Bijlage 17 Planschade risico analyse, 7e herziening

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het bestemmingsplan
“Trade Port Noord”.

CONCLUSIE

De te vergoeden planschade taxeren wij op:

€ 8.000,--.

Opdracht:	3138830
Datum:	december 2011
Adviseur:	mr. M.S.E. Frankhuizen
Referentie:	2011-06

INHOUDSOPGAVE

1 UITGANGSPUNTEN 3
1.1 Opdracht 3
1.2 Gesprek 3
1.3 Ontvangen stukken 5
1.4 Conceptadvies 5

2 PLANGEBIED 7

3 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE 8
3.1 Wet ruimtelijke ordening 8
3.2 Rechtspraak 9

4 VIGERENDE PLANOLOGIE 10

5 NIEUWE PLANOLOGIE 16

6 VERGOEDBAARHEID 19
6.1 Onderdelen vergoedbaarheid 19
6.2 Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding 20

7 OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER 23
7.1 Selectie van relevante aspecten 23
7.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten 25
7.3 Invloedssfeer 26

8 OVERWEGINGEN TAXATIES 27
8.1 Definitie waardebegrip 27
8.2 Peildatum 27
8.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld 27
8.4 Geldigheid en geldigheidsduur 27
8.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau 28

9 BEOORDELING CLUSTERS 29

10 CONCLUSIE 36

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 9 november 2011 heeft de gemeente Venlo de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het bestemmingsplan “Trade Port Noord”. Het project bestaat uit het ontwikkelen en realiseren van een bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen.

1.2 Gesprek

Op 17 november 2011 zijn de relevante gegevens doorgenomen. Namens opdrachtgever was aanwezig de heer A. Snijders. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige mevrouw mr. M.S.E. Frankhuizen.

Tijdens de bespreking is de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein “Trade Port Noord en park Zaarderheiken” te Venlo aan de orde gekomen. De verdere ontwikkeling en realisatie van het bedrijventerrein zal op basis van het bestemmingsplan “Trade Port Noord” tot stand komen, met dien verstande dat de externe ontsluitingsstructuur van het plangebied tussen de bestaande A73 en de A67 op grond van het provinciale inpassingsplan “Greenportlane” zal worden aangelegd. Hierdoor valt de beoordeling van de externe ontsluitingsstructuur buiten het kader van onderstaande analyse. Het bedrijventerrein zal in 5 ruimtelijke clusters, zogenaamde klavers, worden gerealiseerd, met dien verstande dat een deel van het cluster gelegen in het noordwestelijke deel van het plangebied, op grond van uitwerkingsplannen zullen worden ontwikkeld.

Hierbij is relevant op te merken, dat uit te werken bestemmingen zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder b, expliciet zijn uitgezonderd van de planschaderegeling van artikel 6.1 Wro. Dit betekent, dat zolang en voor zover de bestemming nog niet is uitgewerkt, van een aanspraak op vergoeding van schade ex artikel 6.1 Wro voor de uitwerkingsplannen (nog) geen sprake kan zijn. Na het in werking treden en onherroepelijk worden van een uitwerkingsplan ontstaat een entree tot de procedure van artikel 6.1 Wro. Dit laat onverlet dat tevens een claim ten gevolge van het moederplan (plan met uit te werken bestemmingen) kan worden ingediend. Het moederplan laat echter alleen het bouw- en woonrijp maken, doch niet het bouwen toe. Zijdens opdrachtgever is in dit verband verzocht, om ten aanzien van deze plandelen de planschaderisico’s in te schatten zoals

deze na uitwerking van het plan aan de orde zullen zijn. Wij baseren ons ten aanzien van het toekomstige uitwerkingsplan op de uitwerkingsregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Trade Port Noord”.

Daarnaast hanteren wij voor onderhavige analyse, conform de aan ons verstrekte opdracht, het uitgangspunt dat de bedrijven in de nabije omgeving geen nadeel van de voorgenomen ontwikkeling en realisatie zullen ondervinden.

Voorts overwegen wij, dat een aantal objecten op basis van het reeds in werking getreden bestemmingplan “Trade Port Noord en park Zaarderheiken” reeds in de invloedssfeer van een bedrijventerrein zijn gelegen. Een deel van voornoemd plan is echter niet onherroepelijk geworden daar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de eerdere goedkeuring van Gedeputeerde Staten voor bepaalde plandelen heeft vernietigd.

Voorts overwegen wij, dat een aantal objecten op basis van het reeds in werking getreden bestemmingplan “Trade Port Noord en park Zaarderheiken” tot bedrijfsdoeleinden zijn bestemd. De eventuele directe planschade voor deze objecten maakt echter geen onderdeel uit van de verstrekte opdracht, zodat wij het eventueel aanwezige voor- of nadeel en daarmee samenhangende taxatie van deze gronden c.q. objecten niet nader zullen bespreken.

Van de zijde van de gemeente is daarnaast aangegeven dat navolgende objecten zijn of zullen worden aangekocht, zodat deze buiten de beoordeling kunnen worden gelaten. Dit betreffen de Heierkerkweg 5 en 7a, Heierhoevenweg 2a, 4 en 5 en de Sevenumseweg 11, 15 en 41. Daarnaast zijn alle objecten, met uitzondering van de toegestane bedrijfsbebouwing, welke in het plangebied zijn opgenomen opgekocht door overheden c.q. particuliere ontwikkelaars.

Ten slotte is op de plankaart bekeken welke bestaande omliggende objecten mogelijk kunnen worden getroffen door de onderhavige planmutatie en is het onderwerp “voorzienbaarheid” ter sprake gebracht.

1.3 Ontvangen stukken

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

- relevante delen van de vigerende bestemmingsplannen “Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken”, “Buitengebied Grubbenvorst”, “Buitengebied 1998 Sevenum” en “Trade Port West deelplan II”;
- de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 21 -11-2007;
- relevante delen van het bestemmingsplan “Trade Port Noord”;
- een kadastrale kaart.

1.4 Conceptadvies

Op 6 december 2011 hebben wij het conceptadvies aan opdrachtgever verzonden.

Opdrachtgever heeft op 6 december 2011 zijn opmerkingen per e-mail aan ons doorgezonden.

Een deel van de reactie was inhoudelijk van aard. De redactionele op- en aanmerkingen hebben wij in het conceptadvies verwerkt. Voorts hebben wij het conceptadvies in het licht van de opmerkingen opnieuw overwogen.

Reactie van de zijde van opdrachtgever

Kort samengevat merkt de opdrachtgever de volgende punt op:

- Opdrachtgever verzoekt na te gaan of er aan de oprichting van de geluidwal, met name aan de noordelijke zijde van het plangebied niet teveel gewicht door SAOZ wordt toegekend.

Reactie SAOZ

- In het ontwerp bestemmingsplan is de oprichting van een wal met een hoogte van ten minste 6 meter op grond van artikel 3 lid 1 jo 23 lid 1 over diepte van ten minste 25 meter vastgelegd. De aanleg van deze wal is een voorwaarde c.q. verplichting, voordat -onder voorwaarden- met de oprichting van bedrijfsbebouwing mag worden aangevangen. SAOZ houdt derhalve terecht rekening met de dempende werking van de oprichting van deze buffer aan de noordelijke grens van het plangebied.

- Daarnaast is rekening gehouden met de situering, hoogte en aard van de nieuwbouw, de afstanden, de omvang van de veranderingen, de tussenliggende bestemmingen en de aard van de te beoordelen objecten. Volledigheidshalve merken wij hierbij nog op, dat gelet op de vigerende planologie er achter de bestaande woonobjecten 33 en 35 alsmede de Grubbenvorsterweg 68, agrarische gronden gelegen zijn, die niet in hun aanwendingsmogelijkheden zullen worden geraakt.

2 PLANGEBIED

Het plangebied is op 17 november 2011 opgenomen. De locatie en de omliggende onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. Er is niet over de ontwikkeling gesproken met eigenaren en of bewoners van nabij gelegen onroerende zaken.

De locatie wordt begrensd door verspreide lintbebouwing gelegen aan weerszijde van de Sevenumseweg in het noorden, verspreide woon- en agrarische bebouwing in het oosten, verspreide woonbebouwing en een bedrijventerrein “Trade Port West” in het zuiden en agrarisch onbebouwde gronden in het westen. Ten tijde van de opname was het merendeel van de gronden onbebouwd. De gronden gelegen in het noordelijk deel van het plangebied werden voorts gekenmerkt door open agrarisch gebied en het zuidelijk deel als bedrijventerrein in ontwikkeling; een deel van de gronden werd bouwrijp gemaakt en een deel van de gronden was reeds tot bedrijventerrein ontwikkeld. Verder zal centraal door het plangebied de Greenportlane op grond van een provinciaal inpassingsplan worden gerealiseerd. Dit plan ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan “Trade Port Noord”.

3 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

3.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

a) een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
b) een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
c) een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
d) de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
e) een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
f) een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
g) een bepaald koninklijk besluit.

