



Exploitatieplan Bedrijventerrein Lage Raam

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0469349.101
definitief revisie 01
8 december 2023

Exploitatieplan Bedrijventerrein Lage Raam

projectnummer 0469349.101
definitief revisie 01
8 december 2023

Auteurs

E.J. Grootenhuys MSc

Opdrachtgever

Gemeente Boekel
T.a.v. mevr. H.M. Keijzers-Smeehuijzen
Postbus 99
5427 ZH Boekel

Gecontroleerd

mr. M. Rebel

datum
8 december 2023

beschrijving

vrijgave
mr. M. Rebel

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel exploitatieplan	6
1.3	Actualisering exploitatieplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2.	Status exploitatieplan	7
2.1	Koppeling met ruimtelijk besluit	7
2.2	Begrenzing exploitatiegebied	7
2.2.1	Toelichting	7
2.3	Voorgenomen grondgebruik	7
2.4	Eigendomssituatie	7
2.5	Citeertitel	8
3.	Omschrijving werken en werkzaamheden	9
3.1	Bouw- en woonrijp maken (art. 6.2.4. Bro)	9
3.2	Aanleg nutsvoorzieningen en inrichten openbare ruimte (art. 6.2.5. Bro)	9
4.	Eisen en regels	11
4.1	Artikel 1: begripsbepalingen	11
4.2	Artikel 2: regels uitvoering werken en werkzaamheden	11
4.2.1	Toelichting	13
4.3	Artikel 3: fasering	14
4.3.1	Toelichting	14
4.4	Artikel 5: verbods- en strafbepaling	14
4.4.1	Toelichting	14
4.5	Artikel 7: slotbepaling	14
5.	Exploitatieopzet	15
5.1	Uitgangspunten en parameters	15
5.2	Ruimtegebruik	16
5.3	Raming inbrengwaarde gronden	17
5.3.1	Toelichting	17
5.4	Raming van andere kosten	17
5.4.1	Sloop	18
5.4.2	Bodemsanering	18
5.4.3	Bouw- & woonrijp maken	19
5.4.4	Planontwikkeling, voorbereiding & toezicht (micro-aftopping)	19
5.4.5	Tijdelijk beheer	19
5.4.6	Planschade	19
5.4.7	Totale investeringskosten	20
5.5	Raming van opbrengsten	20
5.6	Resultaat	21
5.7	Exploitatiebijdrage	21
5.7.1	Wijze van toerekening	22
6.	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	24
6.1	Jaarlijkse herziening	24
6.2	Eindafrekening	24
7.	De procedure	25

7.1	De procedure	25
-----	--------------	----

8.	Bijlagen	26
-----------	-----------------	-----------

Bijlage 1 Kaart plangebied

Bijlage 2 Exploitatieopzet

Bijlage 3 Inbrengwaardetaxatie

Bijlage 4 Plankostenscan

Bijlage 5 Planschaderisicoanalyse

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Boekel heeft in de loop der jaren verschillende verzoeken gekregen over het uitbreiden van bedrijventerreinen. Mede naar aanleiding van deze verzoeken heeft de gemeente de Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest' opgesteld, dit betreft een uitwerking van de 'Structuurvisie Boekel'.

In de ontwikkelingsvisie van de gemeente Boekel is reeds aangegeven dat het bedrijventerrein 'De Vlonder' in noordwestelijke richting uitgebreid dient te worden. De gemeente Boekel heeft in de nieuwe visiekaart het nieuw bedrijventerrein opgenomen aan de noordwestzijde van Boekel. Het bedrijventerrein wordt gefaseerd mogelijk gemaakt, voorliggend plan beschrijft de eerste fase van het nieuwe bedrijventerrein.



Figuur 1: Uitsnede exploitatiegebied

1.2 Doel exploitatieplan

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden in een bestemmingsplan waarin een nieuw “bouwplan” is opgenomen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie 'anderszins' verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Indien de gemeente overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van binnen het exploitatiegebied gelegen gronden of de gemeente eigenaar is van alle gronden, is het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd.

Het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Lage Raam’ voorziet op de binnen de exploitatieplangrens opgenomen percelen in een directe bedrijventerreinbestemming. Er is hierdoor sprake van “een bouwplan” als bedoeld in de Wro jo. 6.2.1. Bro. Dit exploitatieplan verzekert het kostenverhaal bij de uitvoering van het betreffende bestemmingsplan. Hiermee voldoet de gemeente aan de wettelijke verplichtingen omtrent kostenverhaal (artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). De gronden in het exploitatiegebied zijn thans in eigendom van de provincie Noord-Brabant, de gemeente Boekel en particulieren. Om ten aanzien van het kostenverhaal voldoende zekerheid te verkrijgen en de afdwingbaarheid te borgen, heeft de gemeente besloten om bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen.

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

- a. de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de door de eigenaren aan te vragen omgevingsvergunning, dan wel voor de berekening van het kostenverhaal in overeenkomsten die na vaststelling van dit exploitatieplan worden gesloten;
- b. vast te leggen welke werken en werkzaamheden dienen te worden verricht voor het bouw- en woonrijp maken van de grond, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- c. vast te leggen in welke tijdvakken en met welke onderlinge koppelingen bouw-, woon- en aanlegactiviteiten dienen plaats te vinden;
- d. vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de bouw-, woon- en aanlegactiviteiten.

1.3 Actualisering exploitatieplan

Een exploitatieplan dient na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar te worden herzien totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd.

In beginsel is op de voorbereiding van een exploitatieplan is, op grond van artikel 6.14, eerste lid Wro, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Dit is ingevolge artikel 6.15, derde lid Wro slechts anders indien de herziening geen structurele wijzigingen betreft.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de status van het exploitatieplan. Hoofdstuk 3 geeft een omschrijving van de uit te voeren werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied. De eisen en regels zijn opgenomen in hoofdstuk 4 waarbij na de beschrijving van de eisen en regels steeds een toelichting is opgenomen. De exploitatieopzet is opgenomen in hoofdstuk 5.

2. Status exploitatieplan

2.1 Koppeling met ruimtelijk besluit

Onderhavig exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lage Raam', hetgeen door de gemeenteraad van de gemeente Boekel gelijktijdig wordt vastgesteld met dit exploitatieplan. De uitgangspunten en planregels van het bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

2.2 Begrenzing exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op de kaart 'TEK01-0469349-01A' die als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.2.1 Toelichting

Op grond van de Wro moeten de grenzen van het exploitatiegebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Bij het plangebied 'Bedrijventerrein Lage Raam' geldt als uitgangspunt dat de begrenzing van dit exploitatiegebied gelijk is aan de grens van het bestemmingsplangebied.

2.3 Voorgenomen grondgebruik

Het bestemmingsplan voorziet in een directe bedrijventerreinbestemming, de bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen.

2.4 Eigendomssituatie¹

De gronden binnen dit exploitatieplan zijn in handen van diverse (particuliere) eigenaren (tabel 1). De eigendomssituatie is uiteraard een momentopname. Gronden in het gebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld vererving) en/of verkoop.

Tabel 1: Eigendomssituatie (bron: Kadaster)

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte in plangebied (m ²)	Oppervlakte totaal (m ²)	Aandeel	Eigenaar
Boekel	M	1649	14.591	14.591			Gemeente Boekel
Boekel	M	245	205	205			Gemeente Boekel
Boekel	M	2057	4.740	4.243			Gemeente Boekel
Boekel	M	615	810	810			Gemeente Boekel
					19.849 m ²	5%	
Boekel	M	32	555	555			Particulier 1
Boekel	M	625	138	138			Particulier 1
					693 m ²	1%	
Boekel	M	1748	22.824	22.824			Particulier 2
Boekel	M	1749	54.754	54.754			Particulier 2
					77.578 m ²	79%	
					98.120 m ²	100%	

¹ Op basis van openbare informatie van het Kadaster, peildatum 6 december 2023

2.5 Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Lage Raam'.

3. Omschrijving werken en werkzaamheden

Dit hoofdstuk bevat een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Deze werken en werkzaamheden worden limitatief opgesomd in het Bro (artikel 6.2.4 en 6.2.5). Slechts de genoemde posten mogen deel uitmaken van de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan.

3.1 Bouw- en woonrijp maken (art. 6.2.4. Bro)

De volgende werken en werkzaamheden worden genoemd in het Bro:

- a. het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grond mechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstellen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieu hygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 Bro en de onder a tot en met d en g tot en met n van artikel 6.2.4 Bro bedoelde werken en werkzaamheden met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 Bro en de onder a tot en met d van artikel 6.2.4 Bro bedoelde werken en werkzaamheden, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f van artikel 6.2.4 Bro, en in artikel 6.2.3 Bro, onder c en d;
- h. het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in het Bro bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de Wro;
- m. niet-terugvorderbare btw, niet-gecompenseerde compensabele btw, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

3.2 Aanleg nutsvoorzieningen en inrichten openbare ruimte (art. 6.2.5. Bro)

In artikel 6.2.5 Bro worden de in artikel 6.2.4 onder c genoemde voorzieningen verder uitgewerkt:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;

- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

In het plangebied Bedrijventerrein Lage Raam is sprake van het verrichten van grondwerken, de aanleg van nutsvoorzieningen en riolering, de aanleg van wegen, trottoirs en fietspaden, en de aanleg van groen- en watervoorzieningen. De beschrijving van de kostenposten en bijbehorende kosten en hiervan zijn opgenomen in de exploitatieopzet in bijlage 2.

4. Eisen en regels

4.1 Artikel 1: begripsbepalingen

In deze eisen en regels wordt verstaan onder:

- a. Exploitant: degene die gronden binnen het exploitatieplangebied in exploitatie brengt, door aldaar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is aldaar werken en werkzaamheden te verrichten;
- b. Aanbestedingsprotocol: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt aanbesteed;
- c. Werken en werkzaamheden: werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied en de aanleg van nutsvoorzieningen, zoals nader omschreven in hoofdstuk 3.
- d. Plankaart: de analoge verbeelding van het GML-bestand NL.IMRO.0755.EPHBOEKbtlageraam-ON01.

De definities uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lage Raam' zijn ook van toepassing op dit exploitatieplan, tenzij in dit exploitatieplan anders is bepaald, dan wel geconcretiseerd.

4.2 Artikel 2: regels uitvoering werken en werkzaamheden

1. Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren die de archeologische waarden verstoren, indien bij het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de verstoring van gronden meer dan 2.500 m² per bouwperceel bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 cm:

- a. het verwijderen van de bovenste bodemlaag / bodemlagen (afgraven);
- b. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders (vergraven);
- c. het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 50 centimeter (gemeten vanaf het oorspronkelijke maaiveld) ten behoeve van agrarisch gebruik (diepploegen- en woelen);
- d. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (egaliseren);
- e. het diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen;
- f. het aanbrengen van leidingen en daarna weer terugbrengen van de grond, bestaande uit de oorspronkelijke toplaag en/of grond van elders;
- g. het aanbrengen van drainagebuizen in de grond;
- h. het bemalen van een of meerdere percelen (aanbrengen onderbemaling);
- i. het aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten of greppels;
- j. het aanplanten van gewassen of jonge bomen (ten behoeve van boomkwekerij of sierteelt).

2. Uitzonderingen

Bovenstaand vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. blijken een rapport van een door van gemeentewege erkende archeologisch deskundige (voortoets) de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;

3. Afwegingskader

Een genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/ of werkzaamheden of door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

4. *Op werken en werkzaamheden zijn van toepassing:*
 - a. het Beeldkwaliteitsplan;
 - b. het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lage Raam';
5. *Bestek:*
 - a. Voordat met de uitvoering van werken en werkzaamheden kan worden gestart dient het bestek ter goedkeuring te worden voorgelegd aan en te zijn goedgekeurd door Burgemeester en Wethouders;
 - b. Het bestek dient te voldoen aan de eisen zoals gesteld in de laatste versie van de Standaard RAW bepalingen, zoals uitgegeven door de CROW;
 - c. Aan het goedkeuringsbesluit kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van de activiteiten.
6. *Gunning van werken en werkzaamheden:*
 - a. Voorafgaand aan de gunning van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt door exploitant een aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en wethouders voorgelegd. Dit voor zover de werken of werkzaamheden gelijk zijn aan de drempelbedragen van de in sub b. genoemde wet- en regelgeving of deze overschrijden en zijn te beschouwen als overheidsopdracht;
 - b. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:
 - de regels uit het inkoop- en aanbestedingsbeleid 2016 gemeente Boekel;
 - c. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol over de goedkeuring ervan. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.
7. *Melding van gunning van werken en werkzaamheden*
 - a. Uiterlijk 10 weken voor de voorgenomen aanvang van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders;
 - b. Bij die melding wordt een aanbestedingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
 - een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - een proces-verbaal van aanbesteding;
 - een kopie van het inschrijfformulier van de winnaar.
8. *Instemming met gunning van werken en werkzaamheden*
 - a. Een aanbestedingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van een aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee;
 - b. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsverslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden niet is gegund in overeenstemming met artikel 2 leden 6 en 7;
 - c. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voordat burgemeester en wethouders het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning hebben goedgekeurd.
9. *Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden*
 - a. zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding zoals bedoeld in artikel 2 lid 7 a betrekking heeft zijn voltooid wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders;
 - b. bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
 - een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - een opleveringsrapportage/proces-verbaal van oplevering.
10. *Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden*
 - a. een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders;

- b. uiterlijk 6 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming ermee besloten.

11. Toezicht:

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een gemeentelijk toezichthouder aan te stellen, belast met toezicht op de uitvoering van werken en werkzaamheden;
- b. Na start van de aanleg van werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot het uit te voeren deelgebied. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.
- c. De toezichthouder is bevoegd tot het geven van aanwijzingen dan wel het werk stil te leggen indien werken en werkzaamheden worden uitgevoerd afwijkend van het goedgekeurde bestek;
- d. Na afronding van de werkzaamheden dienen deze werkzaamheden gereed gemeld te worden aan de toezichthouder en zal er een opname plaatsvinden in aanwezigheid van de toezichthouder, welke opname schriftelijk wordt vastgelegd;
- e. Na herstel van de in de opnamestaat vermelde tekortkomingen en na goedkeuring hiervan door de toezichthouder kan het werk worden opgeleverd.

4.2.1 Toelichting

Deze paragraaf bevat kwalitatieve eisen voor de werken en werkzaamheden. Hierbij is aansluiting gezocht bij de eisen die gemeente voor andere projecten hanteert. De kwaliteitseisen worden gesteld om:

- de vereiste kwaliteit zoals vastgelegd in het bestemmingsplan te realiseren;
- te zorgen voor een zodanige kwaliteit van de aan te leggen voorzieningen dat de duurzaamheid en veiligheid van het terrein ook op langere termijn is gewaarborgd en het toekomstige openbare gebied past binnen het onderhoudsbeleid van de gemeente;
- te voldoen aan de beleidsmatige en wettelijke regels betreffende de aanbesteding van werken.

Tevens zijn in dit artikel regels gesteld ten aanzien van de uitvoering van de werken en werkzaamheden, waaraan eenieder zich dient te houden bij de realisering van het bestemmingsplan.

Een toetsing en goedkeuring van het bestek voor het bouwproces, voorafgaande aan de start van de werkzaamheden, is van belang om te waarborgen dat tijdens de uitvoering zoveel mogelijk overeenkomstig de eisen wordt gebouwd en om ervoor te zorgen dat bij uitvoering zo min mogelijk handhavend opgetreden hoeft te worden.

Op de aanbesteding is van toepassing:

1. de Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004;
2. het Besluit van 16 juli 2005, houdende regels betreffende de procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten (Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten);
3. de nationale zoals vastgelegd in de Aanbestedingswet 2012;
4. het eigen gemeentelijk aanbestedingsbeleid (inkoop- en aanbestedingsbeleid 2016 gemeente Boekel);

Eén en ander met dien verstande dat:

1. indien de onder 2 en 3 genoemde regels afwijken van de onder 1 genoemde regels voorgaan;
2. indien de onder 3 genoemde regels afwijken van de onder 2 genoemde regels de onder 2 genoemde regels voorgaan.

Om te waarborgen dat aanbestedingen conform de regelgeving worden uitgevoerd, is in dit artikel opgenomen dat voorgenomen gunningsbesluiten door Burgemeester en Wethouders worden getoetst op naleving van deze regelgeving.

Het niet correct uitvoeren van de regelgeving leidt tot een verbod om te starten met de uitvoering van de werken en werkzaamheden.

Er kan een dagelijks toezichthouder van de gemeente aanwezig zijn. Dit kan van belang zijn indien niet de gemeente de opdrachtgever voor de werken en werkzaamheden is.

4.3 Artikel 3: fasering

De uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen wordt uitgevoerd in één fase, welke loopt van Q1 2024 tot en met Q4 2029.

Burgemeester en Wethouders kunnen de fasering nader aanpassen, voor zover dit niet rechtstreeks leidt tot wijzigingen van structurele aard.

4.3.1 Toelichting

Dit artikel bevat een regel over de volgorde waarin werken en werkzaamheden mogen worden uitgevoerd. Voor een goed verloop van de ontwikkeling zijn afspraken over de fasering onvermijdelijk. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie.

Het college kan deze fasering gemotiveerd aanpassen, passende binnen een actualisatie van het exploitatieplan en wanneer deze niet rechtstreeks leidt tot wijzigingen van structurele aard.

4.4 Artikel 5: verbods- en strafbepaling

1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 4 gestelde eisen en regels;
2. Op grond van artikel 2.1 lid 1c Wabo is het verboden om gronden te gebruiken in strijd met het exploitatieplan;
3. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten;
4. Burgemeester en wethouders kunnen met het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de verbodsbepaling zoals opgenomen in dit artikel, mits dit naar hun oordeel geen afbreuk doet aan de kwaliteiten en de functie van de bouwvlekken of openbare ruimte, of indien naar hun oordeel een gelijkwaardige andere oplossing is gekozen voor werken en werkzaamheden die zijn voorgeschreven.

4.4.1 Toelichting

Dit artikel bevat enkele verbodsbepalingen. Met deze bepaling is handelen in afwijking of in strijd met de regels van het exploitatieplan te handhaven.

