

gemeente Horst aan de Maas

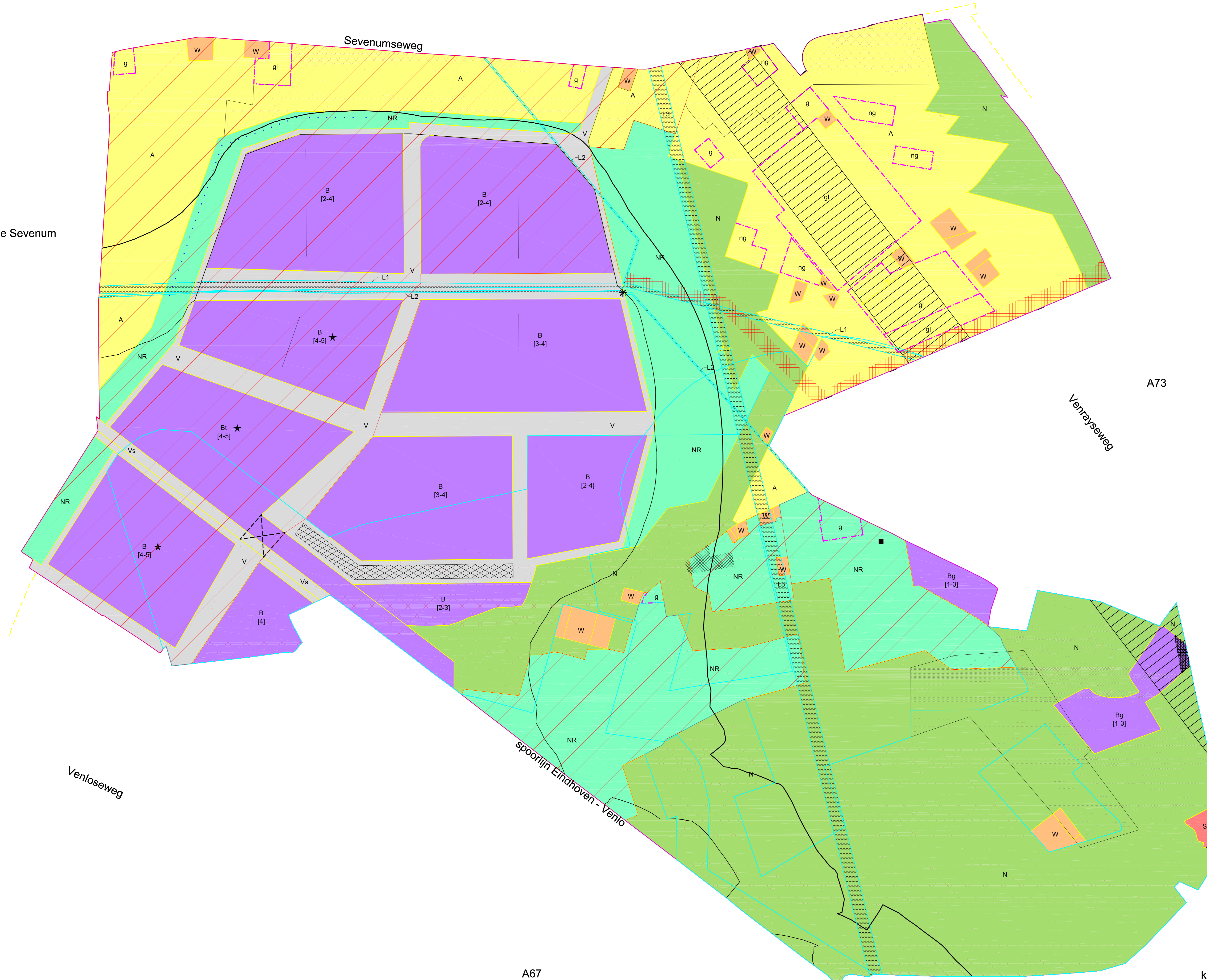
Gemeente Sevenum

A73

spoorlijn Eindhoven - Venlo

A67

knooppunt Zaarderheiken



aanduidingen

- topografische gegevens
- plangrens
- gemeentegrens
- bestemmingsgrens
- maten in meters
- toegestane milieucategorie
- Inrichtingen en vergunningbesluit milieubeheer
- gemaal
- clubgebouw
- viaduct
- reserveringsstrook
- waterwinning
- rooilijn snelweg
- straalzone
- agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden
- hoge archeologische waarden
- dienstverlenende voorzieningen
- stedelijk reconversiegebied
- agrarisch bouwvlak
- geluidzone industrielawaai
- geluidcontour 55 dB(A)
- ecologische hoofdwatergang
- uitbreiding wegenstructuur

bestemmingen

- Bedrijfsdoeleinden
- Agrarisch gebied
- Natuurlijke doeleinden met recreatiewaarden
- Natuur
- Verkeersdoeleinden
- Wonen
- Leidingsstrook 1 + 2 + 3 (L1, L2, L3) (primaire dubbelbestemming)
- Grondwaterbeschermingsgebied (primaire dubbelbestemming)
- Archeologisch waardevol gebied (primaire dubbelbestemming)
- Seksinrichting

nadere aanwijzing

- Greenport
- railterminal
- agrarisch grondgebonden bedrijf
- agrarisch niet-grondgebonden bedrijf
- glastuinbouwbedrijf

s spoorweg

Vernietigde delen

vastgesteld
datum: 25 januari 2006
schaal: 1:5000
formaat: A0
bestandsnr.: 2068-09-01-0304A
adviseur: M. van den Bosch

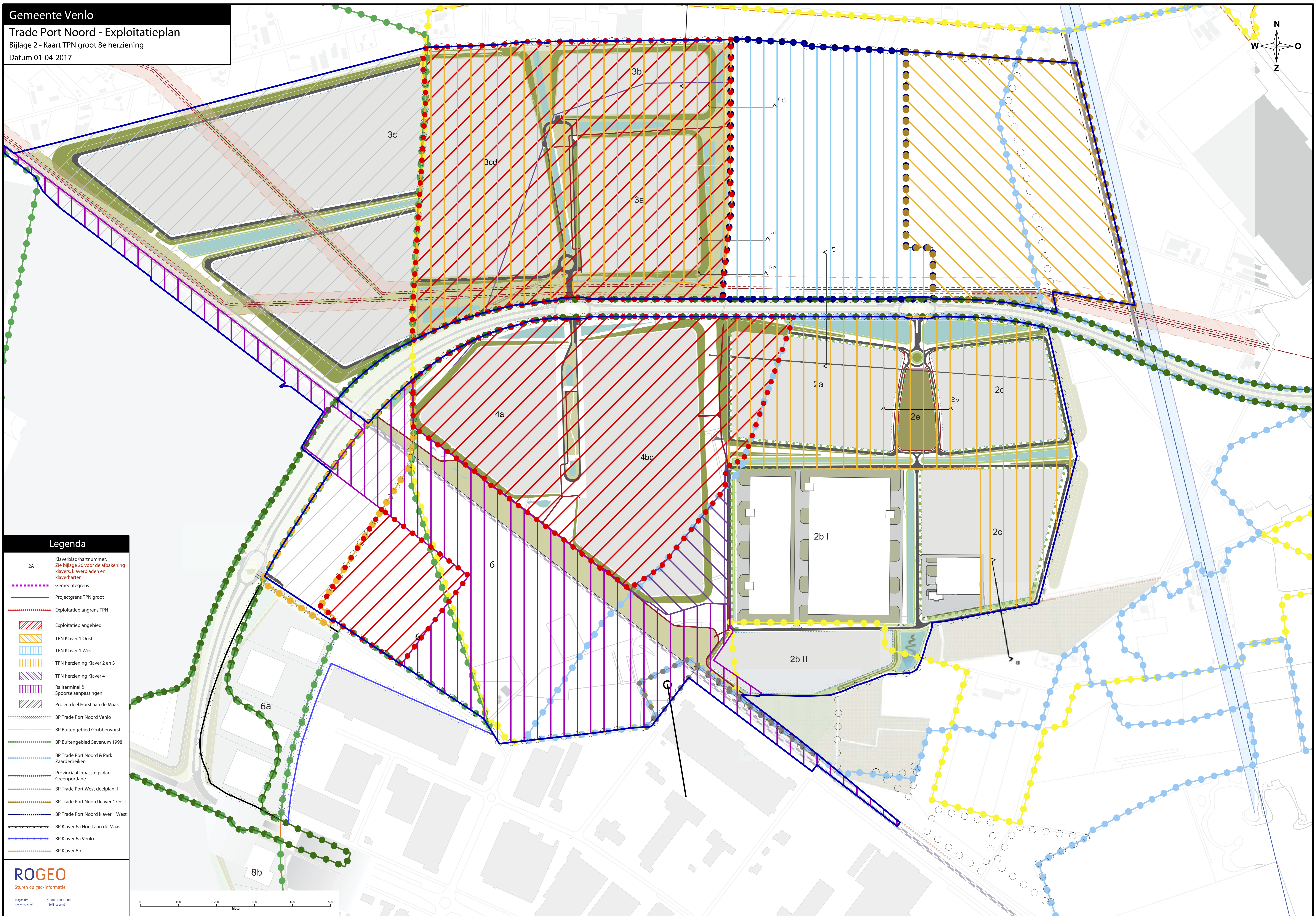
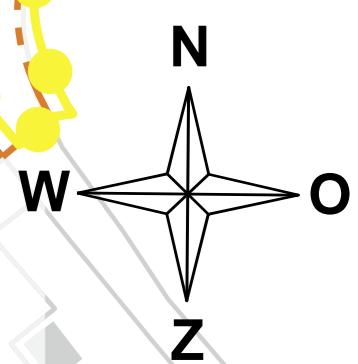
projectnummer: 2068
bestemmingsnummer: 2904A

ontworpen
Plankaart

Bestemmingsplan
Bedrijventerrein Trade Port Noord
en park Zaarderheiken
Gemeente Venlo

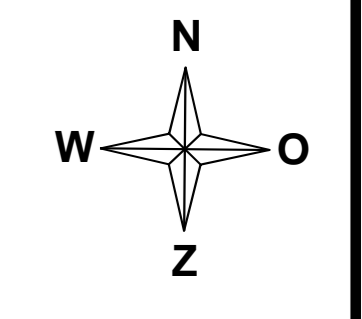


Postbus 405 Venlo 653 470 11 88
0900 AC, telefoon: 033 470 11 88
0900 AC, telefax: 033 470 10 17



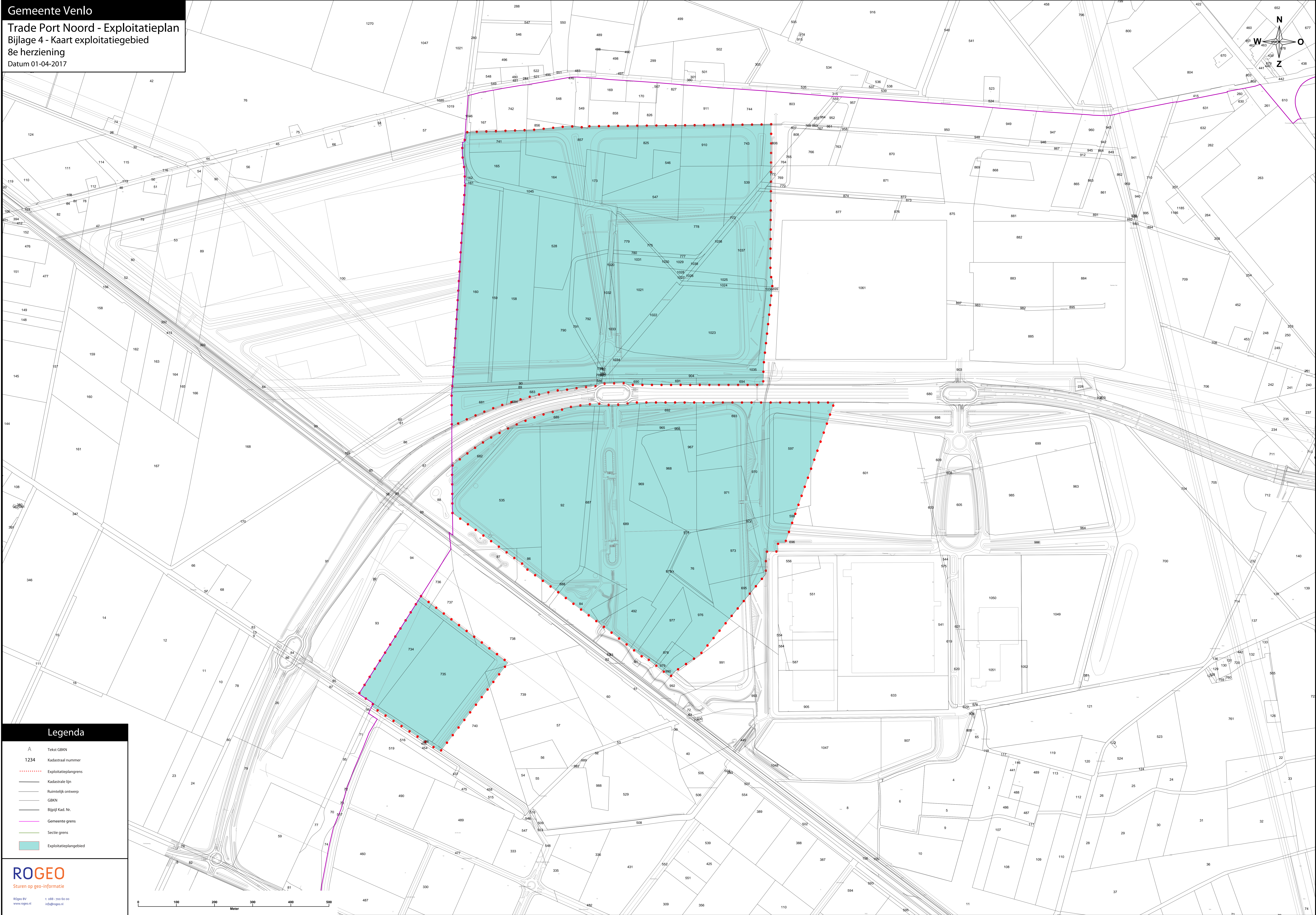
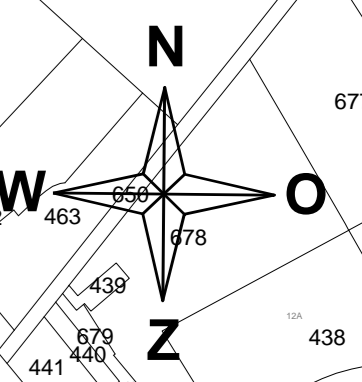
Legenda

- 2A Klaverblad/hartnummer, Zie bijlage 26 voor de afbakening klavers, klaverbladen en klaverharten
- Gemeentegrens
- Projectgrens TPN groot
- Exploitatieplangrens TPN
- Exploitatieplangebied
- TPN Klaver 1 Oost
- TPN Klaver 1 West
- TPN herziening Klaver 2 en 3
- TPN herziening Klaver 4
- Railterminal & Spoorse aanpassingen
- Projectdeel Horst aan de Maas
- BP Trade Port Noord Venlo
- BP Buitengebied Grubbenvorst
- BP Buitengebied Sevenum 1998
- BP Trade Port Noord & Park Zaarderheiken
- Provinciaal inpassingsplan Greenportlane
- BP Trade Port West deelplan II
- BP Trade Port Noord klaver 1 Oost
- BP Trade Port Noord klaver 1 West
- BP Klaver 6a Horst aan de Maas
- BP Klaver 6a Venlo
- BP Klaver 6b



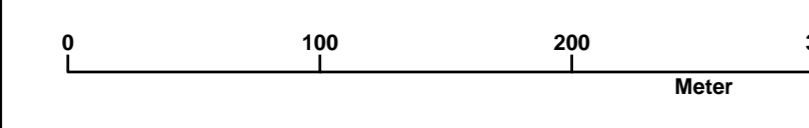
Legenda

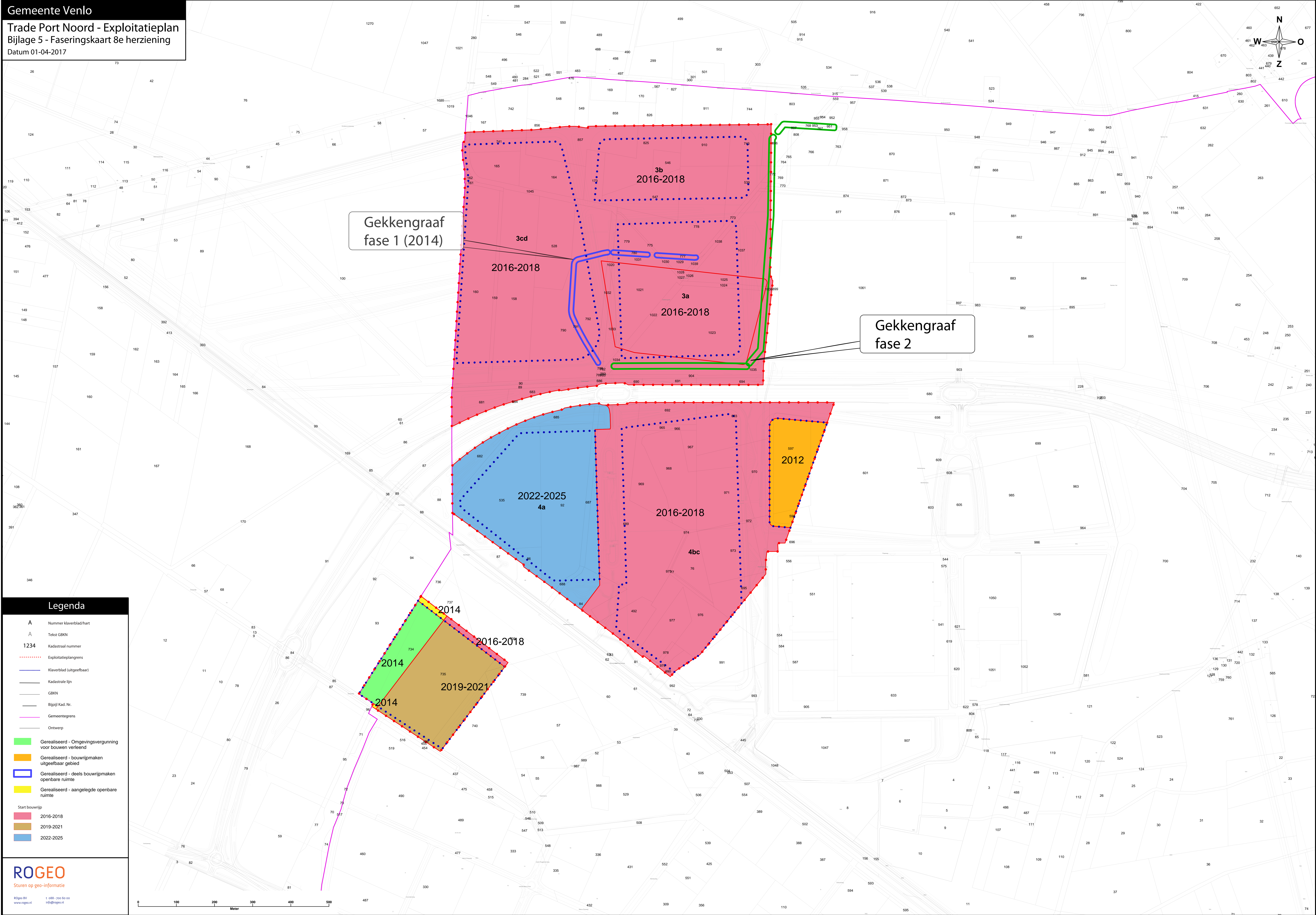
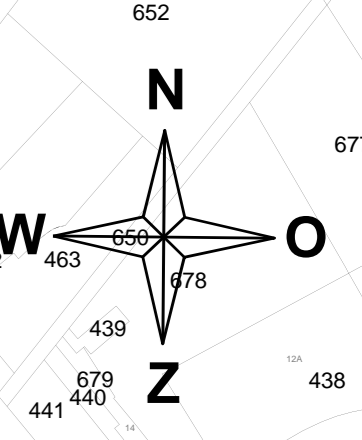
	plangebied Trade Port Noord, excl. Klaver 1 Oost, Klaver 1 West en Railterminal & Spoorse aanpassingen		bouwvlak
	plangebied Trade Port Noord herziening Klaver 2 en 3		Bouwaanduidingen
	plangebied Trade Port Noord herziening Klaver 4		specifieke bouwaanduiding - 1
			specifieke bouwaanduiding - 2
			specifieke bouwaanduiding - 4
Enkelbestemmingen		Maatvoeringen	
	Bedrijventerrein		grens maatvoeringsvlak
	Groen		maximale bouwhoogte (m)
	Natuur	Figuren	
	Verkeer		hartlijn leiding - olie
	Water		hartlijn leiding - riool
	Bedrijventerrein - Uit te werken - 1	Gebiedsaanduidingen	
	Bedrijventerrein - Uit te werken - 2		veiligheidszone - olieleiding
Dubbelbestemmingen			wetgevingszone - verwerkliking nabije toekomst
	Leiding - Olie		wro-zone - verwerkliking nabije toekomst
	Leiding - Riool		wetgevingszone - wijzigingsgebied
	Leiding - Water		wro-zone - wijzigingsgebied - 1
	Waarde - Archeologie - 2		wro-zone - wijzigingsgebied - 2
	Waterstaat - Waterbeschermingszone watergang		wetgevingszone - overig-robustate groenstructuur
	Waterstaat - Waterbeschermingszone watergang	Overig	
Functieaanduidingen			tekst GBKN
	bedrijf tot en met categorie 3.1		GBKN
	bedrijf tot en met categorie 3.2		
	bedrijf tot en met categorie 4.2		
	bedrijf tot en met categorie 5.2		
	risicovolle inrichting		
	specifieke vorm van bedrijventerrein - 1		
	specifieke vorm van bedrijventerrein - 2		
	specifieke vorm van bedrijventerrein - 3		
	specifieke vorm van bedrijventerrein - 4		
	specifieke vorm van bedrijventerrein - 5		
	specifieke vorm van groen - 1		
	specifieke vorm van natuur - 1		
	specifieke vorm van verkeer - fietspad		



Legenda

- A Tekst GBKN
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Kadastrale lijn
- Ruimtelijk ontwerp
- GBKN
- Bijlijn Kad. Nr.
- Gemeente grens
- Sectie grens
- Exploitatieplangebied





Gekkengraaf
 fase 1 (2014)

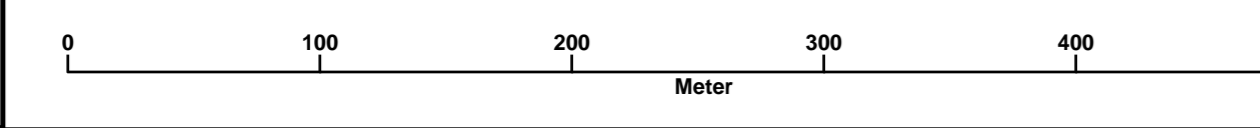
Gekkengraaf
 fase 2

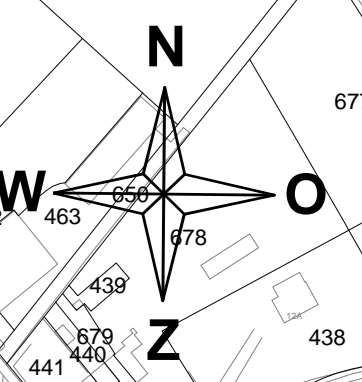
Legenda

- A Nummer klaverblad/hart
- A Tekst GBKN
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Klaverblad (uitgeefbaar)
- Kadastrele lijn
- GBKN
- Bijlijn Kad. Nr.
- Gemeentegrens
- Ontwerp
- Gerealiseerd - Omgevingsvergunning voor bouwen verleend
- Gerealiseerd - bouwrijpmaken uitgeefbaar gebied
- Gerealiseerd - deels bouwrijpmaken openbare ruimte
- Gerealiseerd - aangelegde openbare ruimte

Start bouwrijp

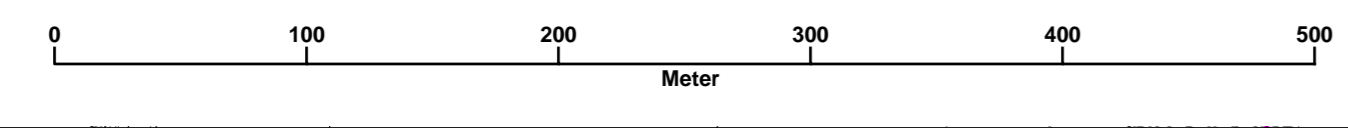
- 2016-2018
- 2019-2021
- 2022-2025

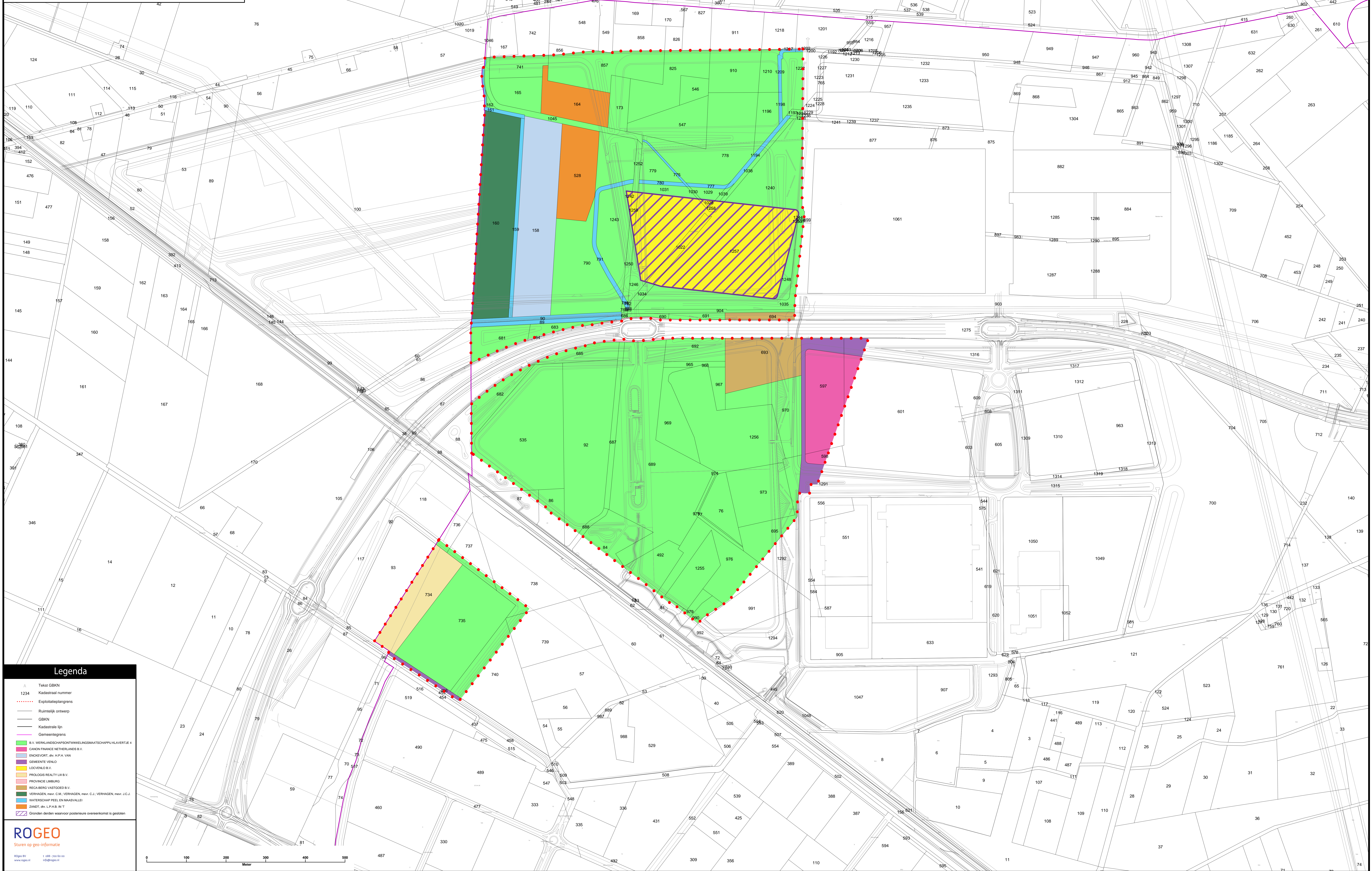
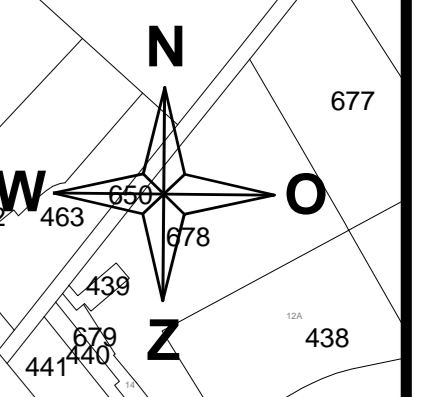




Legenda

- A** Nummer klaverblad/hart
- A** Tekst GBKN
- 1234** Kadestraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Klavergrens
- Functielijn
- Ruimtelijk ontwerp
- GBKN
- Kadastrale lijn
- Kadastrale gemeentegrens
- Gerealiseerd
- Openbare ruimte**
- Groen
- Grondwal
- Water
- Snelverkeer
- Voetpad
- Fietspad
- Uitgeefbaar**
- Kleinchalig logistiek
- Zeer grootschalig logistiek 25m
- Zeer grootschalig logistiek 25m zichtlocatie
- Zeer grootschalig logistiek max 15m
- Grootschalig industrie
- Grootschalig industrie zichtlocatie



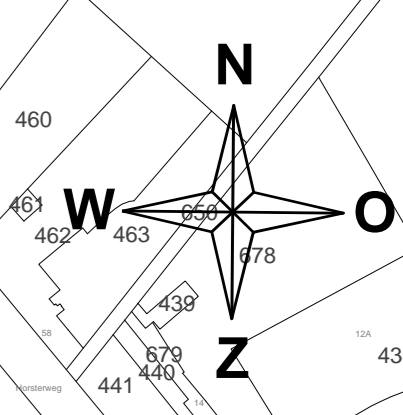


Legenda

- A Tekst GBKN
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Ruimtelijk ontwerp
- GBKN
- Kadastrale lijn
- Gemeentegrens
- B.V. WERKLANDSCHAPSWIKKELINGSMATTSCHAPPU KLAVERTJE 4
- CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.
- ENCKEVORT, dr. H.P.H. VAN
- GEMEENTE VENLO
- LOCORAND B.V.
- PROLOGIS REALTY LM B.V.
- PROVINCIE LIMBURG
- RECA BERG VASTOED B.V.
- VERHAGEN, mev. C.M.; VERHAGEN, mev. C.J.; VERHAGEN, mev. J.C.J.
- WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI
- ZANDT, dr. L.P.H.B. IN 'T
- Gronden dienen waarvoor postereure overeenkomst is gesloten

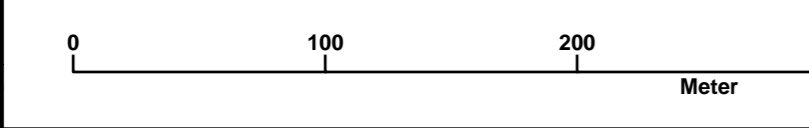
ROGEO
Sturen op geo-informatie

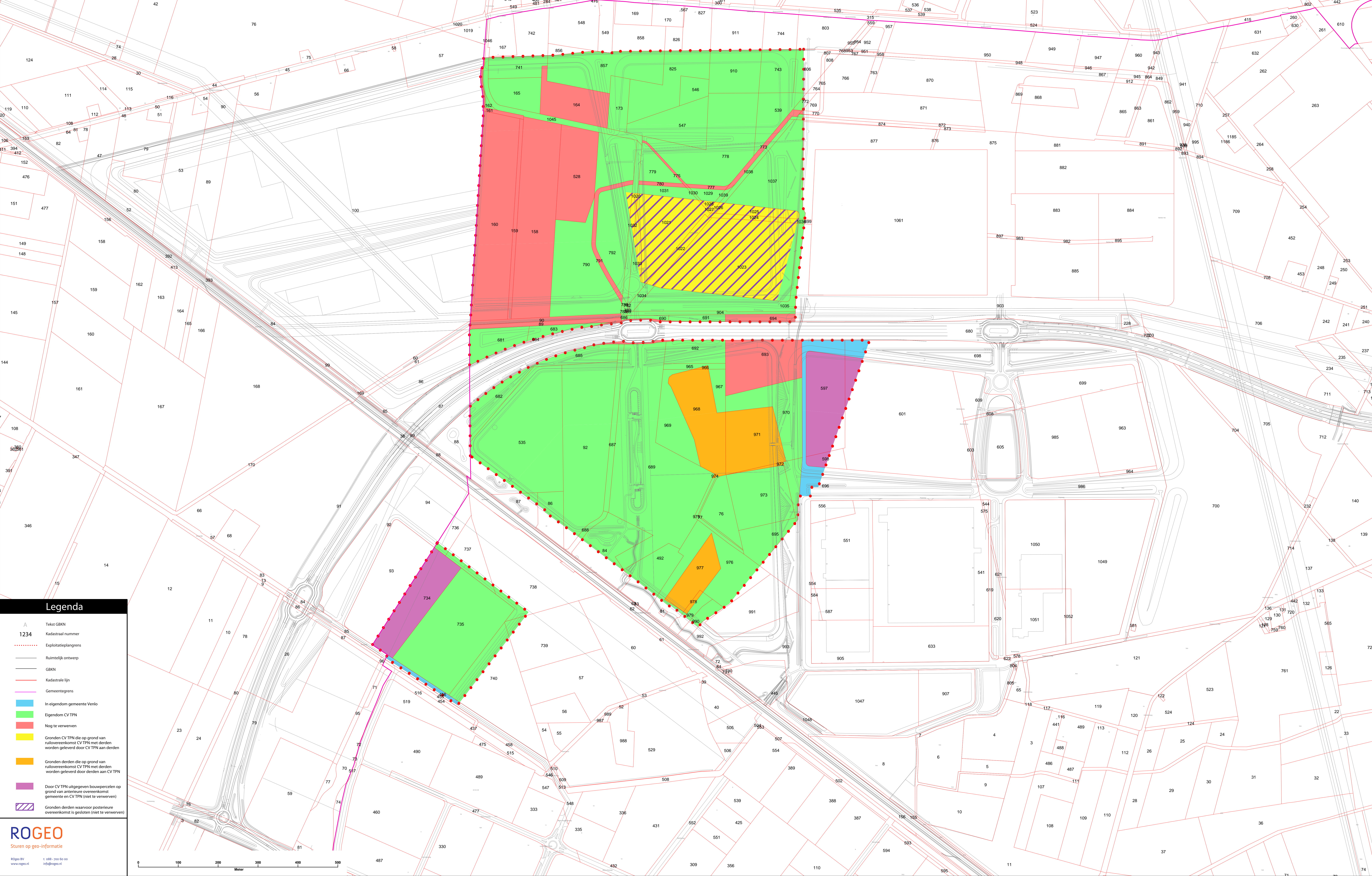
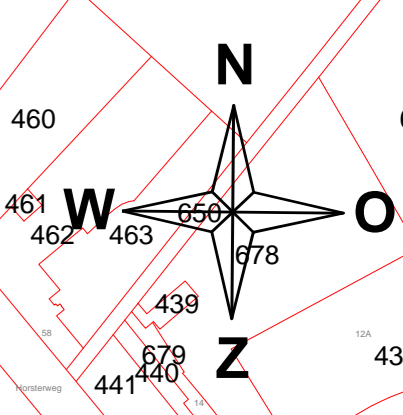
ROGEO B.V.
t. 048 - 200 50 00
info@rogoo.nl



