Bijlage 17.1. Brief actualisering planschade risico analyse, 7e herziening

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

15/7268
REPMA
SAOZ AON B.V.
1312

Gemeente Venlo
T.a.v. mevrouw F. Arts
Postbus 3434
5902 RK VENLO

Rotterdam, 11 november 2015
Behandeld door mevrouw mr.M.S.E. Frankhuizen
Doorkiesnummer 010-4693899
Opdrachtnummer 3138832
Onderwerp actualisatie waarderingen en waardedalingen inzake planschade risicoanalyse Trade Port Noord 3138830

Geachte mevrouw Arts,

Conform uw verzoek en opdracht gedaan bij e-mail en schrijven van respectievelijk 30 oktober en 5 november 2015, doen wij u hierbij onze actualisatie toekomen met betrekking tot de aangegeven waarderingen en waardedalingen voor de objecten Sevenumseweg 33 en 35 te Venlo, zoals vastgelegd in onze planschaderisicoanalyse Trade Port Noord met als kenmerk 3138830. Concreet betreft de thans voorliggende vraag, het actualiseren van de in de analyse gehanteerde waarderingen en waardedalingen naar de datum van inwerken treden (= de peildatum) van het beoordeelde bestemmingsplan “Trade Port Noord”. Van de zijde van de gemeente is aangegeven, dat de peildatum van het beoordeelde bestemmingsplan “Trade Port Noord” 11 maart 2013 betreft.

Achtergrond

In onze rapportage van december 2011 zijn wij, mede voor de objecten gelegen aan de Sevenumseweg 33 en 35 te Venlo, van onderstaande relevante uitgangspunten uitgegaan.

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.

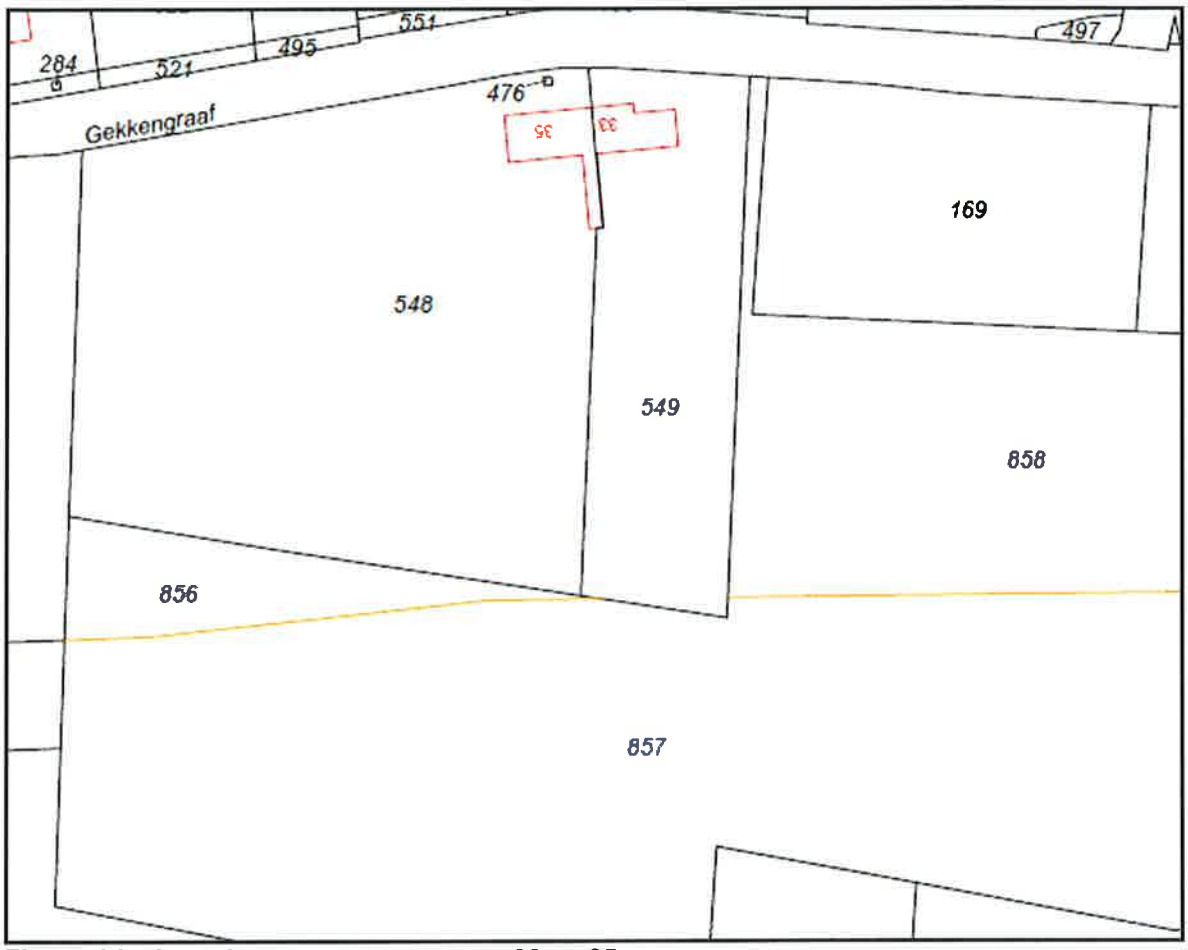
Ontvangen stukken

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".



Figuur 1 kadastrale weergave nummers 33 en 35

De objecten gelegen aan de Sevenumseweg 33 en 35 zijn met de achtergevels naar het plangebied gericht.

Planologische beoordeling Sevenumseweg 33 en 35

Ten aanzien van deze objecten hebben wij overwogen, dat door de komst van het relatief grootschalige bedrijventerrein, gelegen ten zuiden van onderhavige objecten, 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 woningen tot het plangebied, de tussengelegen agrarische strook grond en de aan te leggen wal, beperkt van aard.

Actualisatie waarderingen en waardedalingen

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat de woningen gelegen aan de Sevenumseweg 33 en 35 per peildatum 11 maart 2013 een planologisch nadeel zullen ondervinden van de beoordeelde 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 een transactie heeft plaatsgevonden binnen deze cluster. Wij verwerken deze beschikbare gegevens, voor zover relevant, bij het overzicht van de taxaties. Hierbij merken wij op, dat nummer 33 door het kadaster eerder als nummer 35 werd aangeduid, terwijl dit Sevenumseweg 33 betreft. Dit hebben we thans in onderstaand overzicht gecorrigeerd.

Taxatie

Rekening houdend met de locale omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het waardeniveau van de woningen vóór de planologische verandering op € 375.000,-- 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 20-9-2005**	**Risico >2%**	**Waarde vermindering**	**Voorzienbaar**	**Maatschappelijk risico**	**Planschade risico**
33	15-12-2007	Ja	Ja	11.000	5.500	7.500	XXXX
35	Nvt	Nee	Ja	17.000	XXX	11.000	6.000
Totaal in €							**6.000**

In dit kader merken we op, dat op basis van recente jurisprudentie is bepaald, dat eerst de voorzienbaarheid moet worden beoordeeld en daarna het normaal maatschappelijk risico (NMR). Bovendien heeft de ABRS uitdrukkelijk bevestigd dat het bedrag waarmee de schade moet worden verminderd op grond van NMR in mindering moet worden gebracht op het schadebedrag dat resteert na aftrek van dat deel van de schade dat voorzienbaar was ten tijde van de aankoop. Deze methodiek is thans in bovenstaand overzicht verwerkt.

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,



mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
Directeur

Brf.: 3138832