4.5 Artikel 7: slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan Bedrijventerrein Lage Raam'.

5. Exploitatieopzet

5.1 Uitgangspunten en parameters

Einddatum

De einddatum van de exploitatie is voorzien op 31 december 2029.

Fasering en koppelingen

De aanduiding van de fasering en de koppeling in de berekening is van belang om de kosten en opbrengsten in het tijdvak te kunnen plaatsen. In de berekening is een aanname gedaan voor het tijdstip van de verwachte kosten en opbrengsten. Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan zal de fasering worden geactualiseerd naar aanleiding van de te ontvangen bouwaanvragen.

Prijspeil

Het prijspeil van de investeringen en grondopbrengsten is 1 januari 2023.

Opbrengsten- & kostenstijging

Voor het bepalen van de inflatieparameters is gebruik gemaakt van de jaarlijks te verschijnen "Outlook Grondexploitaties 2023" van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. Hier wordt een bandbreedte aangegeven voor te hanteren parameters. Er is voor gekozen om het gemiddelde van het parameteradvies te hanteren in de grondexploitaties.

Tabel 2: Gehanteerde kostenparameters

	2023	2024-2025	2026>
Verwerving	6,0%	4,0%	2,0%
GWW- kosten	6,0%	4,0%	2,0%
Plankosten & VTU	6,0%	4,0%	2,0%

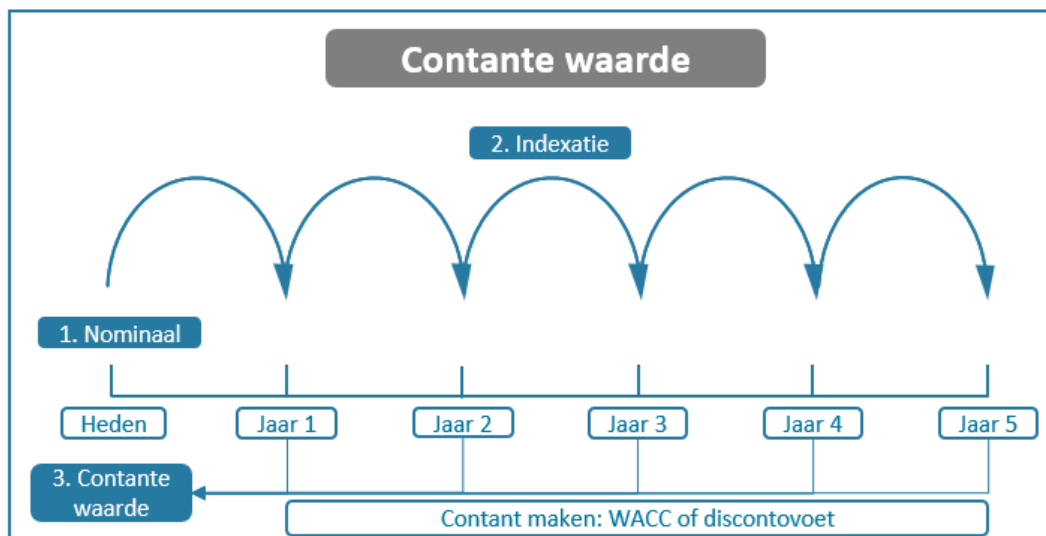
Ook voor de opbrengsten is aansluiting gezocht bij "Outlook Grondexploitaties 2023".

Tabel 3: Gehanteerde opbrengstenparameters

	2023	2024-2025	2026>
Bedrijfskavels	0,0%	0,0%	1,0%

Netto contante waarde

In een exploitatieberekening worden kosten eerder gemaakt dan de opbrengsten. Om de exploitatiebijdrage te kunnen berekenen wordt gebruik gemaakt van de dynamische eindwaardeberekening. Toekomstige kosten en opbrengsten wordt teruggerekend naar één prijspeildatum van 1 januari 2023.



Figuur 2: Netto contante waarde

5.2 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied bedraagt 98.120 m². Van het te ontwikkelen gebied is 60.657 m² uitgeefbaar bedrijventerrein. Het openbaar gebied bedraagt 37.463 m².

Tabel 4: Ruimtegebruik

Onderdeel	Oppervlakte (m ²)	Aandeel (%)
Exploitatiegebied	98.120 m ²	100%
Uitgeefbaar	60.657 m ²	62%
Verharding	10.122 m ²	10%
Groen	27.099 m ²	28%
Water	242 m ²	0% (0,25%)

5.3 Raming inbrengwaarde gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een inbrengwaardetaxatie van een extern bureau, vastgelegd in het rapport '1056.231-D1d1 met bijlage' van Gloudemans (bijlage 3). De totale bruto inbrengwaarde van de grond wordt geraamd op: € 5.179.000,-. Daarbij zijn de percelen Boekel M 245 en Boekel M 1649 gewaardeerd op de gebruikswaarde. Dat geldt ook voor perceel Boekel M 615. De inbrengwaarde van de percelen Boekel M 1748 en Boekel M 1749 (Lage Raam 4) is gebaseerd op een volledige schadeloosstelling, dit is ook het geval voor de percelen Boekel M 32 en Boekel M 625 (Lage Raam 1). Dit omdat de gemeente voornemens is een onteigeningsbesluit te nemen voor wat betreft Lage Raam 4 en Lage Raam 1. Perceel Boekel M 50 is gewaardeerd op basis van een complexwaarde van € 30,- per m² plangebied.

Tabel 5: Inbrengwaarde (bron: Gloudemans)

Onderdeel	Bedrag (excl. btw)
Inbrengwaarde	€ 5.179.000,-
Totaal	€ 5.179.000,-

5.3.1 Toelichting

De inbrengwaarde moet op grond van artikel 6.13 lid 5 Wro worden bepaald aan de hand van de systematiek van de Onteigeningswet. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld volgens de waarde in het economische verkeer (artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet). Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. In het onderhavige geval wordt alleen voor Lage Raam 1 en Lage Raam 4 naar verwachting een onteigeningsbesluit genomen. De inbrengwaarde van de overige percelen dient volgens de waarde in het economische verkeer dient te worden vastgesteld.

De inbrengwaarde is door onafhankelijk taxateurs in dienst van Gloudemans vastgesteld en opgenomen in het rapport '1056.231-D1d1 met bijlage' d.d. 7 december 2023.

5.4 Raming van andere kosten

In deze paragraaf zijn de andere kosten in verband met de exploitatie opgenomen, zoals wettelijk bepaald in artikel 6.13 Wro, lid 1, onderdeel c, sub 2. In het Bro is een limitatieve kostensoortenlijst opgenomen van kostensoorten die de gemeente in het exploitatieplan kan opnemen en publiekrechtelijk op de exploitant kan verhalen. Kosten die niet op de lijst voorkomen, kunnen niet publiekrechtelijk verhaald worden. Kosten die bijvoorbeeld niet op de lijst voorkomen, zijn kosten van gemeentelijk beleid, procedurekosten planschade en de kosten van behandeling van bezwaar en beroep op het exploitatie- en bestemmingsplan.

Alle kostensoorten dienen een toets op profijt, toerekenbaarheid, en proportionaliteit te ondergaan (ptp-toets). Dit betekent dat kosten, waarvan het exploitatiegebied (gedeeltelijk) profijt heeft, en die toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. Bij elke kostensoort dient te worden bepaald of de grondexploitatie nut ondervindt van de voorziening/ maatregel. Daarnaast moet er een causaal verband bestaan: de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan. Tenslotte moeten de kosten als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening/ maatregel naar rato worden verdeeld. Er bestaan drie categorieën kosten:

Categorie	Omschrijving	Toerekenbaarheid
Categorie 1	Voorzieningen binnen een exploitatiegebied en alleen ten dienste van dat exploitatiegebied	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 2	Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, maar alleen ten dienste van dat exploitatiegebied	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied

Categorie 3	Voorzieningen binnen of buiten een exploitatiegebied die ten dienste zijn voor dat exploitatiegebied en één of meer exploitatiegebieden en/ of bestaand gebied	Bovenwijkse voorzieningen waarvan de toerekening aan de hand van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit plaatsvindt
-------------	--	---

De investeringskosten op basis van de kostensoortenlijst Bro is weergegeven in onderstaand overzicht.

Tabel 6: Investerings kostensoortenlijst Bro

Artikel	Omschrijving	Kosten nominaal
Artikel 6.2.3.d Bro	Sloop	€ 171.000,-
Artikel 6.2.4.a Bro	Onderzoeken	€ -
Artikel 6.2.4.b Bro	Bodemsanering	€ 42.000,-
Artikel 6.2.4.c Bro; 6.2.5.a-i Bro	Bouw- en woonrijp maken	€ 1.943.645,-
Artikel 6.2.4.d Bro	Planologische belemmeringen	€ -
Artikel 6.2.4.e-f Bro	Bovenwijkse voorzieningen	€ -
Artikel 6.2.4. g-j Bro	Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht	€ 1.254.435,-
Artikel 6.2.4.k Bro	Tijdelijk beheer	€ 10.000,-
Artikel 6.2.4.l Bro	Planschade	€ 160.000,-
Artikel 6.2.4.m Bro	Niet-terugvorderbare btw	€ -
Totaal		€ 3.581.089,-

5.4.1 Sloop

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dienen opstallen gesloopt te worden. Deze kosten zijn 100% toerekenbaar aan het plangebied.

Tabel 7: Sloopkosten; Artikel 6.2.3.d Bro

Sloopkosten	Bedrag (excl. btw)
Sloopkosten	€ 171.000,-
Totaal	€ 171.000,-

5.4.2 Bodemsanering

Voor Lage Raam 6 te Boekel is nader onderzoek gedaan naar de bodemverontreiniging. In het rapport van Bodeminzicht met kenmerk 'B3165' wordt geconcludeerd dat er sprake is van een verontreiniging met minerale olie in de bovengrond. Geadviseerd wordt om de verontreinigde grond middels een plan van aanpak te sanering op het moment dat de graafwerkzaamheden plaatsvinden. De kosten hiervoor worden conform opgaven van de gemeente geraamd op € 42.000 . Deze kosten zijn 100% toerekenbaar aan het plangebied.

Tabel 8: Saneringskosten, Artikel 6.2.4b Bro

Saneringskosten	Bedrag (excl. btw)
Saneringskosten	€ 42.000,-
Totaal	€ 42.000,-

5.4.3 Bouw- & woonrijp maken

De post bouw- en woonrijp maken behelst de kosten voor de aanleg van ondergrondse infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte in het gebied. Het gaat dan onder meer om de aanleg van bouwwegen, aanleg van riolering, verwijderen en/ of (ver)plaatsen van kabels en leidingen, verwijderen van bestaande verharding, ontgraven en aanvullen van grond, de aanleg van rijbanen, parkeervakken, fietspaden en trottoirs, de aanleg van groenvoorzieningen, het planten van bomen, het plaatsen van lantaarnpalen, brandkranen, straatmeubilair, ondergrondse afvalvoorzieningen en speelvoorzieningen, en de aanleg van bruggen en/ of duikers. Deze kosten zijn 100% toerekenbaar aan het plangebied.

Tabel 9: Bouw- en woonrijp maken; Artikel 6.2.4.c Bro; 6.2.5.a-i Bro

Bouw- en woonrijp maken	Bedrag (excl. btw)
Bouw- en woonrijp maken	€ 1.943.654,-
Totaal	€ 1.943.654,-

5.4.4 Planontwikkeling, voorbereiding & toezicht (micro-aftopping)

De plankosten zijn conform de methodiek van de plankostenregeling zoals geldt per 1 januari 2023 "Rekenmodel behorende bij de Regeling plankosten exploitatieplan versie 2023" geraamd. De uitkomsten van de plankostenscan zijn opgenomen als bijlage 4 bij dit exploitatieplan. De kosten zijn 100% toerekenbaar aan het plangebied.

Tabel 10: Planontwikkeling, voorbereiding & toezicht; Artikel 6.2.4. g-j Bro

Planontwikkeling, voorbereiding & toezicht	Bedrag (excl. btw)
Planontwikkeling, voorbereiding & toezicht	€ 1.254.435,-
Totaal	€ 1.254.435,-

5.4.5 Tijdelijk beheer

Gedurende de looptijd van het project dienen de gronden beheerd te worden. Deze kosten zijn 100% toerekenbaar aan het plangebied.

Tabel 11: Tijdelijk beheer; Artikel 6.2.4.k Bro

Sloopkosten	Bedrag (excl. btw)
Tijdelijk beheer	€ 10.000,-
Totaal	€ 10.000,-

5.4.6 Planschade

Een planschaderisicoanalyse-onderzoek is door Gloudemans uitgevoerd d.d. 13 juli 2022 met rapportnummer: '1056.229-D1d1/qk/mj'. Zie ook bijlage 5. Rekening houdend de forfaitbenadering onde de Wro bedraagt de inschatting van de planschade € 160.000, dit bedrag is opgenomen in de exploitatieopzet. Deze kosten zijn 100% toerekenbaar aan het plangebied.

Tabel 12: Tijdelijk beheer; Artikel 6.2.4.l Bro

Planschade	Bedrag (excl. btw)
Planschade	€ 160.000,-
Totaal	€ 160.000,-

5.4.7 Totale investeringskosten

De raming van de kosten in verband met de exploitatie is weergegeven in onderstaand overzicht.

Tabel 13: Investeringskosten

Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	Nog te realiseren
Inbrengwaarde	€ 5.179.000,-		€ 5.179.000,-
Sloop en sanering	€ 213.000,-		€ 213.000,-
Bouw- en woonrijp maken	€ 1.943.654,-		€ 1.943.654,-
Bovenwijkse voorzieningen	€ -		€ -
Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht	€ 1.254.435,-	€ 120.636,-	€ 1.133.799,-
Tijdelijk beheer	€ 10.000,-		€ 10.000,-
Planschade	€ 160.000,-		€ 160.000,-
TOTALE INVESTERINGEN	€ 8.760.089,-	€ 120.636,-	€ 8.639.453,-

5.5 Raming van opbrengsten

Het Bro limiteert de ramingen van de opbrengsten tot drie soorten opbrengsten:

- opbrengsten van uitgifte van gronden;
- opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden;
- opbrengsten die worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Uitgifte

In het plan is rekening gehouden met 60.657 m² uitgeefbaar. De waarde van de bedrijfskavels is bepaald op € 155,- per m², op basis van de 'Grondprijzen en fondsen voor 2023', zoals door de gemeenteraad van Boekel vastgesteld tijdens de raadsvergadering van 15 december 2022.

Bijdragen en subsidies

Er zijn geen bijdragen en subsidies opgenomen.

Toekomstige ontwikkelingen

Er zijn geen opbrengsten uit toekomstige ontwikkelingen.

De raming van de opbrengsten in verband met de exploitatie is in onderstaand overzicht weergegeven.

Tabel 14: Totale opbrengsten

Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	Nog te realiseren
Uitgifte bedrijfskavels	€ 9.401.835,-	€ 0,-	€ 9.401.835,-
Bijdragen en subsidies	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-
Toekomstige ontwikkelingen	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-
TOTALE OPBRENGSTEN	€ 9.401.835,-	€ 0,-	€ 9.401.835,-

5.6 Resultaat

De raming van het resultaat (NCW) in verband met de exploitatie is in onderstaand overzicht weergegeven. Zie bijlage 2 voor de uitgebreide berekening.

Tabel 15: Resultaat (NCW)

Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	Nog te realiseren
Investerings			
Inbrengwaarde	€ 5.179.000,-		€ 5.179.000,-
Sloop en sanering	€ 213.000,-		€ 213.000,-
Bouw- en woonrijp maken	€ 1.943.654,-		€ 1.943.654,-
Bovenwijkse voorzieningen	€		€ -
Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht	€ 1.254.435,-	€ 120.636,-	€ 1.133.799,-
Tijdelijk beheer	€ 10.000,-		€ 10.000,-
Planschade	€ 160.000,-		€ 160.000,-
TOTALE INVESTERINGEN	€ 8.760.089,-	€ 120.636,-	€ 8.639.453
Opbrengsten			
Bedrijfskavels	€ 9.401.835,-		€ 9.401.835,-
Bijdragen en subsidies	€ 0,-		€ 0,-
TOTALE OPBRENGSTEN	€ 9.401.835	€ 0,-	€ 9.401.835,-
SALDO	€ 641.746,-	-€ 120.636,-	€ 762.382-
Kostenstijging	€ 380.352,-		€ 380.352,-
Opbrengstenstijging	€ 35.830,-		€ 35.830,-
Kasstroom	€ 297.223	-€ 120.636,-	€ 417.859
Rente investeringen	€ 253.415,-		€ 253.415,-
Resultaat (NCW)	- € 306.752,-		

5.7 Exploitatiebijdrage

De totale kosten van de exploitatie worden verhaald op de aanvragers van omgevingsvergunningen voor een bouwplan (zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De gemeente mag echter niet meer kosten verhalen dan er opbrengsten worden behaald, de macroaftopping (artikel 6.16 Wro). Bij de voorgenomen ontwikkeling van bedrijventerrein Lage Raam zijn de opbrengsten lager dan de kosten, daarmee kunnen niet alle kosten verhaald worden.

In onderstaande tabel is gerekend met netto contante waarden (NCW), in figuur 2 is deze methodiek nader toegelicht.

Tabel 16: Macroaftopping

Macroaftopping	Bedrag excl. btw
Kosten (NCW)	€ 9.015.682,-
Bijdrage en subsidies (NCW)	€ 0,-
Netto te verhalen kosten (NCW)	€ 9.015.682,-
Opbrengsten (NCW)	€ 8.708.930,-
Maximaal te verhalen (NCW)	€ 8.708.930,-

Aan verlening van een omgevingsvergunning voor een bouwplan (zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro) stelt het college van burgemeester en wethouders het voorschrift dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage verschuldigd is aan de gemeente. Dit, tenzij de exploitatiebijdrage anderszins verzekerd is of voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is. Bij de omgevingsvergunning stelt het college een termijn waarbinnen de betreffende exploitatiebijdrage dient te worden betaald (conform artikel 6.17 van de Wro).