Legenda

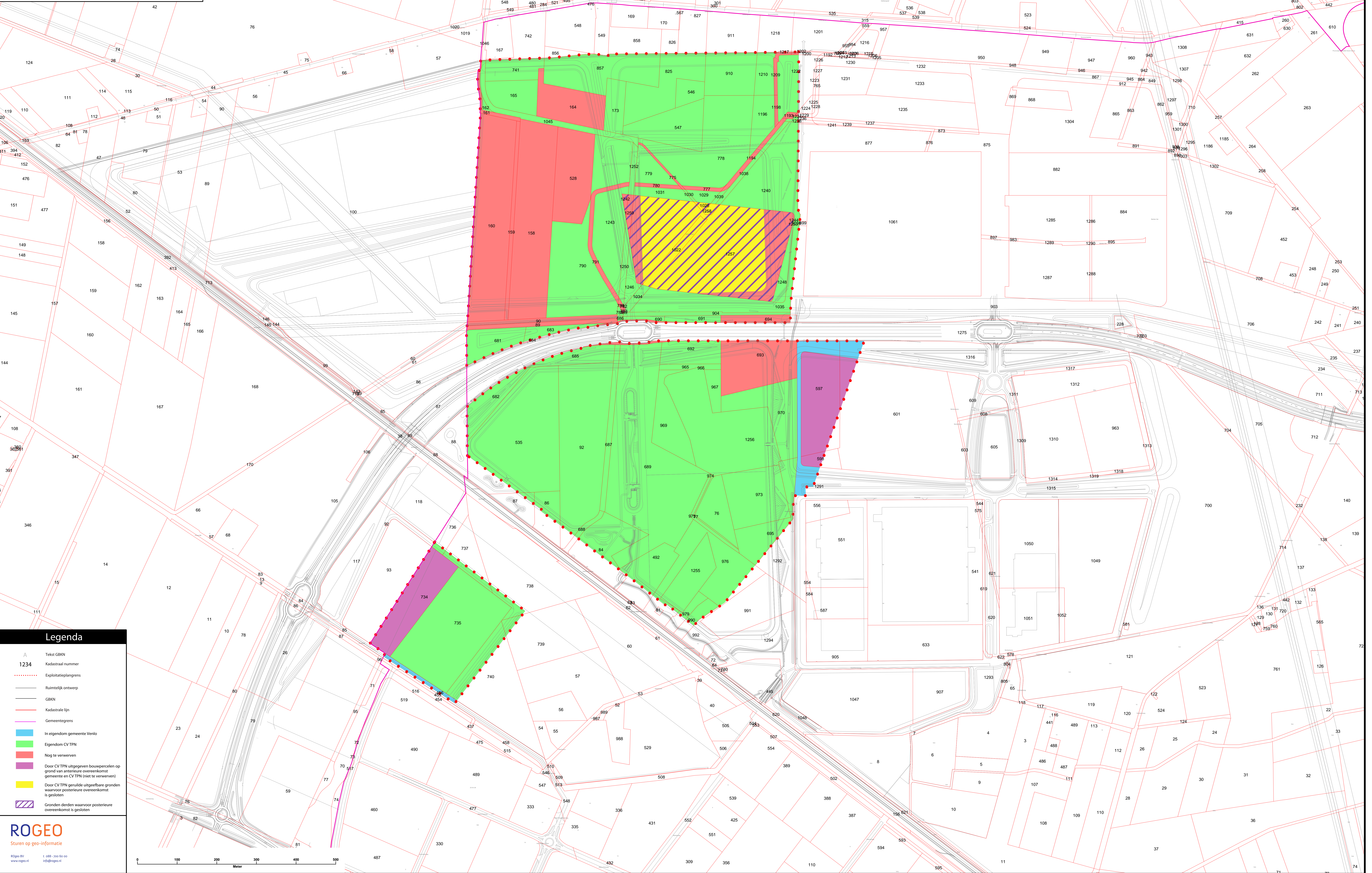
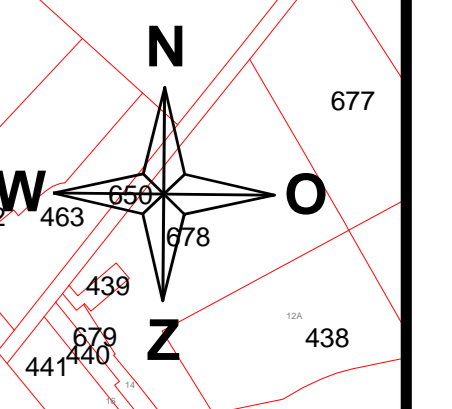
- A Tekst GBKN
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- GBKN
- Gemeentegrens
- Bestaand agrarisch gebruik + groen
- Bestaand water
- Bestaand snelverkeer
- Bestaand snelverkeer - Onverhard
- Bestaande panden
- Bestaande locatie Gekkengraaf
- Gerealiseerd - Omgevingsvergunning voor bouwen verleend
- Gerealiseerd - bouwrijpmaken uitgelbaar gebied
- Gerealiseerd - aangelegde openbare ruimte





Legenda

- A Tekst GBKN
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Ruimtelijk ontwerp
- GBKN
- Kadastrale lijn
- Gemeentegrens
- In eigendom gemeente Venlo
- Eigendom CV TPN
- Nog te verwerven
- Gronden CV TPN die op grond van ruilvereenkomst CV TPN met derden worden geleverd door CV TPN aan derden
- Gronden derden die op grond van ruilvereenkomst CV TPN met derden worden geleverd door derden aan CV TPN
- Door CV TPN uitgegeven bouwpercelen op grond van anterieure overeenkomst gemeente en CV TPN (niet te verwerven)
- Gronden derden waarvoor posterieure overeenkomst is gesloten (niet te verwerven)



Legenda

- Tekst GBKN
- 1234 Kadestraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Ruimtelijk ontwerp
- GBKN
- Kadestrale lijn
- Gemeentegrens
- In eigendom gemeente Venlo
- Eigendom CV TPN
- Nog te verwerven
- Door CV TPN uitgegeven bouwpercelen op grond van anterieure overeenkomst gemeente en CV TPN (niet te verwerven)
- Door CV TPN gesuïde uitgegebare gronden waarvoor posterieure overeenkomst is gesloten
- Gronden derden waarvoor posterieure overeenkomst is gesloten

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV
www.roggeo.nl
t. 088 - 700 50 00
r. 06 - 438 11 11



Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Vragenlijst

Datum	19-4-2017	
Gemeente	<input type="text" value="Venlo"/>	
Projectnaam	<input type="text" value="TPN"/>	
Projectnummer	<input type="text" value="..."/>	
Datum prijspeil	1-1-2017	<input type="button" value="print"/>
Looptijd project in jaren	16	
Aantal werkweken per jaar	42	

A Algemeen

1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? m2

3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? historisch gebied binnenstedelijke locatie inbreidingslocatie
 uitbreidingslocatie uitleglocatie

4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ja nee

B Inbreng en verwerving

5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?

a	aantal onbebouwde percelen	<input type="text" value="27"/>	stuks
b	aantal bebouwde percelen	<input type="text" value="4"/>	stuks
		<input type="text" value="31"/>	totaal

6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?

a	waarvan onbebouwde percelen	<input type="text" value="27"/>	stuks
b	waarvan percelen met woningen	<input type="text" value="4"/>	stuks
c	waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning)	<input type="text" value="0"/>	stuks
d	waarvan percelen met bijzondere objecten	<input type="text" value="0"/>	stuks

7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks

8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)

a	voor hoeveel onroerende zaken ?	<input type="text" value=""/>	stuks
b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	<input type="text" value=""/>	stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ja nee

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen	<input type="text" value=""/>	aantal
bedrijvigheid	<input type="text" value="733.207"/>	m2 uitgifbaar
commercieel/retail	<input type="text" value=""/>	m2 bvo
maatschappelijk	<input type="text" value=""/>	m2 bvo
recreatie	<input type="text" value=""/>	m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgifbaar en openbaar gebied ?

<input type="text" value="733.207"/>	m2 uitgifbaar	66%
<input type="text" value="369.737"/>	m2 openbaar	34%

D Stedenbouwkundige planvorming

12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? Ja Nee

13 Worden de volgende producten opgesteld ?

- Programma van eisen
- Masterplan
- Beeldkwaliteitsplan
- Stedenbouwkundig plan
- Inrichtingsplan Openbare Ruimte

info **E Onderzoeken**

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?

- Milieu Effect Rapportage (MER)
- Nader onderzoek luchtkwaliteit
- Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

info 15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit?

ja nee

info a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?

aantal

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan?

ja nee

info 17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit?

ja nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit?

ja nee

info zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit?

% van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

info 19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?

slecht normaal goed

info **Slopen**

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken?

ja nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden?

m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

(agrarisch) bedrijven/kassen %

info overige onroerende zaken %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?

[ga door naar vraag 22](#)

ja nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest?

%

info 22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

Openbaar % Design&construct %

Enkelvoudig onderhands % Turn key %

Meervoudig onderhands % Europees %

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?

ja nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?

integraal partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?

b deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?

c jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?

d m1 **info**

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken?

ja nee

info 25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

Openbaar % Design&construct %

Enkelvoudig onderhands % Turn key %

Meervoudig onderhands % Europees %

26 Is er sprake van bodemsanering?

Ja Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering?

%

Regeling plankosten exploitatieplan 2017
Producten/activiteitenlijst

Datum 19-4-2017
 Gemeente **Venlo**
 Projectnaam **TPN**
 Projectnummer

print

Datum prijsspeel 1-1-2017
 Looptijd in jaren 16

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Tarieven 2017 excl btw	€/uur
Verwerving/juridisch	€ 118
Stedenbouw	€ 118
Ruimtelijke Ordening	€ 118
Civiele en Cultuurtechniek	€ 118
Landmeten/Vastgoedinformatie	€ 92
Communicatie	€ 102
Gronduitgifte	€ 118
Projectmanagement	€ 134
Projectmanagementassistentie	€ 92
Planeconomie	€ 118

Tarieven 2017 excl btw	€/uur
Civiel technisch projectleiden	€ 118
Civiel technische ontwerpen	€ 118
Bestekschrijven/calculeren	€ 92
Tekenen	€ 82
Directievoeren	€ 102
Toezichthouden	€ 82

Complexiteitsfactor (CF)	116%
Complexiteitsfactor ruimtelijke ordening	106%
Complexiteitsfactor civiele techniek	105%

Invloedsfactoren (IF):	
Omvang exploitatiegebied	73%
Ligging	0%
Herstructurering	0%
Verwervingsituatie	0%
Programma	-25%
Onderzoeken	50%
Bodemgesteldheid	25%

Produkt / Activiteit	Aantal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF	CF ?	CF	Totaal in euro's	Totaal in uren
								€ 148.002	1.254
Verwerving									
<input checked="" type="checkbox"/> 1.1	1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen							
		uur per onbebouwd perceel	27	1	€ 118	nee	100%	nee	100%
		uur per bebouwd perceel	4	2	€ 118	nee	100%	nee	100%
		ambtelijke begeleiding onderzoek	1	16	€ 118	nee	100%	nee	100%
		jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)	1	175,25	€ 118	nee	100%	nee	100%
<input checked="" type="checkbox"/> 1.2	1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak							
		uur per onbebouwde perceel	27	24	€ 118	nee	100%	nee	100%
		uur per woning (ook huur/pachtonbinding)	0	48	€ 118	nee	100%	nee	100%
		uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor	4	80	€ 118	nee	100%	nee	100%
		uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering	0	100	€ 118	nee	100%	nee	100%
		uur per bijzonder object	0	80	€ 118	nee	100%	nee	100%
		uur per bijzonder object in herstructurering	0	100	€ 118	nee	100%	nee	100%
<input type="checkbox"/> 1.3	1.3	Onteigenen van onroerende zaken							
		uur per administratieve procedure	0	110	€ 118	nee	100%	nee	100%
		uur per gerechtelijke procedure	0	50	€ 118	nee	100%	nee	100%
		vast bedrag advocaatkosten per onteigening	0	€ 30.000		nee	100%	nee	100%
<input checked="" type="checkbox"/> 1.4	1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente							
		uur voor vestiging voorkeursrecht	1	60	€ 118	nee	100%	nee	100%
								€ 26.698	226
								€ 114.224	968
								€ 7.080	60
Stedenbouw									
<input checked="" type="checkbox"/> 2.1	2.1	Programma van Eisen							
		uur voor opstellen pve	1	80	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%
		uur bij maatschappelijk programma	0	40	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%
<input type="checkbox"/> 2.2	2.2	Prijsvraag							
		uur voor organiseren	1	200	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%
<input checked="" type="checkbox"/> 2.3	2.3	Masterplan							
		uur per woning	0	1,50	€ 118	nee	100%	ja	116%
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	7332,07	0,25	€ 118	nee	100%	ja	116%
<input checked="" type="checkbox"/> 2.4	2.4	Beeldkwaliteitsplan							
		uur per woning	0	1,00	€ 118	nee	100%	nee	100%
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	7332,07	0,25	€ 118	nee	100%	nee	100%
<input checked="" type="checkbox"/> 2.5	2.5	Stedenbouwkundig plan							
		uur per woning	0	2,50	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	7332,07	0,50	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%
		uur bij maatschappelijk programma	0	40	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%
<input checked="" type="checkbox"/> 2.6	2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte							
		uur per woning	0	1,5	€ 118	nee	100%	nee	100%
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	7332,07	0,5	€ 118	nee	100%	nee	100%
								€ 8.260	70
								€ 251.464	2.131
								€ 216.296	1.833
								€ 378.518	3.208
								€ 432.592	3.666
								€ 1.287.130	10.908
Ruimtelijke ordening									
<input checked="" type="checkbox"/> 3.1	3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit							
		- uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	0,38	550	€ 118	nee	100%	ja	106%
		- uur per uitwerkingsplan	1	90	€ 118	nee	100%	nee	100%
		- uur per gedetailleerd bestemmingsplan	0,00	700	€ 118	nee	100%	ja	106%
<input checked="" type="checkbox"/> 3.2	3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan							
		uur per plan (art 3.6.1.a Wro)	0	90	€ 118	nee	100%	nee	100%
<input checked="" type="checkbox"/> 3.3	3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan							
		uur per exploitatieplan	1	300	€ 118	nee	100%	ja	106%
		jaarlijkse actualisatie	14	45	€ 118	nee	100%	ja	106%
								€ 36.937	313
								€ 116.599	988
								€ 153.536	1.301

Regeling plankosten exploitatieplan 2017
Producten/activiteitenlijst

Datum 19-4-2017
 Gemeente Venlo
 Projectnaam TPN
 Projectnummer
 Datum prijsspeel 1-1-2017
 Looptijd in jaren 16

[print](#)

[Info](#)

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Tarieven 2017 excl btw	€/uur
Verwerving/juridisch	€ 118
Stedenbouw	€ 118
Ruimtelijke Ordening	€ 118
Civiele en Cultuurtechniek	€ 118
Landmeten/Vastgoedinformatie	€ 92
Communicatie	€ 102
Gronduitgifte	€ 118
Projectmanagement	€ 134
Projectmanagementassistentie	€ 92
Planeconomie	€ 118

Tarieven 2017 excl btw	€/uur
Civiel technisch projectleiden	€ 118
Civiel technische ontwerpen	€ 118
Bestekschrijven/calculeren	€ 92
Tekenen	€ 82
Directievoeren	€ 102
Toezichthouden	€ 82

Complexiteitsfactor (CF)	116%
Complexiteitsfactor ruimtelijke ordening	106%
Complexiteitsfactor civiele techniek	105%

Invloedsfactoren (IF):	
Omvang exploitatiegebied	73%
Ligging	0%
Herstructurering	0%
Verwervingsituatie	0%
Programma	-25%
Onderzoeken	50%
Bodemgesteldheid	25%

Produkt / Activiteit			Aantal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF	CF ?	CF	Totaal in euro's	Totaal in uren
Civiele en cultuur techniek											
<input checked="" type="checkbox"/> 4.1	4.1	Planontwikkeling	672	2	€ 118					€ 230.472	1.953
<input checked="" type="checkbox"/> 4.2	4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering								€ 5.495.013	55.083
		uren en bedragen slopen	1	€ 38.271	1,00	nee	100%	ja	105%	€ 40.185	411
		bedragen ophogen/voorbelasten	1	€ 199.007,60	1,00	nee	100%	nee	100%	€ 199.008	
		uren en bedragen bouw en woonrijpmaken	1	€ 5.005.544	1,00	nee	100%	ja	105%	€ 5.255.821	54.672
Landmeten/vastgoedinformatie											
<input checked="" type="checkbox"/> 5.1	5.1	Kaartmateriaal	672	1	€ 92	omvang	173%	ja	116%	€ 124.026	1.348
Communicatie											
<input checked="" type="checkbox"/> 6.1	6.1	Omgevingsmanagement								€ -	-
		uur per week	0	1	€ 102	nee	100%	ja	116%	€ -	-
		kosten gemid per jaar woningbouw	0	€ 5.000	-	nee	100%	ja	116%	€ -	-
		kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel	0	€ 10.000	1	nee	100%	ja	116%	€ -	-
Management											
<input checked="" type="checkbox"/> 7.1	7.1	Projectmanagement	672	8	€ 134	omvang	173%	ja	116%	€ 1.445.172	10.785
<input checked="" type="checkbox"/> 7.2	7.2	Projectmanagementassistentie	0	6	€ 92	omvang	173%	ja	116%	€ -	-
Planeconomie											
<input checked="" type="checkbox"/> 8.1	8.1	Planeconomie	672	4	€ 118	omvang	173%	ja	116%	€ 636.307	5.392

€ 9.519.658 € 9.519.658 88.024 88.024

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Resultaat

Datum	19-4-2017	Complexiteit		116%
Gemeente	Venlo	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">print</div>		
Projectnaam	TPN			
Projectnummer			
Datum prijspeil	1-1-2017			
Looptijd project in jaren	16			
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>	
Verwerving	1.254	€ 148.002	2%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	226	€ 26.698	0%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	968	€ 114.224	1%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.080	0%	
Stedenbouw	10.908	€ 1.287.130	14%	
2.1 Programma van Eisen	70	€ 8.260	0%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	2.131	€ 251.464	3%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	1.833	€ 216.296	2%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	3.208	€ 378.518	4%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	3.666	€ 432.592	5%	
Ruimtelijke Ordening	1.301	€ 153.536	2%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	313	€ 36.937	0%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	988	€ 116.599	1%	
Civiele en cultuur techniek	57.036	€ 5.725.486	60%	
4.1 Planontwikkeling	1.953	€ 230.472	2%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	55.083	€ 5.495.013	58%	
Landmeten/vastgoedinformatie	1.348	€ 124.026	1%	
5.1 Kaartmateriaal	1.348	€ 124.026	1%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	10.785	€ 1.445.172	15%	
7.1 Projectmanagement	10.785	€ 1.445.172	15%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	5.392	€ 636.307	7%	
8.1 Planeconomie	5.392	€ 636.307	7%	
totaal	88.024	€ 9.519.658	100%	

Bijlage 11

Locatie eisen bedrijventerrein “Trade Port Noord “ te Venlo

Gemeente Venlo
Afdeling Openbare Werken en Afdeling Ontwikkelbedrijf

INHOUDSOPGAVE

	Inleiding	3
	Verklaring gebruikte afkortingen	3
1.0	Algemeen	4
2.0	Nutsvoorzieningen	4
3.0	Openbare verlichting	5
4.0	Riolering en afwatering openbaar	5
4.1	Algemeen	5
4.2	Vuilwaterstelsel gemeente (VWA in openbaar gebied)	5
4.3	Regenwaterstelsel gemeente (RWA afvoeren water van openbare verhardingen)	5
4.4	Regenwaterhuisaansluitingen gemeente (RWA t.b.v. lozen dakwater en water van verhardingen van bedrijven)	6
4.5	Oppervlaktewater gemeente	6
4.6	Eisen rioleringsmaterialen	6
4.7	Riolering en afwatering uitgeefbare gronden	8
5.0	Verkeerstechniek	10
6.0	Verhardingen	10
6.1	Algemeen	10
6.2	Dwarsprofielen wegen	10
6.3	Wegconstructies	11
6.4	Eisen bestratingsmaterialen	12
7.0	Groenvoorzieningen	12
7.1	Algemeen	12
7.2	Bomen, bomenzand en bomengranulaat	14
7.3	Beplanting	15
7.4	Bermen van gras	15
8.0	Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid	15
8.1	Beleidsregels bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid	15
8.2	Beleidsregels budgettering bluswatervoorzieningen	15
9.0	Ecovoorzieningen	15
10.0	Bebordingen, markeringen, verkeersmaatregelen en wegmeubilair	16
11.0	Werken in de RRP-Leidingstrook	16
12	Bijlagen 1 t/m 5	16

INLEIDING

De gemeente Venlo stelt eisen aan de inrichting van het bedrijventerrein Trade Port Noord. Dit document bevat de locatie eisen zoals die door de gemeente Venlo, Afdeling Openbare Werken worden gehanteerd en getoetst met het oog op de realisering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen (alle infrastructurele voorzieningen behorend bij het publieke gas, water en elektriciteitsnet) en de inrichting van de openbare ruimte, zoals deze werken en werkzaamheden zijn opgenomen in de regels van het Exploitatieplan Trade Port Noord.

Alle (plan)ontwerpen - door gemeenten of door derden - opgesteld, behoeven de goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders, en in de voorkomende gevallen krachtens mandaatbesluit door het college aangewezen ambtenaren van de Afdeling Openbare Werken. De (plan)ontwerpen kunnen worden getoetst door andere belanghebbenden zoals de hulpdiensten, waterschappen, provincie en nutsbedrijven.

Deze locatie eisen vormen het toetsingskader voor de afdeling Openbare Werken namens B&W gedurende het gehele ontwerpproces voor en uitvoering van de werken en werkzaamheden. Naast de specifieke uitwerking van eisen wordt zoveel mogelijk verwezen naar algemeen geldende (landelijke) normen en richtlijnen die voor de realisatie van dit bestemmingsplan van toepassing zijn.

Deze locatie eisen zijn van toepassing op alle gronden gelegen in het exploitatieplan en hebben in het bijzonder betrekking op de door de gemeente in beheer en onderhoud te nemen openbare ruimte.

VERKLARING GEBRUIKTE AFKORTINGEN

AGVN	= de Algemene Voorwaarden tussen gemeenten en Nutsbedrijven in de provincie Limburg 1993
ASVV	= Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen (CROW) 2004
b.o.b.	= Binnen onderkant buis
GVK-buizen	= Glasvezelversterkte kunststofbuizen
OWPLO	= Gemeente Venlo, afdeling Openbare Werken, team Planmatig Onderhoud
OWPOR	= Gemeente Venlo, afdeling Openbare Werken, team Projecten Openbare Ruimte
RWA	= Regenwaterafvoer
VWA	= Vuilwaterafvoer
W.M.L.	= N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg

1.0 ALGEMEEN

- 1.1 Indien eisen niet specifiek zijn opgenomen, gelden de meest recente Standaard RAW Bepalingen, ASVV, richtlijnen RIONED, landelijke NEN-normen en CROW-publicaties en/of richtlijnen.
- 1.2 Op het bedrijventerrein zijn eveneens van toepassing, voor zover deze betrekking hebben op de inrichting van de openbare ruimte, de richtlijnen zoals vastgelegd in het Praktijkboek Toegankelijkheid Openbare Ruimte, Publicatie 201 CROW.
- 1.3 In het ontwerp moet gewerkt worden met een gesloten grondbalans. Op verzoek kan onder voorwaarden in overleg met de grondstroomcoördinator van de gemeente aan- en afvoer van grond plaatsvinden.
- 1.4 De volgende algemene regels gelden met betrekking tot de in te dienen plannen en ontwerpstukken met betrekking tot de openbare ruimte:
- a) Ontwerp/bestekstekeningen digitaal in dwg-formaat (Autocad) aanleveren aan de gemeente
 - b) Onderhoudstermijn civieltechnische werken bedraagt 6 maanden, voor cultuurtechnische werken 12 maanden
- 1.5. Bij voorbereidende en uitvoerende werkzaamheden in het kader van de ontwikkeling en inrichting dient gewerkt te worden volgens de "Gedragscode Flora- en Faunawet, ruimtelijke ontwikkeling & inrichting" zoals opgesteld door Stadswerk versie augustus 2010. Deze is als bijlage 5 bijgevoegd. Dit betreft een uitwerking van het onderwerp ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de Flora- en faunawet.

2.0 NUTSVOORZIENINGEN (gas, elektriciteit en water)

- 2.1 Door de ontwerpende partij dient een oriënterende KLIC-melding te worden gedaan. De resultaten hiervan dienen in kaart te worden gebracht.
- 2.2 Verleggen van kabels en leidingen mag alleen in overleg met de gemeente en de betrokken beheerders van nutsleidingen. Dit geldt ook voor nieuw te realiseren nutsleidingentracés in de openbare ruimte.
- 2.3 (Nuts)leidingentracés moeten minimaal 2,00 m breed zijn.
- 2.4 Het nutsleidingentracé mag niet onder (gesloten) rijbanen en/of parkeerstroken geprojecteerd en aangelegd worden, maar onder groenstroken, gelegen in de strook grond van minimaal 2,00 m breedte, gelegen tegen de perceelsgrens van de uitgeefbare grond. Zie bijlage 1 - dwarsprofielen A, B en C.
- 2.5 Er dient bij het ontwerp rekening gehouden te worden met de locaties voor gasregelstations, schakelkasten, transformatorkasten, verdeelkasten, sectiekasten, handholds van de diverse nutsbedrijven (conform AVGN en Telecommunicatiewet). Daarbij dient tevens afstemming en overeenstemming te worden bereikt met de respectievelijke leidingbeheerders over fasering en aansluiting.
- 2.6 Bij en ten behoeve van de aanleg van kabels en leidingen onder bestaande en of nieuw aangelegde openbare wegen en verhardingen gelegen in het exploitatieplangebied, moet geboord worden.

3.0 OPENBARE VERLICHTING

- 3.1 Het verlichtingsplan dient te voldoen aan het Beleidsplan Openbare Verlichting van de gemeente Venlo. Dit betekent onder andere dat voldaan moet worden aan NSVV-richtlijnen, het Politiekeurmerk Veilig Wonen en aan Nederlandse Praktijkrichtlijnen Openbare Verlichting (NPR 13201-1), alsmede NEN-EN 13201-1 t/m 4.
- 3.2 Het verlichtingsplan dient te worden afgestemd op de aanwezige of nieuw te planten bomen.
- 3.3 Het plan voor de openbare verlichting dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het college van burgemeester en wethouders.

4.0 RIOLERING EN AFWATERING OPENBAAR

- 4.1.1 Bij de inrichting van het plan dient rekening gehouden te worden met een te ontwerpen VWA- en RWA-systeem. Verder moeten er uitleggers worden aangelegd voor het afvoeren van vuilwater, dakwater en water van verhardingen van bedrijven.
- 4.1.2 De hoofdriolen dienen onder de wegen te worden geprojecteerd.
- 4.2 *Eisen VWA*
 - 4.2.1 het ontwerp van de VWA dient gemaakt te worden volgens de Leidraad Riolering¹
 - 4.2.2 opvangcapaciteit voor debiet minimaal 1 liter per seconde per ha (l/s/ha) vanaf het uitgeefbare particuliere terrein/ bouwkwavel
 - 4.2.3 rioolleidingen toepassen onder vrij verval
 - 4.2.4 verhang afstemmen op maximale stroomsnelheid van 0,6 m/s
 - 4.2.5 minimale diameter hoofdriool dient 160 mm te zijn
 - 4.2.6 minimale diameter van bedrijfsaansluitingen als bedoeld in 4.7.5.2 dient 160 mm te zijn
 - 4.2.7 het VWA-riool dient minimaal 1,60 m¹ onder toekomstig maaiveld te liggen
 - 4.2.8 inlaten vanuit inspectieputten
 - 4.2.9 inspectieputten ter plaatse van knik, wijziging diameter, wijziging b.o.b.
 - 4.2.10 de diameter inspectieputten inwendig dient minimaal 1,0 m¹ te zijn
 - 4.2.11 maximale strenglengte: 75 m¹
 - 4.2.12 hoofdriolen dienen te bestaan uit de materiaalsoorten GVK of gres
 - 4.2.13 bedrijfsaansluitingen als bedoeld in 4.7.5.2 dienen van pvc te zijn en aangebracht te worden tot 2 m¹ achter de perceelsgrens op de bedrijfskavel
- 4.3 *Eisen RWA in openbaar gebied t.b.v. afvoeren van water van openbare verhardingen*
 - 4.3.1 dient geschikt te zijn voor een afvoercapaciteit bij een regenintensiteit van 100 l/s/ha
 - 4.3.2 de benodigde berging van het water in het stelsel moet minimaal 6 mm bedragen. Overstort via kolken is toegestaan. Het stelsel moet kunnen worden leeggepompt indien het lozen op het oppervlakte water onder vrijverval niet mogelijk is

¹ Leidraad Riolering zoals opgesteld door Stichting RIONED

- 4.3.3 rioolleidingen toepassen onder vrijval
- 4.3.4 regenwater reinigen door middel van een zuiverende voorziening, bijvoorbeeld door middel van lammelenafscheiders. De toe te passen zuiverende voorziening en de capaciteit hiervan behoeft de goedkeuring van de gemeente
- 4.3.5 minimale diameter hoofdriool 160 mm
- 4.3.6 het RWA-riool dient minimaal 1,60 m¹ onder toekomstig maaiveld te liggen
- 4.3.7 kolkinlaten dienen aangebracht te worden op de bovenzijde van de buis
- 4.3.8 inspectieputten ter plaatse van knik, wijziging diameter, wijziging b.o.b.
- 4.3.9 maximale strenglengte: 120 m¹
- 4.3.10 hoofdriolen dienen te bestaan uit de materiaalsoorten GVK of gres
- 4.3.11 kolkaansluitingen dienen van pvc te zijn met een minimale diameter van ø125 mm
- 4.3.12 de afvoercapaciteit straat-/trottoirkolken: maximaal 120 m² verhard oppervlak per kolk
- 4.3.13 onderlinge afstand straat-/trottoirkolken: maximaal 20 m¹ in de lengterichting van de weg
- 4.4 *Eisen RWA in openbaar gebied t.b.v. het lozen van dakwater en water van verhardingen van bedrijven*
- 4.4.1 de diameter van de uitleggers zijn afhankelijk van de oppervlakte daken en verhardingen met een maximum van ø500 mm
- 4.4.2 toepassen onder vrijval
- 4.4.3 dekking uitleggers t.b.v. afvoeren dakwater ter plaatse van de perceelsgrens minimaal 1,60 m
- 4.4.4 de aansluitingen dienen aangebracht te worden tot 2 m¹ achter de perceelsgrens op de particuliere uitgeefbare bedrijfskavel
- 4.4.5 de aansluitingen dienen te bestaan uit de materiaalsoorten GVK of gres
- 4.5 *Eisen voor de afvoer van oppervlaktewater in openbaar gebied*
 - a) de waterbergingen en watergangen verbinden door middel van duikers van GVK of gresbuizen
 - b) de taluds en bodem ter plaatse van uitmondingen beschermen met betomatten en/of uitstroombakken
 - c) taluds dienen in de verhouding 1:3 of minder steil aangebracht te worden in verband met onderhoud
- 4.6 *Eisen rioleringsmaterialen*
- 4.6.1 *GVK-buizen en –putten*
- 4.6.1.1. Buizen en hulpstukken dienen geleverd te worden met KIWA/KOMO productcertificaat.
- 4.6.1.2. Aan te brengen buizen en hulpstukken moeten voldoen aan:
 - EN 1120
 - NEN 7037
 - DIN 19565
- 4.6.1.3. Door middel van een onderzoeksrapport opgesteld door een onafhankelijk en erkend instituut, vervaardigd volgens BRL 539 (gecentrifugeerde buizen), dient conform DIN 19565 aangetoond te worden dat de buis zijn slijtvaste eigenschappen behoudt na 100.000 abrasie cycli.

- 4.6.1.4. De stijfheid van de buizen dient berekend te worden middels ATV-A127 2000 Verkeersbelasting VSOB 60.
- 4.6.1.5. De aan te brengen kwaliteitscontrole in het werk dient als volgt plaats te vinden:
- controle dient plaats te vinden volgens de richtlijnen van de leverancier
 - de verbindingen tussen buis- en ptelementen dienen gecontroleerd te worden volgens de voorschriften van de leverancier
 - legvoorschriften volgens de leverancier dienen opgevolgd te worden

4.6.2 *Gresbuizen en polymerebetonputten*

- 4.6.2.1 De toe te passen gresbuizen en hulpstukken dienen te zijn vervaardigd conform EN 295.
- 4.6.2.2 De toe te passen sterkteklasse(n) dient/ dienen te worden berekend conform EN 295.
- 4.6.2.3 De verbindingen tussen voornoemde buizen en putten conform systeem C.
- 4.6.2.4 Polymeerbetonputten dienen te zijn vervaardigd conform DIN 54815 en of EN 14636.
- 4.6.2.5 De verlegging van bovengenoemde elementen dienen conform NPR 3218 en NEN 3650 plaats te vinden.

4.6.3 *PVC-buizen*

- 4.6.3.1 Pvc-buizen dienen van de klasse SN 8 te zijn of gelijkwaardig.
- 4.6.3.2 Voor vuilwater kleur bruin, voor kolkaansluitingen kleur grijs.

