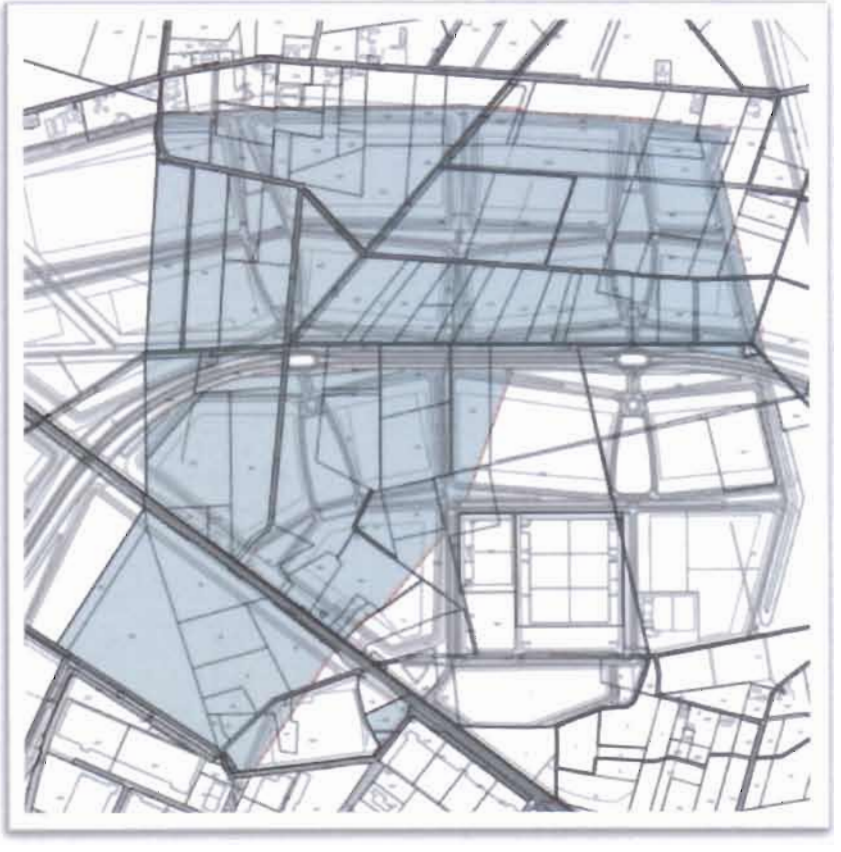
Bijlage 16.3. Taxatierapport inbrengwaarden per eigenaar 24 februari 2012 inclusief nadere verklaring, 7e herziening

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: 24 februari 2012

Inhoudsopgave

pagina

A. Opdracht/Opname

1. Opdrachtgever 3
2. Opdrachtnemer 3
3. Opname 3

B. Doel van de taxaties 3

C. Verantwoording en aansprakelijkheden

1. Aansprakelijkheid 3
2. Juistheid informatie opdrachtgever 4
3. Bezichtiging in plaats van plaats opname 4
4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid 4
5. Recht van kopie 4

D. Waardering

1. Peildatum 4
2. Inbrengwaarde 4

E. Omschrijving plan en omgeving

1. Gebruikte informatie 5
2. Logistiek centrum Venlo 5
3. Het project Trade Port Noord op hoofdlijnen 6
4. Chronologie planvorming 8

F. Privaatrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie 9
2. Eigendomssituatie en exploitatiegebied 9
3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten 9
4. Quota, productie- en zakelijke rechten 10

G. Verontreinigingen

1. Bodem- en grondwaterverontreiniging 10
2. Asbesthoudende bouwmaterialen 10

H. Publiekrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie 11
2. Wet voorkeursrecht gemeenten 11
3. Monumenten 11

I. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening

1. Juridische uitgangspunten 11
2. Taxatie technische uitgangspunten 12

J. Grondmarkt

1. Geraadpleegde informatie 15
2. De invloed van de regievoerder 15
3. Marktpartijen in complex 15
4. Concurrerende projecten 16
5. Grondmarktsituatie 16

K. Onderbouwing waardeoordeel

1. Complex 18
2. Bijzondere geschiktheid 19
3. Toegepaste methodiek 19
4. Onbebouwde gronden 19
5. Opstallen 20
6. Peildatum en reeds gesloopte opstallen 20
7. Onteigeningsschadeloosstellingen 22
8. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten 22
9. Sloopkosten 23
10. Overdrachtsbelasting, BTW en transportkosten 23
11. Premies, subsidies en overige bijdragen 23

BIJLAGEN

I Overzicht exploitatiegebied 24
II Waarderingsoverzicht 25
III Overzicht opstallen 27

A. OPDRACHT/OPNAME

1. Opdrachtgever

Bij brief van 7 juli 2010, verzonden op 14 juli 2010, heeft de gemeente Venlo per adres Postbus 3434 te 5902 RK Venlo (de heer B.R.T. van Dijk, Teamleider Vastgoed), aan De Bont Adviesbureau Bestuurs-rechtelijke Schadevergoedingen opdracht verleend tot het taxeren van de inbrengwaarden voor het exploitatieplan bedrijventerrein "Trade Poort Noord" te Venlo, een en ander zoals bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, hierna Wro.

2. Opdrachtnemer

Het taxatierapport is opgesteld door **drs. K.F.J.P. de Bont RT,** als adviseur verbonden aan De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen in samenwerking met **ing. B.N.J. Huijts MBA MRE MRICS,** als zelfstandig taxateur handelend onder de naam Steenhuijs Real Estate B.V. te Voerendaal. Het adres van de opdrachtnemer, De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen, is Kraaijenbergsestraat 11, 4851 RG te Ulvenhout, 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. Opname

Op 19 juli en 6 augustus 2010 zijn de betreffende percelen bezichtigd. Met geen van de mogelijk belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken. Medio 2011 is gestart met de aanleg van de tijdelijke parkeervoorziening Floriade (ca. 18 hectare) in het noordoostelijke deel van Trade Port Noord. Deze parkeervoorziening betreft een tijdelijke situatie en blijft tot na de Floriade (eind 2012) in stand. Daarna wordt het terrein in de oude/oorspronkelijke toestand terug gebracht. Opdrachtgever heeft bevestigd dat er verder tussen opname en peildatum geen fysieke wijzigingen meer hebben plaatsgevonden binnen het plangebied, hetgeen de taxateurs als uitgangspunt hebben overgenomen.

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, een en ander ten behoeve van een nog op te stellen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

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 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 plaats opname

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 bezichtigd, waarmee de 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 gebruikt ten behoeve van de waarderingen.

4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid

Ondergetekenden verklaren dat zij de afgelopen jaren niet betrokken zijn geweest bij een transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft met de inhoud van dit taxatierapport.

5. Recht van kopie

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

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 vaststaat, is als peildatum voor de waarderingen in dit rapport de datum 1 februari 2012 aangehouden. Dit is de datum waarop voor het laatst een actualisering van de waardering heeft plaatsgevonden. Het verdient aanbeveling om, wanneer duidelijkheid bestaat over de datum van vaststelling van het exploitatieplan, dit rapport te laten actualiseren.

2. Inbrengwaarde

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

De bruto inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten luidt als volgt:

1.	Inbrengwaarden ruwe bouwgronden:	€ 36.075.650,-
2.	Inbrengwaarden opstallen met bijbehorende ondergrond:	€ 5.526.796,-
3.	Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten:	€ 98.904,-
4.	Bijkomende onteigeningsvergoedingen:	€ 1.673.894,-

Totale bruto inbrengwaarde:		**€ 43.375.244,-**

Zegge: drieenveertigmiljoendriehonderdvijfenzeventigduizendtweehonderdvierenveertig euro

De navolgende posten zijn niet in de taxatieopdracht betrokken en zullen door de gemeente rechtstreeks in het exploitatieplan worden opgenomen:

i. Sloopkosten
ii. Kosten van sanering van verontreiniging
iii. Waarden/afkoopkosten quota en productierechten
iv. Overdrachtsbelasting, transportkosten en BTW

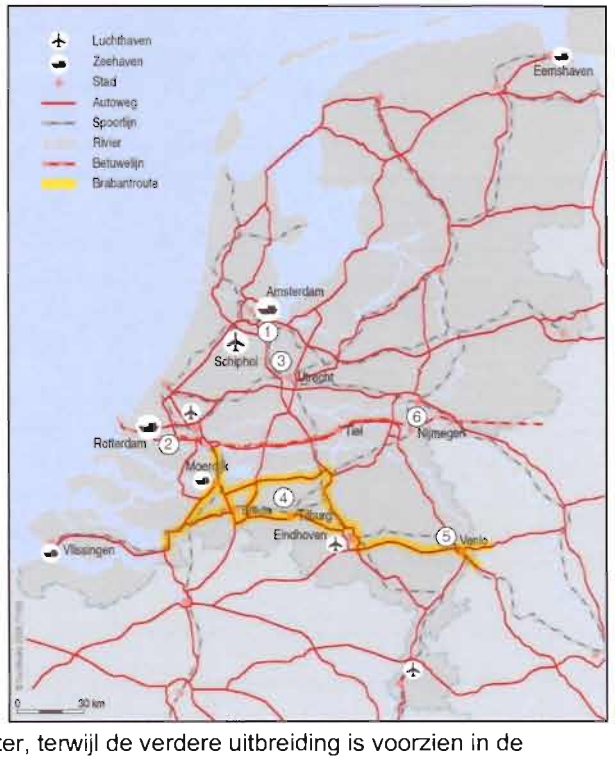
Alle bedragen worden verondersteld exclusief omzetbelasting te zijn, tenzij expliciet anders vermeld.

E. OMSCHRIJVING PLAN EN OMGEVING

1. Gebruikte informatie

De gemeente Venlo heeft het concept Bestemmingsplan Trade Port Noord (d.d. 27 januari 2012) en het concept van het Exploitatieplan (versie januari 2012) ter beschikking gesteld. Ondergetekenden hebben zich onder meer verdiept in de positie van het plangebied in het nationaal en internationaal bedrijfsleven middels rapporten van derden. Voor zover in dit rapport niet nader wordt ingegaan op informatie uit deze stukken, wordt kortheidshalve naar deze documenten verwezen.

2. Logistiek centrum Venlo

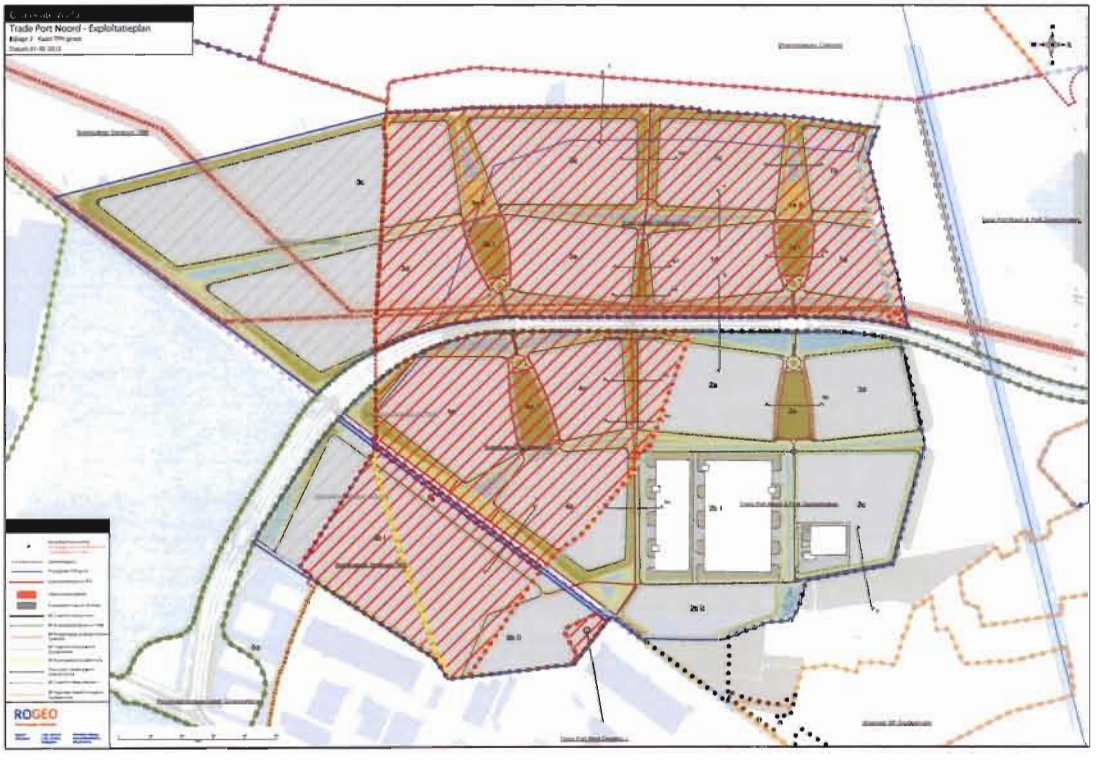


De stad Venlo heeft reeds een gesettelde status als logistieke hub in Nederland. Venlo is meerdere malen gekozen als meest significant logistiek centrum in het land, vooral vanwege zijn succes als een multimodaal vervoer-knooppunt. Venlo is gelegen aan de rivier de Maas op de grens met Duitsland. Venlo is strategisch gelegen langs de belangrijkste logistieke as van Rotterdam en Antwerpen naar Duitsland. Voorts maakt de aanwezigheid van de binnenvaart- en spoorterminals het een belangrijk overslagpunt voor containervervoer, voor goederen die Europa worden ingevoerd. In termen van vrachtvolume heeft Venlo momenteel de derde plaats in Nederland na de mainports Rotterdam en Amsterdam. De stad heeft momenteel twee belangrijke gebieden gezoneerd voor de logistiek: Trade Port en Trade Port West. De totale voorraad van de moderne distributieruimte in Venlo op dit moment bedraagt ongeveer 850.000 vierkante meter, terwijl de verdere uitbreiding is voorzien in de ontwikkeling van het nieuwe Trade Port Noord (bron: CBRE 2008, Logistiek vastgoed research).

