

STEENHUIJS

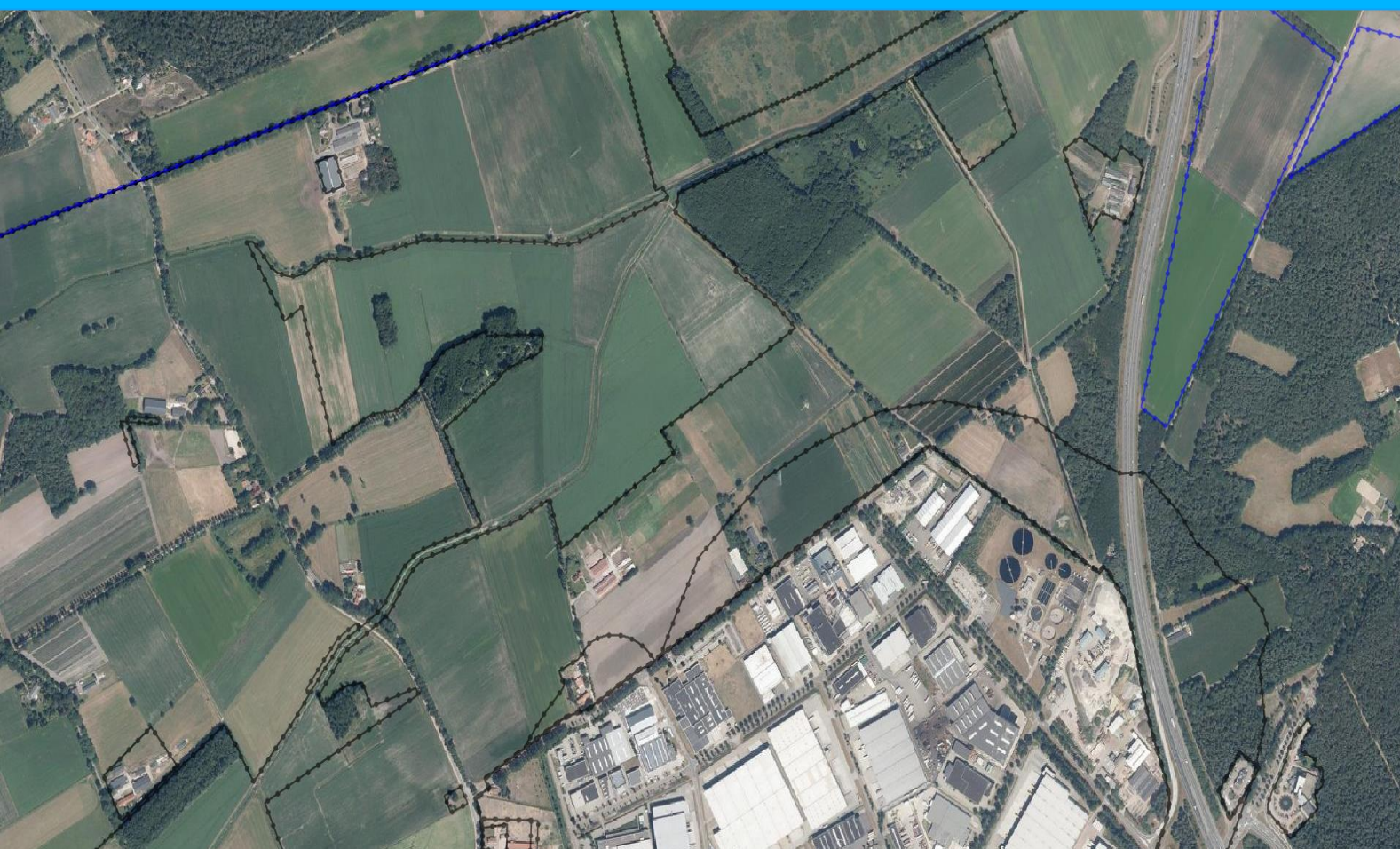
Grondzaken

Taxatierapport

**betreffende de inbrengwaarden in het kader van Afdeling 6.4
van de Wet ruimtelijke ordening**

inzake

Exploitatieplan De Spurkt



Opdrachtgever:
Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Documenteigenschappen:
SH20/101266/definitief
Datum: 9 juni 2020

Taxateur:
Drs. P.C. van Arnhem MRE RT
Mr. ing. C. Habben Jansen RT
Steenhuijs Grondzaken B.V.
Oorsprongpark 12
3581 ET Utrecht
T 085-0020070
mail@steenhuijs.com
www.steenhuijs.com
KvK 30175573
BTW NL81034057B01
IBAN NL98 RABO 0118 5394 69

Inhoudsopgave:	
1. Algemeen	5
1.1 Opdrachtgever, opdracht en instructie	5
1.2 Opdrachtnemer (taxateurs/deskundigen)	5
1.3 Kamer NRVt en taxatietype	6
1.5 Doel van de taxatie	7
1.6 Bezichtiging en waarde peildatum	7
1.7 Taxatiestandaarden	8
1.8 Verantwoording en aansprakelijkheden	8
1.9 Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen	8
1.10 Bijzondere uitgangspunten	10
1.11 Concept en track record	10
2. Beschrijving plan en planologie	11
2.1 Venlo-Venray als logistieke hub	11
2.2 Het project De Spurkt op hoofdlijnen	11
3. Planologie	15
3.1 Vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2010"	15
3.2 Het voorgenomen nieuwe bestemmingsplan "De Spurkt"	16
4. Publiekrechtelijke aspecten	18
4.1 Toegestaan gebruik	18
4.2 Wet voorkeursrecht gemeenten en het onteigeningsbesluit	18
4.3 Monumenten	19
5. Privaatrechtelijke aspecten	20
5.1 Geraadpleegde informatie	20
5.2 Eigendom en bebouwing in het exploitatieplangebied	20
5.3 Eigendom buiten het exploitatieplangebied	20
5.4 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten	20
5.5 Quota, productie- en milieueffecten	21
5.6 Bodem- en asbestverontreiniging	21
6. Algemene uitgangspunten	22
6.1 Juridische uitgangspunten	22
6.2 Taxatietechnische uitgangspunten	23
6.4 Waarderingsmethodieken	25
6.5 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening	25
6.6 Schattingsonzekerheid	26
7. Grond en waardebepaling	27
7.1 Waarderingsgrondslag	27
7.2 Waarderingsmethode	27
7.3 Grondwaarde	28
7.4 Bebouwd vastgoed	28
7.5 Kosten van het vrijmaken van persoonlijke rechten en lasten	28
8. Grondmarkt	29

8.1	Geraadpleegde informatie	29
8.2	De invloed van de regievoerder	29
8.3	De economische situatie en marktsituatie per 1 januari 2020	29
8.4	SWOT-analyse	34
9.	Waardering	36
9.1	Complex	36
9.2	Complexprijs en bijzondere geschiktheid	36
9.3	Toegepaste methodiek	37
10.	Conclusie inbrengwaarden	43
Bijlage 1.	Waarderingsoverzicht De Spurkt	44
Bijlage 2.	Berekeningen schadeloosstelling per perceel bebouwde gronden	1

1. Algemeen

1.1 Opdrachtgever, opdracht en instructie

Gemeente Venray, per adres Postbus 500, 5800 AM Venray, vertegenwoordigd door mevrouw M. van der Meer, beleidsadviseur Grondzaken.

Aan Steenhuijs Grondzaken B.V. is op 4 januari 2020 opdracht verleend voor het ramen van de inbrengwaarde ex art. 6.13, lid 1, sub c onder 1° van de Wet ruimtelijke ordening van de gronden gelegen binnen het gebied 'De Spurkt', gelegen aan de Spurkt te Venray, voor zover deze gronden zullen worden betrokken in het Exploitatieplan "De Spurkt", een en ander zoals bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). De taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden.

Opdrachtgever heeft geen instructies gegeven aangaande de opdracht, tenzij en alsdan deze expliciet in het rapport worden vermeld.

Bij mail van 6 januari 2020 is aangegeven dat de heer J. Jeurissen van het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo contactpersoon is voor de informatieverstrekking voor deze taxatie. De samenwerking tussen de gemeente Venray en het Ontwikkelbedrijf is onder paragraaf 2.2 nader geduïd.

1.2 Opdrachtnemer (taxateurs/deskundigen)

De heer mr. ing. C. Habben Jansen RT in samenwerking met de heer drs. P.C. Van Arnhem MRE RT FRICS (hierna ook: taxateurs), beiden als adviseur bestuursrechtelijke schadevergoedingen en registertaxateurs van onroerende zaken (ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) verbonden aan en in casu optredend namens Steenhuijs Grondzaken B.V., gevestigd Oorsprongpark 12, 3581 ET te Utrecht.

De heer Mr. ing. C. Habben Jansen RT is beëdigd rentmeester NVR en ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder registratienummer RT425322727

en

de heer drs. P.C. van Arnhem MRE RT FRICS is register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij Nederlands Register Vastgoed taxateurs (hierna: NRVT) in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed onder registratienummer RT764287599 en tevens Fellow van en Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 0850066.

Beide geregistreerde taxateurs voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT en de heer Van Arnhem voldoet daarnaast ook aan de Continuing Professional Development (CPD) vereisten van de RICS. Beide taxateurs verklaren de kennis, de vaardigheden en het inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

De taxateurs verklaren over voldoende actuele, lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid wordt gewaarborgd door naleving van het Reglement "Gedrags- en beroepsregels NRVt" zoals opgesteld door het NRVt en de "Code of ethical principles for professional valuers" zoals opgesteld door de IVSC en het "RedBook, editie 2017" zoals opgesteld door de RICS.

1.3 Kamer NRVt en taxatietype

Taxateurs zijn van mening dat deze taxatie valt binnen het kader van de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt. Voor de taxatie zijn de (sub)reglementen Bedrijfsmatig Vastgoed en Grootzakelijk Vastgoed (GZV) van toepassing. Er is sprake van een volledige taxatie (taxatietype).

1.4 Vereisten NRVt deels buiten toepassing

Het taxeren van een inbrengwaarde is als een Wettelijke Taxatie genoemd in het Reglement Definities NRVt 2020. Te lezen valt in dat reglement onder meer, dat een Wettelijke Taxatie gedefinieerd is als een professionele taxatiedienst, waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de registertaxateur evenwel (mogelijk) dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVt-Reglementen of de aangehangen internationale standaarden. In casu ziet het vorenstaande op vooral de Wet ruimtelijke ordening en de Onteigeningswet en de daarop gebaseerde rechtspraak, alsmede ongeschreven regels van best-practice in advisering aangaande het taxeren van inbrengwaarden en op het gebied van onteigening. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoekplicht en de rapportagevereisten.

Een registertaxateur kan alleen kan afwijken indien en voor zover de wet, regelgeving, best-practice van het vakgebied of rechtspraak hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een professionele taxatiedienst onverkort worden gevolgd en de registertaxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert, blijft tevens onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (eveneens te vinden op www.nrvt.nl). Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders, alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk enerzijds en het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke kamerreglement en algemene regels anderzijds, staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders als ook de daarmee samenhangende bestendige praktijk in rangorde boven de reglementen en regels vanwege het NRVt. De vereisten van het NRVt die van toepassing zijn op de taxateurs als geregistreerde NRVt-taxateurs, gelden bij de uitvoering van de onderhavige opdracht dan ook niet allemaal of althans niet per definitie. De taxateurs hebben in casu bijvoorbeeld voor het in dit rapport gehanteerde waarde begrip niet direct dat van marktwaarde gebruikt, maar de waarde zoals die is weergegeven in de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. In het kader van de aard van de opdracht is bijvoorbeeld een

volledige objectinspectie (opname) voorts ook achterwege gelaten. Het vorenstaande neemt echter niet weg, dat taxateurs zich zoveel als mogelijk, ter transparantie en in het kader van het leveren van zo hoog mogelijke en objectieve kwaliteit van taxeren, aan de regels hebben proberen te houden die het NRVt voorstaan.

1.5 Doel van de taxatie

De taxatie strekt ter bepaling van de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1 sub c onder 1^o Wro voor de gronden binnen het exploitatieplangebied betreffende het exploitatieplan "De Spurkt" te Venray, een en ander ten behoeve van het door de gemeente Venray vast te stellen exploitatieplan "De Spurkt". In het verleden werd het ontwikkelingsgebied ook met de naam 'Klaver 15' geduid.

1.6 Bezichtiging en waarde peildatum

Op 15 januari 2020 zijn de betreffende percelen in het te taxeren exploitatieplangebied en de omgeving ervan vanaf de straatzijde bezichtigd en zo ook de omgeving van dit gebied. Met geen van de mogelijk belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken. De taxateurs hebben dit gedaan, omdat een volledige opname door hen vanwege de aard van de opdracht niet noodzakelijk wordt geacht voor de bij de herontwikkeling betrokken partijen. Bij opdrachten als de onderhavige is het ook gebruikelijk dat met geveltaxaties wordt gewerkt, zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling), de hoogste rechter op het gebied van taxaties voor inbrengwaarden, in haar rechtspraak al gesteld.

De taxatieleer (in het algemeen) schrijft voor dat iedere taxatie uitgevoerd moet worden naar een kenbare waarde peildatum. In de Wro is aangaande een voor inbrengwaarden te hanteren peildatum niets expliciet geregeld. Omdat het taxatierapport bij het exploitatieplan in de regel zo actueel mogelijk zal zijn gewenst, wordt in de praktijk en om die reden als peildatum voor het bepalen van de inbrengwaarden veelal gehanteerd de datum van het ter visie leggen van het (ontwerp)exploitatieplan. Omdat die datum in casu nog niet bekend is echter, is in dit taxatierapport een waarde peildatum van **1 januari 2020** aangehouden.

Opgemerkt wordt nog dat, wanneer ná de genoemde waarde peildatum maar vóór de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde plaatsvindt die van substantiële invloed is op de waardering, de taxateurs (mits hen redelijkerwijs kenbaar) dit zullen melden aan de opdrachtgever en vice versa. De taxateurs constateren dat na de waarde peildatum de wereld is getroffen door het Corona virus (COVID-19). In de regio Wuhan in China startte in eind 2019 een uitbraak van een nieuw coronavirus. Dit virus heeft zich nadien wereldwijd verspreid met grote economische gevolgen. In deze rapportage is gezien de waarde peildatum geen rekening gehouden met de mogelijk economische gevolgen.

Tevens zijn de taxateurs er in dit rapport van uitgegaan, dat de door hen aangetroffen situatie bij de bezichtiging 15 januari 2020 hetzelfde was in de zin van relevant voor deze taxatie en dit rapport, op de aangehouden waarde peildatum van 1 januari 2020.

1.7 Taxatiestandaarden

Taxateurs verrichten de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de versie 2017 van de IVS, die is opgesteld en wordt onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org). Tevens verklaren taxateurs op de hoogte te zijn van en zo veel als mogelijk te handelen overeenkomstig de inhoud van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed (Gz), zoals opgesteld door het NRVt en van het RICS Redbook, editie 2017, zoals opgesteld door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

1.8 Verantwoording en aansprakelijkheden

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en het in dit rapport genoemde doel. Uitsluitend tegenover opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan opdrachtgever, tenzij met schriftelijke toestemming van taxateurs. Er kunnen geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden worden aan de inhoud van dit rapport.