4.6.4 *Straatkolken*

Als straatkolken dienen te worden toegepast, eendelige straatkolk beton/gietijzer, type STR 3245/30, afmeting uitwendig 320 x 450 x 800 mm, met U-vormige omranding verankerd aan het beton d.m.v. beugels, scharnierend rooster, afgeronde inlaatopeningen, alsmede een ingestort stankscherm-inbouwgarntuur met stootnokken en aangevulkaniseerd rubbermanchet voor inwendige flexibele aansluiting van een PVC-buis met een diameter van 125 mm.

4.6.5 *RWS-kolken*

- RWS-Kolken dienen van het type RWS/STC-450x450x1050, klasse Y te zijn of gelijkwaardig
- eendelige straatkolk beton/gietijzer, type RWS/STC, afmeting uitw. 450x450x1050 mm, met U-vormige omranding verankerd aan het beton d.m.v. beugels, deksel, teruggeplaatste afgeronde inlaatopeningen, alsmede een ingestort stankscherm-inbouwgarntuur met stootnokken en aangevulkaniseerd rubbermanchet voor de inwendige flexibele aansluiting van een PVC-buis met een diameter 125 mm

4.6.6 *Putafdekkingen*

- putafdekkingen dienen van het type RB-3223-VR-VEPRO te zijn
- putafdekking beton/gietijzer, type RB 3223 VR VEPRO, hoog 170 of 240 mm, dagmaat 520 mm, deksel voor zwaar verkeer (Verkeersbelasting VSOB 60), gietijzeren U-vormige rand verankerd aan het beton d.m.v. verankeringshaken, zwaluwstaartvormig ingevulkaniseerde verwisselbare VEPRO zitting voor integrale opsluiting van het deksel met opschrift VW of RW in de putranden

4.7 *Riolering en afwatering - uitgeefbare gronden*

4.7.1 *Hemelwater afkomstig van dakvlakken*

Hemelwater afkomstig van dakvlakken mag rechtstreeks (zonder berging op eigen terrein) naar het openbaar gebied afgevoerd worden.

4.7.2 *Voorwaarden voor afvoer van hemelwater als bedoeld in voorgaande bepaling zijn*

- a) het afstromende hemelwater dient qua kwaliteit en samenstelling ongewijzigd te blijven, waarbij geen vermenging mag optreden met afstromend water van verhardingen. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door het toepassen van niet uitloogbare materialen, laadperrons eventueel overkappen
- b) het water dient zoveel mogelijk bovengronds op de perceelsgrens met het openbare gebied op een diffuse wijze aangeboden te worden
- c) voor zover geen directe afstroming (bovengronds) plaatsvindt, het hemelwater van bedrijven lozen op de gemeentelijke hemelwateruitleggers zoals genoemd in bepalingen 4.4.1 t/m 4.4.5
- d) aanbrengen van een inspectieput inwendig minimaal 800x800 mm op eigen terrein bij het lozingspunt naar het gemeenteriool

4.7.3 *Hemelwater afkomstig van bedrijfsverhardingen*

Hemelwater afkomstig van bedrijfsverhardingen dient in eerste instantie op eigen terrein te worden geborgen en geïnfiltreerd.

4.7.4 *Voorwaarden voor afvoer van hemelwater van bedrijfsverhardingen*

- a) Het afstromende hemelwater dient qua kwaliteit en samenstelling ongewijzigd te blijven. Hiertoe dient afhankelijk van de verhardingsfunctie en vervuilingkans gebruikt te worden gemaakt van een zuiverende voorziening of hoogrendement- afscheider, alvorens dit water afstroomt naar een berging /infiltratievoorziening. (minimale capaciteit zuiverende voorziening/HRafscheider 1,8 mm/uur en een extra berging van minimaal 4 mm. Bij een capaciteit van 5 mm/uur is geen extra berging vereist).
- b) Een berging/infiltratie dient ter beoordeling en goedkeuring door de gemeente gerealiseerd te worden waarvoor de volgende nadere voorwaarden gelden
 - I. met een bergingscapaciteit van minimaal 6 mm.
 - II. Dit geldt ook voor toekomstige uitbreidingen op de bedrijfslocatie.
 - III. De bodem van infiltratievoorzieningen kan dichtslibben en mag daarom niet worden meegenomen in de infiltratieberekening.
 - IV. De infiltratievoorziening moet een bergingscapaciteit hebben waardoor binnen 24 uur na het einde van de regenbui deze volledig geleegd zal zijn.
- c) Ter beoordeling en goedkeuring vooraf door de gemeente zal door de aanvrager van de omgevingsvergunning tevens een plan of stukken dienen te worden overgelegd waaruit blijkt dat infiltratievoorzieningen in de doorlatende ondergrond zijn aangelegd. Indien dit in de voorkomende gevallen niet geëist of gerealiseerd kan worden, zal de gemeente dienen te beoordelen op welke alternatieve wijze de infiltratie tot stand gebracht kan worden.
- d) Indien ter beoordeling van de gemeente nodig, moet, om inloop van zand en/of dichtslibbing van buitenaf te voorkomen, de infiltratievoorzieningen omhuld worden met een filterdoek. Dit doek dient minimaal over een waterdoorlatendheid van 10 liter/m²/s (NEN 5167) te beschikken. De O-90 waarden (NEN) 5168 van het doek moet 180 tot 400 µm bedragen. De gemeente beoordeelt de noodzaak van een filterdoek in relatie tot het toegepaste type infiltratievoorziening.
- e) Rondom de infiltratievoorzieningen dient zand aanwezig te zijn dat voldoet aan de eisen van draineerzand, zoals vermeld in artikel 22.06.02 van de Standaard RAW Bepalingen 2005. Indien dit zand niet aanwezig is, dient rondom de voorziening, met uitzondering van de bovenzijde, minimaal 0,30 m draineerzand te worden aangebracht.

- f) De infiltratievoorziening moet aan de bovenzijde worden afgedekt met minimaal 0,30 m grond.
- g) Eventueel ingesloten lucht moet via een ontluchtingsconstructie de infiltratievoorziening kunnen verlaten.
- h) De infiltratievoorziening moet voorzien zijn van minstens één inspectieopening aan de bovenzijde van de voorziening. De opening bestaat minimaal uit een ontstoppingsput $\varnothing 315$ mm afgewerkt met bijvoorbeeld een roosterdeksel. De inspectieopening dient eenvoudig bereikbaar zijn. Als er een gietijzeren afdekking wordt gebruikt, moet op de putrand de tekst SCHOONWATER of SW staan.
- i) Infiltratie/bergingszone boven 1 m-mv, noodoverlaat op 0,3 m-mv of hoger.
- j) De infiltratievoorziening dient voorzien te zijn van een bodempassage.
- k) Een leegloopvoorziening van de infiltratiebuffer met een maximale capaciteit van 1 l/sec/ha.
- l) Maatregelen dienen worden genomen ter voorkoming van dichtslaan van de infiltratie voorziening. Bijvoorbeeld door een zandvang en periodiek onderhoud.
- m) Op basis van overgelegde stukken die vooraf ter goedkeuring van de afdeling Openbare Werken van de gemeente dienen te zijn overgelegd zal moeten blijken op welke wijze het opladen van de bodempassage in de voorkomende gevallen wordt bewaakt en op welke wijze maatregelen worden genomen ter bescherming van de bodemkwaliteit.
- n) Het buffer systeem dient voorzien te worden van een noodafvoer/overloop, waarlangs bij volledige vulling van de buffer de overtollige neerslag naar het openbaar gebied mag worden afgevoerd. Dit water dient bovengronds en zichtbaar op de perceelsgrens naar het openbare gebied aangeboden te worden.
- n) In het systeem calamiteitenvoorzieningen dienen (afsluiters) opgenomen te worden ter voorkoming van verontreiniging van de bodem en of het oppervlaktewater bij bijvoorbeeld een lekkage van chemische stoffen.
- o) Vloeistofdichte verhardingen zoveel mogelijk overkappen zodat het hemelwater niet verontreinigd raakt.
- p) De aansluiting van de hemelwaterafvoer op het vuilwaterriool behoeft goedkeuring van de afdeling Openbare Werken van de gemeente Venlo.
- q) De toekomstige eigenaar/gebruiker van het perceel dient de werking van het systeem, beheersaspecten en de te nemen acties bij calamiteiten gedocumenteerd te overleggen.
- r) Hemelwaterriool van bedrijven aansluiten op hemelwateruitleggers van de gemeente. Hemelwateruitleggers van de gemeente volgens punten 4.4.1 t/m 4.4.5.
- s) Aanbrengen van een inspectieput inwendig minimaal 800x800 mm op eigen terrein bij het lozingspunt naar het gemeenteriool.
- t) Water van verhardingen ter plaatse van dockshelters afvoeren via droogweerafvoer via infiltratievoorziening zoals hierboven is genoemd.

4.7.5 *Droogweerafvoer (DWA)*

- 4.7.5.1 De droogweerafvoer dient met goedkeuring van de afdeling Openbare Werken van de gemeente Venlo ter beoordeling vooraf door de afdeling Openbare Werken van de gemeente Venlo worden aangesloten op het vuilwatersysteem in het openbare gebied.
- 4.7.5.2 Droogweerafvoer van bedrijven dienen aangesloten te worden op de droogweerafvoer van de gemeente als genoemd in art. 4.3.6 en 4.3.13.

- 4.7.5.3. Een inspectieput inwendig minimaal 800x800 mm dient aangebracht te worden op eigen terrein bij het lozingspunt naar het gemeenteriool.

4.7.6 *Wijze van toetsen*

De beoordeling van de toepassing en de naleving van voorgaande bepalingen wordt getoetst door de afdeling Openbare werken van de gemeente en behoeven goedkeuring. Met de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient een ontwerp aan de gemeente te worden overhandigd van de wijze waarop met het hemelwater dat op het perceel valt, wordt omgegaan en op welke wijze overtollig water conform bovenstaande naar het openbaar watersysteem wordt afgevoerd. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning kan ontheffing worden verleend van de verplichting uit de Bouwverordening om op eigen terrein voorzieningen voor de opvang en infiltratie van hemelwater te realiseren. Het ontwerp is onderdeel van de bouwaanvraag en zal in het kader van de behandeling van de bouwaanvraag worden getoetst door en behoeven goedkeuring van de afdeling Openbare Werken van de gemeente Venlo.

5.0 VERKEERSTECHNIEK

- 5.1 De inrichting van de openbare ruimte dient conform ASVV-richtlijnen (zoals wegbreedte, boogstralen, bochtverbreding, hellingen, uitzichthoeken) vormgegeven te worden en gebaseerd te zijn op het ontwerpvoertuig trekker met oplegger van 19,25 m lengte.
- 5.2 Fietspaden worden vrij liggend aangelegd conform bijlage 1 (dwarsprofielen A, B en C - gemeente Venlo, Openbare Werken).
- 5.3 Parkeervoorzieningen en manoeuvreerruimte dient te worden gerealiseerd op het uitgeefbare particuliere en eigen bouwterrein.
- 5.4 Verkeersborden, bewegwijzering en straatnaamborden dienen aangebracht te worden volgens RVV 1990 volgens het laatste Bordenboek van VNVF (Vereniging Nederlandse Verkeersborden Fabrikanten) en dienen te voldoen aan voorschriften van het Besluit administratieve bepalingen inzake het wegverkeer.
- 5.5 Wegmarkering en bebakening dienen aangebracht te worden volgens CROW publicatie 207 "Richtlijnen voor bebakening en markering van wegen".

6.0 VERHARDINGEN

6.1 *Algemeen*

De inrichting van de openbare ruimte dient afgestemd te zijn op toekomstig gebruik. De toe te passen materialen moeten minimaal gelijkwaardig zijn aan de aangebrachte materialen in de 1^e fase Trade Port Noord volgens bestek 242020. Alle ontwerpstukken dienen vooraf ter beoordeling en goedkeuring te worden voorgelegd aan burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo.

6.2 *Dwarsprofielen wegen*

Een aantal standaard dwarsprofielen van de wegen zijn weergegeven in bijlage 1. Nieuw te ontwerpen wegen moeten voldoende verkanting (doch niet meer dan 2,5%) hebben ten behoeve van afwatering.

- 6.3 *Wegconstructies*
- 6.3.1 De opbouw van de wegconstructie van de rijwegen dient te worden berekend op basis van de draagkracht van de ondergrond alsmede de te verwachten verkeersintensiteiten, verkeerslasten en een levensduur van minimaal 20 jaar.
- 6.3.2 De volgende uitgangspunten gelden als minimumnormen voor de aanleg van het bedrijventerrein
- 6.3.2.1 *Zandbed:*
- minimaal 300 mm onder fietspaden
 - minimaal 500 mm onder rijbanen en inritten
- 6.3.2.2 *Funderingen:*
- minimaal 200 mm betongranulaat onder fietspaden
 - minimaal 300 mm betongranulaat onder rijbanen en inritten
 - betongranulaat dient te voldoen aan de RAW Bepalingen zoals vermeld in artikel 28.16.06
- 6.3.2.3 De straatlaag dient te bestaan uit maximaal 50 mm straatzand
- 6.3.2.4 *Bestratingen:*
- opsluiting inritten door middel van trottoirbanden 180/200x160 mm in beton. Zicht op de bestrating 10 mm. Te gebruiken bochtstralen R=12 m
 - opsluiting rijbaan door middel van opsluitbanden 200x200 mm in beton
 - opsluiting inritten tegen de perceelsgrens door middel van opsluitbanden 100x200 mm in beton
 - opsluiting opritten naar bijvoorbeeld trafostations door middel van opsluitbanden 100x200 mm in beton
 - bestrating inritten van betonstraatstenen keiformaat grijs in elleboogverband
 - bestrating fietspaden tussen betonbanden ter plaatse van oversteekplaatsen: tegels 300x300(150)x70 mm rood in halfsteensverband
 - molgoot van 3 betonstraatstenen keiformaat grijs in beton
- 6.3.2.5 *Tijdelijke inritten:*
- t.b.v. bescherming van openbare verhardingen ter plaatse van tijdelijke inritten door middel van betonplaten 2x1x0,14 m
 - lengte 20 m langs de weg, breedte 1 m
 - betonplaten aanbrengen op 100 mm straatlaag
 - fundering onder de straatlaag 300 mm betongranulaat
- 6.3.3 *Asfalt- en betonconstructie:*
- 6.3.3.1 Een asfalt- of betonconstructie wordt conform de daarvoor geldende rekenmethodes² gedimensioneerd, rekening houdend met de bodemopbouw, benodigde drooglegging en dergelijke.
- 6.3.3.2 De constructie dient in staat te zijn om de geprognosticeerde verkeersintensiteit te kunnen dragen gedurende een levensduur van asfalt (minimaal 20 jaar) en beton (minimaal 30 jaar). De deklaag van het asfalt van de rijwegen moet 35 mm SMA-NL 11A 70/100 zijn.
- 6.3.3.3 De deklaag fietspad moet 20 mm AC 8 surf D1-A rood met blanke bitumen zijn.
- 6.3.3.4 De constructie van het fietspad dient conform de dwarsprofielen in bijlage 1 vormgegeven te worden.

² Rekenmethode : Asfaltverhardingen berekenen m.b.v. CARE, VEROAD of gelijkwaardig, Betonverhardingen berekenen met behulp van CROW, VENCON 2.0 of gelijkwaardig.

6.4 *Eisen bestratingsmaterialen*

6.4.1 *Algemeen*

Leverantie met KOMO-produktcertificaat en garantie voor constante kwaliteitsborging conform Beoordelingsrichtlijn (BRL).

6.4.2. *Betonstraatstenen*

Moeten voldoen aan BRL 2312 en NEN-EN 1338, kwaliteit I. Afmeting: keiformaat 210x105x80 mm. Voorzien van splintervrije kop. Kleur: grijs. Bij te leveren en toe te passen hulpstukken: halve stenen.

6.4.2 *Trottoirbanden*

6.4.2.1 Trottoirbanden moeten voldoen aan BRL 5070 en NEN-EN 1340, kwaliteit I.

6.4.2.2 Ter plaatse van rotonde en "druppels" dienen RWS-band 115/225x240 mm, met 120 mm zicht te worden toegepast.

6.4.2.3 Ter plaatse van inritten dienen te worden toegepast trottoirbanden met de afmeting 180/200x160 mm, zicht +10 mm.

6.4.2.4 Toepassing van secundaire grondstoffen als vervanging van toeslagmateriaal is toegestaan.

6.4.2.5 Trottoirbanden dienen voorzien te zijn van een visbek/contra visbek aansluiting over de volle hoogte en van een splintervrije kop.

6.4.2.6 Trottoirbanden dienen in de kleur grijs toegepast te worden.

6.4.2.7 Bij te leveren en toe te passen "hulpstukken": boogstralen R=0,5 t/m R=15 (in- en uitwendig), alsmede verloopbanden naar andere typen, inritbanden, e.d.

6.4.3 *Opsluitbanden*

- a) moeten voldoen aan BRL 5070 en NEN-EN 1340, kwaliteit I
- b) afmeting: 200x200 mm en 100x200 mm
- c) met facet en voorzien van visbek/contra visbek aansluiting over de volle hoogte en voorzien van splintervrije kop
- d) kleur grijs en bij te leveren en toe te passen "hulpstukken" bij type 100x200 mm: - boogstralen R=0,5 t/m R=15

6.4.4 *Betontegels*

- a) moeten voldoen aan BRL 2313 en NEN-EN 1339, kwaliteit I
- b) tegels t.b.v. fietspaden: afmetingen 300x300(150)x70 mm, kleur rood, met klein facet
- c) goottegels: afmetingen 300x150x60 mm, kleur grijs, zonder facet

7.0 GROENVOORZIENINGEN

7.1 *Algemeen*

7.1.1 Bestaande waardevolle groenvoorzieningen zoals bomen en windsingels dienen zo veel mogelijk te blijven gehandhaafd en ingepast te worden in het ontwerp. Daarom dient alvorens het ontwerp wordt gemaakt de bestaande groenelementen geïnventariseerd te worden door een hiervoor erkend bedrijf.

7.1.2 Bij behoud van bestaande bomen wordt voor een juiste inpassing van bomen een Boom Effect Analyse van de ontwerpende partij verlangd die wordt beoordeeld door de gemeente.

- 7.1.3 Bij werk in uitvoering bij bestaande bomen gelden de geboden voor bouw en aanleg volgens de bomenstichting³ :
1. *Bescherm de stam en de wortels.* Plaats voor de aanvang van de werkzaamheden vaste bouwhekken rond de boom, tenminste ter grootte van de kroonprojectie. Bescherm bij beperkte werkruimte in ieder geval de boomspiegel.
 2. *Plaats geen bouwmaterialen en geen bouwkeet onder de boom.* Voertuigen of bouwketen mogen nooit (tijdelijk) op het wortelpakket geplaatst worden. De opslag van bouwmaterialen is in deze zone eveneens verboden. Dit leidt namelijk tot beschadiging van de wortels en het verdicht de bodem, wat het afsterven van wortels tot gevolg heeft.
 3. *Houdt bouwverkeer buiten de kroonprojectie.* Met bouwmachines uit de buurt van de bomen blijven. Wanneer het onvermijdelijk is dat over de boomwortels gereden moet worden: plaats rijplaten.
 4. *Verstoort de bovengrond niet.* Handhaaf de bestaande maaiveldhoogte. Binnen de kroonprojectie niets ontgraven. Ophoging alleen onder de strikte voorwaarde van voldoende beluchting van de wortels.
 5. *Voorkom beschadiging van de wortels.* Graaf nooit machinaal binnen de kroonprojectie, maar werk zoveel mogelijk handmatig. Hak nooit wortels door van meer dan vijf centimeter dik.
 6. *Leg kabels en leidingen zorgvuldig aan.* Leg kabels en leidingen niet dichterbij dan twee meter langs bomen. Pas zo mogelijk sleufloze technieken toe, dat wil zeggen: gestuurd boren onder het wortelpakket door in plaats van een sleuf graven. Maak gebruik van kabelgoten en mantelbuizen.
 7. *Houdt de grondwaterstand gelijk.* Verhoging van de grondwaterstand leidt tot wortelsterfte vanwege een zuurstoftekort. Zorg bij stijging van het grondwaterniveau voor een damwand buiten de kroonprojectie of pomp het water weg. Let bij grondwaterverlaging op uitdroging. Bij noodzakelijke bronbemaling altijd damwanden plaatsen.
 8. *Houdt schadelijke stoffen uit de buurt van bomen.* Olie, cementwater, chemische stoffen, zout, zuren of kalk mogen nooit bij bomen gegooid worden.
 9. *Laat noodzakelijk snoeiwerk door vakkundige boomspecialisten uitvoeren.* Zaag nooit zelf zomaar takken of wortels af. Alleen een deskundige kan beoordelen op welke wijze de snoei verantwoord is.
 10. *Plaats geen dichte verharding over de wortels.* Door bodemverdichting ontstaat onder beton en asfalt een tekort aan water en lucht, waardoor wortels afsterven.
- 7.1.4 Er dient een plan gemaakt te worden met beschermingsmaatregelen voor de te handhaven bomen, vooraf goed te keuren door college van burgemeester en wethouders.
- 7.1.5 Bij te handhaven bomen mag de maaiveldhoogte niet worden gewijzigd.
- 7.1.6 Indien bomen alsnog dienen te worden verwijderd overeenkomstig de omgevingsvergunning als bedoeld in 7.1.8, dienen deze op volwaardige wijze te worden gecompenseerd d.m.v. herplant binnen het plangebied. De waarde van een boom wordt bepaald door een boomtaxateur die de waarde bindend vaststelt.
- 7.1.7 Bij te realiseren bebouwing niet bouwen binnen de kroonprojectie van de van de boom. Hierbij dient te worden gehandeld als ware de boom in een volwassen staat met een volwassen kroonprojectie.

³ Voor een verdere toelichting op deze regels wordt verwezen naar www.bomenstichting.nl

- 7.1.8 Voor bomen die verwijderd moeten worden dient een omgevingsvergunning (t.b.v. kap) aangevraagd te worden.
- 7.1.9 De categorisering van het groen afstemmen op het Groenbeheersysteem van de gemeente Venlo.
- 7.1.10 Ten behoeve van onderhoud/beheer moet het openbaar groen moet bereikbaar zijn voor materiaal en materieel van de gemeente.
- 7.1.11 Het openbaar groen dient puinvrij en vrij van andere verontreinigingen overgedragen te worden aan de gemeente. Dit betekent dat de groenstroken tot 1 m diep vrij moeten zijn van puin met een doorsnee van kleiner dan 40 mm.
- 7.1.12 Er moet vooraf een door B&W goed te keuren plan worden overlegd waar de volgende momenten worden vastgelegd: einde periode aanleg, start 1 jaar onderhoud, inboet beplanting, onderhoud door de gemeente.
- 7.1.13 Het onderhouden, inboeten en watergegeven van de groenvoorzieningen tijdens het eerste jaar na de aanleg dienen te zijn inbegrepen.
- 7.2 *Bomen, bomenzand en bomengranulaat*
- 7.2.1 Bij het ontwerpen van het beplantingsplan en de plaatsing van bomen moet rekening gehouden worden met de grootte van de volwassen kronen. Voor bomen van de 3^e grootte geldt een in acht te nemen omvang van 6-8 meter, voor bomen van de 2^e grootte geldt 10-12 meter en voor bomen van de 1^e grootte geldt > 12 meter. Natuurlijk zijn er ook zuilvormige bomen die smaller zijn en breed groeiende bomen van de 2^e of 3^e grootte die breder worden. In deze gevallen de daadwerkelijk kroongrootte hanteren.
- 7.2.2 De boomgrootte dient afgestemd te worden op de boven- en ondergrondse ruimte.
- 7.2.3 Voor bomen in verhardingen dient bomenzand te worden toegepast.
- 7.2.4 Bomenzand: het bomenzand dient droog en met droog weer in lagen van 30 cm te worden aangebracht. De aanvulling verdichten tot een sondeerwaarde van maximaal 2 MPa, met behulp van pneumatische stamper.
- 7.2.5 Bomengranulaat: het bomengranulaat dient droog en met droog weer, in lagen van 30 cm, aangebracht en verdicht te worden. Toepassing in overleg met de gemeente.
- 7.2.6 Bomen in verharding/boomspiegel: bij iedere boom dienen 2 boompalen geplaatst te worden inclusief boombanden en een boombeugel. Boompalen in de richting zuidwest-noordoost plaatsen. Indien bomen met een draadkluit geleverd worden is ondergrondse verankering vereist.
- 7.2.7 Bomen in gras: bij iedere boom dienen 2 boompalen geplaatst te worden inclusief boombanden. Boompalen in de richting zuidwest-noordoost plaatsen. Indien bomen met een draadkluit geleverd worden is ondergrondse verankering vereist.
- 7.2.8 De boomspiegel (opp. tot 15 m²) moet beplant worden met een laagblijvende, sluitende beplanting
- 7.2.9 Bij bomen in verharding dient de grootte van het boomgat afgestemd te worden op de boomgrootte, in het boomgat dient bomenzand of bomengranulaat gebruikt te worden (bomen 1e grootte = 25 m³ bomenzand/bomengranulaat aanbrengen; bomen 2e en 3^e grootte = 9 m³ bomenzand/bomengranulaat aanbrengen).
- 7.2.10 Bij bomen in beplanting en gras (opp. min. 15 m² met min. breedte van 2 meter) dient de grootte van het boomgat afgestemd te worden op de boomgrootte, in het plantgat dient teelaarde gebruikt te worden (bomen 1e grootte: 25 m³ teelaarde aanbrengen, bomen 2^e en 3^e grootte: 9 m³ teelaarde aanbrengen).

7.2.11 Keuze boomsoorten dienen op basis van ontwerpplan ter goedkeuring te worden voorgelegd aan college van burgemeester en wethouders.

7.3 *Beplanting*

- 7.3.1 Alle beplanting dient op grond van een plan vooraf ter goedkeuring voorgelegd te worden aan college van burgemeester en wethouders en dient te voldoen aan de volgende regels:
- a) beplanting dient aangeplant te worden volgens de principes van het chemievrij beheer beleid. Dit houdt in dat de beplanting een gesloten, gelaagde opbouw hebben moet hebben en binnen drie jaar sluitend moet zijn, zodat er niet of nauwelijks onkruid tussen de beplanting kan groeien
 - b) een dusdanige hoeveelheid exemplaren van een sluitende bodembedekker moet per m² worden geplant om binnen 2 jaar een gesloten plantvak te krijgen
 - c) nieuwe beplanting: bij nieuwe beplanting grenzend aan voetpaden en waar doorlopen verwacht kan worden dient een tijdelijke afrastering geplaatst te worden
 - d) beplanting dient afgestemd te zijn op grondsoort, waterhuishouding en beschikbare ruimte.

7.4. *Bermen van gras*

- 7.4.1. De aanleg van grasbermen dient op grond van een plan vooraf ter goedkeuring voorgelegd te worden aan college van burgemeester en wethouders en dient te voldoen aan de volgende regels:
- a) bermen dienen goed maaibaar te zijn met een 3-voudige kooimaaimachine (talud mag maximaal 1:3 zijn)
 - b) de ondergrond mag niet nazakken
 - c) de grassoort dient in overleg met de gemeente bepaald te worden waarbij rekening gehouden dient te worden met de grondsoort

8.0 BLUSWATERVOORZIENINGEN EN BEREIKBAARHEID

8.1 *Beleidsregels bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid*

8.1.1 Van toepassing zijn de eisen voor de bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid conform bijlage 3.

8.1.2. De blusvoorzieningen dienen vooraf in een planontwerp voor advies te worden voorgelegd aan brandweer en WML, die het college van burgemeester en wethouders van advies dienen. De aanleg van de voorzieningen behoeft goedkeuring van college van burgemeester en wethouders.

8.2 *Beleidsregels budgettering bluswatervoorzieningen*

De eisen voor de budgettering bluswatervoorzieningen conform bijlage 4.

9.0 ECOVOORZIENINGEN

9.1 Civieltechnische kunstwerken in ecoverbindingszones uitvoeren met faunapassages.

9.2 De levensduur van de aan te leggen civieltechnische kunstwerken moet minimaal 80 jaar zijn.

9.3 Voorafgaand aan de aanleg van civiel- en cultuurtechnische kunstwerken in ecologische verbindingzones dient een plan vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan burgemeester en wethouders.

10.0 BEBORDINGEN, MARKERINGEN, VERKEERSMAATREGELEN EN WEGMEUBILAIR

10.1 Voorafgaand aan de aanleg van de in de aanhef van dit artikel genoemde voorzieningen dient een plan vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan college van burgemeester en wethouders.

Bebordingen

Retroflecterend, klasse II, hard aluminium, dik 2,5 mm met dubbel omgezette rand.

Markeringen

Markering retroflecterend wit, thermoplastisch materiaal, 8,5 kg/m².

Tijdelijke verkeersmaatregelen

- a) conform CROW 96A en 96B. Eventuele omleidingsroutes dienen in overleg met de gemeente Venlo te worden afgestemd en behoeven goedkeuring van de gemeente
- b) een duidelijk uitgewerkt omleidingsplan wordt verlangd

Wegmeubilair

Het wegmeubilair dient aangebracht en afgestemd te worden in samenhang met overige in dit artikel genoemde voorzieningen.

11.0 WERKEN IN DE RRP-LEIDINGSTROOK

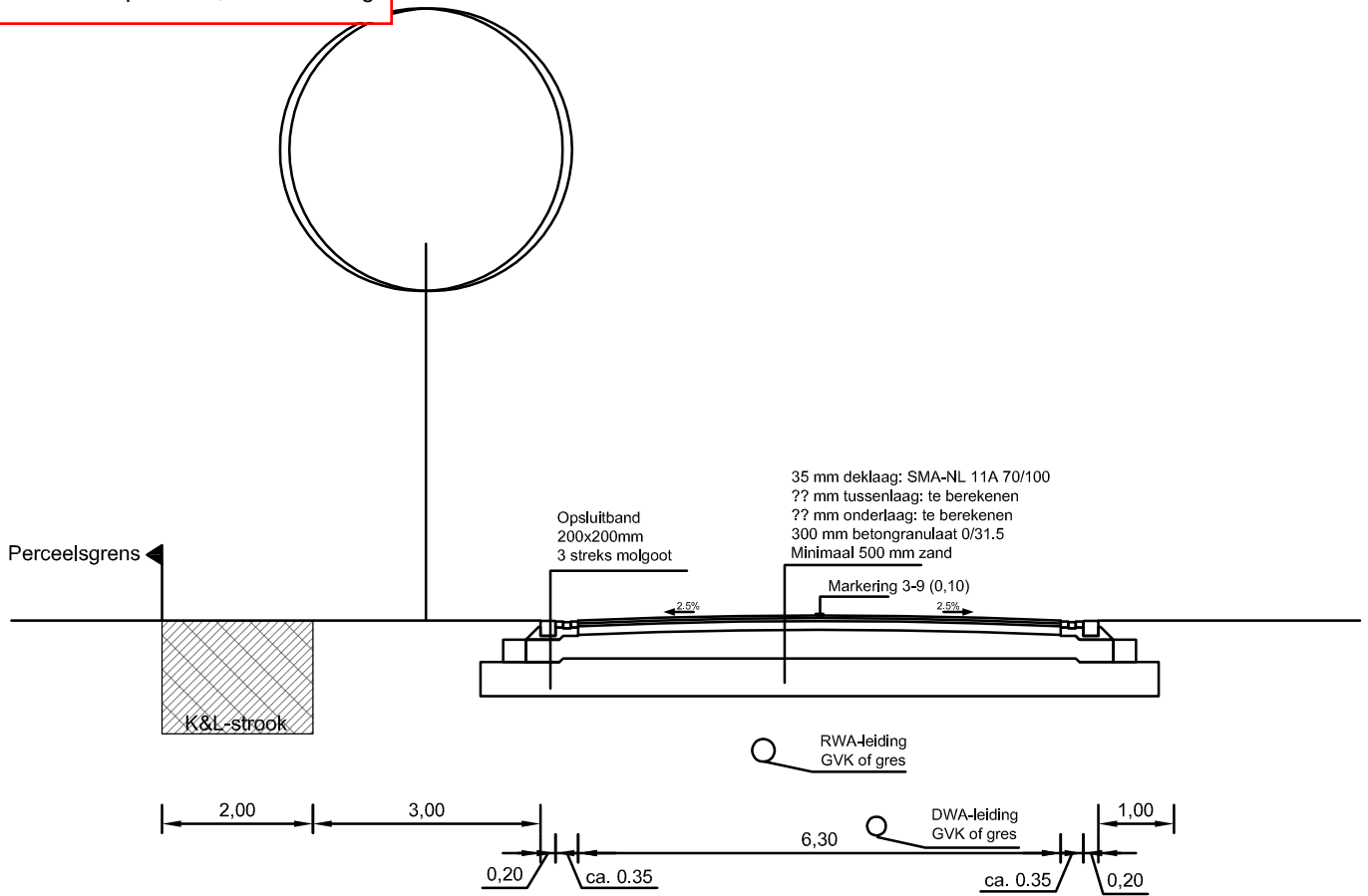
Door het plangebied loopt een RRP-leidingstrook waarin gelegen zijn een 36“(duims) ruwe olie leiding en een 24“ Olieproductenleiding van de N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij. Onverminderd het bepaalde op grond van het bestemmingsplan en de bestemmingsplankaart ter plaatse van de leidingstrook, zal met het oog op de aanleg van werken en werkzaamheden boven en nabij de leidingstrook van toepassing zijn, de voorschriften zoals opgenomen in de brochure “Veilig werken in de RRP-Leidingstrook”, een uitgave van de N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij, uitgegeven door haar afdeling Grondzaken, Pernis, juni 2011 (bijlage 2). Voor zover de brochure afwijkt van hetgeen in het bestemmingsplan, exploitatieplan of locatie-eisen is opgenomen, is de brochure bepalend.