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, de Floriade, de uitbreiding van ZON Freshpark 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 een nieuw bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Trade Port Noord.

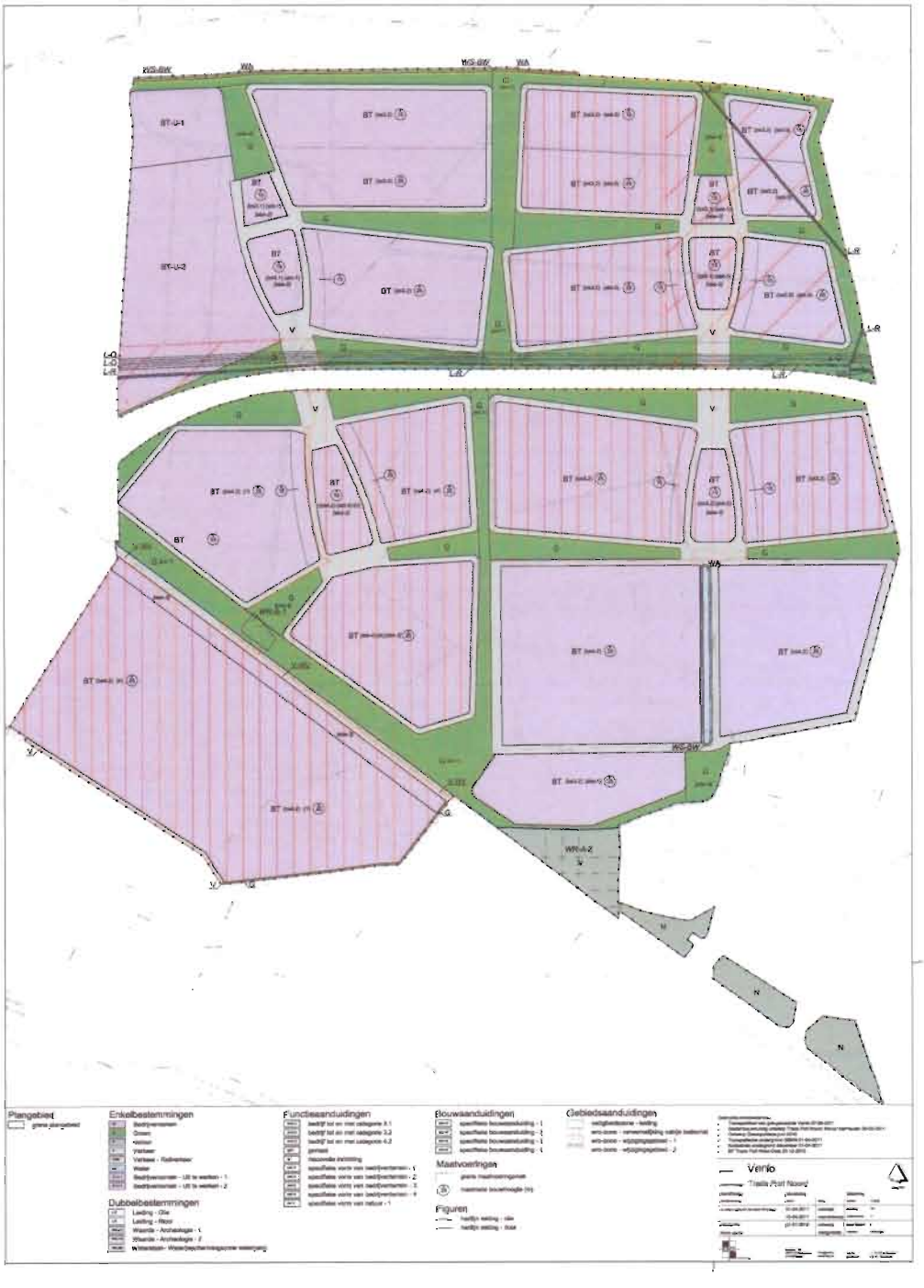


Het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan Bedrijventerrein Trade Port Noord valt binnen het gebied Venlo Noordwest. Het stedenbouwkundig ontwerp voor Trade Port Noord omvat circa 192 hectare (uitgeefbaar) bedrijventerrein verdeeld over vier ruimtelijke clusters in klaverconfiguratie. Het bruto bestemmingsplangebied is 280 hectare groot.

De taxatieopdracht heeft uitsluitend betrekking op het exploitatieplan gebied, hetgeen slechts een gedeelte van het voorliggende bestemmingsplan betreft. Getaxeerd is het exploitatiegebied. Het bruto exploitatie-gebied is ruim 188 hectare. 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 komt de Greenportlane te liggen, 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.

Het bestemmingsplan 'Trade Port Noord' is vervat in de planstukken bestaande 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.



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.

F. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Van de gemeente Venlo, hierna de gemeente, zijn diverse (kadastrale) tekeningen ontvangen 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 aan dit rapport is gehecht.

Enkel vanuit de gemeente is voor diverse percelen kennis genomen van de aanwezigheid van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten. Nu echter de betreffende percelen niet nader geïnspecteerd zijn en met de eigenaren en mogelijk andere rechthebbenden niet is gesproken, hebben ondergetekenden geen rekening kunnen houden met eventueel andere waarde beïnvloedende effecten op dit vlak.

Voorts 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, zullen ondergetekenden zich een duidelijk beeld kunnen vormen van eventuele bepalingen die een waarde beïnvloedend effect hebben.

2. Eigendomssituatie en exploitatiegebied

In het waarderingsoverzicht in bijlage II zijn, per perceel dat in het plangebied is gelegen, de eigenaren en uit de openbare registers gebleken overige rechthebbenden genoemd. Hiermee is het exploitatiegebied tevens afgebakend.

3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

In het exploitatiegebied zijn de Rotterdam-Rijn Pijpleidingen gelegen in een nationale leidingstrook met een breedte van 45 meter. Voorts is er een hoofdtransport-rioolwaterleiding gelegen in het plangebied, die zal moeten worden omgelegd. De vraag kan gesteld worden of de aanwezigheid van deze werken invloed heeft op de (ruwe bouwgrond)waarde van de percelen waarvoor daartoe zakelijke rechten zijn gevestigd. Ondergetekenden zijn van mening van niet. Conform artikel 40d Onteigeningswet zijn alle lasten en baten omgeslagen, behalve de kosten van verplaatsing. Deze verplaatsingskosten komen separaat terug in de bruto inbrengwaarde. Door het separaat opnemen van deze kosten dient naar de mening van ondergetekenden te worden gesteld dat eventuele zakelijke rechten zullen worden of reeds zijn afgekocht. De betreffende percelen waarop deze rechten rusten zijn gewaardeerd, de aanwezigheid van deze rechten weggedacht.

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 zijn deze niet meegenomen.

G. VERONTREINIGING

1. Bodem- en grondwaterverontreiniging

Ondergetekenden hebben 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 waardetechnische invloed heeft op de waarde. Het verdient aanbeveling, indien over verontreiniging informatie bestaat, dit taxatierapport te laten actualiseren door te laten onderzoeken of en zo ja, hoe aanwezige verontreiniging van invloed is op de (inbreng)waarden.

De gemeente heeft ten aanzien van bodem- en grondwaterverontreiniging 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".'

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. 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, behoudens voor de hierna genoemde objecten. Wat betreft de bebouwde percelen en de reeds gesloopte opstallen, gaan ondergetekenden er van 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 deze gronden zijn gewaardeerd op basis van de toekomstig planologische invulling.

Op basis van de geraadpleegde informatie en plaatselijke kennis achten de taxateurs de navolgende waarde beïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:
- agrarische bedrijfsbestemming op de percelen Heierhoeve 5, 10, 18, 20, 22 en Sevenumseweg 27.
- woonbestemming op de percelen Heierhoeveweg 6, 7, 8, 16, 16a, 24 en Berkterhei 4.

2. Wet voorkeursrecht gemeenten

De 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 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. Dit exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie. Een exploitatieplan bevat onder meer een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bestaat, in hoofdlijn, uit:

1. een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden 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 Wro voor vergoeding in aanmerking zal komen;
3. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1 tot 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 betreffende gronden (al dan niet met daarop aanwezige opstallen) getaxeerd. Deze inbrengwaarden betreffen de waarden van de in het exploitatiegebied gelegen gronden, de waarden van de in het exploitatiegebied aanwezige (al dan niet reeds gesloopte) opstallen, die zullen worden (her)ontwikkeld en indien van toepassing, bijkomende schadevergoedingen als bedoeld in de Onteigeningswet. Deze waarden/vergoedingen tezamen worden in de praktijk vaak de netto inbrengwaarden genoemd.

In artikel 6.2.3, de leden c en d van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vermeld dat als onderdeel van de inbrengwaarde ook de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten (lid c) en de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen (lid d) moeten worden beschouwd. 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. De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten zijn door ondergetekenden, voor zover aan hen door de gemeente kenbaar gemaakt, in dit taxatierapport opgenomen, doch niet door hen zelfstandig onderzocht. Voor zover het de verplaatsing van de in het exploitatiegebied aanwezige elektriciteitsnetwerk betreft en het verleggen van een daar aanwezige gasleiding, zijn die kosten daarvan niet in dit rapport opgenomen.

2. Taxatie technische uitgangspunten

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 en dat de gemeente daartoe (al dan niet fictief) de noodzakelijke grondverwerving doet.

In de Afdeling grondexploitatie 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 Ow 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 (Interpretatie van het International Valuation Standards Committee).

In artikel 40c Ow is het zogenaamde eliminatiebeginsel neergelegd. De strekking hiervan is dat met het (plan van het) werk waarvoor wordt onteigend geen rekening gehouden mag worden. Dit geldt in beginsel echter niet voor het bestemmingsplan. Artikel 40d Ow stelt voorts dat binnen een als één geheel in exploitatie te brengen gebied alle baten en lasten en bestemmingen worden 'omgeslagen'. Ofschoon wel genoemd in de Afdeling 6.4 Wro, wordt aan de artikelen 40e en 40f Ow in de praktijk en jurisprudentie nauwelijks nog betekenis gegeven.

Volgens onteigeningsjurisprudentie, de taxatieleer en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde (de marktwaarde) 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 van het nieuwe bestemmingsplan (vaak genoemd de ontwikkelingswaarde). Voor gronden die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, wordt zoals gezegd de (netto) inbrengwaarde voorts 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**

Ondergetekenden hebben kennis genomen van de meest recente exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan, die ogenschijnlijk een positiever resultaat per vierkante meter laat zien als uitkomst dan de door ondergetekenden voor de binnen het exploitatieplan gelegen onbebouwde gronden getaxeerde waarde(n). Een en ander in overweging nemende, blijven ondergetekenden evenwel bij het standpunt van € 20 per m2 voor wat betreft het waardeoordeel over een ruwe bouwgrondprijs. Het navolgende is daartoe doorslaggevend geweest.

- Naar de mening van de deskundigen prevaleert als meest geschikte taxatie- of waarderings-methode voor plannen in de fase waarin het project thans verkeert een vergelijkingsmethode nog steeds boven een residuele methode. Het vorenstaande maakt, dat ondergetekenden zich bij hun waardeoordeel over een ruwe bouwgrondprijs binnen het exploitatiegebied, thans nog steeds laten leiden door transacties die door ondergetekenden zijn geanalyseerd. Hetgeen bevestigd wordt door inzichten in het aankoopbeleid door de gemeente Venlo en de Provincie Limburg in het gebied en door een aantal bekende prijsadviezen in Wvg-zaken uit de regio.

- Uit een uitgevoerde marktanalyse, verwezen wordt naar het aandachtspunt hiervoor, kunnen ondergetekenden geen feiten opmaken, die een afwijking ten opzichte van het ingenomen standpunt verantwoorden. Ondergetekenden merken daarbij op dat de ontvangen exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan weliswaar naar een hogere ruwe bouwgrondprijs lijkt te neigen, maar dat op basis van deze begroting ondergetekenden (nog) geen transacties bekend zijn en tevens dat een opwaartse druk vanaf € 20 per m2 voor ons vooralsnog ook niet duidelijk waarneembaar is vanuit de markt. Daarbij dient gezegd dat na bestudering van de bedoelde exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan en de residuele methode waaruit die zou kunnen leiden tot een indicatie van grondwaarden hoger dan € 20 per m2, is gebleken dat een en ander op diverse onderdelen afwijkt van een (grond)exploitatieberekening die wij thans als waarderingsmethode nog het meest correct en bruikbaar zouden kunnen veronderstellen.