Uitsluitend publicatie van het taxatierapport als onderdeel van het exploitatieplan is toegestaan, zulks bovendien enkel integraal, dat wil zeggen voorzien van alle bijlagen.

Van de door de opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie is kennisgenomen. Voor zover redelijkerwijs mogelijk hebben de taxateurs de geleverde informatie getoetst op juistheid ervan. Mocht blijken (of een sterk vermoeden bestaan) dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is, dan wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt en wordt dit aan opdrachtgever voorgelegd. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig of onjuist is geweest. Bij gebruik van informatie in dit taxatierapport zal overigens telkens de bron van verkrijging worden vermeld.

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval wordt uitgekeerd door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Opdrachtnemer is verzekerd voor maximaal € 2.500.000,- per geval en € 5.000.000,- maximaal per jaar. Op het taxatierapport is een termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal twee jaar ingaande per datum van ondertekening van dit rapport door de opdrachtnemer.

Niets uit dit taxatierapport mag worden gewijzigd, gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateurs. Wel zijn de taxateurs ermee bekend dat het taxatierapport een openbare status krijgt als bijlage bij het besluit tot het vaststellen van het exploitatieplan. Vermenigvuldiging in dat kader valt niet onder de bedoeling van deze paragraaf.

1.9 Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen

Onderstaand is een uiteenzetting gegeven van gehanteerde overige voorwaarden en uitgangspunten die door de taxateurs redelijkerwijs aanvaardbaar zijn geacht en volgens hen

voor realistisch kunnen worden gehouden, een en ander zonder verdere noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie, alsmede enkele mededelingen zijnerzijds.

De taxateurs verklaren dat zij de afgelopen jaren niet betrokken zijn geweest bij een transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft (gehad) met het taxatieobject waarvoor dit taxatierapport is opgesteld. De taxateurs zijn voorts van mening dat zij onpartijdig, onafhankelijk (financieel en anderszins) en zonder belangenverstrengeling met opdrachtgever, in objectiviteit en geheel naar eigen inzichten, zorgvuldig en bekwaam en niet onder ongepaste druk de betreffende taxatie hebben kunnen uitvoeren en dit taxatierapport hebben kunnen opstellen. Opgemerkt wordt dat de taxateurs wel eerder voor opdrachtgever taxatiewerkzaamheden hebben verricht, maar dat dit in dezelfde onafhankelijke rol heeft plaatsgevonden en voor een ander project. Het door de taxateurs te ontvangen honorarium overigens, is georganiseerd op regiebasis (uren) en daarmee niet afhankelijk van de hoogte van de getaxeerde waarde.

In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende bijvoorbeeld de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting.

De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders wordt vermeld. Onder "kosten koper" verstaan de taxateurs de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak en de (overige) kosten verbonden aan de inschrijving in het kadaster.

Eventuele bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Aan omissies, tel- en/of schrijffouten, zulks ter beoordeling van de taxateurs, kunnen geen rechten worden ontleend.

De in dit rapport genoemde bedragen zijn - indien van toepassing - exclusief BTW en exclusief overdrachtsbelasting, tenzij expliciet anders wordt vermeld.

Alle bedragen in dit rapport zijn weergegeven in euro's (€).

De waarde- en eventuele schadebepaling, het onderzoek daartoe en de rapportage beogen niet te betreffen een bouwkundig en/of locatie-technisch onderzoek en ook geen milieutechnisch onderzoek.

Er is geen rekening gehouden met rechten van derden anders dan in dit rapport genoemd en er is geen rekening gehouden met eventueel (nog) te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

Tijdens het uitvoeren van de onderhavige opdracht hebben zich geen afwijkingen voorgedaan ten opzichte van de ondertekende opdrachtbevestiging en de daarvoor dienende offerte.

De taxateurs streven naar transparantie ten aanzien van hun bevindingen, maar zijn zich ervan bewust dat de overwegingen die geleid hebben tot de waarde- en eventuele schadebepaling in dit taxatierapport niet altijd eenvoudig noch uitputtend in een rapport weer te geven zijn. Tot nadere toelichting aan opdrachtgever bestaat, ook daarom, altijd bereidheid.

1.10 Bijzondere uitgangspunten

Taxateurs hebben geen bijzondere uitgangspunten aangehangen bij het vervullen van de onderhavige opdracht, anders dan eventueel en alsdan expliciet als zodanig vermeld in dit rapport.

1.11 Concept en trackrecord

Taxateurs hebben op 13 mei 2020 aan opdrachtgever per e-mail hun finale concept voor dit taxatierapport voorgelegd ter reactie. Opdrachtgever is daarbij de gelegenheid geboden te reageren en aanbevelingen te doen.

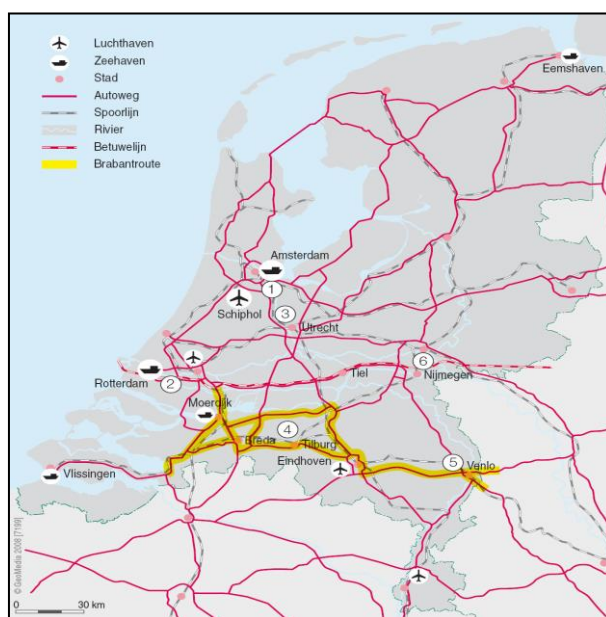
De reactie van opdrachtgever heeft, behoudens enige beperkte tekstuele aanpassingen, niet geleid tot aanpassingen ten opzichte van het concept.

2. Beschrijving plan en planologie

2.1 Venlo-Venray als logistieke hub

De logistieke hub Venlo-Venray is malen uitgeroepen tot logistieke van Nederland. In 2018 staat de nummer 3 van logistieke hotspots. Venlo-Venray is in 2019 uitgeroepen logistieke regio op het gebied van crossborder e-fulfilment.

De regio Venlo-Venray vormt een knooppunt op de corridor Antwerpen/Rotterdam-Duitse/Europese achterland binnen Trans-Europese Netwerk voor Transport. Via de Maas, snelwegen spoorlijnen richting Duitsland en worden goederen over de rest van verspreid. Noord-Rijnland-Westfalen,



diverse
hotspot
locatie op
De regio
tot dé

logistiek

het

en
Italië
Europa
het

dichtstbevolkte gebied van Europa, is een belangrijke afzetmarkt voor de vele agrarische bedrijven in de regio rond Venray. De regio Venlo-Venray moet het met name hebben van haar scharnierfunctie tussen de havens van Rotterdam en Antwerpen en het Europese achterland.

In de regio Venlo-Venray wordt gewerkt aan economische ontwikkeling en een complementariteit van vestigingslocaties. In Greenport Venlo te Venlo wordt in het bijzonder ruimte geboden aan de sectoren logistiek en agro & food en is er ruimte voor de vestiging van grote bedrijven van omstreeks 10 ha en groter. In Venray is op de bestaande bedrijventerreinen nog ruimte voor bedrijven met een grootte van enkele duizenden vierkante meters tot enkele hectaren. Voor de tussenmaat van 2 tot ongeveer 7 à 8 hectaren is in de regio Venlo-Venray thans geen bedrijfsruimte beschikbaar. Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Spurkt wordt in deze behoefte voorzien.

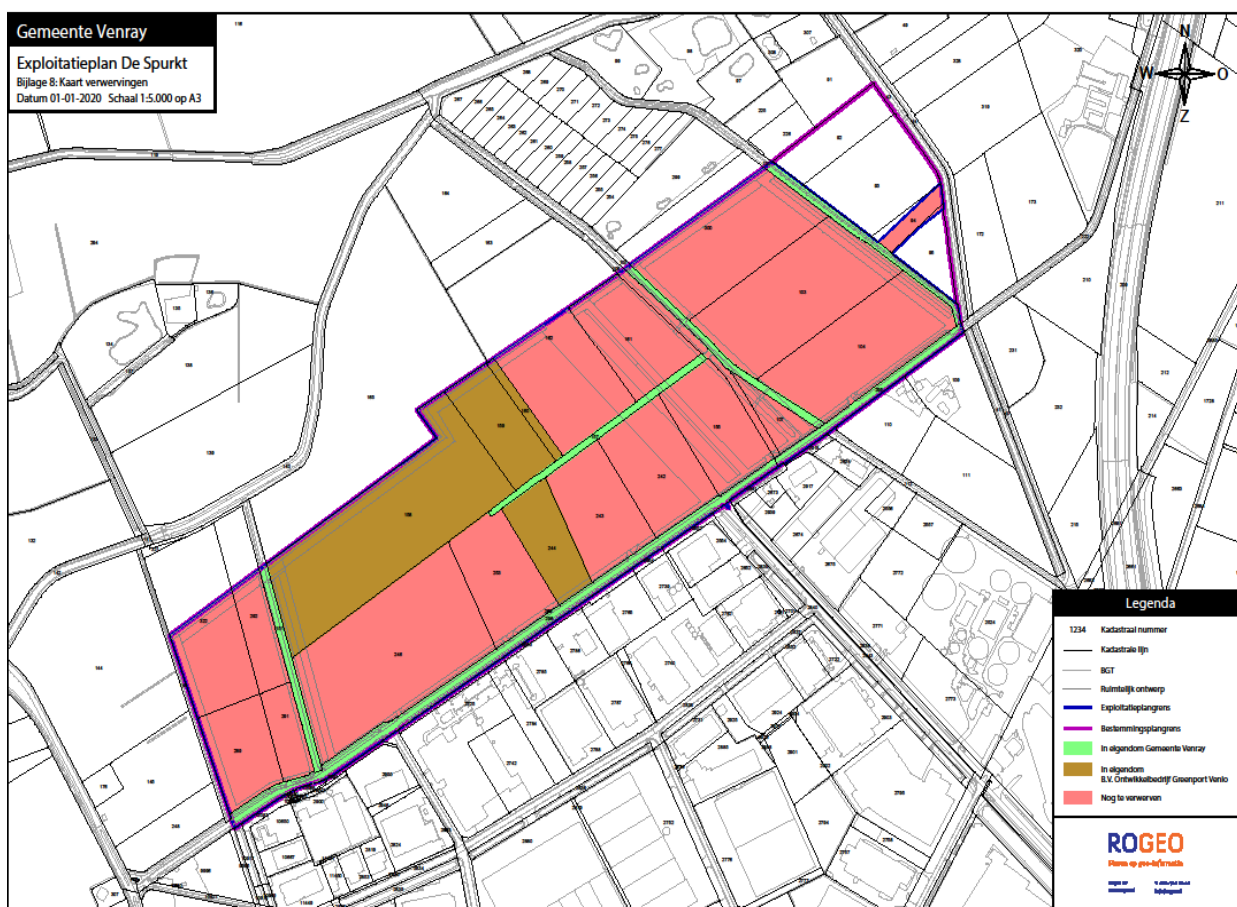
2.2 Het project De Spurkt op hoofdlijnen

In de op 1 februari 2017 door de provincie Limburg en de gemeenten Horst a/d Maas, Venlo en Venray getekende Samenwerkings- en aandeelhoudersovereenkomst (SOK) staat als reden voor de ontwikkeling van Klaver 15 (thans De Spurkt genoemd) het beschikbaar krijgen van voldoende locaties om Venrayse bedrijven in hun groei te kunnen faciliteren expliciet genoemd. Het bedrijventerrein De Spurkt wordt voor eigen rekening en risico ontwikkeld door het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. De aandeelhouders van het Ontwikkelbedrijf zijn sinds 1 januari 2017 de gemeenten Horst a/d Maas, Venlo en Venray en de provincie Limburg. Voor de ontwikkeling van De Spurkt is in navolging van de SOK een separate overeenkomst tussen het Ontwikkelbedrijf en de gemeente Venray gesloten. De gemeente is verantwoordelijk voor het vaststellen van het bestemmingsplan, exploitatieplan en het nemen van het verzoekbesluit tot

onteigening op voordracht van het Ontwikkelbedrijf. De gemeente Venray zal naar verwachting in het tweede halfjaar van 2020 het ontwerp bestemmings- en exploitatieplan "De Spurkt" in procedure brengen. Ook bestaat het voornemen om gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmings- en exploitatieplan ook het verzoekbesluit tot onteigening door de gemeenteraad te laten nemen, hierna het onteigeningsbesluit genoemd.

Het exploitatieplangebied De Spurkt ligt in de gemeente Venray, noordwestelijk van het bestaande bedrijventerrein Smakterheide, tussen de straat Spurkt en het Loobeekdal. De ontwikkeling van De Spurkt beslaat de ontwikkeling van circa 30 hectare (netto) bedrijventerrein. De gemeente en Greenport Venlo willen De Spurkt ontwikkelen om doorgroeiende regionaal gebonden bedrijven (uit Venray) de ruimte te bieden. Focus ligt daarbij op bedrijven uit de doelgroepen agrologistiek, maakindustrie met een hogere milieucategorie. De locatie is goed ontsloten door bestaande al aangepaste infrastructuur, de aangepaste Metaalweg en de op- en afrit van de A73. Het exploitatieplangebied bestaat thans nog voor het grootste deel uit agrarische gronden in de vorm van bouwland, akkers en tuinbouwgronden. Binnen het exploitatieplangebied zijn aan de randen op een aantal plekken woningen en/of (agrarische) bedrijven en een bomenstructuur of bomenrij aanwezig.

Het totale exploitatieplangebied beslaat een oppervlakte van 428.601 m². Verwezen wordt ten dezen naar het als bijlage 1 aan dit taxatierapport gehechte Waarderingsoverzicht, waarin ook het exploitatieplangebied is afgebakend qua oppervlakte en qua kadastrale percelen per de voor dit taxatierapport aangehouden waarde peildatum. In het exploitatieplangebied ligt grond van verschillende eigenaren. Onderstaand is tevens de eigendommenkaart opgenomen zoals verkregen van het ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, die in opdracht van de gemeente Venray het ontwerpexploitatie- en bestemmingsplan opstelt. Opgemerkt wordt nog dat het ruimtegebruik in het exploitatieplangebied is bepaald door digitale inmeting door het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en dat de door de taxateurs aangehouden oppervlakten in het Waarderingsoverzicht in bijlage 1 zijn bepaald door deze inmeting. Hierbij hebben de taxateurs afwijkingen geconstateerd van de totaalstelling van de binnen het exploitatieplangebied gelegen kadastrale percelen. Omdat de oppervlaktegegevens uit de digitale inmeting ook worden gebruikt in de exploitatieopzet van het exploitatieplan voor de bepaling van de indeling van het ruimtegebruik, hebben de taxateurs gemeend voor de deelpercelen het beste aansluiting te kunnen houden bij deze oppervlakteberekening. De afwijking met de kadastrale oppervlakte(n), welke gelegen zijn binnen het exploitatieplangebied is overigens zeer gering, het gaat om 3 vierkante meter op een totaal exploitatieplangebied van 428.601 m².



