

RISICOANALYSE PLANSCHADE LOCATIE KLAVER 15 TE VENRAY

B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

13 MAART 2020



Contactpersoon

**FERDINAND M.
HOOGEWOU**
senior-adviseur
omgevingsrecht/taxateur
Gebiedsontwikkeling

T 088-4261633

M 0627061893

E ferdinand.hoogewoud@arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 264

6800 AG Arnhem

Nederland

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Doel van opdracht	5
1.2	Opdracht en opdrachtgever	5
1.3	Gegevens	5
2	WETTELIJKE GRONDSLAG	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Grondslagen	6
2.3	Normaal maatschappelijk risico	6
2.4	Voorzien, voorkomen en beperken van schade	7
2.5	Belanghebbende	7
3	BESCHRIJVING LOCATIE EN OMGEVING	8
3.1	Beschrijving Locatie Klaver 15	8
3.2	Beschrijving omgeving	8
4	PLANOLOGIE	9
4.1	Inleiding	9
4.2	Uitgangspunten	9
4.3	Oude planologie	9
4.4	Nieuwe planologie	11
4.5	Planologische vergelijking	13
5	GEVOLGEN VOOR DE INVLOEDSSFEER	15
5.1	Algemeen	15
5.2	Relevante factoren bij de beoordeling	15
5.3	Woningen	15
5.4	Overig	15
6	BEOORDELING TEGEMOETKOMING IN SCHADE	17
6.1	Algemeen	17

6.2 Tegemoetkoming in schade

17

COLOFON

18

1 INLEIDING

1.1 Doel van opdracht

Het doel van de opdracht is het in het kader van een risicoanalyse schatten van de eventuele tegemoetkoming in schade ex artikel 6.1 en verder Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), ook wel genoemd planschade, door de planologische maatregel voor de planologische wijziging op de Locatie Klaver 15 (gemeente Venray), zoals deze hierna nog nader beschreven zal worden.

Op de Locatie Klaver 15 geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010, herziening regels”. Om het ontwikkelen van een bedrijventerrein planologisch – juridisch mogelijk te maken, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld en heeft globaal tot doel de ontwikkeling mogelijk te maken van

- de ontwikkeling van circa 30 ha netto aan bedrijventerrein op het grondgebied van de gemeente Venray met bedrijven variërend in milieucategorieën 2 tot en met 4.2.
- Daarnaast wordt een ontwikkeling ten behoeve van fauna-foerageergebied voorgestaan in het oostelijk plandeel.

Het nieuwe bestemmingsplan was oorspronkelijk genaamd “Klaver 15, maar wordt thans “De Spurkt” genoemd. Het plangebied, zoals hierna nog nader omschreven zal worden, duiden wij aan met Locatie Klaver 15.

De Locatie Klaver 15 ligt ten noorden van Venray en ligt tegen het bestaande bedrijventerrein Smakterheide aan. Ten oosten van de Locatie Klaver 15 ligt de rijksweg A73.

1.2 Opdracht en opdrachtgever

De opdracht tot het vervaardigen van een risicoanalyse planschade vloeit voort uit de opdracht d.d. 2 oktober 2018 tot het vervaardigen van een bestemmingsplan, inclusief alle benodigde en bijbehorende onderzoeken en rapportages.

Opdrachtgever is B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, gevestigd aan de Sint Jansweg 20 te Venlo.

Als contactpersoon voor het Ontwikkelbedrijf treedt de heer Nick Bergman op (projectleider Arcadis). Voor Arcadis is de heer Ferdinand Hoogewoud, senior adviseur omgevingsrecht, contactpersoon.

1.3 Gegevens

Voor het opstellen van dit advies hebben wij onder meer de navolgende gegevens ontvangen c.q. verkregen:

1. (concept) verbeelding Bestemmingsplan “Klaver 15” d.d. 15 januari 2020;
2. kaart concept SO t.b.v. exploitatieplan Klaver 15 d.d. 8 mei 2019;
3. concept-toelichting bestemmingsplan “De Spurkt”;
4. bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010;
5. GoogleEarth (inclusief streetview).