De argumenten zijn het ontbreken van risico- en winstopslag; het doorrekenen met (wettelijk) gemaximeerde bedragen welke kunnen afwijken van de marktconformiteit; de inbrengwaarde een transactie impliceert op de peildatum, hetgeen afwijkt met de techniek achter de exploitatiebegroting die rekening houdt met renteverrekening van eerder aangekocht vastgoed; de inbrengwaarden in de exploitatieopzet dienen gebaseerd te zijn op de geobjectiveerde werkelijke waarde van de grond (en, indien van toepassing, de opstallen).

b. **Verkeerswaarde of volledige schadeloosstelling**

Ten aanzien van de vraag of als inbrengwaarde de marktwaarde of een onteigeningschadeloosstelling mag worden gebruikt, vormt en vormde zich in Nederland de afgelopen tijd kort op elkaar jurisprudentie. Een volledig op wetgeving of jurisprudentie gebaseerd antwoord is volgens ondergetekenden evenwel nog steeds niet te geven. De deskundigen zullen dienaangaande dan ook een zo goed mogelijk onderbouwd uitgangspunt moeten kiezen.

In de onderhavige kwestie doet zich vorenstaande vraag voornamelijk voor, althans, qua inbrengwaarde in bedragen de meest gevallen, bij de bebouwde en voorheen bebouwde percelen (dat neemt evenwel niet weg dat ook voor de onbebouwde percelen binnen het exploitatiegebied het boven- en onderstaande geldt). Vooropgesteld zij, dat naar de mening van ondergetekenden - zo lijkt uit rechtspraak thans de wet ook te worden uitgelegd - in beginsel de marktwaarde dient te worden gehanteerd als inbrengwaarde en slechts bij uitzondering een onteigeningschadeloosstelling daarvoor in de plaats mag worden gebruikt. Bij het vorenstaande overwegen ondergetekenden 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, dan een schadeloosstelling op onteigeningsbasis als inbrengwaarde mag worden opgevoerd. Het spreekt daarbij voor zich, dat in dat geval een verwervingsdossier sowieso dermate gevorderd moet zijn, dat daaruit zonder gerede twijfel aangetoond kan worden 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** (gewenste) **te verwerven objecten**, hebben ondergetekenden begrepen dat de daartoe bestaande verwervingsdossiers thans nog niet dermate gevorderd zijn, dat thans al buiten gerede twijfel staat dat een onteigeningsprocedure kan of zal worden vermeden. Dit maakt naar mening van ondergetekenden reeds 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 louter de marktwaarde lijkt ondergetekende in deze gevallen nog te prematuur. Het spreekt voor zich dat deze taxatie moet worden geactualiseerd, indien verwervingsdossiers wel hun eindpunt qua voortgang naderen of hebben bereikt.

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 exploitatiegebied op onteigeningsbasis zijn verworven. In beginsel moet worden vastgesteld dat de periode tussen die aankopen en de momenteel pas aanstaande vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan erg lang is (geweest), waardoor - maar dat is uiteraard achteraf en op dit moment geconstateerd - de noodzaak en urgentie van daadwerkelijk gerechtelijke onteigening, dan wel het zaken doen op onteigeningsbasis (dus tegen onteigeningschadeloosstelling(en)) ten tijde van aankoop van het betreffende vastgoed nu wellicht niet meer aannemelijk valt te maken. In overweging nemende de door de gemeente in het verleden al eerder gedane pogingen om tot een bestemmingsplanwijziging te komen - een en ander strandde echter doordat de provincie goedkeuring onthield aan een gedeelte van het toentertijd in procedure gebrachte bestemmingsplan - ligt het vorenstaande naar de mening van ondergetekenden in casu evenwel anders.
Overwogen mag naar onze mening in de systematiek van Afdeling 6.4 Wro worden, dat ten tijde van de voornoemde aankopen bij de gemeente de gerechtvaardigde verwachting bestond dat het in 2006 in procedure gebrachte bestemmingsplan de eindstreep zou halen. Ten tijde van de reeds gedane transacties mocht de gemeente er naar onze mening dan ook vanuit gaan dat de betreffende percelen terstond tot exploitatie zouden kunnen worden gebracht, waarbij verkrijging van het betreffende vastgoed door de gemeente, al dan niet via interventie door de onteigeningsrechter, op onteigeningsbasis moest plaatsvinden. Dat uiteindelijk door de provincie goedkeuring werd onthouden aan diverse delen van het in procedure gebrachte bestemmingsplan, maakt het vorenstaande niet anders. Hoewel (daarna) per 1 juli 2008 de Wro met daarin de Afdeling Grondexploitatie ook nog eens in werking is getreden waardoor onder meer nieuw te hanteren uitgangspunten, nieuwe inzichten in de materie en momenteel ook reeds nieuwe rechtspraak aan orde kwamen, kan vorenstaande redenering evengoed nog in stand blijven.
Ondergetekenden achten het dan ook verdedigbaar om, aangaande de (voorheen) bebouwde percelen die door de gemeente al zijn verworven, 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.

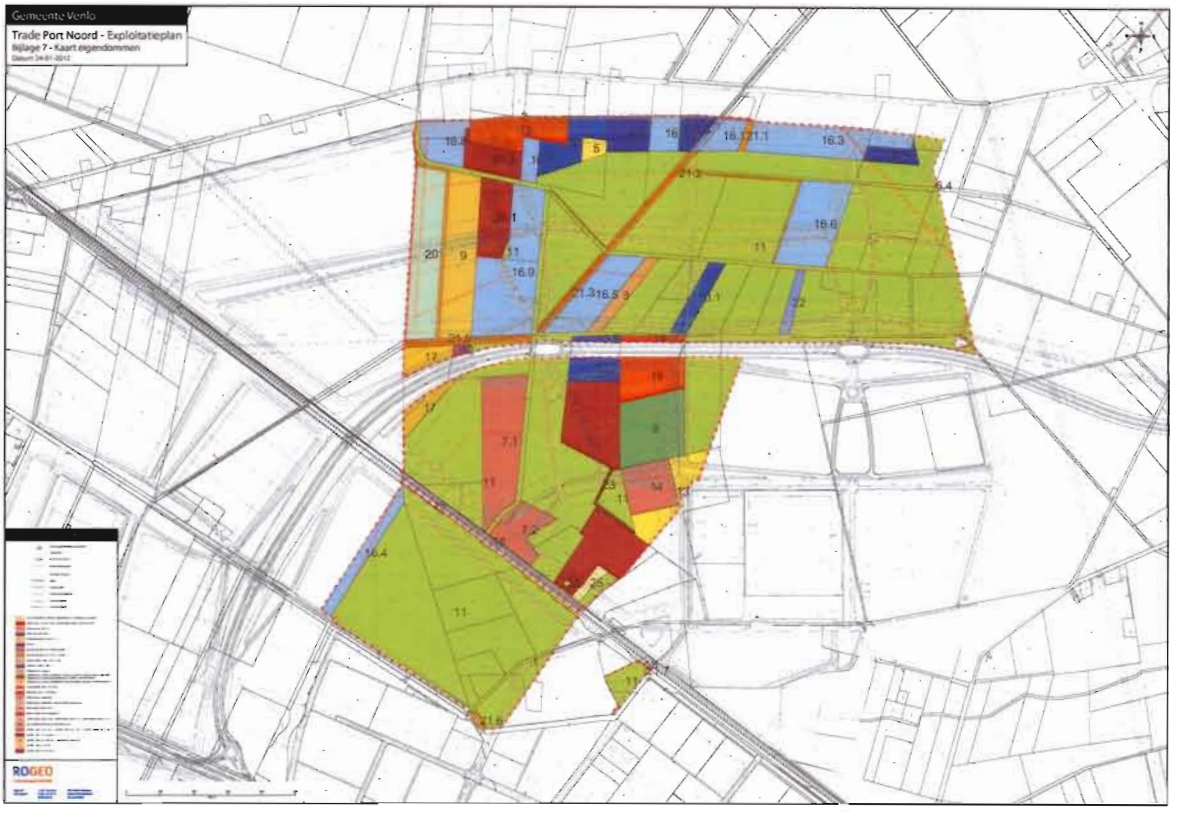
2. De invloed van de regievoerder

De regievoerder in deze, de gemeente Venlo, heeft grote invloed op de grondmarkt. Zij oefent die thans uit, door het grondbeleidsinstrumentarium volledig in te zetten. Daarnaast is ook de provincie Limburg actief op de grondmarkt 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. Marktpartijen in complex

Aan koperszijde bevinden zich de gemeente en provincie met een actief grondbeleid en enkel ontwikkelaren. Aan verkoperszijde zijn er verdeeld over het gebied diverse eigenaren, voornamelijk particulieren en agrarische ondernemers. Enkelen hebben reeds voor de vestiging van de Wvg een koopovereenkomst gesloten met een commerciële ontwikkelaar. De gemeente voert thans onderhandelingen met enkele belanghebbenden. Als potentiële koper voor een deel van het te ontwikkelen

bedrijventerrein is ondergetekenden bekend dat Fresh Park Venlo een optie heeft genomen op ca. 60 hectare, ter verdere toekomstige uitbreiding van haar activiteiten. Op het Fresh Park zelf is nog ongeveer



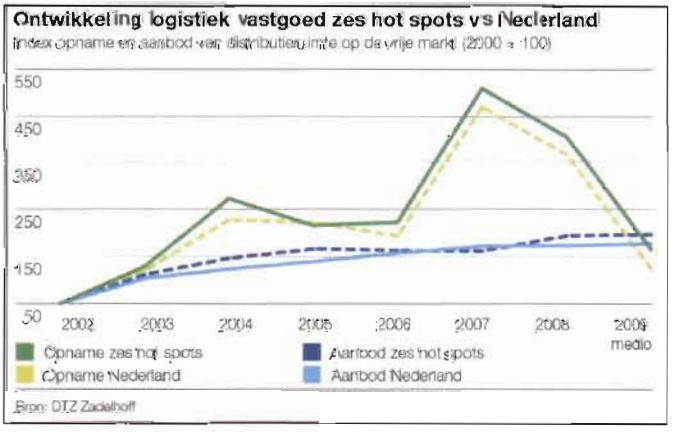
25 hectare van de totaal 131 hectare beschikbaar.

4. Concurrerende projecten

Tradeport Venlo heeft een bovenregionaal karakter. In die zin vinden ondergetekenden dat de ontwikkeling in relatie staat met logistieke bedrijfsterreinontwikkelingen binnen de regio (bv. Gemeente Echt, Venray en deels Helmond en Eindhoven), alsook met andere nieuwe topprojecten in Nijmegen, Arnhem, Ede-Veenendaal en Almelo, alle gelegen langs infrastructurele assen.

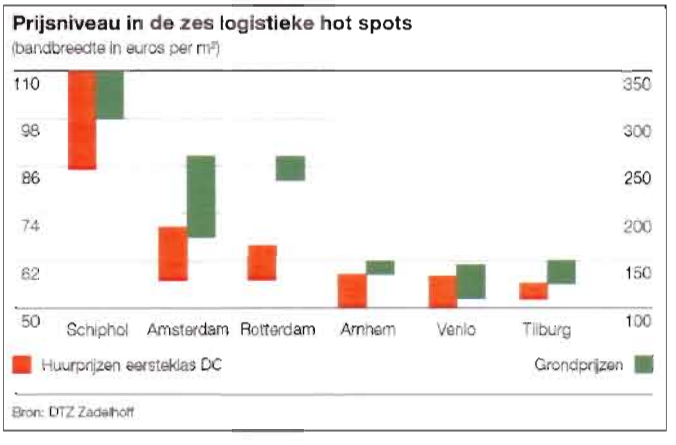
5. Grondmarktsituatie

Logistieke vastgoedmarkt: Vóór de financiële crisis kenmerkte de logistieke vastgoedmarkt zich als een zeer energieke markt. De voorraad distributieruimte breidde zich fors uit en oplopende goederenvolumes zorgden voor een extreem grote vraag naar op- en overslagruimte. Deze ontwikkeling trok de aandacht van beleggers en logistiek vastgoed groeide uit tot een volwassen asset categorie naast de gevestigde beleggingssegmenten.



Gemeentelijke gronden in uitbreidingsgebieden vonden gretig aftrek bij speculatieve ontwikkelaars. In en rond de logistieke hot spots was sprake van een forse concurrentie tussen beleggers, om de meest gewilde posities in handen te krijgen. Ontwikkelingen op risico vonden gemakkelijk hun weg richting investeerders, meestal op basis van een huurgarantie. Er was een forse schaarste aan goede producten in dit beleggingssegment waardoor aanvangsrendementen voor distributiecentra het niveau van de kantorenmarkt naderden. Medio 2008 kwam de hausse van nieuwbouwontwikkelingen tot stilstand. Banken staakten de financiering voor speculatief (logistiek) vastgoed en de ontwikkeling ervan. De logistieke keten is een zeer volatiele sector, waar de logistieke vastgoedmarkt slechts moeizaam op kan anticiperen. Er is een gerede kans op structurele overcapaciteit aan distributieruimte op middellange termijn bij aanhoudende laagconjunctuur. Huurprijsniveaus zijn stabiel, maar de incentives om tot verhuur of verkoop te komen lopen op.