5.7.1 Wijze van toerekening

De methode van toerekening vindt plaats via de opbrengstpotentie vertaald naar gewogen eenheden. Om de exploitatiebijdrage te bepalen worden uitgiftecategorieën vastgesteld en wordt per uitgiftecategorie een basiseenheid vastgesteld. Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden bepaald. Deze gewogen eenheden worden bij elkaar opgeteld. De maximaal verhaalbare kosten gedeeld door de totale hoeveelheid gewogen eenheden vormt het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. In dit exploitatieplan is er sprake van uitgeefbaar terrein in slechts één categorie: bedrijventerrein. Dit betekent dat er sprake is van één categorie met één weging. Het gewicht van de uitgifteprijs van de uitgiftecategorie 'Bedrijventerrein' is dus op '1' gezet. Het bepaalde gewicht vermenigvuldigd met het aantal vierkante meter uitgeefbaar terrein resulteert in de gewogen basiseenheid.

Door per eigenaar het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de gewogen eenheden die deze eigenaar kan realiseren, kan de exploitatiebijdrage per eigenaar berekend worden.

De exploitatiebijdrage per eigenaar wordt gecorrigeerd met de inbrengwaarde en met de kosten die een eigenaar zelf voor zijn rekening neemt (art. 6.19 Wro). Dit zijn naar verwachting de kosten voor onderzoek en sanering, de kosten voor planschade, een deel van de kosten voor bouw- en woonrijp maken en een deel van de plankosten. Deze kosten kunnen voor de berekening niet hoger zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan. De definitieve exploitatiebijdrage zal bepaald worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning; Burgemeester en Wethouders zullen een voorschrift tot betaling van de exploitatiebijdrage opnemen in de omgevingsvergunning.

In onderstaand overzicht is een berekening opgenomen van de verschuldigde exploitatiebijdrage.

Tabel 17: Berekening exploitatiebijdrage

Onderwerp	Waarde		Toelichting
Te verhalen kosten	€ 8.708.930,-	A	O.b.v. macroaftopping, zie tabel 16
Uitgeefbaar terrein (m ²)	60.657	B	
Bijdrage per m ² uitgeefbaar	€ 143,58	C = A / B	
Inbrengwaarde perceel Boekel M 615 per m ²	€ 679,01	D	Taxatiebedrag gedeeld door oppvl.
Inbrengwaarde perceel Boekel M 625 + M 32 per m ²	€ 854,26	E	Taxatiebedrag gedeeld door oppvl.
Inbrengwaarde perceel Boekel M 1748 + M 1749 per m ²	€ 41,66	F	Taxatiebedrag gedeeld door oppvl.
Inbrengwaarde perceel Boekel M 1649 + M 245 per m ²	€ 45,82	G	Taxatiebedrag gedeeld door oppvl.
Inbrengwaarde overige percelen per m ²	€ 30,00	H	Taxatiebedrag gedeeld door oppvl.
Netto bijdrage perceel Boekel M 615 per m ²	- € 535,44	I = C - D	
Netto bijdrage perceel Boekel M 625 + M 32 per m ²	- € 710,68	J = C - E	
Netto bijdrage perceel Boekel M 1748 + M 1749 per m ²	€ 101,92	K = C - F	
Netto bijdrage perceel Boekel M 1649 + M 245 per m ²	€ 97,75	L = C - G	
Netto bijdrage overige percelen per m ²	€ 113,58	M = C - H	

6. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

6.1 Jaarlijkse herziening

Nadat het exploitatieplan onherroepelijk is geworden, wordt het exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar herzien, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Tegen een herziening kan alleen bezwaar beroep worden ingesteld als het een herziening betreft van structurele onderdelen.

Een structurele herziening betreft een wijziging anders dan de volgende gevallen:

- a. Uitwerking en detaillering van ramingen van kosten en opbrengsten;
- b. Aanpassing ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- c. Vervanging van ramingen gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten.

Ad a.

Naarmate het planproces vordert, worden de ontwerpen steeds gedetailleerder. Het is dan bijvoorbeeld bekend welk soort straatsteen er wordt gebruikt en welke speeltoestellen worden geplaatst. De bedragen in de ramingen worden daarop aangepast.

Ad b.

De kosten worden nu geraamd, maar pas in de toekomst gemaakt. Door marktontwikkelingen en prijsveranderingen veranderen deze kosten. Bij de berekening van de exploitatiebijdrage is een prijsontwikkeling meegenomen die gebaseerd is op de ontwikkeling in de afgelopen jaren. Het is echter niet precies te voorspellen hoe de prijsontwikkeling in de komende jaren is.

Ad c.

Tijdens de looptijd van het project worden daadwerkelijk kosten gemaakt. Ieder jaar wordt de exploitatieopzet bijgewerkt door ramingen te vervangen door boekwaardes (gerealiseerde kosten en opbrengsten).

6.2 Eindafrekening

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en bouwwerken, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de bouwvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

7. De procedure

Ingevolge de Wro dient het exploitatieplan tegelijkertijd met het bestemmingsplan, waarvoor het exploitatieplan is opgesteld, te worden vastgesteld. Bevoegd bestuursorgaan is de raad van de gemeente. Net als de totstandkoming van een bestemmingsplan kent het exploitatieplan een wettelijke procedure.

7.1 De procedure

Op de voorbereiding van het exploitatieplan 'Bedrijventerrein Lage Raam' is ingevolge artikel 6.14 Wro afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerp-exploitatieplan gedurende zes weken ter inzage ligt om belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen in te dienen. Daarnaast moeten degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van gronden in het exploitatiegebied in kennis worden gesteld.

Na de ter inzage ligging dient de gemeenteraad het exploitatieplan binnen twaalf weken vast te stellen. Binnen vier weken na vaststelling van het exploitatieplan dienen de grondeigenaren hiervan in kennis te worden gesteld.

8. Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit exploitatieplan:

1. Kaart;
2. Exploitatieopzet;
3. Inbrengwaardetaxatie;
4. Plankostenscan;
5. Planschaderisicoanalyse.

Bijlage 1 Kaart plangebied



Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

BT

Bedrijventerrein

G

Groen

V

Verkeer

Dubbelbestemmingen

L-R

Leiding - Riool

WR-A2

Waarde - Archeologie 2

WR-A3

Waarde - Archeologie 3

Gebiedsaanduidingen

milieuzone - geurzone

overige zone - aardkundig waardevol gebied

overige zone - groenblauwe mantelzone

overige zone - in interim omgevingsverordening te verwijderen landelijk gebied

overige zone - in interim omgevingsverordening toe te voegen stedelijk gebied

Functieaanduidingen

(bs3.1)

specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijf tot en met categorie 3.1

(bs3.2)

specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijf tot en met categorie 3.2

Bouwvlak

bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

maximum bebouwingspercentage (%)

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren

gevellijn

Verklaringen

Bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

Bijlage 2 Exploitatieopzet

Algemeen				Opdrachtnemer		Indexatie		1-jan	2022	2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Parameters	
Projectnaam				Organisatie		Antea Group		Jaar	2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Rente 2023	
Projectnummer				Adviesgroep		Vastgoed & RCT			0,0%	6,0%	4,0%	4,0%	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	Rente 2024+	
Opdrachtgever				Opsteller(s)		I.F.A. Grooteman MSc			0,0%	6,0%	4,0%	4,0%	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	Disconto	
Betreft				Controlleur(s)		mr. R. Dijkstra RT			0,0%	6,0%	4,0%	4,0%	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%		
Versie									0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%			
Status																			
Datum opgesteld				Bijgewerkt door		E.J. Grootenhuys MSc													
Datum bijgewerkt																			
Tabblad				EP															

				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030											
				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	0	1	2	3	4	5	6	7	2030	
				0	1	2	3	4	5	6	7	8										

Kosten				Kosten												Kosten											
Verwervingskosten / inbrengwaarden				Verwervingskosten												Verwervingskosten											
Lage Raam 1 - (perceel Boekel M 32 + perceel Boekel M 625)				1 post												1 post											
Lage Raam 3 - (perceel Boekel M 615)				1 post												1 post											
Lage Raam 4 - (perceel Boekel M 1748 + perceel Boekel M 1749)				1 post												1 post											
Lage Raam 6 - (perceel Boekel M 245 + perceel Boekel M 1649)				1 post												1 post											
Perceel Boekel M 2057 (voorheen Boekel M 50 gest.)				1 post												1 post											
				€												5.179.000											
Sloop en sanering				Sloop en sanering												Sloop en sanering											
Sloopkosten gebouwen				5.700 m ²												30 €											
Bodemsanering				1 post												42.000 €											
				€												213.000											
Bovenwijkse voorzieningen				Bovenwijkse voorzieningen												Bovenwijkse voorzieningen											
Verbinding waterberging met bedrijventerrein				- post												€ 50.000 €											
Aanpassen (bouwrijp) deel Schutboom (Vanaf Tuinstraat naar De Vlinder)				- m ²												€ 159 €											
Aanpassen (woonrijp) deel Schutboom (Vanaf Tuinstraat naar De Vlinder)				- m ²												€ 89 €											
				€												-											
Bouwerij maken				Bouwerij maken												Bouwerij maken											
Opruimen en egalisaren				98.120 m ³												€ 1,00 €											
Kleine kunstwerken en voorzieningen				98.120 m ³												€ 1,00 €											
Rioolafvoergemaal DWA/ WA				1 post												€ 50.000 €											
Huisaansluitingen wonen (DWA/RWA)				- st.												€ 590 €											
Huisaansluitingen bedrijven (DWA/RWA)				15 st.												€ 1.240 €											
Persiëring rotering				750 m ³												€ 65 €											
PF 1A: Rijbaan (gebakken stenen)				- m ³												€ 134 €											
PF 2B: Rijbaan (asfalt)				6.319 m ³												€ 159 €											
Water (2m diep)				242 m ³												€ 10,50 €											
Waterberging overkant randweg				- m ³												€ 10,50 €											
				€												1.320.852											
Woonrijp maken				Woonrijp maken												Woonrijp maken											
PF 1A: Rijbaan (gebakken straatstenen)				- m ³												€ 9,00 €											
PF 1B: Rijbaan (asfalt)				6.319 m ³												€ 22,00 €											
Gazon (incl. gronderverbetering en 2 jaar nazorg)				18.066 m ²												€ 4,00 €											
Sierplantsoen (incl. gronderverbetering en 2 jaar nazorg)				9.033 m ²												€ 40,00 €											
Inrichting groenzone rondom waterberging andere zijde randweg				- m ³												€ 30,00 €											
Bomen (plantmaat 16-18 incl. gronderverbetering en 2 jaar nazorg)				42 st.												€ 600 €											
Kleine aanvullende werkzaamheden				1 post												€ 25.000 €											
				€												622.802											
Planschade				Planschade												Planschade											
Planschade (exclusief deskundige kosten)				1 post												€ 160.000 €											
				€												160.000											
Planontwikkelingskosten				Planontwikkelingskosten												Planontwikkelingskosten											
Boekwaarde				1 post												€ 120.636 €											
Plankosten				1 post												€ 1.133.799 €											
				€												1.254.435											
Fondshijdragen				Fondshijdragen												Fondshijdragen											
Fonds Bovenwijks				60.657 m ³												€ - €											
Fonds Kunst en Cultuur				60.657 m ³												€ - €											
Fonds Groen voor Rood				60.657 m ³												€ - €											
				€												-											
Beheerslasten				Beheerslasten												Beheerslasten											
Beheerslasten				1 post												€ 10.000 €											
				€												10.000											
Kostenstijging				Kostenstijging												Kostenstijging											
Kostenstijging				1 post												€ 380.352 €											
				€												380.352											
Totaal kosten				Totaal kosten												Totaal kosten											
Totaal kosten				€												9.140.441											
Opbrengsten				Opbrengsten												Opbrengsten											
Bedrijfskavels				Bedrijfskavels												Bedrijfskavels											
Bedrijfskavels				60.657 m ²												€ 155,00 €											
				€												9.401.835											
Opbrengstenstijging				Opbrengstenstijging												Opbrengstenstijging											
Opbrengstenstijging				1 post												€ 35.830 €											
				€												35.830											
Totaal opbrengsten				Totaal opbrengsten												Totaal opbrengsten											
Totaal opbrengsten				€												9.437.666											
Saldo				Saldo												Saldo											
Saldo				€												297.223											
Saldo (incl. rente)																											
Cashflow (excl. rente)																											
Rentekosten				Rentekosten												Rentekosten											
Boekwaarde				1 post												€ 429 €											
Rentekosten				1 post												€ 252.986 €											
				€												253.415											
Resultaat				Resultaat												Resultaat											
Resultaat				€												-306.752											
NCW				€												-306.752											

Kosten				Kosten												Kosten											
Verwervingskosten				Verwervingskosten												Verwervingskosten											
100%				100%												100%											
0%				0%												0%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											
100%				100%												100%											

Bijlage 3 Inbrengwaardetaxatie

Deskundigenadvies inbrengwaarde

Lage Raam 1, 3, 4 en 6

Opdrachtgever

Gemeente Boekel

Kenmerk

1056.231-D1d1

Deskundigen

J. (Jean-Paul) Vugts

Th.G.M. (Theo) Pruijn

Datum

7 december 2023

Status

Definitief



Titel	: Deskundigenadvies inbrengwaarde Lage Raam 1, 3, 4 en 6
Opdrachtgever	: Gemeente Boekel
Kenmerk	: 1056.231-D1d1
Deskundigen	: ing. J. Vugts MRE MRICS RT : ing. Th.G.M. Pruijn RT
Datum	: 7 december 2023
Status	: Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	5
1.1.	Opdrachtgever	5
1.2.	Opdrachtnemer	5
1.3.	Deskundigen	5
1.4.	Opdrachtverstrekking	5
1.5.	Onafhankelijkheid	6
1.6.	Doel van de raming	6
1.7.	Exploitatieplangebied	6
1.8.	Type advies	7
1.9.	Te waardenen belang	7
1.10.	Waarderingsgrondslag	7
1.11.	Stukken	7
1.12.	Opname	7
1.13.	Mate van inspectie	7
1.14.	Peildatum	8
1.15.	Reactie van opdrachtgever	8
1.16.	Versies	8
1.17.	Aansprakelijkheid	8
1.18.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	8
1.19.	Publicatie	8
1.20.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	9
1.21.	Algemene voorwaarden	9
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	10
2.1.	Algemene uitgangspunten	10
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	11
3.	Omschrijving plangebied	12
3.1.	Omschrijving per eigenaar	12
3.2.	Ligging van het plangebied	12
3.3.	Bestemming van de onroerende zaak	13
4.	Waardering	15
4.1.	Inleiding	15
4.2.	Wettelijk kader	15
4.3.	Complex	15
4.4.	Relevante gegevens exploitatieplan	17
4.5.	Overwegingen bij de waardering	18
4.6.	Gebruikte methode	18
4.7.	Referentietransacties agrarische bedrijven	19
4.8.	Referentietransacties ruwe bouwgrond	21
4.9.	Conclusie referentietransacties	22
4.10.	Complexprijs	22
4.11.	Conclusie	23
4.12.	Back-testing	23
4.13.	Onzekerheden waardering	23
4.14.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	24
4.15.	Finale waardering	24

5. Bijlagen25

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Boekel
Contactpersoon	Mevrouw H.M. Keijzers-Smeehuijzen
Adres	Postbus 99
Postcode	5427 ZH
Plaats	BOEKEL
Telefoon	0492 326 800
E-mail	helene.smeehuijzen@boekel.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer J. Vugts
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	jvugts@gloudemans.nl

1.3. Deskundigen

Deskundigen	ing. J. Vugts MRE MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6202112 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT422905300 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed), D0346 (LRGD), NVM en Register DOBS
	ing. Th.G.M. Pruijn RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur RT790900368 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed), NVM en Register DOBS

De deskundigen verklaren over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 2 juni 2022 heeft opdrachtgever schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Op 18 oktober 2023 heeft opdrachtgever gevraagd om een actualisatie van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

1.5. Onafhankelijkheid

- a. Deskundigen verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundigen die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundigen in twijfel moet worden getrokken.
- b. Deskundigen verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak, danwel ander advieswerk met betrekking tot de onroerende zaken te hebben verricht op basis waarvan hun onafhankelijkheid in twijfel kan worden getrokken.
- c. Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%¹ vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.6. Doel van de raming

Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Lage Raam". Voor wat betreft Lage Raam 4 te Boekel heeft opdrachtgever het voornemen om een onteigeningsbesluit te nemen.

1.7. Exploitatieplangebied



Uitsnede exploitatieplangebied (bron: gemeente Boekel)

¹ Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRV 2020

1.8. Type advies

Het advies betreft een raming waarbij een gevelopname heeft plaatsgevonden. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit advies is vermeld.

1.9. Te waardenen belang

Het te ramen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaak niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaak vrij van huur, gebruik, en/of pacht is.

1.10. Waarderingsgrondslag

Aangezien het deskundigenadvies is gebaseerd op een wettelijke grondslag, kan bij de waardering niet worden aangesloten bij de reguliere waardebegrippen, zoals bijvoorbeeld zijn opgenomen in het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Op basis van het wettelijke kader waarbinnen deze raming plaatsvindt, hanteren de deskundigen als taxatiebasis voor de raming het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b tot en met 40f Ow en bijbehorende jurisprudentie.

Daarnaast hebben deskundigen voor zover van toepassing uitvoer gegeven aan de overige bepalingen als bedoeld in artikel 40 tot en met artikel 50 Ow en bijbehorende jurisprudentie.

1.11. Stukken

De deskundigen hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. kadastrale uittreksels en kaarten
- b. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.3 van dit advies
- c. informatie op bagviewer.kadaster.nl

1.12. Opname

De deskundigen hebben de onroerende zaak op 13 juli 2022 en op 22 november 2023 bezocht en opgenomen.

