60 meter van de plangrens, en dus van het glastuinbouwbedrijf van Schreurs.
- In de regels voor enkelbestemming 'Groen' en 'Natuur' is onder 4.2.1 b en 5.2 c aangepast dat het maximale oppervlak voor ecologische voorzieningen 100m² bedraagt.
- Ook is in de regels en de verbeelding uitgesloten dat er binnen de bestemming 'Groen' grondwallen mogen komen direct langs de westelijke en zuidelijke plangrens. Hiermee is de zorg weggehaald dat er op korte afstand van het glastuinbouwbedrijf aan de noordwestkant van het plangebied een grondwal komt.

3.2.2 Omgekeerde werking

Strekking argumenten

De volgende argumenten zijn aangegeven met betrekking tot omgekeerde werking:

- Er is onvoldoende rekening gehouden met gevolgen door het plan voor omliggende glastuinbouwbedrijven (los van de lichttoetreding, zoals besproken in paragraaf 3.2.1). Gevolgen die worden genoemd zijn gevolgen door onkruidzaden, beperking van fysieke uitbreidingsmogelijkheden en creëren van leefgebied voor beschermde soorten.

Beantwoording

Door de gemeente is beschouwd of er in redelijkheid rekening had moeten worden gehouden met omgekeerde werking door bovengenoemde effecten. Daarbij is gekeken naar het verschil tussen de referentiesituatie en de plansituatie.

In de referentiesituatie vigeert in en rond het plangebied het bestemmingsplan Buitengebied 1998 Sevenum, bestemmingsplan Buitengebied Sevenum 2009 en het bestemmingsplan Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum. Binnen het plangebied gelden de bestemmingen 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden', 'Agrarisch met waarden', 'Groenvoorzieningen' en 'Verkeer'. Hierbij bestaat veruit het grootste deel van het plangebied Klaver 5, fase 1 uit de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Om deze reden is vooral een vergelijking gemaakt tussen deze vigerende bestemming en bestemmingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan Klaver 5, fase 1.

De overwegend voorkomende gronden met vigerende enkelbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden' zijn volgens de regels (voorschriften) van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 Sevenum onder andere bestemd voor:

- Duurzame agrarische bedrijfsvoering;
 - Dit wordt omschreven als: "instandhouden en ontwikkelen van de agrarische productiefunctie waarbij als uitgangspunt geldt dat, dat aan volwaardige en reële agrarische bedrijven voldoende mogelijkheden moeten worden geboden om ook op termijn de nodige volwaardigheid en levensvatbaarheid te behouden".
- Grootschalig open gebied;

In de referentiesituatie is het plangebied Klaver 5, fase 1 gezien bovenstaande bestemd voor (duurzame) agrarische bedrijven die bedoeld zijn voor het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

In de referentiesituatie kan het gebied dus ook braak liggen of worden gebruikt als grasland. In de referentiesituatie is er geen garantie dat onkruid wordt bestreden en zaden van onkruiden zich niet kunnen verspreiden. Overigens is het voornemen dat de enkelbestemming 'natuur' in Klaver 5, fase 1 wordt ingericht als een open weidegebied met solitaire bomen. De inrichting is weergegeven in het inrichtingsplan in Bijlage D. Voor het noordwestelijk deel van het plangebied wordt in het plan de verplichting opgenomen dat het gebied moet worden ingericht volgens het inrichtingsplan. Het beheer van het gebied wordt uitgevoerd door middel van begrazing waardoor zaadvorming, en dus verspreiding van zaden, wordt beperkt.

Ook komen er in het plangebied in de huidige situatie al beschermde soorten voor (zie hoofdstuk 'Ecologie' in Bijlage 6 bij de toelichting van het plan). Het vigerende plan sluit het voorkomen van

beschermde soorten niet uit. Het geschikt maken van het plangebied voor beschermde soorten is daarmee geen verandering ten opzichte van de referentiesituatie.

Glastuinbouwbedrijven mogen zich volgens de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1998 Sevenum niet vestigen in de enkelbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden'. Hierdoor worden glastuinbouwbedrijven rond het plangebied Klaver 5, fase 1 in de plansituatie niet meer of minder in hun uitbreidingsmogelijkheden gehinderd ten opzichte van het vigerende plan. Bovendien zijn gronden binnen plangebied Klaver 5, fase 1 niet in bezit van eigenaren van omliggende glastuinbouwbedrijven. Ook in de structuurvisie Klavertje 4 stond dat het gebied Klaver 5 niet tot glastuinbouw ontwikkeld zou worden. Daarmee kan niet worden gesteld dat omliggende glastuinbouwbedrijven in hun uitbreidingsmogelijkheden worden belemmerd door het plan Klaver 5, fase 1.

Consequenties voor het ontwerp-bestemmingsplan

Aangedragen argumenten zijn geen aanleiding geweest om het plan te wijzigen.

3.3 Overzicht wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Onderstaand is puntsgewijs weergegeven wat er is gewijzigd in de regels van bestemmingsplan Klaver 5, fase 1. De toelichting van de wijzigingen staat in paragraaf 3.2 en Bijlage B.

- In art. 3.4 is lid a in zijn geheel verwijderd. Dit lid regelde de afwijkingsmogelijkheid om tot 50 meter te bouwen.
- In art. 4.1 is onder lid h toegevoegd: “met dien verstande dat grondwallen niet zijn toegelaten ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen - grondwal uitgesloten’.” Hiermee is zeker gesteld dat er geen grondwal direct langs de westelijke- en zuidelijke plangrens komt.
- In art. 4.2.1 onder b en art. 5.2 onder c zijn in de tabel de woorden ‘per voorziening’ verwijderd en vervangen door de woorden ‘in totaal’. Hiermee is het oppervlak van ecologische voorzieningen gemaximeerd op 100m².
- In art. 4.2.2 is lid a verwijderd. Dit lid regelde dat er masten tot een hoogte van 9 meter werden toegestaan.
- In art. 5.2 onder a is toegevoegd “behoudens hetgeen onder b en c is bepaald”, zodat hetgeen in lid a staat niet meer conflicteert met lid b en c van art. 5.2.
- In art. 11 onder b is toegevoegd “Onder strijdig gebruik met de bestemmingen 'Groen' en 'Natuur' wordt aanvullend op het bepaalde onder a in dit artikel in ieder geval begrepen het gebruik c.q. inrichten van gronden welke zijn voorzien van de gebiedsaanduiding 'overig - inpassingsplan' in afwijking van het gestelde in bijlage 2 (Inrichtingsplan Klaver 5) bij deze regels.” Hiermee wordt geborgd dat het noordwestelijk deel van het plangebied wordt ingericht en behouden volgens het inrichtingsplan.
- In art. 12 is het woord 'aangrenzend' vervangen door 'binnen de invloedssfeer', zodat ook gronden van niet direct aan het plangebied gelegen glastuinbouwbedrijven meegenomen moeten worden in de beoordeling van onevenredige afbreuk bij het afgeven van een omgevingsvergunning.
- In art. 12 is toegevoegd dat van de genoemde 10% afwijkingsbevoegdheid geen gebruik mag worden gemaakt om van de bouwhoogtes in lid 3.2.2 af te wijken. Hiermee kan niet afgeweken worden van de maximale bouwhoogte van 25 meter, of 15 meter ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte’.

Geen van bovenstaande wijzigingen leidt tot andere conclusies in bij het bestemmingsplan behorende onderzoeken. Het onderzoek naar bezonning in Bijlage C bij deze nota kan worden gezien als een aanvulling op het onderzoek licht/schaduwwerking in hoofdstuk 8 en Bijlage 6 bij de toelichting.