Bouwgrondmarkt: in de huidige laagconjunctuur is er op de markt van bouwkavels sprake van een kopersmarkt. Uitgifteprijzen zijn daarentegen niet gedaald en hebben regionaal de tendens toch te stijgen. Deze stijging zou verklaard kunnen worden door de schaarste die gecreëerd wordt door het restrictief ruimtelijk beleid. De gedachte leeft dat de nu nog in ontwikkeling zijnde bedrijfsterreinen ook de laatste locaties zijn waar nog nieuw vestiging wordt gefaciliteerd.



Het kan zijn dat het op de markt beschikbaar komen van nieuwe bedrijventerreinen die al jaren in de planning zijn, en een zwakke vraag of zelfs een algehele kopersstaking op middenlange termijn, de uitgifteprijzen toch doet stabiliseren of zelfs afnemen. Voorts is waar te nemen dat ontwikkelingsregio's onderling concurreren om bedrijven aan zich te binden. De grondpolitiek is niet zelden een middel om interessante bedrijven aan zich te binden. Dit leidt dan tot incidentele price-drops, ten voordele van economische ontwikkeling in de regio.

De markt voor ruwe bouwgrond is in Nederland inmiddels dusdanig gereguleerd dat er niet meer gesproken kan worden van een kopers- of verkopersmarkt. Middels de Wet voorkeursrecht gemeenten, de Onteigeningswet en de Grondexploitatiewet heeft de overheid vaak een belangrijk deel, zo niet de volledige regie in handen. In deze markt kan gesproken worden van een verkopersstaking. Verkopers verwachten bij een laag- of oplopende conjunctuur dat de grondprijs gaat stijgen. In reactie daarop stelt men de verkoop aan de voorkeursgerechtigde overheid uit. De overheid aan de andere kant wil de ingezette ontwikkelingsrichtingen verder vormgeven en tot aankoop overgaan. Haar verwervers anticiperen aan de onderhandelingstafel op de laagconjunctuur en voorspellen nog lagere grondprijzen of een tanende behoefte om überhaupt tot aankoop over te gaan.

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. Buiten het grondgebied van de gemeente Venlo hebben ondergetekenden informatie gebruikt aangaande de bedrijfsterreinontwikkelingen in Echt, Venray en Weert en de Wvg-prijsvaststellingen aldaar.

K. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de uitgangspunten en de systematiek die in dit rapport zijn gehanteerd ten behoeve van de bepaling 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 Onteigeningswet, een en ander zoals voorgeschreven in Afdeling 6.4 Wro. Daarbij zijn in beginsel allerlei taxatiemethoden toegestaan. Een veel voorkomende taxatiemethode bij gronden met ontwikkelingspotentie is die van het bepalen van de residuele grondwaarde, een andere die van het gebruiken van vergelijkbare transacties. De methode van het bepalen van de residuele grondwaarde bestaat in feite uit een taxatie op basis van een grondexploitatieopzet 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 werking en strekking van artikel 40d Ow kan naar de mening van ondergetekenden dan ook toepassing hebben bij de waardebepalingen in dit rapport.

2. Bijzondere geschiktheid

Bij waardebepaling van gronden op basis van toekomstige ontwikkelingspotentie - dat geldt in casu voor de onbebouwde gronden - conform artikel 40d gekeken worden naar omslag van baten, lasten en (toekomstige) bestemmingen. Daarbij wordt doorgaans voorbij gegaan aan de 'toevallige' bestemmingen die op de betrokken percelen of perceelsgedeelten liggen of zullen worden gelegd. De nieuwe bestemmingen worden dan uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Dit kan in beginsel 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 zogenaamde egalisatiebeginsel uit artikel 40d Onteigeningswet toegepast en per vierkante meter eenzelfde waarde vastgesteld, de ruwe bouwgrondprijs, ook wel pot- of planprijs genoemd.
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. Nu nog nauwelijks in beeld is hoe (wat er zal worden gebouwd is al wel in hoofdlijnen bekend) ontwikkeld zal worden, nemen ondergetekenden aan dat van percelen met bijzondere (on)geschiktheid geen sprake is.

3. Toegepaste methodiek

De vraag die vervolgens beantwoord moet worden, is hoe de betreffende gronden en opstallen/opstanden in het exploitatiegebied gewaardeerd moeten worden. Het komt ondergetekenden voor dat taxeren op basis van vergelijkingstransacties momenteel nog de meest zuivere methode is om in deze fase de inbrengwaarden te bepalen. Het bepalen van de residuele grondwaarde wordt door ondergetekenden vanwege de thans nog vele onzekerheden aan de opbrengsten- zowel als de kostenkant, maar ook vanwege de planning, in casu minder geschikt geacht. Terzijde wordt overigens opgemerkt dat dit in lijn is met jurisprudentie van de Hoge Raad inzake onteigeningen. Het taxatie technische axioma van de optimale aanwending dient daarbij wel in acht te worden gehouden. Dit wil zeggen dat bij de waardebepaling moet worden gekeken naar de meest gerede combinatie van beste prijs en hoogste mate van courantheid, zoals die in de vrije markt voor onroerende zaken in het algemeen ook leidt tot een waardeoordeel. Dit betekent dat de werkelijke waarden worden bepaald op de hoogste van de gebruikswaarde (uitgaande van voortgezet gebruik overeenkomstig de huidige mogelijkheden) of die van de waarde vanwege de verwachte ontwikkelingspotentie.

4. Onbebouwde gronden

Voor de onbebouwde gronden in het exploitatiegebied ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van ondergetekenden aan de toekomstige ontwikkelingspotentie. De onbebouwde gronden zijn gewaardeerd op € 20,- per vierkante meter. Deze waarde is geschat op basis van bij ondergetekenden beschikbare referentietransacties en waardebepalingen die door de gemeente, provincie Limburg en andere (markt)partijen zijn gedaan, rekening houdend met de huidige markt voor onroerende zaken in Venlo en omgeving, de huidige status van de herontwikkelingsplannen en tevens met de huidige ongunstige economische situatie. De door ondergetekenden uitgevoerde taxaties en gebruikte referenties zullen op eerste verzoek door de gemeente aan haar kenbaar worden gemaakt.

5. Opstallen

In het kader van dit rapport is voor de opstallen met erven die in het exploitatiegebied liggen en (her)ontwikkeld worden geconstateerd dat de hoogste waarde zich (momenteel nog) ontleent aan het thans bestaande gebruik. Dit geldt voor die percelen waarop bebouwing van substantiële aard aanwezig is 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 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 in feite niets expliciet geregeld. Omdat het exploitatieplan, tegelijkertijd vast te stellen met het nieuwe bestemmingsplan, doorgaans zo actueel mogelijk is gewenst, wordt in de praktijk en om die reden als peildatum voor het bepalen van de inbrengwaarden dan ook 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 1 februari 2012.

In beginsel betekent het vorenstaande taxatie technisch dat per datum van 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 c 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 is ondergetekenden gebleken uit de regels vanwege de Wro, het Bro en verdere uitvoeringsregels, van uit dat bij het opstellen van het eerste exploitatieplan deze kosten ook reeds kunnen zijn gemaakt. Artikel 6.2.8 Bro expliciteert ook vorenstaande veronderstelling, zo overigens ook de Regeling Plankosten Exploitatieplan, een ministeriële regeling, van 2010. Daarin wordt uitdrukkelijk gesteld dat, indien de onroerende zaak eertijds is verworven met het oog op de locatieontwikkeling, 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.

De (huidige) wetsregels overwegend in het kader van de dit taxatierapport betreffende voorgenomen grondexploitatie, dan wel het tot uitvoer brengen van het nieuwe bestemmingsplan, mogen naar de mening van ondergetekenden de waarden van reeds gesloopte opstallen en opstanden binnen het exploitatiegebied gelegen dan ook worden ingebracht in het exploitatieplan. Ondergetekenden hebben aanleiding gevonden die waarden in het onderhavige taxatierapport onder te brengen op basis van het criterium dat er een voldoende aannemelijk oorzakelijk verband moet bestaan tussen de aankoop destijds en de voorgenomen herontwikkeling. Dit criterium is in feite ook neergelegd in artikel 6.2.3, sub c Bro, terwijl daarin ook is voorzien in de wetsregel dat, als sloop aantoonbaar noodzakelijk moet worden geacht voor de voorgenomen toekomstige ontwikkeling, het niet relevant is of ten tijde van het opstellen van het exploitatie-plan deze noodzakelijk sloop nog moet plaatsvinden of dat er al is gesloopt. Zoals gesteld dient als eis wel dat de betreffende opstallen en opstanden in het thans ondergetekenden bekende exploitatiegebied moeten zijn gelegen.

Voor die opstallen die per datum van opname 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 in het plangebied zijn gesloopt:
1. Heierhoeveweg 5 (deels gelegen in het exploitatiegebied)
2. Heierhoeveweg 6 (deels gelegen in het exploitatiegebied)
3. Heierhoeveweg 7
4. Heierhoeveweg 8
5. Heierhoeveweg 10 (deels gelegen in het exploitatiegebied)
6. Heierhoeveweg 16
7. Heierhoeveweg 20
8. Berkterhei 4

In bijlage III zijn alle opstallen beschreven.

Voor het bepalen van de, ingeval gesloopte opstallen fictieve marktwaarde per peildatum en de (per peildatum voor dit rapport eveneens fictieve) schadeloosstelling is aansluiting gezocht bij de onteigeningstaxaties die door de gemeente Venlo zijn verstrekt. De taxaties zijn beoordeeld op hun merites en de ruwe bouwgrond is gesplitst van de ondergrond en erf behorende bij de opstallen. Om de 'gedateerde' vermogenswaarde van opstallen en bijbehorende ondergrond te actualiseren naar peildatum is gekozen de indices van het CBS te benutten, betreffende bestaande koopwoningen naar woningtype en regio; prijsindex 2005 = 100, provincie Limburg. Daar waar een reconstructieschade werd becijferd hebben ondergetekenden gekozen de indices van Reed Business Kosteninformatie Bouw & Infra te benutten (MBK – Indexcijfers bedrijfsgebouwen nieuwbouw, 2005=100). Deze sluiten het beste aan bij de kostensoorten die bij reconstructie worden benoemd. De bijkomende kosten zijn geactualiseerd door de inflatie-index consumentenprijzen van het CBS te benutten. Nu na zelfstandig onderzoek door ondergetekenden de (inhoud van de) rapporten niet voorshands reeds pertinent onjuist zijn gebleken, hebben die daarmee dienst hebben gedaan in dit taxatierapport.

Tabel: toegepaste indices

periode	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
bestaande vrijstaande koopwoningen, prijsindex 2005 = 100, provincie Limburg														
	61,1	70,2	82,6	89,4	94,1	95,6	100,5	100	103,3	106,8	108,2	102,1	99,5	96,3
bron: CBS														
MBK - Indexcijfers bedrijfsgebouwen nieuwbouw														
reeks december			87,5	91,7	94,1	95,6	100,5	102,8	106,2	110,4	116	114,9	115,5	116,9
Bron: Sdu Uitgevers Kosteninformatie														
Consumentenprijzen; inflatie vanaf 1963														
index	100,0	102,2	104,9	109,6	113,3	115,7	117,1	119,1	120,4	122,3	125,4	126,9	128,5	131,5
bron: CBS														

Daar waar slechts gedeelten van percelen gelegen zijn in het exploitatiegebied, zijn de kostensoorten gelijkelijk naar grondoppervlakte verdeeld. Aan de noordzijde raakt het plan een tuinbouwkas. De intentie van de overheid is volledige aankoop voor de realisatie van Klavertje Vier. In het kader van deze taxatie hebben ondergetekenden ervoor gekozen de schadeloosstellingberekening op liquidatiebasis en enkel voor het gedeelte dat in het exploitatiegebied is gelegen op te stellen, waarbij circa 20 meter van de kas wordt gesloopt en de zijgevel teruggeplaatst. Hoewel in alle taxatierapporten kosten voor deskundigenbijstand als pro memorie zijn opgenomen, is ervoor gekozen deze 2% te laten zijn van alle andere schadeposten.

7. Onteigeningsschadeloosstellingen

Zoals gesteld zijn ondergetekenden niet in de gelegenheid geweest de in het exploitatiegebied aanwezige gebouwen te inspecteren en eventuele bedrijven door te lichten. Dit betekent dat, er vooralsnog geen expliciete berekening kan worden gemaakt van de bijkomende schaden in onteigeningstechnische zin, hetgeen ook niet nodig is omdat deze gewaardeerd zijn op basis van verkeerswaarde.
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.

8. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten

De opdracht voor ondergetekenden strekt in hun beleving niet tot het onderzoeken van de kosten voor het verplaatsen van leidingen in het plangebied. De gemeente zal deze kosten rechtstreeks invoeren in het exploitatieplan.

Er zijn twee percelen bekend waarop pachtrechten van toepassing zijn. De kosten voor het uit de pacht ontnemen zijn als inbrengwaarde opgenomen. Overige aanwezige rechten en lasten, zoals huur en pacht, hebben ondergetekenden niet nader kunnen onderzoeken. Voor zover het deze rechten en lasten betreft, wordt in de inbrengwaarde dan ook volstaan met een post Pro Memorie.

9. Sloopkosten

De kosten van de noodzakelijke sloop-, verplaatsings- en verwijderingswerkzaamheden zijn, zoals gesteld, door de gemeente in de exploitatieopzet opgenomen, en niet in dit taxatierapport.