Bron: Exploitatieplan De Spurkt, bijlage 8: Kaart verwervingen, d.d. 1 januari 2020

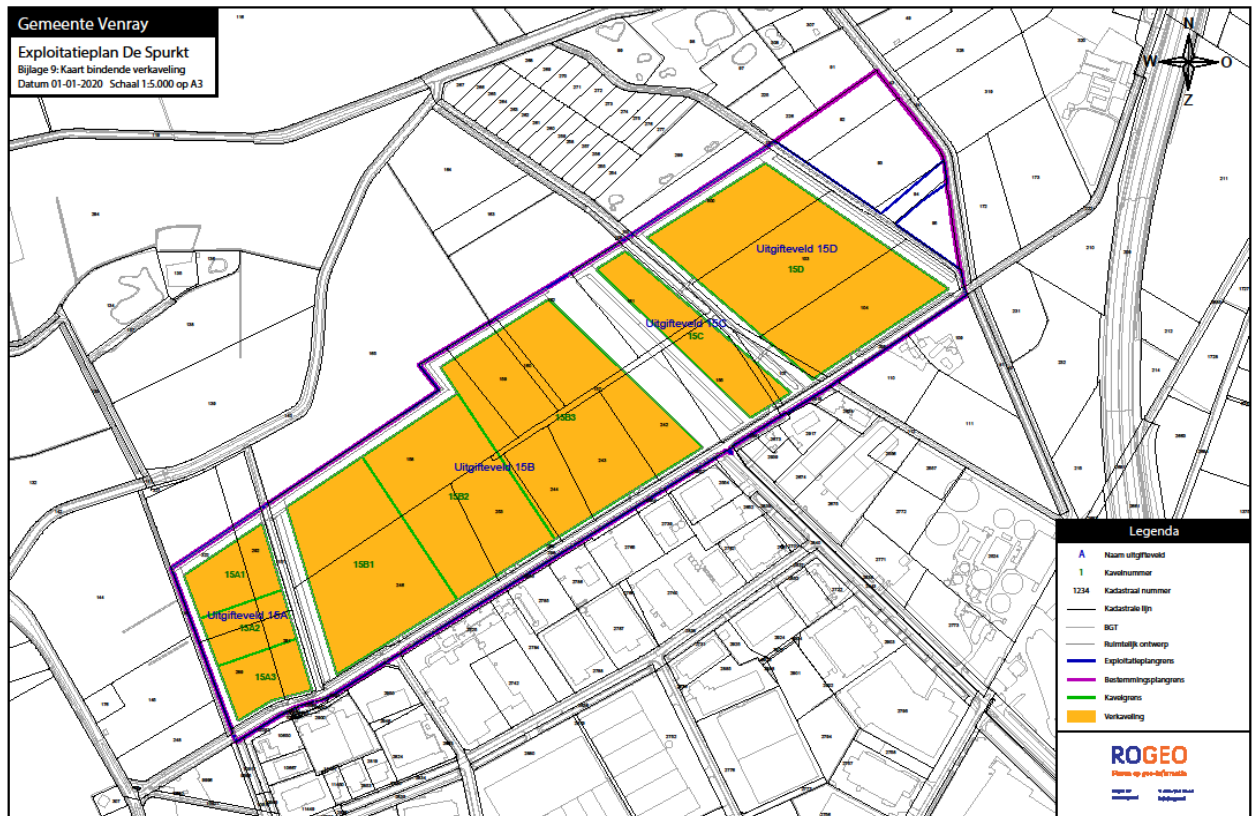
Van het nieuwe bedrijventerrein is ongeveer 70% uitgeefbaar, terwijl het overige openbare gebied zal worden ingericht met openbare ruimte ten behoeve van de functies verkeer, groen, natuur en water. Op de hieronder aangegeven kaart ruimtegebruik is dit met verschillende kleuren aan

Bron: Exploitatieplan De Spurkt, bijlage 4: Ruimtegebruikskaat, d.d. 1 januari 2020

De uitgifteprijsen voor dit bedrijventerrein worden door de Stec Groep op grond van hun prijsadvies¹ voor 2019 ingeschat van circa € 120,- tot € 130,- per vierkante meter exclusief BTW. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo heeft aangegeven thans van deze prijzen uit te gaan in hun exploitatie.

Hieronder is de kaart met de voorgenomen verkaveling van de uit te geven kavels aangegeven.

¹ Prijsadvies Klaver 15, d.d. 21 juni 2019



Bron: Exploitatieplan De Spurkt, bijlage 8: 'Kaart bindende verkaveling', d.d. 1 januari 2020

3. Planologie

3.1 Vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2010"

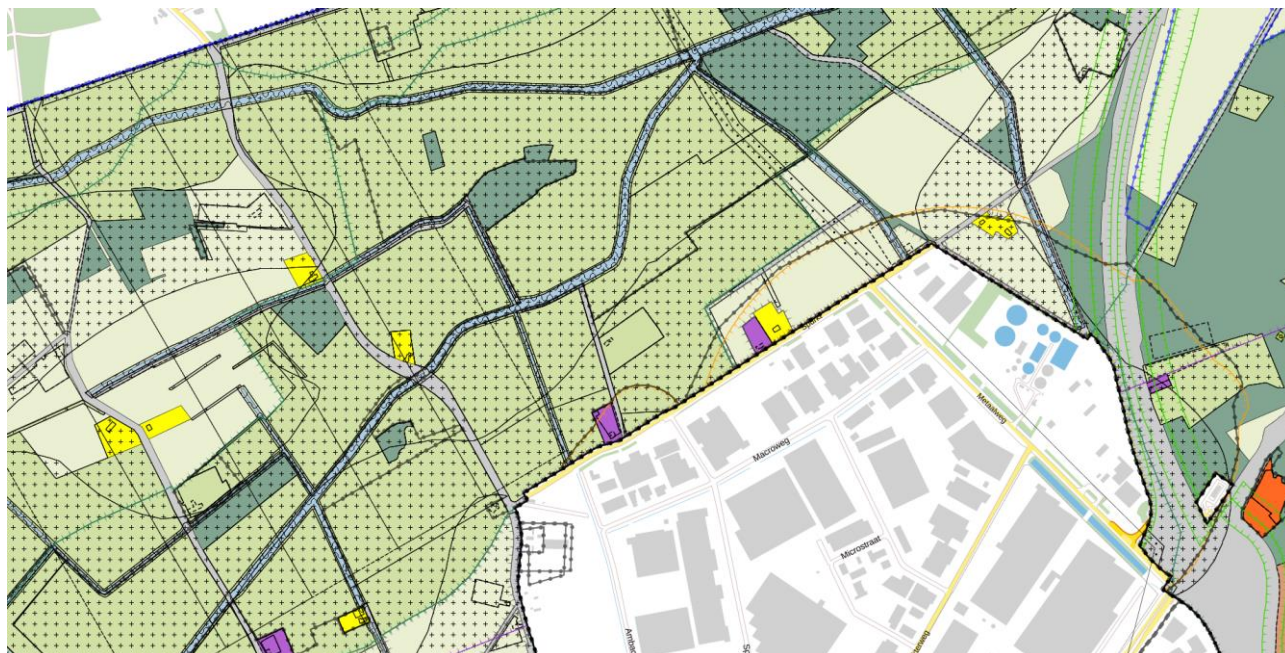
Voor het exploitatieplangebied geldt thans nog deels het bestemmingsplan Buitengebied 2010, vastgesteld door de raad van de gemeente Venray op 14 december 2010. Op 13 oktober 2016 heeft de raad aanpassingen op het bestemmingsplan vastgesteld. Deze wijzigingen zijn vastgelegd in de bestemmingsplannen "Bestemmingsplan Buitengebied 2010 herziening regels" en "bestemmingsplan Buitengebied 2010, herziening locaties".

In de toelichting op het "bestemmingsplan Venray 2010, herziening regels" is het volgende opgenomen.

'Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is door de Raad besloten voor het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010 een Partiële Herziening / Veegplan op te stellen. Voorliggend bestemmingsplan is de invulling van dit besluit. Dit bestemmingsplan heeft tot doel een aantal zaken die niet goed in het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010 zijn opgenomen te corrigeren. Daarnaast geeft de uitspraak van de Raad van State aanleiding een aantal zaken aan te passen. De beleidsnota 'Plattelandswoningen gemeente Venray' is eveneens doorvertaald in de regels. Gelet op de wettelijke eisen op het gebied van digitalisering is het niet mogelijk gebleken om alle correcties in één bestemmingsplan te regelen. Daarom zijn er 2 bestemmingsplannen opgesteld: - Herziening regels: Dit plan heeft slechts betrekking op de regels en houdt geen wijzigingen in van de bestemmingen van individuele locaties. Dat betreft het onderhavige plan. - Herziening locaties: Dit bestemmingsplan heeft betrekking op correcties van specifieke locaties en heeft dus betrekking op de verbeelding. Het betreft deels correcties van locaties die foutief in bestemmingsplan Buitengebied 2010 waren opgenomen en deels locaties die door vernietiging door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State formeel nog terugvielen op het bestemmingsplan Buitengebied Venray 1981. Het voorliggende plan, Bestemmingsplan Buitengebied 2010 herziening regels, vervangt het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010 niet, maar is een (partiële) herziening op een aantal punten. De regels gaan gelden voor het gehele plangebied, maar de toedeling van de specifieke bestemmingen maakt geen onderdeel uit van deze herziening. Het bestemmingsplan Buitengebied 2010, herziening locaties, dat gelijktijdig met het voorliggende plan in procedure is gebracht richt zich uitsluitend op specifieke locaties. Voor die locaties is de verbeelding op de percelen aangepast.'

De bestemmingsplannen "Bestemmingsplan Buitengebied 2010 herziening regels" en "bestemmingsplan Buitengebied 2010, herziening locaties" vervangen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010 niet, maar zijn een (partiële) herziening op een aantal punten. De regels uit 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010 herziening regels' gelden voor het gehele exploitatieplangebied.

Het 'bestemmingsplan Buitengebied 2010, herziening locaties', richt zich uitsluitend op specifieke locaties. In onderstaande verbeelding zijn alle thans geldende bestemmingen weergegeven voor het exploitatieplangebied.



Kaart huidige bestemmingsplan

Voor de nadere uitleg van de regels e.a. wordt verwezen naar de bestemmingsplannen Buitengebied 2010, Buitengebied 2010 herziening regels en bestemmingsplan Buitengebied 2010, herziening locaties die thans zijn te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3.2 Het voorgenomen nieuwe bestemmingsplan "De Spurkt"

Vanwege de eerder geduide bedrijfsterreinontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan in ontwerp in voorbereiding. Dit wordt het nieuwe bestemmingsplan "De Spurkt". Het nieuwe bestemmingsplan geeft een gewijzigde bestemming aan de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied en vervangt voor deze gronden bestemmingen uit de bestemmingsplannen "Buitengebied 2010, Buitengebied 2010 herziening regels en bestemmingsplan Buitengebied 2010, herziening locaties" in zijn geheel.



Verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan, d.d. 4 juni 2020

Voor zover taxateurs hebben kunnen opmaken van de verbeelding uit het nog vast te stellen bestemmingsplan "De Spurkt", zijn de volgende bestemmingen beoogd binnen het exploitatiegebied:

Artikel 4 "Bedrijf", artikel 5 "Groen", artikel 6 "Natuur", artikel 7 "Verkeer", artikel 8 "Water", artikel 9 "Leiding – Hoogspanning", artikel 10 "Waarde – Archeologie 1", artikel 11 "Waarde – Archeologie 2" en artikel 12 "Waterstaat – Beschermingszone watergang". De taxateurs hebben de beschikking over het ontwerp bestemmingsplan De Spurkt.

Een overzicht van de meest relevante regels van het concept bestemmingsplan De Spurkt zijn onder bijlage 3 aangegeven.

4. Publiekrechtelijke aspecten

4.1 Toegestaan gebruik

De taxateurs hebben onderzoek gedaan naar de in het exploitatieplangebied vigerende planologie. Wat betreft het huidige gebruik, gaan zij ervan uit dat dit past binnen het nu nog vigerende planologische regime. Dit is als **uitgangspunt** als zodanig aangehouden.

4.2 Wet voorkeursrecht gemeenten en het onteigeningsbesluit

Op de door de taxateurs gecontroleerde kadastrale eigendomsinformatie blijkt alle percelen binnen het exploitatieplangebied, behoudens de percelen in eigendom van de gemeente Venray, een aanwijzing hebben vanwege de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De taxateurs van mevrouw M. van de Meer begrepen dat de gemeente Venray het voornemen heeft om alle percelen, die geen eigendom zijn van de gemeente Venray en/of het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, gelegen binnen het exploitatieplangebied, voor onteigening aan te wijzen. Het voornemen is om gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmings- en exploitatieplan "De Spurkt" het onteigeningsbesluit te laten nemen door de raad van de gemeente Venray. Dit voornemen geldt als **uitgangspunt** voor de taxateurs. Het nemen van een onteigeningsbesluit kan pas aan de orde zijn als voldaan wordt aan de onteigeningscriteria (waaronder het noodzaakscriterium). Het noodzaakscriterium maakt dat de onderhandelingen dusdanig ver gevorderd dienen te zijn dat onteigening gerechtvaardigd is. Hiermee wordt gekomen aan het criterium "op onteigeningsbasis worden verworven". De taxateurs verwijzen naar Kamerstukken II, 2005/2006, 30218 nr. 7 pagina 5-6 waar dit aspect tijdens de behandeling van het wetsvoorstel Grondexploitatiewet aan de orde is gekomen. Door het Ontwikkelbedrijf overlegde stukken (aanbiedingsbrieven, voortgang opstellen onteigeningsstukken) en uit bepalingen opgenomen in de akten van de aangekochte percelen geven de taxateurs het beeld dat aan het onteigeningscriteria zal worden voldaan op het moment dat de gemeenteraad het onteigeningsbesluit neemt. Uit de overlegde stukken blijkt dat met alle eigenaren, behoudens van de gemeente Venray en Ontwikkelbedrijf, met gronden gelegen binnen het exploitatieplangebied onderhandelingen gaande zijn. In december 2019 zijn schriftelijke schadeloosstellingen aan de eigenaren uitgebracht. Door het Ontwikkelbedrijf zijn van een drietal eigenaren ten behoeve van de gewenste ontwikkeling van De Spurkt de gronden verworven op grond van volledige schadeloosstelling. In twee van de drie aktes staat opgenomen dat *"de onderhavige levering geschiedt ter voorkoming van onteigening/overheidsingrijpen"*. Deze transacties zijn nader geduid in paragraaf 9.3. De taxateurs hebben ook kennisgenomen van de uitspraak van de Raad van State op 18 december 2019 Sunshin Grow/Voorschoten (ECLI:NL:RVS:2019:4327) op het verweerschrift van verweerder op het besluit van de gemeenteraad ter vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan 'Noortveer'. In deze casus is het verzoekbesluit tot onteigening eveneens genomen in dezelfde raadsvergadering als waarin het bestemmings- en exploitatieplan werden vastgesteld. De inbrengwaarde voor het exploitatieplan was gebaseerd op volledige schadeloosstelling en dit is bij deze uitspraak in stand gebleven. Op grond van vorengenoemde overwegingen is de inbrengwaarde van de gronden gebaseerd op volledige schadeloosstelling. Dit geldt voor alle gronden, behoudens de gronden die in

eigendom zijn van de gemeente Venray. Ook de inbrengwaarde van twee van de drie verworven objecten door het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo zijn gebaseerd op volledige schadeloosstelling.