12 BIJLAGEN

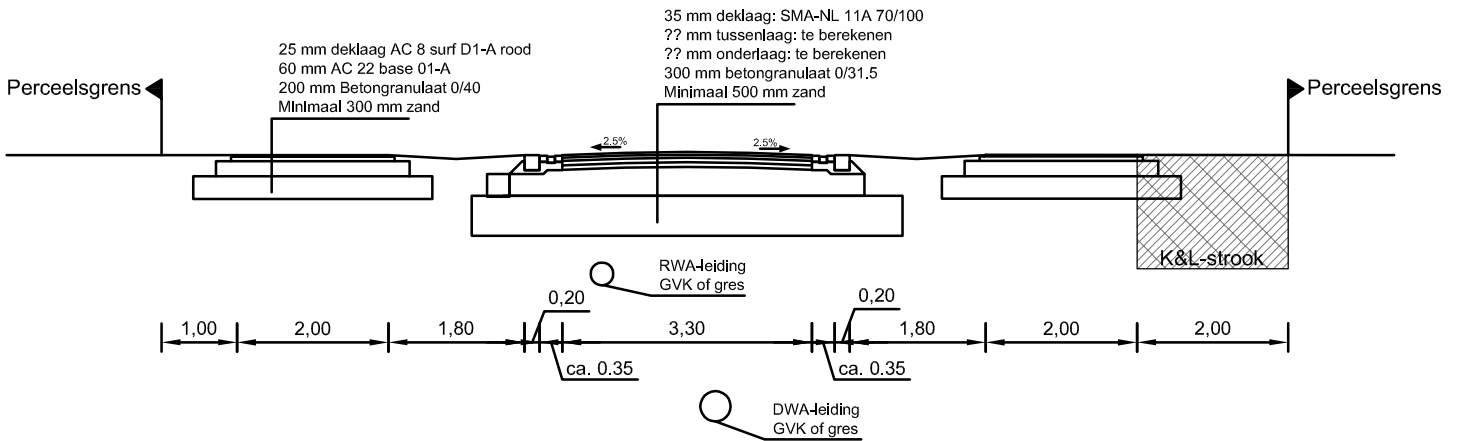
- 11.1. Standaard dwarsprofielen A, B en C - gemeente Venlo, Openbare Werken
- 11.2. Brochure “Veilig werken in de RRP-Leidingstrook”, N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij, Pernis, versie juni 2011
- 11.3. Beleidsregels voor de bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid
- 11.4. Beleidsregels eisen voor de budgettering bluswatervoorzieningen
- 11.5. Gedragscode Flora- en Faunawet, ruimtelijke ontwikkeling & inrichting”, Stadswerk versie augustus 2010

Opgesteld door de gemeente Venlo
Afdeling Openbare Werken, Team Projecten Openbare Ruimte
Afdeling Ontwikkelbedrijf, Team Vastgoed

26 januari 2012



Dwarsprofiel A
Weg voor 2 richtingen
schaal 1:100



Dwarsprofiel B
**Enrichtingsweg
en fietspad**
schaal 1:100

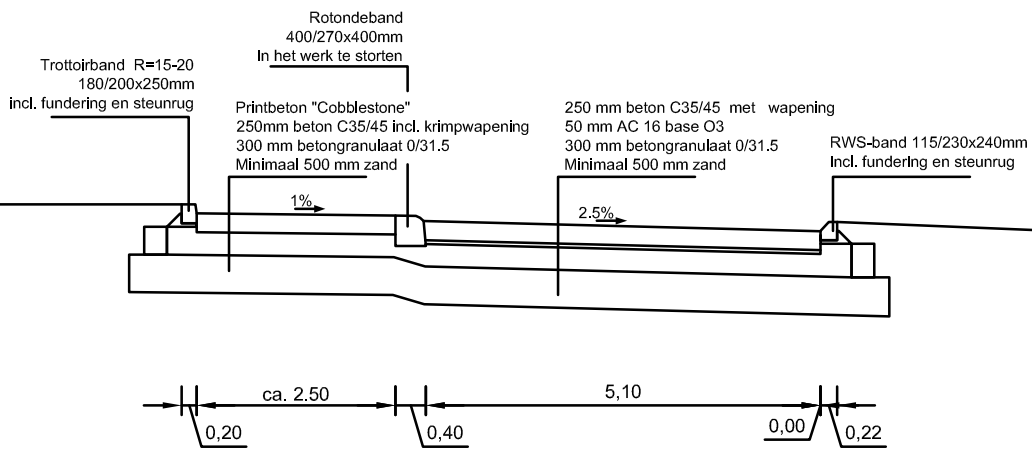
Bijlage 1



GEMEENTE VENLO
AFD.: OPENBARE WERKEN
TEAM : PROJECTEN OPENBARE RUIMTE
POSTBUS 3434 5902 RK VENLO

GETEK.: TPC
DATUM : 14-12-2010
SCHAAL: 1:100

TEKENINGNUMMER
Dwp A en B



Dwarsprofiel C
Betonnen rotonde
schaal 1:100

Bijlage 1



GEMEENTE VENLO
AFD.: OPENBARE WERKEN
TEAM : PROJECTEN OPENBARE RUIMTE
POSTBUS 3434 5902 RK VENLO

GETEK.: TPC
DATUM : 14-12-2010
SCHAAL: 1:100

TEKENINGNUMMER
TPC

Veilig werken in de RRP-leidingstrook



RRP

Rotterdam-Rijn Pijpleiding

Inclusief voorwaarden
voor grondroer-
en overige activiteiten.

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
1 Algemeen	7
1.1 RRP Eigendommen	7
1.2 Belemmerde strook bij afzonderlijke ligging	7
1.3 Belemmerde strook bij parallelle ligging	7
1.4 Dekking	7
1.5 Gegevens	7
2 Planning / Planvorming	8
2.1 Planning algemene werkzaamheden	8
2.2 Planning van bebouwing of ingrijpende wijzigingen in de infrastructuur	8
2.3 Geldigheidsduur	8
Werkzaamheden Flowschema	9
3 Risicocontouren	10
4 Meldingen bij het Kadaster	10
4.1 Grondroerdersregeling	10
4.2 Oriëntatiemelding	11
4.3 Graafmelding	11
4.4 Calamiteitenmelding	11
4.5 Kadaster contact	11
Kaart Zuid Nederland	12
5 RRP Toestemming	14
5.1 Verkrijgen van een Toestemmingsovereenkomst	14
5.2 Verkrijgen van een Afspraken bevestigingsformulier	14
5.3 Voorbeeld van een Afspraken bevestigingsformulier	15
6 Kosten	16
6.1 Uitzetten	16
6.2 Voorzieningen in opdracht van RRP	16
6.3 Onderzoeksrapporten	16
6.4 Aanpassing	16
6.5 Voorzieningen in opdracht van opdrachtgever	16
7 Aansprakelijkheid en schade	16
7.1 Schade aan RRP eigendommen	16
7.2 Oogtschade	16
8 Calamiteiten	17
9 Wettelijk kader	17
10 Voorwaarden voor grondroer- en overige activiteiten	18
Contact	24

INLEIDING

RRP

De N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij (RRP) exploiteert al sinds de jaren 60 twee ondergrondse pijpleidingen voor het transport onder hoge druk van brandbare ruwe olie (ø 36") en olieproducten (ø 24").

De leidingen dienen ter bevoorrading van diverse raffinaderijen, o.a. in het Rijn-Ruhrgebied en nabij Keulen in Duitsland. Pijpleidingen zijn hiervoor het meest efficiënte, veiligste, betrouwbaarste en meest milieuvriendelijke middel. Wij stellen als leidingbeheerder en exploitant van deze olieleidingen alles in het werk om de veilige ligging van onze leidingen en de daarbij behorende installaties, maar bovenal de veiligheid van mens & omgeving, te waarborgen. Wij kunnen dat echter niet alleen, hier hebben wij ook uw hulp bij nodig.

Vanuit onze controlekamers worden onze leidingen met meet-instrumenten continu bewaakt, het leidingtracé wordt wekelijks per helikopter en regelmatig per auto gecontroleerd op onbekende werkzaamheden en/of afwijkingen. Wij voeren deze controles uit om, niet-aangemelde activiteiten (zoals bijv. het plaatsen van bouwwerken, het roeren van grond, etc.) welke een directe bedreiging voor onze leidingen kunnen opleveren, tijdig te signaleren.

Deze brochure 'Veilig werken in de RRP-leidingstrook' is gericht aan alle personen, bedrijven en instanties, die activiteiten plannen, of van plan zijn deze uit te gaan voeren, in de nabijheid van onze leidingstrook en heeft tot doel om informatie te verstrekken onder welke voorwaarden hier **veilig** gewerkt mag worden.

VELIN

De Vereniging van Leiding Eigenaren in Nederland (VELIN) is opgericht in 1978 waarbij ruim 24 bedrijven aangesloten zijn, welke samen beschikken over bijna 20.000 km pijpleidingen binnen Nederland voor het interregionaal transport van gassen, aardolie, aardolieproducten en andere chemicaliën. VELIN behartigt de collectieve belangen van haar leden ten aanzien van hun pijpleidingen met toebehoren.

In deze brochure vindt u de voorwaarden van de VELIN en RRP, die op alle werken binnen de RRP leidingstrook op zowel openbare- als privégronden van toepassing zijn. Deze voorwaarden gelden ook voor werkzaamheden die buiten de leidingstroken plaatsvinden, maar die kunnen inwerken op de leidingen, bijv. bij boringen of het indrijven van werken (heiwerkzaamheden). Deze brochure moet u dus meer inzicht geven hoe wij dat samen kunnen doen.



Tracé controle per helikopter

Bovengronds is het verloop van onze beide olieleidingen globaal door gele palen (waarvan sommige met reflecterende oranje banden) gemarkeerd. Deze palen dienen alleen ter oriëntatie, aangezien deze niet altijd exact boven de leidingen kunnen staan. Een denkbeeldige lijn tussen de markeringspalen kan dan ook niet worden aangehouden als daadwerkelijke ligging van de leiding(en) daar ze namelijk ook in een bocht kunnen liggen. De markeringspalen zijn allen voorzien van een informatiebordje met daarop weergegeven een paalnummer en een alarmnummer in geval van een beschadiging en/of lekkage.

Wetgeving

Op 1 januari 2011 is het lang verwachte Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BevB) in werking getreden. Deze wet geldt voor RRP als beheerder en exploitant van een buisleiding met gevaarlijke inhoud (ruwe olie en olieproducten). Dit Besluit stelt eisen aan ons als leidingbeheerder en exploitant, zoals zorgplicht (voorkomen van ongewone voorvallen), een veiligheidsbeheerssysteem en het naleven van de NEN3650 en de NTA maar stelt ook eisen aan gemeenten m.b.t. ruimtelijke ordening, buisleidingen in plannen en veilige risico afstand aanhouden.



Tracé controle

zeer ernstig zijn, kunnen leveringsonderbrekingen of zelfs milieu verontreiniging veroorzaken en zijn niet zelden zeer kostbaar. Alle herstel en/of saneringskosten zullen dan ook op de veroorzaker verhaald worden.

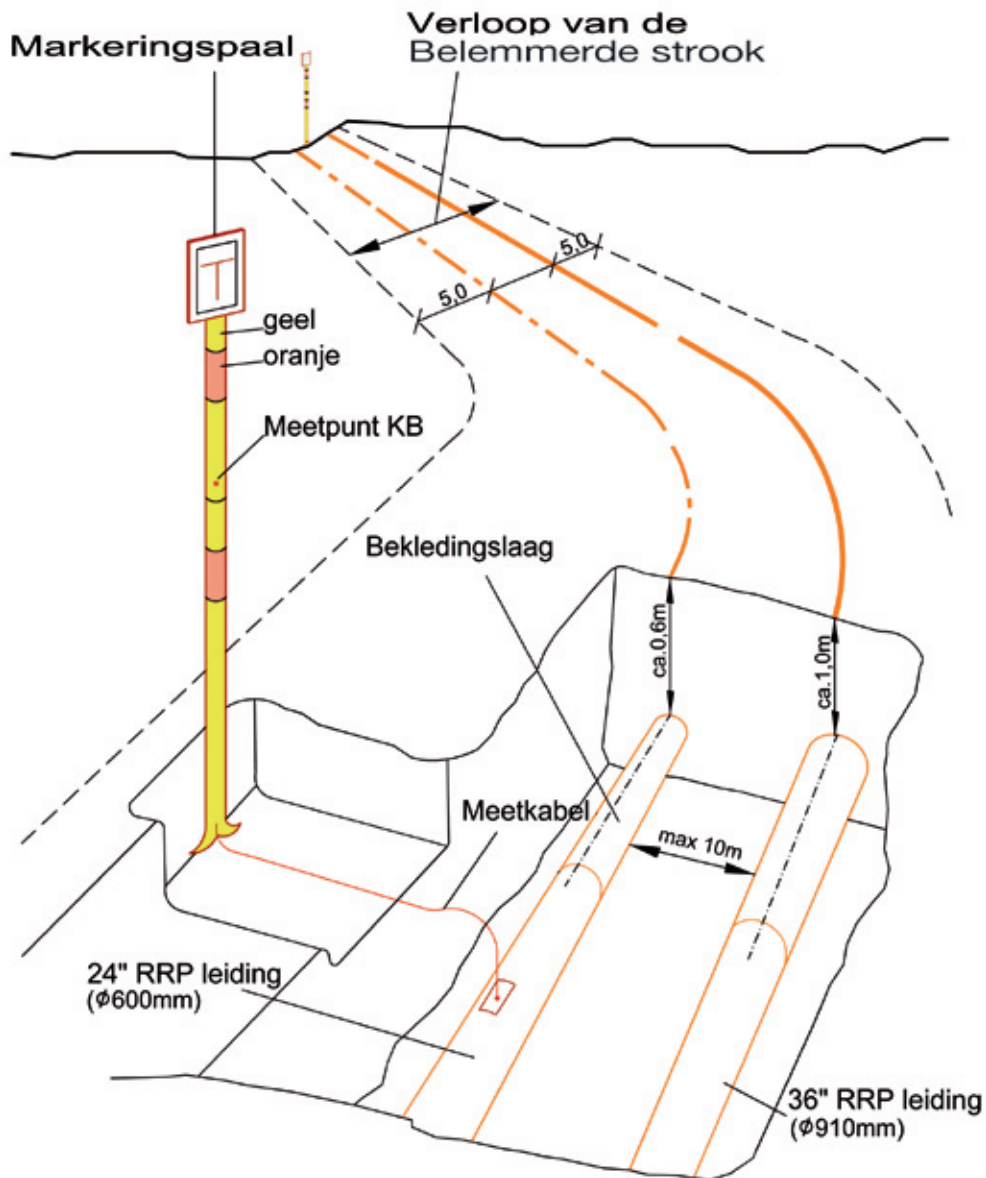
Volgens deze wet WION is het verplicht om voor elke mechanische grondroering een graafmelding te doen. Aangezien RRP leidingen beheert in de categorie 'buisleiding gevaarlijke inhoud', heeft de grondroerder de verplichting om met RRP contact op te nemen, waarna er ter plaatse en in overleg met RRP voorzorgsmaatregelen getroffen kunnen worden. Voor agrariërs geldt de uitzonderingsregel. (zie par. 4.3)

We hopen en rekenen op uw medewerking, om een beschadiging van onze olieleiding(en) te voorkomen en een veilige ligging van onze leiding(en) te waarborgen.

WION

De WION (Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten) is een onderdeel van de BevB en per juli 2010, ter voorkoming van graafschades, volledig in werking getreden (deze wet is beter bekend als de 'Grondroerdersregeling'). Doel van de 'Grondroerdersregeling' is om schades aan ondergrondse kabels en leidingen door graaf- of grondroer werkzaamheden te verminderen. Graafschades leveren gevaar op voor de grondroerder en zijn omgeving. De gevolgen van beschadigingen van gevaarlijke buisleidingen, zoals transportleidingen kunnen

Voorbeeld van de RRP leidingen met toebehoren.



1. ALGEMEEN

1.1. RRP eigendommen

Onder eigendommen wordt verstaan: alle aan de RRP toebehorende werken t.b.v. het transport van ruwe olie- en olieproducten en de daarmee in verband staande beveiligings- en ondersteuningswerken, welke zich zowel ondergronds als bovengronds bevinden, zoals leidingen, kabels, pompstations, afsluiterstations, markeerpalen, meetpunten en kathodische beschermingsinstallaties.



Markeringspaal

1.2. Belemmerde strook bij afzonderlijk ligging

De totale breedte van de leidingstrook (verder belemmerde strook) is bij afzonderlijke ligging van de 36" ruwe olieleiding of de 24" olieproductenleiding **10 m** en bevindt zich **5 m** aan weerszijden van de leiding vanuit het hart van de leiding gemeten.

1.3. Belemmerde strook bij parallelle ligging

Bij parallelle ligging van de 36" ruwe olieleiding en de 24" olieproductenleiding is de belemmerde strook maximaal totaal **20 m**. De totale breedte wordt hier bepaald door de maximale afstand van 10 m tussen de hartlijnen van de twee leidingen en de breedte van de twee stroken van 5 m aan de buitenzijde van de hartlijn van beide leidingen. Indien de leidingen meer dan 10 m uit elkaar liggen, wordt de ligging van de leidingen als afzonderlijk beschouwd.

1.4. Dekking

De minimale dekking voor de 24" olieproductenleiding bedraagt **0,60 m** t.o.v. het maaiveld. Voor de 36" ruwe olieleiding bedraagt de minimale dekking **1,0 m** t.o.v. het maaiveld.

1.5. Gegevens

RRP stelt op aanvraag gegevens ter beschikking, waarin het verloop van de leiding(en) globaal is weergegeven. Deze gegevens zijn alleen bestemd voor het doel waarvoor ze zijn opgevraagd en derhalve niet aan derden overdraagbaar. De nauwkeurigheid wordt door ons NIET gegarandeerd en er kunnen géén rechten aan ontleend worden. Dit houdt in dat de ligging van de leiding(en) en de juiste dekking boven onze leiding(en) ter plaatse door ons moet worden aangegeven.



Leidingen

2. PLANNING / PLANVORMING

2.1 Planning algemene werkzaamheden

Mocht u als betrokkene van plan zijn, in of nabij de belemmerde strook, werkzaamheden uit te (laten) voeren, dan kunt u informatie opvragen bij RRP Pernis; afd. Grondzaken. Zij zullen u informeren over de in acht te nemen veiligheidsvoorschriften incl. de graafmelding procedure en / of sturen, indien gewenst, iemand naar u toe ten einde de ligging van - en de dekking boven - de leiding(en) ter plaatse, met de bijbehorende belemmerde strook, kosteloos aan te geven.

2.2 Planning van bebouwing of Ingrijpende wijzigingen in de infrastructuur

Heeft u plannen voor bebouwing of ingrijpende wijzigingen in de infrastructuur, in of nabij de belemmerde strook, dan dient u uw gedetailleerde uitvoeringsplannen schriftelijk, al in de ontwerpfase ons toe te sturen.

Stuurt u uw verzoeken of plannen per e-mail naar: gzk@rrpweb.nl

of schriftelijk naar:
RRP Pernis
afd. Grondzaken
Postbus 490
3190 AK Hoogvliet



Kabels en leidingen

2.3 Geldigheidsduur

Een eventuele toestemming voor het uitvoeren van geplande bebouwing of wijzigingen in de infrastructuur, krijgt een geldigheidsduur van **een jaar**. Zijn binnen deze periode de werkzaamheden nog niet gestart of worden de plannen gewijzigd, dan zal een nieuwe aanvraag ingediend moeten worden.

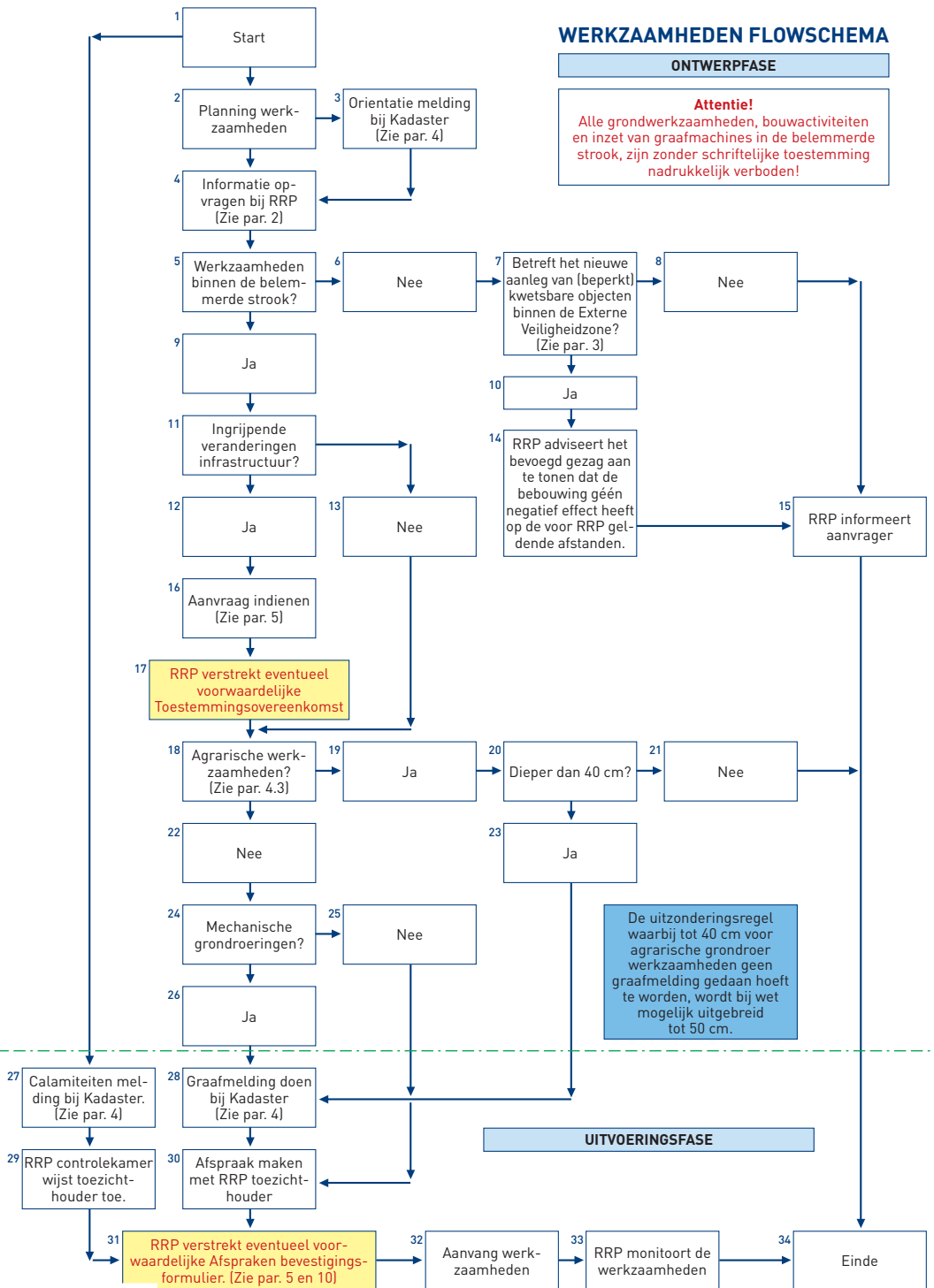
In het belang van planning en/of uitvoering van uw werkzaamheden in de nabijheid van onze 36" ruwe olieleiding en/of 24" olieproductenleiding dient u het '**Werkzaamheden Flowschema**' aan te houden zoals hiernaast beschreven.

WERKZAAMHEDEN FLOWSCHEMA

ONTWERPFASE

Attentie!

Alle grondwerkzaamheden, bouwactiviteiten en inzet van graafmachines in de belemmerde strook, zijn zonder schriftelijke toestemming nadrukkelijk verboden!



3. RISICOCONTouREN

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (voorheen VROM - Veiligheid, Ruimtelijke Ordening & Milieu) is verantwoordelijk voor de wetgeving m.b.t. de externe veiligheid en de bijbehorende risicocontouren o.a. rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen waaronder de leidingen van RRP vallen. Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Een risicocontour levert een directe beperking op voor de oprichting en uitbreiding van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.



Vliegbord

De gemeenten hebben op basis van de wet 'Besluit externe veiligheid Buisleidingen' (BevB), bij het vestigen van een (beperkt) kwetsbaar object, de inspanningsverplichting de grenswaarden voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. RRP stelt daarom dan ook dat de oprichting of uitbreiding van een dergelijk object niet kan plaatsvinden binnen de 10-6 plaatsgebonden risicocontour en verzoekt u vervolgens contact op te nemen met het bevoegd gezag.

4. MELDINGEN BIJ HET KADASTER

4.1 Grondroedersregeling

Op basis van nieuwe wetgeving, de 'Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten' (Wion) ook wel de grondroedersregeling genoemd, bent u verplicht vooraf te inventariseren welke ondergrondse infrastructuur bij uw werkzaamheden betrokken is. Bij het 'Kabel en Leiding Informatie Centrum' (KLIC) dienen planners, opdrachtgevers, aannemers, onderaannemers en alle andere derden hun geplande (graaf)activiteiten te melden door middel van een oriëntatie- of een graafmelding. Via het kadaster zult u dan informatie ontvangen, waaruit blijkt of wij wel of niet betrokken zijn bij uw werkzaamheden. Aangezien RRP leidingen beheert in de categorie 'buisleiding gevaarlijke inhoud', heeft de grondroerder vervolgens de verplichting om met RRP contact op te nemen waarna er ter plaatse voorzorgsmaatregelen getroffen kunnen worden. De



Diepspitter

voorzorgsmaatregelen bestaan in ieder geval uit het ter plaatse aanwijzen van de exacte ligging en het uitschrijven van een 'Afspraken bevestigingsformulier' (zie par. 5.2).

4.2 Oriëntatiemelding

Een oriëntatiemelding kan gedaan worden om de, bij de te plannen werkzaamheden, betrokken netbeheerders te inventariseren. In tegenstelling tot een graafmelding, mag er met een oriëntatiemelding **niet** gegraven worden.

4.3 Graafmelding

Grondroerders met mechanische werkzaamheden, zijn wettelijk verplicht binnen 3 tot 20 werkdagen vóór aanvang van de werkzaamheden een graafmelding ('Klicmelding') te doen.

Uitzondering: De uitzonderingsregel waarbij tot 40 cm voor agrarische grondroer werkzaamheden geen graafmelding gedaan hoeft te worden, wordt bij wet mogelijk uitgebreid tot 50 cm. **Het egaliseren van een (deel van een) perceel valt daar bijvoorbeeld weer niet onder.**



Egaliseren

Indien het graaf- of grondroerwerk niet binnen 20 werkdagen begonnen is, verliest de graafmelding zijn geldigheid, zodat na deze periode er een nieuwe graafmelding gedaan moet worden.

4.4 Calamiteitenmelding

Indien er onverwacht grote schade dreigt of heeft plaatsgevonden en er mechanisch graven noodzakelijk is en er géén RRP-kaartmateriaal van een actuele graafmelding ter plaatse is, dient u een calamiteitenmelding te doen bij het kadaster.

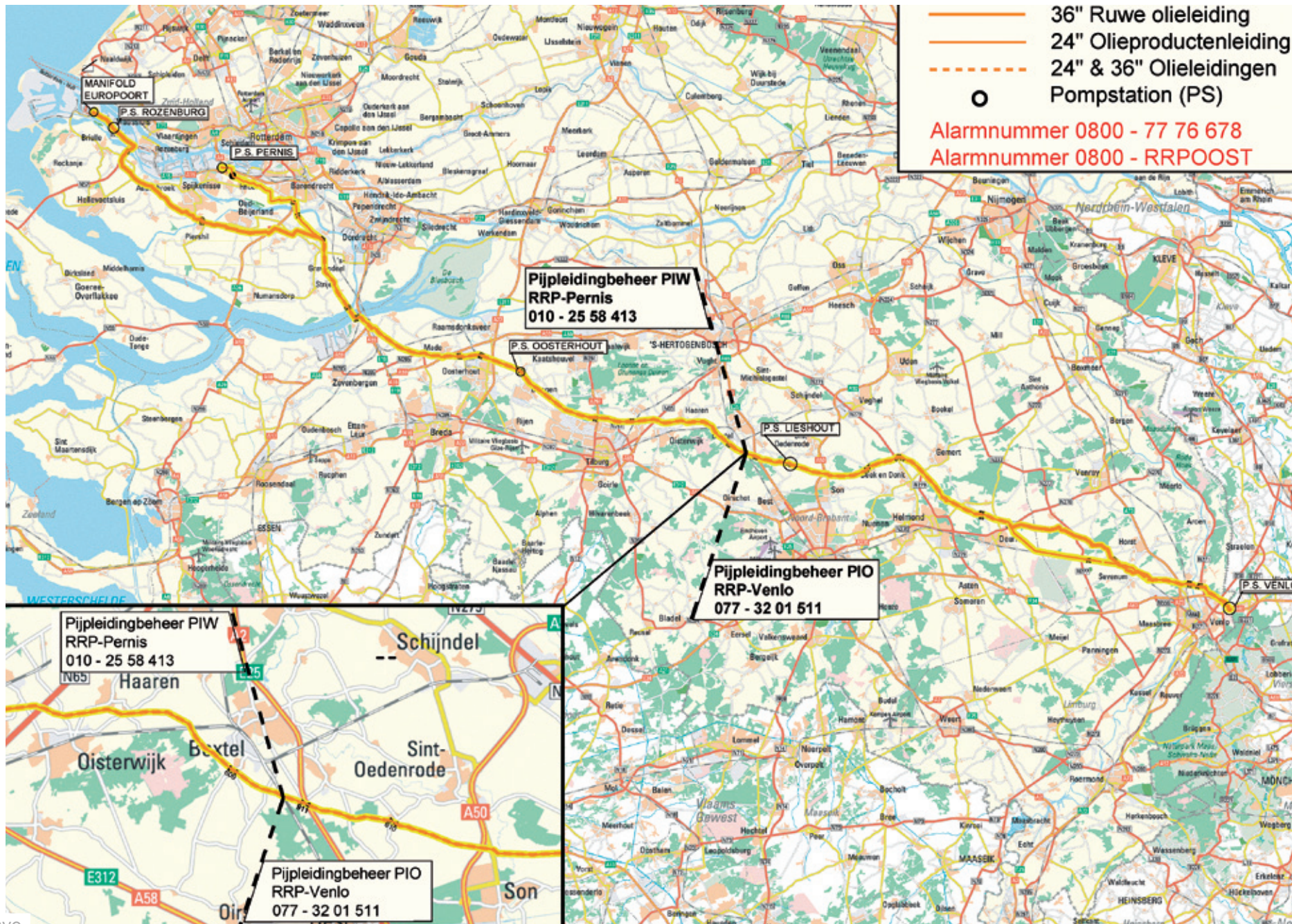
4.5 Kadaster contact

De Oriëntatiemelding / Graafmelding of Calamiteitenmelding doet u bij het kadaster:

via internet: www.kadaster.nl/klic

Voor informatie belt u het gratis nummer: telefoon 0800 - 00 80

Omdat de RRP leidingen vallen onder de categorie 'buisleidingen gevaarlijke inhoud', is een grondroerder of zijn opdrachtgever verplicht om voor de aanvang van graafwerkzaamheden contact op te nemen met RRP.



5 RRP TOESTEMMING

5.1 Verkrijgen van een 'Toestemmingsovereenkomst'

Aan de hand van uw aanvraag zal worden beoordeeld of - en onder welke voorwaarden, uw werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Wanneer er overeenstemming is bereikt over de uitvoering, wordt er door de afdeling Grondzaken een 'Toestemmingsovereenkomst' afgegeven. De 'Toestemmingsovereenkomst' verliest zijn geldigheid indien binnen een jaar na afgifte de werkzaamheden niet zijn gestart of indien de plannen worden gewijzigd.

5.2 Verkrijgen van een 'Afspraken bevestigingsformulier'

Vervolgens dient u tenminste 3 werkdagen voor aanvang van uw werkzaamheden telefonisch contact op te nemen met de leidingbeheerder en in geval van **mechanische** grondroeringen tevens een graafmelding te doen. Het contact heeft tot doel dat er ter plaatse een 'Afspraken bevestigingsformulier' wordt uitgeschreven en dat de afgesproken maatregelen worden getoetst en indien noodzakelijk er verdere voorzorgsmaatregelen worden getroffen. Voor agrariërs geldt de uitzonderingsregel (zie par. 4.3).



Drainagemachine

Uw werkzaamheden binnen de RRP-belemmerde strook mogen alleen beginnen als er door het toezichthoudend personeel van de RRP de leiding(en) is (zijn) uitgezet en een 'Afspraken bevestigingsformulier' (zie par. 5.3. voorbeeld RRP - Afspraken bevestigingsformulier) uitgeschreven en afgegeven is.

Voor werkzaamheden in Zuid-Holland en Noord-Brabant ten westen van de spoorlijn Boxtel - Eindhoven (zie Kaart Zuid Nederland), dient u contact op te nemen met de afdeling Pijpleiding Inspectie West (PIW; zie Contact). Voor werkzaamheden in Limburg en Noord-Brabant ten oosten van de spoorlijn Boxtel - Eindhoven (zie Kaart Zuid Nederland), dient u contact op te nemen met de afdeling Pijpleiding Inspectie Oost (PIO; zie Contact).

De aanwezigheid van een RRP toezichthouder op het terrein ontheft de opdrachtgever en/of aannemer niet van zijn verantwoordelijkheid. De opdrachtgever en/of aannemer heeft de plicht door vakkundig onderzoek de daadwerkelijke ligging en dekking van de RRP-leidingen vast te stellen. Dit geldt ook wanneer de RRP toezichthouder in het veld de leidingen reeds heeft gemarkeerd. Het vakkundige onderzoek (bv. proefsleuf) moet onder toezicht van RRP plaatsvinden.

Indien uw werkzaamheden door onderaannemers wordt uitgevoerd, is het een vereiste dat ook de onderaannemers Hoofdstuk 10 - '**Voorwaarden voor grondroer- en overige activiteiten**' in acht nemen. De opdrachtgever blijft ten volle verantwoordelijk. Mocht u als betrokkene i.v.m. het bovenstaande nog vragen hebben, dan zijn wij gaarne bereid deze te beantwoorden. U kunt hiervoor contact opnemen met de afdeling Grondzaken (Zie Contact).

We verwachten dat deze informatie ertoe bijdraagt dat in de toekomst het aantal incidenten in de RRP-belemmerde strook en daarmee het risico van schade aan uw en/of onze eigendommen en uiteraard het milieu zal afnemen, c.q. zal worden voorkomen.