10. 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. In de berekening van de inbrengwaarden is dienaangaande volstaan met een post Pro Memorie. Ditzelfde geldt voor mogelijk door de gemeente te betalen en niet te verrekenen BTW.

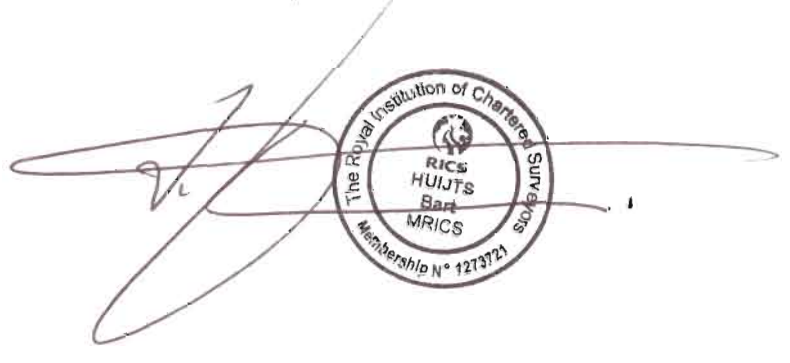
11. Premies, subsidies en overige bijdragen

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.

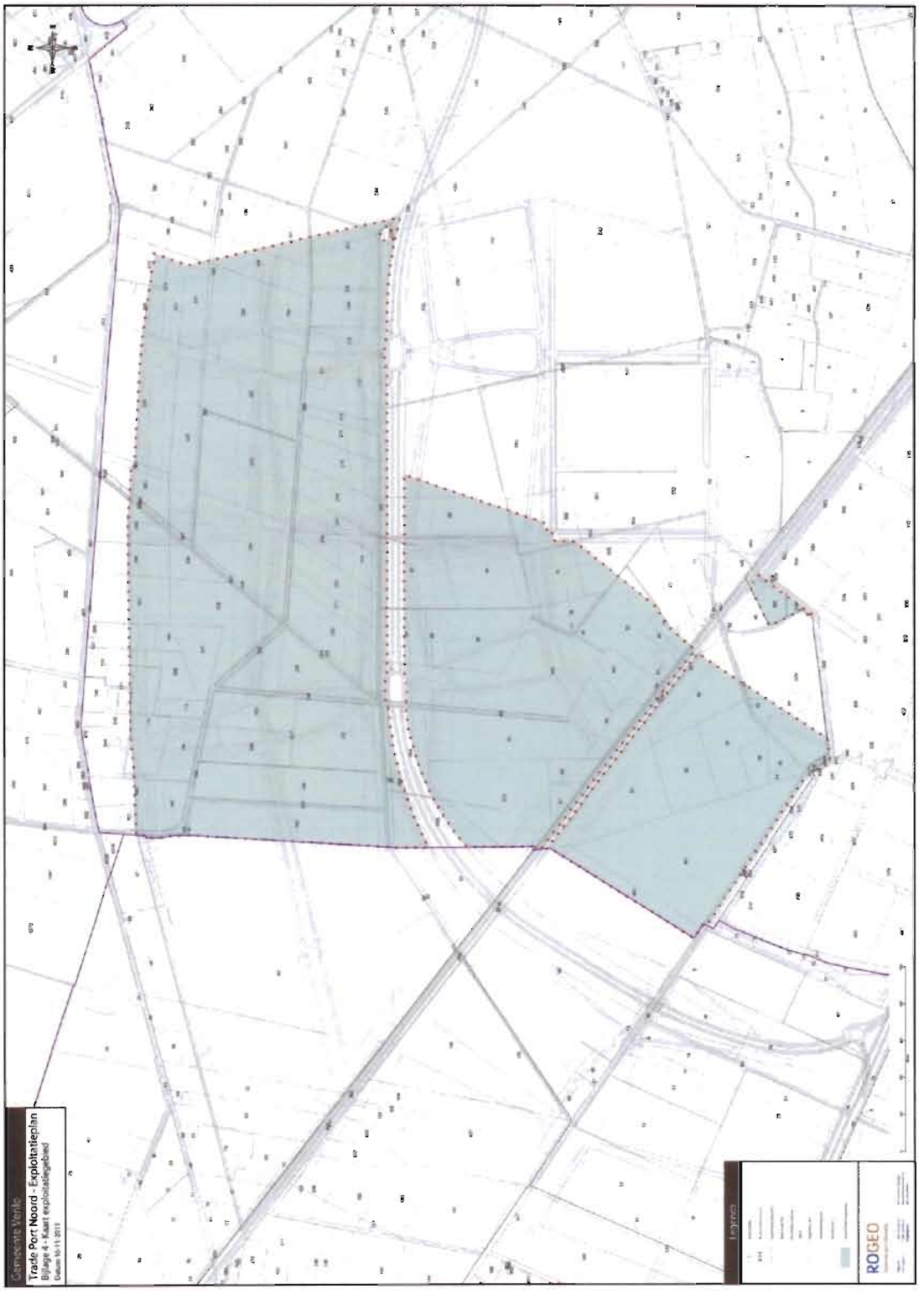
Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Ulvenhout op 24 februari 2012.

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

ing. B.N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT



Bijlage I. Overzicht exploitatiegebied



Bijlage II. Waarderingsschema

Totalen			2.513.859	1.876.488	36.075.650 €	5.526.796 €	98.904 €	1.673.894 €	43.375.244 €
peildatum	woensdag 1 februari 2012				83,2%	12,7%	0,2%	3,9%	100%
Kadastraal kenmerk	Partij	Gerechtigde	Oppervlakte kadastrale kavel	Oppervlakte in exploitatieplan	Waarde ruwe bouwgrond	Waarde stallen en ondergro	Kosten vrijmaken rechten	Bijkomende schaden (OW)	Totaal
VLO00W 00156G0000	RAILINFRATRUST B.V.	RAILINFRATRUST B.V.	25.507	212	4.240 €				4.240 €
VLO00W 00504G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	5.507	125	2.500 €				2.500 €
VLO00W 00505G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	7.520	7.300	146.000 €				146.000 €
VLO00W 00506G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	1.750	1.420	28.400 €				28.400 €
VLO00W 00509G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	849	659	13.180 €				13.180 €
VLO00W 00510G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	150	149	2.980 €				2.980 €
VLO00W 00513G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	100	99	1.980 €				1.980 €
VLO00W 00546G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	444	59	1.180 €				1.180 €
VLO00W 00548G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	2.861	396	7.920 €				7.920 €
VLO00X 00049G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	7.665	3.667		490.308 €		107.253 €	597.561 €
VLO00X 00052G0000	AKTIVABEDRIJF ENEXIS LIMBU	AKTIVABEDRIJF ENEXIS LIMBURG B.V.	4	4	0 €				0 €
VLO00X 00053G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	4.576	2.900	58.000 €				58.000 €
VLO00X 00054G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	2.735	2.737	0 €	562.124 €		80.655 €	642.779 €
VLO00X 00055G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	4.170	4.170	0 €	453.295 €		352.742 €	806.037 €
VLO00X 00056G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	7.750	7.752	0 €				0 €
VLO00X 00057G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	26.266	26.270	525.400 €				525.400 €
VLO00X 00058G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	26.926	26.927	538.540 €				538.540 €
VLO00X 00059G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	45.078	45.073	901.460 €				901.460 €
VLO00X 00060G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	34.342	29.849	496.980 €	215.710 €		43.849 €	756.539 €
VLO00X 00061G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	6.086	1.998	39.960 €				39.960 €
VLO00X 00062G0000	RAILINFRATRUST B.V.	RAILINFRATRUST B.V.	21.161	8.173	163.460 €				163.460 €
VLO00X 00063G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	3.388	2.382	47.640 €				47.640 €
VLO00X 00075G0000	VOF GRUBBENVORST	HEGELSOM, dhr. H.P. VAN	21.028	21.028	420.560 €				420.560 €
VLO00X 00076G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	9.384	9.384	187.680 €				187.680 €
VLO00X 00077G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	760	760	15.200 €				15.200 €
VLO00X 00078G0000	VOF GRUBBENVORST	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T	1.867	1.867	37.340 €				37.340 €
VLO00X 00079G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	3.949	3.552		392.583 €		75.705 €	468.288 €
VLO00X 00080G0000	VOF GRUBBENVORST	ZANDT, dhr. L.J.P. IN 'T	3.617	3.617		275.000 €			275.000 €
VLO00X 00081G0000	VOF GRUBBENVORST	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T; JANSSEN, me	253	253		296.000 €		0 €	296.000 €
VLO00X 00082G0000	VOF GRUBBENVORST	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T	35.836	33.685	598.760 €				598.760 €
VLO00X 00083G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	1.568	1.275	25.500 €				25.500 €
VLO00X 00084G0000	VOF GRUBBENVORST	DE ERVEN dhr. P.H. KURSTJENS	18.093	18.093	301.860 €	270.000 €		0 €	571.860 €
VLO00X 00086G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	7.569	7.569		769.251 €		195.749 €	965.000 €
VLO00X 00087G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	5.499	5.499					0 €
VLO00X 00089G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	3.805	3.805	76.100 €				76.100 €
VLO00X 00090G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	3.789	3.788	75.760 €				75.760 €
VLO00X 00092G0000	VOF GRUBBENVORST	DE ERVEN dhr. P.H. KURSTJENS	49.148	49.148	982.960 €				982.960 €
VLO00X 00093G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	8.347	7.679	153.580 €				153.580 €
VLO00X 00094G0000	VOF GRUBBENVORST	ENGELS, mevr. A.M.H.	18.062	11.364	227.280 €				227.280 €
VLO00X 00095G0000	VOF GRUBBENVORST	ENGELS, mevr. A.M.H.	2.251	2.251	45.020 €				45.020 €
VLO00X 00096G0000	VOF GRUBBENVORST	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T	38.520	38.520	770.400 €				770.400 €
VLO00X 00097G0000	RECA-BERG VASTGOED B.V.	RECA-BERG VASTGOED B.V.	34.825	26.016	520.320 €				520.320 €
VLO00X 00098G0000	VOF GRUBBENVORST	DE ERVEN dhr. P.H.T.IN 'T ZANDT	38.255	38.255	765.100 €				765.100 €
VLO00X 00099G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	37.249	30.594	611.880 €				611.880 €
VLO00X 00154G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	6.106	6.106	122.120 €				122.120 €
VLO00X 00155G0000	BRUIJNEN, dhr. E.M.H.	BRUIJNEN, dhr. E.M.H.	21.104	21.104	422.080 €				422.080 €
VLO00X 00157G0000	PROVINCIE LIMBURG	PROVINCIE LIMBURG	41.898	41.898	837.960 €				837.960 €
VLO00X 00158G0000	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	47.413	47.413	948.260 €				948.260 €
VLO00X 00159G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	4.705	4.705	94.100 €				94.100 €
VLO00X 00160G0000	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERH	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, m	47.634	47.634	952.680 €				952.680 €