De taxateurs nemen als uitgangspunt dat gelijktijdig met het vaststellen van het exploitatieplan en bestemmingsplan ook het onteigeningsbesluit door de gemeenteraad van Venray wordt genomen.

4.3 Monumenten

Uit de ontvangen stukken en recherche door de taxateurs is voor de percelen binnen het exploitatieplangebied niet gebleken dat er sprake is van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van objecten:

- als beschermd monument;
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe;
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

De taxateurs nemen het vorenstaande als **uitgangspunt** en gaan er van uit dat geen waarde-bepalende invloed bestaat.

5. Privaatrechtelijke aspecten

5.1 Geraadpleegde informatie

Van het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo Venray zijn diverse (kadastrale) tekeningen ontvangen, kadastrale informatie van de (gedeeltelijk) in het exploitatieplangebied gelegen percelen en informatie over de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is, met betrekking tot de in het exploitatieplangebied aanwezig bebouwing, van het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo enige informatie ontvangen over deze bebouwing en de wijze van gebruik, alsmede over reeds door het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo in het exploitatieplangebied gedane transacties. Door de taxateurs is de eigendomssituatie van de percelen per 9 februari 2020 bij het kadaster gecontroleerd.

5.2 Eigendom en bebouwing in het exploitatieplangebied

Voor bebouwing die in het exploitatieplangebied ligt geldt in beginsel dat de waarde daarvan moet worden meegenomen als onderdeel van de inbrengwaarde. Volgens artikel 6.2.3 b Wro geldt daartoe wel de restrictie dat de opstalwaarde alleen mee wordt genomen als de opstallen ten behoeve van de nieuwe bestemming moeten worden gesloopt. Dergelijke opstallen liggen ook in het onderhavige exploitatieplangebied.

Van alle kadastrale percelen binnen het exploitatieplangebied, weergegeven in het Waarderingsoverzicht dat als bijlage 1. is aangehecht, zijn er op de waarde-peildatum vijf adressen bebouwd.

1. Spurkt 5a (reeds door het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo verworven en nog in gebruik bij de voormalige eigenaar)
2. Spurkt 5c (reeds door het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo verworven en nog in gebruik bij de voormalige eigenaar)
3. Spurkt 5 (in gebruik bij de huidige eigenaar en wil de gemeente nog verwerven)
4. Spurkt 5a (in gebruik bij de huidige eigenaar en wil de gemeente nog verwerven)
5. Spurkt 8 (in gebruik bij de huidige eigenaar en wil de gemeente nog verwerven)

Onder bijlage 2 zijn de nadere beschrijvingen weergegeven waarop de waarderingen voor deze objecten zijn gebaseerd.

5.3 Eigendom buiten het exploitatieplangebied

Buiten het exploitatieplangebied liggen in casu geen gronden waarop nieuwe voorzieningen zullen worden gerealiseerd of gronden waarop bestaande voorzieningen zullen worden aangepast ten behoeve van het plan voor De Spurkt (zogenoemde buitenwijkse voorzieningen).

5.4 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

In het exploitatieplangebied is een hoogspanningsleiding van Enexis B.V. aanwezig, die zal worden ingepast in de (her)ontwikkeling. De zakelijke rechten die er liggen en zijn gevestigd, zullen worden gerespecteerd, zo hebben taxateurs van het ontwikkelbedrijf Greenport Venlo begrepen. Invloed op de (ruwe bouwgrond)waarde van de percelen wordt – als **uitgangspunt** –

dan niet aanwezig geacht.

Door de taxateurs is onderzoek gedaan naar zakelijke rechten, maar geen (nader) onderzoek gedaan naar eventueel overige met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 BW en andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd. Als **uitgangspunt** voor dit taxatierapport is gehanteerd afwezigheid van mogelijk waarde-beïnvloedende effecten voor de getaxeerde onroerende zaken vanwege voornoemde lasten, behoudens hetgeen op aangeven door de gemeente en alsdan door taxateurs toegelicht, dienaangaande in dit rapport is opgenomen.

5.5 Quota, productie- en milieueffecten

Taxateurs hebben geen onderzoek gedaan naar mogelijke quota en productierechten en ook niet van eventuele milieueffecten of kosten die gepaard gaan met het teniet doen (gaan) daarvan. In het kader van de waarderingen in dit taxatierapport zijn deze niet overwogen (**uitgangspunt**). Gezien de aard en gebruik van de gronden binnen het exploitatieplangebied lijkt aanwezigheid ervan ook niet in de rede te liggen.

5.6 Bodem- en asbestverontreiniging

Ten behoeve van de aankoop van diverse percelen binnen het exploitatieplangebied De Spurkt, zijn sinds het jaar 2019 enkele verkennende bodem- en asbestonderzoeken uitgevoerd. De volgende rapporten zijn aan de taxateurs beschikbaar gesteld:

- Rapportage asbestinventarisatie woning Spurkt 5 te Venray, d.d. 30 september 2019 van Econsultancy B.V.;
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Spurkt 5C, d.d. 19 juli 2019 van Econsultancy B.V.;
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Spurkt 5, d.d. 20 december 2019 van Econsultancy B.V.;
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Spurkt 5A, d.d. 3 oktober 2019 van Econsultancy B.V.;
- Diverse percelen, gelegen aan de Spurkt te Venray, d.d. 24 december 2019 van Econsultancy B.V.

De onderzoeksrapporten omvatten een deel van de percelen gelegen binnen het exploitatieplangebied. Uit de rapporten komen geen ernstige verontreinigingen van de bodem en/of het bodemwater. Op de website www.bodemloket.nl zijn er geen gegevens beschikbaar betreffende de bodemkwaliteit van de percelen in het exploitatieplangebied.

Behoudens de hiervoor genoemde rapporten hebben de taxateurs verder geen kennisgenomen en/of informatie verkregen van (onderzoeken naar) mogelijke asbesthoudende bouwmaterialen op of in de bodem. In dit rapport is ervan uitgegaan dat hiervan geen sprake is van (asbest)verontreiniging in of van bodem en/of grondwater, althans, niet op een dusdanige wijze dat dit relevante invloed heeft op de waarde (**uitgangspunt**).

6. Algemene uitgangspunten

6.1. Juridische uitgangspunten

In de artikelen 6.12 en verder van de Wro is onder meer bepaald dat door een gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij de gronden binnen het exploitatieplan reeds volledig eigendom zijn van de gemeente, dan wel dat kostenverhaal volledig anderszins is verzekerd. Daarnaast volgt uit artikel 6.12 Wro dat de plicht tot vaststelling van een exploitatieplan zich voordoet indien zich de noodzaak aandient regels te stellen over de in het genoemde artikel opgenomen onderwerpen van locatie-eisen.

Een exploitatieplan dient onder meer voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie en bevat onder meer een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bestaat blijkens artikel 6.13, lid 1 onder c uit:

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

In dit rapport zijn de inbrengwaarden van de gronden, bedoeld onder 1° hiervoor, binnen het betreffende exploitatieplangebied bepaald. Deze inbrengwaarden betreffen de waarden van de in het exploitatiegebied gelegen gronden en nog te amoveren opstallen en indien van toepassing volgens artikel 6.13, lid 5 Wro, bijkomende schadevergoedingen zoals bedoeld in de Ontheeningswet. Deze waarden en vergoedingen tezamen worden in de praktijk de netto inbrengwaarden genoemd.

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

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

De kosten zoals vermeld in de leden c en d van artikel 6.2.3 Bro worden doorgaans, tezamen

met de netto inbrengwaarden, de bruto inbrengwaarden genoemd.

6.2 Taxatie technische uitgangspunten

6.2.1 Algemeen over waarde e.a.

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

Een schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet vormt volgens **artikel 40** van de Onteigeningswet een volledige vergoeding voor alle schade die rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van de betreffende onroerende zaak of zaken wordt geleden.

De waardebepaling in dit rapport betreft een waardering op grond van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (OW). Dit is niet, althans niet per se, hetzelfde als een taxatie van de marktwaarde zoals die door het NRVt wordt voorgestaan, een en ander met name ook vanwege de correctiefactoren op de werkelijke waarde conform artikel 40b OW, zoals die moeten worden toegepast volgens de artikelen 40c tot en met 40f van de Onteigeningswet.

In **artikel 40b** is bepaald dat de waarde vastgesteld moet worden als zijnde de werkelijke waarde die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk denkende en handelende partijen.

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

worden weggedacht, niet worden geëlimineerd derhalve, een en ander evenwel indachtig overwogen de redelijkheid en billijkheid.

In de onderhavige kwestie, is het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo die namens de gemeente Venray de verwerving van de gronden in het exploitatieplangebied doet om tot grondexploitatie en uitgifte van percelen op het bedrijventerrein De Spurkt te komen. De gemeente noch het Ontwikkelbedrijf is echter de partij die de opstal-exploitatie vervolgens voor haar rekening neemt. Uitgeefbaar gemaakte kavels worden aan marktpartijen verkocht die daarop vervolgens de diverse bedrijfsgebouwen e.a. realiseren en gaan exploiteren. Realisatie van het bedrijventerrein is in voorkomend evenwel geval 'het werk waarvoor wordt onteigend'. Dit maakt dat het werk waarvoor het bestemmingsplan dienst zou moeten doen bij onteigening, niet geheel voor rekening en risico van de gemeente Venray wordt gerealiseerd en dat maakt vervolgens dat bij de waardebepaling in casu het nieuwe bestemmingsplan derhalve niet moet worden weggedacht, niet moet worden geëlimineerd dus.

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

Ofschoon wel genoemd in de Afdeling 6.4 Wro, wordt aan de **artikelen 40e en 40f** in de praktijk en jurisprudentie bij onteigening nauwelijks tot geen betekenis gegeven.

6.3 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebepaling en optimale aanwending

In artikel 40b van de Onteigeningswet is neergelegd dat de werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald. De werkelijke waarde zoals hiervoor omschreven geeft hiermee het in dit rapport gehanteerde **waarde begrip**. Daarbij is reeds hiervoor geconstateerd, dat ook de correctiefactoren uit de artikelen 40c tot en met 40f van de Onteigeningswet bij de waardebepaling betrokken dienen te worden.

Onderstaand is voorts een uiteenzetting gegeven van de gehanteerde **uitgangspunten** bij de waardebepaling die naar de mening van de taxateurs redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie.

- Koper en verkoper handelen in alle redelijkheid en billijkheid.
- De hypothetische verkoopperiode voor het getaxeerde vastgoedobject zou passend zijn voor de soort onroerende zaken en plaatsvinden vóór de waarde peildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk zouden blijven.
- De onroerende zaken zouden bij verkoop zo breed mogelijk in de markt worden aangeboden.
- Geen rekening zou worden gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale

gegadigde.

- Alle gebouw-gebonden installaties en systemen, indien relevant voor de taxatie, functioneren naar behoren, tenzij expliciet anders wordt vermeld in deze rapportage.
- De nog bebouwde objecten, indien relevant voor de taxatie, zijn thans onverhuurd, althans worden als zodanig geleverd.
- De bodem geschikt is voor het beoogde gebruik vanwege woningbouw c.a.
- De van opdrachtgever of aan haar verbonden derden verkregen informatie en wijze van handelen zijn correct en niet misleidend.

De **optimale aanwending** is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteiten mogelijk is en resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak. Volgens de taxatieleer, de onteigeningssystematiek en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde in het kader van de optimale aanwending bij een aanstaande planologische wijziging worden beschouwd als de hoogste van **of** de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige, reeds bestaande of reeds mogelijke vastgoedgebruik (vaak genoemd: de gebruikswaarde) **of** de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie vanwege het nieuwe, aanstaande (bestemmings)plan (vaak genoemd: de complexwaarde).

De bij optimale aanwending bedoelde gebruiksmogelijkheden van de bebouwde objecten met daarbij behorende grond, kunnen in casu gelegen zijn in de mogelijkheden tot het thans nog bestaande en toegestane gebruik ervan. De gebruiksmogelijkheden van de onbebouwde percelen zijn naar de mening van de taxateurs gelegen in de toekomstige gebruiksmogelijkheden voor De Spurkt.

6.4 Waarderingsmethodieken

Diverse taxatiemethoden bieden een taxateur de mogelijkheid om een waardering rekenkundig te onderbouwen. De geschatte waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van één of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat een waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijke kenmerken onder meer ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, het ontbreken van consumentensoevereiniteit en emotionele binding. Een en ander maakt het een taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de markt-kenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode. Voor de bepaling van de waarde van een vastgoedobject, doet een taxateur er verstandig aan gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. De taxateurs hebben in casu gebruik gemaakt van comparatieve systematiek met het analyseren van transacties naar referenties.

6.5 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening

In de conclusiefase komt een taxateur aan de hand van de hem beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende analyses tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waarde- en (referentie)objectanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

6.6 Schattingonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de waardebeoordeling is van invloed op de mate van schattingonzekerheid en daardoor op de inschatting door een taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

Opdrachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door de taxateurs, een bepaalde schattingonzekerheid onvermijdelijk is.

7. Grond en waardebepaling

7.1 Waarderingsgrondslag

Bij de raming van de inbrengwaarde(n) is van belang of er sprake zal zijn (of is geweest) van onteigening of minnelijke overeenstemming juist ter voorkoming daarvan. Artikel 6.13, lid 5 Wro geeft dienaangaande aan hoe de inbrengwaarden van grond moeten worden bepaald. Indien géén sprake is van onteigening, moet de inbrengwaarde van gronden worden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Dit geldt voor de gronden in eigendom van de gemeente Venray. Voor de overige gronden die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling als gevolg van (artikel 40 van) de onteigeningswet.

Aangaande de door de gemeente Venray nog gewenst te verwerven gronden, hebben taxateurs van opdrachtgever meegedeeld gekregen dat het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo namens de gemeente Venray in onderhandeling is met de eigenaren van gronden gelegen binnen het exploitatieplangebied. Voor alle percelen, behoudens die al eigendom zijn van de gemeente respectievelijk het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo bestaat het voornemen van de gemeente Venray om te gaan onteigenen als verwerving in de minnelijke sfeer – wat ook reeds op onteigeningsbasis gebeurt sinds eind 2019 – niet lukt. Derhalve is er een concreet voornemen om gronden te gaan onteigenen in het kader van de Onteigeningswet, mocht dat in de minnelijke verwerving niet lukken.