2 WETTELIJKE GRONDSLAG

2.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan degene die schade lijdt door bijvoorbeeld een bepaling van een bestemmingsplan of een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro, maar ook van een bepaling van een wijziging of van een uitwerking op grond van artikel 6.1 en verder Wro een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade indienen bij burgemeester en wethouders van die gemeente, waarvan de gemeenteraad het bestemmingsplan of het projectbesluit heeft vastgesteld. Burgemeester en wethouders kennen op aanvraag een tegemoetkoming in de schade toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. De schade, waar burgemeester en wethouders een tegemoetkoming voor toekennen, duiden wij hierna aan als planschade.

Een aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan of het besluit waarop de aanvraag betrekking heeft worden ingediend. De aanvraag moet een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming bevatten. Daarnaast dient de aanvraag te voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 6.1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening.

Degene die verzoekt om een tegemoetkoming in de schade moet als gevolg van een planologische wijziging in een voor hem planologisch nadeliger positie zijn komen te verkeren, wil hij voor een tegemoetkoming in schade in aanmerking kunnen komen. Om te bepalen of dat het geval is, dient de maximale invulling op grond van de oude planologie worden vergeleken met de maximale mogelijkheden die de nieuwe planologische maatregel biedt. De feitelijke situatie is niet maatgevend.

2.2 Grondslagen

De grondslagen voor tegemoetkoming in schade zijn met name het bestemmingsplan en de afwijking ex artikel 3.6 eerste lid sub c Wro.

Zoals vermeld in paragraaf 2.1 moet de maximale invulling op grond van de oude planologie worden vergeleken met de maximale mogelijkheden die de nieuwe planologische maatregel biedt. Bij de beoordeling van aanvragen om schadevergoeding op grond van ex artikel 49 WRO (oud) moesten bij de vergelijking de mogelijkheden op grond van de vrijstellingen ex artikel 15 WRO (oud) meegenomen worden. De Wro noemt de afwijkingen ex artikel 3.6 eerste lid Wro als aparte ingang voor planschade. Wij gaan ervan uit dat dit betekent dat bij het bepalen van de mogelijkheden onder de oude en nieuwe planologie de mogelijkheden op grond van de binnenplanse vrijstellingen/onthefingen buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Voor zover er onder de "oude" planologie sprake zou zijn van nader uit te werken plandelen betrekken wij in de maximalisering de redelijke verwachting van de invulling van de te verwachten bestemming.

Daarnaast is van belang dat bij de maximalisering van de planologische kaders en het vergelijken daarvan, er tevens sprake kan zijn van saldering indien het nieuwe planologische regime ook planologische voordelen heeft ten opzichte van binnen de invloedssfeer liggende onroerende zaken.

2.3 Normaal maatschappelijk risico

Artikel 6.2 eerste lid Wro bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. In dit advies wordt acht geslagen op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin wordt overwogen dat aan dit lid een zelfstandige betekenis toekomt. Hierin komt onder andere naar voren de vraag of de planologische maatregel moet worden beschouwd als een normale maatschappelijke ontwikkeling waar de benadeelde rekening mee kon houden, ongeacht de vraag of concreet zicht bestond op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. Daarbij is tevens aan de orde de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving past en binnen het gevoerde planologisch beleid.

Artikel 6.2 tweede lid Wro bepaalt dat voor rekening van de aanvrager blijft in ieder geval schade in de vorm van inkomensderving die overeenkomt met 2% van het inkomen, en schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak die overeenkomt met 2% van de waarde van de onroerende

zaak. Een uitzondering geldt als de vermindering een gevolg is van de wijziging van de bestemming en de regels betreffende de onroerende zaak van de aanvrager zelf.

Het normale maatschappelijke risico wordt ook wel aangeduid als de eigen risico regeling.

2.4 Voorzien, voorkomen en beperken van schade

Artikel 6.3 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval rekening houden met de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

In deze risicoanalyse planschade bezien wij niet of de eventueel optredende schade voorzienbaar is of dat er mogelijkheden zijn om de schade te voorkomen of te beperken, tenzij anders vermeld.