In afdeling 6.1 Wro zijn voorts bepalingen gewijd aan:

- het normaal maatschappelijk risico. Twee procent van de waarde van de onroerende zaak blijft bij planschade als gevolg van ontwikkelingen in de omgeving voor rekening van aanvrager (6.2);
- de aspecten voorzienbaarheid en schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade met een omvang van € 100,-- tot € 500,-- (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van de redelijkerwijs gemaakte kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

3.2 Rechtspraak

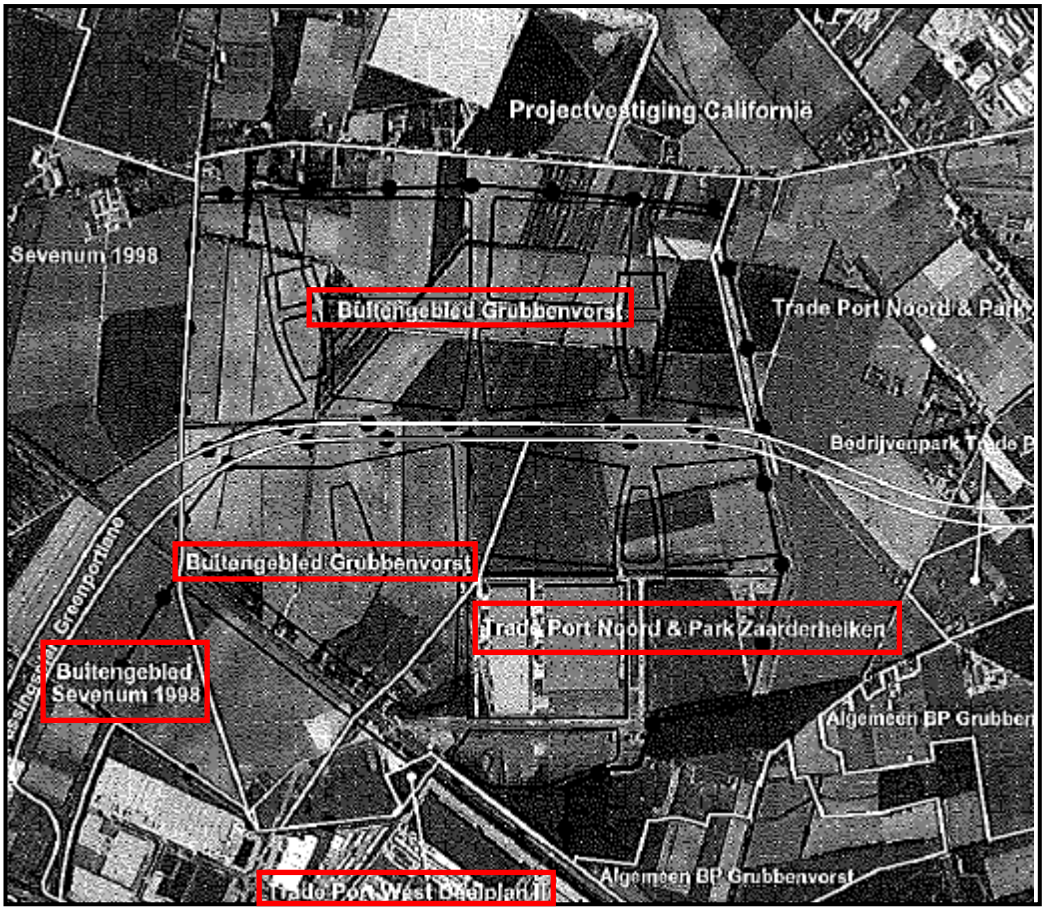
Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.
De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Derhalve zijn niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 30 maart 2011, nr. 201007556/1/H2, Rotterdam);
- overgangsrechtelijke situaties dienen in beginsel buiten beschouwing te worden gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, nr. 200607004/1, Het Bildt);
- de schade ontstaat op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe maatregel (bijv. ABRS 15 januari 2003, nr. 200200065/1, Heerde);
- planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, 200801775/1);
- de voorzienbaarheid dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 27 juni 2007, nr. 200605214/1, Montfoort);
- de voorzienbaarheid dient te worden gebaseerd op uit van overheidswege openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. 25 januari 2006, nr. 200502010/1, Hengelo; ABRS 16 december 2009.

4 VIGERENDE PLANOLOGIE

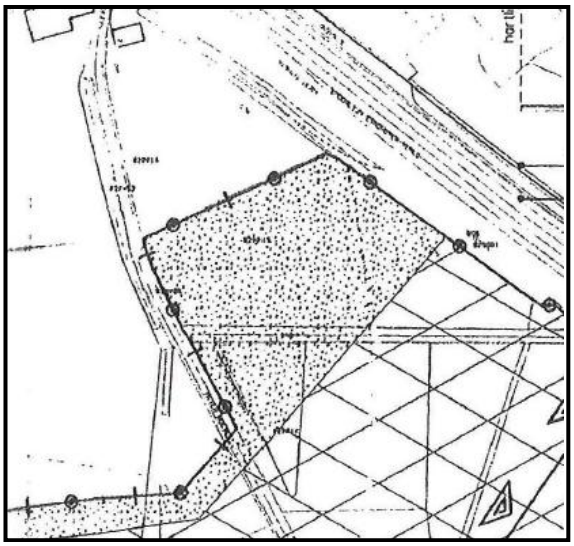
De vigerende bestemmingsplannen vormen, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime.

In onderhavig gebied vigeren thans vier bestemmingsplannen. Op onderstaand overzicht staan alle vier de bestemmingsplannen weergegeven.



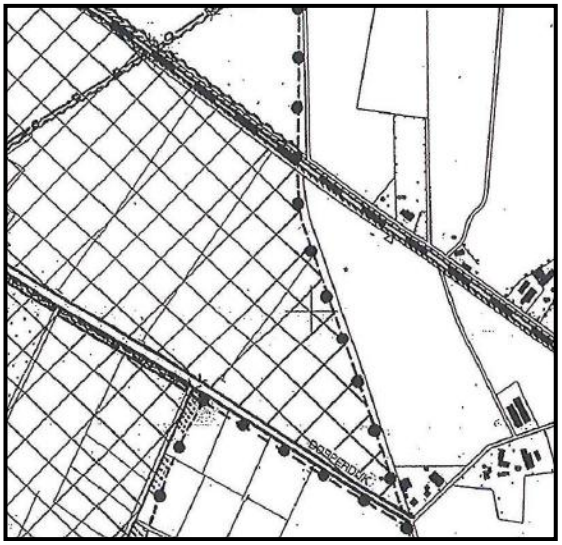
Figuur 1 overzicht vigerende plannen met rood aangegeven

1) Het bestemmingsplan “Trade Port West, deelplan II”, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 januari 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 juli 1997. Dit bestemmingsplan geldt voor een zeer beperkte oppervlakte voor het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied.



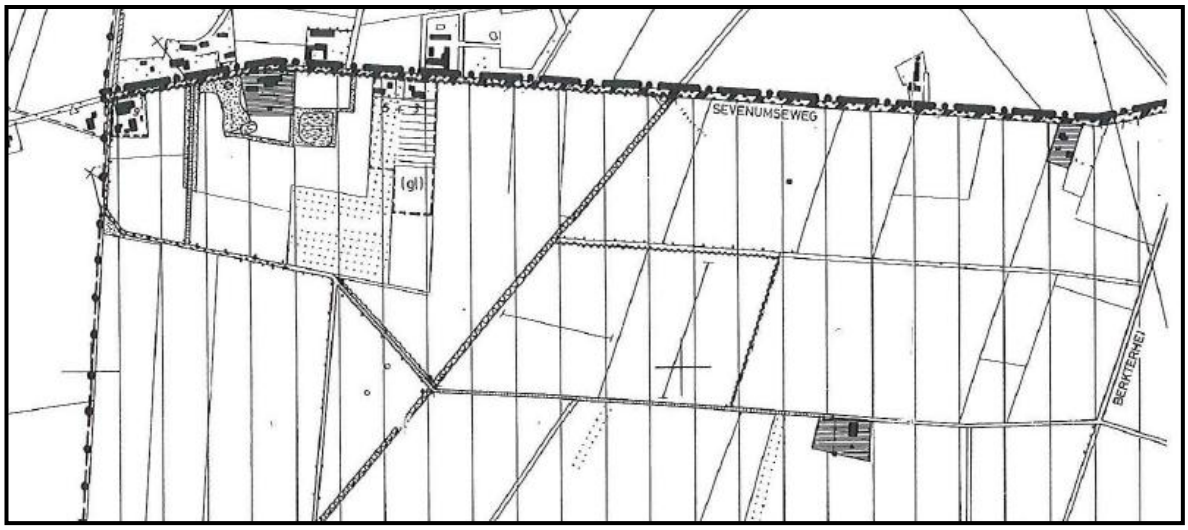
Figuur 2 uitsnede "Trade Port West, deelplan II

2) Het bestemmingsplan “Buitengebied 1998 Sevenum”, vastgesteld door de gemeenteraad op 2 maart 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 juli 1997. Dit bestemmingsplan geldt voor een driehoekig stuk grond gelegen in het uiterst zuidwestelijke deel van het plangebied;