Voor de door het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo verworven objecten, hebben taxateurs geconstateerd op grond van de akten, de overeengekomen koopsommen en de overlegde verwervingsdossiers dat deze objecten zijn verworven op onteigeningsbasis en voorts dat de nog te verwerven objecten ook op onteigeningsbasis zullen worden getracht te verwerven. Om die reden is er door de taxateurs voor geopteerd om voor de te verwerven objecten en de vorengenoemde objecten schadeloosstellingen zoals bedoeld in artikel 40 van de Onteigeningswet als inbrengwaarde aan te houden.

7.2 Waarderingsmethode

Naar de mening van taxateurs prevaleert als meest geschikte taxatie- of waarderingsmethode voor plannen in de fase waarin het project thans verkeert, een vergelijkingsmethode. Die prevaleert ook boven bijvoorbeeld een residuele methode voor grondwaardeberekening. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil, geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Met inachtneming hiervan en rekening houdend met de omstandigheid dat naar de mening van taxateurs voldoende referenties voor ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein hem beschikbaar zijn, zien taxateurs af van toepassing van een residuele grondwaardemethode. Terzijde merken taxateurs op dat dit in lijn is met het standpunt van de Hoge Raad in onteigeningskwesties, dat deze methode sowieso met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast (zie bijvoorbeeld de onteigeningsarresten HR van 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR van 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR van 15

februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO).

De gebruikte **comparatieve benadering** voorts, kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties, door Rechtbanken afgegeven prijsadviezen en geanalyseerde complexprijzen uit andere projecten in Nederland, binnen de huidige economische contouren te vergelijken met de vastgoedobjecten in het exploitatieplangebied die getaxeerd moeten worden. Dat houdt in dat - voor zover mogelijk - de onderzochte transacties en prijzen met de te taxeren vastgoedobjecten vergelijkbaar gemaakt moeten worden.

7.3 Grondwaarde

Voor de onbebouwde gronden in het exploitatieplangebied, ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van de taxateurs, zoals hiervoor al gesteld, aan de toekomstige ontwikkelingspotentie. Deze gronden zijn door de taxateurs gewaardeerd op **€ 23,- per vierkante meter**. Deze waarde is geschat op basis van bij de taxateurs beschikbare informatie over transacties, projecten en waardebepalingen die door de gemeente en andere (markt)partijen zijn gedaan, rekening houdend met de huidige markt voor onroerende zaken in Venray en omgeving, alsmede verder in Nederland, de huidige status van de herontwikkelingsplannen en tevens met de economische situatie op waarde peildatum. De door de taxateurs gebruikte referenties worden verder in het rapport nader toegelicht.

7.4 Bebouwd vastgoed

Voor de bebouwde gronden van de objecten Spurkt 5, 5a en 8 gelegen binnen het exploitatieplangebied ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van taxateurs aan het huidige gebruik. De taxateurs hebben, zoals eerder in dit rapport aangegeven, zelf geen opname gedaan van de nog aanwezige bebouwing. Dienaangaande is gebruik gemaakt van de bezichtiging van de bebouwing vanaf de openbare weg, de ontvangen gegevens van ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en gegevens van het kadaster. Alle in deze rapportage genoemde bebouwing zal ten gevolge van de toekomstige exploitatie gesloopt dienen te worden.

7.5 Kosten van het vrijmaken van persoonlijke rechten en lasten

Taxateurs hebben onderzoek gedaan naar kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten en lasten (anders dan eventueel expliciet in dit rapport vermeld), waaronder ook te verstaan die voor eventuele huur- en pachtontbinding.

Van het Ontwikkelbedrijf hebben de taxateurs vernomen dat het perceel Venray U 115, mogelijk verpacht zou zijn. Er is geen pachtovereenkomst door het Ontwikkelbedrijf aan de taxateurs overlegd. Derhalve is uitgangspunt dat het perceel gewaardeerd is in onverpachte staat.

De taxateurs hebben verder geen kennis van verder bestaande rechten en lasten, anders dan vermeld in dit rapport

8. Grondmarkt

8.1 Geraadpleegde informatie

Taxateurs hebben kennisgenomen van macro-economische analyses van de analyseafdelingen van (inter)nationaal opererende taxatie- en makelaarskantoren. Voorts is er kennisgenomen van grondtransacties in het gebied en uit vergelijkbare ontwikkelingen, als ook van in andere projecten bepaalde en geschatte complexprijzen voor nog te realiseren bedrijventerreinen.

8.2 De invloed van de regievoerder

De regievoerder in deze, de gemeente Venray, heeft invloed op de grondmarkt. Zij oefent die thans uit, door de in het gebied gepleegde grondverwerving. Taxateurs voorzien en verwachten evenwel geen verstoring van de markt(werking) hierdoor.

8.3 De economische situatie en marktsituatie per 1 januari 2020

Algemeen

De groei van het Nederlandse bbp kwam in 2019 uit op 1,7% tegenover 2,5% in 2018. In Europese context is dit een goede prestatie: de Franse economie groeide met 1,3%, de Britse groei bleef steken op 1,2% en Duitsland moest genoegen nemen met slechts 0,6% groei. De belangrijkste oorzaken van de afnemende groei zijn de teruglopende groei van de export en de afzwakkende groei van de bestedingen vanuit huishoudens en de overheid. Voor de Nederlandse industrie was 2019 een moeizaam jaar. De daling van de industriële productie waaide over vanuit Duitsland, waar krimp optrad. Rooskleuriger is de curve van de Nederlandse dienstensector, die het hele jaar groei liet zien. Het werkloosheidspercentage is met 3,5% laag.

In 2020 groeit de Nederlandse economie naar verwachting met 1,2%. Dat betekent weliswaar een lichte teruggang ten opzichte van vorig jaar, maar biedt geen pessimistisch vooruitzicht: de groei wordt voornamelijk gedreven door overheidsbestedingen, aangevuld door binnenlandse consumptie en investeringen door huishoudens en het bedrijfsleven, zij het in mindere mate dan in 2019. Export draagt in 2020 net als in 2019 minder bij aan de economische groei, omdat ook de voor Nederland belangrijkste handelspartners te maken hebben met teruglopende groei en onzekerheid over internationale handelsbetrekkingen.

Steden zijn de motoren achter de groei van de Nederlandse economie. De trek van bedrijven en inwoners naar de grote steden houdt onverminderd aan, met dank aan de aantrekkingskracht van de mix van werkgelegenheid, onderwijs, cultuur en entertainment. Volgens het CBS vindt 75% van de bevolkingsgroei die voor de komende vijftien jaar geraamd is, haar weg naar de grote en middelgrote steden. Omgerekend zijn dat ongeveer 750.000 nieuwe stedelingen. Een groot deel van deze mensen komt uit andere Nederlandse gemeenten, maar meer nog zijn het internationale studenten en kennis- en arbeidsmigranten. Met de 150.000 mensen die zich tot 2035 in Amsterdam vestigen, heeft de hoofdstad straks voor het eerst meer dan een miljoen inwoners. Met haar groeiende internationale karakter vindt Amsterdam steeds meer aansluiting bij Europese metropolen zoals Londen, Parijs, Frankfurt en Milaan.

De economische groei kan negatief beïnvloed worden door mogelijke escalatie van het handelsconflict tussen China en de Verenigde Staten, vertraging van de economische groei in China, onzekerheid in een aantal Europese landen, met name in het Verenigd Koninkrijk en duurzaamheidsrisico's. Volgens het Global Risks Report 2019 van het World Economic Forum, vormt klimaatverandering veruit het grootste risico voor de wereldeconomie. Dat duurzaamheid ook in de vastgoedwereld steeds centraler staat - met name voor institutionele beleggers - is dan ook niet meer dan logisch. Aan vastgoed kleven twee dimensies van duurzaamheidsrisico's, te weten transitierisico's en fysieke risico's. Transitierisico's treden op als niet voldaan wordt aan (toekomstige) regelgeving. Bij fysieke risico's gaat het om bijvoorbeeld overstromingsrisico's of hittestress-effecten. Over het algemeen gaat men ervan uit dat deze fysieke risico's in Nederland minder groot zijn dan elders, maar recente ontwikkelingen zoals de stikstof- en PFAS-crisis tonen aan dat fysieke duurzaamheidsrisico's wel degelijk grote impact kunnen hebben op de Nederlandse vastgoedsector.

Door monetaire verruiming probeerde de Europese Centrale Bank de afgelopen jaren investeringen te stimuleren en banen te creëren. De toename van kapitaal leidde inderdaad tot economische groei en waarde stijging van bezittingen, maar in mindere mate tot reële loonstijging. Nu de economie hersteld is van de schade die zij tijdens de financiële crisis opliep, lijkt een politieke meerderheid zich te vormen voor investeringen in economische groei waarbij duurzaamheid en een meer evenredige welvaartsverdeling centraal staan.

2019 was opnieuw een recordjaar voor de Nederlandse vastgoedmarkt aan beleggingen. Met € 20,8 miljard lag het totale beleggingsvolume licht hoger dan in 2018. In 2020 wordt een lichte daling verwacht. Het aantal grote core assets dat afgelopen jaar op de markt kwam bleef gering: lange termijn beleggers houden deze vooralsnog in eigen hand. Voor nieuwe aankopen zoeken beleggers steeds vaker vastgoed in regionale steden. In de grote steden biedt geïntegreerde gebiedsontwikkeling een oplossing voor stedelijke problemen én kansen voor beleggers.

Zoals verwacht waren Nederlandse banken in 2019 bijzonder selectief in hun financiering. Hun focus lag op grotere bekende klanten en transacties met een goed verdienmodel. Twee groepen zijn in dat gat gesprongen: internationale financiers en financieringsplatformen. Die laatsten zijn bezig aan een flinke opmars, met dank aan kapitaal van fixed income beleggers. Kantoren, woningen en industrieel vastgoed zijn populair, net als gunstig gelegen winkelvastgoed met solvabele huurders.

Bron: CBS en CBRE Research

Bedrijfsruimtemarkt algemeen

Volgens de publicatie "Stand van zaken commercieel vastgoed 2020" van 9 maart 2020 van NVM Business, werd in 2019 bijna 7,1 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte verhuurd en verkocht, een toename van ongeveer 8% ten opzichte van 2018. De gestegen opname op de bedrijfsruimtemarkt was ook terug te zien in de opnamecijfers van logistiek vastgoed

(distributiecentra). In 2019 werd er ruim 2,3 miljoen vierkante meter aan logistiek vastgoed verhuurd en verkocht, een toename van 2% ten opzichte van 2018. Van het totale aantal gerealiseerde transacties bestond bijna driekwart uit huurtransacties, wat een duidelijke toename betekende in 2019 ten opzichte van het jaar ervoor. De vraag naar nieuwbouw steeg in 2019 naar recordhoogte. In totaal werd bijna 2 miljoen vierkante meter aan nieuwe bedrijfsruimte in gebruik genomen, ofwel 28% van het totale oppervlak aan bedrijfsruimte dat in 2019 werd verhuurd of verkocht. In 2018 bedroeg het aandeel nieuwbouw nog 20%. In de logistieke sector was het aandeel nieuwbouw zelfs 74%.

Ondanks de goede afzet van bedrijfsruimten, nam het direct beschikbare aanbod licht toe, en wel met 1,3%. In totaal werd eind 2019 bijna 11,8 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte te koop en te huur aangeboden. Overigens was met een toename van het aanbod geen rekening gehouden, aangezien dit de afgelopen jaren voortdurend een daling vertoonde. Het structurele aanbod - vastgoed dat langer dan 3 jaar wordt aangeboden - liet echter een tegengestelde ontwikkeling zien en nam in 2019 met 12% af. Hoewel het totale aanbod het afgelopen jaar een stijging liet zien, waren er in sommige regio's ook tekorten aan passende bedrijfsruimte. Vooral in het kleinschalige en middensegment was hier en daar sprake van schaarste.

De huurprijzen van bedrijfsruimte, die al sinds 2014 een stijgende lijn vertonen, gingen ook in 2019 omhoog. De toenemende schaarste aan geschikt aanbod in specifieke segmenten van de markt en het grotere aandeel nieuwbouw waren hiervoor verantwoordelijk. Overigens geldt voor verkoopprijzen ook dat ze al enkele jaren licht stijgen. In het algemeen werden er vorig jaar op de bedrijfsruimtemarkt nog nauwelijks incentives verstrekt.

Tenslotte was merkbaar dat ook in 2019 sprake was van een afnemende transactielooptijd. Bedrijfsruimten werden sneller verhuurd en verkocht dan in voorgaande jaren. Met name de verkopen verliepen sneller, mede door de hogere snelheid waarmee ondernemers de financiering van het vastgoed wisten rond te krijgen.

Dynamis meldt dat de dynamiek in de bedrijfsruimtesector zeer afhankelijk is van de staat van de economie. Opnames van bedrijfsruimte zwakken in 2019 af op hoog niveau en in 2019 zijn de gevolgen van economische stagnatie al zichtbaar geworden in de vraag naar bedrijfsruimte. Door een krimp van de opnamevolumes is een einde gekomen aan drie jaar van aanhoudende groei. Ondanks de terugval is er nog sprake van een bijzonder hoog opnameniveau, in 2019 is maar liefst 750 duizend vierkante meter bedrijfsruimte meer in gebruik genomen dan gemiddeld in de afgelopen zeven jaar.

Bron: Dynamis en NVM Business

Prognose voor 2020 en 2021

De vooruitzichten voor de vastgoedsector zijn minder positief, maar dat is niet vreemd gezien de zeer hoge groei van de afgelopen jaren. De economische groei loopt terug, wat tot uiting komt in minder waardegroei. Bedrijven gaan naar verwachting minder investeren, door de handelsoorlog tussen de VS en China loopt de export en import terug en de binnenlandse consumptie doet een stapje terug. Voor 2020 wordt daarom een waardegroei van 3,5 procent

verwacht en voor 2021 een waardegroei van 2 procent. De waarde van huurwoningen, kantoren op toplocaties en distributiecentra is na de crisis flink toegenomen als gevolg van de toegenomen vraag en schaarse ruimte. De vraag naar dit type vastgoed blijft relatief hoog. De vraag naar winkelpanden staat echter onder druk doordat consumenten steeds meer online aankopen.

Een eerste teken dat de waardegroei van vastgoed zal afnemen, is het sentiment van ondernemers actief in de verhuur en het beheer van onroerend goed. Zij zijn minder positief over hun verwachte omzet in 2020 en verwachten minder personeel aan te nemen. Daarnaast zullen de PFAS- en stikstofcrisis ook de vastgoedsector verder raken, wat het sentiment verder negatief kan beïnvloeden.

De oorzaken van de waardeontwikkeling in de komende jaren verschillen per segment. Een aantal segmenten heeft te maken met de gevolgen van een gebrek aan nieuwbouw, terwijl andere segmenten juist worstelen met meer structurele veranderingen. Een trend raakt alle segmenten, namelijk dat de grote vraag naar woningen ten koste gaat van andere vastgoedsegmenten. Hieronder worden de door ABN-AMRO verwachte ontwikkelingen in de belangrijkste vastgoedsegmenten in 2020 en 2021 weergegeven.