24 februari 2012
paraaf

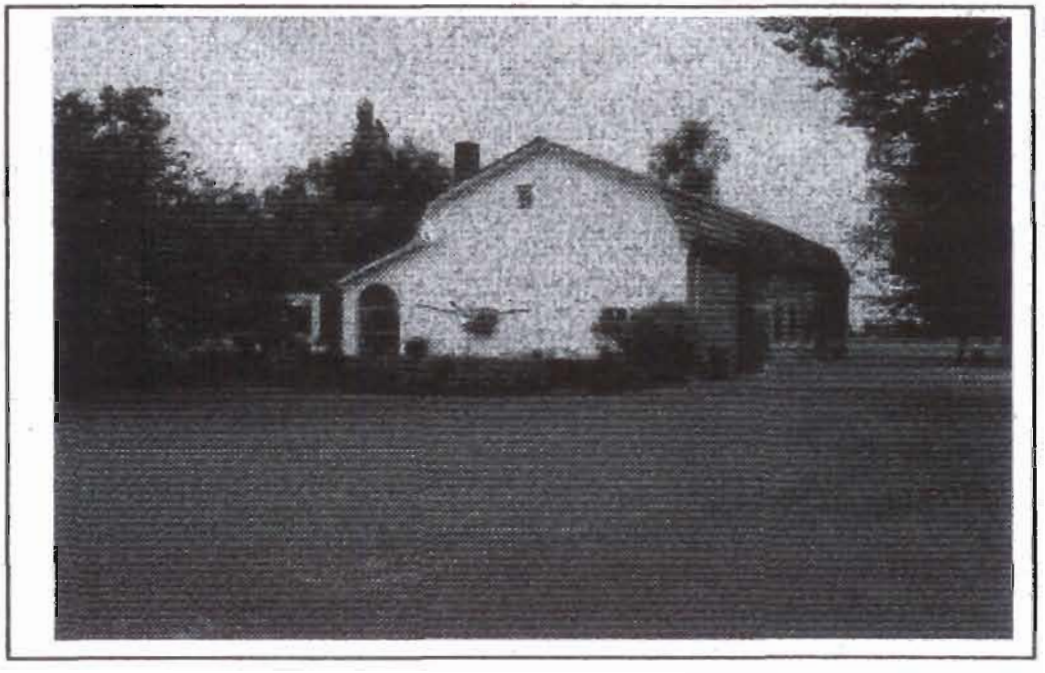
Kadastraal kenmerk	Partij	Gerechtigde	Oppervlakte kadastrale kavel	Oppervlakte in exploitatieplan	Waarde ruwe bouwgrond	Waarde stallen en ondergro	Kosten vrijmaken rechten	Bijkomende schaden (OW)	Totaal
VLO00X 00161G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	1.864	1.586	31.720 €				31.720 €
VLO00X 00162G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	396	396	7.920 €				7.920 €
VLO00X 00163G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	7.567	6.929	138.580 €				138.580 €
VLO00X 00164G0000	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	15.313	15.313	306.260 €				306.260 €
VLO00X 00165G0000	BRUIJNEN, dhr. E.M.H.	BRUIJNEN, dhr. E.M.H.	9.610	9.610	192.200 €				192.200 €
VLO00X 00166G0000	BRUIJNEN, dhr. E.M.H.	BRUIJNEN, dhr. E.M.H.	17.361	7.610	152.200 €				152.200 €
VLO00X 00171G0000	MULDER, dhr. H.J.M. DEN	MULDER, dhr. H.J.M. DEN	9.600	814	16.280 €				16.280 €
VLO00X 00172G0000	MULDER, dhr. H.J.M. DEN	MULDER, dhr. H.J.M. DEN	24.436	22.533	450.660 €				450.660 €
VLO00X 00173G0000	PROVINCIE LIMBURG	PROVINCIE LIMBURG	6.481	6.481	129.620 €				129.620 €
VLO00X 00185G0000	PROVINCIE LIMBURG	PROVINCIE LIMBURG	16.553	5.846	116.920 €				116.920 €
VLO00X 00188G0000	GEMEENTE VENLO; GEMEENT	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL	18.354	73	1.460 €				1.460 €
VLO00X 00192G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	5.538	403	8.060 €				8.060 €
VLO00X 00193G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	8.104	6.185	123.700 €				123.700 €
VLO00X 00197G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	17.216	5.504	110.080 €				110.080 €
VLO00X 00198G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	25.312	16.574	331.480 €				331.480 €
VLO00X 00199G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	15.353	15.353	307.060 €				307.060 €
VLO00X 00200G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	44.883	44.883	897.660 €				897.660 €
VLO00X 00201G0000	BRUIJNEN, dhr. E.M.H.	BRUIJNEN, dhr. E.M.H	39.619	39.619	792.380 €				792.380 €
VLO00X 00202G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	4.284	4.284	85.680 €				85.680 €
VLO00X 00203G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	54.181	54.182	1.083.640 €				1.083.640 €
VLO00X 00204G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	49.234	49.234	984.680 €				984.680 €
VLO00X 00205G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	3.070	3.070	61.400 €				61.400 €
VLO00X 00206G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	11.306	10.679	213.580 €				213.580 €
VLO00X 00207G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	30.125	26.062	521.240 €				521.240 €
VLO00X 00208G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	1.554	1.554	31.080 €				31.080 €
VLO00X 00209G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	17.271	17.271	345.420 €				345.420 €
VLO00X 00210G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	13.181	13.181	263.620 €				263.620 €
VLO00X 00211G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	5.446	5.446	49.300 €	643.179 €		172.911 €	865.389 €
VLO00X 00212G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	25.558	25.558	511.160 €				511.160 €
VLO00X 00213G0000	VOF GRUBBENVORST	ZANDT, dhr. F.P.H. IN 'T; ZANDT, dhr. P.F.	5.866	5.866	117.320 €				117.320 €
VLO00X 00214G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	12.521	12.521	250.420 €				250.420 €
VLO00X 00215G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	18.818	18.818	376.360 €				376.360 €
VLO00X 00216G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	18.593	18.593	371.860 €				371.860 €
VLO00X 00217G0000	VOF GRUBBENVORST	ENGELS, mevr. A.M.H.	10.883	10.883	217.660 €				217.660 €
VLO00X 00218G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	9.611	9.611	192.220 €				192.220 €
VLO00X 00219G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	10.091	10.091	201.820 €				201.820 €
VLO00X 00220G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	19.464	19.464	389.280 €				389.280 €
VLO00X 00221G0000	VOF GRUBBENVORST	BILLEKENS, dhr. H.J.	9.937	9.937	198.740 €				198.740 €
VLO00X 00222G0000	BRUIJNEN, dhr. E.M.H.	BRUIJNEN, dhr. E.M.H.	28.363	28.363	567.260 €				567.260 €
VLO00X 00223G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	3.077	3.077	61.540 €				61.540 €
VLO00X 00224G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	2.884	2.884	57.680 €				57.680 €
VLO00X 00225G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	34.852	34.852	697.040 €				697.040 €
VLO00X 00226G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	2.670	2.670	53.400 €				53.400 €
VLO00X 00227G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	9.437	9.435	188.700 €				188.700 €
VLO00X 00229G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	104.578	9.084	181.680 €				181.680 €
VLO00X 00231G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	1.370	324	6.480 €				6.480 €
VLO00X 00244G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	43.275	920	18.400 €				18.400 €
VLO00X 00456G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	6.825	4.201	84.020 €				84.020 €
VLO00X 00461G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	100.000	100.000	2.000.000 €				2.000.000 €
VLO00X 00462G0000	ENCKEVORT, dhr. J.G.J. VAN; V	ENCKEVORT, dhr. J.G.J. VAN; VERSTEG	14.895	14.895	297.900 €				297.900 €
VLO00X 00492G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	13.473	13.472	109.460 €	558.540 €		401.836 €	1.069.836 €
VLO00X 00493G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	85.000	79.501	1.590.020 €				1.590.020 €
VLO00X 00509G0000	GEMEENTE VENLO; GEMEENT	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL	20.096	8.182	163.640 €				163.640 €

Kadastraal kenmerk	Partij	Gerechtigde	Oppervlakte kadastrale kavel	Oppervlakte in exploitatieplan	Waarde ruwe bouwgrond	Waarde stallen en ondergro	Kosten vrijmaken rechten	Bijkomende schaden (OW)	Totaal
VLO00X 00527G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	589	591	11.820 €				11.820 €
VLO00X 00528G0000	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	21.355	21.353	427.060 €				427.060 €
VLO00X 00529G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	61.311	14.253	265.060 €	305.893 €		68.030 €	638.983 €
VLO00X 00530G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	39.100	39.106	782.120 €				782.120 €
VLO00X 00531G0000	GEMEENTE VENLO; GEMEENT	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL	26.835	13.752	275.040 €				275.040 €
VLO00X 00532G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	32.228	32.228	644.560 €		76.210 €		720.770 €
VLO00X 00534G0000	PROVINCIE LIMBURG	PROVINCIE LIMBURG	64.160	33.952	679.040 €				679.040 €
VLO00X 00535G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	57.559	57.559	1.151.180 €				1.151.180 €
VLO00X 00536G0000	PROVINCIE LIMBURG; FRESH	PROVINCIE LIMBURG; FRESH PARK VE	28.950	17.446	348.920 €				348.920 €
VLO00X 00539G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	9.550	9.519	190.380 €				190.380 €
VLO00X 00540G0000	PROVINCIE LIMBURG	PROVINCIE LIMBURG	17.226	9.402	188.040 €				188.040 €
VLO00X 00545G0000	BOUTEN, dhr. M.G.	BOUTEN, dhr. M.G.	16.586	13.977	279.540 €				279.540 €
VLO00X 00546G0000	BUSSEMAKERS, mevr. J.J.	BUSSEMAKERS, mevr. J.J.	4.173	4.173	83.460 €				83.460 €
VLO00X 00547G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	15.714	15.714	314.280 €				314.280 €
VLO00X 00549G0000	BEEK, dhr. J.A.J.W. VAN; HUIJK	BEEK, dhr. J.A.J.W. VAN; HUIJKELOM, n	4.672	77	1.540 €				1.540 €
VLO00X 00550G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	133.512	9.446	188.920 €		22.694 €		211.614 €
VLO00X 00555G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO; GOODMAN VENLO	43.836	17.917	179.170 €	235.713 €		119.439 €	534.322 €
VLO00X 00557G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	4.990	5.003	100.060 €				100.060 €
VLO00X 00558G0000	PROVINCIE LIMBURG	PROVINCIE LIMBURG	2.074	1.270	25.400 €				25.400 €
VLO00X 00560G0000	PROVINCIE LIMBURG	PROVINCIE LIMBURG	2.186	1.366	27.320 €				27.320 €
VLO00X 00561G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	775	775	15.500 €				15.500 €
VLO00X 00562G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	3.942	1.834	36.680 €				36.680 €
VLO00X 00563G0000	PROVINCIE LIMBURG	PROVINCIE LIMBURG	12.383	9.304	186.080 €				186.080 €
VLO00X 00566G0000	BOUTEN, dhr. M.G.	BOUTEN, dhr. M.G.	12.479	4.852	73.040 €	59.200 €		55.725 €	187.965 €
VLO00X 00568G0000	GEMEENTE VENLO; GEMEENT	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL	1.631	1.504	30.080 €				30.080 €
VLO00X 00569G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	21.990	9.242	184.840 €				184.840 €
VLO00X 00570G0000	GEMEENTE VENLO; GEMEENT	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL	7.345	7.343	146.860 €				146.860 €
VLO00X 00571G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	18.915	17.206	344.120 €				344.120 €
VLO00X 00572G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	14.880	3.069	61.380 €				61.380 €
VLO00X 00573G0000	GEMEENTE VENLO; GEMEENT	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL	195	195	3.900 €				3.900 €

24 februari 2012
paraaf

Bijlage III. Beschrijving opstallen

Berkterhei 4, 5971 NM Grubbenvorst



1. De vrijstaande woning met achterhuis Inhoud ca. 1370m³

De woning met achterhuis is traditioneel gebouwd rond 1927, type langgevel boerderij met mansarde kap, in baksteen met spouw opgetrokken, op betonnen /stenen plintfundering, vurenhouten, aluminium en stalen kozijnen, ingezet met deels enkel en deels dubbel glas (voorzetramen), bevat een met tempexplaten geïsoleerde en met eterniet beschoten kap en is gedekt met gebakken pannen (Mulder).

Indeling begane grond:	Hal met meterkast en vaste trap naar verdieping, 2 slaapkamers waarvan 1 opkamer, woonkamer L-vormig met voorzetkachel, toekomstige kantoorruimte, douche met wastafel, toilet toekomstige badkamer, portaal, keuken met luxe inbouwkeuken (dubbele spoelbak, oven, elektrische kookplaat, vaatwasser en koelkast), voormalige badkamer met 120 lt. Huurboiler, cv- ruimte, achterhuis met garage, 2 paardenboxen en provisiekamer.
Souterrain:	Onder de opkamer.
Indeling verdieping :	Overloop en 1 slaapkamer, bergzolder en grote open zolder.
Nutsvoorzieningen:	Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig, behalve riool-, gas- en kabeltelevisieaansluiting. Er is een septictank aanwezig.
Bouwkundige aard	
Plafonds:	Schroten, tempex- en eternietplaten, gipsplaten en schuurwerk.
Wanden:	Tegels, stucwerk en behang. Slaapkamers voorzien van wandkasten.
Vloeren:	Beton, plavuizen, travertin, houten delen en vloerbedekking.

- Rondom de woning is een fraaie siertuin aangelegd met looppaden van gebakken klinkers en terrassen uitgevoerd met in specie gezette tegels en een vijverpartij rondom bestraat en betegeld.
- Vervolgens een buitenzwembad, afmeting 9.00m x 5.50 x en ± 1.20 m diep. Het bad materiaal bestaat uit folie. Het zwembad is voorzien van een zuiveringsinstallatie.

- Voorts een (natuurlijke grasbaan) tennisbaan welke voldoet aan de aan de officiële wedstrijd afmetingen. Aan de zuidoostzijde is een oefenhole aangelegd met een green alwaar men de golftechniek kan aanleren, zodat men kan spreken van een tamelijk afgelegen object.

De constructie en de staat van onderhoud van de woningen en aanbouw zijn redelijk tot goed. Het object is op afstand buiten de bebouwde kom van Grubbenvorst gelegen tussen de dorpen Grubbenvorst en Sevenum midden in het agrarische gebied. Er is in de directe omgeving geen bebouwing gesitueerd, zodat men kan spreken van een tamelijk afgelegen object.

2. Erfverharding en Heras hekwerk: Oppervlakte ca. 300m²
Afmeting 80m x 2.00m

Bestaande uit gebakken klinkerverharding en plavuizen/ tegels. Heras hekwerk met stalen palen en harmonicagaas.

3. Overige zaken:

Hoofdtoevoerleiding voor de beregening met verdeelleidingen en automatische sproei installatie middels beregeningscomputer en een puls.

PLANOLOGISCHE SITUATIE
Het vigerende bestemmingsplan is "Agrarisch buitengebied" met de specifieke bestemming wonen.

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Grubbenvorst	E	2469	0.54.65 ha

NADER KWALITATIEVE EIGENSCHAPPEN VAN HET REGISTERGOED
Er is niet gebleken dat het registergoed belast is uit hoofde van erfdienstbaarheden, overige lasten en beperkingen, die kenbaar zijn uit registers als bedoeld in artikel 16 en artikel 85, respectievelijk boek 3 en 5 van het BW.