2.5 Belanghebbende

Op grond van artikel 6.4a Wro mogen burgemeester en wethouders een overeenkomst sluiten met een initiatiefnemer die een planologische maatregel heeft verzocht, op grond van welke overeenkomst de tegemoetkoming in de schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van de initiatiefnemer komt. Deze initiatiefnemer is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

Voorts kunnen burgemeester en wethouders op grond van afdeling 6.4 Wro een zogenaamde grondexploitatieovereenkomst met een ontwikkelaar c.q. eigenaar sluiten. Ook deze ontwikkelaar c.q. eigenaar is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

Nog niet bekend is of voor de Locatie Klaver 15 er sprake zal zijn van een overeenkomst. Indien deze wel gesloten wordt is er sprake van een andere belanghebbende, te weten opdrachtgever B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. Conform de vigerende procedureverordening zal deze dan betrokken worden in de procedure alvorens burgemeester & wethouders besluiten over een aanvraag tot tegemoetkoming.

De betrokkenheid van een belanghebbende (de initiatiefnemer zijnde) in de procedure, bij voorkeur daarbij bijgestaan door een ter zake deskundige, zowel wat betreft hoorzitting, aanleveren informatie als het becommentariëren van het conceptadvies dat door de door burgemeester & wethouders benoemde deskundigen(commissie) wordt opgesteld, waarna eventueel bezwaar en beroep kan volgen, is van belang voor die belanghebbende om zorg te dragen dat zijn belangen worden gewaarborgd, dat gekomen wordt tot een juist advies en besluit, waarbij niet een (onnodig) hogere tegemoetkoming in schade wordt toegekend dan rechtens juist is, welke tegemoetkoming namelijk verhaald zal worden op die belanghebbende. Dit geldt met name ten aanzien van de wijze waarop omgegaan wordt met de toepassing van het normale maatschappelijke risico, maar ook bijvoorbeeld de planmaximalisatie (ook ten aanzien van tussenliggende gronden) onder de oude planologie.

3 BESCHRIJVING LOCATIE EN OMGEVING

3.1 Beschrijving Locatie Klaver 15

Het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo wil circa 30 ha netto bedrijventerrein ontwikkelen op grondgebied van de gemeente Venray.

De gronden waarop het bedrijventerrein zal worden gerealiseerd zijn nu hoofdzakelijk in agrarisch gebruik. De omgeving bestaat uit zowel agrarische gronden met enkele landbouwverwante bedrijven, alsook enkele (burger)woonbebouwing aan (voornamelijk) de zuid – en oostzijde van de locatie Klaver 15. De bovengrondse 150kV hoogspanningsverbinding Haps - Venray loopt midden door het gebied. Eén mast bevindt zich binnen het plangebied.

De locatie ligt grotendeels in de Bronsgroene landschapszone. De kernkwaliteiten van de Bronsgroene landschapszone zijn: het groene karakter, het visueel ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf (aardkundige waarden). Het gebied is aangewezen als aardkundig waardevol gebied van provinciaal belang en bevindt zich in het beekdal van de Loobeek op de overgang naar de hoger gelegen dekzandruggen. Vanaf 1900 is dit gebied ontgonnen en is het open landschap van de natte heideontginningen ontstaan. Het landschap wordt gekenmerkt door rechte wegen (met laanbeplanting van één soort), regelmatige (rationele) blokverkaveling (rechtlijnige karakter van beplanting, sloten en wegen) en losse (verspreide) boerderijen met erfbeplanting. Verder wordt het jonge heideontginningslandschap gekenmerkt door een grote mate van openheid (behalve de laanstructuren en erfbeplanting zijn er verder weinig landschapselementen en er is relatief weinig bebouwing) en het gebruik als grasland en bouwland. Tevens is er een dassenburcht bekend in de oostkant van het plangebied. Dit is een beschermde soort volgens de Wet natuurbescherming.

Mede ten behoeve van het laatste wordt in het oostelijk plangebied een foerageergebied voorgestaan. Dit betreft het volgende perceel:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Venray	U	93	18.767 m ²

3.2 Beschrijving omgeving

De omgeving ten westen, noorden en oosten van de Locatie Klaver 15 heeft, min of meer, dezelfde kenmerken als de locatie zelf met diverse hier en daar tot 'natuur' bestemde gebiedjes.