Waardegroei vastgoed per assettype			
	2019	2020	2021
<i>%-mutaties</i>			
Vastgoed	7	3,5	2
Kantoren	5	3	2
Winkels	-1	-1,5	-1,5
Bedrijfsruimten	6,5	4	2,5
Woningen	4	3,5	2,5

Nederland distributieland staat onder druk. Steeds meer regio's hebben te maken met een tekort aan bedrijventerreinen. Dit geldt onder meer in de provincie Utrecht en in het Westland. Uit onderzoek van de metropoolregio Rotterdam Den Haag blijkt dat hier 471 hectare extra bedrijventerrein nodig is tot 2030, deels voortkomend uit uitbreiding en deels uit vervanging van verouderde terreinen. Het met voorrang bestemmen van grond voor woningen is een van de redenen die voor het tekort wordt gegeven. Door de toename aan woonbestemmingen zijn de afgelopen jaren minder vergunningen voor nieuwe bedrijventerreinen afgegeven. Wel neemt het oppervlak van de nieuwe distributiecentra flink toe, wat tot de huidige discussie over 'de verdozing van Nederland' heeft geleid. De toename van het oppervlak waarvoor vergunningen werden afgegeven lijkt overigens ten einde. In de eerste drie kwartalen van 2019 daalde dit cijfer met 53,5 procent in vergelijking met dezelfde periode in 2018. Naar verwachting stijgt de waarde van bedrijfsruimten in 2020 met 4 procent en in 2021 met 2,5 procent. Door de wat lagere economische groei en afname van de export en import zijn dit wat lagere cijfers dan in voorgaande jaren.

Bron: ABN-Amro en CBRE Research

Bedrijfsruimtemarkt Limburg (Venray en omgeving)

In Limburg was de opname van bedrijfsruimte in 2019 nagenoeg gelijk aan die van het jaar ervoor. In totaal werd circa 585.000 vierkante meter bedrijfsruimte verhuurd en verkocht. Kenmerkend voor de gang van zaken in de provincie was de grote hoeveelheid nieuwbouw die vorig jaar werd gerealiseerd; bijna 60% van de totale vraag betrof nieuwbouw. Dit was ook duidelijk terug te zien in opnamecijfers van Kerkrade, Sevenum bij Venlo en Weert. In deze plaatsen viel de opname van bedrijfsruimte flink hoger uit dan het jaar ervoor. Zo werd op Trade Port West in Sevenum begonnen met de bouw van een distributiecentrum van ongeveer 57.000 vierkante meter dat in zijn geheel zal worden gehuurd door Shop Apotheke Europe. Verder werd op dezelfde locatie 36.000 vierkante meter magazijnruimte verhuurd aan het Amerikaanse modebedrijf PVH. In Weert koos verpakkingsbedrijf Moonen ervoor om op bedrijventerrein De Kempen een nieuw distributiecentrum te huren, terwijl in Kerkrade een grootschalig complex werd verhuurd aan Berner, een groothandel in gereedschappen en materialen voor onder meer de bouw en de automobielsector. Dit met als doel de distributie in de Benelux en het westen van Duitsland te bevorderen.

In Venlo viel de opname van bedrijfsruimte een stuk lager uit dan in voorgaande jaren, wat wellicht verband hield met de ontwikkelingen die net buiten Venlo plaatsvonden. Doordat vorig jaar het accent op nieuwbouw lag, werd er minder uit de bestaande voorraad opgenomen. Het resultaat was dat het aanbod van bedrijfsruimte fors toenam. Bovendien werden er relatief veel grootschalige distributiecentra te huur en te koop aangeboden. Dit gold vooral voor de gemeenten Venray en Weert. Door de vele nieuwbouw konden de transactieprizen vorig jaar iets stijgen.

De bedrijfsruimtemarkt van Venlo en Venray wordt ook volgens Dynamis gedomineerd door logistieke panden. Dit blijkt uit het feit dat ruim 80% van het opnamevolume bestaat uit logistieke ruimte. In totaal is in deze twee gemeentes circa 320 duizend vierkante meter bedrijfsruimte in gebruik genomen, een lichte toename ten opzichte van het voorgaande jaar. Opvallend is dat het aantal verhuurde of verkochte panden met maar liefst een kwart is toegenomen. Met name de logistieke markt van Venlo en Venray wint in nationaal perspectief steeds meer van belang. De vestiging van VidaXL in een logistiek pand van bijna 80 duizend vierkante meter benadrukt de belangrijke positie van Venlo en Venray. Voor de webshop is dit het tweede XXL-distributiecentrum op deze locatie, in 2017 werd al een pand van maar liefst 100.000 vierkante meter gerealiseerd. Het merendeel van de logistieke transacties vindt plaats in Venlo, de logistieke opnames in Venray (ruim 36.000 vierkant meter) blijven sterk achter bij die in Venlo (bijna 230.000 vierkante meter). Als gevolg van de aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte in 2019, is het aanbod verder afgenomen. Het beschikbare aanbod is in een jaar tijd met 6% afgenomen, waardoor het totale volume eind 2019 uitkomt op circa 332.000 vierkante meter bedrijfsruimte. De verhouding tussen de vraag en het aanbod geeft aanleiding om te spreken van een gespannen situatie, de vraag concentreert zich echter meer op hoogwaardige nieuwbouw, waar een groot deel van het aanbod niet aan voldoet. De aanboddaling heeft zich in het afgelopen jaar geconcentreerd in de gemeente Venlo, op jaarbasis worden bijna een derde minder vierkante meters bedrijfsruimte in deze gemeente aangeboden.

Bron: NVR Business, Dynamis

Bedrijfsterreinen en uitgften in Venray

De uitgifte binnen de gemeente Venray is wisselvallig. Sommige jaren (2009 en 2013) piekt de uitgifte boven 10 hectare, in andere jaren is deze bijna nihil. Sinds 2015 is er echter wel een stijgende lijn zichtbaar, maar alsnog blijft de uitgifte sindsdien enigszins achter bij voorgaande jaren. Hierbij wordt geconstateerd dat het aanbod in recente jaren een belemmering heeft gevormd voor bedrijven om zich in Venray te vestigen en door te ontwikkelen.

Bedrijventerreinen binnen de gemeente Venray hebben gecombineerd nog circa 15 hectare effectief uitgeefbare grond. Hiervan zijn De Blakt (ca. 4,5 hectare), Vennendreef (4 hectare) en De Hulst I (4 hectare) de terreinen met het grootste kavelaanbod.²

Bron: Stec Groep

Het College van B &W van de gemeente Venray heft op 9 december 2019 de Grondprijzen 2020 vastgesteld. Hieruit valt te lezen dat de volgende uitgifteprijsen voor bedrijventerreinen werden gehanteerd.

De Hulst 2	150,--
De Blakt	115,--
Keizersveld	99,--

De nabijgelegen gemeenten hanteren de volgende uitgifteprijsen (publicatie mei 2019)

Grondprijzen per gemeente, in euro per vierkante meter	Minimum	Maximum
Gemeente Leudal		
Arenbos (Heythuysen)	€ 101	€ 101
Windemolenbos	€ 81	€ 91
Gemeente Maasgouw		
BP Kern Panheel	€ 90	€ 90
Kanaal Wessem-Nederweert	€ 75	€ 75
Gemeente Nederweert		
Bedrijvenpark Panneweg West	€ 115	€ 125
Gemeente Roermond		
Boven de Wolfskuil	€ 120	€ 150
Businesspark De Hanze	€ 120	€ 140
De Grinderij	€ 115	€ 120
Merummer Poort	€ 100	€ 120
Oosthoven	€ 118	€ 118
Oosttangent	€ 80	€ 125
Reubenberg	€ 75	€ 75
Spickerhoven II	€ 112	€ 112
Roerstreek Zuid	€ 90	€ 90
Gemeente Cranendonck		
Uitbreiding Airpark	€ 64	€ 117

Uit de vorenstaande tabellen valt overigens ook op te maken dat de beoogde uitgifteprijsen, zoals vermeld in het prijsadvies van de Stec Groep, in voor bedrijventerreinen, Spurt op een gemiddeld niveau ligt dan voor de andere in Venray aanwezige bedrijventerreinen en de bedrijfsterreinen in de omliggende gemeenten.

8.4 SWOT-analyse

Hierna volgen de resultaten uit een kwalitatieve analyse van de onderwerpen die ook de meeste kopers van bouwpercelen ten behoeve van bedrijfsmatigheid waarschijnlijk in ogenschouw zullen nemen en die naar de mening van de taxateurs van belang zijn bij de waarderingen in dit taxatierapport. De onderstaande, zogenoemde SWOT-analyse, is gebaseerd op bedrijfseconomisch gedachtengoed waarbij de sterktes en zwaktes van het vastgoed zelf en

extern de kansen en bedreigingen uit de omgeving worden beschouwd. Op basis van dergelijke beschouwingen komen de taxateurs tot het onderstaande beeld.

Sterktes:

- Het exploitatiegebied is voor de auto goed ontsloten op bestaande infrastructuur. De metaalweg en de op- en afrit van de A73 zijn hiervoor recent opgewaardeerd
- Het exploitatiegebied en de kavels zijn goed verkaveld in grote rechthoekige kavels.

Zwaktes:

- Het exploitatiegebied beschikt niet over zichtlocaties.
- Venray kent geen bereikbaarheid via spoor voor goederenvervoer.
- Uitgifte vindt alleen plaats aan thans in Venray gevestigde bedrijven.

Kansen:

- De economie, ook lokaal en regionaal, trekt aan.
- Vastgoedbeleggers en investeerders hebben thans een tamelijk offensieve koophouding voor beleggingen met gemiddeld en goed rendement.

Bedreigingen:

- Het nieuwe bedrijventerrein heeft voornamelijk regionale afzetmogelijkheden.
- Stijgende bouwkosten
- Wetgeving betreffende Stikstof en pFAS.
- De huidige coronacrisis.

9. Waardering

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

9.1 Complex

In dit rapport is bij het bepalen van de inbrengwaarden aansluiting gezocht bij de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet, een en ander zoals voorgeschreven in artikel 6.13, lid 5 Wro. Daarbij zijn in beginsel allerlei taxatiemethoden toegestaan. Een voorkomende taxatiemethode bij gronden met ontwikkelingspotentie is die van het bepalen van de residuele grondwaarde, een andere bijvoorbeeld die van het gebruiken van vergelijkbare transacties (in diverse taxatiemethoden). De methode van het bepalen van de residuele grondwaarde bestaat in feite uit een taxatie op basis van een exploitatieopzet voor een bepaald (ontwikkelings)gebied en heeft daarmee raakvlakken met hetgeen is bepaald in artikel 40d Onteigeningswet waarin wordt gesproken over een als één geheel in exploitatie te brengen complex. De strekking van artikel 40d Ow, waarop in essentie artikel 6.13, lid 4 Wro aansluit, hebben naar de mening van taxateurs toepassing bij de waardebepaling in dit rapport. Er is weliswaar niet residueel gerekend, maar vergelijkenderwijs is wel met resultanten gewerkt die uit zulke berekeningen zijn voortgekomen. Er is ter waardebepaling aansluiting gezocht bij de ruwe bouwgrondprijs (deze is hoger dan de agrarische gebruikswaarde zonder bebouwingsmogelijkheden) als zijnde de gemiddelde prijs per vierkante meter voor het in exploitatie te brengen complex aan bedrijvenpark.

9.2 Complexprijs en bijzondere geschiktheid

Bij waardebepaling van gronden op basis van ontwikkelingspotentie moet, althans, dat is in casu door de taxateurs als zodanig beschouwd, conform artikel 6.13, lid 4 Wro gekeken worden naar de omslag van alle baten en lasten en conform artikel 40d OW ook naar omslag van toekomstige bestemmingen. Bij toepassing van artikel 40d OW wordt dus voorbijgegaan aan 'toevallige' bestemmingen die op een betrokken perceel of perceelgedeelte zullen worden gelegd; de bestemmingen worden uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Een en ander kan in beginsel geschieden door de grondwaarde te bepalen voor het gehele plangebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters die in het plangebied zijn betrokken. Dan wordt het zogenoemde egalisatiebeginsel uit artikel 40d OW toegepast, de strekking daarvan althans, en per vierkante meter eenzelfde waarde vastgesteld, de ruwe bouwgrondprijs, ook wel pot- of planprijs genoemd. Ook in dit rapport is voor de gronden binnen het exploitatiegebied een dergelijke ruwe bouwgrondprijs geschat. Enkel wanneer zich percelen of gedeelten daarvan als bijzonder (on)geschikt voor de toekomstige ontwikkeling manifesteren, kan een uitzondering op het vorenstaande beginsel van toepassing zijn. Beoordeeld dient dienaangaande dus te worden, of binnen het plangebied sprake is van gronden met een van de waarde van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege afwijkende eigenschappen van een bepaald perceel of een aantal percelen. Dit kan bijvoorbeeld zijn door fysieke gesteldheid of ligging en gedacht kan bijvoorbeeld worden aan gronden die grenzen aan bestaande, te handhaven wegen, waardoor vanwege een reeds aanwezige, hogere mate van technische bouwrijpheid voor deze gronden bestaat of omdat ze beter en goedkoper bereikbaar of bewerkbaar zijn. Dergelijke

eigenschappen van zulke gronden kunnen onder omstandigheden leiden tot een hogere werkelijke waarde dan de complexwaarde. Of een lagere. Ook een gunstiger ligging op zich kan onder omstandigheden overigens aanleiding zijn om te moeten constateren tot verschillende complexprijzen, hoewel dan nadrukkelijk rekening gehouden dient te worden met het verbeterde kostenverhaal door de inwerkingtreding van de Afdeling grondexploitatie als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. Hierdoor zal verevening binnen een afgebakend gebied in zijn geheel al snel plaatsvinden. Alle kosten van het plan moeten immers ook over de 'gunstigere ligging' worden omgeslagen, aangezien de gronden aldaar evenzo zullen meeprofiten van de voorzieningen ten algemenen nutte binnen het complex. Tot slot kunnen ook vanwege bodembestanddelen, verontreiniging en pacht vormen van bijzondere (on)geschiktheid bestaan voor delen van een complex, die onder omstandigheden zelfs ook zouden kunnen leiden tot een genuanceerder beeld dan één complexprijs. Hiervan is de taxateurs echter niet gebleken en in casu en resumerend zijn de taxateurs sowieso niet gebleken dat er binnen het exploitatiegebied sprake is van percelen met bijzondere (on)geschiktheid.

9.3 Toegepaste methodiek

Voor zover het bebouwd vastgoed betreft, hebben taxateurs reeds aangegeven dat daarvoor volgens hen de gebruikswaarde van de objecten Spurkt 5, 5a en 8 hoger is dan de complexwaarde. Dit geldt niet voor de andere bebouwde objecten. Daar is de complexwaarde hoger dan de gebruikswaarde. De raming van de complexwaarde door de taxateurs zijn hierna weergegeven. De uitgangspunten voor de ramingen van het bebouwd vastgoed zijn onder bijlage 2 aangegeven.