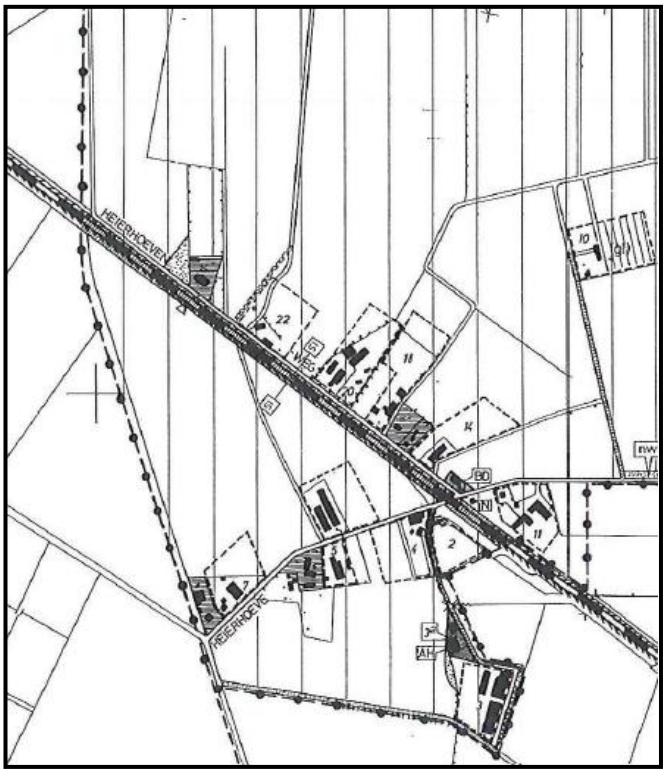


Figuur 3 uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 1998 Sevenum

3) Het bestemmingsplan “Buitengebied Grubbenvorst”, vastgesteld op 13 november 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 juni 1998. Dit bestemmingsplan geldt voor het noordwestelijke, westelijke en noordoostelijk deel van het plangebied.

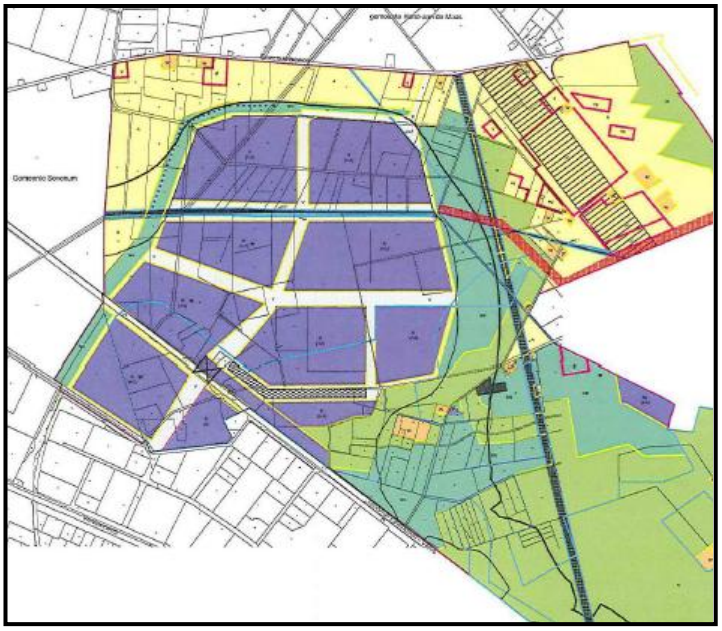


Figuur 4 uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Grubbenvorst noordelijke deel



Figuur 5 uitsnede bestemmingsplan Grubbenvorst westelijk deel

4) Het bestemmingsplan “Trade Port Noord en park Zaarderheiken” vastgesteld op 25 januari 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 juni 2006. Dit bestemmingsplan geldt voor het zuidoostelijke deel van het plangebied.



Figuur 6 uitsnede bestemmingsplan "Trade Port Noord en park Zaarderheiken"

De bestemmingen van de onderhavige locatie bestaan in essentie uit:

- “Groenvoorzieningen” in het zuidwestelijke deel van het plangebied;
- “Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden (-Aln-)“ in het uiterst zuidwestelijke deel van het plangebied;
- “Agrarisch gebied A” met daarin verspreid gelegen en als zodanig aangeduide agrarische bouwblokken en burgerwoningen in het noordwestelijke, westelijke en noordoostelijke deel van het plangebied;
- ”Bedrijfsdoeleinden” met milieucategorie 2 tot en met 4 en bijbehorende verkeersstructuur in het zuidoostelijke deel van het plangebied.

De huidige planologische situatie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit:

- Op de tot “Groenvoorzieningen” aangewezen gronden, bedoeld voor groenvoorzieningen met een al dan niet visuele of geluidafschermende functie, alsmede voor ondergeschikt medegebruik ten dienste van

langzaamverkeersverbindingen, waterhuishoudkundige en nutsdoeleinden, mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van nutsdoeleinden met een maximale hoogte van 4,50 meter worden gebouwd. *(Bestemmingsplan "Trade Port West Deelplan II")*

- Op de tot "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden -Aln-" bestemde gronden, bedoeld voor duurzame agrarische bedrijfsuitoefening en recreatief medegebruik mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 2,50 meter en een maximale oppervlakte van 10 m² worden opgericht. *(Bestemmingsplan "Buitengebied 1998 Sevenum")*

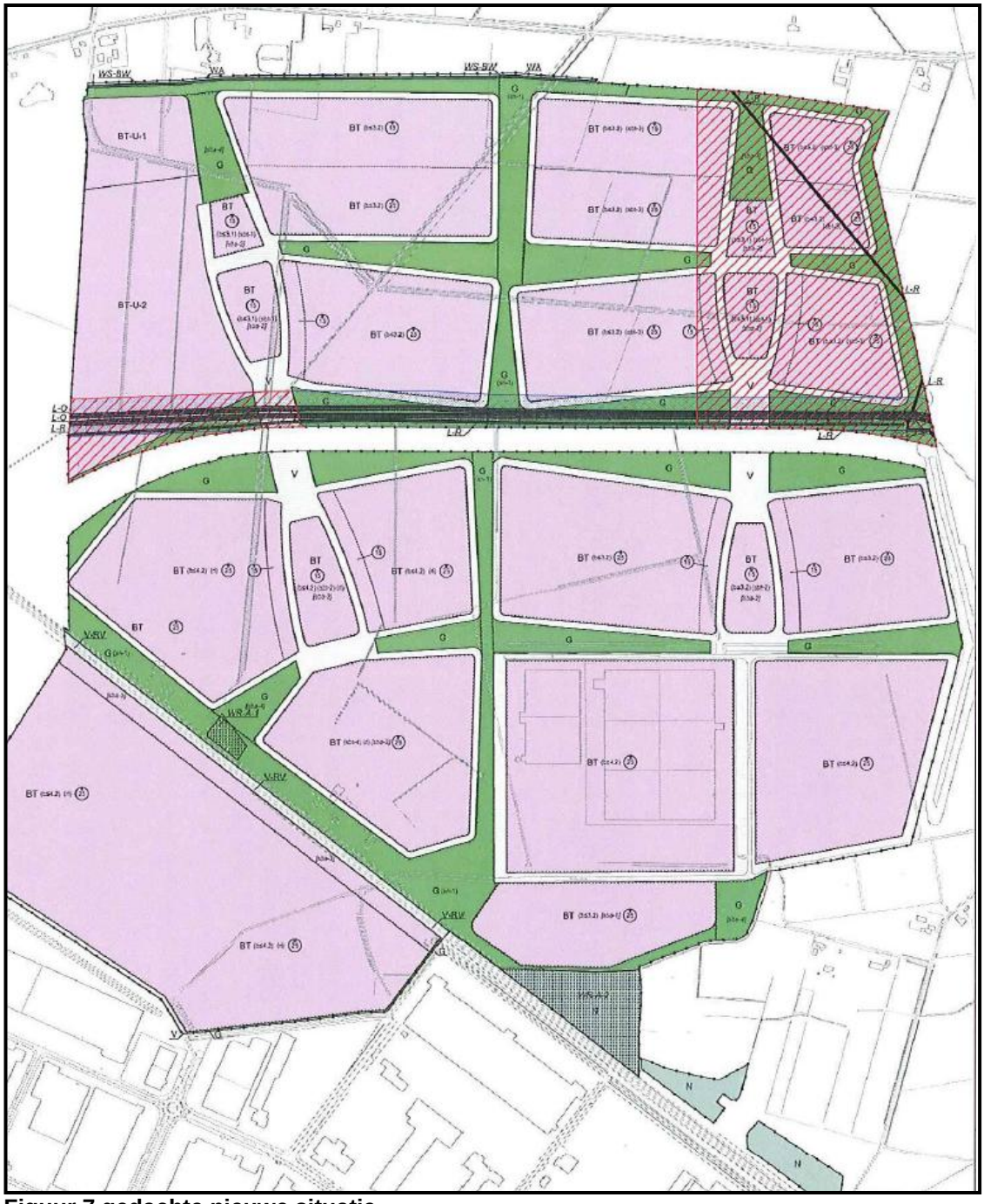
- Op de tot "Agrarisch gebied A" bestemde gronden, bedoeld voor duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening en recreatief medegebruik mogen binnen de daartoe op de plankaart aangeduide agrarische bouwvlakken bedrijfsbebouwing (waaronder 1 agrarische dienstwoning per bedrijf) tot een goothoogte van 10 meter voorzien van een kap met een maximale dakhelling van 45 graden worden opgericht. Buiten de agrarische bouwvlakken mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 2,50 meter worden opgericht. Voorts zijn met name rond de Heierhoevenweg een aantal objecten tot woondoeleinden bestemd. Op deze gronden mogen woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 4,50 meter en 8 meter worden gerealiseerd. De in en rond het plangebied gelegen burgerwoningen hebben een op het feitelijke gebruik en bebouwing toegesneden bestemming. *(Bestemmingsplan "Buitengebied Grubbenvorst")*