Ten zuiden van de Locatie Klaver 15 bevindt zich de huidige bebouwde kom van Venray met het bestaande bedrijventerrein Smakterheide. Ten oosten van het plangebied ligt tevens de rijksweg A73. In en rond het gebied ligt het Lookbeekdal.

De volgende woningen worden geacht binnen de invloedssfeer van het nieuw te ontwikkelen bestemmingsplan "Klaver 15" te liggen.

adres
1. Spurkt 11
2. Spurkt 11A
3. Overloonseweg 30
4. Overloonseweg 32

4 PLANOLOGIE

4.1 Inleiding

Hieronder beschrijven wij, na de uitgangspunten, eerst de oude planologie en daarna de nieuwe planologie. Vervolgens maken wij een planologische vergelijking.

Op basis daarvan beoordelen wij in hoofdstuk 5 of binnen de invloedssfeer liggende woningen in een voor die woningen planologisch nadeliger situatie komen te verkeren, welke dan mogelijk schade veroorzaakt, welke eventueel voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

4.2 Uitgangspunten

1. De wetgeving zoals deze is neergelegd in de Wro.
2. Er zijn geen afwijkingen ex artikel 3.6 Wro verleend voor de locatie.
3. De nieuwe planologie zal bestaan uit het ons bekende bestemmingsplan "De Spurkt" zoals dat onder 1.3 is opgenomen en een nadere invulling ten aanzien van het foerageergebied.
4. De feitelijke situatie van de Locatie Klaver 15 en de omgeving past binnen de vigerende planologie.
5. Als peildatum hanteren wij de datum van het concept van deze risicoanalyse: 13 maart 2020.
6. Wij signaleren niet of bedrijven of instellingen (als huurder of als eigenaar) gelegen in de directe omgeving van de Locatie Klaver 15 (naar inschatting) in een nadeliger situatie komen te verkeren. Wij voeren geen schadebepaling uit voor bedrijven en/of instellingen. Schadebepaling is in dergelijke gevallen slechts mogelijk na intensieve bestudering van een bedrijf, de (financiële) positie van het bedrijf, de bedrijfsvoering en de bedrijfsonroerende zaken. Hiervoor is de medewerking van het bedrijf nodig.

4.3 Oude planologie

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010', vastgesteld 14 december 2010 en nadien onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan is gedeeltelijk herzien in 2016 en 2017 (regels en locaties).

De gronden van de Locatie Klaver 15 hebben binnen dit bestemmingsplan de bestemmingen:

- Agrarisch
- Agrarisch (met waarden)
- Natuur
- Bedrijf
- Wonen
- Verkeer - Wegverkeer

Tevens hebben de gronden de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie – 2", "Waarde - Ontwikkelingszone groen", "Leiding – Hoogspanningsverbinding", "Waterstaat – Beschermingszone watergang", "Waarde – Beekdal" en gebiedsaanduidingen "Luchtvaartverkeerzone", "reconstructiewetzone – verwevingsgebied", "agrarisch – gemengd" en "geluidzone – industrie".

Agrarisch

De bestemming "Agrarisch" geldt voor een groot deel van de gronden, met name het oostelijk deel.

Bouwmogelijkheden

Voor de bestemming "Agrarisch" geldt dat uitsluitend binnen bouwvlakken gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd en dat de maximale bouwhoogte varieert van maximaal 2 meter (erf- en terreinafscheidingen) tot maximaal 12 meter (bouwhoogte overige gebouwen, geen bouwwerk zijnde).¹

¹ De maximale bouwhoogte in het plangebied is volgens ruimtelijkeplannen.nl maximaal 160 tot 179,6 meter voor de gronden buiten de bouwvlakken. Aangezien er geen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten bouwvlakken zijn toegestaan (dus ook geen erf- en terreinafscheidingen), is deze maximale bouwhoogte niet relevant.

Gebruiksmogelijkheden

Voor de bestemming "Agrarisch" geldt het gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf en dagrecreatief mede-gebruik.

Agrarisch (met waarden)

De bestemming "Agrarisch (met waarden)" geldt voor een groot deel van de gronden, met name in het westelijk deel.