1.13. Mate van inspectie

Conform de opdracht is de onroerende zaak enkel middels een gevelopname opgenomen en is geen contact geweest met de eigenaar. De deskundigen hebben dan ook een inschatting moeten maken over de inrichting en afwerking van de onroerende zaak. De deskundigen merken op dat deze inschatting kan afwijken van de feitelijke situatie, waardoor tevens de waarde van de onroerende zaak kan wijzigen. In dat geval dient de waarde te worden geactualiseerd. Voornoemde mate van inspectie sluit aan bij het wettelijke kader, waarin wordt gesproken over een raming van de inbrengwaarde.

Als gevolg van de verkaveling in het gebied, alsmede het feit dat een deel van de percelen niet

geheel via de openbare weg zijn op te nemen, zijn een aantal opstallen in het gebied tijdens de opname niet waargenomen. De deskundigen hebben zich voor deze opstallen gebaseerd op de publiekelijk toegankelijke gegevens, zoals het Kadaster, luchtfoto's en de BAG-viewer.

Voor de oppervlakte van gebouwen is daar waar mogelijk aangesloten bij de gegevens van de BAG-viewer. Daar waar de gegevens niet bekend waren, zijn ze ingemeten op basis van een luchtfoto.

1.14. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **22 november 2023**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in dit advies betrokken.

1.15. Reactie van opdrachtgever

Op 21 juli 2022 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Op 18 oktober 2023 heeft opdrachtgever per e-mail verzocht om een actualisatie van het conceptadvies.

1.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 3

Is de afwijking in totaal meer dan 5%: 14 %

Toelichting bij afwijking van meer dan 5%: stijgende markt en andere uitgangspunten vanuit opdrachtgever voor wat betreft de waardering van Lage Raam 1 en Lage Raam 4 te Boekel.

1.17. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

1.18. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 juli 2020, alsmede de EVS. De deskundigen verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen de regelgeving prevaleert de EVS.

1.19. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies dan wel het delen van het advies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het deskundigenadvies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien.

1.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundigen is het Tuchtrect van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundigen zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.3).

1.21. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2020.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

In artikel 6.13, lid 1, sub c onder 1 staat aangegeven dat voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan dient te worden opgenomen. Aangezien het een raming betreft heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn gevestigd die een wezenlijk zware belasting betekenen.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze raming is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de raming geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze opdracht is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat deze informatie actueel en volledig is. Voor de voorgenomen ontwikkeling en (ontwerp) bestemmingsplannen is uitgegaan van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie.

Publiekrechtelijke beperkingen

De deskundigen hebben in het kader van deze opdracht kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor dit advies geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting

Alle in het advies genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van onroerende zaken zijn globaal geraamd op basis van kadastrale gegevens en gegevens zoals zijn opgenomen in de bagviewer. Gelet op de geformuleerde opdracht heeft geen inmeting plaatsgevonden conform de NEN 2580. In de NEN 2580 worden onder andere de volgende definities voor de oppervlakten onderscheiden:

- de gebruiksoppervlakte (gbo);
- de verhuurbare vloeroppervlakte (vvo);
- de bruto vloeroppervlakte (bvo).

In onderstaand schema worden de belangrijkste verschillen tussen de definities weergegeven:

Omschrijving	gbo	vvo	bvo
Woon-/werkoppervlakte	wel	wel	wel
Sanitair/bergruimte	wel	wel	wel
Horizontale verkeersoppervlakte	wel	wel	wel
Niet dragende scheidingswanden	wel	wel	wel
Vloeren onder trappen, hellingbanen en dergelijke	wel	niet	wel
Installatieruimte	wel	niet	wel
Verticale verkeersoppervlakte	wel	niet	wel
Liftschacht	niet	niet	wel
Trapgat groter dan 4 m ²	niet	niet	wel
Niet vrijstaande leidingschacht $\geq 0,5 \text{ m}^2$	niet	niet	wel
Vide groter dan 4 m ²	niet	niet	niet
Delen vloeren met hoogte $< 1,5 \text{ m}^1$	niet	niet	wel
Opgaande scheidingsconstructies	niet ²	niet	wel

In de bagviewer, te vinden op <https://bagviewer.kadaster.nl/>, wordt het aantal m² gbo aangegeven. Op het moment dat er nieuwe informatie beschikbaar komt op basis waarvan blijkt dat de gegevens uit de BAG-viewer niet correct zijn, dient de raming te worden geactualiseerd.

Asbest

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten.

Energielabels

Deskundigen hebben geen energielabels ingezien.

Bouwvergunningen

Aangenomen is dat alle bebouwing is gerealiseerd met bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

2.2. Bijzondere uitgangspunten

In het kader van de opdracht zijn behoudens het wettelijke kader waarbinnen de raming dient plaats te vinden, geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden.

Het wettelijke kader wordt in dit geval dan ook niet gezien als een bijzonder uitgangspunt, maar als een afwijkende waarderingsgrondslag.

² Bij woningen worden in afwijking van de NEN 2580 dragende binnenwanden wel meegenomen.

3. Omschrijving plangebied

3.1. Omschrijving per eigenaar

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming en de waarderingsgrondslag.

3.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is globaal gelegen noordwestelijke zijde van de gemeente Boekel en wordt aan de noordzijde begrensd De Vlonder, aan de westzijde door de Randweg. Het plangebied wordt aan de oostzijde ontsloten door de Lage Raam en de Neerbroek. Momenteel is het plangebied hoofzakelijk agrarisch. Er bevinden zich twee particuliere woningen in het gebied en enkele (voormalige) agrarische bedrijven. De bereikbaarheid van het gebied in haar geheel is goed te noemen. Het plangebied is te bereiken middels de Randweg, De Vlonder en middels de Neerbroek.



Overzichtsfoto (bron: WWW.nvm leden.nl)



Uitsnede (bron: www.nvm leden.nl)

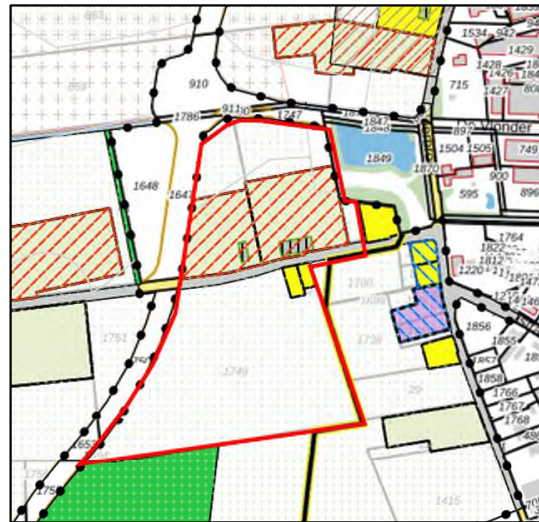
3.3. Bestemming van de onroerende zaak

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Omgevingsplan Buitengebied” inclusief de daarop partiële herzieningen van de gemeente Boekel, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 11 januari 2022.

In dit bestemmingsplan is het plangebied hoofzakelijk bestemd tot de navolgende enkelbestemmingen:

- verboden gebruik woonwerklandschap;
- woonwerklandschap met buurtschappen;
- functieverandering met melding in het woonwerklandschap met buurtschappen;
- functieverandering met afwijking in woonwerklandschap met buurtschappen;
- bomen en houtopstanden;
- welstandregels;
- herziening reparatie regels;
- verklarende regels;
- innovatieregeling;
- algemene regels;
- afwijkende bouwregels open gebied;
- open gebied;
- vogelbeheergebied;
- nadere regels voor alle archeologische waarden;
- overgang beekdal – en broekontginningslandschap – kampenlandschap met enken;
- bouwen – bedrijfs- of dienstwoning;
- afwijkende bouwregels bebouwd gebied;
- agrarisch bedrijf – veehouderij;
- bebouwd gebied;
- groenblauwe mantel;
- specifieke regels voor veehouderij.



Fragment verbeelding

De gronden behorende tot het plangebied zijn voor het overgrote deel bestemd voor agrarisch grondgebruik met nevenfuncties. Een deel van de gronden is specifiek bestemd voor veehouderij. Binnen het bebouwde gebied mogen gebouwen met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 10 meter worden opgericht. Ter plaatse van het open gebied mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, met een maximale hoogte van 6 meter worden gerealiseerd.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0755.OP2016herzRietven4-VA01).

Ontwerpbestemmingsplan

De gemeente Boekel heeft een ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Lage Raam” opgesteld. In dit ontwerpbestemmingsplan zijn diverse bestemming opgenomen. Onderstaand worden de betreffende bestemmingen opgesomd:

- Bedrijventerrein;
- Groen;
- Verkeer.

Ter plaatse van de gronden met de bestemming “Bedrijventerrein” zijn, afhankelijk van de aanduiding ter plaatse, bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 of milieucategorie 3.2 toegestaan. De bouwvlakken mogen voor 80% worden bebouwd. Voor de op te richten bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter.



Fragment verbeelding

4. Waardering

4.1. Inleiding

De opdracht omvat het ramen van de inbrengwaarde. Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

4.2. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn voorsnog niet in de inbrengwaarde verrekend).

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn ontheffend, waarvoor een ontheffingsbesluit is genomen of die op ontheffingsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadebelasting ingevolge de Ontheffingswet.

4.3. Complex

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke als functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsook de ter plaatse geldende regels en gebruiken betreffende lasten en baten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend koper en verkoper hiermee rekening plegen te houden. In onderstaande paragraaf zal eerst kort worden ingegaan op de planologische geschiedenis van deze locatie, waarna de functionele en ruimtelijke samenhang zal worden beoordeeld. Vervolgens zal de link worden gelegd naar het exploitatieplan.

Bedrijventerrein Lage Raam is een nieuw bedrijventerrein dat ontwikkeld wordt ten westen van het bestaande bedrijventerrein De Vlinder en onderdeel is van de uitwerking van de Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest. Bedrijventerrein Lage Raam is circa 10 hectare groot, waarvan circa 6 hectare netto uitgeefbaar.

Bedrijventerrein Lage Raam wordt een modern gemengd bedrijventerrein, geschikt voor zowel de wat kleinere als grotere bedrijven. Omdat op Bedrijventerrein Lage Raam ruimte wordt geboden aan bedrijven van verschillende omvang, is in de stedenbouwkundige opzet van het bedrijventerrein niet uitgegaan van een gedetailleerde verkaveling of indeling van het

bedrijventerrein. In plaats daarvan zijn slechts kaders op hoofdlijnen gegeven waarbinnen Bedrijventerrein Lage Raam kan worden ontwikkeld. Dit bestemmingsplan legt een aantal randvoorwaarden vast met betrekking tot hoogte en kwaliteit zodat de kwaliteit van het geheel en de kwaliteit op de langere termijn gewaarborgd wordt. Hierbij is met name van belang hoe de randen van het bedrijventerrein worden vormgegeven; de wegenstructuur en de groenstructuur worden vastgelegd maar de verkaveling binnen het bedrijventerrein is niet vastgelegd.

De ontsluiting van het bedrijventerrein is aan de noordzijde voorzien. Op het bedrijventerrein zijn twee zones gecreëerd. De noordelijke zone is gelegen tussen de verbindingsweg De Vlonder en de Lage Raam en de zuidelijke zone is gelegen ten zuiden van de Lage Raam. Rondom de wegen op het bedrijventerrein is een groenzone voorzien. Deze groenzone geeft de garantie dat de waardevolle bomen aan de zuidzijde van de Lage Raam behouden blijven en deze zo min mogelijk hinder veroorzaken voor de bedrijvigheid. Voor het gehele bedrijventerrein geldt een maximale hoogte van 9 meter. Dit is de hoogte die ook op het bestaande bedrijventerrein De Vlonder is toegestaan en is eveneens goed inpasbaar in de omgeving. De bouwpercelen mogen tot maximaal 80% worden bebouwd. Hiermee wordt duurzaam ruimtegebruik gestimuleerd, dit wordt eveneens gestimuleerd door het feit dat wonen en bedrijfswoningen ook niet zijn toegestaan. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 toelaatbaar, naar de zuid- en oostzijde loopt de maximale milieucategorie terug om aan te sluiten bij de omliggende (gevoelige) bestemmingen. De bedrijven aan de noord- en westzijde van het bedrijventerrein moeten in de voorgevelrooilijn worden gebouwd. Deze voorgevelrooilijn zorgt voor een uniforme uitstraling van het bedrijventerrein. Bedrijfsgebouwen mogen elders op het bedrijventerrein tot 3 meter achter de voorgevelrooilijn gesitueerd worden. Door alle bebouwing in de voorgevelrooilijn (of net daarachter) te realiseren zijn alle voorkanten van de bedrijven naar buiten gericht en de achterzijden van de bedrijven naar binnen gericht.

Het bedrijventerrein wordt aan alle kanten omringd door een groene structuur, hiermee wordt aangesloten bij het landschappelijk raamwerk zoals dat ook in de structuurvisie wordt beoogd. Bedrijventerrein Lage Raam wordt daarnaast aan de westzijde voorzien van een groene rand. De afwateringssloot wordt opgenomen in deze groene begrenzing. De precieze uitwerking van deze strook volgt te zijner tijd in het inrichtingsplan. De bomen aan de zuidzijde van de Lage Raam blijven gehandhaafd evenals de bomen rondom Lage Raam 2. De ruimte tussen het bedrijventerrein en de woning aan de Lage Raam 2 wordt daarnaast verder ingekleed met groen. Minimaal 20% van het perceel moet conform het duurzaamheidsplan van de gemeente Boekel groen ingericht zijn.

De bedrijven die zich in het gebied vestigen krijgen de verplichting om het hemelwater afkomstig van daken en verhardingen op eigen terrein op te vangen door middel van een eigen retentie- of infiltratievoorziening. Voor de infiltratie van regenwater zijn verschillende methoden denkbaar. Zo kan gebruik worden gemaakt van een (begroeid) onverhard terreindeel, van doorlatende verharding, van een oppervlakkige infiltratievoorziening of van een ondergrondse infiltratievoorziening. De verplichtingen met betrekking tot de waterberging en het groen zijn in de planregels opgenomen als voorwaardelijke verplichting.

De ontsluiting van het Bedrijventerrein Lage Raam vindt plaats via één noordelijke aansluiting op de verbindingsweg tussen de randweg en de Neerbroek. Deze ontsluiting is gesitueerd aan de noordzijde van het bedrijventerrein. Door de ontsluitingsweg op deze locatie te situeren wordt een meest ideale verkaveling van het bedrijventerrein gerealiseerd, die past binnen het stedenbouwkundig plan. Andere locaties van de ontsluiting leiden tot minder uitgeefbare gronden of een minder ideale ontsluiting van het bedrijventerrein. Middels een T-splitsing op

de verbindingsweg zal het bestemmingsverkeer van Bedrijventerrein Lage Raam naar de kern van Boekel of de randweg rijden. De verbindingsweg is met een rotonde aangesloten op de randweg en ontsluit in noordelijke richting naar Uden en de A50 en in zuidelijke richting naar Gemert.

De ligging van de ontsluitingsstructuur binnen het bedrijventerrein is in hoofdlijnen vastgelegd. Het gehele bedrijventerrein wordt door een ontsluitingsweg omringd. Daarnaast wordt het bedrijventerrein in tweeën gedeeld door de Lage Raam in de verkeersstructuur van het bedrijventerrein op te nemen en op te waarderen. Door deze ontsluitingsstructuur blijven diverse verkavelingsmogelijkheden van het bedrijventerrein mogelijk.

Om het verkeer direct richting de randweg te sturen is het noodzakelijk de Lage Raam in de oostelijke richting (richting de Neerbroek) af te sluiten. Deze afsluiting voorkomt dat het verkeer van het Bedrijventerrein langs de woning aan de Lage Raam 2 en richting de kern van Boekel gaat.

Uit deze toelichting blijkt dat dit ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft op de ontwikkeling van het bedrijventerrein Lage Raam. Er is sprake van een ruimtelijke, functionele en economische samenhang tussen deze delen. De reden dat er een aanzienlijke groene rand aan de westzijde van het plangebied gerealiseerd dient te worden, hangt af van het feit dat hier een afwateringssloot dient te worden gerealiseerd. Tevens dient er minimaal 20% van het perceel conform het duurzaamheidsplan van de gemeente Boekel groen ingericht te zijn. Immers, zonder deze groenrand kan deze ontwikkeling niet worden gerealiseerd. De deskundigen hebben de gronden dan ook tot één complex gerekend, omdat een redelijk handelend en denkend koper er rekening mee zal houden dat alle kosten en baten binnen dit complex worden omgeslagen.

4.4. Relevante gegevens exploitatieplan

Uit het exploitatieplan blijken o.a. de volgende gegevens:

Omschrijving	Eenheid	Toelichting
Exploitatieduur	8 jaren	
Rentevoet per jaar	5,5%	In het exploitatieplan dient uitgegaan te worden van de gemeentelijke kosten en niet een marktconforme rente
Uitgeefbare oppervlakte:	60.657 m ²	bedrijventerrein
	10.122 m ²	verharding
	27.099 m ²	groen
	242 m ²	water
	98.120 m ²	totaal
Kosten	€ 9.300.666,00	Archeologie, verwerving, bouwrijp maken etc.
Opbrengstenraming	€ 155,00 per m ²	Bedrijfskavels
Totale opbrengsten	€ 9.437.665,00	Bedrijfskavels en opbrengstenstijging

4.5. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een swot-analyse³ opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen deskundigen tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
- De ligging nabij randweg Boekel; - Vraag naar bedrijventerreinen in het algemeen en logistieke bedrijven in het bijzonder.	- Relatief lage uitgeefbaarheid (procentueel); - Groot aandeel groen/natuur.
Opportunities	Threats
- Ontwikkeling van de E-commerce; - Duurzaamheid speelt steeds een belangrijkere rol voor bedrijven.	Particuliere grondeigenaren, risico op onteigeningstrajecten.