- Op de tot "Bedrijfsdoeleinden" bestemde gronden mogen bedrijven worden opgericht voor zover deze behoren tot de op de plankaart aangegeven categorieën (2 tot en met 4) conform lijst A en lijst B van de bij de voorschriften deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Ingevolge het samenstel van plankaart en voorschriften mag op de percelen bedrijvigheid worden uitgeoefend in de milieucategorieën 2 tot en met 4, waartoe bebouwing mag worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 20 tot 30 meter, afhankelijk van de perceelsgrootte, tot maximaal 75 tot 90% van het bouwperceel. Daarbij dient een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te worden aangehouden van 3 meter, met uitzondering van situaties waar sprake is van een groene afscherming en waar de perceelsgrenzen samenvallen met de buitenste begrenzing van het bedrijvenhof

Aldaar dienen de gebouwen in de grenzen te worden gebouwd dan wel dienen erfafscheidende muren met een maximale hoogte van 6 meter te worden opgericht. Voorts mogen er kunstobjecten met een maximale hoogte van 8 meter, erfafscheidingen met een maximale hoogte van 3 meter, lichtmasten met een maximale hoogte van 6 meter en hijsinstallaties en andere voor de bedrijfsactiviteiten noodzakelijke installaties met een maximale hoogte van 30 meter worden gerealiseerd. Relevant is te vermelden dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan. De bedrijfsbestemming wordt voorts omringd door gronden met een verkeersdoeleindenbestemming, met dien verstande dat op deze gronden ter plaatse van de aanduiding “dienstverlenende voorzieningen’ tevens dienstverlenende bedrijven met daarbij horende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken met een maximale oppervlakte van 720 m² en een maximale hoogte van 7 meter mogen worden opgericht. (*Bestemmingsplan “Trade Port Noord en park Zaarderheiken)*

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan.



Figuur 7 gedachte nieuwe situatie

Op basis van de beschikbare gegevens omschrijven wij de ontwikkeling als volgt:

- “Bedrijfsdoeleinden tot en met milieucategorie 4.2” en in het noorden en noordoosten begrensd door een strook bestemd tot “Groen”. Verder worden de bedrijfspercelen omsloten door stroken grond met een breedte van circa 10 meter bestemd tot “Verkeer”.

  Het bestemmingsplan gaat uit van 5 ruimtelijke clusters, waarvan 4 in een klaverconfiguratie. Klaver 5 (nummer 6 in de stukken genoemd) is gelegen aan de zuidwestzijde van het plangebied. De klavers worden verbonden door de Greenportlane door middel van voorrangspleinen of rotondes. De Greenportlane, gelegen centraal in het plangebied, vormt de verbinding met de snelwegen A73 en A67. Tussen de klavers en de Sevenumseweg worden grondlichamen als geluidbuffer gerealiseerd, met een hoogte van 6 meter. Op de tot “BT-U- 1 en -2” bestemde gronden mag nog geen hoofdbebouwing worden opgericht. Wel kunnen deze gronden reeds op grond van het bestemmingsplan woon- en bouwrijp worden gemaakt en kan de ontsluitingsstructuur worden aangelegd. Pas na het in werking treden en onherroepelijk worden van een uitwerkingsplan ontstaat een entree tot de procedure van artikel 6.1 Wro. Echter voor onderhavige beoordeling gaan wij er vanuit dat de fasen met inachtneming van de uitwerkingsregels zullen worden gerealiseerd.

  Voor de klaverbladen 1 en 3 zijn gedetailleerde bestemmingen ten behoeve van bedrijfsdoeleinden in de categorieën 3.1 en 3.2 opgenomen. Voorts zijn in het noordoostelijke gedeelte tevens bedrijven in de verssector toegestaan en in het noordwestelijke gedeelte tevens -onder voorwaarden- gemeenschappelijke voorzieningen, zelfstandige kantoren sport-, recreatievoorzieningen en kinderopvang.

  Voor de klaverbladen 2 en 4 zijn gedetailleerde bestemmingen ten behoeve van bedrijfsdoeleinden in de categerieën 3.2 en 4.2 opgenomen. Voorts zijn ter plaatse van de nadere aanduidingen -onder voorwaarden- tevens gemeenschappelijke voorzieningen en zlefstandige kantoren alsmede recyclingbedrijven uit ten hoogste categorie 5.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ‘standaard’ toegestaan. Daarnaast is in klaverblad 4 tevens -onder voorwaarden- de vestiging van risicovolle inrichtingen toegestaan.

Ten slotte is klaverblad 6 bestemd voor de vestiging van bedrijven in de milieucategorie 4.2. Op deze gronden is eveneens onder voorwaarden de oprichting van risicovolle inrichtingen toegestaan.

De voorgeschreven maximale bouwhoogte is in het algemeen 25 meter, met uitzondering van de meest noordelijk gelegen gronden waar bedrijfsbebouwing met maximaal 15 meter hoogte mag worden opgericht. De bebouwing dient op een afstand van ten minste 15 meter van de bestemmingsgrens en ten minste 5 meter van een perceelsgrens te worden opgericht. Bedrijfswoningen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan.

Het uiterst noordwestelijke deel van het plangebied heeft voorts een uit te werken bedrijfsdoeleindenbestemming in de categorie 3.2. Ten aanzien van deze gronden heeft te gelden, dat de gronden over een breedte van 30 meter die grenzen aan de westelijke plangrens, uitsluitend bestemd zijn tot groenvoorzieningen, mede ten behoeve van de oprichting van een grondwal, indien op de aangrenzende gronden geen bedrijfsbestemming rust. De bedrijfsbebouwing in het uiterste noordwestelijke deel mag tot een maximale hoogte van 15 meter worden opgericht en de bebouwing op de direct aangrenzende gronden, direct ten zuiden daarvan, tot een maximale hoogte van 25 meter. Verder mogen ook op deze gronden geen bedrijfswoningen, geluidzoneringsplichtige, alsmede risicovolle inrichtingen worden opgericht.

De interne wegenstructuur alsmede de ontsluiting van het bedrijventerrein zijn aangegeven door stroken met de bestemming “verkeer”. De bedrijfsbestemmingen worden voorst in het noorden en noordoosten omgeven door stroken met bestemmingen ten behoeve van “groen” en in het uiterst zuidelijke deel door “natuur”. Relevant is te vermelden dat in de voorschriften wordt bepaald, dat binnen een afstand van 185 meter tot de meest noordelijke bestemmingsgrens van de bestemming Bedrijventerrein pas mag worden gebouwd, indien op de gronden met de bestemming Groen ten noorden van de meeste noordelijk gelegen bestemmingsgrens Bedrijventerrein over de gehele lengte van de noordelijke plangrens een wal van ten minste 6 meter hoog per bouwvlak aan beide zijdes richting het zuiden over een afstand van ten minste 25 meter, per zijde gemeten vanaf de meest noordelijk gelegen punt van de betreffende zijde van het bouwvlak, moet is opgericht. De wal mag worden onderbroken op gronden gronden waar de bestemming Bedrijventerrein wordt onderbroken door de bestemming Groen.

6 VERGOEDBAARHEID

6.1 Onderdelen vergoedbaarheid

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

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

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan) voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen, indien deze informatie voor aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

Passieve risicoaanvaarding

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

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze

zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Door geen van de eigenaren van de omliggende objecten is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet relevant is.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

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

Normaal maatschappelijk risico

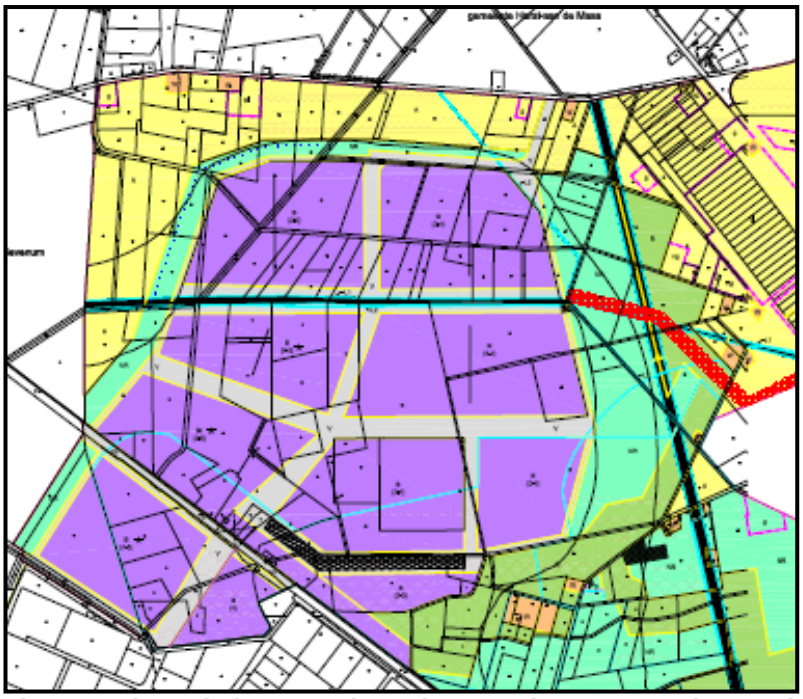
Artikel 6.2 Wro, eerste lid bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Blijkens het tweede lid van dit artikel blijft van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak in ieder geval voor rekening van de aanvrager: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1 Wro (directe planschade). Indien sprake is van voor tegemoetkoming in aanmerking komend planologisch nadeel als gevolg van een ontwikkeling in de omgeving van een object, passen wij derhalve een 2%-aftrek toe vanwege het normaal maatschappelijk risico.