Bouwmogelijkheden

Voor de bestemming "Agrarisch (met waarden)" geldt dat uitsluitend binnen bouwvlakken gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd en dat de maximale bouwhoogte varieert van maximaal 2 meter (erf- en terreinafscheidingen) tot maximaal 12 meter (bouwhoogte overige gebouwen, geen bouwwerk zijnde).

Gebruiksmogelijkheden

De voor "Agrarisch (met waarden)" bestemde gronden zien op agrarisch grondgebruik en behoud, ontwikkeling en versterking van de aanwezige landschapswaarden en de bestaande natuurwaarden.

Natuur

De bestemming "Natuur" geldt voor een klein deel van de gronden in het oostelijk deel.

Bouwmogelijkheden

Op de gronden "Natuur" mag niet worden gebouwd, met uitzondering van ondergeschikte bouwwerken waarbij de hoogte van de bouwwerken maximaal 2 meter² mag bedragen en dat ze naar aard en afmeting bij de bestemming Natuur moeten passen, denk hierbij aan wegwijzers, informatieborden en zitbanken.

Gebruiksmogelijkheden

De voor "Natuur" bestemde gronden zien op de instandhouding en ontwikkeling van bos – en natuurgebieden en dagrecreatief mede-gebruik.

Bedrijf

De bestemming "Bedrijf" geldt voor enkele locaties aan de zuidzijde van het plangebied.

Bouwmogelijkheden

Op de voor "Bedrijf" aangewezen gronden mogen enkel gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 8 meter voor bedrijfsgebouwen.

Gebruiksmogelijkheden

Voor de bestemming "Bedrijf" geldt het gebruik ten behoeve van een landbouwverwant bedrijf.

Wonen

De bestemming "Wonen" geldt voor een enkele locatie aan de zuidzijde van het plangebied.

Bouwmogelijkheden

Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen enkel bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij een maximale goothoogte van 4,5 meter geldt voor gebouwen en van 3 meter voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gebruiksmogelijkheden

Voor de bestemming "Wonen" geldt het gebruik wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden-beroep tot een maximum van 40m².

² Ook hiervoor geldt dat volgens ruimtelijkplannen.nl de maximale bouwhoogte 179,6 meter bedraagt. In de planregel is maximaal 2 meter opgenomen.

Verkeer - wegverkeer

De bestemming “Verkeer - wegverkeer” geldt voor een noord-zuid lopende naamloze ontsluitingsweg in het westelijk plangebied.

Bouwmogelijkheden

Ten dienste van de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, zoals bruggen, duikers, viaducten en faunapassages, waarbij lichtarmaturen met een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Gebruiksmogelijkheden

De gebruiksmogelijkheden beperken zich tot de aanleg en instandhouding van wegen.

Water

Bouwmogelijkheden

Op de voor “Water” aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, zoals bruggen of dammen, met een maximale hoogte van 3 meter.

Gebruiksmogelijkheden

Voor de bestemming “Water” geldt het gebruik voor water en waterhuiskundige doeleinden zoals een kanaal, beek of watergang, en de daarbij behorende gebruiksmogelijkheden.

4.4 Nieuwe planologie

De nieuwe planologie voor de Locatie Klaver 15 zal bestaan uit het nog door de raad van Venray vast te stellen bestemmingsplan “De Spurkt”.

Het bestemmingsplan “De Spurkt” betreft een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Gekozen is voor een globale, flexibele regeling. De bestemmingsregeling stelt uiterste ruimtelijke- en planologische grenzen. Op deze wijze is het plan zo min mogelijk beperkend voor nieuwe, thans nog niet voorziene, maar wel geschikte invullingen van het plangebied. De bestemmingsregeling laat efficiënt gebruik van de gronden toe, houdt rekening met mogelijk wijzigende marktomstandigheden en biedt mogelijkheden tot meervoudig grondgebruik. De regeling biedt daarmee weliswaar flexibiliteit, maar ook rechtszekerheid

In de nieuwe planologie worden de volgende bestemmingen gegeven aan de Locatie Klaver 15:

- Bedrijf
- Groen
- Natuur
- Verkeer
- Water
- Agrarisch - Foerageergebied

Tevens hebben gronden de dubbelbestemmingen ‘Leiding – Hoogspanning’, ‘Waarde – Archeologie 1’, ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waterstaat – Beschermingszone watergang’ en gebiedsaanduiding “geluidzone – industrie”.

