



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het bestemmingsplan
Zaltbommel, Van Voordenpark I en II.

CONCLUSIE

De te vergoeden directe planschade taxeren wij op:

€ 2.150.000,--.

Opdracht:	3238100
Datum:	december 2012
Adviseur:	mr. J.G.E. Geleijns RT
Referentie:	2012-11 directe planschade

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

KRUISPLEIN 25 • 3014 DB ROTTERDAM • POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • T 010 - 469 3899
F 010 - 413 6768 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • ING 508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

PLANSCHADE • RISICOANALYSE • NADEELCOMPENSATIE • TAXATIE • GRONDVERWERVING • ONTEIGENING • MILIEUSCHADE • GRONDBELEID

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdracht	3
1.2	Gesprek	3
1.3	Ontvangen stukken en geraadpleegde bronnen.....	4
2	PLANGEBIED	5
3	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	6
3.1	Wet ruimtelijke ordening.....	6
3.2	Rechtspraak.....	7
4	VIGERENDE PLANOLOGIE	8
5	NIEUWE PLANOLOGIE	9
6	VERGOEDBAARHEID	10
7	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER.....	12
7.1	Planologische uitgangspunten.....	12
7.2	Mogelijke aspecten	12
7.3	Invloedssfeer.....	12
8	OVERWEGINGEN TAXATIES	14
8.1	Definitie waardebegrip	14
8.2	Peildatum	14
8.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld	14
8.4	Geldigheid en geldigheidsduur.....	15
8.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau.....	15
9	BEOORDELING VAN HET TERREIN VAN SACHEM.....	17
10	BEOORDELING VAN HET ZUIDELIJK DEEL VAN HET BEDRIJVENTERREIN.....	20
11	BEOORDELING VAN HET NOORDELIJK DEEL VAN HET BEDRIJVENTERREIN.....	23
12	BEOORDELING VAN DE OBJECTEN GELEGEN AAN DE VAN VOORDENPARK 16 T/M 25 ALSMEDE DE AAN DE KOXKAMPSEWEG 8A T/M 8K EN 10 GELEGEN PANDEN	28
13	CONCLUSIE	35

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 5 november 2012 heeft de gemeente Zaltbommel de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot Het bestemmingsplan Zaltbommel, Van Voordenpark I en II.

1.2 Gesprek

Op 13 november 2012 zijn de relevante gegevens doorgenomen. Namens opdrachtgever was aanwezig de heer F. Mellink en de heer G. Rinkel. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige mr. J.G.E. Geleijns RT. Het doel van de actualisatie is:

- Het juridisch verankeren van de afgelopen 10 jaar verleende vrijstellingen;
- Het uniformeren en/of harmoniseren van de algemene bouw- en gebruiksmogelijkheden;
- Het voldoen aan de meest actuele wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Dit heeft een relatie met het binnen het plangebied gelegen chemische bedrijf Sachem Europe B.V. (Sachem) welke een BEVI inrichting is.

Rondom Sachem is een risicocontour aanwezig. Er is gezocht naar oplossingen om de omvang van de risicocontour te laten krimpen. Met toepassing van alle maatregelen bleek de nieuwe risicocontour niet aan het bestuurlijke uitgangspunt (het niet overschrijden van de westelijke perceelsgrens) te voldoen. Het nieuwe bestemmingsplan geeft als volgt invulling aan de EV randzone:

- De bestemming Bedrijventerrein2 waarbinnen de vestiging van kwetsbare objecten is uitgesloten en waardoor de vigerende rechten niet zonder meer zijn overgenomen;
- De gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi".

De panden aan met name het Van Voordenpark 17a tot en met 25 krijgen geen objectbestemming. Voor onder andere deze panden geldt de bestemming Bedrijventerrein-2 welke ook volumineuze detailhandel toestaat.

Het aan de Van Voordenpark 22 gelegen object kan in dit advies buiten beschouwing worden gelaten.

Hetzelfde geldt voor de 3 (bedrijfs)woningen gelegen aan de Koxkampseweg en de 3 (bedrijfs)woningen aan de Stationweg. Een aantal woningen zijn al door de gemeente aangekocht, met twee eigenaren is al een overeenkomst gesloten en met de laatste eigenaar zal naar verwachting ook overeenstemming worden bereikt.

Er zijn op dit moment, in de zone nabij de A2, geen kwetsbare bedrijven aanwezig en op deze locatie zal naar verwachting geen relevante behoefte bestaan aan de milieucategorieën 1 en 2. De huidige exploitatiemogelijkheden van deze bedrijven zullen niet worden gehinderd. Binnen de bestemming Bedrijventerrein-2 is voortaan volumineuze detailhandel toegestaan. De bedrijven kunnen hun werkzaamheden en de interne indeling van hun gebouwen nog aanpassen maar binnen de veiligheids-zonebevi zijn er wel grenzen.

Op 20 september 2012 is voor het gebied een voorbereidingsbesluit vastgesteld.

1.3 Ontvangen stukken en geraadpleegde bronnen

Ten behoeve van het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken ontvangen:

- Het voorontwerp bestemmingsplan Zaltbommel, Van Voordenpark I en II van 31 oktober 2012;
- De rapportage Externe veiligheid bestemmingsplan Zaltbommel, Van Voordenpark I en II;
- De rapportage Kwetsbaarheidbepaling BP bedrijventerrein t.b.v. bestemmingsplan Zaltbommel, Van Voordenpark I en II.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps.