BIJLAGE A REFERENTIELIJST

Bierhuizen, J. (1960). De relatie tussen temperatuur en licht, en de opbrengst van tuinbouwgewassen in kassen. Opgehaald van Wageningen Universiteit: <http://edepot.wur.nl/398396>

Marcelis, L., Meinen, E., Zwart, F. d., Gelder, A. d., & Elings, A. (2012). Licht: genoeg is meer dan veel. Opgehaald van Wageningen Universiteit: <http://edepot.wur.nl/218957>

Velds, C. (1992). Zonnestraling in Nederland. Opgehaald van http://bibliotheek.knmi.nl/knmipubDIV/Zonnestraling_in_Nederland.pdf

BIJLAGE B OVERZICHTSTABEL ARGUMENTEN

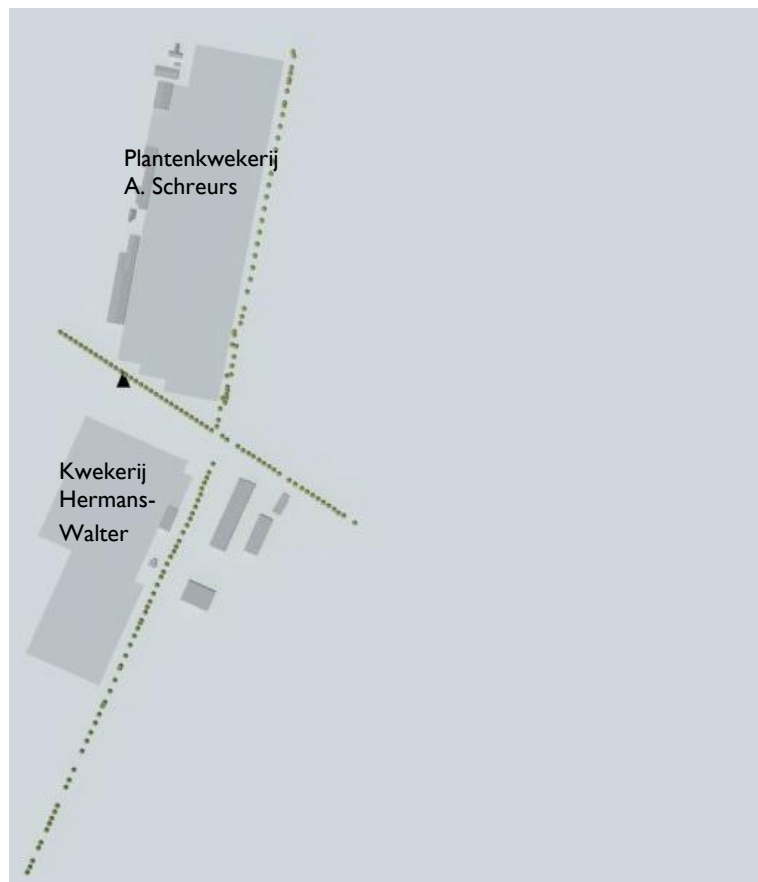
Nummer argument	Kenmerk indiener	Samenvatting argument	Behandeling argument	Relevant voor het plan
1	Scheurs	Conform de regels is er geen beperking opgenomen ten aanzien van het aantal ecologische voorzieningen. In de praktijk kan de gehele enkelbestemming Natuur worden voorzien van ecologische voorzieningen met een bouwhoogte van 10 meter, met alle negatieve gevolgen voor cliënt van dien.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de Nota van zienswijzen.	In de regels voor de enkelbestemmingen 'Groen' en 'Natuur' is onder 4.2.1 en 5.2 aangepast dat het maximale oppervlak voor ecologische voorzieningen in totaal 100m2 bedraagt. In art. 11 onder b is toegevoegd "Onder strijdig gebruik met de bestemmingen 'Groen' en 'Natuur' wordt aanvullend op het bepaalde onder a in dit artikel in ieder geval begrepen het gebruik c.q. inrichten van gronden welke zijn voorzien van de gebiedsaanduiding 'overig - inpassingsplan' in afwijking van het gestelde in bijlage 2 (Inrichtingsplan Klaver 5) bij deze regels." Hiermee wordt geborgd dat het noordwestelijk deel van het plangebied wordt ingericht en behouden volgens het inrichtingsplan.
2	Scheurs	Conform artikel 5.1 onder b van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat "deze gronden bestemd zijn voor de ontwikkeling en instandhouding van leefgebied voor beschermde soorten ingevolge de Wet Natuurbescherming". Tevens zijn deze gronden (onder c) bestemd voor de "realisering en instandhouding van ecologische voorzieningen, waaronder voorzieningen voor vleermuis en nestkasten". Bovenstaande leidt tot ontwikkelingsbeperkingen in de bedrijfsvoering voor cliënt (omgekeerde werking). Indien primair leefgebied en wellicht omliggend foerageergebied wordt gerealiseerd, dan wordt op termijn cliënt compensatieplichtig bij ontwikkelingen op zijn bedrijfslocatie. Aantasting van primair leefgebied en tevens foerageergebied dient immers gecompenseerd te worden. Het is onacceptabel voor cliënt om leefgebied voor beschermde soorten te realiseren in de directe nabijheid van zijn bedrijfslocatie.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2. van de nota zienswijzen	Het argument heeft geen consequentie voor het plan.
3	Scheurs	Cliënt heeft geen inrichtingsplan aangetroffen voor de Inrichting van de tot Natuur te bestemmen gronden. Er zijn enkele schetsen aangetroffen, echter geven deze voor cliënt geen enkele houvast qua ontwikkelingen. Binnen de enkelbestemming natuur zouden conform de regels ook bomen kunnen worden aangeplant, welke tot tientallen meters hoog uit kunnen groeien met alle schaduwwerking van dien.	De ontwikkelingen in de noordwestzijde van het plangebied zullen in het plan worden vastgelegd door middel van een inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan gaat deel uitmaken van de bijlage. Zie daarvoor paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen. In de huidige planologische situatie ligt er langs oostkant van de kas van indiener een enkelbestemming verkeer in het plan buitengebied Sevenum (2009). In deze enkelbestemming is hoogopstaande beplanting mogelijk. De enkelbestemming verkeer is onder andere bestemd voor de aanleg en instandhouding van onderdoorgangen, zoals wild- en faunapassages, ecovoorzieningen en dassentunnels en de aanleg en instandhouding van een natuurstrook in belang van een ecologische zone en/of als inloop-/uitloopgebied bij ecovoorzieningen. In de huidige situatie staan er ook al bomen langs de oostkant van de kas van indiener. In het plangebied Klaver 5, fase 1 worden vergelijkbare boomhoogtes verwacht. Aangezien de bomen die mogelijk zijn volgens vigerend bestemmingsplan buitengebied Sevenum (2009) dicht bij de kas van indiener staan is niet de verwachting dat de bomen die in het plangebied Klaver 5, fase 1 staan meer effect hebben op de belichting van de kas van indiener. Overigens is het de bedoeling dat de enkelbestemming 'natuur' in Klaver 5, fase 1 wordt ingericht met <u>solitaire bomen waartussen begrazing plaatsvindt</u> .	In art. 11 onder b is toegevoegd "Onder strijdig gebruik met de bestemmingen 'Groen' en 'Natuur' wordt aanvullend op het bepaalde onder a in dit artikel in ieder geval begrepen het gebruik c.q. inrichten van gronden welke zijn voorzien van de gebiedsaanduiding 'overig - inpassingsplan' in afwijking van het gestelde in bijlage 2 (Inrichtingsplan Klaver 5) bij deze regels." Hiermee wordt geborgd dat het noordwestelijk deel van het plangebied wordt ingericht en behouden volgens het inrichtingsplan.
4	Scheurs	Op grond van artikel 4.1 onder c wordt aangegeven dat deze gronden bestemd zijn voor realisering en instandhouding van ecologische voorzieningen, waaronder voorzieningen voor vleermuis en nestkasten. Bovenstaande leidt tot ontwikkelingsbeperkingen qua bedrijfsvoering van het bedrijf van cliënt. Vanuit de omgekeerde werking veroorzaakt het bestemmen van de gronden voor beschermde soorten tot ontwikkelingsbeperkingen voor het bedrijf van cliënt. Indien primair leefgebied en wellicht omliggend foerageergebied wordt gerealiseerd, dan wordt op termijn cliënt compensatieplichtig bij ontwikkelingen op zijn bedrijfslocatie. Aantasting van primair leefgebied en tevens foerageergebied dient immers gecompenseerd te worden. Het is onacceptabel voor cliënt om leefgebied voor beschermde soorten te realiseren in de directe nabijheid van zijn bedrijfslocatie.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2. van de nota zienswijzen	Het argument heeft geen consequentie voor het plan.
5	Scheurs	Op grond van artikel 4.1 onder h is deze zone ook bedoeld voor het ontwikkelen en in standhouden van grondwallen. Er is specifiek voor grondwallen geen maximale hoogte opgenomen in de planregels, zodat dit kan leiden tot een sterk nadelig effect op de lichttoetreding in de glasopstanden met alle economische gevolgen van dien (verminderde gewasgroei en ongelijkheid in het plantmateriaal), er vanuit gaande dat de maximale hoogte van 5 meter uit artikel 4.2.2 onder b geldt voor een grondwal.	De grondwallen zullen gesitueerd worden op de vlakken met enkelbestemming 'Groen' die direct grenzen aan de enkelbestemming 'Bedrijverrein'. Volgens de regeling van het plan kunnen ook grondwallen worden gesitueerd in bijvoorbeeld de strook 'Groen' dicht langs de west- en zuidgrens van het plangebied. Gemeente heeft ervoor gekozen de gronden met enkelbestemming 'Groen' langs de west- en zuidgrens van het plan uit te sluiten van situering van de grondwal middels een aanduiding.	In art. 4.1 is onder lid h toegevoegd: "met dien verstande dat grondwallen niet zijn toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grondwal uitgesloten'." Hiermee is zeker gesteld dat er geen grondwal direct langs de westelijke- en zuidelijke plangrens komt.