4.6. Gebruikte methode

Voor het waarderen van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde bepaald aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te waarderen object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode en de residuele waardebepalingsmethode.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten (stichtingskosten en indien van toepassing vervaardigingskosten voor bouwrijpe en uitgeefbare grond) in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na

³ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal zou kunnen besteden bij verwerving van de grond in geval van een neutraal resultaat van deze marktwaarde minus deze productiekosten. Van belang bij de residuele waardebepalingsmethode is te onderscheiden voor welke staat van onbebouwde grond de waardebepaling van de gronden wordt uitgevoerd: in ruwe staat of in bouwrijpe staat. Dit komt tot uitdrukking in de geraamde productiekosten. De productiekosten in de waardebepaling voor onbebouwde gronden in bouwrijpe staat bestaan uit stichtingskosten. De productiekosten in de waardebepaling voor onbebouwde gronden in ruwe staat bestaan uit stichtingskosten en uit vervaardigingskosten voor onder andere het wijzigen van het bestemmingsplan, bouwrijp maken van de gronden en woonrijp maken van het openbaar gebied. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel van grond en opstallen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$.

4.7. Referentietransacties agrarische bedrijven

In het complex bevinden zich agrarische bedrijven die hun hoogste waarde ontleen aan het huidige gebruik. Derhalve hebben deskundigen onderzoek gedaan naar referentietransacties van agrarische bedrijven, inclusief bedrijfswoningen, die in meer of mindere mate vergelijkbaar zijn met de agrarische bedrijven binnen het complex. Daarbij is voornamelijk gelet op de waarde van het bouwvlak, de bedrijfswoning en de opstallen. Voorts wordt opgemerkt dat de bedragen grotendeels zijn gedestilleerd uit de fiscale opsplitsing van een geheel bedrijf en geen zelfstandige transacties betreffen. Derhalve worden onderstaande transacties ter kennisgeving weergegeven:

datum	plaatselijk bekend	oppervlakte	transactieprijs	prijs per m ²
15-05-2020	Kruiskampweg 2, Geffen	22.47.20 ha	€ 2.800.000,00	€ 12,45
14-5-2020	Pijnendijk 4, Moergestel	32.32.95 ha	€ 3.200.000,00	€ 9,90
12-3-2020	Kanaalweg 5, Drunen	44.00.05 ha	€ 3.808.000,00	€ 8,65

Kruiskampweg 2, Geffen

Het betreft een melkveebedrijf met diverse bedrijfsgebouwen waaronder een bedrijfswoning, ligboxenstal, mestilo, sleufsilo's en verdere aanhorigheden, ondergrond, erf, tuin en landbouwgronden.

- Landbouwgrond (21.00.00 ha) á € 10,- / m ²	€ 2.100.000,-
- Woonhuis met ondergrond (2.000 m ²)	€ 375.500,-
- Bedrijfsgebouwen	€ 121.500,-
- Ondergrond bedrijfsgebouwen (1.27.20 ha) á € 14,- / m ²	€ 178.500,-
- Betalingsrechten	€ 4.500,-
- Roerende zaken excl. omzetbelasting	€ 20.000,-

Opgemerkt wordt dat de verkoop en aankoop transactie zonder tussenkomst van een makelaar tot stand is gekomen, ook wel boer-tot-boer transactie genoemd.

Pijnendijk 4, Moergestel

Het object betreft een modern melkveebedrijf met een totale bedrijfscapaciteit van 200 stuks

melkvee, 140 stuks jongvee en 50 kalveren, gelegen in Midden Brabant met een goede ontsluiting. Het bouwblok bedraagt ca. 1,50 ha. Het bedrijf beschikt over een huiskavel van ruim 30 ha. Op deze locatie zijn een milieuvergunning en Natuurbeschermingswet 1998 vergunning aanwezig.

De onroerende zaak bestaat grosso modo uit de navolgende objecten:

- Bedrijfswoning met 750 m² ondergrond, oppervlakte 1.000 m³, bouwjaar 1984
- Ligboxenstal, oppervlakte 60,45 x 37,55 = 2.267 m², 200 ligboxen op 1,20 meter breedte, 2 melkrobots bouwjaar: 2010
- Jongveeststal 1, oppervlakte: 22,30 x 7,33 = 163 m², bouwjaar: 1980
- Jongveeststal 2, oppervlakte: 55,00 x 25,90 = 1.425 m², capaciteit 140 ligboxen ten behoeve van jongvee, bouwjaar: 1980
- Schuur/werkplaats/garage, oppervlakte: 20,00 x 18,00 = 360 m², bouwjaar: 1987
- Jongveeststal 3, oppervlakte: 20,93 x 18,00 = 377 m², stalcapaciteit 40 nuchtere kalveren + 20 kalveren = 60 kalveren, bouwjaar: 2000
- Loods, oppervlakte: 25,00 x 18,00 = 450 m², bouwjaar: 2009
- Bouwvlak van ruim 1,5 ha
- Landbouwgrond à 30.47.95 ha
- Overige voorzieningen (mestbassin 2007, erfverharding, mestvaalt, sleufsilo's etc.)

Opgemerkt wordt dat de woning en jongveestallen gedateerd zijn. Bij de koop zijn geen fosfaatrechten betrokken en 2 melkrobots inbegrepen. Er is geen levende have aanwezig. De koper betrof een verplaatsend melkveehouder.

Uit navraag bij de verkopend makelaar is gebleken dat er voor het bouwvlak met opstallen een prijs is betaald van € 1,1 mln. Deskundigen hebben hier indicatief de navolgende opsplitsing van gemaakt:

- Bedrijfswoning met ondergrond € 260.000,00
- Bouwvlak à € 12,50 ofwel € 187.000,00
- Ligboxenstal € 2.000,00 per ligplaats ofwel € 400.000,00
- 2 melkrobots € 50.000,00
- Jongveeststal € 500,00 per dierplaats ofwel € 70.000,00
- Loods € 40.000,00
- Overige opstallen € 60.000,00
- Erfverhardingen en erfvoorzieningen € 35.000,00

Kanaalweg 5, Drunen

Het betreft een enigszins verouderd melkveebedrijf met een capaciteit van 205 GVE en 155 JVE met circa 44 ha grond. De provincie Noord-Brabant heeft dit bedrijf aangekocht op basis van de marktwaarde. De onroerende zaak bestaat uit drie bedrijfswoningen met aangebouwde stalruimte, ligboxenstal, melkveeststal, kalverenstal, mestsilo, machineberging en sleufsilo's. Bij de koop zijn geen fosfaatrechten en levende have inbegrepen. Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning en Natuurbeschermingswet 1998 vergunning voor het houden van 205 stuks melkvee en 155 stuks jongvee.

De koopsom van het bouwvlak met erf en opstallen is als volgt uitgesplitst (taxatie).

Totaal erf en bedrijfsgebouwen (geen bedrijfswoning) € 510.000,00

- Werktuigenberging met aangebouwde jongveeststal € 40.000,00
- Loods werktuigenberging 2006 € 25.000,00
- Werktuigenberging met jongveeststal nu nuka stal € 5.000,00

- Droge koeienstal 945 m² € 25.000,00
- Ligboxenstal 176 GVE met melkstal en tanklokaal 2.115 m² à € 255.000,00
- Mestsilo € 5.000,00
- Verhardingen € 25.000,00
- Ondergrond en erf bedrijf à € 8,00/m² ofwel € 130.000,00

Totaal woningen:

- Bedrijfswoning Kanaalweg 5 à 710 m³: € 275.000,00
- Bedrijfswoning Kanaalweg 7 € 210.000,00
- Bedrijfswoning Kanaalweg 9 € 235.000,00

4.8. Referentietransacties ruwe bouwgrond

Onderstaande referenties geven een indruk van de waarde bouwgrond voor bedrijventerreinen, met name in het zuiden van Nederland. Hierbij moet worden aangetekend dat de uitgangspunten in alle gevallen verschillen van het taxatie-object (kortingen, bijzondere bepalingen, overig o.g. etc.). Deze referenties kunnen daarom niet als een-op-een vergelijkbaar worden gezien. Zij zijn hier toegevoegd ter indicatie en geven een goed beeld van de markt in het algemeen.

#	periode	akte van levering	plaats	bestemmingsplan	metrage (m ²)	transactieprijs	€ / m ²
1	2018 Q2	Hyp4 73442/124	Wessem	Kanaal-Wessem	42.575	€ 1.702.000	€ 40,00
2	2018 Q3	Hyp4 73676/169	Waalwijk	Haven 8 West	67.720	€ 2.708.800	€ 40,00
3	2019 Q2	Hyp4 75068/194	Veldhoven	Habraken	5.117	€ 281.435	€ 55,00
4	2019 Q4	Hyp4 76545/96	Born	Holtum Noord III	52.565	€ 3.000.000	€ 57,07
5	2020 Q1	Hyp4 77721/91	Oosterhout	Everdenberg Oost	79.430	€ 3.177.200	€ 40,00
6	2020 Q4	Hyp4 80115/179	Eindhoven	BIC-Noord	57.742	€ 1.559.034	€ 27,00
7	2020 Q4	Hyp4 80115/179	Tilburg	Wijkevoort	13.506	€ 472.710	€ 35,00
8	2020 Q4	Hyp4 79940/142	Echt	n.n.b.	18.005	€ 400.000	€ 22,21
9	2021 Q4	Hyp4 82573/138	Tilburg	Wijkevoort	13.506	€ 472.710	€ 35,00

Transactie 1. Betreft een transactie van een voormalige steenfabriek ingeklemd gelegen tussen het kanaal en de A2, circa 20 km ten noorden van de eigendommen van VDL. De koper heeft zorg gedragen voor het slopen en verwijderen van de bestaande opstallen op het terrein. Ten tijde van de transactie waren de percelen wél positief bestemd ten behoeve van een bedrijventerrein (cat. 4.1).

Transactie 2. De gronden liggen in bestemmingsplan Haven 8 West en zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 5. Er is geen uitgifteprijs bekend bij de gemeente.

Transactie 3. De gronden op bedrijventerrein Habraken zijn bestemd voor bedrijven van milieucategorie 3.2, 4.1 en 4.2. De gemeente hanteert een uitgifteprijs van € 167,00 per m² voor regulier bedrijventerrein en € 189,00 per m² kavel voor zichtlocaties op bedrijventerrein

Habraken.

Transactie 4. Betreft een transactie van een belegger/ontwikkelaar welke gronden aansluitend aan zijn eigendommen verwerft ten behoeve van de uitbreiding van zijn logistiek complex (Holtum Noord) met een directe ligging aan de A2. Hier is echter nog geen sprake van een positieve bestemming (lees: logistiek), doch zijn de kavels wel ontsloten aan de openbare weg en zal hier sprake zijn van een hoog uitgeefbaar percentage en weinig openbare ruimte en infrastructuur, dit verdedigd de relatief 'hoge' transactieprijs. In het exploitatieplan wordt uitgegaan van een uitgifteprijs van € 110,00 per m² kavel.

Transactie 5. De gronden liggen in bestemmingsplan Everdenberg Oost en zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. De uitgifteprijs is vastgesteld op € 165,00 per m².

Transactie 6. De gronden liggen in bestemmingsplan Brainport Industries Campus en zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.

Transactie 7. De gronden liggen in bestemmingsplan Werklandschap Wijkevoort 2020 en zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. De uitgifteprijs wordt bepaald door middel van een taxatie maar in het exploitatieplan is een uitgifteprijs gehanteerd van € 175,00 per m² tot € 225,00 per m².

Transactie 8. Betreft een transactie van een dergelijk uitleggebied. Hier zijn een 3-tal percelen aangekocht door de gemeente Echt in het kader van de aanbidding conform de Wet Voorkeursrecht Gemeente. Dit ten behoeve van de uitbreiding van bedrijventerrein "De Berk III", onderhavige transacties liggen op relatief korte afstand van de locatie in Born. Dit bedrijventerrein heeft géén directe ligging aan de A2.

Transactie 9. De gronden liggen in bestemmingsplan Werklandschap Wijkevoort 2020 en zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. De uitgifteprijs wordt bepaald door middel van een taxatie maar in het exploitatieplan is een uitgifteprijs gehanteerd van € 175,00 per m² tot € 225,00 per m².

4.9. Conclusie referentietransacties

Indien naar de referenties binnen en buiten het plangebied wordt gekeken, blijkt dat de laatste referenties in het plangebied, in lijn liggen met de referenties in de regio. De referenties in het plangebied liggen aan de onderzijde van de brandbreedte van de referenties in de regio. Indien echter naar de plankarakteristieken wordt gekeken, waaruit volgt dat de te taxeren locatie een laag percentage uitgeefbaar heeft, hetgeen de positionering binnen de referenties kan verklaren. Op basis van het bovenstaande zijn deskundigen van mening dat aansluiting kan worden gezocht bij de laatste transacties binnen het complex, derhalve waarden deskundigen de complexprijs op € 30,00 per m².

4.10. Complexprijs

Naast de comparatieve methode hebben de taxateurs tevens gekeken naar de residuele grondwaarde. Bij het bepalen van de residuele waarde dient rekening gehouden te worden met de risico's en onzekerheden van deze methode. Zo heeft het Gerechtshof Den Haag in haar uitspraak van 29 januari 2019 (C/10/428853/HA ZA 13-730) aangegeven dat zelfs indien de residuele grondwaardeberekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn

om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen. Deze uitspraak ligt in lijn met de IVS 410 Ontwikkelingsvastgoed. Daarin staat aangegeven dat de grondwaarde van ontwikkelingsvastgoed zeer gevoelig kan zijn voor wijzigingen in uitgangspunten of prognoses met betrekking tot de inkomsten of opbrengsten van het voltooide project of de ontwikkelingskosten die moeten worden gemaakt.

Dit blijft het geval, ongeacht de gehanteerde methode of methoden, of hoe zorgvuldig de verschillende inputparameters ook worden onderzocht met betrekking tot de waardepeildatum.

Voor het opstellen van de residuele berekening hebben de taxateurs gebruikgemaakt van de gegevens uit het exploitatieplan. Dit omdat deze kosten en opbrengsten veelal zijn geraamd op basis van externe adviezen en daarmee betrouwbaarder zijn dan een berekening op basis van reguliere kengetallen. Wel zijn deze bedragen globaal getoetst en zien de taxateurs geen aanleiding om deze in twijfel te trekken. In afwijking van het exploitatieplan is gerekend met een marktconforme disconteringsvoet van 5,5%. Dit resulteert in een residuele grondwaarde welke lager is dan de uitkomst van de complexprijs (à € 30,00 per m²) op basis van de referentietransacties, inclusief de percelen die de hoogste waarde ontleen aan het huidige gebruik. Indien rekening wordt gehouden met de extensieve verwervingskosten zou er voor de ruwe bouwgrond een lager bedrag overblijven.

4.11. Conclusie

Indien naar de referenties van ruwe bouwgrond voor bedrijventerreinen wordt gekeken, alsmede naar de uitkomst van de residuele berekening, volgt dat de residuele berekening uitkomt in een iets lagere grondwaarde dan de referenties. Aangezien de referenties zowel betrekking hebben op recente transacties in het plangebied, alsmede in andere plangebieden, zien de taxateurs in de residuele berekening geen aanleiding om af te wijken van de laatste transactie in het complex. De deskundigen komen derhalve tot een complexwaarde van € 30,00 per m².

4.12. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde niet eerder geraamd. Derhalve heeft geen back-testing plaatsgevonden.

4.13. Onzekerheden waardering

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, zijn deskundigen van oordeel dat in onderhavig advies rekening dient te worden gehouden met specifieke waarderingsonzekerheden als gevolg van het feit dat is gewerkt met ramingen op basis vanvelopnamen.

Als gevolg hiervan dient rekening gehouden te worden met een bandbreedte op de waardering. Voor de complexprijs komen de deskundigen op basis van de referenties tot de conclusie dat er sprake is van algemene onzekerheden. Deze zijn geraamd op 10% van de geraamde waarde. Voor de bebouwde objecten wordt door de deskundigen opgemerkt dat deze niet van binnen zijn opgenomen, waardoor er geen zicht is op de afwerking, inrichting, staat van onderhoud en exacte oppervlakte. Derhalve is voor deze objecten de taxatieonzekerheid geraamd op 20%.

4.14. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

4.15. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde per eigenaar als volgt geraamd op afgerond:

Eigenaar	Oppervlakte (m ²)	Totaal
De heer P.V.F. Penninx	0.06.93 ha	€ 592.000,00
Gemeente Boekel	0.08.10 ha	€ 550.000,00
De heer H.F.P. Penninx	7.75.78 ha	€ 3.232.000,00
Gemeente Boekel	1.47.96 ha	€ 678.000,00
Gemeente Boekel	0.42.43 ha	€ 127.000,00
Totaal	9.81.20 ha	€ 5.179.000,00

€ 5.179.000,00 (zegge: vijf miljoen honderd negenzeventigduizend euro)

Nuland, 7 december 2023

De deskundigen,

J. Vugts

Th.G.M. Pruijn

5. Bijlagen

1. Toelichting per eigenaar

BIJLAGE 1

Toelichting per perceel

1.1. Eigenaar:

De heer P.V.F. Penninx
Lage Raam 1
5427 PT BOEKEL

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Boekel	M	32	555 m ²	555 m ²
Boekel	M	625	138 m ²	138 m ²
Totaal			693 m²	693 m²



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

1.3. Lage Raam 1, Boekel (Boekel, M, 32 en 625)

1.3.1. Omschrijving

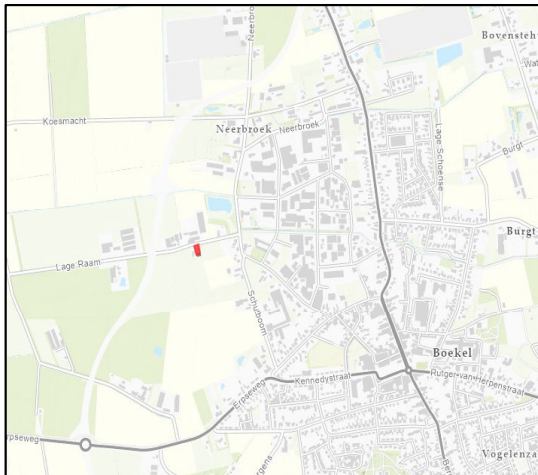
De onroerende zaak omvat een vrijstaande woning met garage, tuin, erf, ondergrond en verdere aanhorigheden. Het object is plaatselijk bekend als Lage Raam 1, 5427 PT Boekel.