In het plangebied zijn de volgende vergelijkingstransacties beschikbaar:

A. de verkoop op 15 augustus 2019 en levering 24 september 2019 van de hoeve, bedrijfsgebouwen, ondergrond, erf, tuin en overige landbouwgrond, kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie U nummers 158 en 160, totaal groot 6.96.96 ha voor een koopsom van totaal € 1.900.000. Volgens de akte is de overdracht geschied ter voorkoming van onteigening en volgens informatie van het Ontwikkelbedrijf betreft de koopsom de volledige schadeloosstelling gebaseerd op de complexwaarde en niet op de gebruikswaarde. Op grond van de analyse delen de taxateurs deze mening en zijn van mening dat de transactie voor de complexwaarde voor de grond rond de € 23,50 per vierkante meter ligt op grond van deze transactie;

B. verkoop en levering op 07-11-2019 van het woonhuis, bijgebouwen, ondergrond, erf en huisweide, kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie U nummer 244, groot 1.15.60 ha, voor een koopsom van totaal € 1.165.000. Volgens het Ontwikkelbedrijf betreft de koopsom de volledige schadeloosstelling gebaseerd op de gebruikswaarde. Dit komt de taxateurs reëel voor. Volgens de akte is de overdracht geschied ter voorkoming van onteigening. Uit analyse van de transacties delen de taxateurs deze mededeling. Deze transactie is niet bruikbaar voor de bepaling van de complexwaarde;

C. de verkoop en levering op zes maart 2020 van 11.93.21 ha cultuurgrond, hiervan is 6.38.95 gelegen binnen het exploitatieplangebied De Spurkt en het resterende gedeelte, groot 5.54.26 ha, is gelegen buiten het exploitatieplangebied. De gronden gelegen binnen het exploitatieplangebied

zijn volgens de akte verkocht voor gemiddeld € 22,50 per vierkante meter en het resterende gedeelte voor € 10,- per vierkante meter, De verkoper heeft het voortgezet gebruik tot 31 december 2020. De transactie komt de taxateurs marktconform voor.

Buiten het grondgebied van de gemeente Venray hebben taxateurs ook nog andere vastgoedinformatie overwogen ten behoeve van hun waardeoordeel over ruwe bouwgrond.

Transacties ten behoeve van de ontwikkeling van het Greenport Venlo, waaronder het bedrijventerrein Trade Port Noord

Verkoop en levering op 21 februari 2018 van het perceel cultuurgrond Venlo X 160, groot 4.76.34 ha voor een koopsom van € 23,- per vierkante meter. Geen bijzonderheden.

Verkoop en levering op 3 april 2018 van het perceel Venlo X 1593, groot 1.64.89 ha voor een koopsom van € 23,- per vierkante meter. Geen bijzonderheden.

Verkoop en levering op 12 juni 2018 van het perceel Sevenum S 787, groot 6.70.52 ha voor een koopsom van € 20,- per vierkante meter. Geen bijzonderheden.

Verkoop en levering op 2 januari 2019 van de percelen Venlo X 1771, 1772, 1765 en 1766, groot 3.66.68 ha voor een koopsom van € 23,50 per vierkante meter. Geen bijzonderheden.

Verkoop en levering op 10 februari van het percelen Sevenum T 10, 11 en 12, groot 8.84.41 ha voor een koopsom van € 22,61 per vierkante meter. Geen bijzonderheden.

Verkoop en levering op 10 februari van het percelen Sevenum T 121 en 122, groot 2.72.81 ha voor een koopsom van € 21.50 per vierkante meter. Geen bijzonderheden.

Verder hebben de taxateurs de volgende gegevens gerechercheerd:

Bedrijventerrein Automotive Campus te Helmond

- Taxatierapport IBW door Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2018, taxatierapport van november 2018
- Ligging: De Automotive Campus is onderdeel van het bedrijventerrein Groot Schooten ten westen van de kern Helmond. Het terrein is goed bereikbaar via de N270
- Bestemmingsplan status per peildatum: vaststelling een jaar later gepland, deels al een bedrijfsbestemming
- Exploitatieplangebied: circa 21 hectare, uitgiftepercentage ongeveer 62%
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied: € 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in 2015
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport zelf: divers, transacties in Helmond en in Venray voor € 18,-, resp. € 25,- per vierkante meter. Hoogste prijs in exploitatieplangebied zelf: onbekend
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 25,- per vierkante meter

- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Trade Port Noord, Klaver 5 (Fase 1) te Horst aan de Maas

- Taxatierapport IBW door De Bont ABS
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2017, taxatierapport van 8 juni 2017
- Ligging: plangebied in Klaverblad te Venlo - Logistieke Hub (toplocatie)
- Bestemmingsplan status per peildatum: vaststelling 4^e kwartaal 2017 (verwacht)
- Exploitatieplangebied: circa 61,5 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 67% (41 ha)
- Laatst gerealiseerde prijs in het exploitatieplangebied: € 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in april 2017
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport zelf: divers. Hoogste prijs bekend: € 23,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in augustus 2014 (Rechtbank prijsadvies Wvg)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 22,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein De Klomp (gemeente Ede)

- Taxatierapport IBW door Steenhuijs Grondzaken
- Peildatum taxatie IBW: 5-3-2019, taxatierapport van 5 maart 2020
- Het "Food & Business Park" omvat een bedrijfsterrein langs de A12 en de spoorlijn Utrecht-Arnhem
- Bestemmingsplan status per peildatum: onherroepelijk, heeft al een bedrijfsbestemming
- Exploitatieplangebied: 36 ha bruto en 23,3 ha netto uitgeefbaar, uitgiftepercentage ongeveer 65%
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied: gemiddeld € 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond op 11 juli 2018
- Referentietransacties in taxatierapport zelf: divers tot en met 2018 tussen € 21,- en € 50,- per vierkante meter. Hoogste prijs in exploitatieplangebied zelf: € 55,-
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 32,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Trade Port Noord (6^e herziening) te Venlo

- Taxatierapport IBW door De Bont ABS
- Peildatum taxatie IBW: 12-11-2015, taxatierapport van mei 2016
- Ligging: plangebied in Klaverblad te Venlo - Logistieke Hub (toplocatie)
- Bestemmingsplan status per peildatum: vaststelling een jaar later gepland.
- Exploitatieplangebied: circa 289 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 202 hectare
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied: € 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in 2015
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport zelf: divers. Hoogste prijs bekend: € 23,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in augustus 2014 (Rechtbank prijsadvies Wvg)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 23,- per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein A1 Bedrijvenpark te Deventer

- Taxatierapport IBW door Arcadis
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2020
- Ligging: plangebied ligt langs de A1 en aan de zuidzijde van Deventer
- Bestemmingsplan status per peildatum: ontwerp
- Exploitatieplangebied: circa 120 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 50%
- Uitgifteprijsen per 1-1-2020: vanaf € 135,- (buitenrand) tot € 167,50 (zichtlocaties)
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: onbekend
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 27,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Broeklanden Fase II te Elburg

- Taxatierapport IBW door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV
- Peildatum taxatie IBW: 1-11-2014
- Ligging: hoofdzakelijk landelijk
- Bestemmingsplan status per peildatum: ontwerp bestemmingsplan. Datum vaststelling bestemmingsplan nog onbekend
- Exploitatieplangebied: circa 10,5 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 61%
- Uitgifteprijsen per 2015: niet vermeld
- Laatst gerealiseerde prijs in het exploitatieplangebied: 2006 (verkoop aan Megahome), toen voor € 17,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: in 2004 en 2006 in Elburg zelf (circa € 16/€ 17,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), tussen 2007-2012 in grotere regio (gemeenten Hattem en Harderwijk, tussen circa € 17,- en € 18,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2012 (€ 14,32,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 16,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): 2 eigenaren in het exploitatieplangebied (gemeente en Megahome)

Bedrijventerrein Panoven-Baronieweg te IJsselstein

- Taxatierapport IBW door Steenhuijs CVS
- Peildatum taxatie IBW: 12-5-2015
- Ligging: IJsselstein lokaal, betreft inbreidingslocatie binnen bebouwd gebied, naast een woonwijk en bedrijventerrein en langs een lokale doorgaande weg
- Bestemmingsplan status per peildatum: ontwerp bestemmingsplan. Datum vaststelling bestemmingsplan verwacht in zomer 2015
- Exploitatieplangebied: circa 41,5 hectare bruto (inclusief wonen en retail), uitgiftepercentage bedrijventerrein onbekend, hoogste categorie toegestaan is 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- Uitgifteprijsen per 2015: niet vermeld
- Laatst gerealiseerde prijs in het exploitatieplangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: tussen 2011-2015 in grotere regio tussen

- € 23,80,- en € 35,49 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2014 (€ 30,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 17,- per vierkante meter voor bedrijventerrein en oplopend voor wonen en retail
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein De Grift Noord te Nijmegen

- Taxatierapport IBW door Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2015
- Ligging: Nijmegen, grenzend aan de A15 en een bestaand bedrijventerrein
- Bestemmingsplan status per peildatum: nog in voorbereiding
- Exploitatieplangebied: circa 28 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 81%
- Uitgifteprijs per peildatum: referentie aan € 127,- tot € 172,- per vierkante meter
- Laatst gerealiseerde prijs in het exploitatieplangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2009-2014 in grotere regio tussen € 15,- en € 50,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit januari 2014 (€ 15,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in de plaats Zaltbommel)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 22,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Veldzicht Noord fase 4 te Ermelo

- Taxatierapport IBW door Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2016
- Ligging: Grenzend aan bedrijventerrein Veldzicht Noord tegen de spoorlijn Zwolle- Amersfoort
- Bestemmingsplan status per peildatum: in procedure
- Exploitatieplangebied: circa 4,8 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 70%,
- Uitgifteprijs per peildatum: referentie aan € 175,- per vierkante meter
- Laatst gerealiseerde prijs in het exploitatieplangebied (volgens rapport): € 27,50 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond, vermoedelijk in 2015
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2013-2015 circa tussen € 32,50 en € 48,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 27,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): kleinschalig bedrijventerrein met ruime mogelijkheden

Bedrijventerrein Kampershoek Noord te Weert

- Taxatierapport IBW door Steenhuijs Grondzaken B.V.
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2017
- Ligging: Grenzend aan bestaand bedrijventerrein Kampershoek
- Bestemmingsplan status per peildatum: vigerend
- Exploitatieplangebied: circa 72 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 75%,
- Uitgifteprijs per peildatum: vanaf € 125,- tot € 160,- per vierkante meter
- Laatst gerealiseerde prijs in het exploitatieplangebied: ca. € 25 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond, akte van levering 1 maart 2019

- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2013-2015 circa tussen € 22,- en € 24,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 25,-- per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): bedrijven met milieucategorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1

9.4 Waardebepaling vanuit analyse in verzoening

Op basis van voornoemde informatie komen de taxateurs tot de volgende beoordeling voor wat betreft de complexwaarde van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in het exploitatieplangebied "De Spurkt":

- binnen het exploitatieplangebied hebben transacties van onbebouwde grond plaatsgevonden voor € 22,50 tot € 23,50 per vierkante meter. Hierbij de kanttekening dat de één van de twee transactie samen met opstallen heeft plaatsgevonden. Hiervoor verwijzen de taxateurs naar de onder A en C genoemde transacties;
- buiten het plangebied, in de regio Venlo/Venray in de periode 2018/2019 hebben transacties plaatsgevonden van voor € 20,-- tot € 23,50 per vierkante meter.
- uit de diverse genoemde plangebieden van bedrijfsmatige ontwikkelingen is een wisselend beeld te halen. De meeste transacties van de bedrijfsmatige gebiedsontwikkelingen liggen lager dan € 25,-- per m2.

Rekening houdend met onderlinge verschillen en overeenkomsten, waaronder planologische status, omvang van de te ontwikkelen gebieden, verschillen qua typologie (bv. hoogwaardig, logistiek, lokaal/regionaal/nationaal), uitgifteprijzen, percentages uitgeefbaarheid, planhorizon en meer, menen taxateurs voor het onderhavige exploitatieplangebied van De Spurkt uit te moeten gaan van een ruwe bouwgrondprijs (als inbrengwaarde) per waarde peildatum van 1 januari 2020 van € 23,- per vierkante meter voor de in het exploitatieplan gelegen onbebouwde gronden. Dit is het resultaat van de verzoening zoals die eerder in dit rapport is omschreven en maken dat taxateurs thans, in de conclusiefase en aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering komen.

Taxateurs hechten er overigens nog aan te melden dat de inbrengwaarde in dit rapport in ieder geval ook mede is geschat op basis van hun ervaring en kennis.

10. Conclusie inbrengwaarden

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

De bruto inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten luidt als volgt:

1. Inbrengwaarden ruwe bouwgronden:	€ 9.022.256
2. Inbrengwaarden opstallen met bijbehorende ondergrond:	€ 1.616.000
3. Sloopkosten(*)	€ 225.000
4. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten(*)	--
5. Bijkomende onteigeningsvergoedingen:	€ 885.500

Totale bruto inbrengwaarde: € 11.748.756

(Zegge: elf miljoen zeventhonderdachtenveertigduizendzevenhonderdzesenvijftig euro)

(*): Deze kostenposten zijn door deskundige niet zelfstandig geschat noch gecontroleerd, doch louter uit opgave door het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo in dit rapport opgenomen.

Aldus gedaan naar beste kennis en wetenschap en opgemaakt te Utrecht d.d. 9 juni 2020.