2 PLANGEBIED

Het plangebied is op 13 november 2012 opgenomen. De locatie en de daarbinnen gelegen onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. De medewerker van SAOZ heeft niet met eigenaren en of bewoners van de onroerende zaken gesproken.



Figuur 1 ligging van het plangebied

3 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. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

3.1 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 aangezien 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.

In afdeling 6.1 Wro zijn voorts bepalingen gewijd aan:

- het normaal maatschappelijk risico;
- de aspecten voorzienbaarheid en schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade met een omvang van € 100,-- tot € 500,-- (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van de redelijkerwijs gemaakte kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

3.2 Rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te 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. Derhalve zijn niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 4 april 2012, Waddinxveen, zaaknummer 201110096/1/A2);
- overgangsrechtelijke situaties dienen bij indirecte planschade in beginsel buiten beschouwing te worden gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- de schade ontstaat op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe maatregel (bijv. ABRS 15 januari 2003, Heerde, zaaknummer 200200065/1);
- 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 27 juni 2007, nr. 200605214/1, Montfoort; ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2);
- de risicoaanvaarding dient te worden gebaseerd op uit van overheidswege openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2).

4 VIGERENDE PLANOLOGIE

Het vigerende bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie vigeren er binnen het te beoordelen plangebied drie bestemmingsplannen:

- Industriegebied-Oost II;
- Van Voordenpark 1
- Van Voordenpark 2;
- Bedrijventerrein De Wildeman.

Bij de clusters gaan wij nader in op de vigerende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan. In de nieuwe planologische situatie krijgt het plangebied de bestemming(en):

- Bedrijf;
- Bedijventerrein-1;
- Bedijventerrein-2;
- Groen;
- Verkeer (Railverkeer, Verblijfsgebied);
- Water.

Een deel van het plangebied heeft de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi".

6 VERGOEDBAARHEID

Onderdelen vergoedbaarheid

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vijf deelonderwerpen te onderscheiden:

- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken;
- normaal maatschappelijk risico;
- passieve risicoaanvaarding;
- actieve risicoaanvaarding.

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins 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. Door geen van de eigenaren van de gronden binnen het plangebied is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet relevant is.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

Normaal maatschappelijk risico

Artikel 6.2 Wro, eerste lid bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Blijkens het tweede lid van dit artikel blijft van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak in ieder geval voor rekening van de aanvrager: 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 Wro (directe planschade).

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan directe planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden gezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten "verwijtbaar stilzitten").

Wij hebben dit onderwerp globaal besproken tijdens de bespreking van 13 november 2012. Gegeven de omstandigheid dat er een voorbereidingsbesluit is vastgesteld laten wij dit onderwerp buiten beschouwing.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien 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), voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen, indien deze informatie voor aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

Voor dit onderwerp geldt hetzelfde als bij het voorgaande onderdeel. Wij laten de actieve risicoaanvaarding bij het opstellen van de risicoanalyse planschade achterwege.

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

7.1 Planologische uitgangspunten

In dit advies beoordelen wij de mogelijk te verwachten directe planschade. Deze schade doet zich in het algemeen voor als de aanwendingsmogelijkheden van het eigen perceel worden beperkt. Door het conserveren, beperken of veranderen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van een locatie, wordt ingegrepen in de planologische aanwendingsmogelijkheden van een onroerende zaak, hetgeen op zichzelf beschouwd reeds het risico op het ontstaan van planschade met zich meebrengt.

7.2 Mogelijke aspecten

Hierna benoemen wij kort de aspecten die bij directe planschade van belang kunnen zijn:.

- Situering bouwvlak;
- Grootte bouwvlak;
- Bebouwde oppervlakte;
- Bouwhoogte;
- Gebruiksmogelijkheden;
- Milieucategorieën;
- Ontsluiting;
- Overgangsrecht.

7.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de schade, ex artikel 6.1 Wro, 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 dient te zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die binnen het plangebied zijn gelegen.

In de toelichting wordt het plangebied op basis van de bebouwing, het gebruik en de relatie met de omgeving ingedeeld in de volgende deelgebieden:

- A2 zone langs de A2 en de N322;
- Grootschalig bedrijventerrein in het centrale gedeelte van het plangebied;
- Kleinschalig bedrijventerrein ten oosten van de Koxkampseweg.

In verband met de onderliggende planologie, de voorgenomen bestemmingen en de daaruit voortvloeiende planologische vergelijkingen hanteren wij ene enigszins andere indeling van de clusters. Binnen het plangebied bevinden zich de hierna genoemde apart te onderscheiden onroerende zaken.

Cluster	Adres
1	Het terrein van Sachem
2	Het zuidelijk deel van het bedrijventerrein
3	Het noordelijk deel van het plangebied
4	De objecten gelegen aan de Van Voordenpark 16 tot en met 25 en Koxkampseweg 8a t/m 8k en 10

8 OVERWEGINGEN TAXATIES

8.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaaarde

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.

Indien binnen het plangebied huurobjecten aanwezig zijn dan geldt ook de volgende definitie:

Marktwaaarde in verhuurde staat

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed in verhuurde staat tussen een bereidwillige koper, niet zijnde de huurder, 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.

8.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

8.3 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 resultante van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- het waardeniveau vóór de voorgenomen planmutatie;
- het waardeniveau ná de voorgenomen planmutatie.

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 van primair belang.

8.4 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:

- tussentijdse wijzigingen van het bestemmingsplan;
- nieuwe wetgeving;
- veranderingen in de rechtspraak;
- nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- tussentijdse transacties.