Voorbeeld RRP-Afspraken bevestigingsformulier

 			
Afspraken Bevestigingsformulier			
Tien behoeve van het verrichten van grondboor- en overige activiteiten nabij leidingen en/of kabels van N. V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij (RRP)			
1. Algemene KLIJ informatie KLIJ nummer: KLIJ-informatie aanwezig: <input type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/> Ja Activiteiten nummer aangekaart: <input type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/> Ja Geplande startdatum:	Opgegeven graafpolygoon correct: <input type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/> Ja Dossier voorbespreking(en) aanwezig: <input type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> n.v.t. Activiteiten nummer: Geplande einddatum:		
2. Gegevens opdrachtgever Naam: Adres: Plaats:	3. Gegevens uitvoerend bedrijf Naam: Adres: Plaats:		
4. Locatie werkzaamheden: Straat: Plaats: Tekeningnummer: km getal leiding:	5. Kabel en/of leidinginformatie: Kabel en/of Leidingnummer(en): Kabel en/of leidingtekening(en) overhandigd: <input type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/> Ja Product in leiding(en): <input type="checkbox"/> Aardolieproduct(en) <input type="checkbox"/> Overig Type kabels: <input type="checkbox"/> Data <input type="checkbox"/> LS / HS		
6. Uitvoeringsmaatregelen Korte omschrijving werkzaamheden: Klik betrokken: <input type="checkbox"/> Nee omdat: (onderteken formulier) <input type="checkbox"/> Ja (ga verder met invullen) Leiding(en)/kabel(s) gemarkeerd: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee, omdat: Is toezicht vereist: <input type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/> Ja (minimaal 2 werkdagen vooraf aanmelden) Proefreken noodzakelijk: <input type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/> Ja Uitvoeringdatum:	7. Vaste bepalingen ♦ Wanneer geplaatste markeringen zijn verdwenen dient contact opgenomen te worden met de RRP. Markeringen in geen geval zelf herplaatsen. ♦ Bij een overdracht van het werk dit formulier mede overdragen en verplichte melding aan de RRP ♦ Bij verzoeken of constateren van schade en/of lekkage werkzaamheden stoppen en direct de RRP belen 0800-RRPOOST (0800-777678)		
8. Overeengekomen bepalingen • Graven boven of nabij meter aan weerszijde van de kabel(s) en/of leiding(en) is alleen toegestaan onder toezicht en/of met toestemming van RRP personeel, dit geldt ook voor het maken van proefrekenen. • Binnen meter tot de leiding en/of kabel is het niet toegestaan mechanisch te graven. • Bij aanleg van kabel(s) en/of leiding(en) moet de dagmaat minimaal cm bedragen en bij parallel ligging meter. • De ondertank van de kruisende drainage mag niet dichters dan cm van de bovenzijde van de kabel(s) en/of leiding(en) worden aangebracht. Parallel liggende drainage dient minimaal meter uit de leiding worden aangebracht • Gestuurde boring(en) dienen (in alle richtingen), minimaal op meter van de leiding en/of kabel te worden aangebracht. • Peringsdienen (in alle richtingen), minimaal op meter van de leiding en/of kabel te worden aangebracht. • Transport over de leiding en/of kabel is alleen toegestaan na het aanbrengen van: <input type="checkbox"/> dralineschotten, <input type="checkbox"/> rijklaten, <input type="checkbox"/> anders • Opslag van grond in de belemmerende strook is toegestaan tot een hoogte van maximaal meter. • De voorgenomen werkzaamheden vereisen eerst vooroverleg met de RRP tel: • Vóórdat aan het dichtens van sleuf dient toestemming van de leidingbeheerder te worden verkregen.			
9. Specifiek en/of aanvullende afspraken: Specifieke richtlijnen van de RRP overhandigd aan uitvoerende: <input type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/> Ja, nr: Extra veiligheidsmaatregelen i.v.m. product in leiding: <input type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/> Ja, nr: Nijmetingen noodzakelijk: <input type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/> Ja Monitoring noodzakelijk: <input type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/> Ja, waarschuwingsgrens: mm, stopgrens: mm, meestfrequente:			
10. De uitvoerende verklaart kennis te hebben genomen van de vooresaarden, vervaard op voor en achterzijde van dit formulier <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> Azondering namens uitvoerende Naam: Telefoon: Datum: Handtekening: </td> <td style="width: 50%;"> Azondering namens RRP Naam: Telefoon: Datum: Handtekening: </td> </tr> </table>		Azondering namens uitvoerende Naam: Telefoon: Datum: Handtekening:	Azondering namens RRP Naam: Telefoon: Datum: Handtekening:
Azondering namens uitvoerende Naam: Telefoon: Datum: Handtekening:	Azondering namens RRP Naam: Telefoon: Datum: Handtekening:		
Volgnummer:			

6. KOSTEN

6.1 Uitzetten

Voor het uitzetten van de RRP-leiding(en) worden géén kosten in rekening gebracht.

6.2 Extra voorzieningen in opdracht van RRP

Extra kosten voor RRP voor voorzieningen en/of kosten ontstaan naast het reguliere toezicht en ondersteuning zullen ten laste van de uitvoerende partij komen.

6.3 Onderzoeksrapporten

Kosten van de door RRP gewenste onderzoeksrapporten, komen voor rekening van de uitvoerende partij.

6.4 Aanpassingen

Kosten van de door RRP gewenste aanpassingen van de aannemer en/of opdrachtgever, zowel bij eerst aanleg als nadien, komen voor rekening van de uitvoerende partij

6.5 Extra voorzieningen in opdracht van opdrachtgever

Kosten van de door RRP, de opdrachtgever of de aannemer, gewenste aanpassingen, van zowel bij eerst aanleg als nadien, komen voor rekening van de uitvoerende partij.

7. AANSPRAKELIJKHEID EN SCHADE

7.1 Schade aan RRP eigendommen

Niet aangemelde werkzaamheden of werkzaamheden welke niet conform de voorschriften worden uitgevoerd, zullen per direct door RRP worden stilgelegd. Indien van toepassing houdt de RRP zich het recht voor, om op kosten van de uitvoerende partij, de leiding(en) door vrijgraving te controleren en veroorzaakte beschadigingen te herstellen.

Schades, veroorzaakt aan RRP - eigendommen, dienen direct te worden gemeld via het gratis RRP-alarmsnummer:

0800 - 777 66 78 (0800 - RRP OOST) en komen ten laste van de uitvoerende partij. Tevens dient het werk direct te worden stilgelegd.

7.2 Gewasschade

Gewasschade door een mindere stand van het gewas nabij de RRP-pijpleiding(en) t.g.v. extreme droogte of bijv. werkzaamheden door of in opdracht van RRP, dienen na constatering z.s.m. te worden gemeld bij RRP-Pernis, afd. Grondzaken (zie Contact). Vervolgens wordt een door RRP aangewezen taxateur ingeschakeld, die de schade komt taxeren en zal bepalen of en in welke mate een vergoeding kan worden uitgekeerd. Een eventuele uitkering vindt plaats volgens de, tussen de LTO en Gasunie per gewas jaarlijks afgesproken tarieven.

8. CALAMITEITEN

Heeft u een calamiteit te melden n.a.v. werkzaamheden gedurende een reguliere (RRP betrokken) graafmelding, dient u deze melding te doen via het gratis RRP alarmnummer 0800 - 777 66 78 (0800 - RRP OOST).

9. WETTELIJK KADER

Bedoeld om duidelijk en eenduidig aan te geven onder welke condities werkzaamheden nabij de leidingen, kabels en/of toebehoren van de Velin leden zijn toegestaan zijn de volgende richtlijnen / wetten van toepassing:

- AMvB buisleidingen.
- BevB (Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen met gevaarlijke inhoud).
- CEOCOR mei 2000 (Committee for the Study of Pipe Corrosion and Protection).
- CROW - Richtlijn Zorgvuldig Graafproces.
- Kadasterwet.
- NEN-EN 12954 (Kathodische bescherming van metalen constructies in de grond of in het water).
- NEN 3650 (Buisleidingen; van ontwerp tot afsluiting).
- NEN 3651 (Aanvullende eisen voor leidingen in kruisingen met belangrijke waterstaatswerken).
- NEN 6740 (Basiseisen en Belastingen).
- NPR 2760 (De wederzijdse beïnvloeding van buisleidingen en hoogspannings-verbindingen).
- WION (Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (Grondroedersregeling)).

Alle voorwaarden, normen en wetten kunnen worden herzien, RRP gaat er dan ook vanuit dat de meest recente versie van de bovenstaande voorwaarden, normen en wetten worden toegepast.

10 VOORWAARDEN VOOR GRONDROER- EN OVERIGE ACTIVITEITEN

Planners, opdrachtgevers, aannemers, onderaannemers en alle andere derden dienen in hun ontwerp- en uitvoeringsfase rekening te houden met onderstaande voorwaarden.

10.1 Belemmerde strook

Binnen de belemmerde strook geldt t.b.v. de veiligheid een absoluut bouw- en inwerkingsverbod. Derden mogen pas activiteiten ontplooiën in de belemmerde strook van de leiding(en) van RRP nadat daarvoor schriftelijk toestemming door RRP is gegeven. Grondeigenaren of andere gebruikers van de grond moeten zich tevens onthouden van handelingen, die de veilige en ongestoorde ligging van de leidingen in gevaar kunnen brengen. (voor details over de belemmerde strook, zie par. 1.2 en 1.3).

10.2 Verboden handelingen.

Handelingen die ter plaatse van de leiding niet zijn toegestaan zonder overleg met de leidingbeheerder zijn onder andere, maar niet beperkt tot:

- het wijzigen van maaiveldniveau;
- het aanbrengen van een gesloten verharding;
- het indrijven van voorwerpen in de grond (zoals bijv. damwanden, heil- en/of boorpalen, lichtmasten of beschoeiing etc.);
- het opslaan van grond en/of materialen;
- het plaatsen van diepwortelende beplanting of bomen;
- het belemmeren van de toegankelijkheid van het tracé;
- het oprichten van enig bouwwerk;
- het wijzigen van waterstandniveau;
- het aanbrengen van parallel liggende kabels, leidingen of drainage;
- het sonderen ten behoeve van grondonderzoek door derden;
- het lozen van riool- en/of afvalwater;
- het plaatsen van spudpalen of baggeren van waterlopen, binnen 10 meter van de leiding;
- het opstellen van bouwterreinrichtingen;
- het opstellen en/of aftanken van voertuigen en/of machines;
- het verwijderen of verplaatsen van markeringspalen, vliegborden of meetpunten.

10.3 Overleggen

Er dient vroegtijdig te worden vastgesteld of de voorgenomen werkzaamheden zich verenigen met de aanwezigheid van de leidingen. Er dient **ALTIJD** met RRP te worden overlegd indien er sprake is van:

- a. condities zoals genoemd onder par. 10.2;
- b. niet kan worden voldaan aan de hier verder genoemde voorwaarden of;
- c. enige twijfel hieromtrent.

10.4 Projecten

Bij grotere, langer lopende projecten verdient het de aanbeveling om vooraf contact op te nemen met RRP, gezien het feit dat er tijdens de werkzaamheden nabij de leiding(en) altijd sprake zal zijn van voorzorgsmaatregelen van RRP. Planning- en uitvoeringstechnische problemen kunnen hiermee

worden voorkomen door in het vooroverleg goede afspraken te maken. U dient hiervoor contact op te nemen met RRP Pernis; afd. Grondzaken. (Zie Contact)

10.5 Contact opnemen

De werkzaamheden mogen niet gestart worden voordat de leidingbeheerder de positie van zijn leiding heeft aangegeven, door middel van herkenbare markeringen, bijvoorbeeld piketten en het tracé is vrijgegeven door de leidingbeheerder. Hiervoor moet u minimaal 3 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden een afspraak maken met RRP Pernis; afd. Pijpleiding Inspectie West of RRP Venlo; afd. Pijpleiding Inspectie Oost. (Zie Contact)

10.6 Graafmelding

Een graafmelding (Klic melding) moet **minimaal 3 en maximaal 20 werkdagen** voor aanvang van het werk worden gedaan bij het Kadaster. (Zie par. 4.3)

10.7 RRP - Afspraken bevestigingsformulier

De vrijgave van het tracé vindt plaats na het opstellen en ondertekenen van een overeenkomst in de vorm van een **RRP-Afspraken bevestigingsformulier**. Hierin wordt vastgelegd onder welke (specifieke) voorwaarden werkzaamheden in het betreffende leidingtracé uitgevoerd mogen worden. De werkzaamheden zullen NIET mogen aanvangen indien deze niet voldoen aan de gestelde voorwaarden.

10.8 Werkerterrein afzetten

Bij grote / langdurige projecten moet in overleg met RRP de noodzaak van terreinafzetting bepaald worden.

10.9 Belemmerde strook afzetten

Grote / langdurige projecten, waarbij de werkzaamheden over langere afstand net buiten de belemmerde strook worden uitgevoerd, dienen te worden gescheiden van de belemmerde strook door middel van een aaneengesloten hekwerk.

10.10 Tijdelijk transport over de leiding

Wanneer (tijdelijk) transport over de leiding onvermijdelijk is, moet, voorafgaande aan de werkzaamheden, overlegd worden met RRP over de te treffen voorzieningen. Een plan van aanpak m.b.t. de uit te voeren kruising beschrijft o.a.:

- a. de te treffen voorzieningen, zoals bijv.;
 - een overbruggingsconstructie door middel van dragline schotten;
 - een aan weerszijden van het werktracé te plaatsen verkeersfui, gemaakt van een deugdelijke afzetting;
- b. het transport type;
- c. de maximale belasting over het tracé;
- d. de te verwachten zettingen;
- e. het uitsluiten van onnodig werkverkeer over het tracé.

10.11 Leiding en coating onderzoek

Wanneer de leiding voor onderhoud en inspectie onbereikbaar zal worden, moet vooraf aan de werkzaamheden een coating- en leiding-integriteitsonderzoek plaatsvinden.

10.12 Grondgesteldheid

Grondwerkzaamheden mogen nimmer grondverschuivingen of zetting in de belemmerde strook teweegbrengen (NEN 6740). Afhankelijk van de grondgesteldheid zal een eventuele bronbemaling en/of damwandconstructie moeten worden toegepast.

10.13 Verontreinigingen

Werkzaamheden in verontreinigde grond moeten uitgevoerd worden conform CROW publicatie 132. Indien nabij de leiding tijdens werkzaamheden verontreinigingen worden aangetroffen dienen de werkzaamheden gestaakt en de leidingbeheerder direct geïnformeerd te worden.

10.14 Machinaal graven

Voorafgaande aan graafwerkzaamheden binnen de belemmerde strook moet de leiding eerst **handmatig** worden gelokaliseerd d.m.v. vrijgraven. Vervolgens mag er machinaal met een graafbak zonder tanden gegraven worden tot op een afstand van minimaal **0,5 meter** van de leiding. Machinaal graven binnen een afstand van **0.5 meter** van de leiding is niet toegestaan.

10.15 Coating bescherming

Bij (gedeeltelijke) ontgraving van de leiding moet de coating beschermd worden tegen uitdroging, beschadiging en UV-straling. Dat kan bijvoorbeeld door het toepassen van een lattendecken (op kunststofband bevestigde latten) met UV-bestendig landbouwplastic.

10.16 Coating controle

Voordat met het aanvullen van de ontgraving wordt begonnen dient de coating altijd gecontroleerd te zijn door de leidingbeheerder.

10.17 Beschadigde coating

Het herstellen van (beschadigde) coating moet altijd in overleg met de leidingbeheerder plaatsvinden, wat betreft de wijze van uitvoer en te gebruiken materialen.

10.18 Vrije overspanning

De leidingen moeten bij ontgraving waar nodig doelmatig en stabiel ondersteund worden tegen doorhangen en mogen een maximale vrije overspanning hebben van **4 meter** (voorheen 5 m).

10.19 Damwand

Bij het plaatsen van een damwand moet de afstand tussen damwand en buitenmaat van de leiding minimaal 1 meter bedragen, onder de voorwaarde dat de leiding in het zicht is. Tevens is het verplicht de leiding d.m.v. draglineschotten te beschermen tegen vallende voorwerpen, zoals damwanden. Toezicht van de leidingbeheerder bij uitvoering is vereist.

10.20 Looppad

Het is verboden om op leidingen te lopen of deze als werksteun te gebruiken. Daarnaast moeten de leidingen beschermd zijn tegen vallende voorwerpen en ook mogen de leidingen niet worden aangeprikt met een prikstang.

10.21 Ontgraving aanvullen

Leidingen van RRP die ontgraven zijn, moeten na controle van de coating door onze toezichthouder, worden aangevuld en verdicht in lagen van **30 cm** schoon en puinvrij zand, tot **30 cm** boven de leiding. Daarna wordt overgegaan tot cultuurtechnisch herstel.

10.22 Kruisende drainage

Voor kruisende drainage geldt dat de onderkant van de drainage niet dichters dan **0,5 meter** van de bovenzijde van de leiding van de leidingbeheerder wordt aangebracht. Indien de drainage, na overleg met de leidingbeheerder, toch dichters op de leiding moet komen te liggen, moet het gedeelte binnen een strook van **1 meter** aan weerszijde van de leiding met de hand worden ontgraven en aangebracht.

Het aanbrengen van drainage (kruisend over en/of parallel langs de belemmerde strook) kan pas aanvangen na het uitzetten van de leiding en bij aanwezigheid van de leidingbeheerder.

10.23 Kabels en Leidingen - Kruisend

Kruisingen van kabel(s), mantelbuizen en/of andere leidingen dienen haaks te geschieden.

10.24 Dagmaat

De afstand (dagmaat) tussen kruisende leidingen of kabels (tot 10 kV) en de RRP leiding(en) moet (onder en boven) minimaal **0,5 meter** zijn en binnen de belemmerde strook een gelijke diepte houden.

Kruisingen van kabels met een spanning van 10 KV en hoger, moeten de RRP-leiding(en) op minimaal **1 meter** kruisen. Indien een neopreen slab, een PE-plaat of een mantelbuis met oversteek van **1 meter** wordt toegepast, kan deze afstand worden teruggebracht tot minimaal **0,5 meter**.

10.25 Boringen en persingen

Bij sleufloze kruisingstechnieken (boren of persen bijv.) moet minimaal een afstand van **5 meter** tot de leiding worden aangehouden. Boringen mogen uitsluitend worden uitgevoerd indien het door de leidingbeheerder goedgekeurde boorplan op het werk aanwezig is.

De minimale kruisingsafstand kan worden teruggebracht tot **1 meter** boven en onder de leiding onder de voorwaarde dat de leiding volledig en tot **0,5 meter** onder de leiding zichtbaar is.

Indien de RRP-leiding(en) te diep liggen om ze vrij te leggen, zal er tussen het intredepunt en de RRP-leiding(en), op ongeveer twee meter voor de leidingen een damwandscherm moeten worden aangebracht, tot minimaal **1 meter** onder de diepst liggende RRP-leiding. Het aanbrengen van een proefsleuf / damwandscherm mag pas geschieden na goedkeuring door de RRP-toezichthouder.

10.26 Kabels en Leidingen - Parallel

Kabels en leidingen (incl. drainageleidingen) moeten worden aangelegd buiten de belemmerde strook. Indien bij de aanleg hiervan een overlapping van belemmerde stroken onvermijdelijk is, dient dit vooraf d.m.v. een overeenkomst te worden vastgelegd.

10.27 Hoogspanningsverbindingen

De beïnvloeding door elektriciteitskabels mag niet groter zijn dan volgens de NPR 2760 toelaatbaar is. Voor zover maatregelen aan de leidingen van RRP dienen te worden getroffen moeten deze in overleg met RRP worden vastgesteld.

10.28 Wisselstroomcorrosie

Voor elektriciteitskabels en/of lijnen vanaf 10 kV geldt dat het risico op wisselstroomcorrosie dient te worden voorkomen (Ref. Publicatie CEOCOR mei 2000). Dit dient middels een AC berekening, conform NPR 2760, te worden aangetoond.

10.29 Onveilige spanning

Bij parallelligging van kabels en/of leidingen moet de afstand zodanig zijn dat de leiding van de leidingbeheerder buiten het niveau van een onveilige spanning in de potentiaalberg (50V) is gelegen. Als de kabel wordt voorzien van een isolerende buitenmantel van PE mag de dagmaat ten opzichte van de leiding van RRP niet kleiner zijn dan **5 meter**.

10.30 Kathodische bescherming

De kathodische bescherming dient niet verstoord te worden door nieuw aan te leggen kabels en/of leidingen (Ref. NEN-EN 12954).

Om potentiaalverschillen tussen de kathodische beschermingssystemen van kruisende leidingen te kunnen meten, moeten bij de kruising op kosten van de uitvoerende partij meetdraden op de leidingen op een door RRP goedgekeurde wijze worden aangebracht. De meetdraden moeten in een voor RRP toegankelijke meetpaal worden geplaatst.

10.31 Sterkteberekening

Bij het veranderen van de omgeving van onze leiding(en), waarbij de ongestoorde ligging van onze leiding(en) wordt beïnvloed, bijv. bij de aanleg van een nieuwe weg, kunnen sterkteberekeningen conform de NEN 3650 noodzakelijk zijn, die moeten aantonen dat onze leiding(en) in de nieuwe situatie voldoet (voldoen). Eventueel zullen bijzondere veiligheidsmaatregelen ter bescherming van de leiding(en) getroffen moeten worden.

10.32 Grondbelasting

Het is niet toegestaan om grond of andere materialen boven of in de directe omgeving van de leiding (tijdelijk) op te slaan. Voor grondopslag geldt in veengebieden een maximumhoogte van **0,2 meter**, voor alle andere grondsoorten geldt een maximum van **1 meter**.

10.33 Sloten en waterlopen

Bij het aanleggen, graven en opschonen van sloten en waterlopen moet een dekking van tenminste **1 meter** tussen de bodemsloot en bovenkant van de leiding in acht worden genomen of anderszins in overleg met RRP vooraf goedgekeurde beschermingsconstructie boven de leiding worden aangebracht.

10.34 Profieltekening

Bij oppervlakte veranderingen dienen er profieltekeningen ten opzichte van NAP te worden gemaakt. Deze gegevens dienen in een met RRP overeengekomen formaat binnen de daartoe overeengekomen termijn te worden aangeleverd.

10.35 Inmeten

De door RRP, binnen de belemmerde strook, schriftelijk toegestane bouwwerken, kabels en/of leidingen dienen in Rijksdriehoekskoördinaten x-, y- en z- coördinaten te worden ingemeten.

10.36 Springstoffen

Werkzaamheden met springstoffen in de nabijheid van de leidingen mogen alleen onder strikte voorwaarden en na schriftelijke toestemming van de leidingbeheerder worden uitgevoerd.

10.37 Afval

Afval in of nabij de belemmerde strook moet direct worden verwijderd van het werkterrein.

10.38 Bijzonderheden

Bijzondere voorvallen, afwijkende ligging en overige incidenten dienen direct via het KLIC - contactpunt (Zie Meldingen bij het Kadaster, par. 4.5) van de leidingbeheerder gemeld en gerapporteerd te worden.

Aan deze uitgave kunnen géén rechten worden ontleend.

Uitgegeven door:
N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij
Divisie Pijpleidingbeheer

juni 2011

CONTACT

N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij

Alarmnummer: 0800 - RRP OOST (0800 - 777 66 78) gratis

E-mail info@rrpweb.nl
Website www.rrpweb.nl

Locatie Pernis

Bezoekadres Butaanweg 215, 3196 KC Rotterdam
Havennummer 3045
Postadres Postbus 490, 3190 AK Hoogvliet
Telefoon 010 - 29 58 444
Telefax 010 - 29 58 499

Telefoon Grondzaken 010 - 29 58 416
E-mail GZK gzk@rrpweb.nl
Tel. Pijpleiding Inspectie West 010 - 29 58 413
E-mail PIW piw@rrpweb.nl
Fax GZK / PIW 010 - 29 58 497



Locatie Venlo

Bezoekadres Manegeweg 9, 5916 NB Venlo
Postadres Postbus 179, 5900 AD Venlo
Telefoon 077 - 32 01 555
Telefax 077 - 32 01 599

Tel. Pijpleiding Inspectie Oost 077 - 32 01 511
E-mail PIO pio@rrpweb.nl
Fax PIO 077 - 32 01 597



Beleidsregels bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid.

1. Inleiding

In artikel 2.5.3, lid 4 van de Bouwverordening Venlo is bepaald, dat nabij ieder bouwwerk dat voor het verblijf van mensen is bestemd zodanige opstelplaatsen voor brandweerauto's aanwezig moeten zijn, dat een doeltreffende verbinding tussen die auto's en de bluswatervoorziening kan worden gelegd. Daarnaast dient op grond van het vijfde lid van dat artikel bij afwezigheid van een toereikende openbare bluswatervoorziening worden zorggedragen voor een doeltreffende niet-openbare blusvoorziening. Deze beleidsregels beogen een handvat te geven bij de toepassing van deze bepalingen. Met name worden de woorden "zodanige" en "doeltreffende" in deze beleidsregels nader uitgewerkt.

2. Beleidsregels

Artikel 1.

Om een brand te kunnen bestrijden dient een gebouw een opstelplaats voor een brandweervoertuig te bezitten, zoals gesteld in art 2.5.3 van de Bouwverordening Venlo. Een gebouw dat vanuit de hoofdingang een inzetdiepte van meer dan 50 meter heeft, dient een of meerdere extra opstelplaatsen te bezitten, naast de opstelplaats zoals geëist in art. 2.5.3 van de bouwverordening. Deze aanvullende opstelplaats(en) moet(en) zodanig gelegen zijn, dat de afstand van enig punt op de begane grond van het gebouw tot een opstelplaats, niet meer dan 50 meter bedraagt. Indien het niet mogelijk is, om aan deze eis te voldoen, dienen er gelijkwaardige installatietechnische voorzieningen getroffen te worden (bijvoorbeeld een droge blusleiding). Opstelplaatsen moeten voldoen aan de eisen zoals gesteld in art. 2.5.3 lid 2 van de Bouwverordening Venlo.

Artikel 2.

Bij een opstelplaats, geëist op basis van art 2.5.3 van de Bouwverordening Venlo, dient binnen een afstand van 15 meter een primaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn. Indien er op basis van artikel 1 van deze beleidsregels meerdere opstelplaatsen vereist zijn, dient er op maximaal 320 meter van elk van deze opstelplaatsen een secundaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn. Afstanden worden gemeten over voor brandweervoertuigen geschikte wegen.

Artikel 3.

1. Rekening houdend met de kans op branduitbreiding en de daaraan gerelateerde mogelijkheid een brand beheersbaar te houden, zijn voor diverse bebouwingstypen de vereiste bluswatercapaciteiten bepaald. Deze zijn opgenomen in tabel 1.
2. Indien er op basis van tabel 1 een secundaire bluswatervoorzieningen vereist is, dan is de afstand tussen een gebouw en een secundaire bluswatervoorziening maximaal 320 meter.
3. Indien er op basis van tabel 1 een tertiaire bluswatervoorzieningen vereist is, dan is de afstand tussen een gebouw en een tertiaire bluswatervoorziening maximaal 1.000 meter.

(De definities van primaire, secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen zijn verder uitgewerkt in tabel 2).

Tabel 1: Vereiste capaciteit gerelateerd aan de bebouwing

Gebied/ Bebouwing	Maatgevende calamiteit	Vereiste capaciteit ¹	Minimaal vereiste bluswatervoorzieningen
Woonwijk (WBDBO ² 60 min. naar aangrenzende percelen)	Uitslaande woningbrand kans op uitbreiding naar aangrenzende percelen	60 m ³ /uur • 4 stralen lage druk (60 m ³ /uur)	• Primair 60 m ³ /uur • Secundair ³ 90 m ³ /uur
Woonwijken (WBDBO < 60 min. naar aangrenzende percelen)	Uitslaande woningbrand branduitbreiding naar aangrenzende percelen	90 m ³ /uur • 6 stralen lage druk (90 m ³ /uur)	• Primair 90 m ³ /uur • Secundair ⁴ 90 m ³ /uur
(vooorlogse) Stadscentra (WBDBO < 60 min. naar aangrenzende percelen)	Uitslaande brand, snelle branduitbreiding naar aangrenzende percelen	120 m ³ /uur • 6 stralen lage druk (90 m ³ /uur) • 1 waterkanon (30 m ³ /uur)	• Primair 60 m ³ /uur • Secundair 90 m ³ /uur
Utiliteitsbouw (WBDBO 60 min. tussen brandcompartimenten)	Uitslaande brand	60 m ³ /uur • 4 stralen lage druk (60 m ³ /uur)	• Primair 60 m ³ /uur • Secundair ⁵ 90 m ³ /uur
Kleinschalige bedrijventerreinen (WBDBO < 60 min. Brandcompartimenten max. 1500 m ²)	Uitslaande brand, snelle branduitbreiding naar aangrenzende percelen	225 m ³ /uur • 3 stralen lage druk (45 m ³ /uur) • 2 waterkanonnen (180 m ³ /uur)	• Primair 60 m ³ /uur • Secundair 90 m ³ /uur • Tertiaire 240 m ³ /uur
Bedrijventerreinen (WBDBO > 60 min. Brandcompartimenten max. 2500 m ²)	Uitslaande brand, kans op uitbreiding naar aangrenzende percelen	240 m ³ /uur • 4 stralen lage druk (60 m ³ /uur) • 2 waterkanonnen (180 m ³ /uur)	• Primair 60 m ³ /uur • Secundair 90 m ³ /uur • Tertiaire 240 m ³ /uur

¹ Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid, NVBR, 1^e druk, Amhem 2003

² WBDBO; Weerstand tegen BrandDoorslag en BrandOverslag

³ Aanwezigheid vereist indien de primaire bluswatervoorziening geen 60 m³/uur kan leveren.

⁴ Aanwezigheid vereist indien de primaire bluswatervoorziening geen 90 m³/uur kan leveren.

⁵ Aanwezigheid vereist indien de primaire bluswatervoorziening geen 60 m³/uur kan leveren.

Artikel 4.

De bluswatervoorziening moet afhankelijk van de soort en de uitvoering aan de eisen voldoen die in tabel 2 zijn opgenomen.

Tabel 2: Uitvoeringseisen bluswatervoorzieningen

	Min. opbrengst	Uitvoering	Eisen
Primair	30 m ³ /uur	<ul style="list-style-type: none">• Brandkraan aangesloten op een waterleidingnet	<ul style="list-style-type: none">• Voldoet aan de NEN 947• Is op maximaal 15 meter van een opstelplaats gelegen• Is niet gelegen in een parkeerplaats of op een andere plaats die mogelijk anderszins geblokkeerd is.• Onbepaalde levertijd
	60 m ³ /uur	<ul style="list-style-type: none">• Gesloten geboorde put	<ul style="list-style-type: none">• Is op maximaal 8 meter gelegen van een opstelplaats• Aanzuighoogte maximaal 8 meter.• Is niet gelegen in een parkeerplaats of op een andere plaats die mogelijk anderszins geblokkeerd is.• Voorzien van een diepwpomp⁶ met een uittrededruk van min. 2,5 bar en max. 5 bar (druk gemeten aan perskoppeling).• Onbepaalde levertijd
Secundair	90 m ³ /uur	<ul style="list-style-type: none">• Brandkraan aangesloten op een waterleidingnet	<ul style="list-style-type: none">• Voldoet aan de NEN 947• Is op maximaal 15 meter van een opstelplaats gelegen• Is niet gelegen in een parkeerplaats of op een andere plaats die mogelijk anderszins geblokkeerd is.• Onbepaalde levertijd
		<ul style="list-style-type: none">• Open geboorde put	<ul style="list-style-type: none">• Is op maximaal 2 meter gelegen van een opstelplaats• Aanzuighoogte maximaal 8 meter.• Is niet gelegen in een parkeerplaats of op een andere plaats die mogelijk anderszins geblokkeerd is.• Onbepaalde levertijd
		<ul style="list-style-type: none">• Gesloten geboorde put	<ul style="list-style-type: none">• Is op maximaal 8 meter gelegen van een opstelplaats• Aanzuighoogte maximaal 8 meter.• Is niet gelegen in een parkeerplaats of op een andere plaats die mogelijk anderszins geblokkeerd is.• Onbepaalde levertijd
		<ul style="list-style-type: none">• Open water	<ul style="list-style-type: none">• Is op maximaal 2 meter gelegen van een opstelplaats• Aanzuighoogte maximaal 8 meter.• Waterspiegel vrij te bereiken• Minimale waterdiepte 0,5 meter• Minimale levertijd 4 uur.
Tertiair	240 m ³ /uur	<ul style="list-style-type: none">• Open water	<ul style="list-style-type: none">• Is op maximaal 30 meter gelegen van een opstelplaats• Aanzuighoogte maximaal 15 meter.• Waterspiegel vrij te bereiken• Minimale waterdiepte 0,5 meter• Onbepaalde levertijd.

⁶ Aanwezigheid van diepwpomp situatieafhankelijk, in nader overleg met de brandweer te bepalen.

Artikel 5.

Deze beleidsregels zijn uitsluitend van kracht voor zover het betreft:

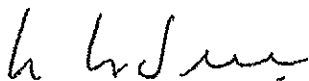
- a.) Nieuwbouwprojecten, ongeacht of deze in bestaand gebied of nieuw te ontwikkelen gebied plaatsvinden, met uitzondering van eengezinswoningen binnen de bebouwde kom;
- b.) Revitaliseringprojecten;
- c.) Herinrichtingprojecten;
- d.) Nieuw te formuleren gemeentelijk beleid met betrekking tot ruimtelijke ordening en herziening van bestemmingsplannen.

Artikel 6.

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als "Beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid" en treden in werking met ingang van 1 februari 2007.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Venlo van 30 januari 2007.

De secretaris,



De burgemeester,



**Bijlage 2, behorende bij collegevoorstel m.b.t. beleidsregels bluswater-
voorzieningen en bereikbaarheid.**

Beleidsregels budgettering bluswatervoorzieningen

1. Inleiding

Onduidelijk is tot nu toe, hoe de financiering van (aanvullende) bluswatervoorzieningen gewaarborgd is. Op dit moment is het niet duidelijk in welke fase er door wie budgetten gereserveerd moeten worden voor bluswatervoorzieningen. Conform het gestelde in bijlage 1, is de aanleg van bluswatervoorziening normaal gesproken gekoppeld aan nieuwbouwprojecten of infrastructurele werken. Hierbij valt onderscheid te maken in particulier initiatief en gemeentelijk initiatief.

2. Beleidsregels

Artikel 1

Indien de bouw van een pand een bijzonder risico veroorzaakt of een omvang heeft waarvoor een grotere bluswatercapaciteit noodzakelijk is dan plaatselijk voorhanden is, of indien de afstand van een bij het pand behorende opstelplaats tot een bluswatervoorziening groter is dan vereist, dient de initiatiefnemer van de nieuwbouw zorg te dragen voor aanvullende bluswatervoorzieningen. Hierbij valt te denken aan grote complexe gebouwen, waarbij bluswatervoorzieningen op het eigen terrein noodzakelijk zijn of bedrijfsactiviteiten met een bijzonder risico.

Artikel 2

Bij uitbreiding-, inbreiding-, herontwikkeling- of revitaliseringprojecten op initiatief van de gemeente, dient de gemeente zorg te dragen voor adequate bluswatervoorzieningen. Aangezien het gemeentelijk budget dat jaarlijks nodig is voor bluswatervoorzieningen, sterk afhankelijk is van het aantal en de omvang van de infrastructurele werken die plaatsvinden, dient in de begroting en bestekken van dergelijke projecten een paragraaf "bluswatervoorzieningen" opgenomen te worden.

Artikel 3

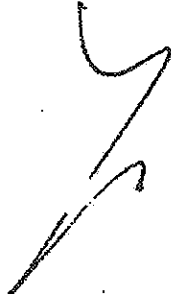
Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als "Beleidsregels budgettering bluswatervoorzieningen" en treden in werking met ingang van 1 februari 2007.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Venlo van 30 januari 2007.

De secretaris,



De burgemeester,



Bijlage bij collegevoorstel m.b.t. beleidsregels bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid.

Inventarisatie + plan van aanpak bluswatervoorzieningen industriegebieden gemeente Venlo.

GEBIED	PRIMAIR	SECUNDAIR	TERTIAIR	BIJZONDERHEDEN	URGENTIE
1. Veegtes	voldoende	onvoldoende	voldoende	• Aanvullend 4 geboorde putten nodig	Laag ('10)
2. Noorderpoort	voldoende	onvoldoende	n.v.t.	• 5 brandkranen bijplaatsen • Aanvullend 1 geboorde put • Mogelijk bluswatervijver KvK	Laag ('09)
3. Hagerhofweg en omstreken	goed	goed	goed	-	-
4. Keulse Barrière	onvoldoende	slecht	slecht	• 1 brandkraan bijplaatsen • Geen open water aanwezig • Aanvullend 2 geboorde putten nodig	Hoog ('07)
5. Ubroek	goed	goed	voldoende ¹	-	-
6. Marinus Dammeweg e.o.	onvoldoende	slecht	voldoende ¹	• 7 brandkranen bijplaatsen • Aanvullend 2 geboorde putten nodig	Middel ('08)
7. Jachthavengebied	onvoldoende	onvoldoende	goed	• 7 brandkranen bijplaatsen • Aanvullend 5 geboorde putten nodig	Middel ('09)
8. Venlo Trade Port	onvoldoende	onvoldoende	goed	• 6 brandkranen bij plaatsen • Aanvullend 2 geboorde putten nodig	Laag ('09)
9. Trade Port West (noordelijk A67)	slecht	onvoldoende	voldoende ¹	• 12 brandkranen bijplaatsen • Aanvullend 4 geboorde putten nodig	Hoog ('08)
10. Trade Port West (zuidelijk A67)	slecht	onvoldoende	voldoende ¹	• 13 brandkranen bijplaatsen • Aanvullend 3 geboorde putten nodig	Hoog ('07)
11. Trade Port West (westelijk Eindhovenseweg)	goed	onvoldoende	voldoende ¹	• Aanvullend 2 geboorde putten nodig	Laag ('10)
12. Trade Port Oost	goed	goed	goed	-	-

¹ Geen onbepaalde levering

13. Kaldenkerkerweg Oost Tegelen	slecht	slecht	slecht	<ul style="list-style-type: none"> • 4 brandkranen bijplaatsen • Aanvullend 2 geboorde putten nodig (Kaldenkerkerweg, halverwege Egypte/Trappistenweg en halverwege Trappistenweg en Ulingsheide) • Mogelijk open water 2km verwijderd 	Hoog (07)
14. Kaldenkerkerweg West Tegelen	onvoldoende	onvoldoende	slecht	<ul style="list-style-type: none"> • 1 brandkraan bijplaatsen • Aanvullend 1 geboorde put nodig (Nassaustraat, halverwege spoorlijn/Kaldenkerkerweg) • Mogelijk open water 2km verwijderd 	Hoog (07)
15. Windhond Tegelen	slecht	slecht	goed	<ul style="list-style-type: none"> • 6 brandkranen bijplaatsen • Aanvullend 1 geboorde put nodig (kruising Tichlouwstraat/Aan de Zwarte Hond) 	Hoog (08)
16. Krekelsberg Tegelen	goed	goed	goed	-	-
17. Geloërveld/ Pannenberg Belfeld	slecht	slecht	onvoldoende	<ul style="list-style-type: none"> • 13 brandkranen bijplaatsen • Aanvullend 1 geboorde put nodig (in gebied Pannenberg, bij verdere bebouwing) 	Hoog (08)
18. Witveld Belfeld	goed	goed	goed	-	-

Plan van aanpak.

Zoals uit de inventarisatie blijkt, zijn er zeven industriegebieden in de gemeente Venlo, waar de situatie m.b.t. de bluswatervoorziening met een zo hoog mogelijke prioriteit verbeterd zou moeten worden. Daarnaast zijn er twee, die een middelprioriteit hebben en vier met een lage prioriteit.

Probleemstelling:

- het bijplaatsen van brandkranen zonder dat de waterleiding om andere redenen toch blootgelegd moet worden, brengt hoge extra kosten voor de gemeente met zich mee. Brandkranen dienen bij voorkeur alleen bijgeplaatst te worden als er om andere redenen toch civiel-technische werkzaamheden uitgevoerd moeten worden. De kosten van extra brandkranen (ca. € 800,- per brandkraan) kunnen dan vóóraf in de projectkosten worden verdisconteerd.
- Geboorde putten zijn kostbaar, tussen de € 16.000 en € 25.000,- per put, afhankelijk van de noodzaak van een diepwelpomp. Het oplossen van alle knelpunten m.b.t. de secundaire bluswatervoorzieningen betekent de aanleg van 30 geboorde putten. Hiermee is een bedrag gemeoid van ca. € 570.000,- (incl. BTW).

Voorstel:

- Geen prioriteit geven aan het op peil brengen van de primaire bluswatervoorzieningen (brandkranen op het drinkwaterleidingnet) en deze alleen bijplaatsen in het kader van nieuwbouw-, revitaliserings- en herinrichtingsprojecten; de kosten van extra brandkranen dienen te worden verdisconteerd in de betreffende projectkosten;
- Hoge prioriteit geven aan het op peil brengen van de secundaire bluswatervoorzieningen (geboorde putten);
- In een periode van 4 jaar, te beginnen in 2007 met de gebieden met de hoogste prioriteit, alle knelpunten m.b.t. secundaire bluswaterwinplaatsen oplossen.

Financiën:

Met het op peil brengen van de secundaire bluswatervoorziening in Venlo is een totaal-investering gemeoid gedurende de jaren 2007, 2008, 2009 en 2010 van € 570.000,-.

Jaar van investering	Investering bedrag	Afschrijving over 20 jaar	Rente	Kapitaallast cumulatief	Dienstjaar
2007	152.000	7.600	7.600	15.200	2007
2008	152.000	7.600	7.600	30.400	2008
2009	152.000	7.600	7.600	45.600	2009
2010	114.000	5.700	5.700	57.000	2010
Totaal Investering	570.000				

Zoals uit bovenstaand schema blijkt, levert dit voor de komende jaren een jaarlast op aan afschrijvingen en rente als volgt:

2007: € 15.200

2008: € 30.400

2009: € 45.600

2010: € 57.000 (structureel)

Voor de middelen 2007 is incidentele dekking aanwezig binnen de begroting van de dienst Brandweer.

Voor de benodigde middelen vanaf 2008 is bij de dienst Brandweer geen dekking binnen de begroting aanwezig.

Deze zullen in het kader van de begroting 2008 opgevoerd worden als nieuw beleid. Het voorstel loopt daarom mee als onvermijdbare claim bij de voorbereiding van de kadernota 2008.

Geadviseerd wordt om met het op niveau brengen van de secundaire bluswatervoorzieningen te starten in 2007. Enerzijds betekent dit immers dat zo snel mogelijk begonnen wordt de achterstand in de gemeente op dit punt weg te werken, terwijl anderzijds een verdere kostenstijging wordt vermeden.

GEDRAGSCODE FLORA- EN FAUNAWET

Ruimtelijke ontwikkeling & inrichting

Geldigheidstermijn: 2011 t/m 2015

Status: definitief augustus 2010



COLOFON

De gedragscode is ontwikkeld in opdracht van:

Vereniging Stadswerk Nederland, Vakgroep Groen, Natuur en Landschap

De gedragscode is opgesteld door:

Eco Consult - Groen, Milieu & Management

IPC Groene Ruimte, Business Unit Advies

Projectleiding: mevr. M. Teunissen

Auteurs: dhr. Ing. R.H.J. Borst en dhr. Ing. R. Sprong

De gedragscode is ingevuld in samenspraak met de volgende klankbordgroep:

Stadswerk, Dhr. R.M. Mulder

Gemeente Apeldoorn, Dhr. P. Ganzefles

Gemeente Ede, Dhr. C. van Rijswijk

Gemeente Ermelo, Dhr. J. Zwijnenburg

Gemeente Groningen, Dhr. H. Langeveld/Dhr. K. Nierop

Gemeente Leiden, Mevr. M. van Daalen

Gemeente Lelystad, Dhr. A. van der Veen

Gemeente Opsterland, Mevr. M. Tiekink

Gemeente Rheden, Mevr. N. Welle /Dhr. D. van Pijkeren

Gemeente Tiel, Mevr. J. Mineur

Gemeente Westland, Dhr. W. Wubben

Gemeente Zwolle, Dhr. M.W. Kaales

Dura Vermeer Ruimtelijke Ontwikkeling B.V., Dhr. R. Dirksen

Vraagbaak gedragscodes gemeenten:

Vereniging Stadswerk

Postbus 416

6710 BK Ede

0318-437 653

www.stadswerk.nl

Contactadres Natuurwetgeving:

Ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit (LNV)

LNV loket:

0800-2233322

www.hetInVloket.nl

5 augustus 2010

Deze gedragscode is eigendom van de Vereniging Stadswerk Nederland. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt voor commerciële doeleinden door middel van druk, fotokopie of welke wijze dan ook zonder toestemming van de eigenaar.

Alhoewel dit document met zorg is samengesteld kunnen aan dit document geen rechten worden ontleend. Stadswerk stelt zich niet aansprakelijk voor schade die mogelijk voortvloeit uit of als gevolg van toestemming van deze gebruikshandleiding en of de gedragscode.

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
INLEIDING	5
1 KADER	9
1.1 Aanleiding.....	9
1.2 Bescherming in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling	11
1.3 Instrumenten	11
2 Waarom een gedragscode?	15
2.1 Geen ontheffing aanvragen	15
2.2 Soortbescherming	15
2.3 Gebiedsbescherming.....	16
2.4 Doelgroepen en taakverdeling	16
3 Basisinformatie	19
3.1 Uitvoerbaarheid van plannen	19
3.2 Toetsingskaders	20
4 Planvormingsfase	25
4.1 Initiatiefase: uitvoerbaarheidstoets	25
4.1.1 Analyse beschermingsstatus plangebied.....	25
4.1.2 Analyse staat van instandhouding beschermde flora en fauna...	25
4.1.3 Wezenlijke invloed	29
4.2 Planuitwerkingsfase: beperken schade flora en fauna	34
4.3 Deskundigheid	34
5 Realisatiefase	37
5.1 Contractvorming.....	37
5.1.1 Noodzakelijke informatie	37
5.1.2 Risicoanalyse	38
5.2 Plan van aanpak	39
5.2.1 Risicomanagement	39
5.2.2 Monitoren en registratie van gegevens	41

5.2.3	Communicatie en evaluatie.....	43
5.2.4	Handelen bij voorkomen van onverwachte soorten	44
5.2.5	Omgaan met calamiteiten	45
5.3	Deskundigheid betrokken medewerkers.....	46
6	Richtlijnen voor zorgvuldig handelen.....	48
6.1	Vaste rust- en verblijfplaatsen.....	48
6.2	Werklocatie	49
6.2.1	Gebouwen en werken.....	50
6.2.2	Terreinen	51
6.3	Beperken negatieve effecten van werkzaamheden.....	56
6.4	Voorkomen/beperken vestiging flora en fauna.....	58
6.5	Opheffen van vaste rust- en verblijfplaatsen	58
	Afkortingen en begrippen.....	59
BIJLAGE 1	Artikelen Flora- en faunawet.....	61
BIJLAGE 2	Beschermde soorten (per juni 2005).....	62
BIJLAGE 3	Vaste rust- en verblijfplaatsen.....	65
BIJLAGE 4	Richtlijnen beschermende maatregelen.....	67
BIJLAGE 5	Jaarrond beschermde vogelnesten.....	68

INLEIDING

Deze gedragscode is van toepassing op voorbereidende en uitvoerende werkzaamheden als het gaat om de ontwikkeling en inrichting van ruimtelijke projecten door gemeenten en overige organisaties. Het betreft een uitwerking van het item ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet geldt sinds 2002. Het is een kaderwet betreffende de duurzame instandhouding van wilde planten en dieren in Nederland.

Handelen volgens deze gedragscode is alleen vereist indien (mogelijk) beschermde soorten voorkomen op en nabij de project- of werklocatie. Vanuit de Flora- en faunawet geldt op deze locaties: **Nee, tenzij**.

Het ingrijpen in populaties van soorten, die beschermd zijn onder de Flora- en faunawet, is alleen mogelijk als er sprake is van een redelijk doel (erkend belang) en er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan betekenen dat planten en dieren en hun verblijfplaatsen niet in stand worden gehouden. Voor het zorgvuldig uitvoeren van dergelijke activiteiten dient dan ook een degelijke procedure te worden doorlopen van projectvoorbereiding tot en met realisatie. Door te handelen volgens deze gedragscode worden de negatieve effecten van een ruimtelijke ontwikkeling op (lokale) populaties van beschermde dieren en planten tot nul gereduceerd.

Deze gedragscode is gebaseerd op de contract-systematiek en contractvoorwaarden zoals die in Nederland worden gehanteerd bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen. Het betreffen de RAW- en STABU-bestekken, RVOI (regeling verhouding opdrachtgever en ingenieursbureaus), DNR (De Nieuwe Regeling, idem voor adviesbureaus), UAV (Uniforme Administratieve Voorwaarden; voorwaarden bij bestekken) en UAV-GC (voorwaarden bij geïntegreerde contracten).

Doelgroepen

Deze gedragscode is bestemd voor alle partijen die betrokken zijn bij het voorbereiden of het uitvoeren ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting. Voorbeelden van deze partijen zijn:

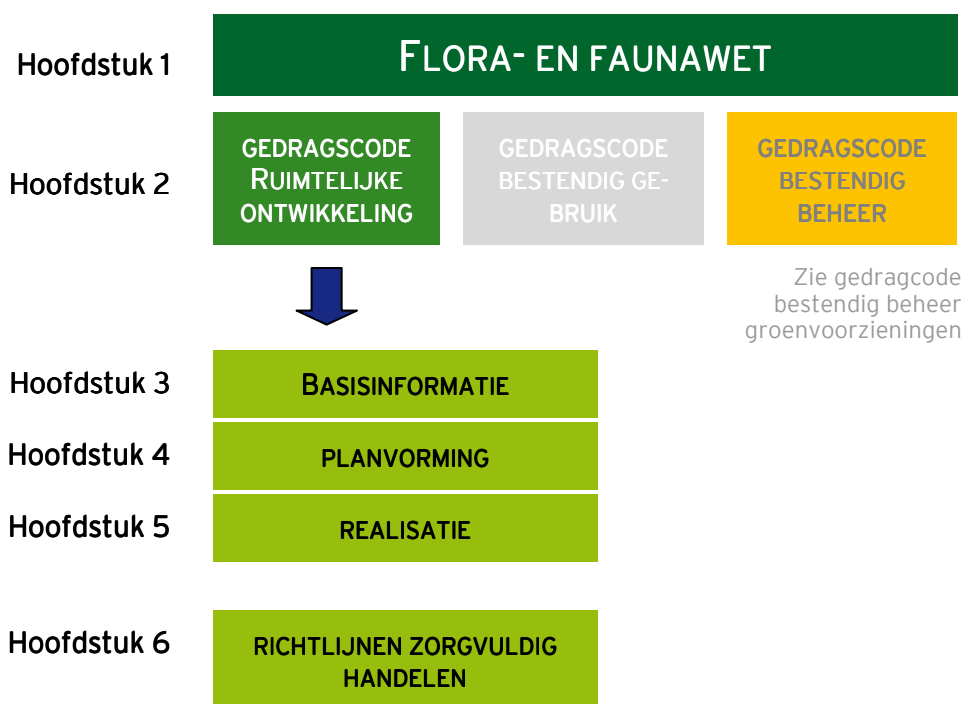
- Gemeenten.
- Terreinbeherende organisaties.
- Beheerders van droge en natte infrastructures.
- Projectontwikkelaars.
- Tuin-, landschaps- en stedenbouwkundige architectenbureaus.
- Advies- en ingenieursbureaus.
- Aannemingsbedrijven in de bouw, grond-, weg- en waterbouw en groenvoorzieningen.
- Woningbouwcoöperaties.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 schetst de kaders die worden gevormd door de wetgeving, soortbescherming en de relatie met ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Hoofdstuk 2 besteedt aandacht aan de reikwijdte van deze gedragscode en gaat onder meer dieper in op ruimtelijke ontwikkelingen.

Hoofdstuk 3 heeft als onderwerp de planvoorbereiding en beschrijft welke basisinformatie hierbij benodigd is. De planvorming zelf wordt uitgewerkt in hoofdstuk 4. De realisatie is uitgewerkt in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 ten slotte beschrijft de richtlijnen voor zorgvuldig handelen. In dit hoofdstuk wordt tevens aandacht geschonken aan het beperken van nieuwe vestiging van flora en fauna tijdens de uitvoering.

Voor gemeenten wordt aanbevolen om eerst de gebruikershandleiding te lezen zodat zij weten wat de samenhang is met andere wetten en het verlenen van vergunningen.



Gedragscode deel I - INTRODUCTIE



1 KADER

1.1 Aanleiding

Vanuit Europa hebben alle lidstaten opgelegd gekregen de biodiversiteit te behouden. Nederland heeft hieraan uitwerking gegeven door middel van natuurwetgeving. Deze wetgeving bestaat uit 2 wetten:

- Natuurbeschermingswet: juridische bescherming van specifieke leefgebieden van flora en fauna.
- Flora- en faunawet: juridische bescherming van soorten.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet zorgt voor **gebiedsbescherming**. Deze wet beschermt specifieke gebieden (Natura 2000) op basis van Europese richtlijnen: Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetlands en Beschermd Natuurmonumenten. Voor deze juridisch beschermde gebieden gelden vervolgens per gebied specifieke instandhoudingsdoelen voor wat betreft het voorkomen van soorten en hun habitats. Daarnaast kan hier ook het beschermen van soorten op basis van de Flora- en faunawet van toepassing zijn.

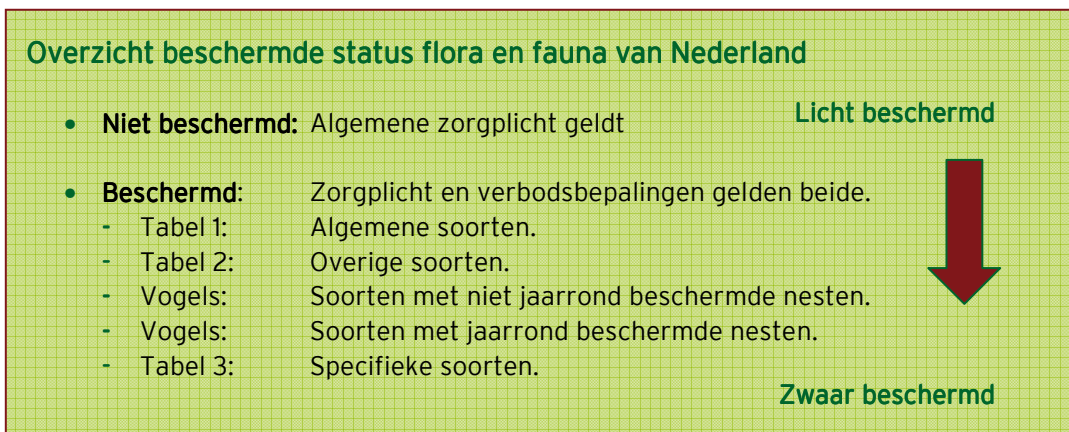
Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet regelt de **soortbescherming** en geldt voor heel Nederland. Voor alle in het wild levende planten en dieren geldt de algemene zorgplicht (zie bijlage 1). Tevens is een lijst van kracht met beschermde soorten. De bescherming van deze soorten is nader uitgewerkt in **verbodsbepalingen** (artikel 8 t/m 12) (zie bijlage 1).

Bij de introductie van de Flora- en faunawet in 2002 waren alle beschermde soorten gelijkwaardig beschermd. Dit leidde tot een grote hoeveelheid knelpunten tijdens de dagelijkse uitvoering van activiteiten, waaronder:

- Verzwaring administratieve processen bij het Ministerie van LNV en uitvoerende partijen.
- Vertraging van werkprocessen en activiteiten.
- Geen soortspecifieke bescherming.

Op basis van bovengenoemde problematiek is de wet in de vorm van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aangepast. Er geldt voor de beschermde Nederlandse wilde planten en dieren een opdeling in 5 categorieën (zie tekstkader en bijlage 2). Per categorie is door het ministerie van LNV uitgewerkt welke acties er moeten plaatsvinden om werkzaamheden af te stemmen met de wet (verantwoording van zorgvuldig handelen).



Met de Flora- en faunawet beoogt de overheid de biodiversiteit te behouden. Uitgangspunt is instandhouding op **soortniveau**, het betreft de populatie van een soort plant of dier, minimaal op regionale schaal. Er wordt echter gehandhaafd op de verbodsbepalingen die zijn gekoppeld aan het toebrengen van schade aan een **individueel en/of rust- of verblijfplaats**. Soortbescherming betekent in de praktijk dan ook dat het overtreden van de geldende verbodsbepalingen dient te worden voorkomen of zo veel mogelijk te worden beperkt door zorgvuldig handelen. Indien nodig dient de schade ongedaan te worden gemaakt.

Vogels specifiek beschermd

Alle vogels zijn als soort op een gelijke wijze beschermd in de Flora- en faunawet. Beleidsmatig heeft LNV een onderverdeling gemaakt, gericht op de mate van verantwoording en afstemming van werkzaamheden versus het behoud van vaste rust- en verblijfplaatsen.

- Vogels met jaarrond beschermde nesten.
- Vogels met niet jaarrond beschermde nesten.

Zie bijlage 5 voor de lijst uit 2009 met vogelsoorten waar een specifieke aanpak voor gewenst is. De lijst is indicatief.

Rode lijst soorten

Naast beschermde soorten zijn er ook Rode lijst soorten. Dit zijn soorten die bedreigd of kwetsbaar zijn, of sterk achteruit zijn gegaan in aantal. Rode lijst soorten, voor zover deze niet opgenomen zijn in de tabellen met beschermde soorten, hebben geen juridisch beschermde status conform de Flora- en faunawet. De zorgplicht is wel van toepassing op de rode lijstsoorten en de voorliggende gedragscode geldt daarom ook voor deze soorten. In de praktijk kunnen voor deze soorten beschermende maatregelen worden voorgeschreven, hiermee wordt dan invulling gegeven aan het Rijksbeleid.

1.2 Bescherming in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling

Deze gedragscode gaat specifiek in op ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. In onderstaand tekstkader wordt uitgelegd wat hieronder wordt verstaan binnen het kader van de Flora- en faunawet.

Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting

Onder ruimtelijke ontwikkeling en inrichting wordt een breed scala aan grootschalige of kleinschalige activiteiten verstaan met als resultaat een functieverandering of uiterlijke verandering van een gebied of object. In de praktijk spreken we dan van (her-) inrichten, aanleggen, reconstrueren, groot onderhoud, omvormen, (ver-)bouwen of een verandering in beheer of gebruik. Meestal worden dergelijke activiteiten gerealiseerd in de vorm van een project.

- **Voorbeelden van grootschalige activiteiten**

- Aanleggen of verbreden van wegen.
- Aanleggen van bedrijventerreinen en woonwijken.
- Herinrichten van parken.
- Wijzigen van het waterpeil in een polder.
- Omvormen van landbouwgrond naar natuur/bos.



- **Voorbeelden van kleinschalige activiteiten**

- (Ver-)bouwen van een schuur of een huis.
- Vellen van (een rij) bomen.
- Schaven van een wegberm.
- Uitbaggeren van een dichtgegroeide waterpartij.
- Omvormen van een heestervak naar gazon.



- **Voorbeelden van voorbereidende en bijkomende werkzaamheden**

- Ook voorbereidende werkzaamheden en bijkomende faciliteiten behoren tot ruimtelijke ontwikkelingen.
- Egaliseren van het terrein.
 - Plaatsen van een bouwsteiger.

1.3 Instrumenten

Indien (beschermde) soorten op een projectlocatie voorkomen, dient zorgvuldig te worden gehandeld en te worden voldaan aan de zorgplicht. Op basis van de categorisering in beschermingsgraad legt het ministerie van LNV een bepaalde **verantwoordelijkheid** bij de initiatiefnemer, de voorbereider en de uitvoerder van een activiteit. De centrale vraag hierbij is: 'Op welke wijze wordt er zorgvuldig gehandeld en hoe wordt invulling gegeven aan de algemene zorgplicht?'.

Om invulling te geven aan deze verantwoording zijn de volgende instrumenten beschikbaar:

- Vrijstelling.
- Ontheffing.
- Gedragscode.

In de onderstaande tabel zijn de instrumenten schematisch weergegeven en in het tekstkader volgt een toelichting op de gehanteerde begrippen. In de tabel zijn 'vogels' ingepast op basis van de Flora- en faunawet, het LNV-beleid en de indeling die SOVON hanteert voor vogels.

		ACTIVITEIT				
		Bestendig beheer	Bestendig gebruik	Ruimtelijke Ontwikkeling		
BESCHERMINGS GRAAD	laag	Niet beschermde soorten	A	A	A	
		Tabel 1 soorten	V	V	V	
		Tabel 2 soorten	G	G	G	
	Vogels		Algemeen voorkomend ¹	G*	G*	G*
			Schaars ¹	G*	G*	G*
			Zeldzaam ¹	G*	G*	G+
			Niet jaarrond beschermde nesten ²	G*	G*	Gi
			Jaarrond beschermde nesten ²	G*	G*	O ³
hoog	Tabel 3 soorten	G*	G*	O		

LEGENDA

A	Algemene zorgplicht geldt
V	Vrijstelling, algemene zorgplicht geldt
G	Inzet gedragscode mogelijk
G*	Inzet gedragscode mogelijk (beperking t.a.v. verontrusten)
G+	Inzet gedragscode mogelijk, activiteit melden bij LNV
Gi	Inzet gedragscode mogelijk, inventarisatie gewenst
O	Ontheffing ⁴

1. In deze gedragscode worden vogels ingedeeld in algemene, schaarse en zeldzame vogels conform de indeling van SOVON.
2. LNV heeft voor vogels specifiek beleid ontwikkeld waarop gedragscodes en ontheffingen worden getoetst. Zij maakt daarbij onderscheidt in vogels met jaarrond beschermde nesten en vogels met niet jaarrond beschermde nesten.
3. Er wordt in deze gevallen alleen ontheffing verleend voor wettelijk belangen uit de Vogelrichtlijn: bescherming flora en fauna, veiligheid luchtverkeer en volksgezondheid of openbare veiligheid. In alle andere gevallen zijn de activiteiten alleen uit te voeren wanneer er voldoende mitigerende maatregelen worden genomen om te zorgen dat de functionaliteit van de voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaats van de soort behouden blijft.
4. Kan in de omgevingsvergunning ook in de vorm van een 'Verklaring van geen bedenking' voorkomen.

INSTRUMENTEN FLORA- EN FAUNAWET

Vrijstelling

Voor de in tabel 1 genoemde beschermde soorten geldt evenals voor niet beschermde soorten de **algemene zorgplicht** en een **vrijstelling van de verbodsbepalingen** indien er sprake is van zorgvuldig handelen bij werkzaamheden behorende tot een ruimtelijke ontwikkeling.

In dit geval gaat het ministerie van LNV er van uit dat er zorgvuldig wordt gehandeld zonder dat het formeel voorafgaand aan de activiteit wordt aangetoond. Deze gedragscode is een goed instrument om op een praktische wijze invulling te geven aan het zorgvuldig handelen en dit ook aantoonbaar te maken.

Gedragscode

Een gedragscode is een branchegerichte en activiteitgerichte werkinstructie voor het zorgvuldig handelen tijdens het verrichten van werkzaamheden op locaties waar vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde flora of fauna aanwezig zijn. Een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode geldt voor 5 jaar voor alle in de gedragscode beschreven werkzaamheden.

Voor ruimtelijke ontwikkeling kan een gedragscode toegepast worden op locaties waar tabel 2 soorten of niet jaarrond beschermde vogelnesten voorkomen. Tevens kunnen middels deze gedragscode ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van tabel 1 soorten worden beschermd.

Ontheffing

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt de ontheffingsplicht in geval er tabel 3 soorten en jaarrond beschermde vogelnesten aanwezig zijn. Indien er een ingreep moet plaatsvinden in een gebied waar beschermde soorten voorkomen en het betreft een maatregel die niet onder ruimtelijke ontwikkeling onder te brengen is, moet er per activiteit of project een ontheffing bij het ministerie van LNV worden aangevraagd of een andere gedragscode worden toegepast. Hieronder vallen ook werkzaamheden die in tegenspraak zijn met het zorgvuldig handelen.

Voorbeelden van ontheffingsplichtige werkzaamheden zijn:

- Plaatsen van een beschoeiing in een sloot waarin de grote modderkruiper leeft (tabel 3 soort).
- Het bouwen van woningen in een weilanden met houtsingels waar een steenuil een nest heeft (jaarrond beschermd nest).
- Kappen van een beplanting waarin een kolonie blauwe reigers zit (niet zorgvuldig handelen).

Een ontheffingsaanvraag vereist een gedegen voorbereiding met onder meer ecologisch onderzoek en het verkennen van alternatieven. Een ontheffing geldt veelal voor 1 project en heeft een beperkte geldigheidsduur. De ontheffingsaanvraag wordt doorgevoerd door de planvormende partij (bv. opdrachtgevende gemeente) verzorgd.

2 Waarom een gedragscode?

Er gelden twee belangrijke motieven om deze gedragscode toe te passen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het maatschappelijk motief betreft het invulling geven aan **duurzaam ontwikkelen** (bijvoorbeeld Cradle to Cradle en Lifecycle Engineering). Hiervoor vormen de Flora- en faunawet en deze gedragscode belangrijke handvatten op basis waarvan duurzaamheid een concrete invulling krijgt. Daarnaast geldt het juridische motief: benut de ruimte die de Flora- en faunawet biedt.

2.1 Geen ontheffing aanvragen

Het **aantoonbaar toepassen** van deze gedragscode houdt in dat voor ruimtelijke ontwikkelingen op locaties met beschermde dier- en plantensoorten (uitgezonderd tabel 3 soorten en jaarrond beschermde vogelnesten), geen ontheffingsaanvraag hoeft plaats te vinden bij het Ministerie van LNV. Er geldt dan een vrijstelling op het verbod van het doden, verstoren en beschadigen van individuen behorende tot de beschermde flora en fauna (verwoord in artikel 8 t/m 12 van de flora en faunawet, zie bijlage 1).

Ondanks het toepassen van deze gedragscode blijft de juridisch beschermde status van soorten te allen tijde gelden. Het verontrusten, verstoren, beschadigen of doden van beschermde flora en fauna kan tot vervolging leiden. In dergelijke gevallen zal het om een aansprakelijkheidskwestie gaan waarbij in eerste instantie de veroorzaker aansprakelijk wordt gesteld.

2.2 Soortbescherming

De Flora- en faunawet kent twee vormen van soortbescherming voor ruimtelijke ontwikkeling gekoppeld aan de juridische status van de soorten:

- Algemene zorgplicht.
- Zorgvuldig handelen.

Beide methoden vormen een integraal onderdeel van deze gedragscode.

Algemene zorgplicht

Heb **respect** voor alle wilde flora en fauna en tracht het doden, verontrusten en beschadigen van aanwezige soorten te voorkomen of, indien voorkomen in redelijkheid niet mogelijk is, dit zo veel mogelijk te beperken (zie bijlage 1, artikel 2 Flora- en faunawet).

Zorgvuldig handelen

Deze vorm van soortbescherming is gekoppeld aan soorten met een juridisch beschermde status (soorten van tabel 1, 2 en 3 en alle vogels). Er dient invulling te worden gegeven aan zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering van werken die vallen onder ruimtelijke ontwikkeling. Zorgvuldig handelen betreft:

1. **Voorkomen** dat schade optreedt aan beschermde planten en dieren (bv. andere projectlocatie kiezen).
2. **Beperken** van schade aan beschermde planten en dieren (bv. beschermingszone hanteren rondom een bewoond vogelnest of verplaatsen beschermde planten).
3. **Ongedaan maken** van schade aan beschermde planten en dieren:
 - Preventief: alternatieve verblijfplaats realiseren voordat het werk uitgevoerd wordt (bv. aanleg van een poel voor de gewone pad).
 - Achteraf: opgelegd door het bevoegd gezag indien onzorgvuldig is gehandeld (bv. herstel van een beschadigde vossenburcht of realisatie kunstburcht).

Voor soorten van tabel 3 en jaarrond beschermde vogelnesten wordt het zorgvuldig handelen bij ruimtelijke ontwikkelingen opgelegd door het ministerie van LNV in de vorm van een ontheffing waarin uitvoeringsvoorwaarden zijn opgenomen. Het aanvragen van een ontheffing gebeurt veelal door de opdrachtgever of initiatiefnemer van het project.

2.3 Gebiedsbescherming

Voor terreinen waarop, naast de Flora- en faunawet, ook de Natuurbeschermingswet van toepassing is (o.a. Natura 2000 gebieden), geldt dat invulling dient te worden gegeven aan beide wettelijke kaders.

Op Rijksniveau of lokaal niveau kan de overheid aan terreinen een bijzondere natuurstatus hebben toegekend (bv. via een vastgesteld beleidsplan of bestemmingsplan). Het dient bekend te zijn bij zowel de opdrachtgever als de opdrachtnemer (uitvoerende partij) als er aanvullende beschermende handelingen gewenst zijn. Voorbeelden zijn:

- Ecologische hoofdstructuur: kerngebieden en verbindingzones.
- Poortgebieden.
- Robuuste verbindingen.

2.4 Doelgroepen en taakverdeling

Bij de voorbereiding en realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen hebben diverse organisaties en diensten van organisaties een rol. Een ruimtelijke ontwikkeling kan worden opgedeeld in een aantal projectfasen. Per fase gelden specifieke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden voor de betrokken partijen. Afdekking van risico's volgend uit wetgeving, vormt daar een onderdeel van.

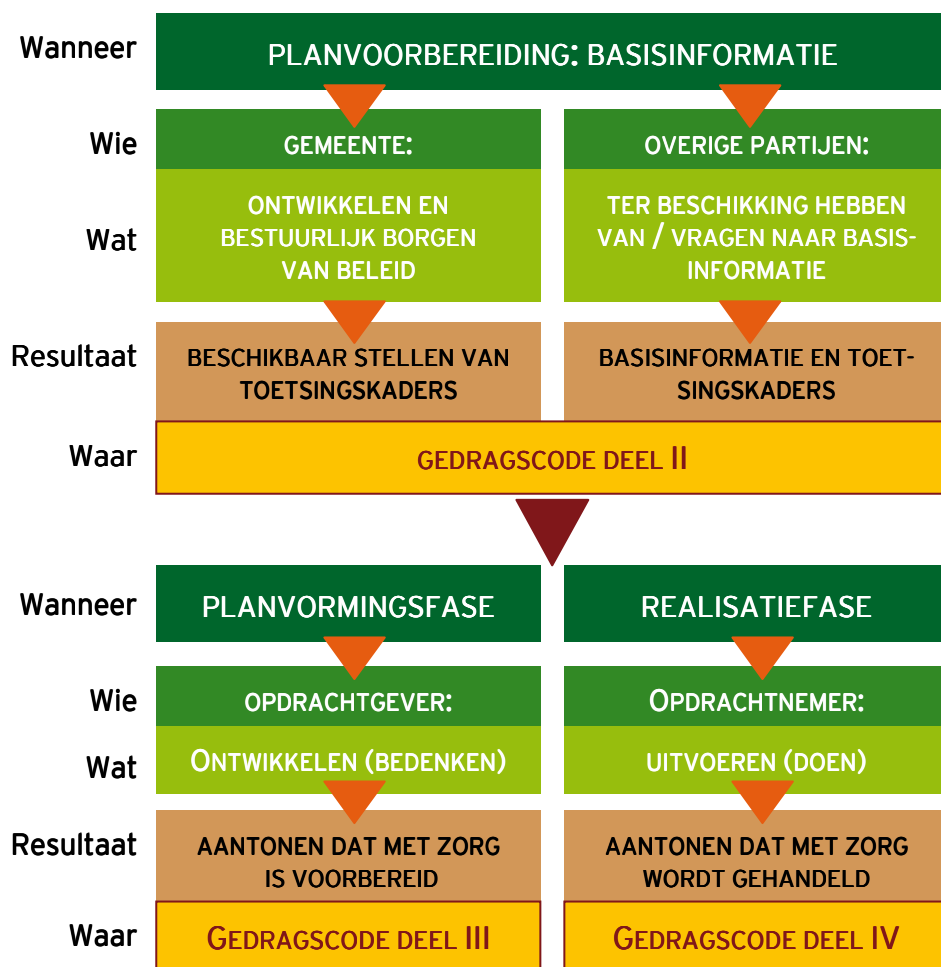
In traditionele werkvormen en contracten is de knip tussen opdrachtgever en opdrachtnemer duidelijk. De opdrachtnemer draagt het werk over aan de opdrachtgever op het moment dat het werk uitvoeringsgereed is (na afronding van de planvorming).

Bij innovatieve werkvormen en contracten is bovengenoemde knip niet vanzelfsprekend. De opdrachtnemer kan delen van de planvorming uitvoeren, evenals het werk realiseren (bv. Gebiedsontwikkeling, PPS-contracten en DBFM-contracten).

Deze gedragscode geeft invulling aan aantoonbaar zorgvuldig handelen gedurende de totale ruimtelijke ontwikkeling op basis van de werkprocessen. Dit resulteert in 2 stappen met de daarbij horende projectfasen (zie tabel).

Het schema is gebaseerd op traditionele contractvormen, bij innovatieve contracten kan de invulling van 'wie' in het schema wijzigen.

Op basis van dit processchema is de gedragscode verder uitgewerkt in deel II, III en IV.



Gedragcode deel II - PLANVOORBEREIDINGSFASE



3 Basisinformatie

3.1 Uitvoerbaarheid van plannen

Gemeenten dienen bij het opstellen van plannen rekening te houden met de uitvoerbaarheid van het plan (zie tekstkader). Dit betekent dat een gemeente bij al haar planvorming via deskundigenrapportages 'op voorhand in redelijkheid' moeten kunnen inschatten of ten gevolge van het plan zelf dan wel de uitvoering van het plan, de verbodsbepalingen Flora- en faunawet zullen worden overtreden. Als dit het geval is, moet zij aannemelijk maken dat daarvoor een ontheffing Flora- en faunawet zou kunnen worden verkregen en/of zorgvuldig handelen conform deze gedragscode mogelijk is.

Voor deze afweging is gebiedsdekkende informatie, gekoppeld aan natuurwetgeving noodzakelijk. Deze informatie vormt een toetsingskader voor alle ruimtelijke ontwikkelingen en ingrepen in de gemeente en in buurgemeenten (regionaal toetsingskader).

Kader Ruimtelijke Ordening

De uitvoerbaarheid van een plan dient te worden beoordeeld op grond van de verplichtingen van de Flora- en faunawet. Plannen, bijvoorbeeld een bestemmingsplan, die onvoldoende aan de Flora- en faunawet worden getoetst en waarvoor op voorhand in redelijkheid geen ontheffing Flora- en faunawet zal worden verkregen, kunnen daardoor onuitvoerbaar worden. Deze plannen worden dan als strijdig beoordeeld met artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Zij worden ook strijdig beoordeeld met het zorgvuldigheidsbeginsel in gevolge artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

- **Artikel 9, Besluit op de Ruimtelijke Ordening - 1985**
Burgemeester en wethouders verrichten ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied der gemeente onderzoek naar de bestaande toestand in en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van de gemeente. Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan heeft het in het eerste lid bedoelde onderzoek van stonde af aan mede betrekking op de uitvoerbaarheid van het plan.
- **Artikel 3:2, Algemene wet Bestuursrecht - 1992**
Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

3.2 Toetsingskaders

In het kader van gebiedsbescherming en soortbescherming dienen de volgende toetsingskaders beschikbaar te zijn als basisinformatie:

- Kaart met (juridische) beschermingsstatus van gebieden (zie 1).
- Kaart met verspreidingsgegevens van soorten (zie 2).
- Regionale instandhoudingdoelen (zie 3).

1. Kaart beschermde natuur

Kaart met daarop aangegeven de grenzen van:

- a. Gebieden beschermd op basis van de Natuurbeschermingswet: Natura 2000 gebieden, Wetlands en Beschermde natuurmonumenten.
- b. Externe werking van juridisch beschermde natuurgebieden (invloedszones).
- c. Ecologische hoofdstructuur.
- d. Overig gemeentelijk gebied met begrenzing gemeente en bebouwde kom(men).

Via onder meer de website van LNV of de provincie zijn de data behorend bij a. b. en c. te ontsluiten. De gemeente draagt zelf zorg voor onderdeel d.

Bij natuurterreinen beschermd volgens de Natuurbeschermingswet wordt ook rekening gehouden met externe werking. Indien bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf gaat uitbreiden nabij zo'n beschermd gebied kunnen er alsnog negatieve effecten binnen het beschermde gebied optreden en dient een vergunningsprocedure te worden doorlopen.

2. Verspreidingskaart: functioneel gebruik beschermde soorten

Actuele soortinformatie dekkend voor het totale gemeentelijke areaal is essentieel. Een kaartbeeld levert op een eenvoudige wijze inzicht en overzicht.

De informatie dient inzicht te verschaffen in het functionele gebruik van een locatie door een soort. Voor ruimtelijke ontwikkelingen betreft het de **permanente vaste rust- en verblijfplaatsen** (PVRV, zie tekstkader) van soorten:

- als genoemd in tabel 3 (kader ontheffing);
- jaarrond beschermde vogelnesten (kader LNV beleid);
- de soorten als genoemd in tabel 2;
- overige vogels (kader gedragscode);
- concentraties van soorten als genoemd in tabel 1 (kader zorgvuldig handelen en gedragscode).

De Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) is een belangrijke informatiebron voor soortinformatie. De Gegevens Autoriteit Natuur (GAN)

is door het ministerie van LNV benoemd als landelijk beheerder van de NDFF. Via deze organisatie kan de beschikbare soortinformatie worden opgevraagd en/of worden gearchiveerd (inclusief validering). De gegevens betreffen in hoofdzaak soortwaarnemingen die als basis kunnen worden gebruikt voor gericht onderzoek naar de mogelijk aanwezige PVRV. Als "houdbaarheidsduur" voor soortinformatie hanteert LNV maximaal 3 jaar.

Permanente vaste rust- en verblijfplaatsen (PVRV)

Dit zijn locaties of objecten waar beschermde soorten jaarrond of elk jaar een bepaalde periode -meestal in het kader van voortplanting- gebruik van maken.

Het betreft:

- Burchten, holen, hopen, bouwen en slaapplaatsen.
- Vaste voortplantingslocaties waar de soort jaarlijks naar terugkeert: paaiplaatsen, arena's, baltsplaatsen, kraamkamers, horsten, (nest-)kolonies, nesten, afzetplaatsen voor eieren alsmede daarmee samenhangende vaste migratieroutes.
- Specifieke overwinteringplaatsen.
- Schuilplaatsen.
- Schaarse foerageerlocaties.
- Groeiplaatsen.
- Zaadbanken.



FOTO: Ronny Sprong

3. Regionale staat van instandhouding

Op basis van het aantal en de verspreiding van de permanente vaste rust- en verblijfplaatsen dient per soort een regionale staat van instandhouding (trend) te worden bepaald. Deze informatie geldt als basis voor het bepalen van de wezenlijke invloed van een (voorgenomen) ruimtelijke ontwikkeling.

Deze regionale staat van instandhouding dient door een deskundige op het gebied van praktische populatiedynamica van de betreffende soort(-en) te worden bepaald. De trend wordt uitgewerkt voor tabel 1 (concentraties), 2 en 3 soorten en vogels.

Vogels worden op basis van het functioneel gebruik en de landelijke verspreiding onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Algemene broedvogels (zomergasten en standvogels).
- Schaarse broedvogels (zomergasten en standvogels).
- Zeldzame broedvogels (zomergasten en standvogels).
- Algemene wintergasten.
- Schaarse wintergasten.
- Zeldzame wintergasten.

Voor de trendanalyse kan de volgende schaal worden gehanteerd:

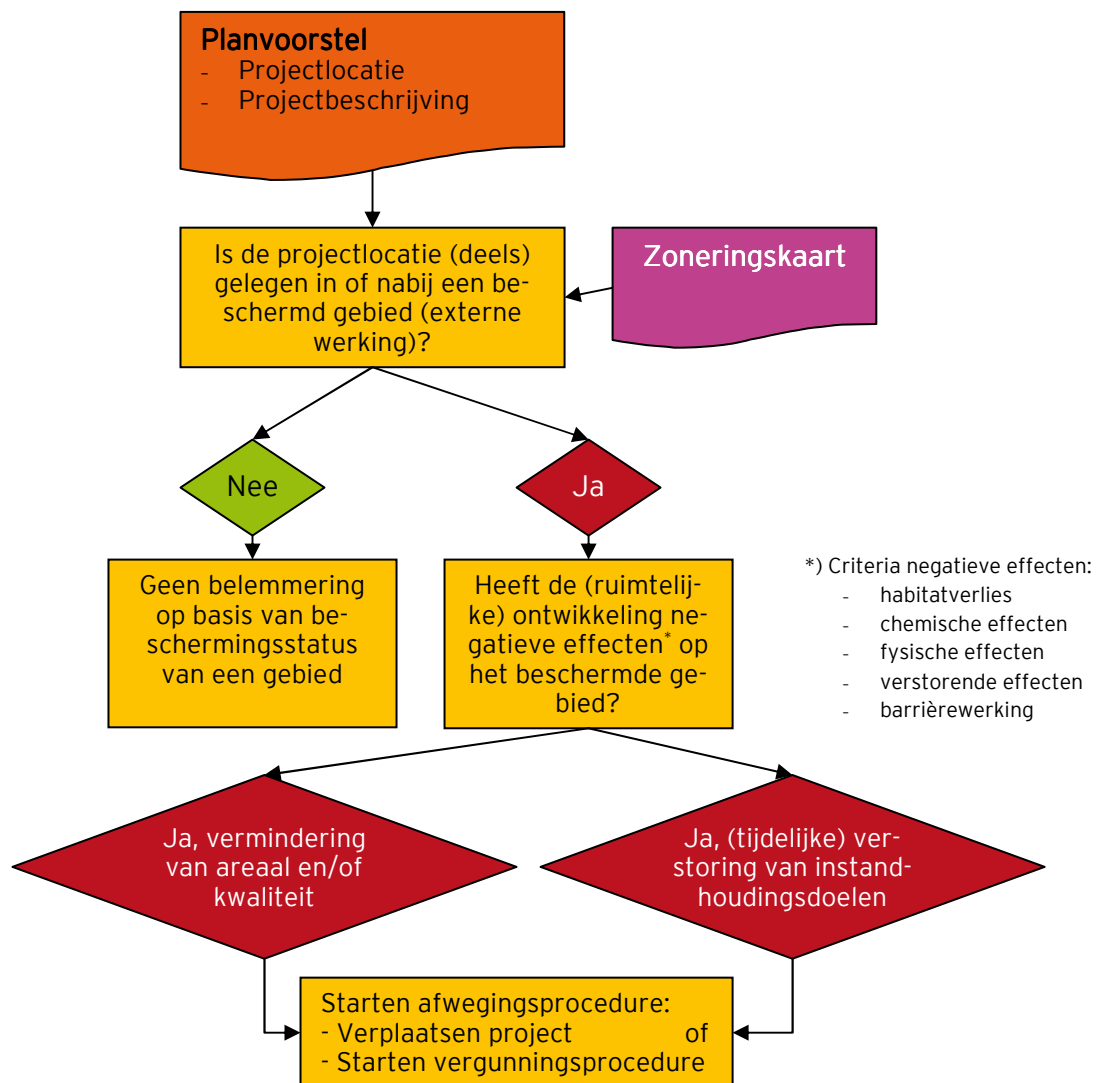
Sterke afname	Lichte afname	Stabiel	Lichte toename	Sterke toename

Voor het bepalen van de staat van in stand houding voor broedvogels heeft LNV op landelijk niveau een indicatieve lijst opgesteld. Een voorbeeld van deze lijst is ter informatie opgenomen als bijlage 5. Actuele informatie is te downloaden via www.hetInvloket.nl.

Met deze indeling van SOVON en de indicatieve vogellijst met jaarrond beschermde nesten van LNV is de bescherming van vogels zo volledig mogelijk afgedekt.

Gedragscode deel III - PLANVORMINGSFASE





Figuur 1, Analyse beschermingsstatus projectlocatie

4 Planvormingsfase

Om te komen tot een zorgvuldige realisatie van een project binnen de kaders van de Flora- en faunawet, gelden tijdens de planvorming de volgende fasen en acties:

1. Initiatiefase: uitvoerbaarheidstoets.
2. Planuitwerkingsfase: voorkomen of beperken schade aan flora en fauna.

Voor wie snel overzicht wil hebben zijn in figuur 3 op pagina 32 alle stappen samengevat.

4.1 Initiatiefase: uitvoerbaarheidstoets

Gemeenten en ontwikkelaars dienen bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling (zie kader ruimtelijke ordening, hoofdstuk 3). Dit vindt in een zo vroeg mogelijk stadium plaats in de vorm van een uitvoerbaarheidstoets tijdens de initiatiefase van een project.

De uitvoerbaarheidstoets bestaat uit een analyse van de beschermingsstatus van het plangebied (zie 4.1.1) en een analyse van de staat van instandhouding beschermde flora en fauna (zie 4.1.2). De resultaten van beide analyses bepalen of er sprake is van wezenlijk invloed op de aanwezige soorten. De handelsewijze die daarop volgt is uitgewerkt in paragraaf 4.1.3.

4.1.1 Analyse beschermingsstatus plangebied

Voor de gebiedsanalyse geldt de beslisboom uit figuur 1 als eerste toetsingsinstrument. Naast beoordeling van de projectlocatie dient ook rekening te worden gehouden met de invloedssfeer zoals deze geldt voor de juridisch beschermde gebieden vallend onder de Natuurbeschermingswet.

Het doorlopen van een vergunningsprocedure (bv. Natuurbeschermingswet) valt buiten de uitwerking van deze gedragscode.

4.1.2 Analyse staat van instandhouding beschermde flora en fauna

De wezenlijke invloed van een activiteit op de (regionale) instandhouding van beschermde soorten vormt een cruciale afweging voor de uitvoerbaarheid. Voor het bepalen van deze wezenlijke invloed dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

1. Inzet soortinformatie

Toepassen gegevens van **permanente** vaste rust- en verblijfplaatsen (PVRV) en bijbehorende directe invloedzones (zie vorig hoofdstuk en bijlage 3). Het betreft inzicht hebben in de daadwerkelijke soorten, aanwezig op de projectlocatie (inzet soortinformatie zoals het opvragen van gegevens bij de Nationale Databank Flora en Fauna, een projectspecifieke natuurtoets en/of ecologisch onderzoek).

2. Toetsen aan geldende verbodsbepalingen

Bepaal of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (eindresultaat en uit te voeren werkzaamheden) leidt tot een overtreding van de verboden als genoemd in artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet (zie bijlage 1).

- Indien dit niet het geval is, kan de planvorming zonder verdere verplichtingen volgend uit de Flora- en faunawet worden uitgewerkt. Toepassen van de gedragscode is niet nodig.
- Indien dit wel het geval is, dient te worden getoetst of de ruimtelijke ontwikkeling geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. In dit geval door gaan met stap 3: het bepalen van de effecten.

3. Bepalen effecten

Een project heeft een wezenlijk negatieve invloed als er negatieve effecten gelden ten aanzien van de gunstige staat van instandhouding van een beschermde soort. Voor ruimtelijke ontwikkelingen betreft dit vooral het aantasten van de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats van de soort. Het betreft de vaste rust- en verblijfplaats zelf alsook de soortspecifieke omgevingseisen gekoppeld aan de vaste rust- en verblijfplaats. Hierbij dient ook de actieradius van de soort te worden betrokken (zie voorbeeld 1).

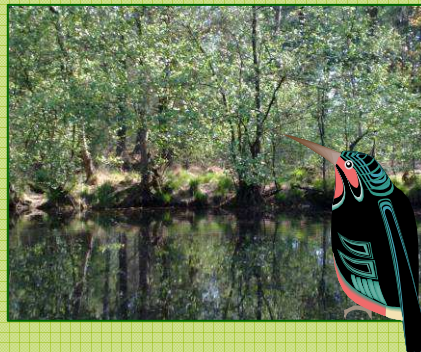
De effecten dienen te worden getoetst door een deskundige op het gebied van populatiedynamica van de aanwezige soorten. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het toetsingskader soortgegevens uit de planvoorbereiding (zie hoofdstuk 3).

Het effect wordt via het doorlopen van de kolommen uit figuur 2 bepaald en resulteert in een lijst met per beschermde soort een overzicht van de soortstatus, de lokale verspreidingsstatus, de PVRV en de effecten vanuit het project. Van boven naar beneden dient per kolom te worden vastgesteld welke items relevant zijn voor het project.

VOORBEELD 1**Functionaliteit van vaste rust- en verblijfplaatsen**

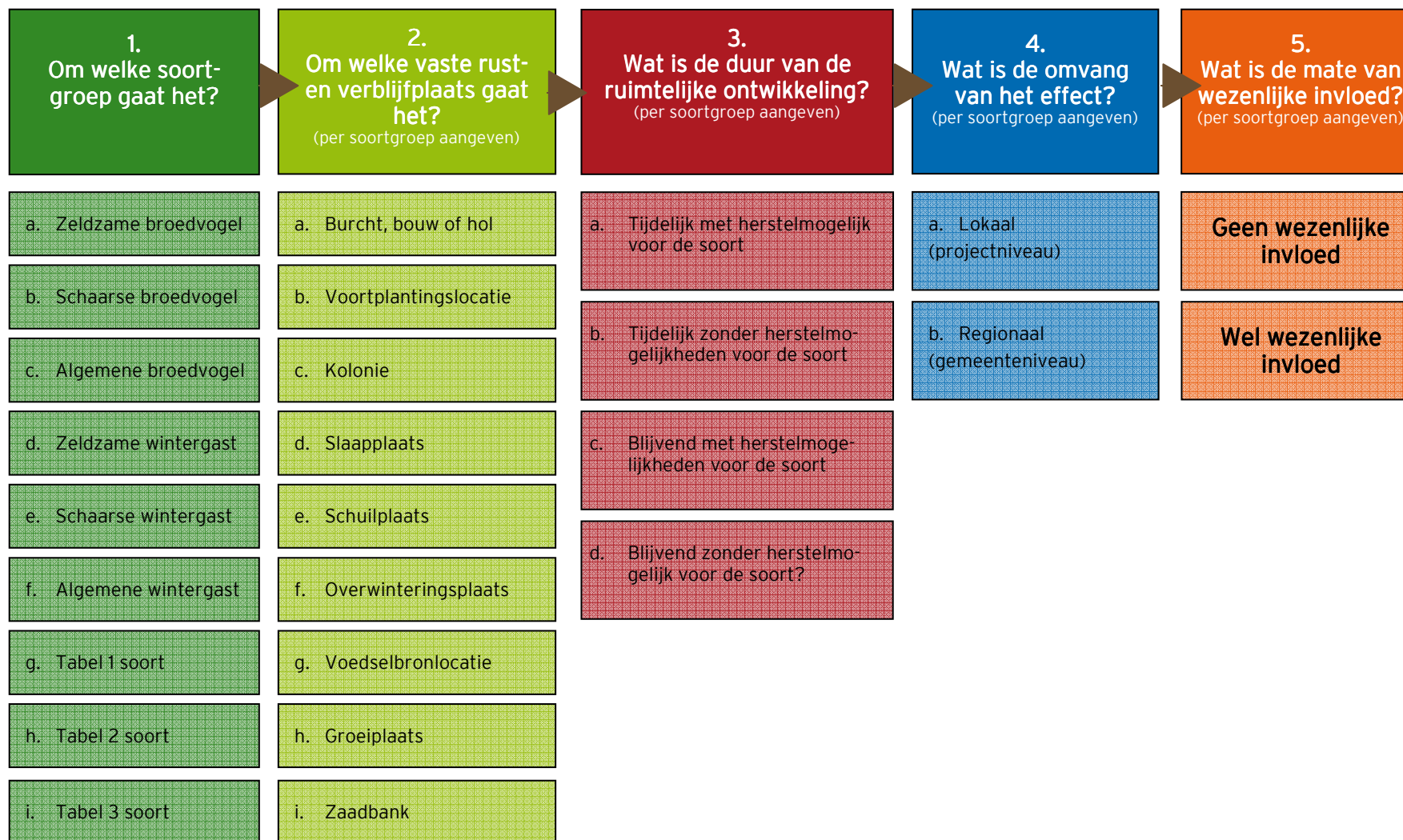
Elke soort stelt **specifieke eisen** aan zijn vaste rust- en verblijfplaats en die eisen kunnen onvervangbaar zijn.

Een blauwe reiger of een ooievaar heeft een grote actieradius om vanuit zijn nest of kolonie (de vaste rust- en verblijfplaats) in de wijde omgeving voedsel te zoeken. Het beschermen van het nest of de kolonie is dan ook voldoende om zorgvuldig te kunnen handelen. Deze soorten hebben in omgeving voldoende alternatieve foerageerlocaties.



Een ijsvogel heeft een veel kleinere actieradius om vanuit zijn nest (pijp in steile slootwand) naar zijn foerageerlocatie te gaan. Het beschermen van alleen de ijsvogel-pijp is onvoldoende om zorgvuldig te handelen. Ook de onvervangbare eisen in de omgeving zoals het water in de sloot en de beplanting langs de sloot dienen behouden te blijven om de functionaliteit van de VRVP te waarborgen.

Voor het bepalen van de eventuele wezenlijk negatieve invloed op een soort dienen daarom ook de onvervangbare specifieke omgevingseisen gekoppeld aan de vaste rust- en verblijfsplaats te worden meegewogen.



Figuur 2, Schema bepalen van wezenlijke invloed

4.1.3 Wezenlijke invloed

Indien uit de toets blijkt dat er sprake is van een wezenlijk negatieve invloed op de soort dan wordt er gehandeld conform stap 4a. Indien de invloed niet wezenlijk is, conform stap 4b.

4a. Handelen bij wezenlijk negatieve invloed

Als er sprake is van een PVRV en de soort heeft op basis van een ruimtelijke ontwikkeling geen **herstelmogelijkheden**, dan is er wezenlijke negatieve invloed op de gunstige staat van instandhouding van de soort. De omvang van het effect is direct lokaal, regionaal, landelijk en mogelijk zelfs Europees. In dergelijke situaties geldt één van onderstaande keuzen:

- Kiezen van een andere projectlocatie: geen effect op de soort.
- Realiseren van een geschikte vervangende verblijfplaats voor de soort, voorafgaand aan de projectrealisatie. Dit eventueel in combinatie met het verplaatsen van de betreffende soort. Deze vervangende verblijfplaats dient aantoonbaar te functioneren voordat de realisatie van het project kan starten. Resultaat: geen effect op de soort.

Voor het opheffen van de bestaande PVRV's geldt de volgende procedure op basis van de juridische of beleidsmatige beschermingsstatus per soort:

- Voor de **tabel 3 soorten** moet de minister van LNV goedkeuring verlenen op basis van een ontheffingaanvraag. De aanvraag bestaat uit de uitgewerkte stappen van deze gedragscode (aantonen zorgvuldig handelen en mitigatie). Er dient aantoonbaar conform verleende ontheffing te worden gehandeld.
- Voor **jaarrond beschermde vogelnesten** (lijst LNV, zie bijlage 5) moet de minister van LNV goedkeuring verlenen op basis van een ontheffingaanvraag. De aanvraag bestaat uit de uitgewerkte stappen van deze gedragscode (aantonen zorgvuldig handelen en mitigatie). Er dient aantoonbaar conform verleende ontheffing te worden gehandeld.
- Voor **zeldzame en schaarse vogels** (m.u.v. jaarrond beschermde vogelnesten), geldt de werkwijze zoals beschreven in deze gedragscode. Het mitigeren/opheffen van bestaande PVRV's dient gemeld te worden bij LNV voorafgaand aan de projectrealisatie (Dienst Regelingen informeren). Er dient aantoonbaar conform deze gedragscode te worden gehandeld.
- Voor **algemene vogels** (m.u.v. jaarrond beschermde vogelnesten) geldt deze gedragscode zonder aanvullende eisen. Er dient aantoonbaar conform deze gedragscode te worden gehandeld.
- Voor de tabel 1 en 2 soorten geldt deze gedragscode zonder aanvullende eisen. Er dient aantoonbaar conform deze gedragscode te worden gehandeld.

VOORBEELD 2**Ruimtelijke ontwikkeling met wezenlijke invloed op een soort**

In het kader van de nationale veiligheid dient bij een buitenbocht van een grote rivier een dijkverbreding gerealiseerd te worden. Op de projectlocatie staat een te slopen boerderij. De boerderij vormt een PVRV van een paartje torenvalken. Het is een voortplantingslocatie, slaapplek en schuilplaats.



De realisatie van de dijkverbreding resulteert in overtreding van artikel 11 van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Een effectanalyse is noodzakelijk. De torenvalk is op landelijk niveau een schaarse broedvogel (broedvogelatlas SOVON). Dit geldt ook op regionaal niveau (gemeentelijk toetsingskader). De lokale staat van in stand houding is stabiel.

De aanleg van de dijk resulteert in een blijvend negatief effect zonder herstelmogelijkheden voor de PVRV van deze soort op de projectlocatie. Er is dan ook sprake van wezenlijke invloed. De projectlocatie kan in dit geval niet verschoven worden, de dijkverbreding moet daar plaats vinden. Mitigatie is dan ook noodzakelijk.

Voorafgaand aan de projectstart dient minimaal één alternatieve verblijfplaats ingericht te worden. Dit is mogelijk in een nabijgelegen schuur. Deze actie wordt voorbereid en uitgevoerd door een deskundige op het gebied van torenvalk.

Na realisatie van deze alternatieve verblijfplaats en voorafgaand aan de projectrealisatie dient het opheffen van de bestaande nestlocatie gemeld te worden aan LNV. Ook dit opheffen zal op basis van deze gedragscode door een deskundige begeleid/uitgevoerd worden. Op deze wijze is de regionale instandhouding van de torenvalk gewaarborgd.

4b. Handelen bij geen wezenlijke invloed

Als er sprake is van herstelmogelijkheden van beschermde soorten tijdens en na realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling, is er lokaal en regionaal geen wezenlijke negatieve invloed op de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voorafgaand aan de activiteit dienen effect beperkende en/of mitigerende maatregelen te worden getroffen om het herstel zo snel mogelijk te laten plaatsvinden.

Het uitgangspunt bij mitigeren en zorgvuldig handelen is dat de herstelperiode van de soort lokaal en/of regionaal aantoonbaar zo snel als mogelijk kan plaatsvinden. De uitwerking van deze handelingen moet gebeuren door een deskundige op het gebied van praktische populatie dynamica van de betreffende soort(-en). Resultaat: geen effect op de soort.

Voor het opheffen van bestaande PVRV's geldt de volgende procedure op basis van de juridische of beleidsmatige beschermingsstatus per soort:

- Voor de **tabel 3 soorten** moet de minister van LNV goedkeuring verlenen op basis van een ontheffingaanvraag. De aanvraag bestaat uit de uitgewerkte stappen van deze gedragscode (aantonen zorgvuldig handelen en mitigatie). Er dient aantoonbaar conform verleende ontheffing te worden gehandeld.
- Voor **jaarrond beschermde vogelnesten** (lijst LNV, zie bijlage 5) moet de minister van LNV goedkeuring verlenen op basis van een ontheffingaanvraag. De aanvraag bestaat uit de uitgewerkte stappen van deze gedragscode (aantonen zorgvuldig handelen en mitigatie). Er dient aantoonbaar conform verleende ontheffing te worden gehandeld.
- Voor **zeldzame en schaarse vogels** (m.u.v. jaarrond beschermde vogelnesten), geldt de werkwijze zoals beschreven in deze gedragscode. Het mitigeren/opheffen van bestaande PVRV's dient te worden gemeld bij LNV voorafgaand aan de projectrealisatie (Dienst Regelingen informeren). Er dient aantoonbaar conform deze gedragscode te worden gehandeld.
- Voor **algemene vogels** (m.u.v. jaarrond beschermde vogelnesten) geldt deze gedragscode zonder aanvullende eisen. Er dient aantoonbaar conform deze gedragscode te worden gehandeld.
- Voor de **tabel 1 en 2 soorten** geldt deze gedragscode zonder aanvullende eisen. Er dient aantoonbaar conform deze gedragscode te worden gehandeld.

VOORBEELD 3

Ruimtelijke ontwikkeling zonder wezenlijke invloed op de soort

Op een projectlocatie, waar een wegverbreding gepland is, ligt een slooteinde dat dient te verdwijnen. De sloot vormt een onderdeel van een slootstelsel waar een populatie kleine modderkruipers leeft (paaiplaats, schuilplaats en foerageerlocatie).

Aanleg van de weg resulteert in overtreding artikel 9, 10 en 11 van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Een effectanalyse is noodzakelijk. De kleine modderkruiper is een tabel 2 soort en vrij algemeen in de gemeente (bekend op basis van inzet ecologische deskundigheid en toetsingskader). Voor de staat van instandhouding geldt een positieve trend vanwege de toenemende waterkwaliteit van het slootstelsel.

Aanleg van de weg resulteert in het verdwijnen van de soort op de projectlocatie. De regionale staat van instandhouding blijft echter gewaarborgd: voldoende goed functionerende PVRV's. Er is dan ook geen wezenlijke invloed. De aanwezigheid van de soort vereist aantoonbaar zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering van het project. Dit op basis van de juridische beschermde status van de soort uitgewerkt.



Figuur 3, Stappen planvormingsfase

WAT	HOE	RESULTAAT	VERVOLGACTIE
1. Analyse beschermingsstatus plangebied	0. Toepassen Beslisboom (figuur 1)	Geen belemmering	Starten project
		Wel belemmering	Verplaatsen project
			Starten vergunningsprocedure NB-wet
2. Analyse instandhouding beschermde flora en fauna	1. Inzetten soortinformatie (PVRV)	Geen beschermde soorten op projectlocatie aanwezig	Starten project
		Aanwezige beschermde soorten op projectlocatie	Ga door naar stap 2.2
	2. Toetsen verbodsbepalingen (artikel 2, 8 t/m 12 FF-wet)	Geen overtreding: geen verplichtingen FF-wet	Starten project
		Overtreding FF-wet gaat plaatsvinden	Ga door naar stap 2.3.
	3. Bepalen effecten (soortinformatie en schema figuur 2)	Geen wezenlijke negatieve invloed	Ga door naar stap 3.4b
			Wezenlijk negatieve invloed
3. Handelen bij wezenlijke invloed	4a. Handelen bij wezenlijke negatieve invloed (geen herstel mogelijkheden voor de soort)	Handhaven PVRV	Andere projectlocatie kiezen
		Opheffen PVRV tabel 3 soorten	Ontheffing art. 75 FF-wet aanvragen
		Opheffen jaarrond beschermde vogelnesten	Ontheffing art. 75 FF-wet aanvragen
		Opheffen PVRV zeldzame en schaarse vogels ¹	Werken coform gedragscode en melden LNV (of ontheffing aanvragen)
		Opheffen PVRV algemene vogels ¹	Werken coform gedragscode (of ontheffing aanvragen)
		Opheffen PVRV tabel 1 en 2 soorten	Werken coform gedragscode (of ontheffing aanvragen)

Figuur 3, Stappen planvormingsfase

WAT	HOE	RESULTAAT	VERVOLGACTIE
Handel bij geen wezenlijk invloed (vervolg)	4b. Handelen bij geen wezenlijke negatieve invloed (herstelmogelijkheden voor de soort)	Opheffen PVRV tabel 3 soorten	Ontheffing art. 75 FF-wet aanvragen
		Opheffen jaarrond beschermde vogelnesten	Ontheffing art. 75 FF-wet aanvragen
		Opheffen PVRV zeldzame en schaarse vogels ¹	Werken coform gedragscode en melden LNV (of ontheffing aanvragen)
		Opheffen PVRV algemene vogels ¹	Werken coform gedragscode (of ontheffing aanvragen)
		Opheffen PVRV tabel 1 en 2 soorten	Werken coform gedragscode (of ontheffing aanvragen)

1 Met uitzondering vogels met jaarrond beschermde nesten.

4.2 Planuitwerkingsfase: beperken schade flora en fauna

De resultaten van de initiatieffase dienen aantoonbaar geborgd te zijn in de verdere planuitwerking. De aandachtspunten uit de onderstaande checklist vormen hiervoor de basis.