6.2 Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding

In het navolgende zullen wij voor de onderwerpen actieve en passieve risicoaanvaarding op hoofdlijnen vaststellen óf, en zo ja, per welke datum, de ontwikkeling voldoende concreet in van overheidswege openbaar gemaakte stukken kenbaar is geworden.

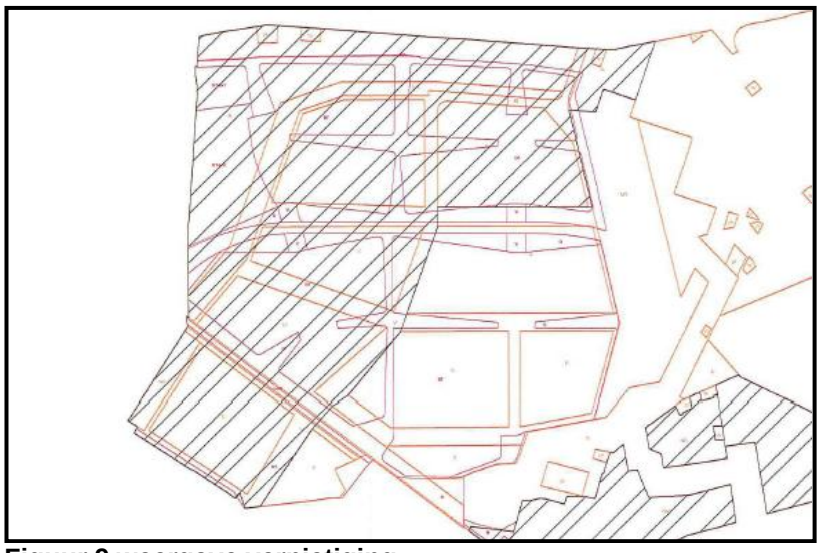
Ten aanzien van de gedachte ontwikkeling zijn verschillende peildata en dientengevolge tijdsvakken met diverse gedachte invullingen van de gronden te onderscheiden. Om een mening te geven over dit onderwerp zou een inhoudelijk individueel onderzoek nodig zijn

met betrekking tot de nabij gelegen objecten. Naast de kadastrale gegevens en de koopovereenkomsten kan hierbij ook de aard van de verkrijging een rol spelen. Dit valt buiten het kader van de bij een risicoanalyse passende globale beoordeling van het onderwerp voorzienbaarheid. Derhalve hanteren wij voor onderhavige analyse de ter inzage legging van het bestemmingsplan “Trade Port Noord en park Zaarderheiken” d.d. 20 september 2005. In dit bestemmingsplan is op de plankaart de beoogde bedrijfsmatige reeds vastgelegd.



Figuur 8 uitsnede bestemmingsplan "Trade Port Noord en park Zaarderheiken"

Voornoemd bestemmingsplan is wegens vernietiging van goedkeuring door Gedeputeerde Staten door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor een deel van de gronden van het plangebied niet in werking is getreden. Deze goedkeuring werd met name onthouden op grond van het feit dat de locatie van de centrale wegenstructuur nog niet was uitgekristalliseerd.



Figuur 9 weergave vernietiging

Ofschoon het nieuwe bestemmingsplan op punten afwijkt van hetgeen in de bestemmingplanregels staat vermeld (milieucategorieën en hoogte bebouwing) staat dit bestemmingsplan in verhouding tot het nieuwe bestemmingsplan niet in de weg om op grond hiervan, afhankelijk van de ligging van de objecten ten opzichte van het bestemmingsplan “Trade Port Noord en park Zaarderheiken” volledige of gedeeltelijke voorzienbaarheid van onderhavige ontwikkeling tegen te werpen. Immers een redelijk denkend en handelend koper dient bij de aankoop van een object duidelijk rekening te houden met de omstandigheid dat op de gronden gelegen achter en nabij deze objecten bedrijfsbebouwing met bijbehorende voorzieningen zou worden ontwikkeld en gerealiseerd. Aansluitend op het bestemmingsplan is op 26 mei 2010 een structuurvisie vooruitlopend op het bestemmingsplan “Trade Port Noord” vastgesteld.

Op basis van deze informatie zijn wij van mening dat men geheel of gedeeltelijk op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds:

20 september 2005.

De concrete beoordeling van het onderwerp risicoaanvaarding per object komt aan de orde bij de bespreking van de clusters.

7 OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER

7.1 Selectie van relevante aspecten

Bij het begrip “planschade” kan een onderscheid worden gemaakt tussen directe planschade en indirecte planschade.

Directe planschade

Deze schade doet zich in het algemeen voor als de aanwendingsmogelijkheden van het eigen perceel worden beperkt. Door het conserveren, beperken of veranderen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van een locatie wordt ingegrepen in de planologische aanwendingsmogelijkheden van een onroerende zaak, hetgeen op zichzelf beschouwd reeds het risico op het ontstaan van planschade met zich meebrengt.
Het in artikel 6.2 van de huidige Wro opgenomen normaal maatschappelijk risico is niet van toepassing bij directe planschade.

Indirecte planschade

Deze schade doet zich voor indien, in de omgeving van het te beoordelen object, ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van dat object. Deze schade wordt veelal veroorzaakt door een nadelige wijziging van:

- karakter van het gebied;
- zicht;
- schaduwwerking;
- privacy;
- hinder;
- wijze waarop het plangebied wordt ontsloten;
- verkeersbewegingen;
- behoefte aan parkeergelegenheid;
- milieuaspecten.

In dit advies beoordelen wij de indirecte planschade aan de hand van de hierna opgenomen relevante aspecten.

Karakter van de bestemming

Op grond van het huidige planologische regime heeft het gebied in het noordelijk alsmede noordwestelijke deel in essentie een agrarisch open karakter waarbij het meest intensieve gebruik bestaat uit extensief agrarisch gebruik. In de nieuwe situatie wordt het gebied getransformeerd in een bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen. Dit brengt met zich dat zowel de bebouwing als het gebruik aanzienlijk intensiveren waardoor het gebied een bedrijfsmatig karakter krijgt. De ligging van de omliggende objecten zal hierdoor in negatieve zin veranderen.

Dit heeft echter daarentegen niet voor de gronden gelegen in het zuidoostelijke deel van het plangebied te gelden waar reeds een bedrijfmatige bestemming geldt. Nu de vigerende bedrijfsmatige bestemming in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen, brengt deze mutatie geen wijziging van het karakter voor de nabije omgeving met zich mee.

Samenvattend kan gesteld worden dat er met betrekking tot het aspect “karakter” in principe alleen sprake is van een verslechtering aan de noordelijke en zuidwestelijke zijde van het plangebied.

Zicht

In de huidige planologische situatie kan het plangebied in essentie in het noordelijke en zuidwestelijke gedeelte niet worden bebouwd. In de nieuwe situatie wordt voorzien in de oprichting van forse bedrijfsbebouwing. Doordat bebouwing wordt opgericht op een plek waar dat thans niet mogelijk is verdicht de bebouwingsstructuur en zal het zicht vanuit omliggende objecten in verdergaande mate kunnen worden beperkt. Dit heeft wederom niet voor de zuidoostelijke hoek van het plangebied te gelden, alwaar reeds forse bedrijfsbebouwing was en kon worden opgericht. Voorts merken wij op, dat wij bij dit aspect rekening houden met de aanleg van een wal van ten minste 6 meter hoog aan de noordelijke en noordwestelijke grens van het plangebied.

Dit aspect is in beginsel relevant. Bij de clusters zullen wij dit aspect nader beoordelen.