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

8.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau van courante objecten te bepalen zijn wij nagegaan of er maatgevende objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata, Vastgoedmarkt en PropertyNL. We noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Omschrijving	Datum	Verhuurprijs in €
Van Voordenpark 9f	188 m ² bedrijf met verdiepingsvloer		<17.400,-- / p.j.

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbieders van onroerend goed bekeken om na te gaan of er maatgevende objecten te koop worden aangeboden. Tijdens de advisering en opname zijn de volgende objecten opgevallen:

Adres	Omschrijving	Vraagprijs in €
Van Voordenpark 4	Kantoor 165 m ² , bedrijf 240 m ²	31.200,-- / p.j.
Van Voordenpark 6g	Kantoor 87 m ² , bedrijf 185 m ²	26.400,-- / p.j.
De Wildeman	Bouwgrond	129,-- m ² von

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs en wij nemen deze objecten enkel op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod.

9 BEOORDELING VAN HET TERREIN VAN SACHEM

Dit terrein ligt centraal in het plangebied en het is in gebruik bij Sachem Europe B.V.. Dit is een chemische fabriek en het is een bevi inrichting.



Figuur 2 zicht vanaf het zuiden op dit deelgebied

Planologie

Dit deelgebied heeft de bestemming B(cf). Deze gronden zijn in essentie bestemd voor:

- Een chemische fabriek in de milieucategorie tot en met 4 en tot en met milieucategorie 5 in de kernzone;
- Parkeren op eigen terrein;
- Bebouwing binnen het bouwvlak;
- Het bebouwingspercentage bedraagt 70 en 90%;
- Goothoogte 10 m¹ en een nokhoogte van 15 m¹ ;
- Opslag goederen tot de goothoogten van de gebouwen;
- Geen bedrijfswoningen.

In de nieuwe planologische situatie krijgt dit gebied de bestemming Bedrijf (B). Deze gronden worden bestemd als:

- Een chemische fabriek;
- Milieucategorie maximaal 4.2;
- Onzelfstandige kantoren;

- Buitenopslag binnen bouwvlak met een hoogte van 5 m¹;
- Bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak;
- Bouwhoogte 10 m¹ respectievelijk 20 m¹;
- Bebouwingspercentage respectievelijk 70% en 90%;
- Een schoorsteen met een bouwhoogte van maximaal 40 m¹;
- Parkeren op eigen terrein;
- Geen (bedrijfs)woningen.

Planologische vergelijking

Op basis van de thans vigerende en toekomstige bebouwings- en gebruiksmogelijkheden omschrijven wij de aanwendingsmogelijkheden van dit object als volgt.

Vigerend	Nieuw	Verandering
Chemische fabriek	Chemische fabriek	Nee
Bouwen binnen het bouwvlak	Binnen het bouwvlak	Nee
Bebouwingspercentage 70 en 90	Bebouwingspercentage 70 en 90	Nee
Goot/nokhoogte 10 m ¹ en 15 m ¹	Bouwhoogte 10 m ¹ en 20 m ¹	Ja
Milieu 1 t/m 4 en 1 t/m 5	Milieu maximaal 4.2	Ja
Opp. Kantoren niet gereguleerd	Opp. Kantoren niet gereguleerd	Nee
Omvang bedrijven niet gereguleerd	Indeling niet gereguleerd	Nee
Buitenopslag tot goothoogte	Buitenopslag tot 5 m ¹	Ja
Geen bedrijfswoningen	Geen bedrijfswoningen	Nee

De regeling is specifiek toegesneden op dit bedrijf en wij gaan er van uit dat de planologische veranderingen in overleg tot stand zijn gekomen, zodat er geen relevante planologische verandering zal optreden. Volledigheidshalve beoordelen we hierna de geconstateerde aandachtspunten.

Goothoogte

Een goothoogte kan worden overschreden door een kapconstructie. Het voorgenomen bestemmingsplan gaat uit van bouwhoogten in plaats van goothoogten. Hierdoor vervalt in beginsel bij de vigerende goothoogte van 10 m¹ de mogelijkheid om een kapconstructie op te richten. Gegeven de omstandigheid dat bij bedrijfsmatig gebruikte objecten een kapconstructie niet gebruikelijk is en de omstandigheid dat in een groot deel van het deelgebied een bouwhoogte van 20 m¹ wordt toegestaan, zijn wij van mening dat deze planologische verandering geen relevant nadeel zal opleveren.

Milieu

Op het oog verandert de toegestane milieucategorie van 1 tot en met 4 en 1 tot en met 5 in milieucategorie 4.2. Dit kan deels te maken hebben met de wijze waarop de desbetreffende milieucategorieën in de loop der tijd zijn aangeduid. Ook hier hanteren wij het uitgangspunt dat sprake is van een maatbestemming waar de bestaande exploitatiemogelijkheden binnen passen.

Buitenopslag

De mogelijkheid om buitenopslag te plegen neemt enigszins af van de goothoogte van de desbetreffende gebouwen tot 5 m¹. Dit bedrijf beschikt over relatief veel buitenterrein. Een deel van dit onbebouwde terrein is nodig voor parkeergelegenheid en de bereikbaarheid. Het resterende deel kan worden gebruikt ten behoeve van opslag. Wij hebben tijdens de opname geen omvangrijke buitenopslag waargenomen. Gegeven de relatief beperkte afname van de hoogte en de beschikbare oppervlakte terrein zijn we van mening dat dit aspect geen relevante verandering oplevert.