Heierhoeve 5, 5971 NP Grubbenvorst





voorzijde 3 pluimveestallen

1. De vrijstaande woning met achterhuis

Inhoud ca. 850m³
Vloeroppervlakte: ca. 390m²

De woning met achterhuis is traditioneel gebouwd rond 1929, gerenoveerd in 1990, type langgevelboerderij met mansarde kap, in baksteen steens/halfsteens opgetrokken, op betonnen/stenen plintfundering, kunststof kozijnen en ramen, ingezet met dubbel glas (thermopane), bevat een met hout beschoten geïsoleerde kap en is gedekt met Mulden pannen.

Indeling begane grond:	Hal met meterkast, bijkeuken, toiletruimte, douche, keuken met inbouwkeuken (enkele spoelbak, oven, elektrische kookplaat en koelkast), woonkamer, kantoor en achterhuis.
Souterrain:	Proviandkelder.
Indeling verdieping :	Overloop, 4 slaapkamers en een badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet en schuiftrap naar bergzolder.
Verwarming:	De woning wordt verwarmd middels een gasgestookte cv-installatie met Hr-ketel, Nefit Turbo 1993.
Nutsvoorzieningen:	Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig, behalve riool-, gas- en kabeltelevisieaansluiting. Er is een septictank aanwezig.

Bouwkundige aard	
Plafonds:	Schroten, gipsplaten en hardboard.
Wanden:	Tegels, houten delen, stuc-/schuurwerk en behang.
Vloeren:	Beton, plavuizen, tegels, houten delen (eiken), linoleum en vloerbedekking.

- Rondom de woning is een siertuin aangelegd .

De aanbouw bestaat uit een voormalige groepsstal en schuur, onder de hoofdkap 20m x15m en een afhang van 15m x 6m. voor het overige is het rompgebouw van dezelfde bouwaard.
De constructie en de staat van onderhoud van de woning en aanbouw zijn redelijk tot goed.
Het object is op afstand van de bebouwde kom van Grubbenvorst gelegen tussen de dorpskernen Grubbenvorst en Sevenum midden in het agrarisch gebied. Er is in de directe omgeving lintbebouwing gesitueerd.

2. Voormalige varkensstal: Vloeroppervlakte: ca. 70m²

De voormalige varkensstal bestaat uit stenen opbouw, betonnen vloeren en is met asbestcementgolfplaten gedekt.

3. Legkippenstallen, eierlokaal en mestloods: Vloeroppervlakte: ca. 1845m²
Vloeroppervlakte: ca. 180m²
Vloeroppervlakte: ca. 300m²

De eerste legkippenstal is gebouwd in 1977/1992 respectievelijk 645m² en 265m², opgetrokken in baksteen, stalen spanten, tempex isolatie, pur en aludeck en gedekt met deels asbestvrije deels asbesthoudende golfplaten. Deze stal is uitgerust met Big Dutchmanbatterij uit 1992 met een capaciteit van 24.800 kippen, 5 rijen en 4 hoog.
De tweede stal is opgebouwd in 1996, vloeroppervlakte ca. 935m², opgetrokken in baksteen/kalkzandsteen, stalen spanten, beschoten met damwandplaten en glaswolisolatie en gedekt met asbestvrije golfplaten. Deze stal is uitgerust met Big Dutchmanbatterij uit 1996 met een capaciteit van 25.600, 5 rijen 4 hoog.
Het eierlokaal en de mestloods zijn opgetrokken in rode baksteen/kalkzandsteen, stalen spanten en gedekt met asbestcementgolfplaten. Het eierlokaal is geïsoleerd met Dupanelplaten. De afmeting van het eierlokaal bedraagt 15m x12x en de mestloods 25m x 12m. Het eierlokaal is gedeeltelijk betegeld.

4. Erfverharding: Oppervlakte: ca. 540m²

Bestaande uit betonklinkers en beton.

PLANOLOGISCHE SITUATIE
Het vigerende bestemmingsplan is "Agrarisch buitengebied" met de specifieke bestemming agrarische bebouwing.

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Grubbenvorst	G	32	2.03.62 ha
Grubbenvorst	G	33	0.16.10 ha
Grubbenvorst	G	3	2.69.26 ha
Grubbenvorst	G	4	3.43.42 ha
Totaal			8.32.40ha

NADER KWALITATIEVE EIGENSCHAPPEN VAN HET REGISTERGOED
Het registergoed is belast uit hoofde van erfdienstbaarheden, overige lasten en beperkingen, die kenbaar zijn uit registers als bedoeld in artikel 16 en artikel 85, respectievelijk Boek 3 en 5 van het BW. Er is een Recht van Opstal ten gunste van de WML. Het betreft alleen perceel G4.

Heierhoeve 6, 5971 NP Venlo

1. De vrijstaande woning met serre — Inhoud ca. 750m³

De woning is traditioneel gebouwd rond 1959, gerenoveerd in de loop der jaren, met zadeldak, in baksteen met spouw opgetrokken, op betonnen plintfundering, zachthouten en deels kunststof kozijnen en ramen, ingezet met dubbel glas (thermopane), bevat een met hout beschoten kap en is gedekt met pannen. Alle ramen zijn voorzien van rolluiken

Indeling begane grond:	Hal met meterkast en vaste trap naar verdieping, bijkeuken, keuken met inbouwkeuken (enkele spoelbak, oven, elektrische kookplaat, vaatwasser en koelkast), toiletruimte, woon-/zitkamer met open haard en voorraadkamer annex slaapkamer.
Souterrain:	Kelderruimte 20m³.
Indeling verdieping :	Overloop, 4 slaapkamers met vaste kasten en 3 met wastafel, een douche en douchecabine en wastafel.
Nutsvoorzieningen:	Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig m.u.v. riool. Er is een septictank aanwezig.
Bouwkundige aard	
Plafonds:	Schroten, gipsplaten, balken en stucwerk.
Wanden:	Tegels, stuc-/schuurwerk, behang en schoonmetselwerk.
Vloeren:	Beton, plavuizen en vloerbedekking.

- Rondom de woning is een fraaie siertuin aangelegd met gemetselde muren en een fraai hekwerk met poort.

De constructie en de staat van onderhoud van de woning en serre zijn goed.
Het object is op afstand van de bebouwde kom van Venlo en Grubbenvorst gelegen tussen de dorpskernen Grubbenvorst en Sevenum midden in het agrarisch gebied. Er is in de directe omgeving lintbebouwing gesitueerd.

2. Garage en berging aangebouwd: — Vloeroppervlakte: ca. 160m³

De garage/berging is opgetrokken met baksteen, betonnen vloer, kanteldeur en is met pannen gedekt.

3. Open garage/bergruimte: — Vloeroppervlakte: ca. 120m²

De stalling/bergruimte is opgetrokken in stalen plaatwerk, betonnen vloer en gedekt met asbestcement golfplaten.

4. Vrijstaande loods: — Vloeroppervlakte: ca. 160m²

Opgetrokken in steen op stenen vloer en met asbestcement golfplaten gedekt.

5. Paardenstal en voormalige stallen: — Vloeroppervlakte: ca. 110m²

Alles in hout opgetrokken en met asbestcement golfplaten gedekt.

6. Diverse aanhorigheden

Hondenhok 10m², hondenkennel van ca. 45m² en een kweekkasje van ca. 15m².

7. Erfverharding: — Oppervlakte: ca. 440m²

Bestaande uit betonklinkers en beton.

8. Percelen grond:

Deze percelen vormen één geheel als huiskavel.

PLANOLOGISCHE SITUATIE
Het vigerende bestemmingsplan is "Agrarisch buitengebied" met de specifieke bestemming wonen.

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Grubbenvorst	G	13	0.26.65 ha
Grubbenvorst	G	2	0.00.04 ha
Grubbenvorst	G	27	0.76.65 ha
Totaal			1.03.34 ha

NADER KWALITATIEVE EIGENSCHAPPEN VAN HET REGISTERGOED
Het registergoed is belast uit hoofde van erfdienstbaarheden, overige lasten en beperkingen, die kenbaar zijn uit registers als bedoeld in artikel 16 en artikel 85, respectievelijk Boek 3 en 5 van het BW. Er is een Recht van Opstal gevestigd op perceel G 26 en 27 ten behoeve van een transformatiehuisje.

Heierhoeve 7, 5928 RP Venlo

1. Bedrijfswoning met garage — Inhoud ca. 585m³

De bedrijfswoning met garage is traditioneel gebouwd rond 1989, opgetrokken in baksteen met geïsoleerde spouw, geïsoleerde kap met pannen gedekt. De vloeren bestaan uit betonnen delen. De inhoud van het woon huis bedraagt ca. 585m³. De inhoud van de garage bedraagt ca. 125m³.

Indeling begane grond:	Garage, bijkeuken met toilet, bergruimte, keuken met inbouwkeuken, L-vormige woonkamer, hal met meterkast en vaste hardhouten trap naar verdieping, kantoor en badkamer met ligbad, douche en wastafel.
Indeling verdieping :	Overloop, 4 slaapkamers en badkamer met douche, toilet, wastafel en vlizotrap naar zolder.
Verwarming:	Er is een olie/gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie.
Nutsvoorzieningen:	Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig.

De constructie en de staat van onderhoud zijn goed.

2. Champignonkwekerij: — Oppervlakte 450m²

De champignonkwekerij is gebouwd in 1960, opgetrokken in baksteen/gasbetonblok, houten gordingen, geïsoleerd en met asbestcement golfplaten gedekt. Een totale oppervlakte van ca. 450m² en een teeloppervlak van 580m². De indeling van de kwekerij is als volgt; voormalige woonruimte, kantine, verwarmingsruimte, werkgang en 4 kweekcellen.
De bedrijfsgebouwen zijn in redelijke staat van onderhoud en constructie en zijn geschikt voor het doel waarvoor ze gebuikt worden. Het betreft een eenvoudige champignonkwekerij waarbij het klimaat handmatig wordt geregeld.

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Venlo	X	55	0.41.70 ha
Venlo	X	56	0.77.50ha
Totaal			1.19.20ha

Heierhoeve 8, 5971 NP Venlo

1. De vrijstaande woning — Inhoud ca. 710m³

De woning is traditioneel 1969 gebouwd, met zadeldak , in baksteen met geïsoleerde spouw opgetrokken, houten topgevels, op betonnen plintfundering, hardhouten kozijnen en ramen, ingezet met deels dubbel glas (thermopane) en deels enkel glas, bevat een met hout beschoten geïsoleerde kap en is gedekt met pannen. De ramen zijn grotendeels voorzien van rolluiken.

Indeling begane grond:	Hal met meterkast en vaste trap naar verdieping, toilet, 2 slaapkamers met vaste kasten, badkamer met ligbad, douche en wastafel, woonkamer met openhaard, keuken met inbouwkeuken (enkele spoelbak, oven, keramische kookplaat en koelkast, berging met provisiekast en overdekt terras.
Indeling verdieping:	Overloop, 2 slaapkamers en openzolder.
Verwarming:	De woning wordt verwarmd middels een oliegestookte cv-installatie.
Nutsvoorzieningen:	Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig m.u.v. riool. Er is een septictank aanwezig.
Bouwkundige aard	
Plafonds:	Schroten, balken met gipsplaten en behang.
Wanden:	Tegels, stuc-/schuurwerk, behang en schoonmetselwerk.
Vloeren:	Hout grotendeels afgedekt met vloerbedekking, hal marmeren vloer.

- Rondom de woning is een fraaie siertuin aangelegd met gemetselde muren en een fraai hekwerk met poort.

De constructie en de staat van onderhoud van de woning zijn goed.

Het object is op afstand buiten de bebouwde kom van Venlo en Grubbenvorst gelegen tussen de dorpskernen van Grubbenvorst en Sevenum midden in het agrarische gebied. Er is in de directe omgeving enige lintbebouwing gesitueerd.

2. Garage en paardenstal: — Vloeroppervlakte ca. 65m²

De garage en paardenstaal zijn gebouwd in 1975 zijn opgetrokken met baksteen/kalkzandsteen, betonnen vloer, houten draaideuren en 2 loopdeuren, tempex geïsoleerd en met asbestcement golfplaten gedekt.

3. Voormalige champignonkwekerij: — Vloeroppervlakte ca. 320m²

Bouwjaar rond 1970, opgetrokken in baksteen/gasbetonstalen, betonnen vloer en gedekt met asbestcement golfplaten. Aangebouwd een ketelhuis met daarin een Rapido olieketel. De voormalige kwekerij bestaat uit 3 cellen van 13.00m x 5.60m. Het dek van de cellen is gedekt met asbestcemnt golfplaten met daarop isolatie glaswoldekens. Naast het object is een betonnen compostplaats gesitueerd van circa 150m².

4. Diverse aanhorigheden:

Een kweekkasje van ca. 12m² en een asbestgolfplaten aanbouw met houten skelet van ca. 50m².

5. Erfverharding: — Oppervlakte ca. 350m²

Bestaande uit betonklinkers en asfalt.

PLANOLOGISCHE SITUATIE
Het vigerende bestemmingsplan is "Agrarisch buitengebied" met de specifieke bestemming wonen.

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Venlo	X	54	0.27.35 ha

NADER KWALITATIEVE EIGENSCHAPPEN VAN HET REGISTERGOED
Er is niet gebleken dat het registergoed belast is uit hoofde van erfdienstbaarheden, overige lasten en beperkingen, die kenbaar zijn uit registers als bedoeld in artikel 16 en artikel 85, respectievelijk boek 3 en 5 van het BW.