6	Scheurs	Conform de bouwregels onder artikel 5.2 onder c mogen ecologische voorzieningen opgericht worden met een maximale bouwhoogte van 10 meter en een oppervlakte van 100 m2 per voorziening. Indien dit gebeurt, heeft dit een sterk nadelig effect op de lichttoetreding in de glasopstanden met alle economische gevolgen van dien (verminderde gewasgroei en ongelijkheid in het plantmateriaal). Zie hiervoor en voor ondergenoemde punten bijgevoegde notitie met bezonningsdiagram.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen
7	Scheurs	Op grond van de bouwregels onder artikel 4.2.1. onder b mogen ecologische voorzieningen opgericht worden met een maximale bouwhoogte van 10 meter en een oppervlakte van 100 m2 per voorziening. Indien dit gebeurt heeft dit een sterk nadelig effect op de lichttoetreding in de glasopstanden met alle economische gevolgen van dien (verminderde gewasgroei en ongelijkheid in het plantmateriaal). Conform de regels is er geen beperking opgenomen qua aantal ecologische voorzieningen. In de praktijk kan de gehele enkelbestemming Groen worden voorzien van ecologische voorzieningen met een bouwhoogte van 10 meter met alle negatieve gevolgen voor cliënt van dien.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen	In de regels voor de enkelbestemmingen 'Groen' en 'Natuur' is onder 4.2.1 en 5.2 aangepast dat het maximale oppervlak voor ecologische voorzieningen in totaal 100m2 bedraagt. In art. 11 onder b is toegevoegd "Onder strijdig gebruik met de bestemmingen 'Groen' en 'Natuur' wordt aanvullend op het bepaalde onder a in dit artikel in ieder geval begrepen het gebruik c.q. inrichten van gronden welke zijn voorzien van de gebiedsaanduiding 'overig - inpassingsplan" in afwijking van het gestelde in bijlage 2 (Inrichtingsplan Klaver 5) bij deze regels." Hiermee wordt geborgd dat het noordwestelijk deel van het plangebied wordt ingericht en behouden volgens het inrichtingsplan.
8	Scheurs	Conform de bouwregels onder artikel 4.2.2 mogen masten van 9 meter hoogte opgericht worden en tevens overige bouwwerken tot 5 meter hoogte. Indien dit gebeurt heeft dit een sterk nadelig effect op de lichttoetreding in de glasopstanden met alle economische gevolgen van dien (verminderde gewasgroei en ongelijkheid in het plantmateriaal).	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen	Besloten is om lid a van 4.2.2 uit de regeling te halen.
9	Scheurs	Op grond van de bouwregels onder artikel 3.2.2 mogen gebouwen en overkappingen tot 25 meter hoogte gebouwd worden. Een beperkt deel van het plangebied heeft een nadere hoogtebegrenzing tot 15 meter. Indien deze maximale bouwhoogtes gerealiseerd worden, heeft dit een sterk nadelig effect op de lichttoetreding in de glasopstanden met alle economische gevolgen van dien (verminderde gewasgroei en ongelijkheid in het plantmateriaal).	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen
10	Scheurs	In artikel 3.4 sub a staat verwoord dat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder lid 3.2.2 onder a (om toe te staan dat gebouwen tot een hogere bouwhoogte worden gebouwd), met dien verstande dat: de bouwhoogte van gebouwen via afwijking ten hoogste 50 meter bedraagt. Hiermede kunnen op korte afstand van de glasopstanden van initiatiefnemer zeer hoge gebouwen mogelijk gemaakt worden. Indien deze maximale bouwhoogtes gerealiseerd worden, heeft dit een sterk nadelig effect op de lichttoetreding in de glasopstanden met alle economische gevolgen van dien (verminderde gewasgroei en ongelijkheid in het plantmateriaal), hetgeen voorkomen dient te worden op grond van artikel 3.4, sub a, onder 6. Bovendien is onder artikel 12 (Algemene afwijkingsregels) de mogelijkheid opgenomen om de bouwhoogte ook nog eens met 10% te overschrijden bij omgevingsvergunning.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen
11	Hermans-Walter	Conform de bouwregels van artikel 3.2.2. mogen gebouwen en overkappingen tot 25 meter hoog gebouwd worden. Een beperkt deel van het plangebied heeft een nadere hoogtebegrenzing tot 15 meter. Indien deze maximale bouwhoogtes gerealiseerd worden heeft dit een sterk nadelig effect op de lichttoetreding in de glasopstanden met alle economische gevolgen van dien (verminderde gewasgroei en ongelijkheid in de teelt). Daarnaast is onder artikel 12 in de Algemene afwijkingsregels de mogelijkheid opgenomen om de bouwhoogte met 10% te overschrijden bij omgevingsvergunning waardoor de maximale bouwhoogtes respectievelijk 27,5 en 16,5 meter bedragen.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen
12	Hermans-Walter	Conform artikel 3.4 Afwijken van de bouwregels staat verwoord dat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van: lid 3.2.2 onder a om toe te staan dat gebouwen tot een hogere bouwhoogte worden gebouwd, met dien verstande dat: de bouwhoogte van gebouwen via afwijking ten hoogste 50 meter bedraagt. Hiermede kunnen op korte afstand van de glasopstanden van initiatiefnemer zeer hoge gebouwen mogelijk gemaakt worden. Indien deze maximale bouwhoogtes gerealiseerd worden heeft dit een nog sterker nadelig effect op de lichttoetreding in de glasopstanden met alle hiervoor reeds vermelde economische gevolgen van dien.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen

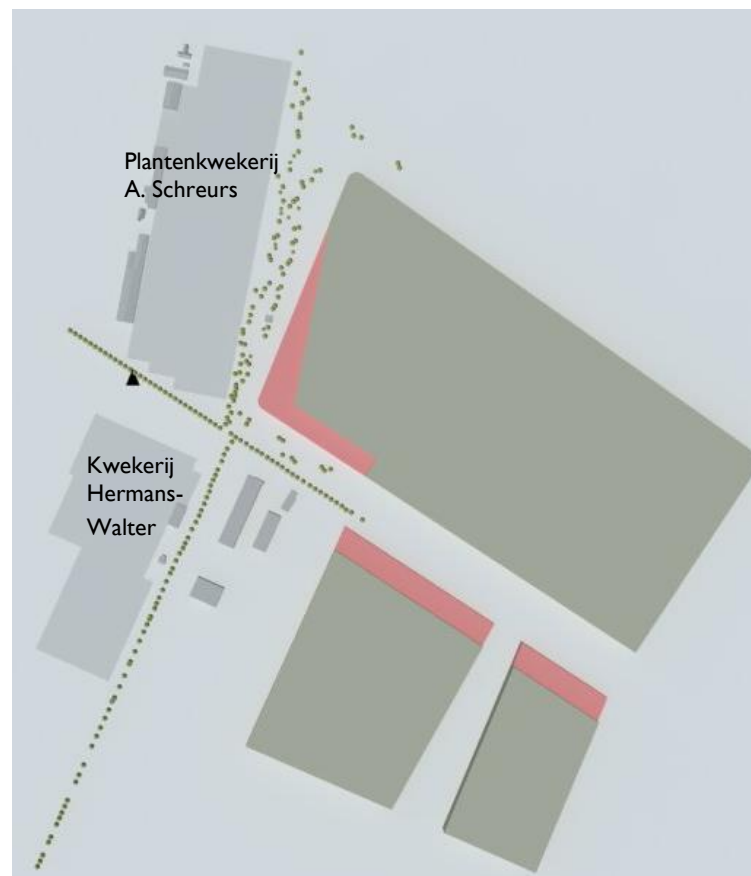
13	Hermans-Walter	In bijlage 6, onderzoek milieuaspecten, paragraaf 12 licht/schaduwwerking, wordt gesteld dat in de toekomstige situatie de gebouwen binnen het plangebied, net als de omliggende klavers, maximaal 25 meter hoog kunnen worden en dat middels een afwijkingsbevoegdheid kan worden afgeweken naar 50 meter hoogte. Miskent wordt echter dat het plangebied aan de westzijde wordt begrensd door gronden gelegen binnen het thans ter inzage liggende ontwerp-bestemmingsplan buitengebied Horst aan de Maas. Artikel 5.2.2. van dit bestemmingsplan kent een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte binnen de bestemming Bedrijven van 11 meter. Tevens is sprake van een bebouwbare oppervlakte van maximaal 4.100 m2 op een perceel van circa 8 hectare, te weten circa 5% van het gehele perceel. De aan de westzijde aangrenzende bebouwing en maximale bebouwbare oppervlakte is derhalve beduidend lager. De uitgangspunten van het onderzoek milieuaspecten is althans op het punt licht/schaduwwerking dus gebaseerd op onjuiste uitgangspunten.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen
14	Hermans-Walter	Verder is de conclusie van de uiterst summiere, drie pagina's lange, 'onderbouwing' inzake licht- en schaduwwerking dat voldaan is aan de "lichte norm van TNO" omdat voor de omliggende bebouwing gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is. Uit de 'onderbouwing' blijkt niet of er rekening gehouden is met de aanwezigheid van het glastuinbouwbedrijf van inspreker in de nabijheid van het plangebied en de effecten van de rechtstreeks en via afwijkingsbevoegdheid toegestane bouwhoogten binnen het plangebied op het glastuinbouwbedrijf van inspreker. Uit de 'onderbouwing' blijkt niet in welke gevallen de strenge TNO norm behoort te worden gehanteerd en in welke gevallen met de lichte norm kan worden volstaan en blijkt voorts onvoldoende waarop de conclusie dat voldaan is aan de lichte norm is gebaseerd. Een berekening heeft inspreker niet aangetroffen.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen
15	Hermans-Walter	Bovendien houdt ook de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 12 van het ontwerp-bestemmingsplan onvoldoende rekening met de belangen van inspreker. Immers staat hier slechts omschreven dat de afwijking tot 27,5 meter hoogte is toegestaan tenzij dit leidt tot onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen. De gronden en gebouwen van inspreker liggen weliswaar in de nabijheid van het plangebied maar niet aangrenzend zodat de belangen van inspreker in het kader van de afwijkingsbevoegdheid van artikel 12 niet eens meegewogen hoeven te worden.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen In artikel 12 is het woord 'aangrenzend' vervangen door 'binnen de invloedssfeer', zodat ook gronden van indier meegenomen moeten worden in de beoordeling van onevenredige afbreuk bij het afgeven van een omgevingsvergunning.
16	Hermans-Walter	Hetzelfde geldt voor de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.4 van het ontwerp-bestemmingsplan. Immers staat hier slechts omschreven dat de afwijking tot 50 meter hoogte is toegestaan tenzij dit leidt tot onevenredige belemmering en schaduwwerking bij naastgelegen percelen. De gronden en gebouwen van inspreker zijn geen naastgelegen percelen en hoeven dus ook bij deze afwijkingsbevoegdheid niet meegewogen te worden.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen
17	Hermans-Walter	Redenen, weshalve inspreker u als gemeenteraad verzoekt om deze zienswijze in uw overweging en de daarop volgende besluitvormingsprocedure te betrekken en het bestemmingsplan niet eerder vast te stellen dan nadat de planregels inclusief de afwijkingsbevoegdheden op een zodanige wijze zijn aangepast dat er als gevolg van rechtstreeks of via een afwijkingsbevoegdheid toegestane/toe te stane bebouwing binnen het plangebied geen sprake meer kan zijn van een verminderde bezonning op de bedrijfslocatie van inspreker.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de nota zienswijzen
18	Hermans-Walter	Daarnaast verzoekt inspreker ook bij toekomstige bestemmingsplan aanpassingen t.b.v. de verdere ontwikkeling van de klavers ook rekening te houden met het aspect bezonning i.r.t. het glastuinbouwbedrijf van inspreker. Dit om op voorhand negatieve gevolgen uit te sluiten.	Bij toekomstige ontwikkelingen zal gemeente weer een afweging maken tussen belangen van omliggende glastuinbouwbedrijven en belangen van toekomstige bedrijvigheid.	Het argument heeft geen consequentie voor het plan.
19	Scheurs	Het is cliënt onduidelijk of, en zo ja, welke omgekeerde werking uitgaat van het ontwerpbeslemmingsplan voor wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden op zijn bedrijfslocatie. Cliënt vraagt u nadrukkelijk om af te wegen of er beperkingen uitgaan vanuit dit ontwerpbestemmingsplan door de ontwikkeling van zijn bedrijfslocatie. Als dit het geval is, verzoekt cliënt het plan dusdanig aan te passen dat er geen beperkingen meer zullen zijn voor zijn bedrijfsontwikkeling.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2 van de nota zienswijzen	Het argument heeft geen consequentie voor het plan.
20	Hermans-Walter	Met de gevolgen voor het glastuinbouwbedrijf van inspreker is in het onderhavige ontwerp- bestemmingsplan volstrekt onvoldoende rekening gehouden.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2 van de nota zienswijzen	Het argument heeft geen consequentie voor het plan.
21	Scheurs	Momenteel wordt de grond waarvan de bestemming wordt gewijzigd naar groen, natuur of bedrijfsterrein agrarisch gebruikt. Bij het agrarisch gebruik vindt intensieve bewerking van de gronden plaats waar sprake is van deugdelijke onkruidbestrijding. De ervaring leert dat bij "Natuur" bestemmingen en "Groen" bestemmingen of braakliggend bedrijfsterrein slechts zeer beperkt of in zijn geheel geen bestrijding van onkruiden plaats vindt. Onkruid kan op deze wijze uitgroeien en voor forse zaadverspreiding zorgen afhankelijk van de windrichting. Indien inwaaiing van onkruidzaden in de kas of in de hemelwateropslag plaats vindt, dan heeft dit tot gevolg dat cliënt planten af gaat leveren waarbij onkruidzaden zich op het perskluitje van de plant bevinden. Dit kan leiden tot klachten van afnemers en worst-case het verlies van klanten en reputatieschade als leverancier van hoogwaardig plantmateriaal met alle economische gevolgen van dien.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2 van de nota zienswijzen	Het argument heeft geen consequentie voor het plan.

22	Scheurs	Tevens dient een sprake te zijn van een beheersplan voor de bestemmingen groen en natuur, met daaraan gekoppeld boetebedingen. Zo'n beheersplan dient ervoor te zorgen dat geen overwaaiing van onkruidzaden plaats kan vinden. Hierbij dient tevens opgenomen te worden dat deze te verbeuren boetes ten gunste komen van cliënt ter compensatie van geleden schade.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2 van de nota zienswijzen	Het argument heeft geen consequentie voor het plan.
23	Scheurs	Gelet op het feit dat de bedrijfslocatie van cliënt - naast de reeds bestaande ontwikkelingsbeperkingen door de straten Heerstraat en Dorperdijk en de spoorlijn - uitsluitend nog uitbreidingsmogelijkheden kent in de richting van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan, wordt verdere uitbreiding van het bedrijf van cliënt onmogelijk gemaakt. De enige uitbreidingsrichting wordt middels de bestemming als bedrijfsterrein onmogelijk gemaakt. Stilstand is achteruitgang en bij het vaststellen van het bestemmingsplan zal op termijn, gezien de schaalvergroting in de glastuinbouwsector, deze locatie zijn waarde verliezen als glaslocatie, met alle gevolgen van dien voor de waarde van het bedrijf.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2 van de nota zienswijzen	Het argument heeft geen consequentie voor het plan.
24	Scheurs	Cliënt vreest dat zijn bedrijf in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden en omliggende bedrijven waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar oplossingen/aanpassingen, zodat geen of minder planschade te verwachten valt.	Mocht indiener van oordeel zijn dat hij recht heeft op een tegemoetkoming door planschade dan kan hij t.z.t. beroep doen op deze regeling.	Het argument heeft geen consequentie voor het plan.
25	Scheurs	Overigens is artikel 5.2 onder a tegenstrijdig met het bepaalde in de artikelen 5.2 onder b en c. Op grond van artikel 5.2 onder a mogen geen gebouwen worden opgericht, terwijl volgens artikel 5.2 onder b en c weldegelijk onder voorwaarden gebouwen zijn toegestaan.	Dit is een terecht geconstateerde tegenstrijdigheid.	Het plan wordt aangepast door in artikel 5.2 bij a op te nemen: "behoudens hetgeen onder b en c is bepaald".