Hinder

Van het in de huidige planologische situatie toegestane extensieve gebruik kan een zekere mate van hinder op de omgeving uitgaan. In die nieuwe situatie zal het gebruik echter in hoge mate intensiveren zal dit zodat er sprake zal zijn van een toename van

hinder, zoals geur- en lichthinder. Dit heeft echter wederom niet voor de zuidoostelijke hoek van het plangebied te gelden, waar reeds forse bedrijvigheid was toegestaan. Wederom nemen wij hierbij in aanmerking, dat de bedrijfsbebouwing in het noordelijke en noordwestelijke deel door een wal van ten minste 6 meter zal worden omgeven, welke als zodanig zal worden bestemd, hetgeen een geluidreducerend effect met zich mee zal brengen. In dit kader is relevant op te merken dat uit de MER, opgesteld ten behoeve van de nieuwe planologische maatregel is gebleken dat de toename van geluidhinder nergens de 5 dB(A) zal overschrijden, zodat voor de te beoordelen objecten de geluidstoename als “amper waarneembaar” is aan te merken.

Dit aspect is derhalve in beginsel relevant. Wij zullen dit dan ook bij de clusters nader beoordelen.

Wijze waarop het plangebied wordt ontsloten
Het bedrijventerrein zal bereikbaar worden gemaakt door de aanleg van de Greenportlane in het centrum van het bedrijventerrein, welke op grond van een provinciaal inpassingsplan zal worden mogelijk gemaakt. Deze doorgaande weg zal op de bestaande A73 en A67 worden ontsloten. Verder zullen alle interne wegen op deze Greenportlane worden ontsloten, waardoor ten gevolge van het bestemmingsplan “Trade Port Noord” geen grotere verkeersintensiteit op de bestaande wegen zal ontstaan.

Dit aspect is derhalve niet relevant. Naar ons oordeel hoeven we dit aspect niet nader te beoordelen.

7.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- aantasting karakter (woon-)omgeving;
- zicht op bedrijfsgebouwen en -terreinen;
- meer hinder.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak onderscheiden wij echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, bezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete vergelijking.

7.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de schade, ex artikel 6.1 Wro, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar dient te zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied.

Uit de voorgaande vergelijking volgt dat de nieuwe planologische situatie in beginsel alleen voor de objecten gelegen in de nabijheid van het noordelijke, noordwestelijke en zuidwestelijke gedeelte van het plangebied tot een planologisch nadeel kan leiden. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de hierna genoemde onroerende zaken.

Cluster	Adres
1	Sevenumseweg 27, 29, 33 en 35
2	Sevenumseweg 2, 4, 6 en 10
3	Grubbenvorsterweg 66, 68 en 72
4	Berkter Hei 1a, 1b, 1c, 1, 2, 2a, 3 en 4

De overige objecten zijn zodanig ten opzichte van het gebied gesitueerd dat tussen die objecten en het gebied geen of geen relevante relatie bestaat.

Daarnaast kunnen de objecten gelegen aan de Sevenumseweg 11, 15 en 41, Heierkerkweg 5 en 7a alsmede Heierhoevenweg 2a en 4 buiten onderhavige beoordeling blijven, nu deze objecten in het kader van onderhavige ontwikkeling zijn of worden aangekocht. Daarnaast worden c.q. zijn alle objecten gelegen in het plangebied opgekocht. Voorts betreffen de objecten gelegen in het zuidwestelijke deel van het plangebied bedrijfsobjecten. Nu deze objecten (zonder bedrijfswoningen) door de komst van het bedrijventerrein niet in hun aanwendingsmogelijkheden zullen worden aangetast, kunnen deze objecten buiten onderhavige beoordeling blijven.

8 OVERWEGINGEN TAXATIES

8.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik

Dit is het meest waarschijnlijke bedrag dat bij onderhandse verkoop bij aanbieding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij de wettelijke transactiekosten voor rekening van de koper komen.

8.2 Peildatum

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

8.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als resultante van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

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

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor van primair belang.

8.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

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

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

8.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau van courante objecten te bepalen zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata. We noemen over de periode van de afgelopen vijf jaar de volgende referentieobjecten:

Adres	Verkoopdatum	Verkoopprijs in €
Sevenumseweg 11	03-04-2009	708.000
Sevenumseweg 35	06-06-2008	392.500
Grubbenvorsterweg 28	14-11-2008	347.000
Grubbenvorsterweg 50	16-08-2006	360.000
Grubbenvorsterweg 39	01-04-2010	236.000
Grubbenvorsterweg 57	20-06-2008	175.000
Grubbenvorsterweg 49	31-05-2007	280.000
Grubbenvorsterweg 53	23-01-2007	362.500

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

Adres	Vraagprijs in €
Californischeweg 3	429.000
Broekeindweg 12	425.000

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

9 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster 1, Sevenumseweg 27, 29, 33 en 35

Planologische vergelijking

Deze objecten liggen ten zuiden van de Sevenumseweg direct ten noorden van het plangebied en zijn met de achtergevels daarop gericht. De afstand van de hoofdgebouwen tot de voorgenomen bestemmingsvlakken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden bedraagt ongeveer 120 m¹ à 145 m¹. Deze objecten, met uitzondering van nummer 29, grenzen aan het plangebied. Nummer 29 wordt door het agrarisch bouwvlak behorende bij nummer 27 van het plangebied gescheiden.

De gronden van het plangebied hebben in essentie een extensief agrarische bestemming op grond waarvan enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gerealiseerd.

In de nieuwe situatie zullen deze objecten een relatie krijgen met een bedrijfsmatige bestemming. Op deze gronden mag bedrijfsbebouwing ten behoeve van milieucategorie 3.2 tot een hoogte van 15 m¹ tot 25 m¹ op iets grotere afstand worden gerealiseerd. Het bedrijventerrein zal aan deze zijde worden omringd door een wal met een diepte van ten minste 25 meter en een hoogte van ten minste 6 meter. Voorts zullen de gronden van het plangebied op de aan te leggen Greenportlane op de bestaande verkeersstructuur worden ontsloten.

De negatieve veranderingen bestaan voor deze objecten in beginsel uit een aantasting van het karakter van de woonomgeving, zicht op het plangebied en hinder. In plaats van agrarische gronden wordt een fors bedrijventerrein gerealiseerd. De bouwvlakken bevinden zich op een afstand van circa 120 à 145 m van de woningen (bebouwing tot 15 meter hoog).

Van belang is echter de situering en aard van de bebouwing, de afstanden, de omvang van de veranderingen, de tussenliggende bestemmingen en de aard van de te beoordelen objecten. Dit leidt er toe dat voornoemde verslechteringen voor de nrs. 33 en 35, welke objecten als woningen zijn bestemd, gelet op de relatief grote afstand van deze woningen tot het plangebied, de tussengelegen agrarische strook grond direct grenzend aan de

achterzijde van deze objecten en de aan te leggen wal waardoor de objecten in grote mate van het plangebied worden afgeschermd, beperkt van aard zijn.

Verder zijn de nrs. 27 en 29 bestemd tot dienstwoningen behorende bij een agrarisch bouwvlak. Dit maakt dat nrs. 27 en 29 minder gevoelig zijn voor onderhavige ontwikkeling. Voorts overwegen wij ten aanzien van de nrs. 27 en 29, dat deze objecten niet door de voorgenomen mutatie worden getroffen. Immers nr. 29 wordt door de tussenliggende bestemming, zijnde het agrarische bouwvlak behorende bij nummer 27, van het plangebied gescheiden. Daarnaast wordt nr. 27 door forse opstallen op zijn eigen perceel direct aan de achterzijde van zijn woning van het plangebied afgeschermd. Voor deze objecten heeft derhalve te gelden dat de relatie met het plangebied dusdanig afgezwakt wordt, dat deze niet door de voorgenomen mutatie worden getroffen.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat de woningen gelegen aan de Sevenumseweg 33 en 35 een planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

Risicoaanvaarding

In hoofdstuk 6 is geconcludeerd dat kopers geheel of gedeeltelijk op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 20 september 2005. Nu de bestemmingsgrens van de bedrijfsmatige doeleinden op grotere afstand en meer ten oosten van deze objecten is gesitueerd, kan de ontwikkeling en realisatie van het nieuwe plan slechts gedeeltelijk worden tegengeworpen.

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum transacties hebben plaatsgevonden binnen deze cluster. Wij verwerken deze beschikbare gegevens, voor zover relevant, bij het overzicht van de taxaties.

Taxatie

Rekening houdend met de locale omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het waardeniveau van de woningen vóór de planologische verandering op € 450.000,-- tot € 550.000,--. Gezien de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Sevenumseweg						
Nr.	**Transactie data**	**Aankoop na 20-09-2005**	**Risico >2%**	**Waarde vermindering**	**Maatschappelijk risico**	**Planschade risico**
33	Nee	Nee	Ja	13.500	9.000	4.500
35	Ja	Ja	Ja	16.500	11.000	5.500
Totaal in €						10.000

Echter op basis van de huidige jurisprudentie zijn wij van mening dat (een gedeelte) van de getaxeerde schade voor rekening van Sevenumseweg 35 zou kunnen blijven.

Planschaderisico	**Voorzienbaar**	**Te vergoeden**
5.500	2.750	2.750

Totaal te vergoeden:€ 7.250,--, af te ronden op € 8.000,--.