Bouwjaar: 1977
Oppervlakte: ca. 197 m²



1.3.2. Ligging

Het object is gelegen aan de Lage Raam in het buitengebied van Boekel (westzijde). In de directe omgeving van het object bevinden zich cultuurgronden, woningen en (voormalige) agrarische bedrijven.



Overzicht (bron: www.nvm leden.nl)



Uitsnede (bron: www.nvm leden.nl)

1.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel.

1.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

1.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is bestemd tot “Woonwerklandschap met buurtschappen”, “Vogelbeheergebied” en “Wonen”.

1.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het toebedachte ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak gaat onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Lage Raam” waar de onroerende zaak wordt bestemd ten behoeve van de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

1.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie van de woning wordt door de ligging in het buitengebied en de bereikbaarheid als goed beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid van de woning wordt als gevolg van de ligging en de tendens op de lokale woningmarkt als goed beoordeeld.

1.9. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering van de woning is gebruikgemaakt van de onderstaande referentietransacties:

Adres	Plaats	Transactieprijs	per m²	Transactiedatum	Woonoppervlakte	Perceel oppervlak
De Esdoorns 3	Boekel	€ 361.118,00	€ 2.507,76	26-11-2021	144 m²	290 m²
Wolfstraat 9	Odiliapeel	€ 300.000,00	€ 2.830,19	29-08-2020	106 m²	656 m²
Morschehoef 12	Erp	€ 465.000,00	€ 2.569,06	24-08-2020	181 m²	8.415 m²
Wilhelminastraat 38	Boekel	€ 308.000,00	€ 2.124,14	25-04-2019	145 m²	870 m²
Hermelijnstraat 18	Volkel	€ 435.000,00	€ 3.270,68	11-03-2019	133 m²	751 m²

De gemeente is voornemens om een onteigeningsbesluit te nemen voor wat betreft Lage Raam 1 te Boekel (groot 693 m²). Deskundigen hebben dan ook op basis van een volledige schadeloosstelling de onroerende zaak gewaardeerd.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 592.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 592.000,00

1.10. Eigenaar:

Gemeente Boekel
Sint Agathaplein 2
5427 AB BOEKEL

1.11. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Boekel	M	615	810 m ²	810 m ²
Totaal			810 m²	810 m²



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

1.12. Omschrijving

De onroerende zaak omvat een vrijstaande bungalowwoning met garage, schuurtje, tuin ,erf, ondergrond en verdere aanhorigheden. Aan de achterzijde van de woning is een dagopvang voor kinderen gevestigd. Het object is plaatselijk bekend als Lage Raam 3, 5427 TP Boekel.

Bouwjaar: 1977
Oppervlakte: 135 m²
Inhoud: 424 m³



1.13. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

1.14. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is bestemd tot "Woonwerklandschap met buurtschappen", "Vogelbeheergebied" en "Wonen".

1.15. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het toebedachte ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak gaat onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Lage Raam" waar de onroerende zaak wordt bestemd ten behoeve van de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

1.16. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie van de woning wordt door de ligging in het buitengebied en de bereikbaarheid als goed beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid van de woning wordt als gevolg van de ligging en de tendens op de lokale woningmarkt als goed beoordeeld.

1.17. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering van de woning is gebruikgemaakt van de onderstaande referentietransacties:

Adres	Plaats	Transactieprijs	per m ²	Transactiedatum	Woonoppervlakte	Perceel oppervlak
Schutboom 4	Boekel	€ 325.000,00	€ 2.981,65	21-07-2021	109 m ²	579 m ²
Handelseweg 114a	Handel	€ 190.000,00	€ 3.333,33	13-01-2021	57 m ²	171 m ²
Heikantstraat 27	Volkel	€ 295.000,00	€ 3.734,18	01-09-2020	79 m ²	940 m ²
Landmeerseweg 16b	Handel;	€ 213.500,00	€ 2.178,57	28-05-2020	98 m ²	280 m ²

Gelet op bovenstaande transacties de staat van onderhoud en de gunstige ligging, wordt de waarde van de woning gesteld op € 550.000,00 met een perceel van 810 m². Zodat de totale inbrengwaarde van de voormalige woning met toerekenbare grond € 550.000,00 bedraagt.

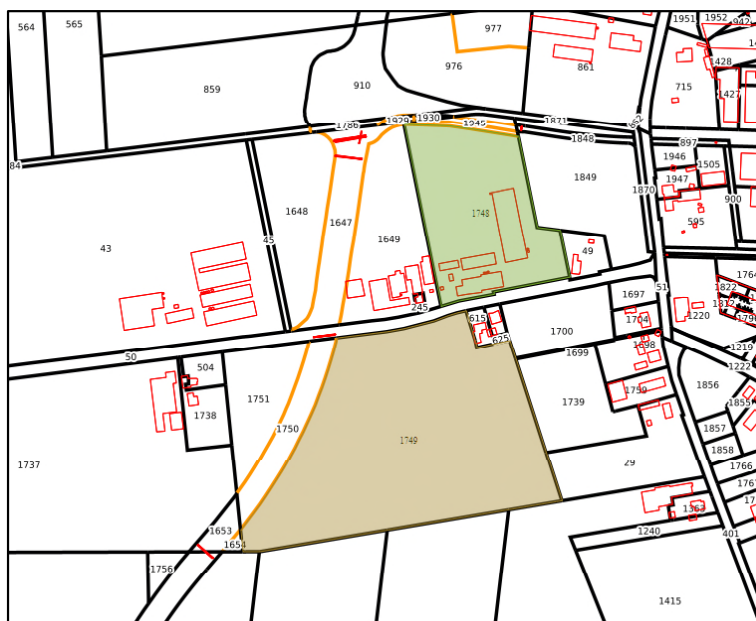
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 550.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 550.000,00

1.18. Eigenaar:

De heer H.F.P. Penninx
Lage Raam 4
5427 PR Boekel

1.19. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Boekel	M	1748	22.824 m ²	22.824 m ²
Boekel	M	1749	54.754 m ²	54.754 m ²
Totaal			77.578 m²	77.578 m²



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

1.20. Omschrijving Lage Raam 4

De onroerende zaak omvat een melkveebedrijf bestaande uit een woning, een werktuigberging, een ligboxenstal, een jongveeststal, een tuinhuisje, ondergrond, erf, tuin en verder bij – en aanhorigheden.



1.20.1. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen aan de Lage Raam te Boekel. De onroerende zaak is goed bereikbaar via de openbare verharde weg. In de omgeving worden voornamelijk agrarische bedrijven en gronden aangetroffen. Tevens is het object gelegen ten oosten van de Randweg Boekel en ten noordwesten van de kern van Boekel.



Overzichtsfoto (bron: www.nvm.leden.nl)

Uitsnede (bron: www.nvm leden.nl)

1.21. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel.

1.22. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

1.23. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het toebedachte bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is bestemd "Woonwerklandschap met buurtschappen" met specifieke aanduiding "Agrarisch bedrijf – veehouderij" en "Vogelbeheergebied".

1.24. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het toebedachte bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak gaat onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Lage Raam" waar de onroerende zaak wordt bestemd ten behoeve van de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

1.25. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatie- en objectbeoordeling

Door de aanleg van de randweg is onroerende zaak enigszins ingesloten, deze komt ligt in de oksel van de nieuwe weg en binnen de voorgenomen Boekelse dorpsmantel. Daarnaast is onderhavige locatie zonder extra grond, vergunningen en rechten niet te exploiteren als melkveebedrijf of ander bedrijf met een grote behoefte aan grond. De aanwezige moderne ligboxenstal en bijbehorende voorzieningen worden zonder de benodigde rechten en vergunningen gedegradeerd tot opslagruimte.

Mate van verkoopbaarheid

Vanwege het ontbreken van genoemde rechten is het getaxeerde, ondanks de aanwezige voorzieningen, niet interessant voor een melkveebedrijf of andere grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Voor andere agrarische bedrijvigheid, met vooral behoefte aan opslagruimte, (zoals een loonwerkersbedrijf), is het getaxeerde in huidige staat mogelijk wel interessant. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de gemoderniseerde bedrijfswoning een positieve invloed heeft op de verkoopbaarheid. Doordat de locatie ook kan worden aangeduid als (lauw)warme grond is deze eveneens interessant voor beleggers en speculanten die inspelen op de toekomstige invulling als bedrijventerrein.

1.26. Omschrijving perceel gemeente Boekel, sectie M, nummer 1749

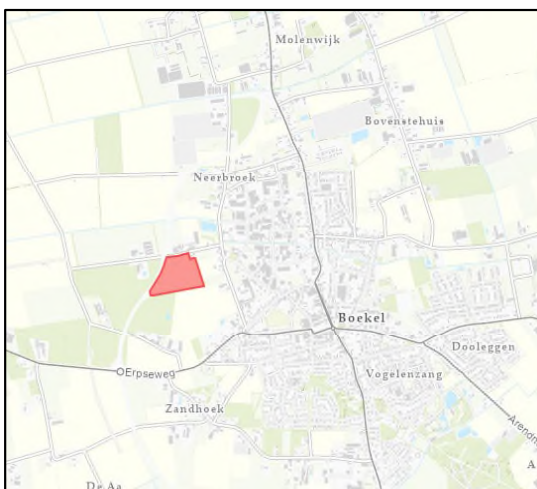
De onroerende zaak omvat een perceel cultuurground aan de westkant van Boekel. De onroerende zaak is in gebruik als grasland. Onderstaand overzicht geeft de teelten van de afgelopen jaren weer.



				
2014	2015	2016	2017	2018
Aardappel	Maïs	Grasland	Grasland	Grasland
				
2019	2020	2021	2022	2023
Grasland	Grasland	Grasland	Grasland	Grasland

1.26.1. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen aan de Lage Raam te Boekel. De onroerende zaak is goed bereikbaar via de openbare verharde weg. In de omgeving worden voornamelijk agrarische bedrijven en gronden aangetroffen. Tevens is het object gelegen ten oosten van de Randweg Boekel en ten noordwesten van de kern van Boekel.



Overzichtsfoto (bron: www.nvm leden.nl)



Uitsnede (bron: www.nvm leden.nl)

1.27. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel.

1.28. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

1.29. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het toebedachte bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is bestemd "Woonwerklandschap met buurtschappen" met specifieke aanduiding "Agrarisch bedrijf – veehouderij" en "Vogelbeheergebied".

1.30. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het toebedachte bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak gaat onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Lage Raam" waar de onroerende zaak wordt bestemd ten behoeve van de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

1.31. Toelichting waardebepaling

De gemeente is voornemens om een onteigeningsbesluit te nemen voor wat betreft Lage Raam 4 te Boekel inclusief de cultuurgrond kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie M, nummer 1749. Deskundigen hebben dan ook op basis van een volledige schadeloosstelling de onroerende zaak gewaardeerd. Voor een andere onderverdeling wordt verwezen naar het rekenblad. Voor de referentietransacties wordt verwezen naar het taxatierapport.

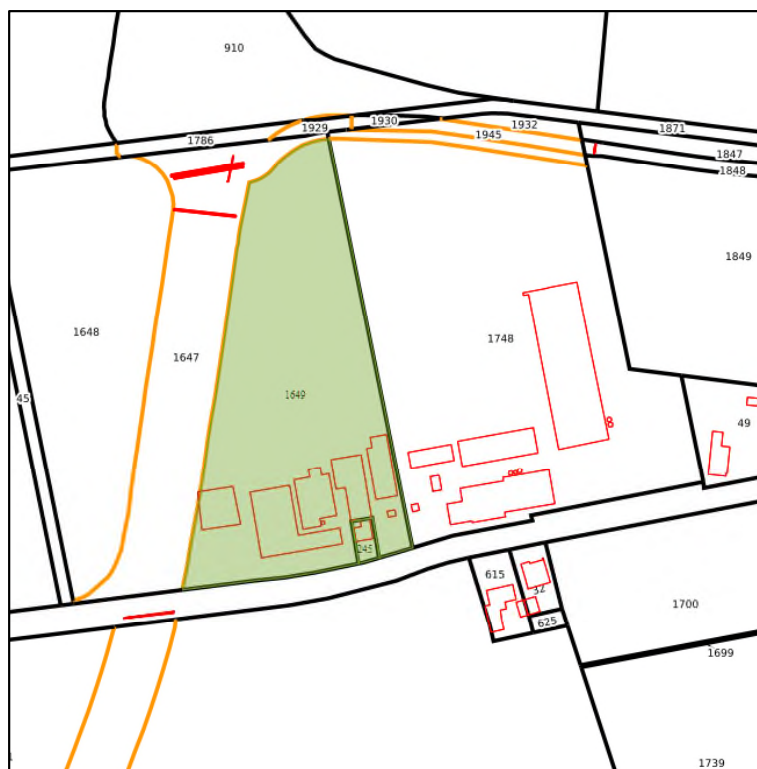
Omschrijving	Volledige schadeloosstelling
Totaal	€ 3.232.000,00

1.32. Eigenaar:

Gemeente Boekel
Sint Agathaplein 2
5427 AB BOEKEL

1.33. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Boekel	M	245	205 m ²	205 m ²
Boekel	M	1649	14.591 m ²	14.591 m ²
Totaal			14.796 m²	14.796 m²



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

1.34. Omschrijving Lage Raam 6

De onroerende zaak omvat een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning, ondergrond, erf, cultuurgrond en overige aanhorigheden, plaatselijk bekend als Lage Raam 6 te Boekel.

Woning

Bouwjaar: 1973
Inhoud: ± 635 m³ (inclusief garage en berging)



1.35. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met een opstalrecht
nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel.

1.36. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend
in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

1.37. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

1.38. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het toebedachte bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak gaat onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Lage Raam" waar de onroerende zaak wordt bestemd ten behoeve van de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

1.39. Toelichting waardebepaling

Deskundigen zijn van mening dat de bedrijfswoning, het agrarische bouwvlak met opstallen en bijbehorende grond onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Hierdoor ontleend de onroerende zaak haar hoogste waarde aan de complexwaarde. De totale oppervlakte bedraagt 14.796 m². Echter vanwege verontreinig in de bodem heeft taxateur een afslag genomen van circa € 42.000,00.

De totale inbrengwaarde van de locatie is als volgt:

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 678.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	€ 678.000,00

1.40. Eigenaar:

Gemeente Boekel
Sint Agathaplein 2
5427 AB BOEKEL

1.41. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Boekel	M	2057	4.740 m ²	ca. 4.243 m ²
Totaal			4.740 m²	ca. 4.243 m²



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

1.42. Lage Raam (gedeeltelijk)

1.42.1. Omschrijving

De onroerende zaak betreft de verharde weg, plaatselijk bekend als de Lage Raam. De Lage Raam betreft een doodlopende weg. Aan de straat de Lage Raam zijn acht adressen gevestigd.



(bron: www.google.streetview.nl)

1.42.2. Ligging

De weg betreft de Lage Raam en is gelegen in het buitengebied van Boekel (westzijde). De Lage Raam wordt aan de oostzijde ontsloten door de Neerbroek. Tevens is de Lage Raam ten oosten gelegen van de randweg. In de directe omgeving van het object bevinden zich cultuurgronden, woningen en (voormalige) agrarische bedrijven.



Overzicht (bron: www.nvm leden.nl)



Uitsnede (bron: www.nvm leden.nl)

1.43. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel.

1.44. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

1.45. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is bestemd tot "Woonwerklandschap met buurtschappen", "Vogelbeheergebied" en "Verkeer".

1.46. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het toebedachte ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak gaat onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Lage Raam" waar de onroerende zaak wordt bestemd ten behoeve van de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

1.47. Toelichting waardebepaling

De Lage Raam ontleent haar hoogste waarde aan de complexprijs en is derhalve gewaardeerd op basis van de complexprijs van € 30,00 per m². Deskundigen zijn uitgegaan van circa 4.243 m². Dit betreft de metrage van de Lage Raam welke door de gemeente mee is genomen in het totale exploitatiegebied.

De totale inbrengwaarde van de locatie is als volgt:

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 127.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 127.000,00

Bijlage 4 Plankostenscan

Regeling plankosten exploitatieplan 2023

Resultaat

Datum	12-12-2023	Complexiteit		94%
Gemeente	Boekel	print		
Projectnaam	Exploitatieplan Lage Raam			
Projectnummer	0			
Datum prijspeil	1-1-2023			
Looptijd project in jaren	8			
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	500	€ 70.965	6%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	92	€ 13.029	1%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	408	€ 57.936	5%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%	
Stedenbouw	222	€ 31.473	3%	
2.1 Programma van Eisen	70	€ 9.940	1%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	-	€ -	0%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	152	€ 21.533	2%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	-	€ -	0%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -	0%	
Ruimtelijke Ordening	660	€ 93.740	7%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	444	€ 63.101	5%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	216	€ 30.639	2%	
Civiele en cultuur techniek	5.269	€ 632.656	50%	
4.1 Planontwikkeling	632	€ 89.678	7%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	4.638	€ 542.978	43%	
Landmeten/vastgoedinformatie	217	€ 21.965	2%	
5.1 Kaartmateriaal	217	€ 21.965	2%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	1.740	€ 280.109	22%	
7.1 Projectmanagement	1.740	€ 280.109	22%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	870	€ 123.526	10%	
8.1 Planeconomie	870	€ 123.526	10%	
totaal	9.478	€ 1.254.435	100%	

Bijlage 5 Planschaderisicoanalyse



PLANSCHADERISICOANALYSE

Project: Lage Raam

13 juli 2022

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Beknpte weergave onderzoek

Door gemeente Boekel is opdracht verstrekt om, met toepassing van artikel 6.1 Wro, de tegemoetkoming in planschade in te schatten, die mogelijk ontstaat als gevolg van het project Lage Raam. Het voorgenomen project omvat de realisatie van een bedrijventerrein.

De planschaderisicoanalyse is uitgevoerd door een vergelijking te maken tussen het vigerende planologische regime "Omgevingsplan Buitengebied 2016" en de toekomstige ruimtelijke invulling van het plangebied. Geconcludeerd is dat de planologische wijziging leidt tot een planologisch nadeel.