BIJLAGE C BEZONNINGSONDERZOEK



Afbeelding 1: Bestaande planologische situatie.



Afbeelding 2: Finale bestemmingsplan situatie.

Bezonningsonderzoek

Heerstraat 11 & Zeesweg 2 te Sevenum.

1726 – Z10a

A4 - formaat

Rotterdam, 2 oktober 2017

Inhoud

1	Aanleiding en doelstelling.....	3
2	Onderzoek en methode.....	3
2.1	Kwantitatieve uitwerking.....	3
2.2	Uitgangspunten en aannames.....	3
3	Situatie.....	3
4	Resultaten en conclusie.....	4
Bijlage I: Berekeningen gemiddelde bezonningsduur winter / zomer.....		5

1 Aanleiding en doelstelling

In opdracht van Greenport Venlo en de gemeente Horst aan de Maas wordt in deze notitie ingegaan op de gemiddelde bezonningsduur op de adressen van Heerstraat 11 (Schreurs) en Zeesweg 2 (Hermans-Walter) te Sevenum. Gevraagd is om de gemiddelde bezonningsduur van de maximale bebouwingmogelijkheden op basis van het finale bestemmingsplan situatie vast te stellen en deze te vergelijken met de gemiddelde bezonningsduur volgens de bestaande planologische situatie (nul situatie).

De maximale bouwhoogten in het 'finale' bestemmingsplan situatie zijn mede tot stand gekomen door eerder gevraagde varianten door te rekenen in opdracht van Greenport Venlo in samenspraak met Schreurs. Daarnaast is in opdracht van de heer Schreurs van Plantenkwekerij A. Schreurs onderzoek gedaan naar de minimale afname van bezonning en de effecten voor de bebouwingmogelijkheden.

2 Onderzoek en methode

Ten behoeve van het onderzoek is een 3D-model van de omgevingsituatie in zowel de huidige als finale bestemmingsplan situatie opgezet. Met behulp van deze ruimtelijke vertaling is de afname van bezonning in de finale bestemmingsplan situatie onderzocht.

In de finale bestemmingsplan situatie zijn de maximale bebouwingmogelijkheden zoals omschreven in het bestemmingsplan aangehouden. Hierbij uitgegaan van een situatie die de meeste impact zou hebben op de bezonning van de kas en tevens binnen de bouwregels valt.

2.1 Kwantitatieve uitwerking

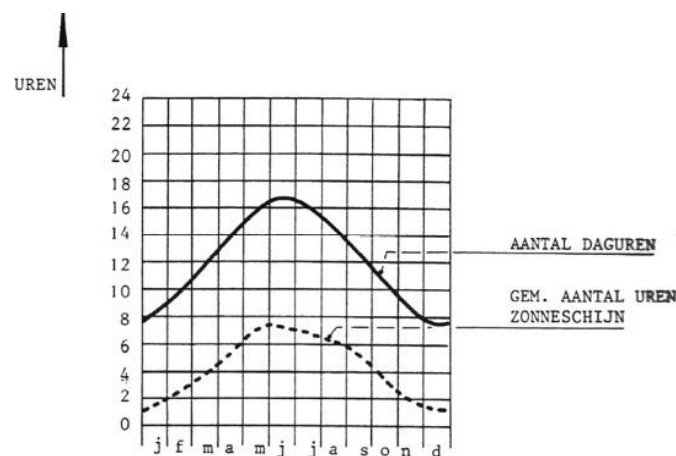
Deze betreft uitgevoerde berekeningen aan de hand van de oppervlaktemethode van het grondvlak van beide kassen vanwege het (economisch) belang van bezonning aldaar. Met behulp van een rekengrid met vlakken van vijf bij vijf meter en een tijdsinterval van 15 minuten is het oppervlak op jaarbasis doorgerekend.

2.2 Uitgangspunten en aannames

Algemeen:

- De bezonningsduur is berekend tussen zonsopkomst en zonsondergang in de bestaande planologische situatie en de finale bestemmingsplan situatie (afbeelding 1,2 en 4).
- Bij de berekening en visualisering is uitgegaan van een theoretisch mogelijke bezonningsduur (de mogelijke bezonningsduur). Dit betekent dat de zon ononderbroken schijnt. In werkelijkheid is dit echter niet altijd het geval. Zie afbeelding 3.
- Door Greenport Venlo en de gemeente Horst aan de Maas is verzocht om planologisch mogelijke begroeiing mee te nemen in de berekeningen van de bestaande planologische situatie als ook in het finale bestemmingsplan.

Er is rekening gehouden dat in de periode van 21 oktober – 21 april geen bladeren aan de bomen zitten (winter periode). Aangehouden is dat in de periode van 22 april – 20 oktober de bomen in blad zijn (zomer periode). Zie verder afbeelding 4.



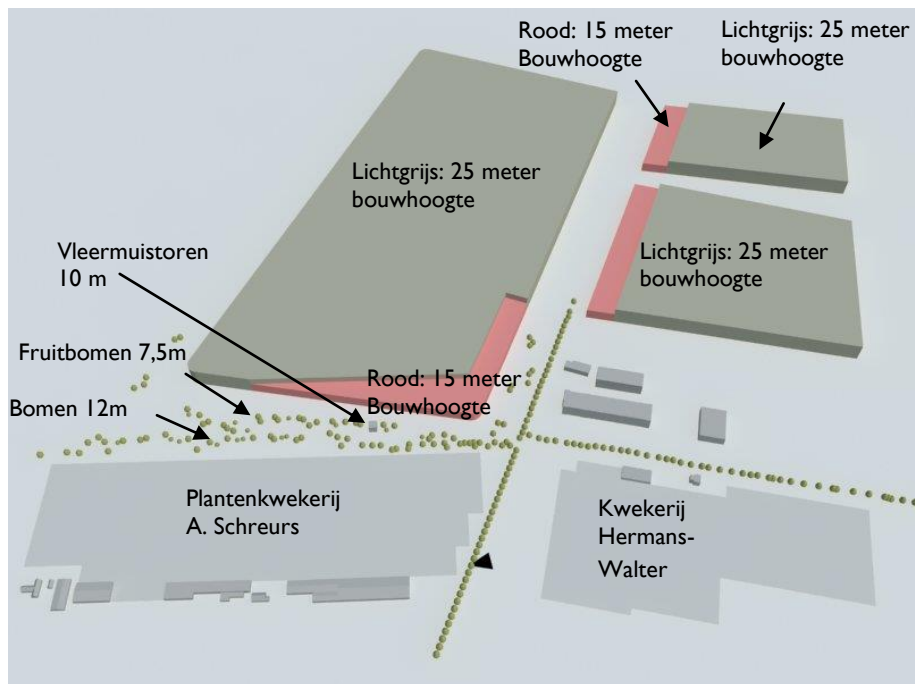
Afbeelding 3: Uren bezonning op een horizontaal vlak in Nederland (van der Voorden, 1979).

- Het onderzoeksmodel is opgezet conform de gegevens zoals omschreven in de colofon.
- De kas van plantenkwekerij Schreurs is inclusief de uitbreidingsmogelijkheid binnen eigen terrein gemodelleerd. Ter plaatse van de drie bassins bevindt zich deze uitbreiding.

3 Situatie

Geogegevens	
Locatie	Heerstraat 11 en Zeesweg 2 te Sevenum.
Lengtegraad	6.060740
breedtegraad	51.414004

Tabel 1: Geogegevens.



Afbeelding 4: Bebouwings- en begroeiingsmogelijkheden volgens het finale bestemmingsplan in vogelvlucht.

4 Resultaten en conclusie

In opdracht van Greenport Venlo en de gemeente Horst aan de Maas wordt in deze notitie ingegaan op de gemiddelde bezonningsduur op de adressen van Heerstraat 11 (Schreurs) en Zeesweg 2 (Hermans-Walter) te Sevenum. Gevraagd is om de gemiddelde bezonningsduur van de maximale bebouwingsmogelijkheden op basis van de finale bestemmingsplan situatie te berekenen en deze te vergelijken met de gemiddelde bezonningsduur volgens de bestaande planologische situatie (nul situatie).