De nieuwe planregels zijn nog niet beschikbaar, uitgegaan wordt van de wel bekende informatie, gebruikelijke omschrijvingen en mogelijkheden en bijvoorbeeld bouwhoogten binnen de vigerende planologie.

Bedrijf

Op de gronden gelegen binnen de bestemming ‘Bedrijf’ mogen zich diverse soorten bedrijven vestigen. Afhankelijk van de aanduiding op de planverbeelding zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 2 tot en met 4.2, zoals deze zijn opgenomen in de bij dit plan behorende staat van bedrijfsactiviteiten. Dat zijn

bedrijven zoals een fruitteeltbedrijf (milieucategorie 2) tot een melkproductenfabriek of verf – en lakfabriek (milieucategorie 4). Geluidszoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.

Bouwmogelijkheden

Voor deze gronden geldt de maximale bouwhoogte van 15 meter met een bebouwingspercentage van 60%.

Gebruiksmogelijkheden

Deze gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van een bedrijf van milieucategorie 2 tot en met milieucategorie 4.2.

Groen

De bestemming Groen rust op het openbare groen in het plangebied. Dit betreft de groenstroken in en langs het bedrijventerrein, welke gelegen zijn langs de diverse bedrijventoegangswegen. Daarnaast zijn de verschillende (hemelwaterbergende) waterlopen en waterpartijen in deze bestemming opgenomen, alsmede het hoogspanningstracé.

Bouwmogelijkheden

Omdat het hier gaat om een concept-bestemmingsplan, zijn er (nog) geen bouwregels opgesteld voor de bestemming "Groen". Daarom is uitgegaan van de regels voor de bestemming "Groen" die gelden in het aangrenzende bestemmingsplan "Smakterheide", ook een bedrijventerrein. Dat betekent dat op of in de voor "Groen" bestemde gronden uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken maximaal 3 meter bedraagt.

Gebruiksmogelijkheden

Voor de "Groen" bestemde gronden geldt het gebruik voor groenvoorzieningen.

Natuur

De bestemming Natuur is opgenomen in het oostelijke gedeelte van het plangebied. Dit om zeker te stellen dat deze gronden natuurlijk worden ingericht met het oog op voorkomende beschermde soorten. Deze bestemming is opgenomen om het leefgebied van de daar aanwezige diersoorten te beschermen. Overigens zijn hierbij voorzieningen welke niet strijdig zijn met het beoogde gebruik door beschermde (concept) soorten wel toegestaan, onder andere water en waterberging.

Bouwmogelijkheden

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan voor zover deze worden gebouwd in het belang van de bestemming, met een maximale bouwhoogte van 2 meter. Gedacht moet worden aan een schuilplaats voor koeien, nestkasten, slaapplekken voor vleermuizen en dergelijken.

Gebruiksmogelijkheden

De gronden zijn bestemd voor hoofdzakelijk groenvoorzieningen en beplantingen, met het oog op behoud en bescherming van voorkomende beschermde soorten.

Verkeer

Deze bestemming is toegekend aan de (toekomstige) bedrijventoegangswegen in plangebied. Deze bedrijventoegangswegen dienen voor de ontsluiting van de aangrenzende of nabijgelegen bedrijfspercelen. De diverse wegen zijn of worden ingericht conform de hiertoe door de gemeente Venray ontworpen wegprofielen.

Bouwmogelijkheden

Omdat het hier gaat om een concept-bestemmingsplan, zijn er (nog) geen bouwregels opgesteld voor de bestemming "Verkeer". Daarom is uitgegaan van de regels voor de bestemming "Verkeer" die gelden in de aangrenzende bestemmingsplan "Smakterheide". Dat betekent dat op of in de voor "Verkeer" bestemde gronden uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken maximaal 3 meter bedraagt, met uitzondering van palen, masten, portalen voor geleiding en kunstobjecten.

Gebruiksmogelijkheden

De gronden zijn onder meer bestemd voor wegen, parkeervoorzieningen en voorzieningen van algemeen nut.

Water

Deze bestemming is toegekend aan de (gedeeltelijk reeds bestaande) noord-zuid lopende watergang in het oostelijke plangebied.

Bouwmogelijkheden

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Gebruiksmogelijkheden

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en oeververbindingen.

Agrarisch – Foerageergebied

Deze bestemming is toegekend aan het noordoostelijk gedeelte van het plangebied, waar thans nog de bestemming 'Agrarisch' vigeert.

Bouwmogelijkheden

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen en 12 meter voor overige bouwwerken.

Gebruiksmogelijkheden

De bestemming ziet op agrarisch grondgebruik en behoud, ontwikkeling en versterking van de aanwezige landschapswaarden en de bestaande natuurwaarden, met nadruk op de functie van foerageergebied voor de Das en de Steenuil. Daartoe zullen planregels worden opgesteld die beperkingen aan de agrarische bedrijfsvoering opleggen, bijvoorbeeld ten aanzien van het maaibeleid, het grasscheuren, de bemesting, gebruik van bestrijdingsmiddelen, grondwaterstand en dergelijke, en aan de inrichting van het gebied, bijvoorbeeld aanwezigheid van fruit- of andere bomen, bosschages en/of erfafscheidingen.

4.5 Planologische vergelijking

In de planologische vergelijking vergelijken wij de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden met de nieuw voorgestane bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Bouwmogelijkheden

Waar thans wat betreft het overgrote deel geen rekening hoeft te worden gehouden met bebouwing, met uitzondering van enige bouwvlakken aan de zuidzijde van het plangebied, dient in het nieuwe plan rekening te worden gehouden met een bouwhoogte van niet meer dan 15 meter in een veel grotere dichtheid en daarmee bouwmassa.³

Gebruiksmogelijkheden

Waar thans rekening dient te worden gehouden met agrarische gebruiksmogelijkheden, met de daarbij gepaard gaande bewegingen van landbouwvoertuigen op deze gronden, inclusief het bijbehorende geluid en de bijbehorende geur, en een deel van de gronden met natuur-bestemming, zal in de toekomst rekening dienen te worden gehouden met het gebruik ten behoeve van een bedrijf tot en met milieucategorie 4.2, met de daarbij behorende geur, het geluid en overige milieuaspecten. Ook zullen er groenstroken in en langs het bedrijventerrein worden gerealiseerd.

Ook zal er in de toekomst rekening moeten worden gehouden met de nieuwe bestemming agrarisch – foerageergebied. De gronden zullen weliswaar in agrarisch gebruik blijven, maar er zal niet langer zonder

³ Met daarbij de kanttekening dat de maximale bouwhoogte in het plangebied volgens ruimtelijkeplannen.nl maximaal 179,6 meter is, hetgeen hoogstwaarschijnlijk berust op een misverstand. Daarom is in deze rapportage steeds de maximale (bouw)hoogte in de toepasselijke regel geraadpleegd.

meer sprake zijn van reguliere akkerbouw nu de beperking foerageergebied gegarandeerd moet blijven. Een bepaalde mate van intensivering zal niet langer mogelijk zijn, evenals beperking ten aanzien van bijvoorbeeld maaien, grasscheuren, grondwaterstand, gebruik van bestrijdingsmiddelen en eventuele andere beperkingen, ook ten aanzien van de inrichting van het gebied.

5 GEVOLGEN VOOR DE INVLOEDSSFEER

5.1 Algemeen

Van (tegemoetkoming in) planschade kan sprake zijn indien een onroerende zaak in (het normale maatschappelijke risico overstijgende) waarde daalt ten gevolge van een planologische maatregel.

5.2 Relevante factoren bij de beoordeling

Bij de beoordeling of de planologische wijziging invloed op (de waarde van) de omliggende onroerende zaken kan hebben, spelen de volgende omstandigheden in het algemeen een rol:

1. De courantheid van de onroerende zaken.
2. De situering van de onroerende zaken ten opzichte van bijvoorbeeld bedrijven, groen, (snel)wegen en water.
3. De bereikbaarheid.
4. De gebruiks- en bouw mogelijkheden.
5. De bezonningstoestand.
6. Het uitzicht.
7. De privacy ofwel inkijk vanuit omliggende onroerende zaken.
8. Karakter van de bebouwing en omgeving.
9. Milieuaspecten zoals luchtkwaliteit, geluidsniveau- en geur.

Deze aspecten zijn meegenomen in de afwegingen of omliggende onroerende zaken (per saldo) in een planologisch nadeliger situatie komen te verkeren.

5.3 Woningen

In paragraaf 3.2 zijn de woningen opgenomen welke geacht worden binnen de invloedssfeer te vallen van de planologische wijziging.

- = enigszins nadelig
- = nadelig
- 0 = neutraal
- + = enigszins voordelig
- ++ = voordelig

Adres	Courantheid	Situering	Bereikbaarheid	Bgm	Zon/licht	Uitzicht	Privacy	Karakter	Milieu	saldo
Spurkt 11	-	--	0	0	0	--	0	-	--	--
Spurkt 11A	-	--	0	0	0	--	0	-	--	--
Overloonseweg 30	0	-	0	0	0	-	0	0	-	-
Overloonseweg 32	0	-	0	0	0	-	0	0	-	-

5.4 Overig

Voor bedrijfsonroerende zaken geldt dat aspecten van bereikbaarheid, bouw- en uitbreidingsmogelijkheden en zichtlocatie het meest van belang zijn voor de exploitatie en daarmee van de waarde. Aspecten als uitzicht en privacy zijn niet of in veel mindere mate van belang.

Vanuit de planologische vergelijking is geconstateerd dat er zich bedrijfsonroerende zaken in de omgeving bevinden die eventueel in een planologisch nadeliger situatie komen te verkeren door de planologische maatregel.

Het agrarisch perceel gemeente Venray sectie U nummer 93, met een oppervlakte van 18.767 m², heeft onder het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' en door de nieuwe planologie wordt deze gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch – foerageergebied'. Dat heeft gevolgen voor de gebruiks- en intensiveringsmogelijkheden van het perceel als onder 4.5 beschreven. De nieuwe planologie gaat uit van agrarisch gebruik en foerageergebied.

Hoewel onder het overgangsrecht het huidige gebruik voortgezet kan worden, vermindert de aantrekkelijkheid van het perceel sterk doordat er niet langer een intensiveringsmogelijkheid is. Er kan ook geen optimale bedrijfsvoering meer plaatsvinden omdat het foerageergebied gegarandeerd moet blijven met het oog op de habitateisen van onder andere de das en steenuil. Daarnaast zal bij eventuele verkoop de aantrekkelijkheid van het perceel, en daarmee de waarde, sterk verminderd zijn. Een en ander is een uitermate ernstige planologisch nadeliger situatie die sterk drukt op de waarde van het perceel.

6 BEOORDELING TEGEMOETKOMING IN SCHADE

6.1 Algemeen

Hieronder wordt de globale schaderaming weergegeven voor de in een planologisch nadeliger situatie komende ter verkeren woningen en overige plaatsen.

In de tegemoetkoming in de schade is rekening gehouden met het normale maatschappelijk risico zoals dat in hoofdstuk 2 nader is omschreven.

6.2 Tegemoetkoming in schade

De totale tegemoetkoming in schade voor de twee woningen Spurkt 11 en 11a voor de door het planologisch nadeel ingevolge de bestemmingswijziging veroorzaakte waardevermindering bedraagt globaal geschat € 25.000,00.

De totale tegemoetkoming in schade voor het agrarisch perceel, kadastrale gemeente Venray sectie U nummer 93, voor de door het uitermate ernstig planologisch nadeel ingevolge de bestemmingswijziging veroorzaakte waardevermindering bedraagt globaal geschat € 35.000,00.

COLOFON

RISICOANALYSE PLANSCHADE LOCATIE KLAVER 15 TE VENRAY

KLANT

B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

AUTEUR

Jeanne Pruijn

PROJECTNUMMER

9464140

ONZE REFERENTIE

DATUM

13 maart 2020

STATUS

Concept

GECONTROLEERD DOOR

Ferdinand M. Hoogewoud
senior-adviseur omgevingsrecht/taxateur

VRIJGEGEVEN DOOR

Nick Bergman
Adviseur stedelijk vastgoed

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 264
6800 AG Arnhem
Nederland
+31 (0)88 4261 261

www.arcadis.com