Conclusie

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaak geen planologisch nadeel zal ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

10 BEOORDELING VAN HET ZUIDELIJK DEEL VAN HET BEDRIJVENTERREIN

Dit terrein ligt in de hoek van de A2 en de N332. De bebouwing bestaat overwegend reguliere bedrijfsgebouwen. In dit deel van het plangebied bevindt zich ook de entree tot het bedrijventerrein.



Figuur 3 zicht vanaf het Van Voordenpark

Planologie

Dit deelgebied heeft de bestemming Bedrijfsdoeleinden (BI). Deze gronden zijn in essentie bestemd voor:

- Industriële en ambachtelijke bedrijven in de milieucategorie 3 tot en met 4;
- Handelsondernemingen met uitzondering van detailhandel;
- Parkeren op eigen terrein;
- Bebouwing binnen het bouwvlak;
- Het bebouwingspercentage bedraagt 60%;
- De bouwhoogte 15 m¹ voor het zuidwestelijk deel en 10 m¹ voor het overige deel;
- Opslag goederen tot de goothoogten van de gebouwen;
- Geen bedrijfswoningen.

In de nieuwe planologische situatie krijgt dit gebied de bestemming Bedrijventerrein-1 (BT-1). Deze gronden worden bestemd als:

- Industriële en ambachtelijke bedrijven;
- Milieucategorie maximaal 3.2;
- Ondergeschikte detailhandel en volumineuze detailhandel;
- Onzelfstandige (bedrijfs)kantoren;
- Buitenopslag binnen bouwvlak met een hoogte van 5 m¹;
- Bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak;
- Bouwhoogte overwegend 10 m¹ en bij één locatie 15 m¹;
- Bebouwingspercentage respectievelijk 60% of het gehele bouwvlak;
- Parkeren op eigen terrein;
- Geen (bedrijfs)woningen.

Planologische vergelijking

Op basis van de thans vigerende en toekomstige bebouwings- en gebruiksmogelijkheden omschrijven wij de aanwendingsmogelijkheden van dit object als volgt.

Vigerend	Nieuw	Verandering
Regulier bedrijventerrein	Regulier bedrijventerrein	Nee
Bouwen binnen het bouwvlak	Bouwen binnen kleinere bouwvlak	Ja
Bebouwingspercentage 60%	Bebouwingspercentage 60/100%	Nee
Bouwhoogte 15 m ¹ en 10 m ¹	Bouwhoogte 10 m ¹ en 15 m ¹	Nee
Opslag tot goothoogte	Opslag tot 5 m ¹	Ja
Milieucategorie 3 t/m 4	Milieucategorie maximaal 3.2	Ja
Geen bedrijfswoningen	Geen bedrijfswoningen	Nee

Bouwvlakken

De vigerende ruime en globale bebouwingsgrenzen worden vervangen door deels nog relatief ruime bouwvlakken en deels relatief rond de bestaande bebouwing getrokken vlakken. De ruime vlakken in het oostelijk deel van de cluster zijn vergelijkbaar met de vigerende situatie en bieden ruimte voor aanpassingen en eventuele binnen de mogelijkheden passende uitbreidingen. De strakkere bouwblokken in het westelijk deel van dit deelgebied bieden nog enige ruimte voor aanpassingen. De combinatie van de aldaar gerealiseerde bebouwing, het parkeren op eigen terrein en gebonden grond zorgen er voor dat de individuele bouwmassa's in deze cluster in belangrijke mate zijn uitgekristalliseerd, zodat dit aspect niet zal leiden tot een relevante verandering.

Buitenopslag

De mogelijkheid om buitenopslag te plegen neemt enigszins af van de goothoogte van de desbetreffende gebouwen tot 5 m¹. Gegeven de omstandigheid dat er in deze cluster relatief weinig buitenterrein resteert, het onbebouwde terrein ook nodig is voor parkeergelegenheid en de bereikbaarheid en de relatief beperkte afname van de hoogte zijn we van mening dat dit aspect geen relevante verandering oplevert.

Milieu

De toegestane milieucategorieën 3 en 4 worden gewijzigd in 1 tot en met 3.2. De toevoeging van de categorieën 1 en 2 levert in beginsel een bescheiden uitbreiding van de mogelijkheden op, zij het dat deze categorieën niet gangbaar zijn op een bedrijventerrein. Het niet meer toestaan van milieucategorie 4 is in beginsel te beschouwen als een beperking. Een hogere milieucategorie houdt overigens niet automatisch een hogere (grond)waarde in. In de praktijk zijn de gebruiksmogelijkheden van de milieucategorieën 3.1 en 3.2 ruim voldoende voor bedrijfsterreinen zoals gelegen in de onderhavige cluster, zodat met betrekking tot dit aspect geen sprake is van een relevante verandering van de aanwendingsmogelijkheden.

Aanduidingen

Met betrekking tot de aanduidingen op de plankaart merken wij tot slot nog op dat binnen dit gehele deelgebied in beginsel volumineuze detailhandel is toegestaan. Voor zover dit gebruik ter plaatse al aanwezig is, wordt het bestaande gebruik positief bestemd. Voor de overige gronden kan deze toevoeging worden beschouwd als een uitbreiding van de planologische mogelijkheden.

Conclusie

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

11 BEOORDELING VAN HET NOORDELIJK DEEL VAN HET BEDRIJVENTERREIN

Dit terrein betreft de aan de Koxkampseweg 11 tot en met 21 gelegen objecten alsmede de stationsweg 102/106. De schaal van de bedrijfsbebouwing is kleiner van schaal dan de overige gebouwen op het bedrijventerrein.



Figuur 4 zicht Koxkampseweg in noordelijke richting

Planologie

Dit deelgebied heeft de bestemming Bedrijven klasse A BA). Deze gronden zijn in essentie bestemd voor:

- Bedrijven in de milieucategorie 1 tot en met 5 van de Staat van Inrichtingen;
- Bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- Bebouwing binnen het bouwvlak;
- bebouwingspercentage 90;
- goothoogte 10 m¹ en 8 m¹ ten oosten van de Koxkampseweg;

In de nieuwe planologische situatie krijgt dit gebied de bestemming Bedrijventerrein-2 (BT-2). Deze gronden worden bestemd als:

- Industriële en ambachtelijke bedrijven;
- Milieucategorie 3.1 en 3.2;

- Ondergeschikte detailhandel en volumineuze detailhandel met een maximum van 2.000 m² bvo. Voor bouwmarkten en tuincentra en een combinatieverbod;
- Onzelfstandige kantoren;
- Buitenopslag met een hoogte van 5 m¹;
- Bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak;
- Bouwhoogte overwegend 8 m¹ en bij twee locaties respectievelijk 5,5 m¹ en 10 m¹;
- Bebouwingspercentage respectievelijk 60% of het gehele bouwvlak;
- Parkeren op eigen terrein;
- Bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein
- bedrijfsgebonden overgangsrecht

Artikel 5.5.f gaat nader in op de omstandigheid dat kwetsbare objecten ter plaatse van de aanduiding veiligheidszone – bevi worden beschouwd als strijdig gebruik.

Planologische vergelijking

Op basis van de thans vigerende en toekomstige bebouwings- en gebruiksmogelijkheden omschrijven wij de aanwendingsmogelijkheden van dit object als volgt.

Vigerend	Nieuw	Verandering
Bedrijventerrein	Industriële en ambachtelijke bedrijven	Nee
Bouwen binnen het bouwvlak	Bouwen binnen het kleinere bouwvlak	Ja
Bebouwingspercentage 90	Bebouwingspercentage 60% of 100%	Ja
Bouwhoogte 8 m ¹	Bouwhoogten 5,5 m ¹ , 8 m ¹ en 10 m ¹	Ja
Milieu 1 t/m 5	Categorie 3.1 en 4.2	Ja
Opp. Kantoren niet gereguleerd	Kantoren < 1.500 m ²	Ja
Omvang bedrijven niet gereguleerd	Omvang via staffel	Ja
Buitenopslag niet genoemd	Buitenopslag 5 m ¹	Ja
Bedrijfswoningen toegestaan	Geen bedrijfswoningen toegestaan zonder aanduiding	Ja

Bouwvlakken, bebouwingspercentage en bouwhoogte

De vigerende ruime en globale bebouwingsgrenzen worden vervangen door relatief rond de bestaande bebouwing getrokken vlakken. De strakkere bouwblokken bieden nog ruimte voor aanpassingen. De bebouwingspercentages zijn op de bestaande situatie aangepast. De noordelijke bouwvlakken kunnen voor 100% worden bebouwd. Het ruimere zuidelijk gelegen bouwvlak voor 60%. De bouwhoogten zijn ook gebaseerd op de bestaande bebouwing. De combinatie van de oppervlakte van de percelen, gerealiseerde bebouwing, parkeren op eigen terrein en gebonden grond zorgen er voor dat de individuele bouwmassa's in deze cluster met een eigen kleinschalig karakter in belangrijke mate zijn uitgekristalliseerd, zodat dit aspect niet zal leiden tot een relevante verandering.

Milieu

De toegestane milieucategorieën 1 t/m 5 worden gewijzigd in 3.1 tot en met 4.2. Het vervallen van de categorieën 1, 2 en 5 levert in beginsel een bescheiden afname van de mogelijkheden op, zij het dat de categorieën 1 en 2 niet gangbaar zijn op een bedrijventerrein als het onderhavige en milieu categorie 5 ook relatief weinig voorkomt. Het niet meer toestaan van milieucategorie 5 is in beginsel te beschouwen als een beperking. Een hogere milieucategorie houdt niet automatisch een hogere (grond)waarde in. In de praktijk zijn de gebruiksmogelijkheden van de milieucategorieën 3.1 t/m 4.2 zeer ruim en voldoende voor bedrijfsterreinen zoals gelegen in de onderhavige cluster, zodat met betrekking tot dit aspect geen sprake is van een relevante verandering.

Omvang kantoren en bedrijven

De omstandigheid dat kantoren groter dan 1.500 m² bvo niet meer zijn toegestaan en dat de omvang van de bedrijven (kantoorruimte, opslagruimte en overige ruimte) wordt gereguleerd door middel van een staffel met kengetallen, is in beginsel te beschouwen als een planologische verslechtering. Als we vanuit het taxatieperspectief naar deze deelcluster kijken dan valt op dat de percelen gemiddeld kleiner zijn dan de overige op het bedrijfsterrein gelegen percelen. Het betreft een kleinschalig bedrijventerrein. Naast bedrijfsruimte en ondergeschikte kantoren komen ook bedrijfswoningen voor. De kans dat de huidige bedrijven behoefte krijgen aan aanzienlijk meer kantoorruimte of dat zich hier bedrijven met een ruimtegebruik ten behoeve van meer dan 50 personen zouden willen vestigen achten wij klein.

Buitenopslag

De mogelijkheid om buitenopslag te plegen wordt gereguleerd tot 5 m³. Gegeven de omstandigheid dat er in deze cluster relatief weinig buitenterrein resteert, het onbebouwde

terrein ook nodig is voor parkeergelegenheid en de bereikbaarheid en de relatief beperkte afname van de hoogte zijn we van mening dat dit aspect geen relevante verandering oplevert.