Cluster 2, Sevenumseweg 2, 4, 6 en 10

Planologische vergelijking

Deze objecten liggen ten noorden, aan de overzijde van de Sevenumseweg en zijn met de voorgevels daarop gericht. De afstand van de hoofdgebouwen tot de voorgenomen bestemmingsvlakken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden bedraagt ongeveer 150 m[1] à 170 m[1]. Deze objecten, worden door de Sevenumseweg en de daaraan gelegen lintbebouwing van het plangebied gescheiden.

De gronden van het plangebied hebben in essentie een extensief agrarische bestemming op grond waarvan enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gerealiseerd.

In de nieuwe situatie zullen deze objecten een relatie krijgen met een bedrijfsmatige bestemming. Op deze gronden mag bedrijfsbebouwing ten behoeve van milieucategorie 3.2 tot een hoogte van 15 m[1] tot 25 m[1] op iets grotere afstand worden gerealiseerd. Het bedrijventerrein zal aan deze zijde worden omringd door een wal met een diepte van ten minste 25 meter en een hoogte van ten minste 6 meter. Voorts zullen de gronden van het plangebied op de aan te leggen Greenportlane op de bestaande verkeersstructuur worden ontsloten.

Ten aanzien van de objecten gelegen aan de overzijde van de Sevenumseweg heeft te gelden, dat de negatieve verandering zal bestaan uit het feit dat de horizon zal wijzigen c.q. vervuilen en daarmee het zicht zal veranderen. Echter gelet op het feit dat deze objecten, met uitzondering van nr. 10, tot agrarische dienstwoningen zijn bestemd en hun hoogste waarde ontlenen aan de ligging aan agrarische gronden en deze op relatief grote afstand met hun voorgevel naar het plangebied zijn gesitueerd, achten wij een relevante negatieve verandering voor deze objecten niet aan de orde.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemde objecten geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan. Zò er al sprake zal zijn van schade, zal deze naar verwachting als vallend binnen het normaal maatschappelijk risico voor rekening van de betrokkenen kunnen worden gelaten.

Cluster 3, Berkter Hei 1, 1a, 1b, 1c, 2, 2a, 3 en 4

Planologische vergelijking

Deze objecten liggen ten oosten. De afstand van de hoofdgebouwen tot de voorgenomen bestemmingsvlakken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden bedraagt ongeveer 440 m¹ à 630 m¹. Deze objecten, worden door gronden met bestemming ten behoeve van natuur en natuurlijke doeleinden en recreatiewaarden van het plangebied gescheiden.

De gronden van het noordelijke deel van het plangebied kunnen enerzijds bouw- en woonrijp worden gemaakt en hebben anderzijds een extensief agrarische bestemming op grond waarvan enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gerealiseerd. Daarnaast zijn de gronden directe ten zuiden daarvan reeds tot bedrijventerrein bestemd.

In de nieuwe situatie zullen deze objecten een relatie krijgen met een bedrijfsmatige bestemming. Op deze gronden mag bedrijfsbebouwing ten behoeve van milieucategorie 3.2 en 4.2 tot een hoogte van 25 m¹ worden gerealiseerd. Voorts zullen de gronden van het plangebied op de aan te leggen Greenportlane op de bestaande verkeersstructuur worden ontsloten.

Ook voor deze objecten heeft te gelden dat de negatieve verandering zal bestaan uit het feit dat de horizon zal wijzigen c.q. vervuilen en daarmee het zicht zal veranderen. Echter gelet op de relatief grote afstand van deze objecten tot het plangebied en de tussengelegen bouw- en gebruiksmogelijkheden, is de relatie tussen deze objecten en het plangebied dusdanig afgezwakt dat een relevante negatieve verandering voor deze objecten niet aan de orde is.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemde objecten geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan. Zò er al sprake zal zijn van schade, zal deze naar verwachting als vallend binnen het normaal maatschappelijk risico voor rekening van de betrokkenen kunnen worden gelaten.

Cluster 4, Grubbenvorsterweg 66, 68 en 72

Planologische vergelijking

Deze objecten liggen ten noordwesten van het plangebied en zijn met de achtergevels daarop gericht. De afstand van de hoofdgebouwen tot de voorgenomen bestemmingsvlakken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden bedraagt ongeveer 100 m[1] à 220 m[1]. Nr. 72 wordt door het agrarische bouwvlak gelegen aan de Sevenumseweg nr. 41 van het plangebied gescheiden. Nrs. 66 en 68 grenzen met hun gronden aan het plangebied.

De gronden van het plangebied hebben in essentie een extensief agrarische bestemming op grond waarvan enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gerealiseerd.

In de nieuwe situatie zullen deze objecten een relatie krijgen met een bedrijfsmatige bestemming. Op deze gronden mag bedrijfsbebouwing ten behoeve van milieucategorie 3.2 tot een hoogte van 15 m[1] tot 25 m[1] op iets grotere afstand worden gerealiseerd. Het bedrijventerrein zal aan deze zijde worden omringd door een wal met een diepte van ten minste 25 meter en een hoogte van ten minste 6 meter. Voorts zullen de gronden van het plangebied op de aan te leggen Greenportlane op de bestaande verkeersstructuur worden ontsloten.

De negatieve veranderingen bestaan voor deze objecten in beginsel uit een aantasting van het karakter van de woonomgeving, zicht op het plangebied en hinder. In plaats van agrarische gronden wordt een fors bedrijventerrein gerealiseerd. De bouwvlakken bevinden zich op een afstand van circa 100 à 220 m van de woningen(bebouwing tot 15 meter hoog).

Van belang is echter de situering en aard van de bebouwing, de afstanden, de omvang van de veranderingen, de tussenliggende bestemmingen en de aard van de te beoordelen objecten. Dit leidt er toe dat voornoemde verslechteringen voor nr. 68, welk object als woning is bestemd, gelet op de relatief grote afstand van deze woning tot het plangebied en de aan te leggen wal waardoor de objecten in grote mate van het plangebied worden afgeschermd, dusdanig beperkt van aard zijn, dat zo al sprake zijn van planologisch nadeel en daaruit voortvloeiende waardevermindering deze voor dit object dusdanig gering dat de in artikel 6.2 Wro opgenomen forfaitaire drempel van 2% van de waarde van

de betrokken onroerende zaak niet zal worden overschreden. Verder is nr. 66 bestemd tot dienstwoningen behorende bij een agrarisch bouwvlak. Dit maakt dat nr. 66 minder gevoelig is voor onderhavige ontwikkeling. Voorts overwegen wij ten aanzien van nr. 72, dat dit object niet door de voorgenomen mutatie worden getroffen. Immers nr. 72 wordt door de tussenliggende bestemming, zijnde het agrarische bouwvlak behorende bij nummer 41, van het plangebied gescheiden. Daarnaast wordt nr. 66 door forse opstallen op zijn eigen perceel direct aan de achterzijde van zijn woning van het plangebied afgeschermd. Voor deze objecten heeft derhalve te gelden dat de relatie met het plangebied dusdanig afgezwakt wordt, dat deze niet door de voorgenomen mutatie worden getroffen. In dit kader merken wij nog op, dat de agrarische gronden grenzend achter de objecten gelegen aan de Grubbenvorsterweg in handen van nr. 66 zijn. Echter gelet op de agrarische bestemming van deze gronden, zullen deze aanwendingsmogelijkheden door de planmutatie niet in hoogste waarde worden aangetast.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemde objecten gelegen aan de Grubbenvorsterweg geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan. Zò er al sprake zal zijn van schade, zal deze naar verwachting als vallend binnen het normaal maatschappelijk risico voor rekening van de betrokkenen kunnen worden gelaten.

10 CONCLUSIE

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

Cluster	Adres	Planschaderisico in €
1	Sevenumseweg	**8.000**

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. J.G.E. Geleijns RT
Adjunct-directeur

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

Nr. 12/14342
ROBER
15 AUG 2012
Gemeente Venlo
1.731.2

Gemeente Venlo
T.a.v. de heer A. Snijders
Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening
Postbus 3434
5902 RK VENLO

Rotterdam, 14 augustus 2012
Behandeld door mevrouw mr.M.S.E. Frankhuizen
Doorkiesnummer 010-4693899
Opdrachtnummer 3138831
Onderwerp Sevenumseweg 33 alsmede Rapport zienswijzen en aanpassingen ontwerp-plannen inzake planschade risicoanalyse Trade Port Noord

Geachte heer Snijders,

Conform uw verzoek en opdracht gedaan bij e-mail van respectievelijk 16 juli en 2 augustus 2012, doen wij u hierbij onze reactie toekomen naar aanleiding van uw vragen. Het betreft de planschade risicoanalyse (ons kenmerk 3138830) ten aanzien van de waardevermindering van het object Sevenumseweg 33 te Venlo alsmede paragraaf F, punten 1 tot en met 15 zoals opgenomen in het "Rapport zienswijzen en aanpassingen ontwerp-plannen c.a. Trade Port Noord", hierna nader te noemen "Rapport". De thans onderliggende vragen betreffen enerzijds de aanpassing van de plangrens van het ontwerp-bestemmingsplan "Trade Port Noord" direct ten zuiden van het object gelegen aan de Sevenumseweg 33 te Venlo en anderzijds de aanpassingen zoals vermeld in het Rapport onder paragraaf F punten 1 tot en met 15.

Dit advies is als een apart schrijven opgesteld. De stukken betreffende de aanpassing van de plangrens hebben wij als bijlagen aangehecht.

Achtergrond

In onze rapportage van december 2011 zijn wij, mede voor de Sevenumseweg 33 te Venlo van onderstaande relevante uitgangspunten uitgegaan.

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

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

Gesprek met gemeente

Op 17 november 2011 heeft deskundige, mevrouw mr. M.S.E. Frankhuizen, medewerker van SAOZ te Rotterdam, het dossier aan de hand van de beschikbare gegevens besproken.

Ontvangen stukken

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

- relevante delen van de vigerende bestemmingsplannen "Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken", "Buitengebied Grubbenvorst", "Buitengebied 1998 Sevenum" en "Trade Port West deelplan II";
- de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 21 -11-2007;
- relevante delen van het bestemmingsplan "Trade Port Noord";
- een kadastrale kaart.

Het plangebied

De locatie wordt begrensd door verspreide lintbebouwing gelegen aan weerszijde van de Sevenumseweg in het noorden, verspreide woon- en agrarische bebouwing in het oosten, verspreide woonbebouwing en een bedrijventerrein "Trade Port West" in het zuiden en agrarisch onbebouwde gronden in het westen. Ten tijde van de opname was het merendeel van de gronden onbebouwd. De gronden gelegen in het noordelijk deel van het plangebied werden voorts gekenmerkt door open agrarisch gebied en het zuidelijk deel als bedrijventerrein in ontwikkeling; een deel van de gronden werd bouwrijp gemaakt en een deel van de gronden was reeds tot bedrijventerrein ontwikkeld. Verder zal centraal door het plangebied de Greenportlane op grond van een provinciaal inpassingsplan worden gerealiseerd. Dit plan ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Trade Port Noord".

Het object gelegen aan de Sevenumseweg 33 is met de achtergevel naar het plangebied gericht.

Planologische beoordeling Sevenumseweg 33

Ten aanzien van het object gelegen aan de Sevenumseweg 33 hebben wij overwogen, dat door de komst van het relatief grootschalige bedrijventerrein, gelegen ten zuiden van onderhavig object, het karakter van de woonomgeving verdergaand zal worden aangetast, het zicht zal afnemen en de hinder zal toenemen. Deze verslechteringen zijn

echter gelet op de relatief grote afstand van deze woning tot het plangebied, de tussengelegen agrarische strook grond en de aan te leggen wal beperkt van aard.

Aanpassing plangrens

Het ontwerp-bestemmingsplan "Trade Port Noord" ging over een zeer beperkte oppervlakte (77 m²), over het uiterst zuidoostelijke puntje van de gronden van het object gelegen aan de Sevenumseweg 33 heen. Thans is de gemeente voornemens deze plangrens zodanig aan te passen, dat de gronden behorende bij het object gelegen aan de Sevenumseweg 33 niet meer in de planmutatie zullen worden betrokken. Aansluitend zullen de gronden worden begrensd door een strook grond bestemd tot water en groen.

Thans heeft u ons verzocht ons standpunt weer te geven ten aanzien van de vraag, of de planaanpassing tot een wijziging van aangegeven indicatieve waardedaling voor het object gelegen aan de Sevenumseweg 33 zal leiden.

Gelet op het feit, dat de afstand tot de mogelijk op te richten bedrijfsbebouwing en bestemmingsplanvoorschriften van het nieuwe regime gelijk blijven, zien wij geen aanleiding om de aangegeven indicatieve waardedaling in neerwaartse zin aan te passen. Immers ondanks het feit, dat het nieuwe bestemmingsplan eerder over een zeer beperkte oppervlakte, over het uiterst zuidoostelijke puntje van de gronden van het object ging, leidde dit niet tot nadeel, nu de eigenaren het in eigen hand hadden om te voorkomen dat de maximale invulling van het plangebied zou worden bereikt. Hierdoor was de maximale invulling van het planologische regime voor dit stukje grond als illusoir te kwalificeren.

Aanpassing paragraaf F 1 tot en met 15

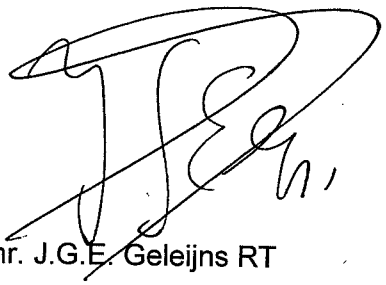
Tenslotte hebben wij de aanpassingen zoals opgenomen onder paragraaf F, punten 1 tot en met 15 (waaronder begrepen de aanpassing van de plangrens voor het object gelegen aan de Sevenumseweg 33, punt 2) in het licht van het eerder uitgebrachte advies opnieuw overwogen. De aanpassingen geven echter geen aanleiding tot een andere conclusie ten opzichte van het eerder uitgebrachte definitieve advies.

Conclusie

Met inachtneming van het hiervoor vermelde, handhaven wij de conclusie van ons eerder advies dat ten gevolge van het bestemmingsplan "Trade Port Noord" een totale indicatieve waardevermindering van € 8.000,-- zal optreden.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

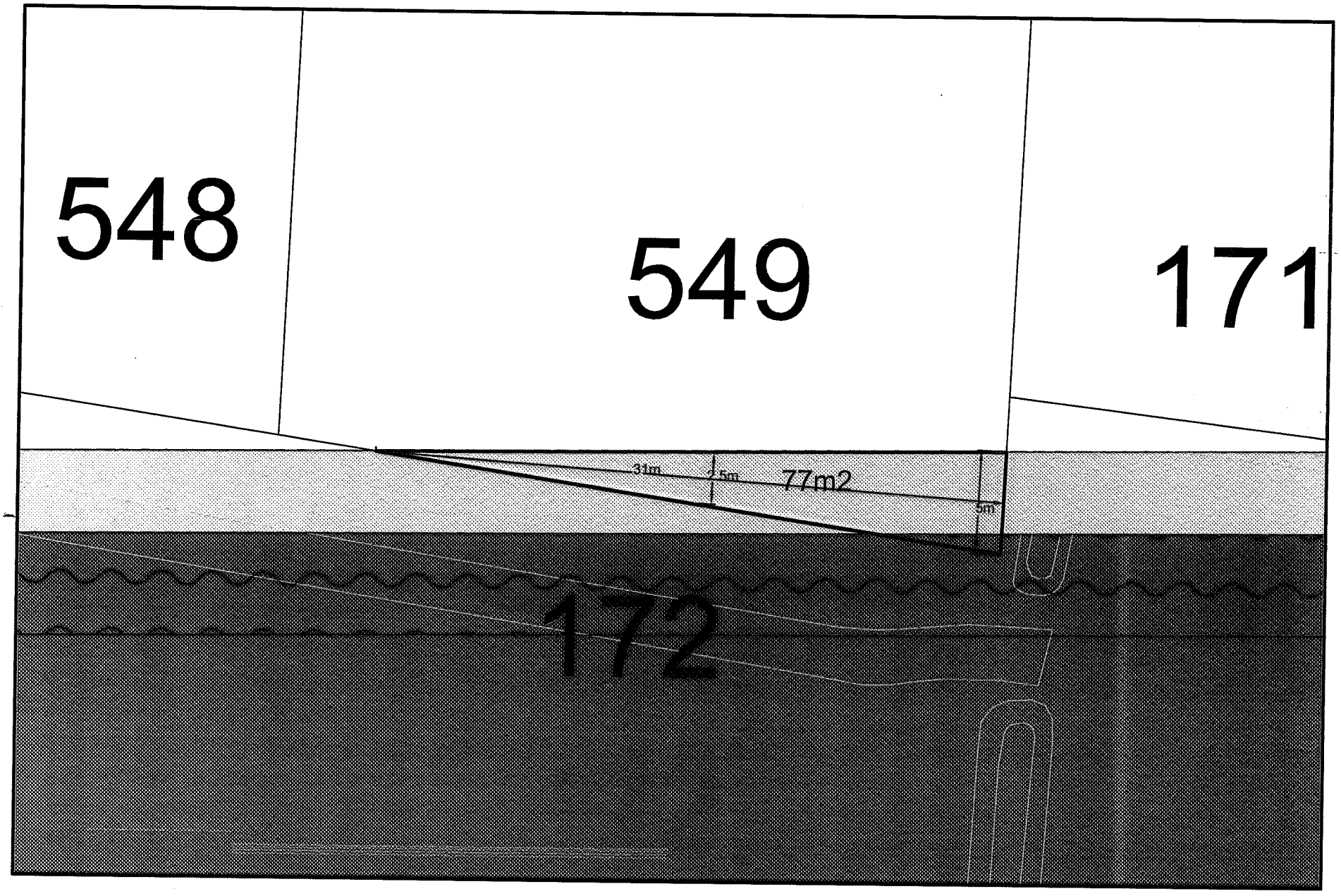


mr. J.G.E. Geleijns RT
Adjunct-directeur

Bijl.

77m2
3.5m
5m

15m
3m
5m
77m2


548
549
171
31m
5m
77m2
5m
172