C. Habben Jansen

P.C. van Arnhem

Bijlage 1. Waarderingsoverzicht De Spurkt

Inbrengwaarde inzake het exploitatieplan Spurik

Peldatum: 1/1/20

Uitgangspunt: ontgengingsgrondslag

Versie: definitief

nr.	gerechtigd	kadastraal kenmerk	kadastrale oppervlakte	getaxeerd binnen EP	waarde riwv bosvoorzond	vermogenswaarde (OW)	kosten vrijmaken	bijkomende schade	aloopkosten	totaal	
1.1	GEHEENTE VENRAY	VR100A 02640G0000	9.702	21	€ 483					€ 483	
1.1	GEHEENTE VENRAY	VR100U 00100G0000	9.404	4.321	€ 99.383					€ 99.383	
1.1	GEHEENTE VENRAY	VR100U 00105G0000	8.756	4.138	€ 95.174					€ 95.174	
1.1	GEHEENTE VENRAY	VR100U 00151G0000	5.766	3.785	€ 87.055					€ 87.055	
1.1	GEHEENTE VENRAY	VR100U 00295G0000	4.633	4.605	€ 105.984					€ 105.984	
1.1	GEHEENTE VENRAY	VR100U 00296G0000	19.945	16.348	€ 376.004					€ 376.004	
1.2	GEHEENTE VENRAY	VR100U 00157G0000	4.155	4.157	€ 95.611					€ 95.611	
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VR100U 00158G0000	54.261	54.261	€ 1.248.003					€ 1.248.003	
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VR100U 00159G0000	13.075	13.075	€ 300.725					€ 300.725	
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO (Spurik Sc)	VR100U 00160G0000	2.360	2.360	€ 54.280			€ 242.500	€ 50.000	€ 346.780	Totale bijkomende schade van 2.1
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO (Spurik Sa)	VR100U 00244G0000	11.560	11.560		€ 850.000		€ 230.000	€ 50.000	€ 1.130.000	
3.1	WATERSCHAP LIMBURG	VR100U 00106G0000	7.421	4.105	€ 94.415					€ 94.415	
3.2	WATERSCHAP LIMBURG	VR100U 00162G0000	49.771	23.334	€ 536.682			€ 12.000		€ 548.682	Bijkomende schade totaal van 3.1 en 3.2
4.1	NOODEN VASTGOED DOURNE B.V.	VR100U 00093G0000	18.767	9	€ 207					€ 207	
4.2	NOODEN VASTGOED DOURNE B.V.	VR100U 00300G0000	37.296	29.204	€ 671.692			€ 25.000		€ 696.692	Bijkomende schade totaal van 4.1 en 4.2
5	PROVINCIE LIMBURG	VR100U 00095G0000	6.344	255	€ 5.865			€ 2.000		€ 7.865	
6	VEN, dhr. P.J.H.M. VAN DE	VR100U 00242G0000	19.230	19.230	€ 442.290					€ 442.290	
6	VEN, dhr. P.J.H.M. VAN DE	VR100U 00243G0000	17.773	17.774	€ 408.802					€ 408.802	Bijkomende schade zijn aangegaven onder nr. 9
7	MOORREES, mevr. P.J.H.M.; MOORREES, mevr. H.A.A.M.; MOORREES, dhr. S.P.A.M.	VR100U 00155G0000	17.112	17.112	€ 393.576			€ 15.000		€ 408.576	
8	MOORREES, dhr. S.P.A.M. (Spurik B)	VR100U 00107G0000	4.950	4.950		€ 166.000		€ 49.000	€ 25.000	€ 240.000	
9	JANSSON, mevr. G.P.H.	VR100U 00246G0000	48.960	48.960	€ 1.126.080					€ 1.126.080	
9	JANSSON, mevr. G.P.H.	VR100U 00252G0000	4	4	€ 92					€ 92	
9	JANSSON, mevr. G.P.H. (Spurik Sh)	VR100U 00253G0000	17.595	17.595	€ 404.685			€ 77.000	€ 50.000	€ 531.685	Bijkomende schade is totaal van nummer 6 en 9
10	JACOBS, dhr. C.A.M.	VR100U 00289G0000	13.263	13.263						€ -	
10	JACOBS, dhr. C.A.M. (Spurik S)	VR100U 00291G0000	6.555	6.555		€ 600.000		€ 140.000	€ 50.000	€ 790.000	Vermogenswaarde en bijkomende schade totaal van nummer 10
11	JENNEKENS, mevr. A.C.T.; JACOBS, dhr. P.W.A.	VR100U 00292G0000	12.556	7.862	€ 180.826			€ 6.000		€ 186.826	
12	JACOBS, dhr. P.W.A.	VR100U 00322G0000	27.169	14.849	€ 341.527			€ 9.500		€ 351.027	
13	P.F. NOODEN HOLDING B.V.; P.A.J.P. NOODEN HOLDING B.V.	VR100U 00103G0000	34.692	34.692	€ 797.916			€ 25.000		€ 822.916	
14	DIJKWANG, dhr. C.G.J.	VR100U 00094G0000	3.615	2.923	€ 67.229			€ 3.500		€ 70.729	
15	BASTIAANSEN, mevr. D.M.E.; DUUREN, dhr. A.H.W. VAN	VR100U 00161G0000	17.691	17.691	€ 406.893			€ 15.000		€ 421.893	
16	MECHELS, dhr. P.J.M.; MECHELS, dhr. J.A.M.	VR100U 00104G0000	29.599	29.599	€ 680.777			€ 26.000		€ 706.777	
			533.980	428.600	€ 9.022.356	€ 1.616.000	€ -	€ 865.500	€ 225.000	€ 11.748.756	

Bijlage 2. Berekeningen schadeloosstelling per perceel bebouwde gronden

2.1 B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Kadastrale aanduiding

Kadastrale gemeente Venray, sectie U, nummers 158, 159 en 160, totaal groot 6.96.96 ha

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 9 februari 2020 van het Kadaster berust het eigendom bij B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, statutair gevestigd te Venlo. Van andere zakelijke rechten is geen sprake

.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 9 februari 2020 van het Kadaster zijn de percelen aangewezen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Er zijn geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend

Locatie

De percelen zijn gelegen aan de Spurkt 5c te Venray

Omschrijving

De percelen betreffen een boerderij met woning, bedrijfsgebouwen, erf, tuin en cultuurgrond. Volgens de gegevens van het Ontwikkelbedrijf zijn de percelen in gebruik als paardenfokbedrijf. Volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) omvat de woning een oppervlakte van 248 m2 en is in 1997 gebouwd. De ander gebouwen zijn volgens het BAG ook in 1997 gebouwd

Bestemming

Vigerende bestemming: Agrarische waarden

Toebedachte bestemming: Bedrijf en Groen

Toelichting schadeloosstelling

De complexwaarde wordt hoger geraamd dan de gebruikswaarde, derhalve is voor de inbrengwaarde voor de waardering van de werkelijke uitgegaan van de complexwaarde. Voor de bepaling van de schadeloosstelling wordt uitgegaan van de reconstructie van de exploitatie elders met bijbehorende schadeloosstelling.

2.2 B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Kadastrale aanduiding

Kadastrale gemeente Venray, sectie U, nummer 244, totaal groot 1.25.60 ha

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 9 februari 2020 van het Kadaster berust het eigendom bij B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, statutair gevestigd te Venlo. Van andere zakelijke rechten is geen sprake

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 9 februari 2020 van het Kadaster is het perceel aangewezen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Er zijn geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend.

Locatie

Het perceel is gelegen aan de Spurkt 5a te Venray

Omschrijving

Het perceel betreft een woonhuis met bijgebouwen, erf, tuin en huisweide. Volgens de gegevens van het Ontwikkelbedrijf is het perceel in gebruik voor wonen. Volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) omvat de woning een oppervlakte van 298 m2 en is in 1971 gebouwd

Bestemming

Vigerende bestemming: Wonen en Agrarisch

Toebedachte bestemming: Bedrijf en Groen

Toelichting schadeloosstelling

De gebruikswaarde van het perceel wordt hoger gewaardeerd dan de complexwaarde, derhalve is voor de inbrengwaarde voor de waardering van de werkelijke waarde uitgegaan van de gebruikswaarde. Voor de bepaling van de schadeloosstelling wordt uitgegaan van de aankoop van een vervangende woning c.a. met bijbehorende schadeloosstelling

8 De heer S.P.A.M. Moorrees

Kadastrale aanduiding

Kadastrale gemeente Venray, sectie U, nummer 107, totaal groot 0.49.50 ha

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 9 februari 2020 van het Kadaster berust het eigendom bij de heer P.A.M. Moorrees, Spurkt 8 te Venray. Van andere zakelijke rechten is geen sprake

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 9 februari 2020 van het Kadaster is het perceel aangewezen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Er zijn geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend.

Locatie

Het perceel is gelegen aan de Spurkt 5a te Venray

Omschrijving

Het perceel betreft een kwekerij met een loods met een in pandige woning. Volgens de gegevens van het Ontwikkelbedrijf is het perceel in gebruik voor wonen. Volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) omvat de woning een oppervlakte van 68 m2 en in 1989 is het pand in gebruik genomen

Bestemming

Vigerende bestemming: Agrarisch en Bos

Toebedachte bestemming: Bedrijf, Groen en Verkeer

Toelichting schadeloosstelling

De gebruikswaarde van het perceel wordt hoger gewaardeerd dan de complexwaarde, derhalve is voor de inbrengwaarde voor de waardering van de werkelijke waarde uitgegaan van de gebruikswaarde. Voor de bepaling van de schadeloosstelling wordt uitgegaan van de aankoop van een vervangend object c.a. met bijbehorende schadeloosstelling.

9 Mevrouw G.P.H. Janssen

Kadastrale aanduiding

Kadastrale gemeente Venray, sectie U, nummers 246, 252 en 253, totaal groot 6.65.59 ha

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 9 februari 2020 van het Kadaster berust het eigendom bij B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, statutair gevestigd te Venlo. Van andere zakelijke rechten is geen sprake

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 9 februari 2020 van het Kadaster zijn de percelen aangewezen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Er zijn geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend

Locatie

De percelen zijn gelegen aan de Spurkt 5b te Venray

Omschrijving

De percelen betreffen een woning, schuur, erf, tuin en cultuurgrond. Volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) omvat de woning een oppervlakte van 179 m2 en is in 1997 gebouwd.

Bestemming

Vigerende bestemming: Bedrijf, Agrarisch en Agrarische waarden

Toebedachte bestemming: Bedrijf en Groen

Toelichting schadeloosstelling

De complexwaarde wordt hoger geraamd dan de gebruikswaarde, derhalve is voor de inbrengwaarde voor de waardering van de werkelijke waarde uitgegaan van de complexwaarde. Voor de bepaling van de schadeloosstelling wordt uitgegaan van de aankoop van een vervangende woning elders met bijbehorende schadeloosstelling. Mevrouw Janssen was getrouwd met de heer P.H.M. van de Ven (overleden in 1988). De bijkomende kosten zijn gezamenlijk genomen.

10 de heer C.A.M. Jacobs

Kadastrale aanduiding

Kadastrale gemeente Venray, sectie U, nummers 289 en 291, totaal groot 1.98.18 ha

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 9 februari 2020 van het Kadaster berust het eigendom bij B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, statutair gevestigd te Venlo. Van andere zakelijke rechten is geen sprake

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 9 februari 2020 van het Kadaster zijn de percelen aangewezen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Er zijn geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend.

Locatie

De percelen zijn gelegen aan de Spurkt 5 te Venray

Omschrijving

De percelen betreffen een tweetal woningen, voormalige stal, loods, erf, tuin en cultuurgrond. Volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) omvat de woning een oppervlakte van 179 m2 en is in 1997 gebouwd.

Bestemming

Vigerende bestemming: Bedrijf en Agrarische waarden

Toebedachte bestemming: Bedrijf en Groen

Toelichting schadeloosstelling

De gebruikswaarde van het perceel wordt hoger gewaardeerd dan de complexwaarde, derhalve is voor de inbrengwaarde voor de waardering van de werkelijke waarde uitgegaan van de gebruikswaarde. Voor de bepaling van de schadeloosstelling wordt uitgegaan van de aankoop van een vervangend object c.a. met bijbehorende schadeloosstelling.

Bijlage 3. Regels ontwerp bestemmingsplan Spurkt

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven, opslagen en installaties:

1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard';
2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard';
3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard';
4. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijven tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard';
5. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2': bedrijven tot en met categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard';

b. verkeersdoeleinden;

c. kantooractiviteiten ten dienste van de onder a genoemde bedrijvigheid, met dien verstande dat per bedrijf maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak ten behoeve van de kantooractiviteiten mag worden aangewend; met de daarbij behorende

d. interne ontsluitingsstructuren;

e. (voorzieningen ten behoeve van) laden en lossen en parkeervoorzieningen;

f. voet- en rijwielpaden;

g. groenvoorzieningen;

h. overige bijbehorende voorzieningen;

i. voorzieningen van algemeen/openbaar nut;

j. ondergrondse en/of bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen waarbij voldaan moet worden aan het bepaalde in artikel 14.3;

k. parkeervoorzieningen, met inachtneming van de parkeernormen, zoals opgenomen in het geldende beleid 'Parkeernormen' van de gemeente Venray. Indien en voor zover de bedoelde beleidsregel wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden;

met dien verstande dat:

l. bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;

m. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;

n. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;

o. op bouwpercelen aangewezen voor meerdere milieucategorieën zijn bedrijven toegestaan tot de op dat perceel ten hoogste toegelaten milieucategorie, met dien verstande dat bij de situering van de verschillende bedrijfsonderdelen de voor het bouwperceel geldende milieuzones bijbehorende bij de milieucategorieën in acht genomen moeten worden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen slechts die gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht welke qua aard en afmetingen bij deze bestemmingen passen.

4.2.2 Gebouwen

Ten aanzien van de situering en maatvoering van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht;
- b. het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 60% per bedrijfsvlak;
- c. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 m;
- d. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrenzen bedraagt minimaal 5 m;

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de situering en maatvoering van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 3 m;
- b. de hoogte van vlaggenmasten en reclamezuilen bedraagt maximaal 15 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 10 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de op grond van dit artikel toegelaten situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken met een maximum afwijkingspercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredig nadelige gevolgen voor:

- a. het straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de externe veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. landschappelijke inpassing;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. ontsluiting ten behoeve van een bedrijf, uitsluitend ter plaatse van 'specifieke vorm van Groenbedrijfsontsluiting';
 - d. voet- en rijwielpaden, onderhoudspaden en calamiteitenontsluitingen;
 - e. geluidwerende voorzieningen en/of grondwallen;
 - f. voorzieningen en bouwwerken van algemeen / openbaar nut;
 - g. ondergrondse en/of bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken

Op of in de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 4,5 m bedraagt.

Artikel 6 Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos- en natuurgebieden;
- b. instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden en met daaraan nevens geschikt de bosbouwkundige waarde;
- c. een en ander met bijbehorende ecologische voorzieningen, waaronder voorzieningen voor de vleermuis en nestkasten en opstal voor dieren.

6.2 Bouwregels

1. Op de gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ondergeschikte bouwwerken, zoals afrasteringen en eenvoudige recreatief ondersteunende voorzieningen, zoals wegwijzers, informatieborden en zitbanken, waarbij de hoogte van de bouwwerken maximaal 2 meter mag bedragen en geldt dat ze naar aard en afmetingen bij deze bestemming passen;

b. gebouwen en overkappingen, ten behoeve van ecologische voorzieningen, waarbij de bouwhoogte ten hoogste 4,5 m bedraagt.

2. Bij de bouw van de onder a toegestane bouwwerken, dan wel de aanwezigheid van de onder a genoemde bouwwerken, dan wel als gevolg van het te verwachten gebruik van de onder a genoemde bouwwerken mogen de natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Leiding - Hoogspanningsverbinding

9.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' bestemde gronden zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het beheer en de instandhouding van een hoogspanningsverbinding, met de daarbij behorende:

a. veiligheidszone;

b. masten en (veiligheids)voorzieningen.

2. In geval van strijdigheid met andere bepalingen van de daar voorkomende bestemming(en) gaan de regels uit dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

9.2 Bouwregels

Voor bouwen gelden de volgende regels:

a. op of in de in dit artikel bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd.

b. op of in de in dit artikel bedoelde gronden zijn geen gebouwen met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen. <dit is strijdig met 9.2, onder a -> voorstel = doorstreping schrappen>

c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken is toegestaan, mits de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.