Er is afzonderlijk onderzoek uitgevoerd voor Plantenkwekerij A. Schreurs dat tot een zienswijze heeft geleid. De bebouwingsmogelijkheden zijn mede tot stand gekomen uit eerder onderzoek in opdracht van zowel Greenport als dhr. Schreurs.

De berekeningen geven inzicht in het aantal uren mogelijk direct zonlicht in twee situaties. De afname vindt plaats vanaf zonsopkomst tijdens de eerste uren van de dag. Wat de impact van de afname op plantengroei en productie is zou verder onderbouwd moeten worden.

Rekening-ID	gemiddelde bezonningsduur in [h]		
	winter	zomer	jaar
Schreurs	1572	2384	3959
Hermans-Walter	1555	2368	3925

Schreurs	1730	2426	4160
Hermans-Walter	1616	2396	4010

Tabel 2: Gemiddelde bezonningsduur in de bestaande planologische situatie per jaar

Rekening-ID	gemiddelde bezonningsduur in [h]		
	winter	zomer	jaar
Schreurs	1572	2384	3959
Hermans-Walter	1555	2368	3925

Tabel 3: Gemiddelde bezonningsduur in de finale bestemmingsplan situatie per jaar

Rekening-ID	gemiddelde afname bezonningsduur in [h] en [%]					
	winter		zomer		jaar	
Schreurs	159	9%	42	2%	202	5%
Hermans-Walter	61	4%	28	1%	85	2%

Tabel 4: Afname verschil in gemiddelde bezonningsduur per jaar.

Bestaande planologische situatie:

- De mogelijke bezonningsduur is met een gemiddelde waarde (gehele rekening-ID) van 4160 uur bij Schreurs en 4010 uur bij Hermans-Walter op jaarbasis hoog te noemen. Dit komt omdat dat in de omgeving van de kassen alleen de bomen als relevante belemmeringen aanwezig zijn. Tevens ontvangt het grondvlak als vanzelfsprekend zonlicht van boven in tegenstelling tot normale gebouwen.

Finale bestemmingsplan situatie:

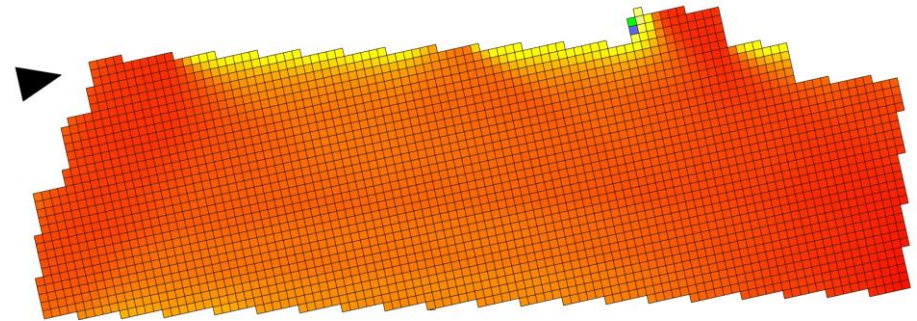
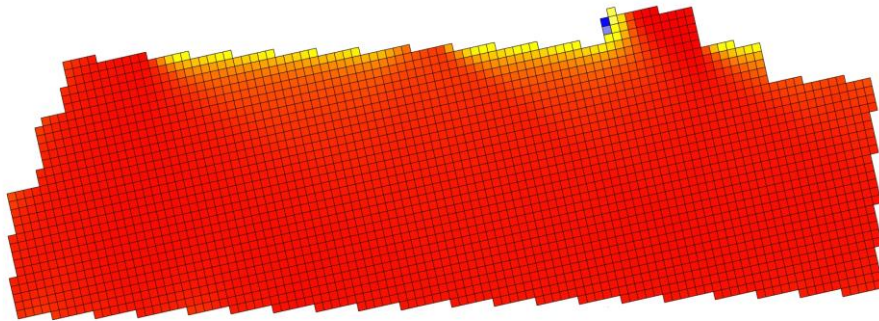
- De mogelijke bezonningsduur valt met een gemiddelde waarde (gehele rekening-ID) van 3959 uur bij Schreurs 5% lager uit dan die in bestaande planologische situatie. Voor de kas van Hermans-Walter is dit 3925 uur per jaar gemiddeld (een afname van 2%).

Samenvattend kan worden gesteld dat ten gevolge van de bebouwingsmogelijkheden van het finale bestemmingsplan wat invloed heeft op plantenkwekerij A. Schreurs en in mindere mate bij Kwekerij Hermans-Walter.

ir. Y. Kraak
Rotterdam, 2 oktober 2017

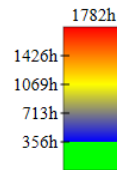
Bijlage I: Berekeningen gemiddelde bezonningsduur winter / zomer

Schreurs

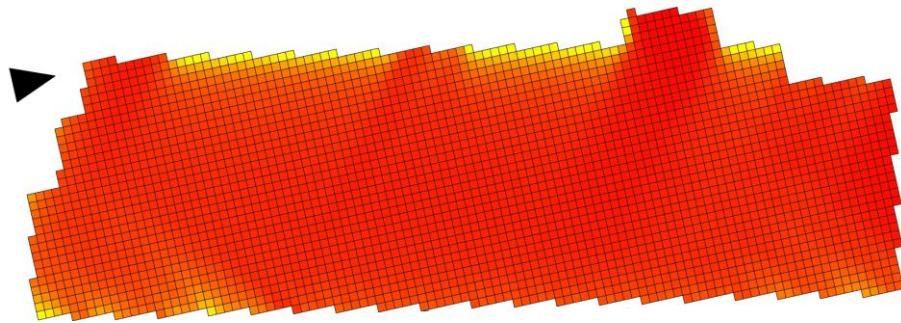


Afbeelding: Gemiddelde bezonningsduur bestaande planologische situatie – winter

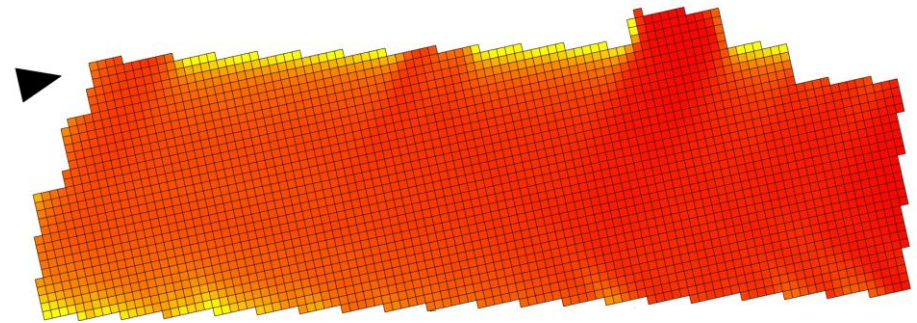
Afbeelding: Gemiddelde bezonningsduur finale bestemmingsplan situatie - winter