(Bedrijfs)woningen

Het vigerende bestemmingsplan staat bedrijfswoningen toe. Binnen deze deelcluster zijn voor zover wij hebben kunnen waarnemen diverse (bedrijfs)woningen aanwezig. Twee woningen zijn aangeduid als “specifieke vorm van bedrijvigheid – bedrijfsgebonden overgangsrecht”.

Door dit overgangsrecht mag het huidige gebruik als dienstwoning, zolang het huidige bedrijf de gronden bedrijfsmatig exploiteert, worden voortgezet. Het mag in geen enkel geval ooit een burgerwoning worden. Enkel het onder overgangsrecht plaatsen kan al worden beschouwd al een planologisch nadeel. Door het bedrijfsgebonden overgangsrecht ontstaan de volgende uitgangspunten:

- als enkel de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd dan kunnen de huidige bewoners er niet blijven wonen. Er zou dan namelijk een burgerwoning ontstaan;
- als het bedrijf aan derden zou worden verkocht dan dient het gebruik van de dienstwoning te worden beëindigd.

Op termijn ontstaat de reële mogelijkheid dat de huis niet meer kan worden gebruikt als woning. Bij behoud van de bebouwing kan het resterende gebruik kan bestaan uit bijvoorbeeld kantoorruimte. Er zullen verbouwingen nodig zijn en de mate waarin men het gebouw kan benutten hangt ook af van de omstandigheid of er thans al dergelijke ruimte binnen het bedrijf aanwezig is en of men behoefte heeft aan dergelijke functies. Onder omstandigheden kan ook de sloop van de woning worden overwogen waarna men de gronden als bedrijfsterrein kan benutten. In beide situatie ligt de toekomstige waarde lager dan de huidige marktwaarde van de woningen.

De gemeente heeft naar wij hebben begrepen de overige (bedrijfs)woningen in dit deelgebied aangekocht of is in een vergaand stadium van onderhandelingen. Wij laten deze andere woningen daarom buiten beschouwing en gaan ook niet verder in op de aan die transacties verbonden kosten.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat, de voornoemde onroerende zaken een planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

Taxatie

Wij zijn van mening dat de waarde van de woningen als kantoorruimte enigszins hoger is dan de waarde van de bijbehorende grond als bedrijfsterrein. De behoefte aan kantoorruimte op deze bedrijfsterreinen is echter beperkt. De waardedaling als gevolg van de voorgenomen planologische mutatie begroten wij op:

€ 250.000,--

12 BEOORDELING VAN DE OBJECTEN GELEGEN AAN DE VAN VOORDENPARK 16 T/M 25 ALSMEDE DE AAN DE KOXKAMPSEWEG 8A T/M 8K EN 10 GELEGEN PANDEN

Dit deelgebied betreft de nabij de A2 gelegen zichtlocatie. De bebouwing bestaat uit relatief grote gebouwen (kantoor, showroom, assamblage-, opslag- of productieruimte) waarvan de representatieve zijde is gericht op de Rijksweg.



Figuur 5 Impressie van de bebouwing

Planologie

Dit deelgebied heeft de bestemming Bedrijfsdoeleinden (BII). Deze gronden zijn in essentie bestemd voor:

- Industriële en ambachtelijke bedrijven in de milieucategorie 3 tot en met 4;
- Handelsondernemingen met uitzondering van detailhandel;
- Parkeren op eigen terrein;
- Bebouwing binnen het bouwvlak;
- Het bebouwingspercentage bedraagt 60%;
- Bouwhoogte 10 m¹ ;
- Opslag goederen tot de goothoogten van de gebouwen;
- Geen bedrijfswoningen (geen aanduiding nabij de A2).

In de nieuwe planologische situatie krijgt dit gebied de bestemming Bedrijventerrein-2 (BT-2). Deze gronden worden bestemd als:

- Industriële en ambachtelijke bedrijven;
- Milieucategorie 3.1 en 3.2;
- Ondergeschikte detailhandel en volumineuze detailhandel met een maximum van 2.000 m² bvo. Voor bouwmarkten en tuincentra en een combinatieverbod;
- Onzelfstandige kantoren;
- Buitenopslag met een hoogte van 5 m¹;
- Bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak;
- Bouwhoogte 10 m¹;
- Bebouwingspercentage respectievelijk 60% (90%) of gehele bouwvlak;
- Parkeren op eigen terrein;
- Geen bedrijfswoningen.

Artikel 5.5.f gaat nader in op de omstandigheid dat kwetsbare objecten ter plaatse van de aanduiding veiligheidszone – bevi worden beschouwd als strijdig gebruik. In artikel 1.33 wordt het begrip kwetsbaar object nader gedefinieerd:

- Gebouwen bedoeld voor verblijf van niet of verminderd zelfredzame personen;
- Onzelfstandige kantoren groter dan 1.500 m²;
- Bedrijfsgebouwen bestemd voor meer dan 50 personen en een gemiddelde personendichtheid per bedrijfsperceel groter dan 80 personen per hectare of 1/125 m² bvo.

De 50 personen per bedrijf wordt opgebouwd aan de hand van de volgende kengetallen.

Ruimte	Omschrijving	Persoon/ m ²
Kantoor	Administratieve doeleinden, vergaderruimten, archief en kantine	1/30 m ² bvo
Opslag	Opslag van goederen, niet ingericht voor productiedoeleinden	1/300 m ² bvo
Overig	Bestemd voor productie, showroom, verkoop	1/100 m ² bvo

Planologische vergelijking

Op basis van de thans vigerende en toekomstige bebouwings- en gebruiksmogelijkheden omschrijven wij de aanwendingsmogelijkheden van dit object als volgt.