Alleen die schade die het normaal maatschappelijk risico overstijgt komt voor vergoeding in aanmerking. Voor wat betreft de omvang van het nadeel dat tot het maatschappelijk risico behoort, sluiten wij in beginsel aan bij de in artikel 6.2 tweede lid Wro opgenomen forfaitaire drempel van 2% van de waarde van de onroerende zaak. In het onderhavige geval zijn er aanknopingspunten voor een hoger percentage voor het maatschappelijk risico. Om die reden is het normaal maatschappelijk risico in een bandbreedte weergegeven.

Uit het onderzoek is de volgende raming van de schade (tegemoetkoming) naar voren gekomen die het normaal maatschappelijk risico overstijgt.

Adres	Tegemoetkoming in de schade na toepassing forfaitbenadering maatschappelijk risico (2%)	Tegemoetkoming in de schade met aftrek (drempel) percentage van (4%)
Lage Raam 2	€ 10.000,00	Nihil
Neerbroek 1a	€ 40.000,00	€ 25.000,00
Neerbroek 1	€ 30.000,00	€ 20.000,00
Schutboom 9	€ 30.000,00	€ 20.000,00
Schutboom 7	€ 30.000,00	€ 20.000,00
Schutboom 5	€ 20.000,00	€ 10.000,00
Lage Raam 8	Geen planologisch nadeel	Geen planologisch nadeel
Lage Raam 5	Geen planologisch nadeel	Geen planologisch nadeel
Heivelden 2, 4, 4a, 6 en 8	Nihil	Nihil
Erpseweg 4 – 8a, 12, 14, 20 en 20a	Nihil	Nihil
Neerbroek 4 en 4a	Geen planologisch nadeel	Geen planologisch nadeel
Neerbroek 3	Geen planologisch nadeel	Geen planologisch nadeel
Totaal	€ 160.000,00	€ 95.000,00

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Inhoudsopgave

1.	Algemeen.....	4
1.1.	Opdracht.....	4
1.2.	Juridisch kader	4
1.3.	Indirecte planschade en directe planschade.....	4
1.4.	Omschrijving project en locatie	5
1.5.	Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken	5
1.6.	Bedrijven	6
1.7.	Bedrijfswoning / burgerwoning	6
1.8.	Eigenaar / huurder.....	7
2.	Planvergelijking	8
2.1.	Waarom planvergelijking.....	8
2.2.	Omvang schade	8
3.	Ruimtelijke beoordeling	9
3.1.	Planologische vergelijking.....	9
3.2.	Peildatum	10
3.3.	Planologische wijziging	10
3.4.	Beoordeling per object/cluster.....	11
3.5.	Conclusie.....	13
4.	Toerekening	14
4.1.	Maatschappelijk risico	14
4.2.	Actieve risicoaanvaarding	16
5.	Schatting omvang schade	17
6.	Bijlagen.....	18

1. Algemeen

1.1. Opdracht

Bij e-mailbericht van 23 mei 2022 heeft de gemeente Boekel (hierna: opdrachtgever) aan Gloudemans opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse¹ op te stellen voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Lage Raam te Boekel. Doel van de planschaderisicoanalyse is om het risico op planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) inzichtelijk te maken. Hierbij gaat Gloudemans uit van een meest nadelig scenario.

1.2. Juridisch kader

Krachtens artikel 6.1 Wro kent het college degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de onder lid 2 van het artikel genoemde oorzaken, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. In lid 2 sub a t/m g van artikel 6.1 Wro staat een opsomming gegeven van de planologische besluiten die mogelijk tot een tegemoetkoming van de schade zullen leiden. Zo kent de wet een zelfstandige schadegrondslag toe aan de bepalingen van een wijzigings- en uitwerkingsplan. Voor afwijkingen van het bestemmingsplan is bepaald dat schade als gevolg van een afwijking eerst pas wordt vastgesteld nadat het besluit daartoe daadwerkelijk genomen is (lid 6). Bij de beoordeling van de maximale mogelijkheden onder het vigerende en toekomstige planologische regime mogen deze zogenaamde flexibiliteitsbepalingen dan ook niet worden meegenomen.

Artikel 6.2 Wro bepaalt voorts dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. In ieder geval blijft bij indirecte planschade 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 (forfait).

Gebruik is gemaakt van actuele wetgeving en jurisprudentie van de Afdeling bestuurs-rechtspraak Raad van State (hierna: de Afdeling of ABRS), waaronder de overzichtsuitspraak van de Afdeling van 28 september 2016² en de overzichtsuitspraak ten aanzien van het normaal maatschappelijk risico van de Afdeling van 3 november 2021³.

1.3. Indirecte planschade en directe planschade

Planschade kan zich in twee vormen manifesteren. Bij "indirecte schade" lijdt iemand schade omdat er nieuwe, voor hem nadelige, planologische ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt op gronden in de omgeving van de onroerende zaak (zaken) waarvan hij of zij eigenaar is, of waartoe hij of zij anderszins gerechtigd is. Directe schade is de schade die een eigenaar lijdt doordat de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op het eigen perceel worden beperkt dan wel wegvallen. Deze analyse ziet op de hiervoor genoemde "indirecte planschade".

¹ Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de gemaakte planschaderisicoanalyse is uitgevoerd op basis van voorlopige gegevens en geveltaxaties op een bepaalde peildatum. Het tijdsverloop bij de planontwikkeling leidt ertoe dat de woningmarkt en de inhoud van een plan aan veranderingen onderhevig zijn. Een onderzoek naar planschade vergt bovendien een diepgaand onderzoek, waarvan het horen van aanvragers en een opname van het object deel uitmaken. Gezien de aard van de opdracht kan een dergelijk onderzoek in het kader van deze opdracht niet plaatsvinden. Bij het gebruik van de analyseresultaten dient met deze beperkingen rekening te worden gehouden. Het resultaat is derhalve uitsluitend geschikt voor ramingen.

² ABRS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582.

³ ABRS 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402.

1.4. Omschrijving project en locatie

Het voorgenomen project omvat de realisatie van een bedrijventerrein aan de Lage Raam te Boekel. Hieronder is een luchtfoto opgenomen, waarbij het plangebied (indicatief) met rode lijnen is omkaderd.



Luchtfoto

In de bijlage is een fotorapportage met foto's van het plangebied en de omgeving opgenomen.

1.5. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken

Ingevolge de artikelen 6.1 Wro en 6.1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro) wordt van een aanvrager verwacht dat bij de uiteindelijke aanvraag om een tegemoetkoming in de schade een nadere aanduiding van de oorzaak en de aard van de schade kan worden gegeven. Gloudemans betreft in haar beoordeling die objecten die naar haar mening in meer of mindere mate binnen de invloedssfeer van het project zijn gelegen.

Het onderzoek heeft zich beperkt tot de volgende relevante objecten:

- Lage Raam 2;
- Neerbroek 1a;
- Neerbroek 1;
- Schutboom 9;
- Schutboom 7;
- Schutboom 5;
- Lage Raam 8;
- Lage Raam 5;
- Heivelden 8;
- Heivelden 6;
- Heivelden 4 en 4a;
- Heivelden 2;
- Erpseweg 20a;
- Erpseweg 20;
- Erpseweg 14;
- Erpseweg 12;
- Erpseweg 8;
- Erpseweg 6;
- Erpseweg 4;

- Neerbroek 4a;
- Neerbroek 4;
- Neerbroek 3.

Hieronder is een uitsnede van het Kadaster opgenomen, waarbij de bovengenoemde objecten blauw zijn gearceerd. Het plangebied is aangegeven door middel van rode arcering.



Uitsnede Kadaster

1.6. Bedrijven

Bedrijven zijn voor wat betreft hun waarde, anders dan woningen, vooral afhankelijk van de ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid. Gloudemans heeft vastgesteld dat de omliggende bedrijfsobjecten niet worden beperkt in zichtbaarheid en bereikbaarheid. Van een planologisch nadeel is voor deze omliggende bedrijfsobjecten geen sprake.

1.7. Bedrijfswoning / burgerwoning

De hierna te bespreken ruimtelijke en functionele gevolgen hebben niet voor elke schadegevoelige onroerende zaak eenzelfde gevolg. Ten aanzien van een bedrijfswoning kan worden gesteld dat veranderingen in de planologische omgeving zich minder snel laten vertalen in een concrete waardevermindering van het object. Het gegeven dat nabij de bedrijfswoning een bedrijf geëxploiteerd kan worden, bepaalt in de regel in overwegende mate de waarde. Bij een burgerwoning staan immers het wonen en het genot daarvan voorop, terwijl bij een bedrijfswoning het woongenot ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort (Champignonbedrijf Grubbenvorst)⁴. Dit betekent overigens niet dat het woongenot bij een bedrijfswoning niet onbelangrijk is, maar volgens de Afdeling wel ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort.

⁴ ABRS 27 februari 1997, ECLI:NL:RVS:1997:AS5449.

1.8. Eigenaar / huurder

Planschade is (permanente) vermogensschade (waardedaling) van een onroerende zaak (veelal een woning). Planschade kan niet tijdelijk van aard zijn (vergelijk voor deze overweging de uitspraak van de Afdeling van 23 oktober 2013⁵). Een huurder (bewoner van de woning) heeft geen rechtstreeks belang bij een besluit omtrent planschade indien er vermogensschade is. Planschade in de vorm van inkomensschade of omzetschade zou kunnen bestaan bij een huurder. Alleen een eigenaar kan rechtstreeks in zijn belang worden getroffen door een waardedaling van de onroerende zaak ten gevolge van een planologische verandering in de omgeving. Vergelijk voor deze overweging de uitspraak van de Afdeling van 23 november 2011⁶.

⁵ ABRS 23 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1621.

⁶ ABRS 23 november 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU5429.

2. Planvergelijking

2.1. Waarom planvergelijking

Bij de bepaling van de waardevermindering is maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk voor de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime en op het tijdstip direct daarna, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het oude en nieuwe planologische regime kon worden gerealiseerd (uitspraak van de Afdeling van 25 mei 2016⁷). In een planschade-procedure wordt de schade begroot aan de hand van een waardeverschil van de onroerende zaak. Een dergelijk verschil wordt vastgesteld met de fictie van een willekeurige redelijk denkende en handelende koper, als gevolg van het resultaat van een gemaakte planologische vergelijking. De fictie houdt in dat voornoemde fictieve koper slechts bereid is de in de invloedssfeer gelegen onroerende zaak te kopen tegen een lagere koopprijs dan in de voorheen geldende, planologische situatie. De geconstateerde waardedaling geeft in beginsel de omvang van de schade. De motivering (en de hoogte) van de schade vloeit rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren (schadefactoren) die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en ernst van de inbreuk bepalen, zijn daarbij essentieel. Als vuistregel geldt dat hoe ernstiger de verslechtering is geweest, hoe hoger de schade uitpakt.

2.2. Omvang schade

Omdat van een feitelijke aan- en/of verkoop geen sprake is, staat de cruciale vraag centraal op welke wijze de waardedaling, en als gevolg daarvan de waarde onmiddellijk na de peildatum, wordt vastgesteld. In de praktijk wordt bij de taxatie van een planologisch nadeel vaak gebruikgemaakt van controlepercentages die een indicatie kunnen geven over de waardedaling. Het gebruik van controlepercentages is voor het eerst toegestaan in de uitspraak van de Afdeling van 28 april 2004⁸ (gemeente Lichtenvoorde). In deze uitspraak wordt aangegeven dat het bepalen van de schade meer is dan een optelsom van schadefactoren. Er valt met enige terughoudendheid te wijzen op de methode waarin de cumulatie van schadefactoren naar aard en zwaarte worden gerelateerd aan een percentage waarmee de waardevermindering tot uitdrukking wordt gebracht. In voornoemde uitspraak komt naar voren dat er in de planschadepraktijk drie schadecategorieën kunnen worden toegepast. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit geen wettelijke onderverdeling is, maar dat deze onderverdeling is gestoeld op hetgeen gebruikelijk is in de planschadepraktijk. Controlepercentages zijn volgens de rechtspraak geen vaststaande normen, maar dienen louter ter controle van de taxatie van een planologisch nadeel: de controlepercentages tonen of de waarden juist benaderd zijn (uitspraak van de Afdeling van 31 juli 2013⁹). Uitgangspunt is dat de waardevermindering voortvloeit uit de getaxeerde waarden vóór en na de peildatum. Hierbij wordt een diversiteit aan gekwalificeerde schadecategorieën gehanteerd met een waardedaling gelegen in een bandbreedte van 0-15%.

⁷ ABRS 25 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1439.

⁸ ABRS 28 april 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AO84921.

⁹ ABRS 31 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:566.

3. Ruimtelijke beoordeling

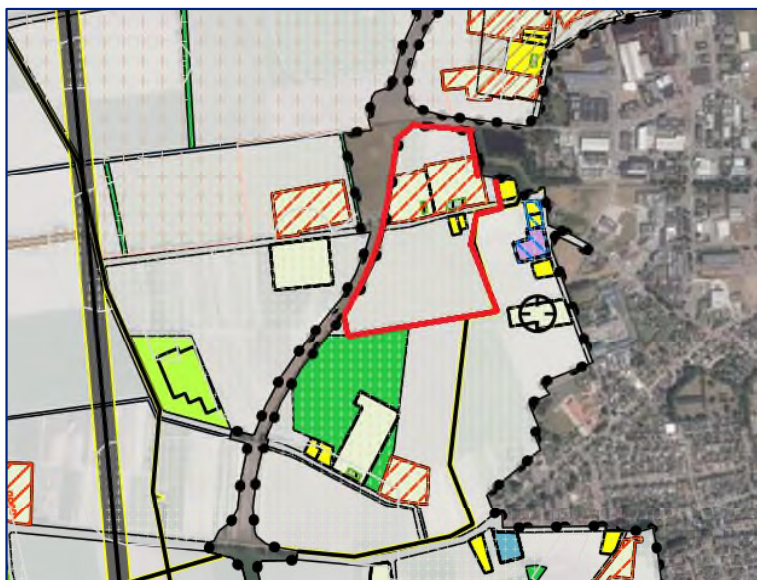
3.1. Planologische vergelijking

Toepassing van artikel 6.1 Wro vereist een vergelijking van het planologische regime op de betreffende peildatum. De toekomstige ruimtelijke invulling van een gebied moet daartoe worden vergeleken met het vigerende planologische regime. Daarbij is voor het vigerende planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden tenzij verwezenlijking met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten.

3.1.1. Vigerende planologische regime

Voor de vigerende bestemming is onderzoek gedaan naar de regels van het onherroepelijke bestemmingsplan "Omgevingsplan Buitengebied 2016", welk plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Boekel op 12 december 2019.

Hieronder is een uitsnede van de verbeelding opgenomen, waarbij het plangebied (indicatief) met rode lijnen is omkaderd.



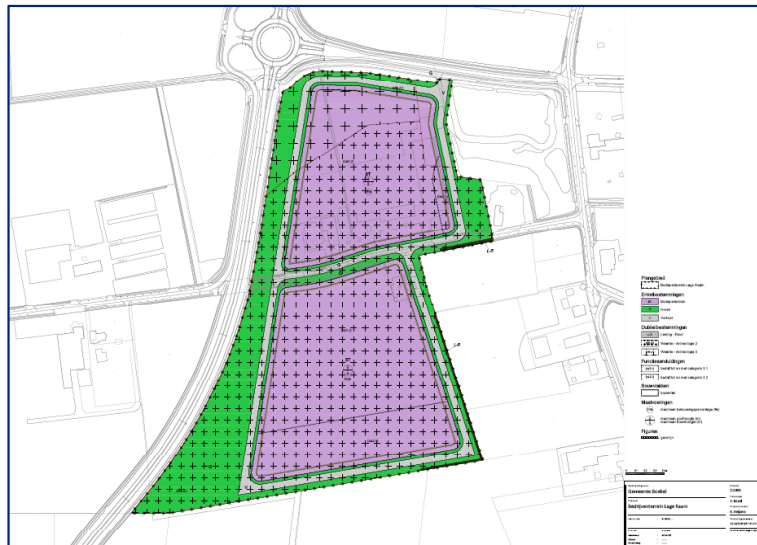
Uitsnede verbeelding

Hieronder is een samenvatting van de regels zoals deze digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatie: NL.IMRO.0755.Omgevingsplan2016-VA02) opgenomen. Bij de beoordeling zijn de regels integraal betrokken.

De gronden behorende tot het plangebied zijn voor het overgrote deel bestemd voor agrarisch grondgebruik met nevenfuncties. Een deel van de gronden is specifiek bestemd voor veehouderij. Binnen het bebouwde gebied mogen gebouwen met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 10 meter worden opgericht. Ter plaatse van het open gebied mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, met een maximale hoogte van 6 meter worden gerealiseerd.

3.1.2. Nieuwe planologische regime

Voor de nieuw op te richten bebouwing is als uitgangspunt genomen de conceptverbeelding ten aanzien van het project "Bedrijventerrein Lage Raam" te Boekel. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Uitsnede verbeelding

Het nieuwe planologische regime voorziet in de realisatie van een bedrijventerrein. Om dit te kunnen realiseren, worden aan de gronden behorende tot het plangebied de bestemmingen “Bedrijventerrein”, “Groen” en “Verkeer” toegekend.

Ter plaatse van de gronden met de bestemming “Bedrijventerrein” zijn, afhankelijk van de aanduiding te plaatse, bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 of milieucategorie 3.2 toegestaan. De bouwvlakken mogen voor 80% worden bebouwd. Voor de op te richten bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter.

3.2. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. De peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade wordt gesteld op de datum waarop het schadeveroorzakende besluit in werking treedt. Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijziging nog niet in werking is getreden, wordt als peildatum aangehouden de datum van het advies.

3.3. Planologische wijziging

Aan de hand van onderstaande schadefactoren is in de onderhavige situatie een vergelijking gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan en de toekomstige ontwikkeling.