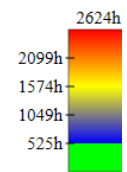
Schreurs

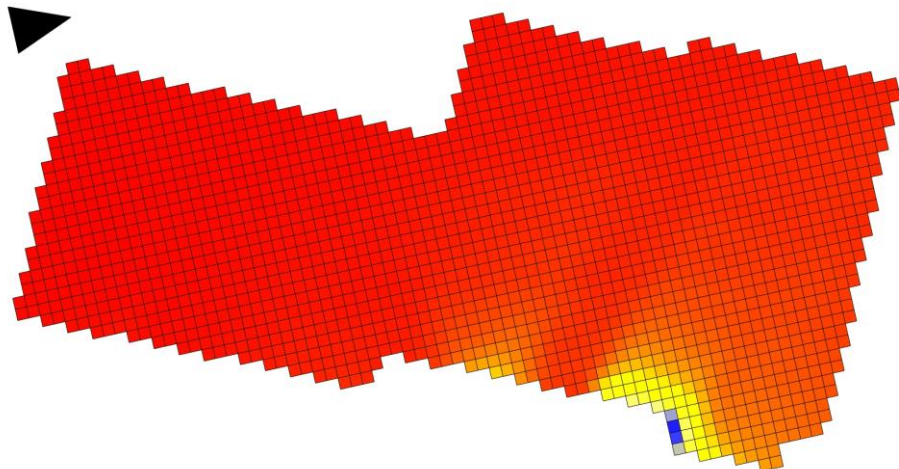


Afbeelding: Gemiddelde bezonningsduur bestaande planologische situatie – zomer

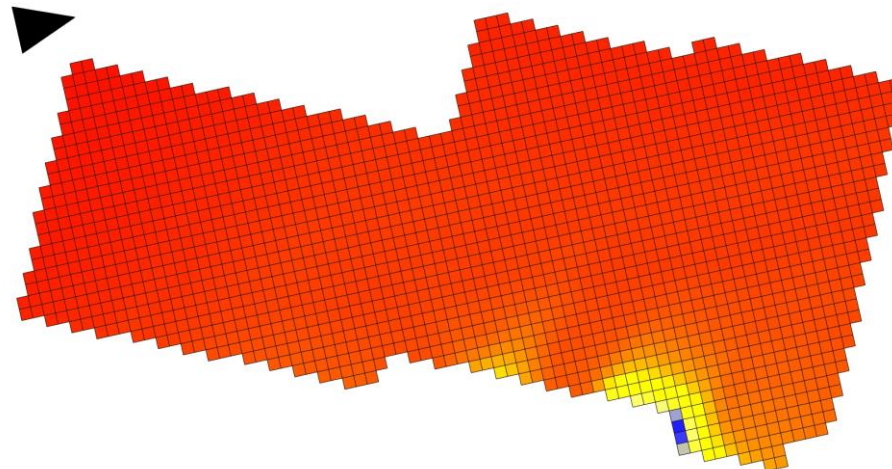


Afbeelding: Gemiddelde bezonningsduur finale bestemmingsplan situatie - zomer

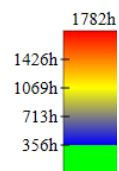




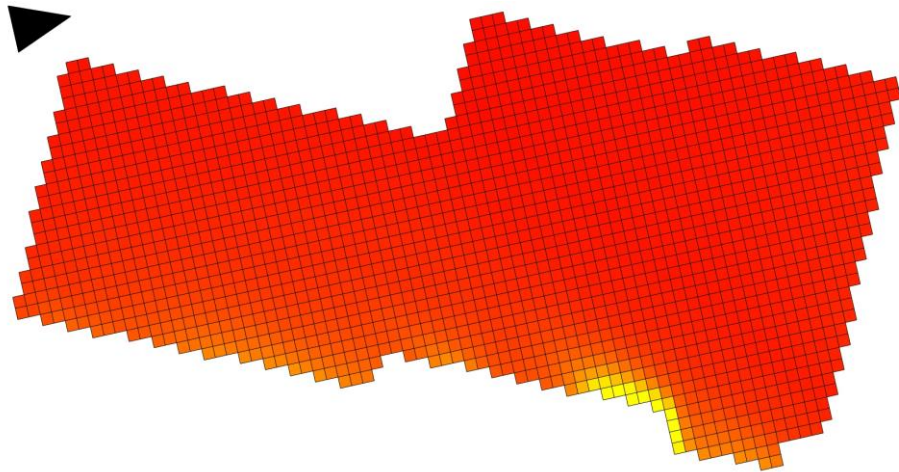
Afbeelding: Gemiddelde bezonningsduur bestaande planologische situatie – winter



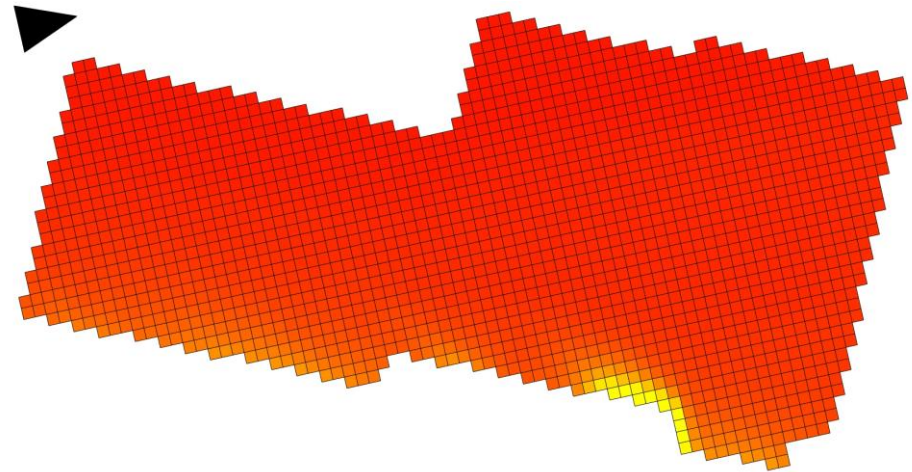
Afbeelding: Gemiddelde bezonningsduur finale bestemmingsplan situatie - winter



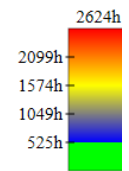
Hermans – Walter



Afbeelding: Gemiddelde bezonningsduur bestaande planologische situatie – zomer



Afbeelding: Gemiddelde bezonningsduur finale bestemmingsplan situatie - zomer



Colofon

Opdrachtgevers:

Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en de gemeente Horst aan de Maas.

Bezonningsonderzoek:

De resultaten uit dit onderzoek zijn gebaseerd op:

- DWG bestand bestemmingsplan/exploitatieplan aangeleverd door Greenport Venlo: 16639-170921-Bomen Klaver 5.dwg en 16639-170921-SO Klaver 5.pdf
Schriftelijke wijzigingen van de bouwhoogten. Exploitatieplan: 170914 bestaande situatie + nieuwe situatie.pdf
- AHN
- Google maps/earth

bezonningsingenieur.nl maakt onderdeel uit van:

KRAAK & TACK
raadgevende ingenieurs | architecten

Zomerhofstraat 71 unit 136

3032 CK Rotterdam

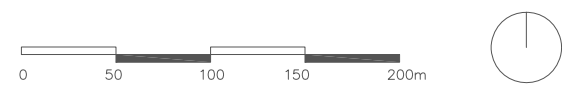
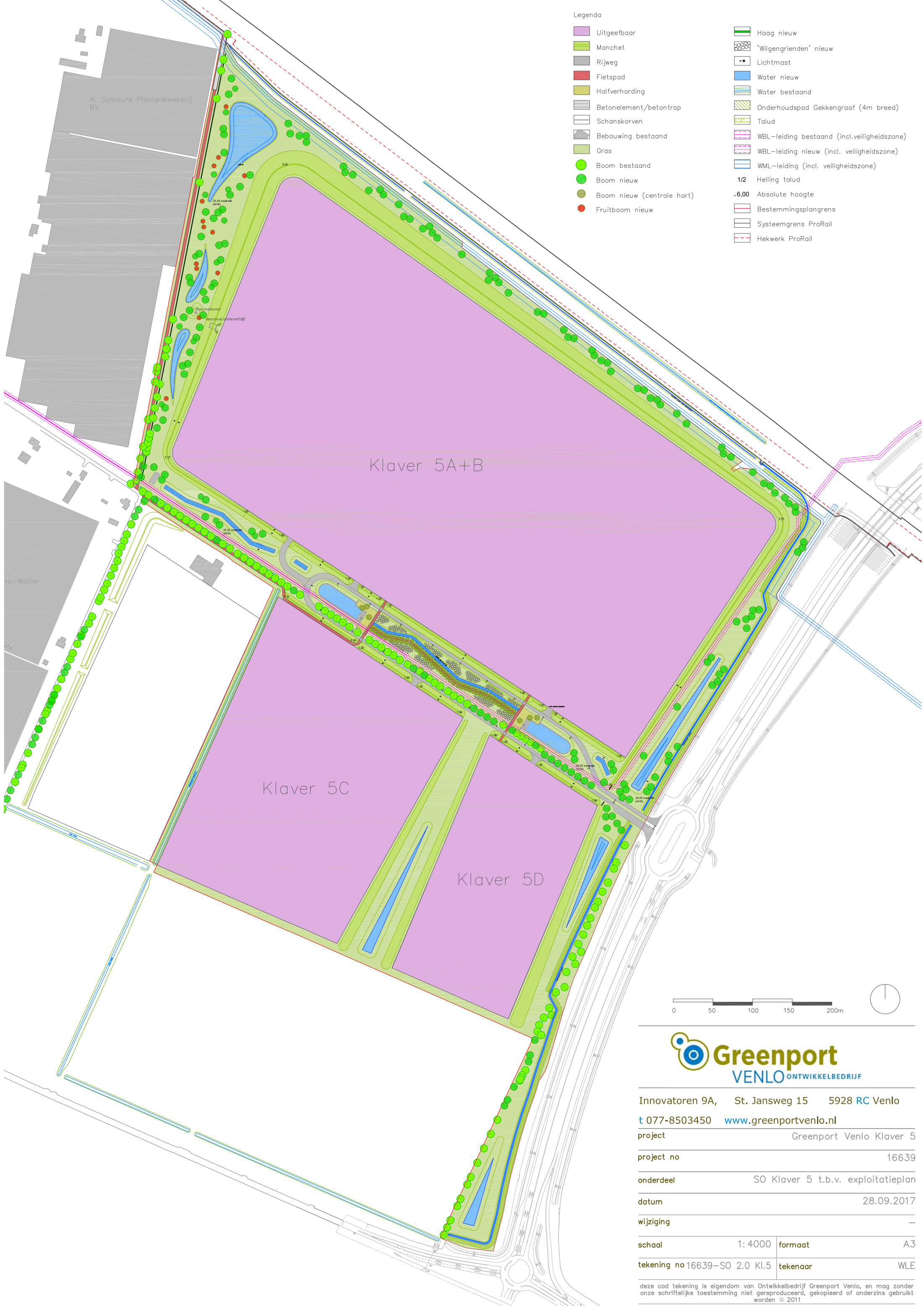
E: info@kraak-tack.nl

W: www.kraak-tack.nl

BIJLAGE D INRICHTINGSPLAN

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 www.greenportvenlo.nl	
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

BIJLAGE E ONDERZOEK PLANSCHADERISICOANALYSE

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 Invloedsfeer	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;
- 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](#).

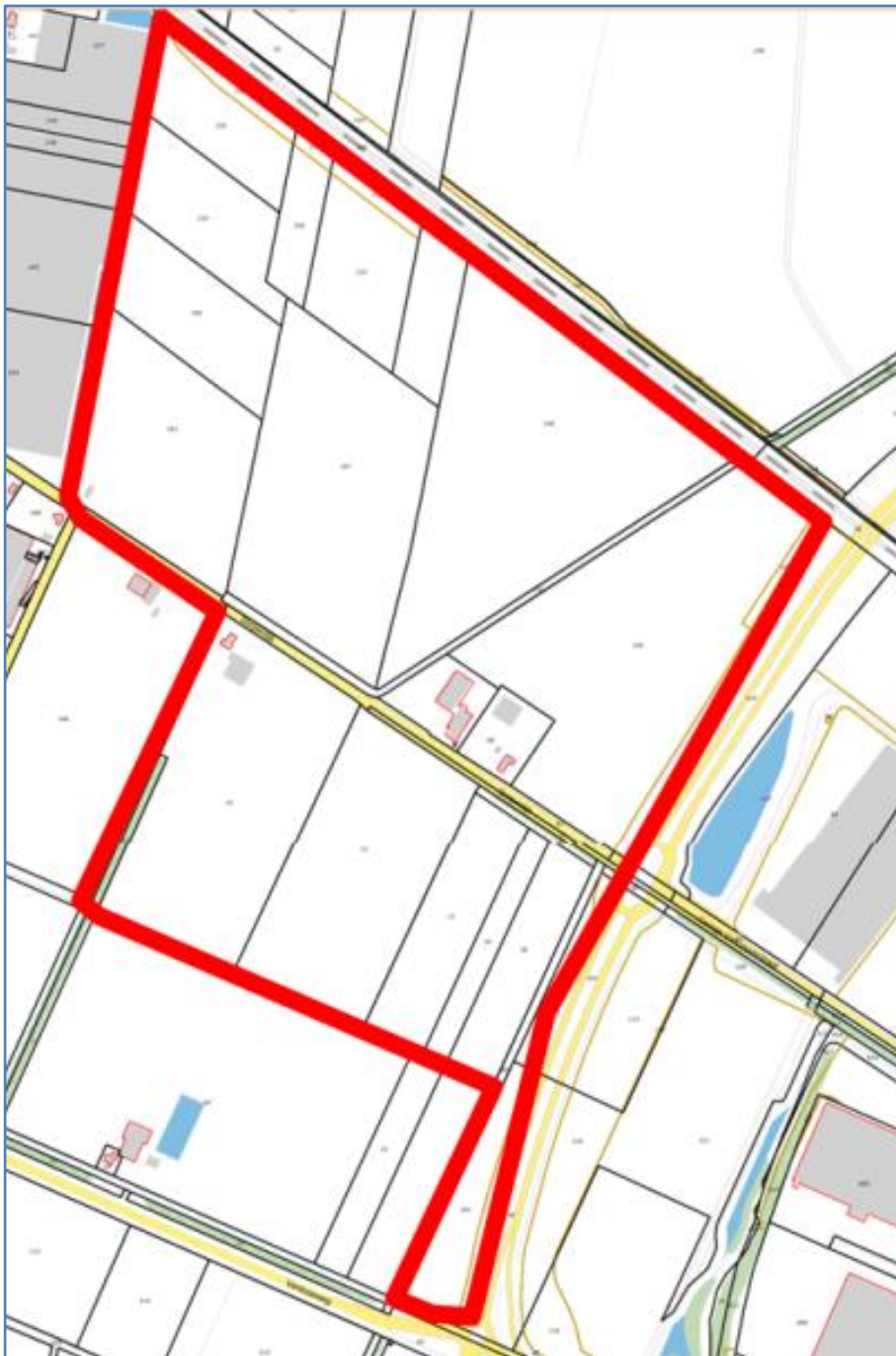
2.2 Actualiteiten rechtspraak

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.

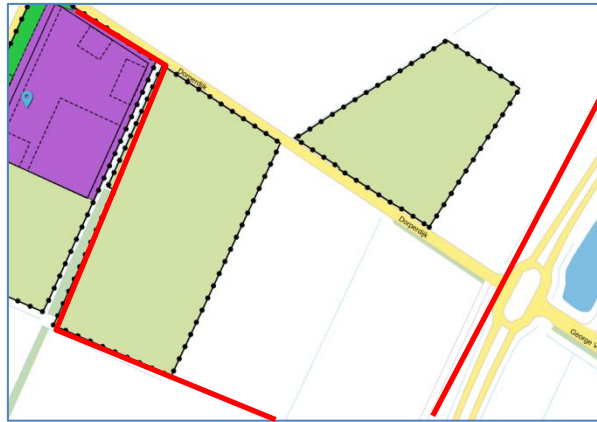
Op de gronden die zijn aangewezen voor verkeersdoeleinden mogen voor de functie benodigde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd. Deze bouwwerken mogen maximaal 3 meter hoog zijn en een oppervlakte hebben van maximaal 6 vierkante meter. Verder zijn verlichtingsarmaturen en bewegwijzering 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 m² 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 m² 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 m² groot zijn;

Ecologische voorzieningen mogen maximaal 10 meter hoog en 100 m² 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 m² per voorzieningen hebben. max. bouwhoogte max. oppervlak ecologische voorzieningen 10 m 100 m² 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 bebouwingmogelijkheden 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.

Cluster	Adres
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:

Adres	Verkoopdatum	Verkoopprijs in €
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
Venloseweg 53	circa 250 meter
Venloseweg 38	circa 370 meter
Zeesweg 10	circa 280 meter
Zeesweg 14	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 m²/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:

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

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
Zeesweg 4	circa 210 meter
Dorperdijk 10	circa 200 meter
Dorperdijk 12	circa 120 meter
Dorperdijk 14	circa 60 meter
Dorperdijk 16	circa 10 meter
Dorperdijk 20	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 m²/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:

Zeesweg					
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
Dorperdijk					
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
Totaal in €					46.000

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
Heerstraat 3	circa 180 meter
Heerstraat 11	circa 190 meter
Grubbenvorsterweg 48	circa 150 meter
Grubbenvorsterweg 50	circa 220 meter
Grubbenvorsterweg 54	circa 290 meter
Grubbenvorsterweg 47	circa 220 meter
Grubbenvorsterweg 49	circa 250 meter
Grubbenvorsterweg 53	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 m²/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:

Heerstraat				
Nr.	Risico >2%	Waarde vermindering	Maatschappelijk risico (NMR)	Planschade risico
3	Nee			0
11	Nee			0
Grubbenvorsterweg				
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
Totaal in €				13.000

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
Totaal in €				66.000

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT RM

Directeur