Vigerend	Nieuw	Verandering
Bedrijven handelsondernemingen	Industriële en ambachtelijke bedrijven	Ja
Bouwen binnen het bouwvlak	Bouwen binnen kleiner bouwvlak	Ja
Bebouwingspercentage 60 (90)	Bebouwingspercentage 60% (90%) of 100%	Nee
Bouwhoogte 10 m ¹	Bouwhoogten 10 m ¹	Nee
Milieu 3 t/m 4	Categorie 3.1 en 4.2	Ja
Opp. Kantoren niet gereguleerd	Kantoren < 1.500 m ²	Ja
Omvang bedrijven niet gereguleerd	Omvang via staffel	Ja
Buitenopslag tot goothoogte	Buitenopslag 5 m ¹	Ja
Bedrijfswoningen niet toegestaan	Geen bedrijfswoningen toegestaan	Nee

Bestemming

Op basis van de vigerende bestemming zijn de gronden bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven. Hieronder verstaan wij bedrijven met bedrijfsruimte met kantoorruimte binnen het bedrijf. Detailhandel is niet toegestaan tenzij het volumineuze detailhandel betreft met betrekking tot auto's, boten en caravans. Voor deze gehele strook wordt volumineuze detailhandel mogelijk gemaakt. Voor bedrijven die al onder deze noemer vielen merken wij op dat deze positief worden bestemd. De gebruiksmogelijkheden van de andere bedrijven neemt toe. De veranderingen ten aanzien van dit aspect zijn gunstig.

Bouwvlakken

De vigerende ruime en globale bebouwingsgrens wordt vervangen door relatief strak rond de bestaande bebouwing getrokken vlakken. Dit heeft in belangrijk mate te maken met de gerealiseerde verkaveling. De strakkere bouwblokken bieden nog enige ruimte voor aanpassingen. De combinatie van de oppervlakte van de percelen, gerealiseerde bebouwing, parkeren op eigen terrein voor publiek en personeel en gebonden grond zorgen er voor dat de individuele bouwmassa's in deze cluster in belangrijke mate zijn uitgekristalliseerd, zodat dit aspect niet zal leiden tot een relevante verandering.

Milieu

De toegestane milieucategorieën 3 t/m 4 worden gewijzigd in 3.1 tot en met 4.2. Deze milieucategorieën zijn in de praktijk vergelijkbaar, zodat met betrekking tot dit aspect geen sprake is van een relevante verandering.

Buitenopslag

De mogelijkheid om buitenopslag te plegen wordt gereguleerd tot 5 m¹. Gegeven de omstandigheid dat er in deze cluster relatief weinig buitenterrein resteert, het onbebouwde terrein ook nodig is voor parkeergelegenheid en de bereikbaarheid en de omstandigheid dat buitenopslag ook de uitstraling van het bedrijfsobject beïnvloed, zijn we van mening dat dit aspect geen relevante verandering oplevert.

Omvang bedrijven

Op basis van artikel 5.5.f zijn binnen dit deel van het plangebied geen kwetsbare objecten meer toegestaan. In artikel 1.33 wordt het begrip kwetsbaar object nader gedefinieerd. Voor de onderhavige bedrijven betekent dit concreet:

- Onzelfstandige kantoren hebben een oppervlakte kleiner dan 1.500 m²;
- De bedrijfsgebouwen zijn bestemd voor maximaal 50 personen;
- De gemiddelde personendichtheid per bedrijfsperceel bedraagt maximaal 80 personen per hectare of 1/125 m² bedrijfsterren behorende bij een object.

De 50 personen per bedrijf wordt opgebouwd aan de hand van de volgende kengetallen.

Ruimte	Omschrijving	Persoon/ m ²	Aantal bij mono gebruik
Kantoor	Administratieve doeleinden, vergaderruimten, archief en kantine	1/30 m ² bvo	1.500 m ²
Opslag	Opslag van goederen, niet ingericht voor productiedoeleinden	1/300 m ² bvo	15.000 m ²
Overig	Bestemd voor productie, showroom, verkoop	1/100 m ² bvo	5.000 m ²

Indien een bedrijf enkel bestaat uit kantoorruimte dan is 1.500 m² bvo toegestaan (50 personen x 30 m² bvo per persoon). Voor ruimte die volledig wordt gebruikt als opslag of showroom komt dit volgens de bovenstaande tabel neer op respectievelijk 15.000 m²

bvo en 5.000 m² bvo. In de praktijk zal een dergelijk eenzijdig gebruik op dit soort locaties niet veel voorkomen. De gebruiksfuncties van de bedrijven is dan verdeeld over de drie verschillende gebruikscategorieën. De omstandigheid dat kantoren groter dan 1.500 m² bvo niet meer zijn toegestaan en dat het gebruik van de bedrijfspanden (de verhouding kantoor,- opslag en overige ruimte) wordt gereguleerd door middel van een staffel, is in beginsel te beschouwen als een planologische verslechtering. Door de maatregel wordt ingegrepen in de gebruiksmogelijkheden van de percelen. De eigenaren en de gebruikers zijn niet meer geheel vrij om hun object in te delen en hun bedrijf uit te oefenen.

Conclusie

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening dat de, in deze deelcluster gelegen objecten, een planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

Taxatie

De ligging aan de A2 en de goede bereikbaarheid maakt dit deelgebied extra interessant voor bedrijven met regionale activiteiten (en derhalve meer personeel en/of bezoekers) en bedrijven met showrooms en dergelijke. Als we vanuit dit perspectief naar dit deelgebied kijken dan zien we dat de percelen relatief ruim zijn. De opstallen bestaan uit een combinatie van kantoorruimte, opslagruimte en showrooms.

In de praktijk zijn er een aantal mechanismen die er voor zorgen dat een potentiële aanwendingsmogelijkheid niet of niet één op één gevolgen heeft voor de onderhandse verkoopwaarde van een object. Dit heeft bijvoorbeeld te maken met de omstandigheid dat:

- De locatie deels is bebouwd en het terrein al op een bepaalde manier is ingedeeld;
- De bebouwing van relatief recente datum is waardoor het een bepaalde waarde heeft;
- De eigenaar/gebruikers bewust hebben gekozen voor het huidige volume en de huidige verdeling van het volume over bedrijfs- en kantoorruimte;
- Er op eigen terrein moet worden geparkeerd. Hierdoor is een deel van het maaiveld nodig voor parkeergelegenheid.

We maken in dit advies onderscheid tussen de bestaande exploitatie van de panden en de toekomstige exploitatie. Het toekomstige gebruik bestaat enerzijds uit de

toekomstplannen van de huidige gebruikers en anderzijds uit de mogelijke nieuwe gebruikers.

Ad1 De huidige exploitatie

Uit de beschikbare gegevens blijkt dat alle in dit deelgebied gelegen bedrijven zijn aan te merken als "beperkt kwetsbaar". Op basis van artikel 5.5.f zijn binnen dit deel van het plangebied geen kwetsbare objecten meer toegestaan. Dit betekent dat de bestaande aanwendingsmogelijkheden niet worden aangetast. Met betrekking tot de bouwmogelijkheden merken wij op dat bij drie locaties nog een behoorlijk deel van het perceel kan worden bebouwd. In dat geval kan relatief eenvoudig bebouwing worden toegevoegd. Dit geldt voor de percelen Van Voordenpark 18, 23 en Koxkampseweg 10. De te beoordelen planologische mutatie kan voor deze percelen ook gevolg hebben voor een deel van de huidige grondwaarde.

Ad2 Het toekomstig gebruik

Het is heel wel denkbaar dat een bestaand bedrijf, door het wijzigen van zijn bedrijfsvoering, de verdeling van verschillende gebruikscategorieën binnen het bestaande bouwvolume wenst te veranderen. De enkele omstandigheid dat een interne herverdeling van de gebruikscategorieën niet zonder meer kan worden doorgevoerd brengt al planologisch nadeel met zich mee. Hetzelfde is van toepassing voor een nieuwe gebruiker die zich in dit deelgebied zou willen vestigen. Zijn plannen en indeling van het pand zullen moeten worden getoetst. Wij verwachten dat een deel van de markt hier negatief op zal reageren en zal afhaken, zodat de marktwaarde van de objecten zal dalen.

Taxatiegegevens

Van opdrachtgever hebben wij de concept nulinventarisatie ontvangen. Hierin zijn de huidige gebruikscategorieën in beeld gebracht. Wij gebruiken deze oppervlakten voor onze taxatie van de marktwaarde van de objecten. Voor enkele panden waren ten tijde van het samenstellen van dit advies de verdeling over de verschillende categorieën niet beschikbaar. In die gevallen hebben wij zelf een globale schatting gemaakt. Wij ronden af op vijftallen.

Nr	Kwalificatie uitbreiding	Kantoor	Opslag	Overig
17 a en b	Benut	200	1.050	3.025
18	Potentieel	405	0	1.495
19	Benut	685	0	4.360
20	Benut	655	655	2.600
21	Benut	1.750	1.445	0
23	Potentieel	110	0	1.910
24/25	Benut	555	0	2.115
8 a-k	Benut	3.450	1.725	0
10	Potentieel	1.020	0	2.210
Totaal		8.830	4.875	17.715

Deze risicoanalyse gaat uit van vergelijkingen en taxaties op bestemmingsniveau. Gegeven de bestemming en de indruk die wij tijdens de opname hebben gekregen van de bebouwing zijn we ten behoeve van dit advies van mening dat de in dit deelgebied gelegen objecten een marktwaarde vertegenwoordigen van afgerond:

€ 30.000.000,-- k.k.

De waardedaling als gevolg van de voorgenomen planologische mutatie begroten wij op:

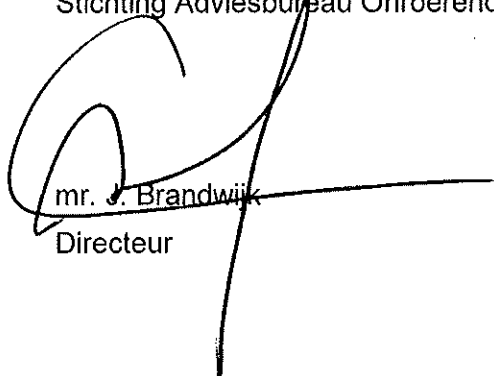
€ 1.900.000,--

13 CONCLUSIE

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

Object	Hoofdstuk	Adres	Planschaderisico
1	9	Het terrein van Sachem	Geen
2	10	Het zuidelijk deel van het bedrijventerrein	Geen
3	11	Het noordelijk deel van het plangebied	250.000
4	12	De objecten gelegen aan de Van Voordenpark 16 tot en met 25 en Koxkampseweg 8a t/m 8k en 10	1.900.000
Totaal in €			2.150.000

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J. Brandwijk
Directeur