Heierhoevenweg 10, 5971 NN Grubbenvorst

1. De vrijstaande woning — Inhoud ca. 420m³

De woning is traditioneel gebouwd rond 1982, met zadeldak, in baksteen met spouw opgetrokken, op betonnen plintfundering, hardhouten kozijnen en ramen, ingezet met dubbel glas(thermopane), bevat een geïsoleerde (dakplaten) kap en is gedekt met betonpannen.

Indeling begane grond:	Hal met meterkast, toilet en vaste trap naar verdieping, keuken met inbouwkeuken (enkele) spoelbak, oven, elektrische kookplaat, en koelkast, woon-/zitkamer met open haard en berging/entree.
Indeling verdieping :	Overloop, 3 slaapkamers en een badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet en schuiftrap naar bergzolder.
Verwarming:	De woning wordt verwarmd middels een gasgestookte cv-installatie met Hr-ketel, Buderus ketel 1982.
Nutsvoorzieningen:	Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig, m.u.v. riool en kabeltelevisieaansluiting. Er is een septictank aanwezig.
Bouwkundige aard	
Plafonds:	Betonnen dek, holle bouwstenen, balken tegen plafond, kunststof en houten schroten.
Wanden:	Tegels, stuc-/schuurwerk en behang en schoonmetselwerk.
Vloeren:	Plavuizen en linoleum.

- Rondom de woning is een fraaie siertuin aangelegd met gemetselde muren en een fraai hekwerk met poort en terras.

De constructie en de staat van onderhoud van de woning zijn goed.
Het object is op afstand buiten de bebouwde kom van Grubbenvorst gelegen tussen de dorpskernen van Grubbenvorst en Sevenum midden in het agrarisch gebied. Er is in de directe omgeving geen bebouwing gesitueerd.

2. Tuinbouwloods: — Vloeroppervlakte: ca. 480m²

De loods is gebouwd in 1977, is opgetrokken met een halfsteens bakstenen borstwering, voorts bestaande uit kasconstructie, betonnen vloer, houten schuifdeur en is met asbestcement golfplaten gedekt. Indeling Kantoor met tegelvloer, berging, toilet en gewasbeschermingsmiddelenkast.

3. Kassencomplex : — Oppervlakte: ca. 8.000m²

Het kassencomplex is gebouwd in 1976/1977, stalen onderbouw met goothoogte van 2.60m, een vakmaat van 3.00m en een kapbreedte van 3.20m (Venlo-bouw). De lichting bestaat uit schommelmechaniek 2-ruits. Er is een betonnen middenpad gesitueerd met een breedte van 2m.

Technische installaties:
Beregening 1 leiding per kap van 3.20m, een vaste spuitleiding, werkverlichting, heteluchtverwarming bestaande uit 12 heaters van het merk BE, bouwjaar 1979.

In de loods is een gesloten ontijzeringsinstallatie aanwezig met een capaciteit van 5m³/uur, van het merk Lubron Voorts een waterbuffer uit 1993 met een inhoud van ca. 162m³ Vervolgens is op het open gedeelte tuinbouwgrond een ondergrondse telescoop beregening aangebracht, waar 70 stuks telescopen aanwezig zijn.

4. Erfverharding: Oppervlakte: ca. 700m²

Bestaande uit beton en betonklinkers.

5. Percelen grond:

De percelen M421 en 422 vormen één geheel, zijn nagenoeg rechthoekig gevormd en worden ontsloten aan de Heierhoevenweg. Naast het bebouwde gedeelte met kassen wordt het overige deel geëxploiteerd als vollegrondstuinbouw.

PLANOLOGISCHE SITUATIE
Het vigerende bestemmingsplan is "Agrarisch buitengebied" met een gedeeltelijke specifieke bestemming glastuinbouw.

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Grubbenvorst	M	421	2.40.83ha
Grubbenvorst	M	422	0.06.60 ha
Totaal			2.47.43ha

NADER KWALITATIEVE EIGENSCHAPPEN VAN HET REGISTERGOED
Er is niet gebleken dat het registergoed belast is uit hoofde van erfdienstbaarheden, overige lasten en beperkingen, die kenbaar zijn uit registers als bedoeld in artikel 16 en artikel 85, respectievelijk boek 3 en 5 van het BW.

Heierhoevenweg 14, 5928 RN Venlo

1. Woonhuis — Inhoud ca. 605m³
2. Aanbouw aan de woning (achterhuis/schuurgedeelte — Vloeroppervlakte 260m²
3. Tuin — Oppervlakte 3.000m²
4. Overige stalling (paarden en buitenbak)
5. Woonerf direct onder en nabij de woning — Oppervlakte 1.000m²
6. Tweede deel woonerf — Oppervlakte 1.000m²
7. Derde deel nabij de gebouwen — Oppervlakte 2.000m²
8. Overige grond — Oppervlakte20.009m²
9. Erfverharding/infra/Hekwerk en overige voorzieningen

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Venlo	X	73	2.40.09 ha

Heierhoeverweg 16, 5971 NN Grubbenvorst



vrijstaande woning vanaf de Heierhoevenweg



paardenstal

1. De vrijstaande woning — Inhoud ca. 585m³

De woning is traditioneel gebouwd rond 1962, gerenoveerd in de loop der jaren, met zadeldak, in baksteen met spouw opgetrokken, op betonnen plintfundering, zachthouten en deels kunststof kozijnen en ramen, ingezet met dubbel glas (thermopane), bevat een met hout beschoten kap en is gedekt met pannen. Alle ramen zijn voorzien van rolluiken.

Indeling begane grond:	Hal met meterkast en vaste trap naar verdieping, bijkeuken, keuken met inbouwkeuken (enkele spoelbak, oven, elektrische kookplaat en koelkast), toiletruimte en woon-/zitkamer met open haard.
Souterrain:	Grotendeels kelderruimten.
Indeling verdieping :	Overloop, 3 slaapkamers en een badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet en schuiftrap naar bergzolder.
Verwarming:	De woning wordt verwarmd middels een gasgestookte (propaangas) cv-installatie met HR-Ketel, Nefit Turbo Combiketel 1998.
Nutsvoorzieningen:	Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig, m.u.v. riool-, gas- en kabeltelevisieaansluiting. Er is een septictank aanwezig.
Bouwkundige aard Plafonds:	Schroten, gipsplaten, balken en stucwerk.

Wanden:	Tegels, stuc-/schuurwerk,behang en schoonmetselwerk.
Vloeren:	Beton, plavuizen en vloerbedekking.

- Rondom de woning is een fraaie siertuin aangelegd met gemetselde muren en een fraai hekwerk met poort.

De constructie en de staat van onderhoud van de woning en de tuinbouwschuur zijn goed.
Het object is op afstand van de bebouwde kom van Grubbenvorst gelegen tussen de dorpskernen Grubbenvorst en Sevenum midden in het agrarisch gebied. Er is in de directe omgeving lintbebouwing gesitueerd.

2. Garage met open berging: Vloeroppervlakte ca. 45m²

De garage/berging is deels opgetrokken met betonpanelen en deels houten delen, betonnen vloer, kanteldeur en is met asbestcement golfplaten gedekt.

3. Stalling/bergruimte Vloeroppervlakte ca. 65m²

De stalling/bergruimte is opgetrokken in een stalen plaatwerk, betonnen vloer en gedekt met stalen kapconstructie

4. Paardenstal Vloeroppervlakte ca. 45m²

Houten opbouw op stenen vloer en met asbestcement golfplaten gedekt.

5. Erfverharding Oppervlakte ca. 400m²

Bestaande uit betonklinkers

6. Percelen grond

Percelen 044020 en 044021 vormen één geheel, zijn driehoekvormig gevormd en gelegen achter het woonobject. Deze percelen zijn ingeplant met asperge, plantdatum 1994

PLANOLOGISCHE SITUATIE
Het vigerende bestemmingsplan is "Agrarisch buitengebied" met de specifieke bestemming wonen.

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Grubbenvorst	RVK	044013	0.39.49 ha
Grubbenvorst	RVK	044020	0.93.84 ha
Grubbenvorst	RVK	044021	0.07.60 ha
Totaal			1.40.93 ha

NADER KWALITATIEVE EIGENSCHAPPEN VAN HET REGISTERGOED
Er is niet gebleken dat het registergoed belast is uit hoofde van erfdienstbaarheden, overige lasten en beperkingen, die kenbaar zijn uit registers als bedoeld in artikel 16 en artikel 85, respectievelijk boek 3 en 5 van het BW.

Heierhoevenweg 16/a,18,22 Venlo

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Venlo	X	80	0.36.17 ha
Venlo	x	81	0.02.53 ha
Venlo	X	82 ged.	0.97.47 ha
Venlo	X	84 ged.	0.50.00 ha
Totaal			1.86.17 ha

PLANOLOGISCHE SITUATIE

Aan het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Trade Port Noord" en "Park zaarderheiken", is door de Raad van State gedeeltelijk goedkeuring onthouden ter plaatse van de onderhavige percelen. Dat betekent dat het daarvoor vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Grubbenvorst opnieuw van toepassing is.
Het object Heierhoeveweg 16/a heeft de bestemming "Wonen". De overige 2 objecten hebben de bestemming "Agrarisch Gebied, met agrarisch bouwblok.

Objecten

Op de voorgenoemde percelen, te weten 16/a, 18 en 22 zijn bouwvallige opstallen gesitueerd bestaande uit een drietal voormalige agrarische bedrijfswoningen met bouwvallige bijgebouwen.

- Tweemaal agrarische woonerf à 500m² = totaal oppervlakte 1.000m²
- Particulier woonerf (Heierhoevenweg 16/a) oppervlakte 3.617m²
- Agrarische bedrijfserf (Heierhoevenweg 18) oppervlakte 5.000m²
- Agrarische bedrijfserf (Heierhoevenweg 22) oppervlakte 5.000m²
- Overige huiskavel (Heierhoevenweg 18) oppervlakte 4.500m²

Heierhoevenweg 24, 5928 RN Venlo

1. Woonhuis — Inhoud ca. 1.200m³
2. Aanbouw aan de woning (achterhuis) — Vloeroppervlakte 685m²
3. Kippenhok/bergruimte — Vloeroppervlakte 150m²
4. Woonerf — Oppervlakte 1.000m²
5. Grond direct om de woning — Oppervlakte 1.000m²
6. Overige grond — Oppervlakte 12.068m²
7. Hekwerk, beregening, verharding

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Venlo	X	86	0.75.69 ha
Venlo	X	87	0.54.99 ha
Totaal			1.13.68 ha

Heierhoevenweg 20, 5928 RN Venlo

1.	Woonhuis	Inhoud ca. 800 m^3
2.	Erf, tuin en ondergrond van de bedrijfswoning	Oppervlakte 500 m^2
3.	Aangebouwde zeugenstal	Vloeroppervlakte 300 m^2
4.	Kraamstal en biggenbatterij	Vloeroppervlakte 450 m^2
5.	Vleesvarkensstal	420 stuks
6.	Werktuigenberging	Vloeroppervlakte 200 m^2
7.	Overige, o.a. kippenhokken en erfverharding	resp. 100 en 1.600 m^2
8.	Ondergrond	Oppervlakte 7.500 m^2
9.	Overige grond	Oppervlakte 5.473 m^2

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Venlo	*X*	*492*	*1.34.73 ha*

'review taxatierapport Trade Port Noord'

Gemeente Venlo
Dhr. A. Snijders
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 3434
5902 RK Venlo

Datum: 29 augustus 2012
Kenmerk: review taxatierapport Trade Port Noord

Geachte heer Snijders,

Op 24 februari 2012 hebben wij het taxatierapport betreffende de inbrengwaarden in het kader van Afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening inzake het project Trade Port Noord te Venlo opgeleverd.

Op 21 maart 2012 is onder andere het onderhavige ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegd. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen bent u voornemens het definitieve exploitatieplan op punten aan te passen. Ter beoordeling van de effecten voor de inbrengwaarde heeft u ons de navolgende stukken doen toekomen:
- Rapport zienswijzen en aanpassingen ontwerp-plannen c.a. Trade Port Noord, nr. 12-0802;
- Exploitatieplan Trade Port Noord, Bijlage 7 – Kaart eigendommen, datum 17-07-2012;
- Exploitatieplan Trade Port Noord, Bijlage 16.1 – Samenvattend overzicht taxatiewaarde.

Voor de inbrengwaarde is de wijziging van de plangrens ten behoeve van de zienswijze van eigenaar Van Beek/Huijkelom van belang. De plangrens wordt zo gewijzigd dat het perceel van indieners precies buiten het plangebied komt te vallen (conform F.2 aanpassingen in de plannen van het rapport zienswijzen). Dit heeft gevolgen voor de te verwerven oppervlakte, aanpassing in kosten en opbrengstenraming, en dergelijke.

Bijlage 16.1 hebben we gecontroleerd op overeenstemming met onze eerdere inbrengwaardetaxatie. De plangrenscorrectie is juist doorgevoerd, waardoor wij de opgegeven inbrengwaarde in deze bijlage kunnen bevestigingen en onderschrijven.

Met vriendelijke groet,
Mede namens drs. K.F.J.P. de Bont RT

Ing. B.N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Kraaijenbergsestraat 11
4851 RG Ulvenhout