- Uitzichtschade
- Geluidsoverlast
- Lichthinder
- Privacyaantasting
- Schaduw
- Verkeersoverlast
- Situeringswaarde

Gebruik

Op grond van het vigerende planologische regime kunnen de gronden behorende tot het plangebied worden gebruikt voor onder andere agrarisch grondgebruik met nevenfuncties. Een deel van de gronden behorende tot het plangebied is daarnaast specifiek bestemd voor veehouderij. Als gevolg hiervan konden de gronden al intensief worden gebruikt, waardoor er al sprake is van overlast, zoals geuroverlast.

Als gevolg van de planologische mutatie kunnen deze gronden worden gebruikt ten behoeve van een bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein zijn, afhankelijk van de locatie, bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 of milieucategorie 3.2 toegestaan.

Het gebruik van de gronden ten behoeve van een bedrijventerrein kan worden aangemerkt als een intensiever gebruik. Als gevolg hiervan is er sprake van een toename van de overlast, zoals geluid-, licht- en verkeersoverlast.

Bebouwing

Het noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied is in het vigerende planologische regime aangeduid als "Open gebied". Binnen deze aanduiding mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, met een maximale hoogte van 6 meter worden opgericht. Als gevolg van de planologische wijziging mogen op deze gronden gebouwen met een maximale bouwhoogte van 9 meter worden gerealiseerd. Ten aanzien van deze gronden leidt de voorgenomen ontwikkeling tot een toename van de bouwmassa en een toename van de bouwhoogte van de ter plaatse toegestane bebouwing.

De gronden in het midden van het plangebied zijn aangeduid als "Bebouwd gebied". Op deze gronden mogen onder andere gebouwen met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 10 meter worden opgericht. Als gevolg van de planologische mutatie mogen er eveneens gebouwen worden opgericht. Voor deze gebouwen geldt een maximale hoogte van 9 meter. Ten aanzien van de gronden met de aanduiding "Bebouwd gebied" leidt de voorgenomen ontwikkeling wat betreft de bebouwing niet tot een planologisch nadeliger situatie.

3.4. Beoordeling per object/cluster

Ten gevolge van de vorengenoemde verslechtingen van de planologische situatie worden in deze paragraaf de consequenties van de schadefactoren per object of cluster van dezelfde objecten geanalyseerd.

3.4.1. Lage Raam 2

Het potentieel schadegevoelige object Lage Raam 2 betreft een vrijstaande woning. Het object grenst aan de gronden behorende tot het plangebied.

Voor de eigenaar van dit object ontstaat als gevolg van de planologische wijziging een planologisch nadeliger situatie. Dit nadeel bestaat uit een toename van de overlast, zijnde geluid-, licht- en verkeersoverlast, en een vermindering van het uitzicht in zuidwestelijke richting. Bij het bepalen van het nadeel is rekening gehouden met de vigerende planologische mogelijkheden en de afstand tussen het object en het plangebied.

3.4.2. Neerbroek 1a

Het mogelijk schadegevoelige object Neerbroek 1a betreft een vrijstaande woning. De afstand tussen de te ontwikkelen gronden en het plangebied bedraagt circa 55 meter.

De planologische mutatie leidt tot een planologisch nadeliger situatie voor de eigenaar van het object Neerbroek 1a. Dit nadeel bestaat uit een toename van de overlast, zijnde geluid-, licht- en verkeersoverlast, en een vermindering van het uitzicht in zuidwestelijke richting. Bij het bepalen van het nadeel is rekening gehouden met de vigerende planologische mogelijkheden, de planologische mogelijkheden op de tussenliggende gronden en de afstand tussen het object en het plangebied.

3.4.3. Neerbroek 1

Het potentieel schadegevoelige object Neerbroek 1 betreft een vrijstaande woning. De afstand tussen het object en de ontwikkellocatie bedraagt circa 65 meter.

De voorgenomen ontwikkeling leidt voor de eigenaar van het object Neerbroek 1 tot een planologisch nadeel. Dit nadeel bestaat uit een toename van de overlast, zijnde geluid-, licht- en verkeersoverlast, en een vermindering van het uitzicht in westelijke en zuidwestelijke richting. Bij het bepalen van het nadeel is rekening gehouden met de vigerende planologische mogelijkheden, de planologische mogelijkheden op de tussenliggende gronden en de afstand tussen het object en het plangebied.

3.4.4. Schutboom 9

Het mogelijk schadegevoelige object Schutboom 9 betreft een vrijstaande bedrijfswoning. De afstand tussen het object en de te ontwikkelen locatie bedraagt circa 80 meter.

Voor de eigenaar van het object Schutboom 9 ontstaat als gevolg van de planologische wijziging een planologisch nadeel. Dit nadeel bestaat uit een toename van de overlast, zijnde geluid-, licht- en verkeersoverlast en een vermindering van het uitzicht in westelijke richting. Bij het bepalen van het nadeel is rekening gehouden met de vigerende planologische mogelijkheden, de planologische mogelijkheden op de tussenliggende gronden en de afstand tussen het object en het plangebied.

3.4.5. Schutboom 7

Het mogelijk schadegevoelige object Schutboom 7 betreft een vrijstaande woning. Het object grenst aan de gronden behorende tot het plangebied.

De planologische wijziging leidt tot een planologisch nadeel voor de eigenaar van het object Schutboom 7. Dit nadeel bestaat uit een toename van de overlast, zijnde geluid-, licht- en verkeersoverlast en een vermindering van het uitzicht in westelijke richting. Bij het bepalen van het nadeel is rekening gehouden met de vigerende planologische mogelijkheden en de afstand tussen het object en het plangebied.

3.4.6. Schutboom 5

Het potentieel schadegevoelige object Schutboom 5 betreft een vrijstaande bedrijfswoning. De afstand tussen het object en de te ontwikkelen locatie bedraagt circa 15 meter.

Als gevolg van de planologische mutatie ontstaat er een planologisch nadeel voor de eigenaar van het object Schutboom 5. Het nadeel bestaat uit een toename van de overlast, zijnde geluid- en verkeersoverlast. Bij het bepalen van het nadeel is rekening gehouden met de vigerende planologische mogelijkheden, de planologische mogelijkheden op de tussenliggende gronden en de afstand tussen het object en het plangebied.

3.4.7. Lage Raam 8

Het mogelijk schadegevoelige object Lage Raam 8 betreft een vrijstaande bedrijfswoning. De afstand tussen het object en het plangebied bedraagt circa 65 meter.

Gelet op de vigerende planologische mogelijkheden, de planologische mogelijkheden op de tussenliggende gronden en de afstand tot de planlocatie leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot een planologisch nadeel voor de eigenaar van het object Lage Raam 8.

3.4.8. Lage Raam 5

Het potentieel schadegevoelige object Lage Raam 5 betreft een vrijstaande woning. De afstand tussen het object en de planlocatie bedraagt circa 100 meter.

Als gevolg van de planologische mutatie ontstaat er een planologisch nadeel voor de eigenaar van het object Lage Raam 5. Het nadeel bestaat uit een vermindering van het uitzicht. Bij het bepalen van het nadeel is rekening gehouden met de vigerende planologische mogelijkheden, de planologische mogelijkheden op de tussenliggende gronden en de afstand tussen het object en het plangebied.

3.4.9. Heivelden 2, 4, 4a, 6 en 8

De mogelijk schadegevoelige objecten Heivelden 6 en 8 betreffen vijf wooneenheden, zijnde vier twee-onder-één-kapwoningen en één vrijstaande woning. De afstand tussen de objecten en de te ontwikkelen locatie bedraagt circa 250 meter.

Voor de eigenaren van de objecten Heivelden 2, 4, 4a, 6 en 8 ontstaat als gevolg van de planologische mutatie een planologisch nadeel. Dit nadeel bestaat uit een vermindering van het uitzicht in noordelijke richting. Bij het bepalen van het nadeel is rekening gehouden met de vigerende planologische mogelijkheden, de planologische mogelijkheden op de tussenliggende gronden en de afstand tussen het plangebied en de objecten.

3.4.10. Erpseweg 4 – 8a, 12, 14, 20 en 20a

De potentieel schadegevoelige objecten Erpseweg 4 – 8a, 12, 14, 20 en 20a betreffen acht wooneenheden, zijnde zes vrijstaande woningen en twee twee-onder-één-kapwoningen. De afstand tussen de objecten en het plangebied bedraagt circa 320 meter.

Als gevolg van de planologische wijziging is er sprake van een planologisch nadeel voor de eigenaren van de objecten Erpseweg 4 – 8a, 12, 14, 20 en 20a. Dit nadeel bestaat uit een vermindering van het uitzicht in noordelijke richting als gevolg van een toename van de bebouwing. Bij het bepalen van het nadeel is rekening gehouden met de vigerende planologische mogelijkheden, de planologische mogelijkheden op de tussenliggende gronden en de afstand tussen het plangebied en de objecten.

3.4.11. Neerbroek 4 en 4a

De mogelijk schadegevoelige objecten Neerbroek 4 en 4a betreffen twee twee-onder-één-kapwoningen. De afstand tussen de objecten en de te ontwikkelen locatie bedraagt circa 110 meter.

Gelet op de vigerende planologische mogelijkheden, de planologische mogelijkheden op de tussenliggende gronden en de afstand tot de planlocatie leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot een planologisch nadeel voor de eigenaren van de objecten Neerbroek 4 en 4a.

3.4.12. Neerbroek 3

Het potentieel schadegevoelige object Neerbroek 3 betreft een vrijstaande woning. De afstand tussen het object en de ontwikkellocatie bedraagt circa 30 meter.

Gelet op de vigerende planologische mogelijkheden, de planologische mogelijkheden op de tussenliggende gronden en de afstand tot de planlocatie leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot een planologisch nadeel voor de eigenaren van de object Neerbroek 3.

3.5. Conclusie

Op grond van vorenstaande planologische vergelijking tussen het vigerende planologische regime “Omgevingsplan Buitengebied 2016” en de voorgenomen ontwikkeling zal er een planologisch nadeligere situatie ontstaan.

In de navolgende hoofdstukken zal Gloudemans de omvang van de schade ramen en zal worden beoordeeld in hoeverre deze waardevermindering voor rekening van opdrachtgever behoort te blijven.

4. Toerekening

De getaxeerde tegemoetkoming (planschade) komt niet in alle gevallen voor vergoeding in aanmerking. Er kunnen omstandigheden zijn die zonder verder onderzoek naar de aard en de omvang van de schade tot de conclusie leiden dat de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de eigenaar/gebruiker behoort te blijven. Die omstandigheden kunnen gelegen zijn in de voorzienbaarheid (normaal maatschappelijk risico en/of risicoaanvaarding).

4.1. Maatschappelijk risico

Ingevolge artikel 6.2 Wro blijft de schade voor rekening van de aanvrager indien deze binnen het maatschappelijke risico valt. De wetgever heeft in hetzelfde artikel opgenomen dat bij indirecte schade in geval van schade in de vorm van een waardevermindering van een onroerende zaak in ieder geval een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor rekening van de aanvrager blijft. Dit betreft een minimaal percentage.

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2, eerste lid, van de Wro, tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normaal maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde 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. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Doel van een planschaderisicoanalyse is om een meest nadelig scenario te schetsen van de mogelijke risico's op planschade. Voor wat betreft de omvang van het nadeel dat tot het maatschappelijk risico behoort, sluiten wij in beginsel aan bij de in artikel 6.2 tweede lid Wro opgenomen forfaitaire drempel van 2% van de waarde van de onroerende zaak. Wij sluiten niet uit dat bij de beoordeling van een concrete aanvraag om een tegemoetkoming in de schade, een in te schakelen deskundige anders oordeelt. De beoordeling van het normaal maatschappelijk risico kan variëren afhankelijk van de persoonlijke overwegingen en afwegingen die hieraan ten grondslag worden gelegd en worden afgewogen. De rechtspraak heeft in de laatste jaren geoordeeld dat de wet niet uitsluit dat onder omstandigheden een hogere aftrek ook te rechtvaardigen zou zijn op grond van artikel 6.1 lid 1 Wro. Uit de rechtspraak blijkt dat een hogere aftrek (drempel) tot 5% ook wordt geaccepteerd door de Afdeling wanneer de ruimtelijke structuur/omgeving en het gemeentelijk beleid hiertoe aanleiding geeft, bijvoorbeeld bij inbreidingslocaties.

In de overzichtsuitpraak betreffende het normaal maatschappelijk risico van 3 november 2021¹⁰ heeft de Afdeling onder meer overwogen:

“De Afdeling zal voor het bepalen voor de hoogte van de drempel de volgende handvatten geven. Indien de ontwikkeling naar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past, mag het bestuursorgaan een drempel van 5 procent van de waarde van de onroerende zaak toepassen. Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4% in beginsel aangewezen. Indien aan één van beide

¹⁰ ABRS 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402.

indicatoren in zijn geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3 procent in beginsel aangewezen. Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is in beginsel het toepassen van het minimumforfait van 2 procent, zoals bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro aangewezen.”

Schematisch ziet dit er als volgt uit:

Passend in ruimtelijke structuur	Passend in planologisch beleid	NMR
Volledig	Volledig	5%
Deels	Volledig	4%
Volledig	Deels	4%
Deels	Deels	3%
Volledig	Niet	3%
Niet	Volledig	3%
Niet	Deels	2%
Deels	Niet	2%
Niet	Niet	2%

In het onderhavige geval voorziet de voorgenomen ontwikkeling in de realisatie (uitbreiding) van het bedrijventerrein “De Vlonder”, welke is gelegen ten oosten van het plangebied.

Ruimtelijk beleid

In de structuurvisie “Boekel”, welke is vastgesteld op 13 oktober 2011, is het plangebied aangeduid als “Dorpsmantel”. Ten aanzien van deze aanduiding is in de structuurvisie opgenomen dat ter plaatse een uitbreiding van het bedrijventerrein “De Vlonder” denkbaar is, mits voldaan wordt aan de beschreven karakteristiek en de uitbreiding aansluitend is aan het bestaande bedrijventerrein en de aanwezige infrastructuur voor de ontsluiting van deze bedrijven.

Een aantal jaren later, op 8 oktober 2020, is de ontwikkelvisie “Dorpsmantel Noordwest” vastgesteld. In deze ontwikkelvisie wordt gesproken over de realisatie van een bedrijventerrein ter plaatse van het plangebied.

Gelet op het vorenstaande is Gloudemans van oordeel dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijk beleid.

Ruimtelijke structuur

Ten oosten van het plangebied is het bedrijventerrein “De Vlonder” gelegen. De onderhavige ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van dit bedrijventerrein. Het plangebied wordt omgeven door agrarische gronden met bedrijfswoningen en een bedrijventerrein. Tevens zijn in de omgeving van het plangebied enkele burgerwoningen gelegen. Qua bebouwing wijkt de voorgenomen ontwikkeling niet direct af van de bebouwing in de omgeving van het plangebied. Vanwege het feit dat het plangebied voornamelijk wordt omgeven door agrarisch gebied is Gloudemans van oordeel dat de voorgenomen ontwikkeling, zijnde de realisatie van een bedrijventerrein ter plaatse, niet geheel past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving.

In het onderhavige geval zijn er aanknopingspunten voor een hoger percentage voor het maatschappelijk risico. Om die reden is het normaal maatschappelijk risico in een bandbreedte van 2% en 4% weergegeven.

Onder hoofdstuk 5, de waardering van de schade, zal dit onderdeel meegenomen worden.

4.2. Actieve risicoaanvaarding

De voorzienbaarheid kan een rol spelen indien er sprake is van handelen of nalaten van een benadeelde dat van invloed kan zijn op de schade. Indien ten tijde van de aankoop van een woning voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in voor hem ongunstige zin zou veranderen, is de planschade voorzienbaar en blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij of zij in dat geval geacht wordt - al dan niet onbewust - de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling actief te hebben aanvaard. Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen, is vereist dat er een concreet beleidsvoornemen is dat openbaar is gemaakt, niet dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

Naar mening van Gloudemans is er in ieder geval sprake van voorzienbaarheid na de datum waarop de voorgenomen ontwikkeling als ruimtelijk relevant plan gepubliceerd wordt en ter inzage wordt gelegd. Een benadeelde die na dat tijdstip een van de onderzochte objecten heeft aangekocht of is gaan bewonen, komt niet voor een tegemoetkoming in aanmerking.

5. Schatting omvang schade

In het onderstaande overzicht is een raming opgenomen van de schade (tegemoetkoming) met inachtnaam van de hiervoor omschreven beperkingen c.q. mitigerende mogelijkheden. In onderstaand overzicht is het totaal aan vergoedingen in een bandbreedte opgenomen, rekening houdende met de forfaitbenadering onder de Wro en een hoger maatschappelijk risico van 4%.

Adres	Tegemoetkoming in de schade na toepassing forfaitbenadering maatschappelijk risico (2%)	Tegemoetkoming in de schade met aftrek (drempel) percentage van (4%)
Lage Raam 2	€ 10.000,00	Nihil
Neerbroek 1a	€ 40.000,00	€ 25.000,00
Neerbroek 1	€ 30.000,00	€ 20.000,00
Schutboom 9	€ 30.000,00	€ 20.000,00
Schutboom 7	€ 30.000,00	€ 20.000,00
Schutboom 5	€ 20.000,00	€ 10.000,00
Lage Raam 8	Geen planologisch nadeel	Geen planologisch nadeel
Lage Raam 5	Geen planologisch nadeel	Geen planologisch nadeel
Heivelden 2, 4, 4a, 6 en 8	Nihil	Nihil
Erpseweg 4 – 8a, 12, 14, 20 en 20a	Nihil	Nihil
Neerbroek 4 en 4a	Geen planologisch nadeel	Geen planologisch nadeel
Neerbroek 3	Geen planologisch nadeel	Geen planologisch nadeel
Totaal	€ 160.000,00	€ 95.000,00

Aldus gedaan ter plaatse in de maand juli 2022.

Gloudemans,
namens deze de adviseur



Q.L.A. Kuijpers

Het deskundigenadvies mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

6. Bijlagen

1. Fotorapportage

BIJLAGE 1





Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Tolhuisweg 57
8443 DV Heerenveen
Postbus 24
8440 AA Heerenveen
T. 06 10 91 46 27
E. mijndert.rebel@Anteagroup.nl

Copyright © 2023

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@antegroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl