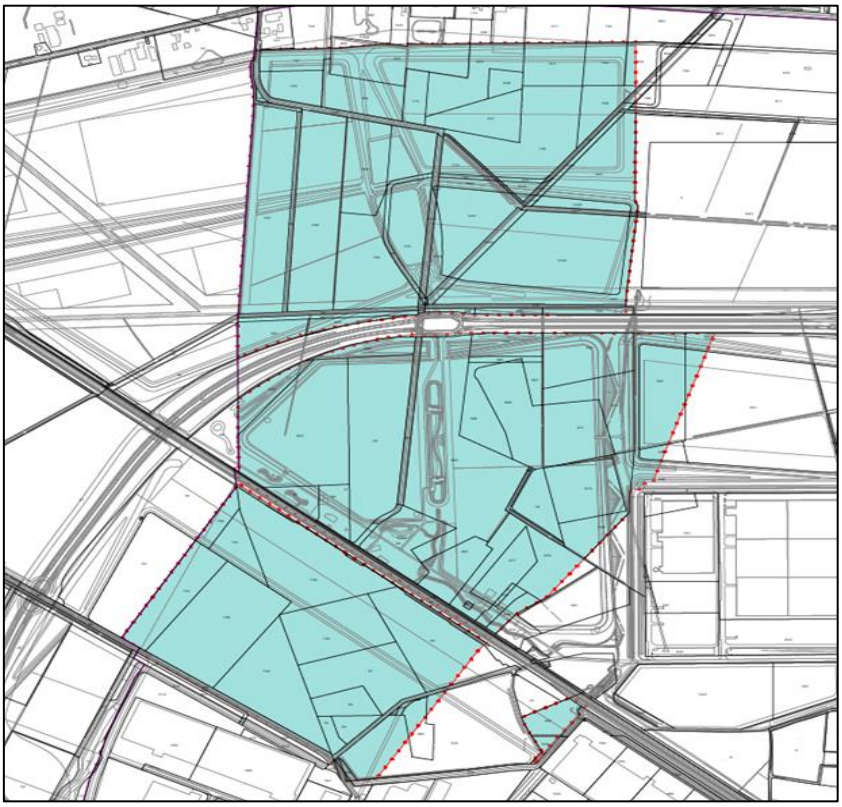
Bijlage 16 Taxatierapport inbrengwaarden per eigenaar, 8e herziening

DE BONT
ADVIESBUREAU
BESTUURSRECHTELIJKE
SCHADEVERGOEDINGEN

TAXATIERAPPORT

Betreffende de inbrengwaarden in het kader van Afdeling 6.4 (Grondexploitatie)
van de Wet ruimtelijke ordening
inzake het project “Trade Poort Noord” te Venlo



In opdracht van:	Gemeente Venlo Postbus 3434 5902 RK te Venlo
Datum:	4 mei 2016

Inhoudsopgave

pagina

A. Opdracht en bezichtiging

1. Opdrachtgever 4
2. Opdrachtnemer (taxateurs/deskundigen) 4
3. Bezichtiging 4

B. Doel van de taxaties 4

C. Verantwoording en aansprakelijkheden

1. Aansprakelijkheid 4
2. Juistheid informatie opdrachtgever 5
3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname 5
4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid 5
5. Recht van kopie 5
6. Kamer NRVT (waardering) en taxatietype 5
7. Instructies van de opdrachtgever 6
8. Taxatiestandaarden 6

D. Waardering

1. Peildatum 6
2. Inbrengwaarde 6

E. Omschrijving plan en omgeving

1. Gebruikte informatie 8
2. Venlo als logistieke hub 8
3. Het project Trade Port Noord op hoofdlijnen 9
4. Chronologie planvorming 13

F. Privaatrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie 14
2. Het exploitatiegebied 14
3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten 14
4. Quota, productie- en zakelijke rechten 14

G. Verontreinigingen

1. Bodem- en grondwaterverontreiniging 15
2. Asbesthoudende bouwmaterialen 15

H. Publiekrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie 16
2. Wet voorkeursrecht gemeenten 16
3. Monumenten 16

I. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening

1. Juridische uitgangspunten 17
2. Taxatie technische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek 18

J. Grondmarkt

1. Geraadpleegde informatie 21
2. De invloed van de regievoerder 21
3.Concurrerende projecten 21
4. Grondmarktsituatie 21

K. Onderbouwing waarde- en schadeoordelen

1. Complex 23
2. Complexprijs en bijzondere geschiktheid 23
3. Toegepaste methodiek 24
4. Onbebouwde gronden 24
5. Opstallen 27
6. Peildatum en (reeds gesloopte) opstallen 27
7. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten 29
8. Sloopkosten 29
9. Overdrachtsbelasting, BTW en transportkosten 29
10. Premies, subsidies en overige bijdragen 29

BIJLAGEN

1 Overzicht exploitatieplangebied
2 Waarderingsschema
3 Overige overwogen objecten en ontwikkelingen

A. OPDRACHT EN BEZICHTIGING

1. Opdrachtgever

Bij brief van 21 september 2015 heeft de gemeente Venlo, per adres Postbus 3434 te 5902 RK Venlo (mevrouw M.H.J. Hermans, Teamleider Projectmanagement), aan De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen opdracht verleend tot actualisatie van een reeds eerder, op 24 februari 2012 door ondergetekenden uitgebracht taxatierapport inzake de Inbrengwaarde Exploitatieplan Trade Port Noord, een en ander zoals bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: **Wro**). De taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden.

2. Opdrachtnemer (taxateurs/deskundigen)

Het taxatierapport is opgesteld door **drs. K.F.J.P. de Bont RT**, als zelfstandig taxateur (NRVT, onder andere Kamer LAV) en adviseur verbonden aan De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen in samenwerking met **ing. B.N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT,** als zelfstandig taxateur (NRVT, onder andere Kamer LAV) handelend onder de naam Steenhuijs Real Estate B.V. te 's-Hertogenbosch. Het adres van de opdrachtnemer, De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen, is Gommersstraat 19, 4891 AP te Rijsbergen, telefoonnummer 076-5649115, faxnummer 076-5649118, e-mail: info@debontabs.nl. De heren De Bont en Huijts zullen hierna verder worden aangeduid als "ondergetekenden" of als "de taxateurs/deskundigen".

3. Bezichtiging

Op 19 juli en 6 augustus 2010 en op 12 november 2015 zijn de betreffende percelen en de in het te taxeren exploitatieplangebied nog aanwezige opstallen bezichtigd. Met geen van de mogelijk belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken.

B. DOEL VAN DE TAXATIES

Het doel van de uitgevoerde taxaties is inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro inzake het project "Trade Poort Noord" te Venlo. Zoals onder punt 6 hierna (en onder A1 hiervoor) is aangegeven, beschouwd opdrachtgever de opdracht als een actualisatie van een eerdere taxatie door deskundigen van 24 februari 2012. Taxatie-technisch benaderen deskundigen de opdracht als een volledige taxatie in termen zoals de NRVT die als zodanig lijkt voor te staan.

C. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEDEN

1. Aansprakelijkheid

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

2. Juistheid informatie van opdrachtgever

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door de taxateurs/deskundigen wel zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd, maar de taxateurs/deskundigen nemen geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door opdrachtgever aangeleverde gegevens.

3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname

Er heeft voor geen enkel getaxeerd perceel, gebouw of onderneming een volledige opname of bedrijfsexploitatie-onderzoek plaatsgevonden. De in het exploitatiegebied gelegen percelen en gebouwen zijn enkel aan de buitenzijde, vanaf de straatzijde bezichtigd, waarmee de corresponderende taxaties zijn uitgevoerd als geveltaxaties. Wel zijn voor de meeste in het exploitatiegebied aanwezige gebouwen de oppervlakten en exploitatiewijze daarvan door de gemeente aangegeven en deze informatie is voorts door ondergetekenden voor juist aangenomen en gebruikt ten behoeve van de betreffende waarderingen.

Wanneer ná de hierna nog te noemen waardepeildatum maar vóór de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde plaatsvindt die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur (mits hem (redelijkerwijs) kenbaar) dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt dan bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan zal worden vastgelegd in het taxatierapport.

4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid

De onder A, sub 2 vermelde taxateurs/deskundigen verklaren dat zij de afgelopen jaren niet betrokken zijn geweest bij een taxatie of transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft (gehad) met (de inhoud van) dit taxatierapport, behoudens bij en met het opstellen van een eerder taxatierapport van 24 februari 2012 aangaande dezelfde materie waarop het thans onderhavige taxatierapport bedoeld is als actualisatie.

De taxateurs/deskundigen zijn van mening dat zij onpartijdig, onafhankelijk en zonder belangenverstrengeling, in objectiviteit en geheel naar eigen inzichten, de taxaties hebben kunnen uitvoeren en dit taxatierapport hebben kunnen opstellen.

5. Recht van kopie

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

6. Kamer NRVT (waardering) en taxatietype

Ondergetekenden zijn van mening dat de onderhavige taxatie valt binnen het kader van de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Hoewel de taxatie in dit rapport voor opdrachtgever een actualisatie betreft van een eerdere taxatie door deskundigen van 24 februari 2012, is die eerdere taxatie inmiddels ouder dan 36 maanden. Alsdan is volgens het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV), hoofdstuk 11, sprake van een volledige taxatie.

7. Instructies van de opdrachtgever

Door opdrachtgever zijn aan ondergetekenden geen instructies gegeven voor de taxatie anders dan eventueel expliciet gemeld in dit rapport.

8. Taxatiestandaarden

Ondergetekenden verrichten de onderhavige taxatie in overeenstemming met de meest actuele versie van de IVS, die is opgesteld en wordt onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org). Tevens verklaren ondergetekenden op de hoogte te zijn van en hebben getracht te handelen overeenkomstig de (bedoeling en) inhoud van het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) zoals opgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Nu de opdracht echter verstrekt is vóórdat de van toepassing geachte regelementen waren vastgesteld, houden ondergetekenden er rekening mee dat niet op alle vereisten daaruit gegarandeerd ingezet is kunnen worden. Ondergetekenden constateren dienaangaande bijvoorbeeld dat niet is voldaan, daarvoor ook geen offerte en opdracht is besteedt, aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur (hoofdstuk 13 van het Reglement).

D. WAARDERING

1. Peildatum

Als peildatum voor de inbrengwaarden zal logischerwijs de datum van het vaststellen van het exploitatieplan gewenst zijn. Omdat deze datum echter nog niet vaststond op het moment van de meest recente bezichtiging van het getaxeerde, is als peildatum voor de waarderingen in dit rapport de datum 12 november 2015 aangehouden. Dit is de datum waarop in het kader van dit rapport voor het laatst een bezichtiging van het exploitatiegebied heeft plaatsgevonden.

Deskundigen hebben van de gemeente inmiddels wel vernomen dat het Exploitatieplan door haar geactualiseerd is per 1 januari 2016 en de gemeente heeft deskundigen in dat kader gevraagd of de waarderingen van het betreffende vastgoed in dit rapport ten aanzien van de datum van 1 januari 2016 nog aanpassing behoeven. Dienaangaande zijn deskundigen van mening dat de waarderingen in dit rapport, met als waardepeildatum 12 november 2015, ook als inbrengwaarden per 1 januari 2016 nog kunnen worden aangehouden. De markt is naar hun mening dermate stabiel gebleven tussen beide data dat dit kan worden verondersteld. Daarbij wordt door deskundigen nog wel opgemerkt, dat door hen ten behoeve van de vorenstaande stelling is aangenomen dat er in en aangaande het exploitatieplangebied zich tussen de genoemde data geen wijzigingen hebben voorgedaan in bijvoorbeeld (aanwezige) bebouwing, inrichting, situaties van eigendom en overige factoren die op de waarderingen van invloed zouden kunnen zijn (geweest). Deskundigen hebben daar geen onderzoek naar gedaan, de gemeente wordt hierop nadrukkelijk gewezen.

2. Inbrengwaarde

Voor een volledig per perceel gesplitst waarderingsoverzicht wordt verwezen naar bijlage 2.

De bruto inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten luidt als volgt:

1.	Inbrengwaarden ruwe bouwgronden:	€ 30.354.944,30
2.	Inbrengwaarden opstallen met bijbehorende ondergrond:	€ 5.203.264,32
3.	Sloopkosten(*)	€ 416.769,25
4.	Kosten van sanering van verontreiniging(*)	--
5.	Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten(*)	€ 7.136,48
6.	Bijkomende onteigeningsvergoedingen:	€ 1.462.319,58

Totale bruto inbrengwaarde:		**€ 37.444.433,94 (**)**

De navolgende posten zijn door deskundigen niet in de schatting van de inbrengwaarde(n) betrokken en zullen (mogelijk) door de gemeente rechtstreeks in het exploitatieplan worden opgenomen:

i. Waarden/afkoopkosten quota en productierechten
ii. Overdrachtsbelasting, transportkosten en BTW

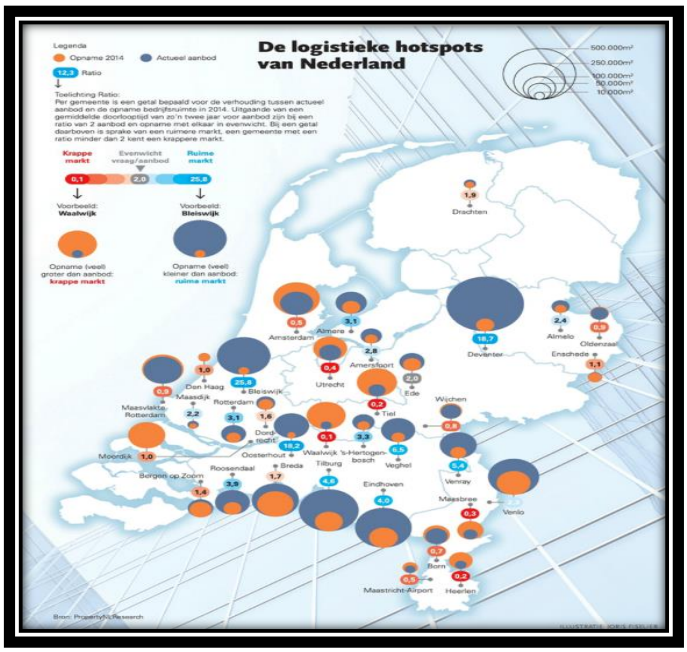
(*): Deze kostenposten zijn door deskundigen niet zelfstandig geschat noch gecontroleerd, doch louter uit opgave door de gemeente in dit rapport opgenomen.
(**): Door afronding tot op 2 decimalen, telt dit bedrag in 1 cent afwijkend op.

Alle bedragen worden verondersteld exclusief omzetbelasting te zijn, tenzij expliciet anders vermeld.

E. OMSCHRIJVING PLAN EN OMGEVING

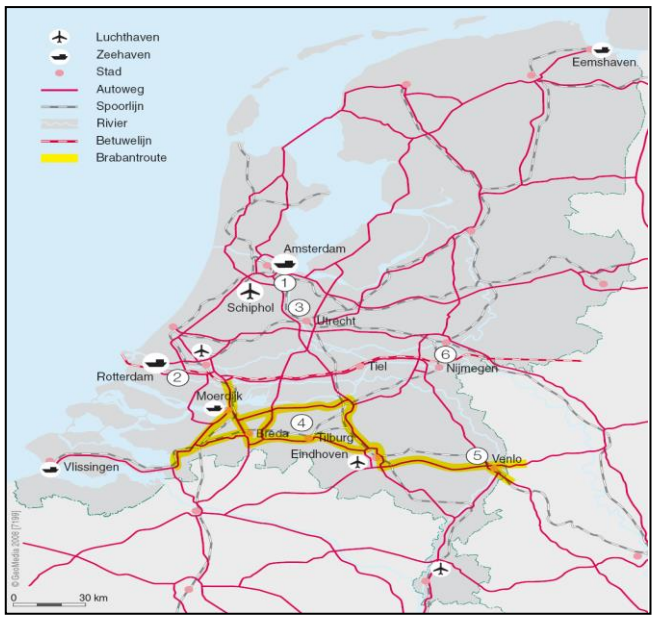
1. Gebruikte informatie

De gemeente Venlo heeft het bestemmingsplan Trade Port Noord (vastgesteld op 31 oktober 2012), tot en met de 4e Herziening daarop van 23 juli 2015 en het Exploitatieplan tot en met de 4e Herziening (versie 11 november 2014) ter beschikking gesteld. Ondergetekenden hebben zich onder meer verdiept in de positie van het plangebied in het nationaal en internationaal bedrijfsleven.



2. Venlo als logistieke hub

De logistieke hub Venlo-Venray heeft inmiddels wereldwijde bekendheid verworven. Venlo-Venray is voor de achtste maal uitgeroepen tot logistieke hotspot van Nederland. Tevens blijkt uit onderzoek van Prologis dat Venlo in 2013 als nummer 1 Europese logistieke hotspot wordt betiteld.



Aanvoerroutes verbinden Venlo met Schiphol en de havens van Rotterdam en Antwerpen. Via de Maas, snelwegen en spoorlijnen richting Duitsland en Italië worden goederen over de rest van Europa verspreid. Noord-Rijnland-Westfalen, het dichtstbevolkte gebied van Europa, is een belangrijke afzetmarkt voor de vele agrarische bedrijven in de regio rond Venlo.

In totaal werden in Venlo via water, weg en rails in 2014 265.00 containers overgeslagen. Die capaciteit wordt, als gevolg van de containerterminal aan de Maas, uitgebreid met zo'n 400.000 containers. Venlo moet het met name hebben van haar scharnierfunctie tussen de havens van Rotterdam en Antwerpen en het Europese achterland. Dientengevolge is men thans ook doende met de uitbreiding van de railcapaciteit.

Gezien de uitbreiding van beide havens en de groei die Greenport Venlo inmiddels doormaakt in relatie tot het gegeven dat de beide railterminals structureel 85% van hun capaciteit benutten is de planvorming hiervoor inmiddels opgestart (start bouw: 2017).

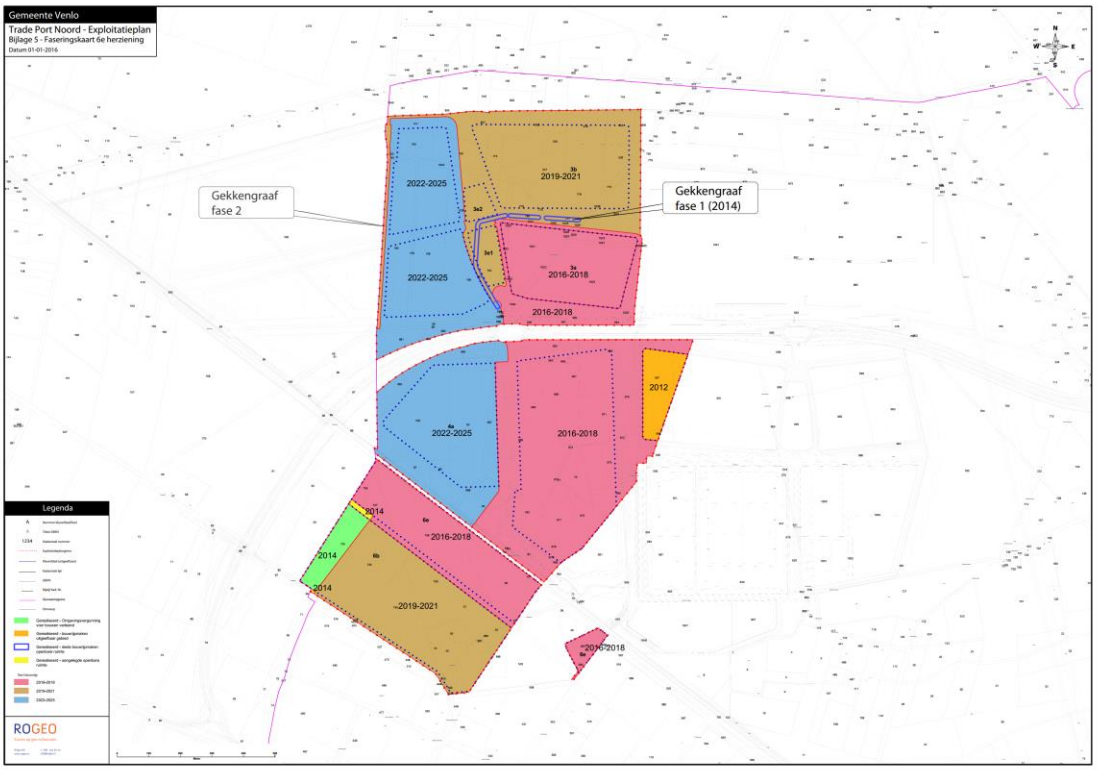
Daarnaast is de regio in omvang het tweede tuinbouwgebied van Nederland. Er zijn 3.400 tuinbouwbedrijven die hun producten op de veiling van Venlo aanbieden. Om bedrijven beter te kunnen accommoderen is Fresh Park Venlo volop in ontwikkeling en staat het daarnaast gelegen GreenPark Venlo, het voormalige terrein van de Floriade 2012, in de planning voor een agrifood-campus.

3. Het project Trade Port Noord op hoofdlijnen

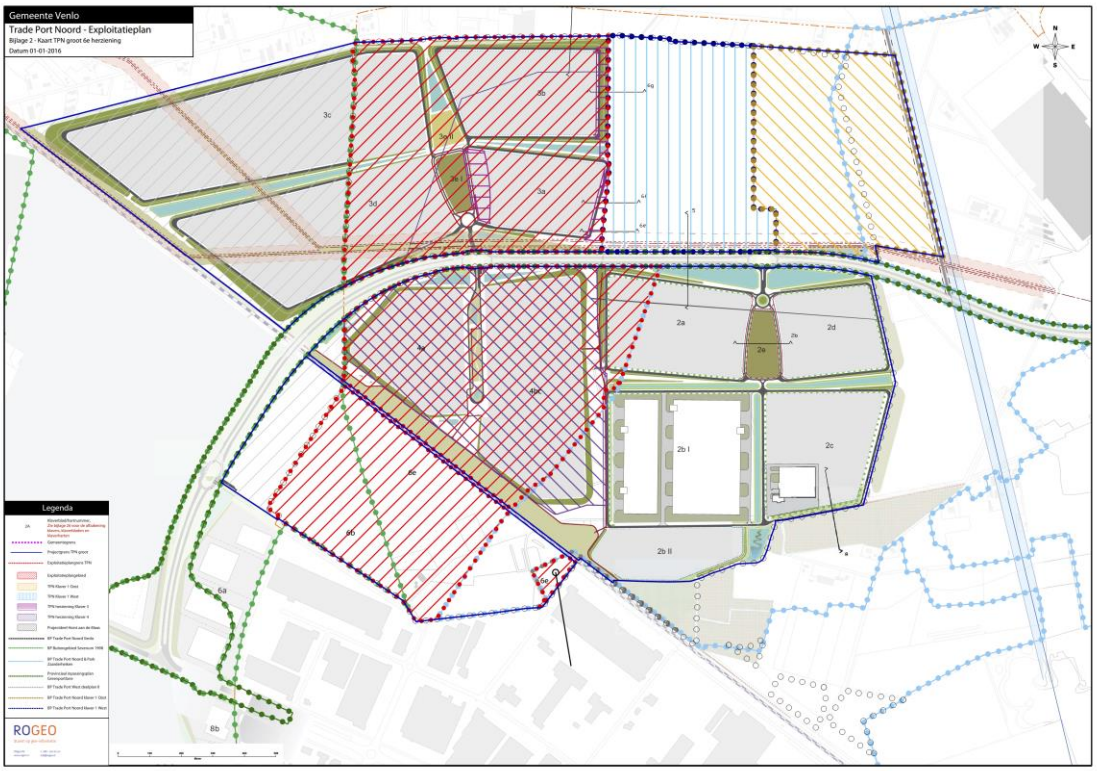
Het bedrijventerrein Trade Port Noord maakt onderdeel uit van een aantal samenhangende ontwikkelingen, zowel in het gebied Venlo Noordwest, als in de regio Venlo. De projecten in Venlo staan bekend onder de naam “Klavertje Vier” en betreffen naast Trade Port Noord, de glastuinbouwgebieden Californië en Siberië, bedrijvenpark Greenpark, voorheen nog de Floriade, de uitbreiding van ZON Fresh Park en een (recreatieve) groenzone Park Zaarderheiken.

In het kader van de ontwikkeling van bedrijventerrein Trade Port Noord en het direct ten oosten gelegen Park Zaarderheiken, is reeds in 2006 een bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo. Dit bestemmingsplan is inmiddels door nieuwe ontwikkelingen achterhaald. Voor een deel van het plangebied waarbinnen het bedrijventerrein Trade Port Noord is geprojecteerd, is door de Raad van State de goedkeuring van Gedeputeerde Staten (2006) voor het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Trade Port Noord en Park Zaarderheiken’ vernietigd. Het besluit van de Raad van State, in combinatie met de wens om op korte termijn gronden te kunnen uitgeven, hebben geleid tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan en exploitatieplan voor het bedrijventerrein Trade Port Noord, vastgesteld op 31 oktober 2012. Het bestemmingsplan en exploitatieplan is inmiddels op onderdelen herzien. Dit heeft er onder andere toe geleid dat ten gevolge van de 3^{e} en 4^{e} herziening van het exploitatieplan het gebied waarop het exploitatieplan van toepassing is, verkleind is ten opzichte van het oorspronkelijke in 2012 vastgestelde exploitatieplan.

Per peildatum voor dit taxatierapport zijn enkele delen van het exploitatieplangebied al vergund en met openbare werken door de gemeente al gerealiseerd. Deze delen zijn met de kleuren geel en groen weergegeven op onderstaande tekening. Deze delen behoren wel tot het exploitatieplangebied, dat is het rood gearceerde vlak op de tekening daarna, maar de delen zijn buiten deze (geactualiseerde) taxatie gelaten. Hiertoe, in de keuze om deze delen niet te taxeren, hebben deskundigen aanleiding gevonden in de door het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties uitgegeven Handreiking ‘Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan’ van 1 september 2014. In het Exploitatieplan Trade Port Noord wordt de benadering conform paragraaf 9.2. van deze Handreiking gevolgd. Dienaangaande zijn deskundigen van mening dat hetgeen zoals aangegeven is gerealiseerd en hetgeen waarvoor reeds een Omgevingsvergunning is verleend, dan bij taxatie van de inbrengwaarde buiten beschouwing dient te worden gelaten. Omdat over het vorenstaande heldere rechtspraak nog ontbreekt en de mening van deskundigen overigens niet moet worden gezien als ‘in de plaats tredend’ van jurisprudentie, maar als een keuze die moest worden gemaakt, wordt de gemeente op het vorenstaande nadrukkelijk gewezen.



Bron: Trade Port Noord - Exploitatieplan 6e herziening , Bijlage 5 - Fasering



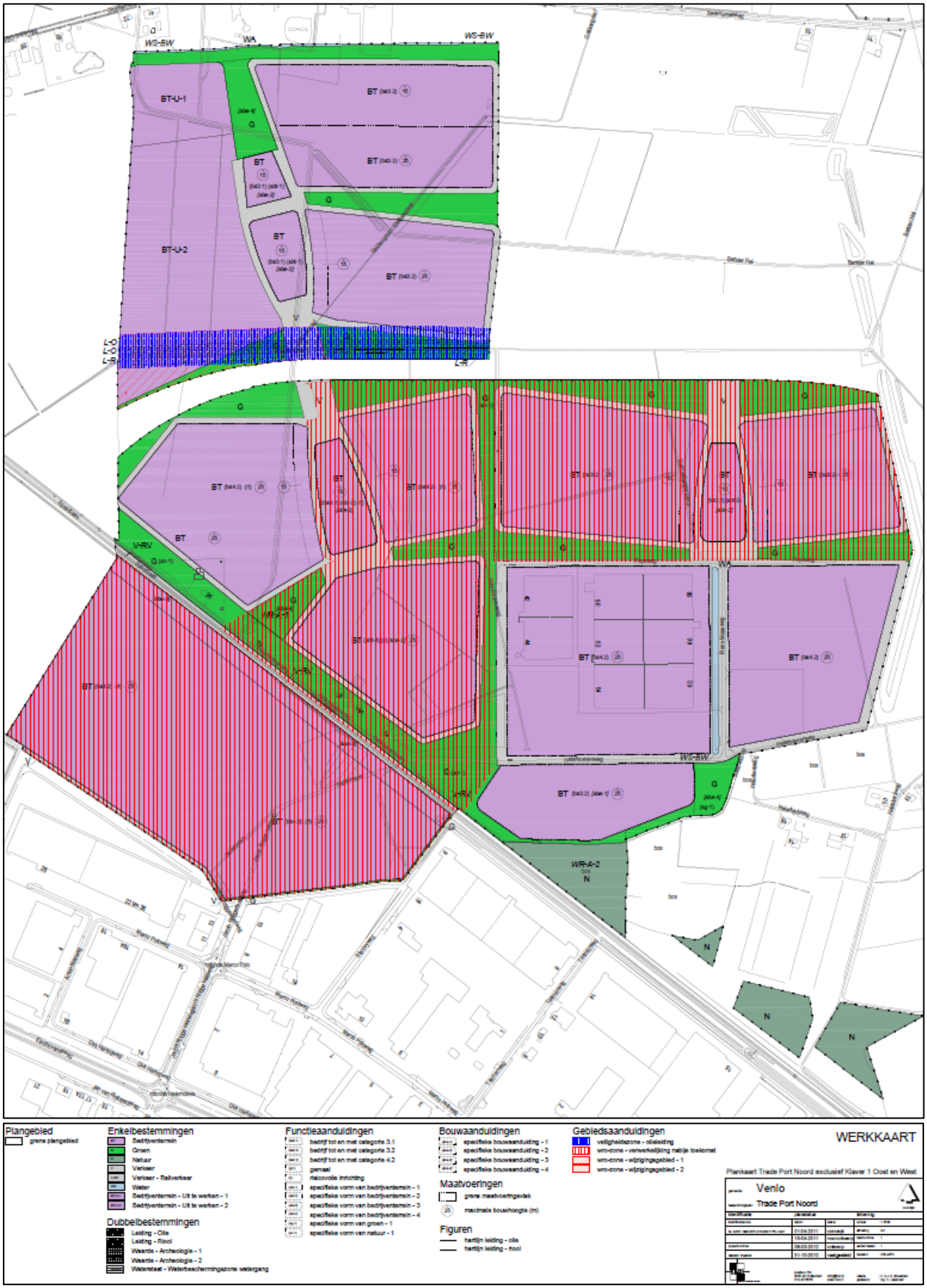
Bron: Trade Port Noord - Exploitatieplan 6e herziening , Bijlage 2 - TPN Groot

Het plangebied van bedrijventerrein Trade Port Noord, omvat op grondgebied van de gemeente Venlo de vigerende bestemmingsplannen; Trade Port Noord Venlo; Trade Port Noord klaver 1 oost; Trade Port Noord klaver 1 west. Het stedenbouwkundig ontwerp voor dit gebied omvat circa 202 hectare (uitgeefbaar) bedrijventerrein. Het bruto bestemmingsplangebied is 289 hectare groot.

De taxatieopdracht heeft uitsluitend betrekking op het exploitatieplangebied, hetgeen slechts een gedeelte van het voorliggende bestemmingsplan betreft en op de kaart hiervoor met rode arcering is aangegeven. Getaxeerd is het exploitatieplangebied (zonder de op de vorenstaande tekening groen en geel gemarkeerde gedeelten) en dat gebied beslaat circa 133 hectare. Voor de exacte afbakening in oppervlakte en op perceelsniveau, wordt verwezen naar bijlage 2, waarin het daarin opgenomen waarderingsschema tevens de exacte objectafbakening (‘het getaxeerde’) aangeeft.

Het bedrijventerrein sluit direct aan op het bestaande Trade Port West. Aan de oostzijde grenst Trade Port Noord aan het (recreatieve) groenzone Park Zaarderheiken. Centraal door het plangebied ligt de Greenportlane, die juridisch/planologisch mogelijk is gemaakt middels een provinciaal inpassingsplan. De Greenportlane ontsluit het plangebied op de A73, en via de Eindhovenseweg op de A67.

De bestemmingsplannen vervat in de planstukken bestaan uit de verbeelding, de regels en de toelichting. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende karakter van het bestemmingsplan.



Verbeelding met legenda bij het bestemmingsplan 'Trade Port Noord'

4. Chronologie planvorming

1998	Milieu Effect Rapportage ter voorbereiding van de uitwerking van het streekplan Noord- en Midden Limburg;
27 juli 1999	vaststelling streekplanuitwerking Venlo Trade Port Noord door Gedeputeerde Staten;
30 mei 2000	aanwijzing Wvg van een gedeelte van het gebied;
november 2001	vaststelling Ontwikkelingsplan “Visie op Trade Port Noord”;
30 oktober 2002	vaststelling structuurplan “Trade Port Noord”;
2 juni 2004	vaststelling Visie Venlo 2030 door de gemeenteraad;
februari 2005	aanvullend aanwijzingsbesluit gemeenteraad Wvg voor buitenrand Trade Port Noord (vergroting);
28 september 2005	vaststelling Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 door de gemeenteraad;
26 januari 2006	vaststelling bestemmingsplan “Bedrijventerrein Trade Port Noord” door gemeenteraad;
22 september 2006	vaststelling Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 door Provinciale Staten;
25 maart 2009	vaststelling gewijzigde Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 door de gemeenteraad;
april 2009	vaststelling POL-aanvulling Gebiedsontwikkeling Klavertje 4, door Provinciale Staten;
10 juli 2009	vaststelling provinciaal Inpassingsplan Greenportlane;
25 mei 2010	vaststelling van de Structuurvisie Trade Port Noord door de gemeenteraad;
31 oktober 2012	vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan Trade Port Noord door de gemeenteraad;
25 september 2013	vaststelling 1e herziening Exploitatieplan Trade Port Noord door de gemeenteraad;
26 maart 2014	vaststelling 2e herziening Exploitatieplan Trade Port Noord door de gemeenteraad;
29 april 2015	vaststelling bestemmingsplan Trade Port Noord Klaver 1 Oost en 3e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord door de gemeenteraad;
24 juni 2015	vaststelling bestemmingsplan Trade Port Noord Klaver 1 West en 4e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord door de gemeenteraad;
23 maart 2016	vaststelling bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 3 en 5e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord door de gemeenteraad;

Najaar 2016	geplande vaststelling bestemmingsplan Trade Port Noord herziening Klaver 4 en 6e Herziening van het Exploitatieplan Trade Port Noord door de gemeenteraad. De 6e Herziening van het Exploitatieplan Trade Port Noord is tevens een actualisatie met als waardepeildatum 1-1-2016, een en ander waartoe de onderhavige taxatie van de inbrengwaarde is uitgevoerd.

F. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Van de gemeente Venlo, hierna de gemeente, zijn diverse (kadastrale) tekeningen ontvangen, kadastrale informatie van de (gedeeltelijk) in het plangebied gelegen percelen en informatie over de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is, met betrekking tot de in het plangebied aanwezige bebouwing, van de gemeente informatie ontvangen over deze bebouwing en de wijze van gebruik, alsmede over reeds door de gemeente en de provincie Limburg in het plangebied gedane transacties. Van de reeds in het kader van het plan gesloopte opstallen zijn de taxatieverslagen ten behoeve van de eertijdse verwerving verstrekt. Vorenstaande informatie is verwerkt in een waarderingsoverzicht, evenwel naar eigen inzichten van ondergetekenden, dat als bijlage 2 aan dit rapport is gehecht.

2. Het exploitatiegebied

In het waarderingsoverzicht in bijlage 2 zijn, per perceel dat in het plangebied is gelegen, de oppervlakten daarbinnen genoemd alsmede de ondergetekenden uit de kadastrale uittreksels gebleken eigenaren. Het getaxeerde is met het waarderingsoverzicht afgebakend.

3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

In het exploitatiegebied zijn de Rotterdam-Rijn Pijpleidingen gelegen en een hoofdtransport-rioolwaterleiding, die evenwel beide zullen worden ingepast in de herontwikkeling. De zakelijke rechten die ter liggen en houden zijn gevestigd, zullen in beginsel worden gerespecteerd. Invloed op de (ruwe bouwgrond)waarde van de percelen wordt door ondergetekenden -als uitgangspunt- niet aanwezig geacht.

Door ondergetekenden is geen (nader) onderzoek gedaan naar eventueel overige met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 BW en andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd. Eerst als met de betrokken rechthebbenden kan worden gesproken, kunnen ondergetekenden zich mogelijk een zelfstandig beeld vormen van eventuele bepalingen die een waarde beïnvloedend effect hebben (gehad).

Als uitgangspunt voor dit taxatierapport is gehanteerd afwezigheid van mogelijk waarde-beïnvloedende effecten voor de getaxeerde onroerende zaken vanwege voornoemde lasten, behoudens hetgeen op aangeven door de gemeente dienaangaande in dit rapport is opgenomen.

4. Quota, productie- en zakelijke rechten

Ondergetekenden hebben geen kennis genomen van mogelijke quota en productierechten en ook niet van eventuele milieueffecten of kosten die gepaard gaan met het teniet doen daarvan. In het kader van de waarderingen in dit taxatierapport zijn deze niet overwogen (uitgangspunt).

G. VERONTREINIGING

1. Bodem- en grondwaterverontreiniging

Ondergetekenden hebben inhoudelijk geen kennis genomen van (onderzoeken naar) mogelijke verontreiniging in of van bodem en/of grondwater. In dit rapport is ervan uitgegaan dat hiervan geen sprake is, althans, niet op een dusdanige wijze dat dit relevante invloed heeft op de waarde (uitgangspunt). Het verdient aanbeveling, indien over verontreiniging informatie bestaat, dit taxatierapport te laten actualiseren indien blijkt of en zo ja, hoe verontreiniging aanwezig is. De gemeente heeft ten aanzien van bodem- en grondwaterverontreiniging wel het navolgende toegelicht.

‘Ten behoeve van de aankoop van diverse percelen gelegen binnen het ontwikkelgebied Trade Port Noord zijn sinds het jaar 2000 diverse verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. De onderzoeksresultaten van al deze onderzoeken zijn meegenomen voor de vaststelling van de gemiddelde bodemkwaliteit van dit gebied t.b.v. de ontwikkeling van de Bodemkwaliteitskaart (BKK) van Venlo. Deze BKK-Venlo en de bijbehorende bodembeheernota zijn in juni 2010 door het college van burgemeester en wethouders van Venlo vastgesteld. Uit de BKK valt af te leiden dat het gebied waarbinnen TPN is gesitueerd binnen de bodemkwaliteitszone "Buitengebied zand/Ontwikkeling na 1990" valt. Van deze zone voldoet de bodemkwaliteit van zowel de bovengrond als de ondergrond bij onverdachte locaties aan de "Achtergrondwaarde 2000".’ Op basis hiervan wordt er door deskundigen van uit gegaan dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik als bedrijventerrein zonder rekening te houden met saneringen.

2. Asbesthoudende bouwmaterialen

Ondergetekenden hebben geen kennis genomen van (onderzoeken naar) mogelijke asbesthoudende bouwmaterialen in de aanwezige bebouwing of op of in de bodem. In dit rapport is ervan uitgegaan dat hiervan geen sprake is, althans, niet op een dusdanige wijze dat dit relevante invloed heeft op de waarde (uitgangspunt). Het verdient aanbeveling, indien over asbest informatie bestaat, dit taxatierapport te laten actualiseren door te laten onderzoeken of en zo ja, hoe aanwezige asbest van invloed is op de (inbreng)waarden.

H. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Ondergetekenden hebben geen specifiek onderzoek gedaan naar de in het exploitatiegebied vigerende bestemmingsplannen of bestemmingen per perceel. Wat betreft de bebouwde percelen en de reeds gesloopte opstallen, gaan ondergetekenden ervan uit dat het gebruik van die reeds gesloopte opstallen paste binnen het destijds vigerende planologische regime. In het kader van dit rapport zijn de huidige bestemmingen van de onbebouwde percelen niet relevant geacht, aangezien -zoals hierna nader wordt uiteengezet- deze gronden zijn gewaardeerd op basis van de toekomstig planologische invulling.

2. Wet voorkeursrecht gemeenten

Diverse gronden in het plangebied zijn aangewezen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex. art. 8 Wvg oud en art. 2 jo 5 Wvg).

3. Monumenten

In het plangebied is volgens de gemeente géén sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van objecten:
- als beschermd monument (ex art. 3, 4 of 6 Monumentenwet);
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex. art. 35 Monumentenwet);
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

I. AFDELING 6.4 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING

1. Juridische uitgangspunten

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

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

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

In artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vermeld dat tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste van de wet, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, worden gerekend de ramingen van:

a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

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

2. Taxatietechnische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek

2.1 Algemeen

Artikel 6.13, lid 4 Wro stelt dat voor de berekening van de kosten en opbrengsten ervan wordt uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. In lid 5 van voormeld artikel wordt voorts ter bepaling van de inbrengwaarden gerefereerd aan de Onteigeningswet. Gesteld wordt dat, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld wordt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (Ow) en dat voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

In **artikel 40b Onteigeningswet** is bepaald dat de waarde vastgesteld moet worden als zijnde de werkelijke waarde die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk denkende en handelende partijen. Vanwege deze regel en het doel van de taxatie hebben ondergetekenden in dit rapport het waardebegrip van de **marktwaarde** gebruikt: “het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang”.

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

In de onderhavige kwestie, is het de gemeente Venlo (met andere overheden) die de verwerving doet om tot grondexploitatie en uitgifte van percelen op het bedrijventerrein TPN te komen. De gemeente is echter niet ook de partij die de opstal-exploitatie vervolgens voor haar rekening neemt. Uitgeefbaar gemaakte kavels worden aan marktpartijen verkocht die daarop vervolgens de bedrijfsbebouwing realiseren en gaan exploiteren waardoor het bedrijventerrein wordt gerealiseerd. Realisatie van het bedrijventerrein is ‘het werk waarvoor wordt onteigend’. Dit reeds maakt dat het werk waarvoor het bestemmingsplan dienst zou moeten/kunnen doen bij onteigening, niet geheel voor rekening en risico van de gemeente Venlo (e.a.) wordt gerealiseerd en dat maakt vervolgens dat bij de waardebepaling in casu het nieuwe bestemmingsplan derhalve niet moet worden weggedacht (geëlimineerd).

Artikel 40d Onteigeningswet stelt voorts dat binnen een als één geheel in exploitatie te brengen gebied alle bestemmingen worden ‘omgeslagen’.

Ofschoon wel genoemd in de Afdeling 6.4 Wro, wordt aan de **artikelen 40e en 40f Onteigeningswet** in de praktijk en jurisprudentie nauwelijks nog betekenis gegeven.

2.2 Optimale aanwending

Volgens de taxatieleer en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde (de marktwaarde) bij een aanstaande planologische wijziging worden beschouwd als de hoogste van **of** de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige vastgoedgebruik (vaak genoemd de huidige gebruikswaarde) **of** de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie vanwege het nieuwe, aanstaande bestemmingsplan (vaak genoemd de ontwikkelingswaarde).

2.3 Marktwaarde of onteigeningschadeloosstelling

Voor gronden die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, wordt de (netto) inbrengwaarde vervolgens gelijkgesteld aan een schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. Dit houdt een volledige vergoeding in van alle schade die een rechthebbende rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn recht op een onroerende zaak lijdt.

a. **Grondwaarde**

Voor de onbebouwde gronden in het exploitatieplangebied, ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van ondergetekenden aan de toekomstige ontwikkelingspotentie. De onbebouwde gronden zijn gewaardeerd op € 23,- per vierkante meter. Deze waarde is geschat op basis van bij ondergetekenden beschikbare referentietransacties en waardebepalingen die door de gemeente, de provincie Limburg, rechtbanken en andere (markt)partijen zijn gedaan, rekening houdend met de huidige markt voor onroerende zaken in Venlo en omgeving, alsmede verder in Nederland, de huidige status van de herontwikkelingsplannen en tevens met de huidige economische situatie. De door ondergetekenden uitgevoerde taxaties en gebruikte referenties worden onder de Hoofdstukken J en K nader toegelicht.

Naar de mening van de deskundigen prevaleert als meest geschikte taxatie- of waarderingsmethode voor plannen in de fase waarin het project thans verkeert een vergelijkingsmethode boven bijvoorbeeld een residuele methode. Het vorenstaande maakt, dat ondergetekenden zich bij hun waardeoordeel over een ruwe bouwgrondprijs binnen het exploitatiegebied, primair hebben laten leiden door transacties die door ondergetekenden zijn geanalyseerd.

b. **Verkeerswaarde of volledige schadeloosstelling**

Bij de raming van de inbrengwaarde(n) is van belang of er sprake zal zijn (of is geweest) van onteigening of minnelijke verwerving juist ter voorkoming daarvan. Artikel 6.13, lid 5 Wro geeft dienaangaande aan hoe de inbrengwaarden van grond moeten worden bepaald: voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

In de onderhavige kwestie speelt het vorenstaande voornamelijk bij de bebouwde en voorheen bebouwde percelen, hoewel dat niet wegneemt dat systematisch ook voor de onbebouwde percelen binnen het exploitatieplangebied het boven- en onderstaande geldt uiteraard.

Vooropgesteld zij, dat naar de mening van ondergetekenden -zo lijkt in rechtspraak thans de wet ook te worden uitgelegd- in beginsel de marktwaarde dient te worden gehanteerd als inbrengwaarde en slechts bij uitzondering een onteigeningschadeloosstelling. Ondergetekenden overwegen daarbij dat naar hun mening, enkel als een gemeente aannemelijk kan maken dat onteigend had kunnen of kan worden en een gemeente bovendien aannemelijk kan maken dat dit instrument van eigendomsontneming ook zou, dan wel zal worden ingezet ingeval verwerving in minnelijke sfeer niet mogelijk bleek of blijkt, enkel dan een schadeloosstelling op onteigeningsbasis als inbrengwaarde mag worden opgevoerd. Het spreekt daarbij voor zich, dat in dat geval een verwervingsdossier dermate gevorderd moet zijn, dat daaruit duidelijk aannemelijk kan worden gemaakt dat alleen dan overeenstemming zou kunnen worden bereikt indien op onteigeningsbasis (tegen onteigeningschadeloosstelling derhalve) onderhandeld wordt, dan wel dat het niet meer aannemelijk is te achten dat eigendomsverkrijging in minnelijke sfeer, derhalve zonder (onteigenings)rechterlijke interventie, nog mogelijk is. De wijze waarop het verwervingsdossier blijk geeft van vordering aangaande verwerving lijkt ondergetekenden daarmee dan ook maatgevend voor de vraag of in plaats van de marktwaarde een onteigeningschadeloosstelling mag worden opgevoerd als inbrengwaarde.

Voor de door de gemeente **nog** (gewenst) **te verwerven objecten**, hebben ondergetekenden geen inzage gehad in de daartoe bestaande verwervingsdossiers en zij kunnen daarom reeds ook niet aannemen dat die dossiers dermate gevorderd zijn, dat reeds buiten gerede twijfel staat dat een onteigeningsprocedure niet kan of zal worden vermeden. Dit maakt naar mening van ondergetekenden dat, los van de vraag of op basis van onteigeningschadeloosstelling wordt onderhandeld, voor de betreffende, door de gemeente gewenst nog te verwerven percelen - dat geldt voor bebouwde zowel als de onbebouwde percelen - als inbrengwaarden de marktwaarde(n) moet(en) worden opgevoerd. Het opvoeren van een onteigeningschadeloosstelling als inbrengwaarde in plaats van alleen de marktwaarde, lijkt ondergetekenden in deze gevallen immers nog te prematuur. Om vorenstaande redenen zijn de taxateurs van mening dat als inbrengwaarden voor de voormelde percelen derhalve de marktwaarden moeten worden gehanteerd en niet (ook) bijkomende onteigeningsvergoedingen als bedoeld in de Onteigeningswet. Opgemerkt wordt overigens bij het vorenstaande dat het naar de mening van de taxateurs sowieso aan de gemeente is, en niet aan hen, eventueel voldoende aannemelijk te maken dat op onteigeningsbasis wordt getracht dan wel zal worden verworven waarbij alsdan wellicht een schadeloosstelling als bedoeld in de Onteigeningswet voor die percelen mag of moet worden opgenomen als inbrengwaarde.

Voor de door de gemeente **al verworven (en grotendeels al gesloopte) objecten**, ligt naar de mening van de deskundigen een en ander genuanceerder. Ondergetekenden concluderen uit ontvangen taxatierapporten voor het dit aangaande vastgoed, dat de door de gemeente reeds verworven objecten binnen het exploitatieplangebied zonder uitzondering op onteigeningsbasis zijn verworven. Ondergetekenden achten het dan en die objecten betreffende redelijk om in dit rapport als inbrengwaarde een volledige schadevergoeding als bedoeld in de Onteigeningswet op te nemen.

J. GRONDMARKT

1. Geraadpleegde informatie

Ondergetekenden hebben kennis genomen van macro-economische analyses van de analyseafdelingen van internationaal opererende taxatie- en makelaarskantoren. Voorts is er kennis genomen van de meeste grondtransacties in het gebied en regionaal vergelijkbare ontwikkelingen, als ook van prijsvaststellingen door rechtbanken in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten alsmede bij onteigeningen.

2. De invloed van de regievoerder

De regievoerder in deze, de gemeente Venlo, heeft grote invloed op de grondmarkt. Zij oefent die thans -en al geruime tijd- uit, door het grondbeleidsinstrumenten in te zetten. Daarnaast is ook de provincie Limburg (al geruime tijd) actief op de grondmarkt, bijvoorbeeld om tot de realisatie van de Greenportlane en andere plandelen van het Klavertje Vier te komen. Er vindt afstemming en onderlinge grondruiling plaats, waardoor concurrentie en prijsopdrijving tussen de overheidsorganen getracht wordt te voorkomen.

3. Concurrerende projecten

Trade Port Noord heeft zowel een bovenregionaal als een internationaal karakter. Zo zijn enkele andere projecten van vergelijkbare aard gelegen in Rotterdam, Midden en West Brabant, Tiel-Geldermalsen en Arnhem-Nijmegen en ondervindt de locatie ook concurrentie van gebieden als Antwerpen-Brussel, het Rijn-Ruhr-gebied, Düsseldorf en Luik. Een overzicht uit het onderzoek van Prologis naar meest begerenswaardige logistieke locaties in Europe geeft het volgende beeld weer.

4. Grondmarktsituatie

<u>Logistieke vastgoedmarkt</u>

Uit onderzoek van onder andere Dynamis, blijkt dat nieuwbouw van logistieke objecten in veel gevallen nodig is om te kunnen voldoen aan de huidige vraag. In enkele gevallen bouwen investeerders op risico. Naast de al lopende nieuwbouwprojecten bieden zowel projectontwikkelaars als gemeenten grond aan voor het ontwikkelen van logistiek vastgoed.

De toenemende vraag naar grootschalige objecten komt overeen met de logistieke trends. Mede dankzij de ligging en de goede infrastructuur is Nederland een belangrijk land voor transport en export van logistieke goederen. Dit verklaart de grote hoeveelheid distributiecentra die gevestigd zijn in Nederland. De afgelopen jaren is sprake geweest van een toenemend aantal e-commerce-bedrijven en distributiecentra die zich in Nederland vestigen.

Voor het jaar 2014 schreef PropertyNL nog dat het bruto-aanvangsrendement bij logistieke topproducten was teruggelopen van 7,5% naar 7% (Rents Map Collier International). Logistiek vastgoed is een niche, schreef men. Een jaar later mag men stellen dat logistiek vastgoed zich uit de niche ontworsteld heeft inmiddels een core-product is geworden binnen de vastgoedportefeuille.

Een halfjaar geleden lagen de scherpste bruto-aanvangsrendementen op zo'n 6,5% (von), maar inmiddels heeft verdere yield-compressie ervoor gezorgd dat in het lopende kwartaal transacties met de scherpste rendementen rond de 6,0% worden gesloten, schrijft DTZ Zadelhoff over de deals in het tweede kwartaal van dit jaar. De daling van de rendementen is in alle segmenten waarneembaar, ook in het secundaire segment dalen de aanvangsrendementen tussen de 25 en 50 basispunten.

Concluderend kan worden gesteld dat logistiek vastgoed erg in trek is bij beleggers (zowel nationaal als internationaal). ‘Ook op de gebruikersmarkt gaat het goed, dit heeft te maken met de huidige economische groei in Europa. Deze groei zorgt voor meer vraag naar dit type vastgoed’, zegt Machiel Wolters, EMEA head of Industrial & Logistics Research.

Voor Venlo geldt dat met name de beschikbaarheid aan grote kavels en de royale bouwmogelijkheden de interesse wekken van internationale partijen. Dit blijkt ook uit de vestiging van verschillende grote (wereld)spelers zoals Michael Kors en PVH. Ook heeft Prologis (Amerikaans beursgenoteerd logistiek vastgoedbedrijf) 36.000 m2 aan distributiecentrum gerealiseerd (op eigen risico).

Opvallend, zo stellen de opstellers van de CBRE Marketview H1 2015, is het historisch hoge aandeel zogeheten pre-let transacties, transacties waarbij de huurder en ontwikkelaar al vóór de bouw tot overeenstemming zijn gekomen. Dit is met name ingegeven door de behoefte van de gebruiker aan moderne en grootschalige distributiecentra. Ook de vraag naar bestaande bouw was volgens de vastgoedadviseur bovengemiddeld groot.

Voor vergelijkingen in de markt aangaande (ruwe) bouwgrond zijn in het Klavertje Vier gebied, waartoe het exploitatiegebied behoort, vooral transacties door de gemeente Venlo en de provincie Limburg bekend. Ook zijn er diverse rechtbankuitspraken bekend vanwege prijsbepaling in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten en vanwege de Onteigeningswet.

K. ONDERBOUWING WAARDE- EN SCHADEOORDELEN

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

1. Complex

In dit rapport is bij het bepalen van de inbrengwaarden aansluiting gezocht bij de artikelen artikel 40b tot en met f van de Onteigeningswet, een en ander zoals voorgeschreven in artikel 6.13, lid 5 Wro. Daarbij zijn in beginsel allerlei taxatiemethoden toegestaan. Een voorkomende taxatiemethode bij gronden met ontwikkelingspotentie is die van het bepalen van de residuele grondwaarde, een andere bijvoorbeeld die van het gebruiken van vergelijkbare transacties (in diverse taxatiemethoden). De methode van het bepalen van de residuele grondwaarde bestaat in feite uit een taxatie op basis van een exploitatieopzet voor een bepaald (ontwikkelings)gebied en heeft daarmee raakvlakken met hetgeen is bepaald in artikel 40d Onteigeningswet waarin wordt gesproken over een als één geheel in exploitatie te brengen complex. De strekking van artikel 40d Ow, lijkend op wat is neergelegd in artikel 6.13, lid 4 Wro, zou naar de mening van de taxateurs dan ook toepassing kunnen hebben bij de waardebepalingen in dit rapport, waarmee overigens niet is gezegd dat gesproken moet worden van een complex zoals bij onteigening bedoeld in artikel 40d Ow.

2. Complexprijs en bijzondere geschiktheid

Bij waardebepaling van gronden op basis van ontwikkelingspotentie moet, althans, dat is in casu door de taxateurs als zodanig beschouwd, conform artikel 6.13, lid 4 Wro (en in de strekking van artikel 40d van de Onteigeningswet) gekeken worden naar de omslag van alle baten en lasten en van (toekomstige) bestemmingen. Daarbij wordt in de regel voorbij gegaan aan de ‘toevallige’ bestemmingen die op de betrokken percelen of perceelgedeelten zullen worden, in casu zijn gelegd; de bestemmingen worden uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Een en ander kan in beginsel geschieden door de grondwaarde te bepalen voor het gehele plangebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters die in het plangebied zijn betrokken. Dan wordt het zogenoemde egalisatiebeginsel uit artikel 40d Ow toegepast, de strekking daarvan althans, en per vierkante meter eenzelfde waarde vastgesteld, de ruwe bouwgrondprijs, ook wel pot- of planprijs genoemd. Ook in dit rapport is voor de gronden binnen het exploitatiegebied een dergelijke ruwe bouwgrondprijs geschat. Ondergetekenden beschouwen het in bijlage 2 afgebakende gebied als één complex betreffende de waardebepaling ervan, nu dit gebied geheel ziet op het bedrijventerrein TPN, uitgeefbare en niet-uitgeefbare maar wel daaraan verbonden en daarmee dienstige grond. Opgemerkt wordt dat het tracé voor de Green Port Lane niet in het exploitatiegebied is gelegen.

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

3. Toegepaste methodiek

Een vraag die beantwoord moet worden, is hoe de betreffende gronden in het exploitatieplangebied thans gewaardeerd dienen te worden? Daarbij komt speciale betekenis toe aan de optimale aanwending zoals is omschreven in paragraaf 2.2 hiervoor. Het taxatie-technische axioma van de optimale aanwending ('highest and best use') refereert aan het meest waarschijnlijke gebruik van een object dat binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit is toegestaan, zoals die factoren in de vrije markt voor onroerende zaken ook bepalend zijn voor uiteindelijke prijsvorming. Dit betekent dat de 'werkelijke' waarde (de marktwaarde) op die voet moet worden beschouwd als de hoogste van **of** de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige vastgoedgebruik (hierna: de huidige gebruikswaarde) **of** de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie vanwege het nieuwe, aanstaande bestemmingsplan (hierna: de ontwikkelingswaarde).

Het komt de taxateurs voor dat taxeren ten behoeve van de waarde op basis van vergelijking in beginsel preferent is aan bijvoorbeeld waardebepaling op basis van een residuele methode, een en ander vanwege de diverse onzekerheden aan de opbrengsten- zowel als de kostenkant (en ook vanwege de planning) in zo'n methode. Terzijde wordt opgemerkt dat deze veronderstelling ook in lijn is met jurisprudentie van de Hoge Raad inzake onteigening.

4. Onbebouwde gronden

Voor de onbebouwde gronden in het exploitatieplangebied, ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van ondergetekenden aan de toekomstige ontwikkelingspotentie en niet aan de agrarische gebruikswaarde. Deze gronden zijn gewaardeerd op € 23,- per vierkante meter. Deze waarde is geschat op basis van bij ondergetekenden beschikbare referentietransacties en waardebepalingen die door de gemeente, provincie Limburg, in rechtspraak en door andere (markt)partijen zijn gedaan, rekening houdend met de huidige markt voor onroerende zaken in Venlo en omgeving alsmede verder in Nederland, de huidige status van de herontwikkelingsplannen en tevens met de huidige economische situatie. Gebruikt is onder meer de volgende informatie voor zover die voorkomt uit en in de omgeving van het exploitatieplangebied.

Transactie

Verkoper	: de heer A.P.H.J. Kersten
Koper	: C.V. Trade Port Noord e.a.
Percelen	: Sevenum Z62 (ged.) ter grootte van 2.06.73 ha en Sevenum Z84 ter grootte van 0.62.60 ha (totaal 2.69.33 ha)
Datum akte	: 4 juli 2013
Transactieprijs	: € 15,- per centiare voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden (1.92.97 ha) in Horster deel van TPN (ontwikkeling ná 2023) € 6,50 per centiare voor grond in het tracé Greenportbikeway
Kenmerken	: bouwland agrarisch
Bijzonderheden	: Enkele opstalrechten tbv. nutsvoorzieningen en erfdienstbaarheden aanwezig. 5 maanden voortgezet gebruik om niet. Tot het moment van gebruik, mag koper andere grond pachten (jaar tot jaar, liberaal tegen regionale pachtnorm). Koper heeft 15 jaar lang recht van eerste koop voor Sevenum Z65.

Transactie

Verkoper	: C.V. Werklandschapsontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4 e.a.
Koper	: C.V. Trade Port Noord
Percelen	: Venlo X 938 ter grootte van 0.00.01 ha en Venlo X 945 ter grootte van 0.15.86 ha (totaal 0.15.87 ha)
Datum akte	: 13 maart 2015
Transactieprijs	: € 20,- per centiare (voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden in TPN)
Kenmerken	: bouwland agrarisch
Bijzonderheden	: Enkele opstalrechten tbv. nutsvoorzieningen aanwezig. Kettingbeding voor grond tussen TPN en A73 (10 jaar lang MWC) en verplichting tot natuurcompensatie gaan mee over op koper.
Opmerking:	Deze transactie is door ondergetekenden niet als objectief referent overwogen, een en ander vanwege de MWC en verplichting tot natuurcompensatie.

Transactie

Verkoper	: Den Mulder Landbouw B.V.
Koper	: C.V. Trade Port Noord
Perceel	: Venlo X 857 ter grootte van 2.33.47 ha
Datum akte	: 27 januari 2015
Transactieprijs	: € 23,50 per centiare (voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden in TPN)
Kenmerken	: bouwland agrarisch
Bijzonderheden	: Belast met publiekrechtelijke beperkingen (Expoitatieplan) en erfdienstbaarheid. Persoonlijk recht op voortgezet gebruik om niet tot 1-4-2025. Jachthuur blijft bij verkoper, na afloop termijn volgt overleg over voortzetting met koper. Pachtconstructie met C.V. Werklandschapsontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4. Geen productierechten overgedragen. Transactie heeft plaatsgevonden ter voorkoming van onteigening.
Opmerking:	Aan het voortgezet gebruik is door ondergetekenden circa € 0,85 per centiare belang gehecht.

Transactie

Verkoper	: De heer M.G. Bouten
Koper	: C.V. Trade Port Noord
Percelen	: Venlo X 546 ter grootte van 0.41.73 ha en Venlo X 825 ter grootte van 1.88.29 ha (samen 2.30.02 ha)
Datum akte	: 26 november 2014
Transactieprijs	: € 20,- per centiare (voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden in TPN)
Kenmerken	: bouwland agrarisch
Bijzonderheden	: Persoonlijk recht op voortgezet gebruik om niet tot gebruik door koper. Belast met publiekrechtelijke beperkingen (Expoitatieplan) en Wvg.
Opmerking:	Gezien de leeftijd van verkoper (geb. 1940) hebben ondergetekenden geen belang gehecht aan het overeengekomen voortgezet gebruik.

Transactie

Verkoper	: Provincie Limburg
Koper	: C.V. Trade Port Noord
Percelen	: Venlo X 948 ter grootte van 0.40.99 ha, Venlo X 849 ter grootte van 0.08.54 ha en Venlo X 959 ter grootte van 0.05.97 ha (samen 0.55.50 ha)
Datum akte	: 13 maart 2015
Transactieprijs	: € 20,- per centiare (voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden in TPN)
Kenmerken	: bouwland agrarisch
Bijzonderheden	: Belast met publiekrechtelijke beperkingen (Expoitatieplan) en Wvg. Belast met opstalrecht tbv. nutsvoorzieningen

Beschikking (verkrijging van prijs-oordeel Wvg)

Door	: Rechtbank Limburg
Koper	: Reca-Berg Vastgoed B.V. vs. Gemeente Venlo
Perceel	: Venlo X 97 ter grootte van 3.48.25 ha
Datum beschikking	: 6 augustus 2014
Vastgestelde prijs	: € 23,- per centiare voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden TPN (voor 2.60.16 ha, rest is grond voor Green Port Lane (onteigend voor € 20,- per centiare))
Kenmerken	: bouwland agrarisch
Bijzonderheden	: Bestemmingen voor TPN zijn ‘Bedrijventerrein’ en ‘Groen’ , als complex 40d OW gewaardeerd.

Vonnis (onteigening)

Door	: Rechtbank Limburg
Koper	: Reca-Berg Vastgoed B.V. vs. Provincie Limburg
Perceel	: Venlo X 97 ter grootte van 3.48.25 ha
Peildatum	: 29 juli 2013
Vastgestelde prijs	: € 20,- per centiare voor grond met Green Port Lane (voor 0.88.09 ha, rest is grond voor TPN)
Kenmerken	: bouwland agrarisch
Bijzonderheden	: Niet als complex 40d OW met TPN gewaardeerd, in lijn met onteigeningsrechtspraak per 29 juli 2013, is bestemming ‘Verkeer’ ten behoeve van Green Port Lane bij waardebepaling geëlimineerd, verwachtingswaarde.

Buiten het grondgebied van de gemeente Venlo, hebben ondergetekenden ook nog vastgoedinformatie overwogen ten behoeve van het waardeoordeel over ruwe bouwgrond. De merites daarvan zijn als bijlage 3 gehecht aan dit taxatierapport. Voorts zijn nog het taxatierapport van 24 februari 2012 en de daarin voorkomende analyses door ondergetekenden overwogen bij de waardebepaling voor de onbebouwde gronden in casu.

5. Opstallen

In het kader van dit rapport is voor de opstallen met bijbehorend erf die in het exploitatiegebied liggen, dan wel lagen en reeds zijn gesloopt geconstateerd dat de hoogste waarde zich (momenteel nog) ontleent aan het thans bestaande, respectievelijk voorheen bestaande gebruik. Dit geldt voor die percelen waarop bebouwing van substantiële aard aanwezig is of was en/of die daaraan direct dienstig zijn. De in het exploitatiegebied aanwezige bebouwde objecten zijn op de huidige gebruikswaarde getaxeerd, een en ander is terug te vinden in het als bijlage 2 aan dit rapport gehechte waarderingsoverzicht.

6. Peildatum en (reeds gesloopte) opstallen

De taxatieleer (in het algemeen) schrijft voor dat iedere taxatie uitgevoerd moet worden naar een kenbare waardepeildatum. In de Wro is aangaande een voor inbrengwaarden te hanteren peildatum niets expliciet geregeld. Omdat het exploitatieplan, tegelijkertijd vast te stellen met het nieuwe bestemmingsplan, doorgaans zo actueel mogelijk zal zijn gewenst, wordt in de praktijk en om die reden als peildatum voor het bepalen van de inbrengwaarden veelal gehanteerd de datum van het ter visie leggen van het (ontwerp)exploitatieplan. In het onderhavige geval is echter nog niet bekend wanneer dit zal gebeuren. Ondergetekenden hebben om die reden als waardepeildatum in dit taxatierapport aangehouden de datum van laatste bezichtiging, te weten 12 november 2015.

In beginsel betekent het vorenstaande taxatietechnisch dat per datum van deze opname door ondergetekenden moet worden getaxeerd aan de hand van wat er per diezelfde datum is aangetroffen. Dat zou echter ook betekenen dat voor die percelen waarop opstallen en opstanden stonden en die per voormelde peildatum reeds zijn gesloopt, de waardering heeft plaats te vinden betreffende onbebouwde grond.

Ondergetekenden hebben geconstateerd dat in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het betreffende gebied reeds anticiperend is verworven en gesloopt. Zoals naar de mening van ondergetekenden bijvoorbeeld blijkt uit artikel 6.2.3, sub b Bro, behoort tot de inbrengwaarde evenzo de waarde van de opstallen (en opstanden) die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt. De sloopkosten op zich behoren overigens ook tot de (bruto) inbrengwaarde(n), een en ander volgend uit artikel 6.2.3, sub d Bro. De wetgever gaat er daarbij, zo menen ondergetekenden, van uit dat bij het opstellen van het eerste exploitatieplan deze kosten ook reeds kunnen zijn gemaakt. Indien de onroerende zaak eertijds is verworven met het oog op de locatieontwikkeling, moeten deze waarde (ook van opstallen) en eventuele sloopkosten tot de inbrengwaarde(n) moeten worden gerekend. Posterieur aan de aankoop dient daarbij overigens wel getoetst te worden of de onroerende zaken zijn gelegen binnen het vastgestelde exploitatiegebied. Enkel dan kan immers worden gesteld dat verwerving (en sloop) inderdaad noodzakelijk was in het kader van de voorgenomen herontwikkeling.

Voor die opstallen die per peildatum reeds waren gesloopt, doch wel in het exploitatiegebied lagen, zijn de aan die aankopen ten grondslag liggende taxatierapporten door ondergetekenden onderzocht. Meer concreet is allereerst aansluiting gezocht bij het in de betreffende taxatierapporten vermelde doel van de taxatie(s) voor het opnemen van de waarde(n) van de gesloopte opstal(len) en opstand(en). Is daarin teruggevonden dat de aankoop heeft plaatsgevonden in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het exploitatiegebied, dan volgt daaruit logischerwijs ook dat sloop onvermijdelijk was of is (voor die opstallen waarvoor blijkt dat de ruimtegebruikskaart behorend bij het exploitatieplan een andere functie of bouwsoort en/of -vorm voorstaat) en is door ondergetekenden vervolgens voor die objecten die dit betreft de waarde bepaald en als inbrengwaarde opgenomen in dit taxatierapport. Het vorenstaande geldt overigens evengoed voor opstallen van particuliere marktpartijen als voor opstallen die eigendom zijn/waren van de gemeente.

De navolgende adressen (al dan niet gedeeltelijk) in het exploitatieplangebied gelegen, zijn gesloopt.

1. Heierhoevenweg 5 (deels gelegen in het exploitatiegebied
2. Heierhoevenweg 6 (deels gelegen in het exploitatiegebied)
3. Heierhoevenweg 7
4. Heierhoevenweg 8
5. Heierhoevenweg 16
6. Heierhoevenweg 16A
7. Heierhoevenweg 18
8. Heierhoevenweg 20
9. Heierhoevenweg 22

De navolgende adressen liggen (al dan niet gedeeltelijk) (nog) in het exploitatieplangebied. Deze objecten zijn al wel verworven door de gemeente, maar (nog) niet gesloopt.

1. Heierhoevenweg 24

Voor het bepalen van de, ingeval gesloopte opstallen fictieve, marktwaarde per peildatum en de (per peildatum voor dit rapport eveneens fictieve) schadeloosstelling is door ondergetekende aansluiting gezocht bij de onteigeningstaxaties die door de gemeente Venlo aan ondergetekenden zijn verstrekt. De taxaties zijn beoordeeld op hun merites, voor juist verondersteld aangaande de schadeloosstelling en de ruwe bouwgrond is gesplitst van de ondergrond en erf behorende bij de opstallen. In het waarderingsoverzicht in bijlage 2 zijn de schadeloosstellingen opgenomen zoals die door ondergetekenden naar peildatum zijn geschat. Daar waar slechts gedeelten van percelen gelegen zijn in het exploitatiegebied, zijn de kostensoorten gelijkelijk naar grondoppervlakte verdeeld en hoewel in alle taxatierapporten kosten voor deskundigenbijstand als pro memorie zijn opgenomen, is ervoor gekozen deze 2% te laten zijn van alle andere schadeposten.

Nu de **niet-bebouwde percelen** (die niet rechtstreeks dienstig zijn aan de in het exploitatiegebied voorkomende opstallen) via de idee van een ruwe bouwgrondprijs zijn gewaardeerd en deze waarde beduidend hoger ligt dan de agrarische gebruikswaarde ter plaatse, is er bij de waardering van deze gronden geen plaats meer voor aanvullende onteigeningstechnische vergoedingen.

7. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten

Ondergetekenden hebben geen zelfstandig onderzoek gedaan naar kosten voor het vrijmaken van rechten en lasten (anders dan eventueel expliciet in dit rapport vermeld), waaronder ook te verstaan die voor eventuele huur- en pachtontbinding. Deskundigen zijn door de gemeente Venlo in kennis gesteld van gemaakte kosten voor het vrijmaken van rechten en lasten. Deze kosten zijn opgenomen in het overzicht in bijlage 2.

8. Sloopkosten

De kosten van de noodzakelijke sloop-, verplaatsings- en verwijderingswerkzaamheden zijn niet zelfstandig door deskundigen bepaald. Deskundigen zijn door de gemeente Venlo in kennis gesteld van de raming door de gemeente van de noodzakelijke sloop-, verplaatsings- en verwijderingswerkzaamheden. Deze kosten zijn opgenomen in het overzicht in bijlage 2.

9. Overdrachtsbelasting, BTW en transportkosten

Het is ondergetekenden niet bekend of de gemeente in casu verplicht is overdrachtsbelasting te betalen, doch in ieder geval zullen kosten van overdracht (transportkosten) moeten worden gemaakt. Eventuele kosten dezes, zijn door niet opgenomen in dit taxatierapport.

10. Premies, subsidies en overige bijdragen

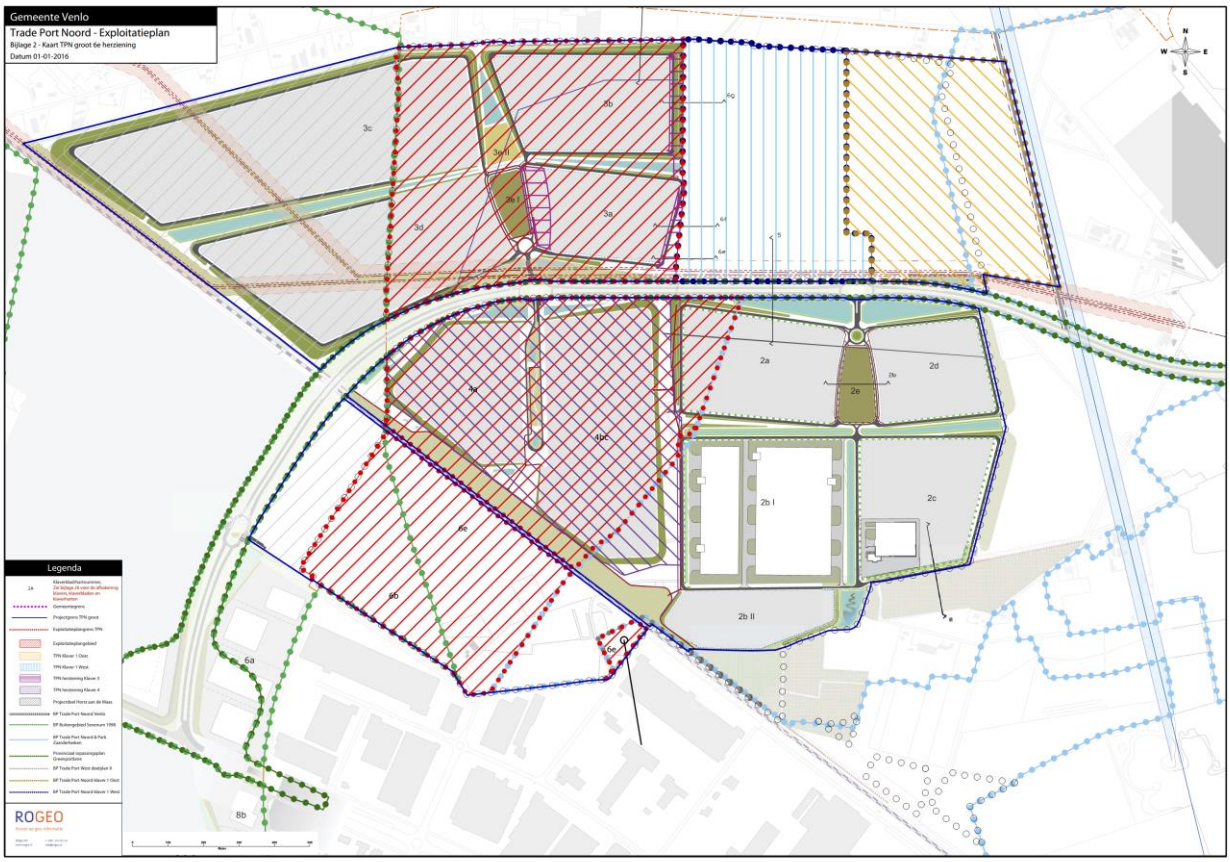
Er is in dit taxatierapport geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Ulvenhout en Voerendaal op 4 mei 2016.
Mede namens de heer ing. B.N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT,



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

Bijlage 1. Overzicht exploitatieplangebied



Bijlage 2. Waarderingsschema

Gerechtigde	Kadastraal kenmerk	Eigendom nummer	Eigenaar nummer	Kadastrale oppervlakte	Gemeten binnen EP	Waarvan reeds vergund/ gerealiseerd	Waarvan nog onvergund/ niet gerealiseerd	Getaxeerd binnen EP	Waarde ruwe bouwgrond	Waarde opstallen en ondergrond	Kosten vrijmaken rechten	Bijkomende schaden (OW)	Sloopkosten	Totaal	
RAILINFRATRUST B.V.	VLO00W 00156G0000	8	8	25507	212		212	212	€ 4.876,00					€ 4.876,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00W 00504G0000	11.1	11	5507	125		125	125	€ 2.875,00					€ 2.875,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00W 00505G0000	2.1	2	7520	7300		7300	7300	€ 167.900,00					€ 167.900,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00W 00506G0000	2.1	2	1750	1420		1420	1420	€ 32.660,00					€ 32.660,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00W 00508G0000	11.2	11	7042	4		4	4	€ 92,00					€ 92,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00W 00509G0000	11.2	11	849	659		659	659	€ 15.157,00					€ 15.157,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00W 00510G0000	11.2	11	150	149		149	149	€ 3.427,00					€ 3.427,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00W 00513G0000	5	5	100	99		99	99	€ 2.277,00					€ 2.277,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00W 00546G0000	5	5	444	59		59	59	€ 1.357,00					€ 1.357,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00W 00548G0000	5	5	2861	396		396	396	€ 9.108,00					€ 9.108,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00052G0000	5	5	4	4		4	4	€ 92,00					€ 92,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00053G0000	5	5	4576	2900		2900	2900	€ 66.700,00					€ 66.700,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00054G0000	2.1	2	2735	2737		2737	2737		€ 624.986,22		€ 84.295,50	€ 54.034,04	€ 763.315,76	Heierhoevenweg 8
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00055G0000	2.1	2	4170	4170		4170	4170		€ 503.986,86		€ 369.771,88	€ 43.572,87	€ 917.331,61	Heierhoevenweg 7
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00056G0000	2.1	2	7750	7752		7752	7752						€ -	Heierhoevenweg 7 (grond gebonden aan gebouwen, verwerkt in 'Waarde opstallen en ondergrond' bij X55)
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00057G0000	2.1	2	26266	26270		26270	26270	€ 604.210,00					€ 604.210,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00060G0000	2.1	2	34342	29849		29849	29849	€ 617.997,90	€ 232.008,62		€ 45.532,87	€ 20.058,62	€ 915.598,01	Heierhoevenweg 5 pluimveestallen op 5.000 m2 - overige gronden/ruwe bouwgrond
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00061G0000	2.1	2	6086	1998		1998	1998	€ 45.954,00					€ 45.954,00	
RAILINFRATRUST B.V.	VLO00X 00062G0000	8	8	21161	8173		8173	8173	€ 187.979,00					€ 187.979,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00063G0000	5	5	3388	2382		2382	2382	€ 54.786,00					€ 54.786,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00076G0000	2.2	2	9384	9384		9384	9384	€ 215.832,00					€ 215.832,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00077G0000	2.2	2	760	760		760	760	€ 17.480,00					€ 17.480,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00081G0000	2.2	2	253	253		253	253						€ -	Heierhoevenweg 18 (footprint voormalige woning en ondergrond, verwerkt in 'Waarde opstallen en ondergrond' bij X976)
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00083G0000	5	5	1568	1275		1275	1275	€ 29.325,00					€ 29.325,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00084G0000	2.2	2	18093	18093		18093	18093	€ 318.462,30	€ 282.960,71		€ 7.164,29	€ 17.821,08	€ 626.408,38	Heierhoevenweg 22
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00086G0000	2.2	2	7569	7569		7569	7569		€ 855.276,70		€ 162.798,30	€ 58.554,00	€ 1.076.629,00	Heierhoevenweg 24 (grond gebonden aan gebouwen)
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00087G0000	2.2	2	5499	5499		5499	5499						€ -	Heierhoevenweg 24 (grond gebonden aan gebouwen, verwerkt in 'Waarde opstallen en ondergrond' bij X86)
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00089G0000	11.3	11	3805	3805		3805	3805	€ 87.515,00					€ 87.515,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00090G0000	11.3	11	3789	3788		3788	3788	€ 87.124,00					€ 87.124,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00092G0000	2.2	2	49148	49148		49148	49148	€ 1.130.404,00					€ 1.130.404,00	
ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	VLO00X 00158G0000	4	4	47413	47413		47413	47413	€ 1.090.499,00					€ 1.090.499,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00159G0000	11.3	11	4705	4705		4705	4705	€ 108.215,00					€ 108.215,00	
VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	VLO00X 00160G0000	10	10	47634	47634		47634	47634	€ 1.095.582,00					€ 1.095.582,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00161G0000	11.3	11	1864	1586		1586	1586	€ 36.478,00					€ 36.478,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00162G0000	2.3	2	396	396		396	396	€ 9.108,00					€ 9.108,00	
ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	VLO00X 00164G0000	12.1	12	15313	15313		15313	15313	€ 352.199,00					€ 352.199,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00165G0000	2.3	2	9610	9610		9610	9610	€ 221.030,00					€ 221.030,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00173G0000	2.3	2	6481	6481		6481	6481	€ 149.063,00					€ 149.063,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00456G0000	5	5	6825	4201	122	4079	4079	€ 93.817,00					€ 93.817,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00492G0000	2.2	2	13473	13473		13473	13473	€ 115.480,30	€ 621.001,40		€ 422.277,72	€ 39.111,13	€ 1.197.870,56	Heierhoevenweg 20 opstal op 7500 m²
ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	VLO00X 00528G0000	12.2	12	21355	21353		21353	21353	€ 491.119,00					€ 491.119,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00529G0000	2.1	2	61311	14253		14253	14253	€ 1.272.667,60	€ 340.101,22		€ 70.839,80	€ 29.403,92	€ 1.713.012,54	Heierhoevenweg 5 opstallen woonhuis op 1.000 m2 en verder - ruwe bouwgrond
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00535G0000	2.2	2	57559	57559		57559	57559	€ 1.323.857,00					€ 1.323.857,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00539G0000	2.3	2	9550	9484		9484	9484	€ 218.132,00					€ 218.132,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00546G0000	2.3	2	4173	4173		4173	4173	€ 95.979,00					€ 95.979,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00547G0000	2.3	2	15714	15714		15714	15714	€ 361.422,00					€ 361.422,00	
CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	VLO00X 00597G0000	3	3	24229	22544		22544	22544	€ 518.512,00					€ 518.512,00	
CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	VLO00X 00598G0000	3	3	3690	1694		1694	1694	€ 38.962,00					€ 38.962,00	
CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	VLO00X 00601G0000	3	3	82675	3095		3095	3095	€ 71.185,00					€ 71.185,00	
PROVINCIE LIMBURG	VLO00X 00680G0000	7	7	117996	1736		1736	1736	€ 39.928,00					€ 39.928,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00681G0000	2.4	2	9185	9037		9037	9037	€ 207.851,00					€ 207.851,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00682G0000	2.2	2	8585	8406		8406	8406	€ 193.338,00					€ 193.338,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00683G0000	2.4	2	3655	3379		3379	3379	€ 77.717,00					€ 77.717,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00685G0000	2.2	2	7235	6927		6927	6927	€ 159.321,00					€ 159.321,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00686G0000	2.3	2	180	180		180	180	€ 4.140,00					€ 4.140,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00687G0000	2.2	2	5690	5691		5691	5691	€ 130.893,00					€ 130.893,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00688G0000	2.2	2	1655	1656		1656	1656	€ 38.088,00					€ 38.088,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00689G0000	2.2	2	77610	77609		77609	77609	€ 1.785.007,00					€ 1.785.007,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00690G0000	2.3	2	1055	1055		1055	1055	€ 24.265,00					€ 24.265,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00691G0000	2.3	2	2375	2373		2373	2373	€ 54.579,00					€ 54.579,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00692G0000	2.2	2	8800	8800		8800	8800	€ 202.400,00					€ 202.400,00	
RECA-BERG VASTGOED B.V.	VLO00X 00693G0000	9.1	9	22415	22392		22392	22392	€ 515.016,00					€ 515.016,00	
RECA-BERG VASTGOED B.V.	VLO00X 00694G0000	9.2	9	3615	3299		3299	3299	€ 75.877,00					€ 75.877,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00695G0000	2.2	2	12650	12643		12643	12643	€ 290.789,00					€ 290.789,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00696G0000	5	5	53688	9661		9661	9661	€ 222.203,00					€ 222.203,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00698G0000	5	5	53635	2322		2322	2322	€ 53.406,00		€ 6.910,91			€ 60.316,91	
PROLOGIS REALTY LIII B.V.	VLO00X 00734G0000	6	6	20666	20665	20665	0	0	€ -					€ -	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00735G0000	2.1	2	47032	47031		47031	47031	€ 1.081.713,00					€ 1.081.713,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00736G0000	2.1	2	4892	4893	606	4287	4287	€ 98.601,00					€ 98.601,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00737G0000	2.1	2	9380	9381	876	8505	8505	€ 195.615,00					€ 195.615,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00738G0000	2.1	2	43795	43791		43791	43791	€ 1.007.193,00					€ 1.007.193,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00739G0000	2.1	2	26925	26926		26926	26926	€ 619.298,00					€ 619.298,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00740G0000	2.1	2	34209	34209		34209	34209	€ 786.807,00					€ 786.807,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00741G0000	2.3	2	7615	7610		7610	7610	€ 175.030,00					€ 175.030,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00743G0000	2.3	2	9440	9402		9402	9402	€ 216.246,00					€ 216.246,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00769G0000	2.3	2	1238	7		7	7	€ 161,00		€ 20,51			€ 181,51	

Gerechtigde	Kadastraal kenmerk	Eigendom nummer	Eigenaar nummer	Kadastrale oppervlakte	Gemeten binnen EP	Waarvan reeds vergund/ gerealiseerd	Waarvan nog onvergund/ niet gerealiseerd	Getaxeerd binnen EP	Waarde ruwe bouwgrond	Waarde opstallen en ondergrond	Kosten vrijmaken rechten	Bijkomende schaden (OW)	Sloopkosten	Totaal	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00770G0000	11.7	11	881	61		61	61	€ 1.403,00		€ 178,70			€ 1.581,70	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00772G0000	2.3	2	1085	461		461	461	€ 10.603,00					€ 10.603,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00773G0000	11.7	11	2705	2714		2714	2714	€ 62.422,00					€ 62.422,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00775G0000	11.7	11	785	788		788	788	€ 18.124,00					€ 18.124,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00777G0000	11.7	11	930	929		929	929	€ 21.367,00					€ 21.367,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00778G0000	2.3	2	35960	35968		35968	35968	€ 827.264,00					€ 827.264,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00779G0000	2.3	2	5730	5728		5728	5728	€ 131.744,00					€ 131.744,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00780G0000	11.7	11	1075	1076		1076	1076	€ 24.748,00					€ 24.748,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00782G0000	11.4	11	2	2		2	2	€ 46,00					€ 46,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00783G0000	2.3	2	58	58		58	58	€ 1.334,00					€ 1.334,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00785G0000	11.5	11	2	2		2	2	€ 46,00					€ 46,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00788G0000	2.3	2	283	283		283	283	€ 6.509,00					€ 6.509,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00789G0000	2.3	2	249	249		249	249	€ 5.727,00					€ 5.727,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00790G0000	2.3	2	42606	42608		42608	42608	€ 979.984,00					€ 979.984,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00791G0000	11.6	11	3912	3912		3912	3912	€ 89.976,00					€ 89.976,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00792G0000	2.3	2	17073	17074		17074	17074	€ 392.702,00					€ 392.702,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00806G0000	2.3	2	6650	2355		2355	2355	€ 54.165,00					€ 54.165,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00825G0000	2.3	2	18829	18829		18829	18829	€ 424.856,00	€ 62.456,00		€ 64.144,00	€ 16.254,36	€ 567.710,36	Voormalig gedeelte kas van Bouten (357m2 gesloopt binnen exploitatieplangebied), voorheen X566, daarvoor X177
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00857G0000	2.3	2	23347	23347		23347	23347	€ 536.981,00					€ 536.981,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00871G0000	2.3	2	26141	9		9	9	€ 207,00		€ 26,37			€ 233,37	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00872G0000	2.3	2	3270	93		93	93	€ 2.139,00					€ 2.139,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00874G0000	2.3	2	2742	234		234	234	€ 5.382,00					€ 5.382,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00904G0000	2.3	2	3565	3564		3564	3564	€ 81.972,00					€ 81.972,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00910G0000	2.3	2	13752	13752		13752	13752	€ 316.296,00					€ 316.296,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00965G0000	2.2	2	2068	2068		2068	2068	€ 47.564,00					€ 47.564,00	
B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	VLO00X 00966G0000	1.1	1	183	183		183	183	€ 4.209,00					€ 4.209,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00967G0000	2.2	2	3483	3483		3483	3483	€ 80.109,00					€ 80.109,00	
B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	VLO00X 00968G0000	1.1	1	22241	22241		22241	22241	€ 511.543,00					€ 511.543,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00969G0000	2.2	2	12796	12796		12796	12796	€ 294.308,00					€ 294.308,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00970G0000	2.2	2	18046	18046		18046	18046	€ 415.058,00					€ 415.058,00	
B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	VLO00X 00971G0000	1.1	1	20209	20209		20209	20209	€ 464.807,00					€ 464.807,00	
B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	VLO00X 00972G0000	1.1	1	592	592		592	592	€ 13.616,00					€ 13.616,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00973G0000	2.2	2	20436	20436		20436	20436	€ 470.028,00					€ 470.028,00	
B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	VLO00X 00974G0000	1.1	1	61	61		61	61	€ 1.403,00					€ 1.403,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00975G0000	2.2	2	1806	1806		1806	1806	€ 41.538,00					€ 41.538,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00976G0000	2.2	2	24650	22499		22499	22499	€ 425.138,20	€ 312.218,76		€ 6.391,24	€ 19.663,77	€ 763.411,97	Heierhoevenweg 18
B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	VLO00X 00977G0000	1.2	1	11186	11186		11186	11186	€ 257.278,00					€ 257.278,00	Heierhoevenweg 18
B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	VLO00X 00978G0000	1.2	1	630	630		630	630						€ -	Heierhoevenweg 16a (verwerkt in 'Waarde opstallen en ondergrond' bij X979)
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00979G0000	2.2	2	2987	2987		2987	2987		€ 289.963,73		€ 6.491,27	€ 25.069,21	€ 321.524,21	Heierhoeveweg 16a
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00987G0000	2.1	2	138	138		138	138		€ 593.033,44		€ 134.879,64	€ 51.271,52	€ 779.184,59	Heierhoevenweg 6 gedeeltelijk
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00988G0000	2.1	2	6988	2990		2990	2990						€ -	
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00989G0000	5	5	539	539		539	539						€ -	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00990G0000	2.2	2	3552	3552		3552	3552		€ 485.270,67		€ 87.733,06	€ 41.954,74	€ 614.958,47	Heierhoevenweg 16 (zonder losse kavel aspergeland)
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01020G0000	2.3	2	185	185		185	185	€ 4.255,00					€ 4.255,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01021G0000	2.3	2	22495	22495		22495	22495	€ 517.385,00					€ 517.385,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01022G0000	2.3	2	4340	4340		4340	4340	€ 99.820,00					€ 99.820,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01023G0000	2.3	2	54061	54061		54061	54061	€ 1.243.403,00					€ 1.243.403,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01024G0000	2.3	2	2565	2565		2565	2565	€ 58.995,00					€ 58.995,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01025G0000	2.3	2	4584	4584		4584	4584	€ 105.432,00					€ 105.432,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01026G0000	2.3	2	341	341		341	341	€ 7.843,00					€ 7.843,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01027G0000	2.3	2	507	508		508	508	€ 11.684,00					€ 11.684,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01028G0000	2.3	2	330	330		330	330	€ 7.590,00					€ 7.590,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01029G0000	2.3	2	1880	1878		1878	1878	€ 43.194,00					€ 43.194,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01030G0000	2.3	2	229	229		229	229	€ 5.267,00					€ 5.267,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01031G0000	2.3	2	3480	3480		3480	3480	€ 80.040,00					€ 80.040,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01032G0000	2.3	2	5389	5389		5389	5389	€ 123.947,00					€ 123.947,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01033G0000	2.3	2	4740	4740		4740	4740	€ 109.020,00					€ 109.020,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01034G0000	2.3	2	1563	1563		1563	1563	€ 35.949,00					€ 35.949,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01035G0000	2.3	2	19045	19045		19045	19045	€ 438.035,00					€ 438.035,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01036G0000	2.3	2	165	165		165	165	€ 3.795,00					€ 3.795,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01037G0000	2.3	2	25799	25292		25292	25292	€ 581.716,00					€ 581.716,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01038G0000	2.3	2	2729	2729		2729	2729	€ 62.767,00					€ 62.767,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01039G0000	2.3	2	454	455		455	455	€ 10.465,00					€ 10.465,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01045G0000	2.3	2	6920	6929		6929	6929	€ 159.367,00					€ 159.367,00	
				€ 1.817.286	**€ 1.359.835**	**€ 22.269**	**€ 1.337.566**	**€ 1.337.566**	**€ 30.354.944,30**	**€ 5.203.264,32**	**€ 7.136,48**	**€ 1.462.319,58**	**€ 416.769,25**	**€ 37.444.433,94**	

Bijlage 3. Overige overwogen objecten en ontwikkelingen

1. Gemeente Barneveld, Bestemmingsplan Harselaar Driehoek
Taxatie opgesteld door Meander, C.J. de Gooijert en S. de Lange d.d. 9 mei 2014.

Oppervlakte t.b.v. inbrengwaarde : 28.43.50 ha
Inbrengwaarde : € 9.951.901,-
Gemiddelde prijs per m2 : € 35,-
Peildatum : 1 maart 2014

Planstatus:
Gemeenteraad heeft bestemmingsplan per 1 maart 2011 gewijzigd vastgesteld. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen van 15 oktober 2010 tot en met 25 november 2010. Sedert 27 december 2012 is het plan onherroepelijk.

Toegedachte mogelijkheden:
Het is de bedoeling dat dit bedrijventerrein onder andere plaats gaat bieden aan bedrijven uit de logistieke sector, de productie-/foodsector en de commerciële zakelijke dienstverlening. Door de specifieke liggin en omvang van het gebied is het tevens mogelijk om relatief zware bedrijvigheid op het terrein te huisvesten.

Uitgeefbaar : 70%

Referenties binnen het plangebied:

11 september 2013	2.60.80 ha	€ 1.100.000,-	€ 42,18 per m2
16 december 2013	10.56.65 ha	€ 3.750.000,-	€ 35,49 per m2

Referenties buiten het plangebied, binnen de gemeente:

4 juni 2010	Thorbeckelaan 1.00.00 ha	€ 45,- per m2
5 november 2011	Thorbeckelaan 3.00.00 ha	€ 45,- per m2

Aan de Thorbeckelaan is per 31 maart 2012 een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Referenties buiten het plangebied, buiten de gemeente:

14 maart 2012	Oss 02.34.40 ha	€ 586.000,- (€ 25,- per m²)

Daarnaast laten de betreffende taxateurs zich uit over andere prijzen en biedingen, te weten:
- Gemeente Nunspeet, bedrijventerrein De Kolk, biedingen voor € 20,- per m2.
- In 2010 heeft er een aankoop plaatsgevonden in Venlo in verband met Trade Port Noord, de prijs per m2 bedroeg € 17,50 per m2.
- In 2011 is er een rechtbankdeskundigenrapport uitgebracht in Venlo ten behoeve van de aankoop van de veiling, de prijs per m2 bedroeg € 18,- per m2
- In 2011 is er een rechtbankdeskundigenrapport uitgebracht in het kader van Bedrijventerrein De Berk (Echt), de prijs per m2 bedroeg € 18,-.

Financiële parameters blijkend uit exploitatieplan:
- rente: 4,5%
- inflatiecijfer kosten: 2,00%
- inflatiecijfer opbrengsten: 0,00%
- prijspeildatum: 1 januari 2011
- startdatum exploitatie: 1 januari 2011, einddatum exploitatie 1 januari 2018
- totale plankosten: € 2.410.685,- (€ 8,48 per m2)

2. Gemeente Bunschoten, Bestemmingsplan Haarbrug Zuid
Taxatie opgesteld door Van Heijst & Partners, R. Haaier d.d. 11 maart 2011.

Oppervlakte t.b.v. inbrengwaarde : 22.17.44 ha (onbebouwd)
Inbrengwaarde : € 12.385.560,-
Gemiddelde prijs per m2 : € 55,84
Inbrengwaarde ruwe bouwgrond : € 57,50 per m2
Peildatum : maart 2011

Planstatus:
Voorontwerp bestemmingsplan is per 19 november 2010 ter inzage gelegd.

Referenties binnen het plangebied (percelen cultuurgrond):

31 augustus 2010	01.38.20 ha	€ 57,50 per m2	Koper: gemeente
28 juli 2010	01.31.90 ha	€ 57,50 per m2	Koper: gemeente

Grondprijs:
€ 449,- per m2 kantoorcomplex zichtlocatie Amersfoortseweg (prijspeil 2012)
€ 289,- per m2 zichtlocatie Zuidelijke Ontsluitingsweg (prijspeil 2012)
€ 226,- per m2 binnenterrein (prijspeil 2012)
Deze zijn in 2015 licht gestegen.

Op 30 juni 2014 is in Bunschoten een perceel van 30.470 m2 geleverd voor € 61,5 euro (Hyp4 64542/114).

3. Gemeente Deventer, Bestemmingsplan Bedrijvenpark A1
Taxatie opgesteld door Van Heijst & Partners, W. Ritsema en R. Haaier d.d. 14 maart 2012.

Oppervlakte t.b.v. inbrengwaarde : 129.04.40 ha
Inbrengwaarde : € 30.498.387,-
Gemiddelde prijs ruwe bouwgrond: € 22,-
Peildatum : 1 januari 2012

Planstatus:
In 2009 is reeds een exploitatieplan vastgesteld (later vernietigd door RvS), waarvan in 2011 een herziening ter inzage is gelegd. De vernietiging heeft plaatsgevonden omdat er een landelijke discussie gaande was om toevoegen van kantoren en in het plangebied zou sprake zijn van een toevoeging van 85.000 m2 aan kantoren. Dit is later "omgezet" naar hoogwaardige bedrijvigheid.

Uitgeefbaar : 44% (56.30.55 ha)
Verharding : 18%
Groen en water : 38%

Geen WVG van toepassing.

Referenties binnen het plangebied:

15 september 2010	01.74.92 ha	€ 21,10 per m2	Koper: gemeente
22 juni 2011	00.61.55 ha	€ 22,00 per m2	Koper: gemeente
26 juli 2011	00.01.05 ha	€ 23,80 per m2	Koper: gemeente

Referenties buiten het plangebied:
De taxateurs spreken over vergelijkbare plannen zoals Zwolle/Hessenpoort II, Doetinchem/A18 Bedrijvenpark en Apeldoorn/Beekbergsehoek. De hierbij behorende ruwe bouwgrondprijzen bedragen volgens hen € 20,- tot € 25,- per m2. De vermeldingen zijn allen zeer globaal van aard waardoor deze uitlatingen niet controleerbaar zijn gebleken.

Financiële parameters blijkend uit exploitatieplan:
- rente: 5%
- inflatiecijfer kosten: 1,00%, vanaf 2019 2,00%
- inflatiecijfer opbrengsten: 0,00%, vanaf 2019 2,00%
- prijspeildatum: 1 januari 2014
- startdatum exploitatie: 1 januari 2012, einddatum exploitatie 1 januari 2023
- totale plankosten: € 10.338.558,- (€ per m2)

4. Gemeente Ridderkerk, Bestemmingsplan Nieuw Reijerwaard
Taxatie opgesteld door De Lorijn, J. de Vries en W.B. Wellner d.d. maart 2013.

Oppervlakte t.b.v. inbrengwaarde : 140.15.59 ha
Inbrengwaarde ruwe bouwgrond : € 78.865.765,-
Getaxeerde ruwe bouwgrondwaarde: € 45,- per m2
Peildatum : 1 januari 2013

Planstatus:
Op 11 januari 2011 hebben GS besloten een inpassingsplan voor bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard op te starten. Het inpassingsplan geeft een directe bouwtitel. Het exploitatieplan heeft een globaal karakter. Het betreft bedrijvigheid t.b.v. de agro-logistiek en food.

Uitgeefbaar : 94.39.63 hectare aan bedrijvigheid
Niet uitgeefbaar : 45.60.37 hectare
Uitgiftepercentage : 67%

Fase 1 start per 2014, omgevingsvergunning mogelijk vanaf 2015.
Laatste fase (nr. 8) start per 2020, waarbij een omgevingsvergunning mogelijk is per 2021.

Referenties binnen het plangebied:
Geen.

Referenties buiten het plangebied:

maart 2010	Leiden V 2259	0.45.75 ha	€ 40,- per m2
oktober 2010	Ridderkerk D 3422	2.72.35 ha	€ 40,- per m2

Financiële parameters blijkend uit exploitatieplan:
- rente: 5,00%
- inflatiecijfer kosten: 3,00%
- inflatiecijfer opbrengsten: 3,00%
- prijspeildatum: 1 januari 2013
- looptijd van de grondexploitatie van 1 januari 2013 tot 31 december 2022
- totale plankosten: € 220.686.870,- (€ 4,53 per m2)