CHECKLIST Borging planuitwerking

1. Realiseren van vervangende verblijfplaatsen en/of mitigerende maatregelen voorafgaand aan de projectrealisatie en buiten de soortspecifieke kwetsbare periode (zie Natuurkalender LNV).
2. Uitwerken ontheffingsaanvraag artikel 75 Flora- en faunawet voor op te heffen PVRV's van tabel 3 soorten en jaarrond beschermde vogelnesten.
3. Uitwerken vergunningsaanvraag Natuurbeschermingswet (apart traject).
4. Tijdig indienen aanvragen (zie punt 2 en 3) bij bevoegd gezag. Minimaal 4 maanden voor de aanbesteding indienen.
5. Uitwerken van een informatieset (met kaartbeeld) over de te verrichten natuurtechnische maatregelen in het project:
 - a. Op te heffen PVRV op de projectlocatie.
 - b. Te behouden PVRV op de projectlocatie.
 - c. Overige soortinformatie waarvoor zorgvuldig handelen vereist is.
6. Opnemen van de gedragscode en/of ontheffing/vergunning in aan te besteden contract.
7. Eventueel opstellen van een aanzet (structuur en voorbeelden) voor het plan van aanpak (ontwerpfase van het document).

4.3 Deskundigheid

Toepassen van deze gedragscode - het aantoonbaar zorgvuldig invulling geven aan de kaders van de Flora- en faunawet - vereist dat betrokken medewerkers kennis hebben van flora en fauna, de beschermingsgraad volgens de wet en de effecten van werkzaamheden op flora en fauna en vice versa. Deze specifieke deskundigheid is ook nodig tijdens de initiatieffase en de planuitwerking. Concreet betreft het de borging van kennis in het projectteam op basis van de volgende kwalificaties.

Projectleider/Adviseur (minimaal 1 per project)

- Kennis van Flora- en faunawet en de kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen.
- Kennis van gedragscodes en ontheffingen.
- Bepalingen van de Flora- en faunawet kunnen vertalen naar een plan/ontwerp en contractspecificaties (programma van eisen).
- Werk van een ecoloog op hoofdlijnen kunnen beoordelen (inventarisaties, effect analyses, voorstellen voor mitigeren en/of compenseren).
- Kennis van beschermde flora en fauna en hun levenswijze.
- Inzicht in de seizoensverschillen met betrekking tot het voorkomen van flora en fauna.
- Inzicht in de relatie tussen terreinsamenstelling en mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten.
- Kennis van werktechnieken.
- Risicoanalyses kunnen maken.
- Risicomanagement kunnen uitwerken.

Deze deskundigheid dient aantoonbaar te zijn middels een door de Vereniging Stadswerk Nederland afgegeven certificaat door een erkend opleidingsinstituut.

Gedragscode deel IV - REALISATIEFASE



5 Realisatiefase

Het uitvoeren van werkzaamheden conform een opdracht met als doel het behalen van het beschreven projectresultaat wordt de realisatiefase genoemd. De realisatiefase bestaat bij een ruimtelijke ontwikkeling meestal uit de volgende stappen:

1. Contractvorming.
2. Plan van aanpak.

In dit hoofdstuk wordt gesproken over opdrachtgever en opdrachtnemer. Op basis van de contractvorm en organisatieopzet kan dit één en dezelfde partij zijn. In dat geval is geen sprake meer van contractvorming en kan paragraaf 5.1 worden overgeslagen. Het hoofdstuk wordt ingestoken vanuit de uitvoerende partij (opdrachtnemer).

5.1 Contractvorming

De realisatiefase van een ruimtelijke ontwikkeling of inrichting begint met het verkrijgen van een opdracht. Hierbij hoort een contractvoorstel met daarin verwoord het gewenste projectresultaat, daarbij horende uitgangspunten en eisen en afhankelijk van de contractvorm een beschrijving van de wijze waarop het resultaat tot stand moet komen. Tijdens de contractvorming worden de volgende stappen doorlopen:

- Inschrijven op een aanbesteding voor de realisatie van een ruimtelijke ontwikkeling.
- Contractvorming en gunning van de opdracht.
- Voorbereiding realisatie.

De Flora- en faunawet geldt altijd en overal indien er negatieve effecten op (beschermde) soorten zijn. Tijdens de contractvorming dient een (kandidaat) opdrachtnemer dan ook bewust stil te staan bij de risico's die voortkomen uit dit wettelijke kader en die van invloed zijn op de uitvoering van het werk. Er dient een afgewogen keuze te worden gemaakt: kan/wil ik als opdrachtnemer deze opdracht uitvoeren. Voor deze afweging is goede informatie en een risicoanalyse noodzakelijk.

5.1.1 Noodzakelijke informatie

Om invulling te kunnen geven aan aantoonbaar zorgvuldig handelen heeft de opdrachtnemer informatie nodig. Hiervoor geldt de volgende checklist:

1. Welke werkzaamheden betreft het; is er sprake van een ruimtelijke ontwikkeling (projectplan, bestek of werkomschrijving)?
2. Is deze gedragscode van toepassing verklaard of inzetbaar?

3. Betreft het een terrein in of grenzend aan een gebied met een wettelijke of beleidsmatige beschermde natuurstatus (Natura 2000, beschermd Staats Natuurmonument of Ecologische Hoofdstructuur)? Aanvullend op soortbescherming gelden dan ook de gebiedsspecifieke instandhoudingsdoelen. Opdrachtnemer dient van de opdrachtgever een vergunning op basis van de Natuurbeschermingswet te ontvangen indien instandhoudingsdoelen mogelijk worden geschaad.
4. Is er informatie beschikbaar over vaste rust- en verblijfplaatsen op de projectlocatie van tabel 1 (concentraties), 2 en 3 soorten (zie bijlage 2 en 3) en vogels? Dit kan worden aangevuld met informatie van overige bijzondere soorten waarvoor de gemeente soortenbeleid heeft ontwikkeld (bv. Rode lijst soorten).
 - a. Indien er tabel 3 soorten voorkomen of jaarrond beschermde vogelnesten, is een ontheffingsprocedure door de initiatiefnemende gemeente/contractpartij doorlopen? De door LNV verleende ontheffing maakt deel uit van de overeenkomst.
 - b. Indien er tabel 2 soorten en vogels (uitgezonderd vogels met jaarrond beschermde nesten) voorkomen geldt deze gedragscode. De gedragscode dient te worden uitgewerkt in een plan van aanpak. De opdrachtgever kan dit plan van aanpak hebben voorbereid/uitgewerkt (onderdeel van contractdocument) of het opstellen van het plan van aanpak maakt deel uit van de inschrijving en/of contractvorming.
 - c. Indien er geen beschermde soorten of tabel 1 soorten voorkomen, hoeft deze gedragscode niet te worden gehanteerd. In verband met de geldende wettelijke zorgplicht dient er aantoonbaar zorgvuldig te worden gehandeld, de gedragscode geeft hieraan invulling.

5.1.2 Risicoanalyse

Dit onderdeel besteedt aandacht aan WELKE risico's zich voordoen en wat de mogelijke consequenties zijn. De risicoanalyse omvat de volgende items:

- Indien er sprake is van een vergunning vanwege het werken in/nabij juridisch beschermd natuurgebied of een beleidsmatig beschermd natuurgebied: welke beperkingen gelden er ten aanzien van de uitvoering van werkzaamheden?
- Welke permanente vaste rust- en verblijfplaatsen van tabel 1, 2 en 3 soorten en/of vogels dienen behouden te blijven tijdens de uitvoering van werkzaamheden?
- Welke permanente vaste rust- en verblijfplaatsen van tabel 1, 2 en 3 soorten en/of vogels dienen onbruikbaar te worden gemaakt?
- Welke vervangende verblijfplaatsen en/of mitigerende maatregelen dienen op de projectlocatie te worden gerealiseerd?
- Welke beschermde soorten dienen (tijdelijk) te worden verplaatst of verplant?

- Welke tijdelijke vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten (met name vogels) zijn aanwezig/te verwachten (analyse soortinformatie en aanwezige biotopen)?
- Welke uit te voeren werkzaamheden worden beïnvloed door (mogelijk) aanwezige beschermde flora en fauna?
- Welke bijkomende activiteiten en faciliteiten worden beïnvloed door aanwezige beschermde flora en fauna?
 - Logistiek: uitwerken transport routes van/naar het werk en op het werk.
 - Locatie(s) voor tijdelijke faciliteiten (o.a. schaftkeet en opslag van materiaal en materieel).
- Welke risico's gelden er ten aanzien van vestiging van tabel 1, 2 en 3 soorten en vogels tijdens de realisatie van het werk?
 - Tijdelijke opslag (o.a. gronddepot).
 - Tijdelijke terreinomstandigheden (o.a. waterrijke plekken door graafwerk).
 - Rustperiodes in de uitvoering (o.a. vakantie en de tijd tussen bouwrijp en woonrijp maken).

Indien deze analyse duidelijke uitgangspunten oplevert voor de realisatie en uitvoerbaar zijn binnen de contractbepalingen, kan de inschrijving plaats vinden. De resultaten van deze risicoanalyse worden uitgewerkt tijdens de contractvorming door het opstellen van een plan van aanpak.

5.2 Plan van aanpak

Indien de opdrachtgever een plan van aanpak ter beschikking stelt, dient de opdrachtnemer dit te toetsen op juistheid en volledigheid en bij akkoord bevinding te accepteren. Deze paragraaf geldt dan als een handvat voor de toetsing.

Indien de opdrachtgever geen plan van aanpak beschikbaar stelt, vormt het opstellen ervan een belangrijk onderdeel van de inschrijving en/of de contractvorming. Het plan van aanpak bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Risicomanagement: Hoe wordt lopende de uitvoering van het werk met de flora- en faunarisico's omgegaan?
2. Monitoren en registratie: Invulling aantoonbaarheid en omgang met nieuwe informatie.
3. Communicatie en evaluatie.
4. Omgaan met calamiteiten.

In paragraaf 5.2.1 tot en met 5.2.4 volgt de toelichting per onderdeel.

5.2.1 Risicomanagement

HOE met de flora- en faunarisico's om te gaan tijdens de uitvoering, vormt de basis van het plan van aanpak. Het betreft een uitwerking van de volgende vier variabelen:

1. Locatiespecifiek.
2. Soortspecifiek.
3. Maatregelspecifiek.
4. Tijdpad specifiek.

Hierna volgt de nadere toelichting per variabele:

1. Locatiespecifiek

- Hoe worden de geldende instandhoudingsdoelen gewaarborgd. Dit geldt met name voor juridisch beschermd natuurterrein (bv. Natura 2000).
- Hoe wordt rekening gehouden met de abiotische kenmerken van het terrein:
 - Reliëf.
 - Bodemgesteldheid (o.a. draagkracht).
 - Waterhuishouding.

2. Soortspecifiek

- Hoe worden de te beschermen vaste rust- en verblijfplaatsen beveiligd?
- Hoe worden de te verwijderen vaste rust- en verblijfplaatsen onbruikbaar gemaakt?
- Hoe worden soorten verplaatst en waar naartoe?
- Hoe wordt vestiging van beschermde soorten voorkomen?

3. Maatregelspecifiek

- Vertaalslag van de aandachtspunten voor het uit te voeren werk naar invulling van personeel (deskundigheid), werktechniek en te gebruiken materieel.
- Hoe worden de algemene voorzorgsmaatregelen ingevuld (bv. beperken insporingsdiepte).
- In welke (extra) handelingen, aanpak of aandachtspunten resulteert het zorgvuldig handelen:
 - Inhuur machines.
 - Inhuur benodigde deskundigheid.
 - Extra (voorbereidende) werkzaamheden.
 - Toepassen materieel (bv. verlichting).
 - Geldigheidstermijn vergunningen en ontheffingen.
 - Planning van andere activiteiten.
 - Terreininspectie en monitoren flora en fauna.

- Hoe dient specifiek materiaal te worden verwerkt ten behoeve van het beperken/mitigeren van effecten:
 - Toepassen van materialenspecificaties (zie gebruiksaanwijzing van materialen).
 - Toepassen projectspecifieke verwerkingsinstructie.
- Hoe moet de uitvoering plaats vinden: instructie aan de medewerkers.
- Mogelijkheden creëren voor het bijsturen van het werkproces op basis van nieuwe veldinformatie (opnemen in contract).

4. Tijdpad specifiek

- Opstellen planning: uitzetten werkzaamheden in de tijd met daarin begrepen het startmoment van een werkzaamheid, de duur van de uitvoeringsperiode en de einddatum.
- Impact van zorgvuldig handelen op de planning en de prijsstelling.
- Terugkoppelingsmomenten met de opdrachtgever.

Het risicomanagement dient nader worden uitgewerkt op basis van de richtlijnen voor zorgvuldig handelen zoals uitgewerkt in hoofdstuk 6 van deze gedragscode.

5.2.2 Monitoren en registratie van gegevens

Monitoren (gegevens verzamelen) en registratie vormen een vast onderdeel van het zorgvuldig handelen tijdens en na de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen. In het plan van aanpak moet dit onderdeel worden ingevuld. Wat wordt tijdens de uitvoering geregistreerd en hoe wordt het geregistreerd, gevalideerd en gearchiveerd. Het betreft de volgende onderdelen:

- Registratiewijze en overdracht waarnemingen (beschermd) flora en fauna. Alle waarnemingen worden overgedragen aan de opdrachtgevende instantie tijdens de oplevering van het werk of volgens een frequentie zoals onderling wordt overeengekomen (bv. maandelijks). Hiervoor kan de door de opdrachtgever verstrekte kaart en lijst met aanwezige beschermd flora en fauna worden gebruikt.
- Registratiewijze en overdracht informatie over aanpassingen maatregelen/planning tijdens de uitvoering. Indien tijdens de uitvoering moet worden afgeweken van de in het plan van aanpak beschreven beschermende maatregelen, zorgvuldig handelen en/of de uitvoering van de beschreven werkzaamheden, moet dit in samenspraak met de opdrachtgever of de daarvoor ingestelde directie worden besloten. Alle afwijkingen dienen te worden geregistreerd en te worden gerapporteerd volgens een van te voren afgesproken frequentie (bv. wekelijks).
- Registratiewijze niet uitgevoerde werkzaamheden. Dit geeft inzicht in achterwege gebleven activiteiten die op een later tijdstip nog moeten plaatsvinden (mogelijkheden voor meerwerk).

VOORBEELD 4

Risicoanalyse en risicomangement tijdens realisatiefase

Er dient een ontsluitingsweg voor een woonwijk te worden gemaakt. In dat kader moet een bosje worden verwijderd. De gemeente meldt dat er in het bosje een grote bonte specht broedt in 1 van de bomen. De grote bonte specht is een algemene soort in de gemeente met een stabiele trend. Het bosje heeft geen specifieke natuurstatus. Een aannemer wordt gevraagd het bosje te rooien en neemt daartoe de volgende stappen.



- **Risicoanalyse**

- Rooien van het bos valt onder een ruimtelijke ontwikkeling.
- De Flora- en faunawet heeft impact op de uitvoering van de maatregel, de specht alsmede zijn tijdelijke vaste rust- en verblijfplaats (de nestboom), zijn beschermd.
- Het rooien van het bosje dient zorgvuldig uitgevoerd te worden: inzetten van de gedragscode ruimtelijke ontwikkeling.
- Zorgvuldig handelen is mogelijk.

- **Risicomangement: plan van aanpak opstellen**

Hoe moet het rooien plaats vinden? Invulling geven aan zorgvuldig handelen:

Locatie: geen specifieke aandachtspunten.

Soort: de soort heeft een tijdelijke bewoonde vaste rust- en verblijfplaats die bescherming vereist (gevoelig voor verontrusten en verstoren).

- Controle bosje op overige risico's.
- Hanteren beschermingszone nabij de nestboom (tijdelijk behoud bosje).
- Regelmatige controle bewoning van de nestboom door gecertificeerd medewerker of externe deskundige (monitoren).

Maatregel: Het bosje gedeeltelijk vellen is geen oplossing want het project vereist de totale ruimte (reeds onderzocht door gemeente in de planfase).

Tijdpad:

- Rooien van het bos na het uitvliegen van de jonge vogels.
- Plan van aanpak verwerken in de prijsaanbieding.

Het plan van aanpak door de opdrachtgever vast laten stellen.

Na gunning uitvoering conform deze gedragscode en het plan van aanpak.

Resultaten van het monitoren opleveren aan de gemeente.

5.2.3 Communicatie en evaluatie

Tijdens en na afloop van het werk dienen er evaluatiemomenten te zijn. Het is raadzaam om al vroeg in de looptijd van een project een tussentijdse evaluatie in te lassen en dit op te nemen in het plan van aanpak. Dit voorkomt discussies achteraf. Deze tussentijdse evaluatie kan op initiatief van de opdrachtnemer worden ingelast (uitnodigen opdrachtgever en directie). Daarnaast dient de opdracht te worden afgesloten met een evaluatie ter verbetering van werkprocessen.

Aandachtspunten tussentijdse evaluatie

- Worden de soortspecifieke maatregelen conform contract/plan van aanpak uitgevoerd?
- Functioneren de beschermende maatregelen (beveiliging) naar behoren?
- Wordt aantoonbaar invulling gegeven aan zorgvuldig handelen?
- Welke wijzigingen worden doorgevoerd in het werk? Afspraken hierover vastleggen.

Aandachtspunten eindevaluatie

- Zijn er verbeterpunten voor het plan van aanpak?
- Zijn er verbeterpunten voor de gedragscode? (Deze melden bij de vraagbaak gemeentelijke gedragscodes bij Stadswerk)
- Is er aantoonbaar voldoende en juiste deskundigheid ingezet?
- Hoe is de informatie-uitwisseling verlopen; wat zijn verbeterpunten?

Tussentijdse meldingen

Tussen de opdrachtnemer en de opdrachtgever dient een regelmatige uitwisseling van informatie plaats te vinden. Specifiek voor flora en fauna gelden de volgende aandachtspunten:

- Indien de opdrachtnemer nog onbekende vaste rust- en verblijfplaatsen ontdekt wordt dit direct teruggekoppeld met de opdrachtgever.
- Indien er onbedoeld schade is toegebracht aan (bekende) vaste rust- en verblijfplaatsen wordt dit direct teruggekoppeld met de opdrachtgever.

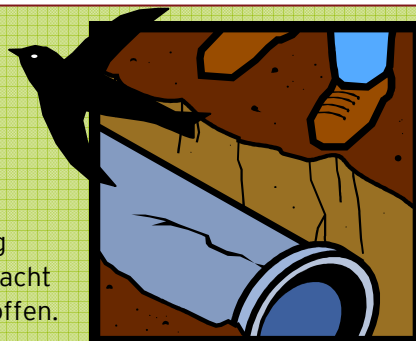
5.2.4 Handelen bij voorkomen van onverwachte soorten

Ondanks alle voorzorgsmaatregelen kan het voorkomen dat er tijdens de realisatie van een project een niet in kaart gebrachte vaste rust- en verblijfplaats van een soort op de projectlocatie aanwezig blijkt te zijn of zich alsnog heeft gevestigd. Zowel de opdrachtnemer als de opdrachtgever hebben een taak om hier zorgvuldig mee om te gaan. De handelwijze in dit geval is als volgt:

1. De opdrachtnemer meldt bij de opdrachtgever (de directie van het werk) dat er een onverwachte soort is aangetroffen.
2. De opdrachtnemer stopt direct de activiteiten ter plaatse van de vaste rust- en verblijfplaats(en) ter voorkoming van verdere schade.
3. Alleen indien er sprake is van een overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet wordt dit voorval door de opdrachtgever bij de Algemene Inspectiedienst (AID) gemeld.
4. De opdrachtnemer stelt ter goedkeuring van de opdrachtgever het plan van aanpak indien nodig in overleg met Dienst Regelingen bij.
5. De opdrachtgever maakt de te treffen maatregelen onderdeel van de overeenkomst.
6. Het werk wordt conform het goedgekeurde plan van aanpak voortgezet.

VOORBEELD 5 Onverwachte gasten

Een waterbedrijf is een waterleiding aan het aanleggen. Er worden sleuven gegraven, nieuwe leidingen in de sleuf gelegd en de sleuven worden weer dichtgegooid. Bij de planvoorbereiding zijn alle vaste rust- en verblijfplaatsen in kaart gebracht en zijn maatregelen voor zorgvuldig handelen getroffen.



Tijdens een lang weekend vanwege een nationale feestdag wordt het werk onderbroken. Een deel van de sleuven blijft 'open' liggen en het werk wordt afgezet zodat mensen er niet in kunnen vallen. Na het weekend blijken diverse oeverwaluwen de wanden van de sleuven hebben uitgekozen voor hun nesten! De nesten zijn in aanbouw. Doorgaan met het werk zou een overtreding van de Flora- en faunawet betekenen.

In overleg met de opdrachtgever, Dienst Regelingen en de Algemene Inspectiedienst (AID) wordt besloten om in de nabijheid van het project een nieuwe wand te maken voor de oeverwaluwen. Ter plaatse van de nesten wordt een beschermingzone gehanteerd lopende de broedperiode. De resterende werkzaamheden worden uitgevoerd met een aangepaste werkwijze waarbij de taluds flauwer worden gemaakt.

5.2.5 Omgaan met calamiteiten

Zorgvuldig handelen bij een calamiteit betreft de wijze van handelen bij een onvoorziene gebeurtenis met acuut risico voor de volksgezondheid of openbare veiligheid bij of aan objecten met vaste- rust en verblijfplaatsen en/of groeiplaatsen van beschermde fauna en flora met als gevolg risico op overtreding van een verbodsbepaling F&F wet. Enkele voorbeelden van calamiteiten zijn:

- Gebroken takken die na een storm nog in een boom met nesten van vogels die daar broeden hangen en die aantoonbaar risico op nadelige effecten voor de openbare veiligheid geven.
- Acuut breukgevaarlijke of instabiele bomen met vaste rust- en verblijfplaats van vleermuizen, die door aantasting, ziekte of beschadiging aantoonbaar risico op nadelige effecten voor de openbare veiligheid geven.
- Instabiele delen van gebouwen of constructies met vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen of met nesten van vogels die daar broeden die door noodweer of aantastingen aantoonbaar risico op nadelige effecten voor de openbare veiligheid geven.

Bij calamiteiten is er dus sprake van een acuut knelpunt tussen het belang van de openbare veiligheid of volksgezondheid en het belang van soortbescherming. Bij vermeende calamiteiten dient als volgt gehandeld te worden:

1. Vaststellen of er sprake is van een acuut risico voor de volksgezondheid of openbare veiligheid (analyse door bevoegde instantie of persoon zoals GGD, of boomtaxateur).
Nee = Geen calamiteit.
Ja = Ga verder met vraag 2.
2. Vaststellen of er sprake is van aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde fauna of flora (analyse door deskundige).
Nee = Maatregelen om risico weg nemen uitvoeren.
Ja = Handelen conform de volgende prioritering:
 - a. Het risico wegnemen door dusdanig te werken dat de nadelige effecten voor flora en fauna zo veel mogelijk worden beperkt. Bijvoorbeeld bij een dassenburcht of vossenburcht onder een breukgevaarlijke boom, de boom te verwijderen met een telescopische kraan of kraan met lange giek zodat niet op de burcht wordt gereden.
 - b. De schade aan de rust- en verblijfplaats zo veel mogelijk beperken. Bijvoorbeeld takken in de kroon van een boom weg nemen en het stamstuk waar vleermuizen in verblijven laten staan.
 - c. Het risico wegnemen met blijvende schade aan de vaste rust- en verblijfplaats.

De analyse en de te nemen handelingen dienen te worden bepaald door een deskundige persoon (criteria LNV).

In geval van negatieve effecten voor tabel 3 soorten, zeldzame en schaarse broedvogels en jaarrond beschermde vogelnesten dient het plan voor de handelingen voorafgaand aan de maatregelen met Dienst Regelingen van LNV te worden afgestemd.

In geval van een acuut gevaar (noodsituatie) wordt een rapportage gemaakt van de uitgevoerde handelingen en de schade aan de betreffende vaste rust- en verblijfplaats. De rapportage wordt voorzien van foto's ter beschikking gesteld aan Dienst Regelingen van LNV.

5.3 Deskundigheid betrokken medewerkers

Toepassen van deze gedragscode - het uitwerken van een plan van aanpak en het toepassen van het plan van aanpak - vereist dat betrokken medewerkers kennis hebben van flora en fauna, de beschermingsgraad volgens de wet en effecten van werkzaamheden op flora en fauna en vice versa. Deze specifieke deskundigheid is vereist in de contractfase (aanbesteding) en tijdens de uitvoering (deskundige begeleiding van het werk). Onderstaand de uitwerking van de deskundigheid op hoofdlijnen in kwalificaties gekoppeld aan de werkprocessen.

Projectleider/werkvoorbereider (minimaal 1 per project)

- Kennis van werktechnieken.
- Kennis van Flora- en faunawet en kaders ruimtelijke ontwikkelingen.
- Kennis van de gedragscode en ontheffingen.
- Kennis van beschermde flora en fauna en hun levenswijze.
- Inzicht in seizoensverschillen m.b.t. het voorkomen van flora en fauna.
- Inzicht in de relatie tussen terreinsamenstelling en mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten.
- Werk van een ecooloog op hoofdlijnen kunnen beoordelen (inventarisaties en effectanalyses).
- De bepalingen van de Flora- en faunawet en deze gedragscode kunnen vertalen naar een plan van aanpak.
- Risicoanalyses kunnen maken.
- Risicomanagement kunnen uitwerken.

Opzichter/uitvoerder (minimaal 1 per project)

- Herkennen van vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna.
- Aangeleverde informatie over flora en fauna kunnen interpreteren (o.a. controle checklist).
- Uitvoering risicomanagement:
 - Organiseren bescherming vaste rust- en verblijfplaatsen.
 - Instrueren zorgvuldig handelen: aansturen uitvoerend personeel.
- Registratie en terugkoppeling relevante gegevens.

Uitvoerend personeel (minimaal 1 per projectlocatie)

- Invulling geven aan zorgvuldig handelen.
- Signaleren nog onbekende vaste rust- en verblijfplaatsen.
- Terugkoppeling met opzichter/uitvoerder.

Deze deskundigheid dient aantoonbaar te zijn met een door de Vereniging Stadswerk Nederland afgegeven certificaat op basis van een opleiding en examinering door een erkend opleidingsinstituut.

Inhuur externe deskundigheid

Indien niet voor certificering van het personeel wordt gekozen of indien deskundigheid conform de gestelde criteria niet voor handen is, gelden de deskundigheidscriteria zoals geformuleerd door het ministerie van LNV: "Onder een ter zake kundige" wordt verstaan een persoon die:

- Op HBO, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie
en/of
- Als ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het netwerk Groene Bureaus
en/of
- Zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij en werkzaam voor de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals Zoogdiervereniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied)
en/of
- Zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenmonitoring en/of - bescherming.

6 Richtlijnen voor zorgvuldig handelen

6.1 Vaste rust- en verblijfplaatsen

Bepalend voor het zorgvuldig handelen is het type vaste rust- en verblijfplaats en het gebruik van deze locatie door de soort (zie ook bijlage 3 en 4). Voor het uitwerken van het plan van aanpak gelden de volgende richtlijnen.

Permanente vaste rust- en verblijfplaatsen (PVRV), permanent in gebruik

Planten hebben een permanente groeiplaats en ook een aantal diersoorten maken gebruik van permanente vaste rust- en verblijfplaatsen (bv. vossenhol of mierenhoop). Voor deze soorten geldt het uitwerken van zorgvuldig handelen jaarrond en resulteert in een keuze uit 2 scenario's:

1. Beschermen van de vaste rust- en verblijfplaats en het voorkomen/beperken van het verontrusten/verstoren indien het fauna betreft.
2. Het opheffen van de PVRV in de vorm van het stimuleren en mogelijk maken dat de soort op eigen gelegenheid een andere verblijfplaats kiest en het onbruikbaar maken van de PVRV. Deze actie is reeds uitgewerkt in de planvorming. Voor planten betekent dit het binnen het project verplanten of tijdelijke opslag en weer terugplanten.

Permanente vaste rust- en verblijfplaatsen (PVRV), tijdelijk in gebruik

Voor een aantal diersoorten geldt een permanente vaste rust- en verblijfplaats die niet jaarrond wordt gebruikt door de soort (bv. blauwe reigerkolonie in een bos, gevel van een gebouw door huiszwaluwen, poel door padden of slaapplaats van ransuilen). Deze soorten keren wel elk jaar terug op dezelfde plaats. Dit resulteert voor zorgvuldig handelen in een keuze uit 2 scenario's:

1. De vaste rust- en verblijfplaats dient jaarrond te worden behouden. Afhankelijk van de soort gelden er specifieke perioden voor het voorkomen/beperken van het verontrusten/verstoren (dit betreft veelal de voortplantingsperiode).
2. Het opheffen van de PVRV in de vorm van het onbruikbaar maken van de PVRV buiten de periode dat de soort aanwezig is (inzet natuurkalenders LNV). Deze actie is reeds uitgewerkt in de planvorming.

Tijdelijke vaste rust- en verblijfplaatsen (TVRV)

Voor met name veel vogelsoorten geldt een tijdelijke vaste rust- en verblijfplaats. Jaarlijks wordt een nieuw nest gemaakt, bijvoorbeeld het nest van een merel of meerkoet. Voor deze soorten is met name het tijdpad zeer bepalend voor de uitwerking van zorgvuldig handelen. Dit betekent aandacht besteden aan de uitvoeringsperiode van de werkzaamheden:

1. Startmoment: bij voorkeur voordat soorten nestelen of het nest hebben verlaten.
2. Uitvoeringsperiode: indien de uitvoering start nadat de soort al op de werklocatie aanwezig is, gebruik maken van beschermingszones en de maatregelen afstemmen op de aanwezige vogels (voorkomen/beperken verontrusten en verstoren).

6.2 Werklocatie

Het bestaand gebruik en de inrichting van de werklocatie zijn bepalend voor de aanwezige flora en fauna en de te hanteren richtlijnen tijdens de realisatie. Op basis van eigendomsbepalingen in de wet gelden de volgende categorieën:

1. Gebouwen (o.a. woningen en utiliteitsgebouwen).
2. Werken (o.a. infrastructuur, nutsvoorzieningen en waterwerken).
3. Terreinen (o.a. groenvoorzieningen, waterpartijen en landbouwareaal).

Ruimtelijke ontwikkeling betekent een verandering van de bestaande situatie en het daarmee samenhangende beheer en gebruik. Hoe met de bestaande flora en fauna om te gaan is deels uitgewerkt tijdens de planvorming (permanente vaste rust- en verblijfplaatsen). Het contract en de daarbij horende documenten (b.v. een ontheffing in verband met tabel 3 soorten) vormen dan ook het uitgangspunt voor de invulling van het plan van aanpak per categorie.

In de praktijk kunnen combinaties van de genoemde categorieën op één projectlocatie voorkomen. De geldende richtlijnen van alle relevante categorieën dienen dan te worden toegepast bij het opstellen van het plan van aanpak. De uitwerking geeft onder meer duidelijkheid over de 3 mogelijke keuzes. Van hoog naar lage prioriteit betreft het:

- a. Behoud en bescherming vaste rust- en verblijfplaatsen.
- b. Voorkomen vestiging van beschermde soorten.
- c. Opheffen permanente vaste rust- en verblijfplaatsen.

In de uitwerking is specifiek aandacht besteed aan tabel 1, 2 soorten en vogels. Tabel 3 soorten en jaarrond beschermde vogelnesten (zie bijlage 5) zijn niet opgenomen. Hiervoor gelden in eerste instantie de richtlijnen zoals die zijn verwoord in een ontheffing (zie planvorming).

In de navolgende paragrafen worden de volgende werklocaties uitgewerkt.

1. Gebouwen en werken.
2. Terreinen.
 - 2a. Droog kruidenrijk terrein.
 - 2b. Moeras- en verlandingszones.
 - 2c. Open water.
 - 2d. Houtige beplantingen en begroeiing.

6.2.1 Gebouwen en werken

Het betreft ruimtelijke ontwikkelingen aan **bestaande gebouwen en werken** (verbouwen, aanbouwen, renoveren of slopen) waarbij risico's gelden aangaande vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna. Voorbeelden zijn:

- Broedende vogels met niet jaarrond beschermde nesten op, in of aan gebouwen en werken (o.a. huismus, scholekster, torenvalk en huiszwaluw).
- Muurplanten (o.a. steenbreekvaren).
- Vaste rust- en verblijfplaats van steenmarter.



1. GEBOUWEN EN WERKEN	
Stappen	Handelingen
Verkenning gebouw of werk	<ul style="list-style-type: none"> - Controleren verstrekte informatie: vaststellen en registratie permanente vaste rust- en verblijfplaatsen, bewoonde nesten (tijdelijk of permanent), en in gebruik zijnde delen van het gebouw of werk - Vaststellen openingen in gebruik door fauna
Markering te beschermen locaties	<ul style="list-style-type: none"> - Beschermingszone rondom nestlocaties en (rust-) locaties die in gebruik zijn - Behouden onbewoonde permanente vaste rust- en verblijfplaatsen - Beschermingszone rondom groeiplaatsen beschermde flora - Behouden openingen
Zorgvuldig handelen	<ul style="list-style-type: none"> - Respecteren beschermingszones vogels: binnen deze zones uitstel tot na de soortspecifieke broedperiode of specifieke werkwijze toepassen - Behoud vaste rust- en verblijfplaatsen
Beperken vestiging	<ul style="list-style-type: none"> - Tegengaan van vestiging/nestvorming nieuwe soorten
Opheffen permanente verblijfplaatsen	<ul style="list-style-type: none"> - Soortspecifieke aanpak: advies en inzet flora en fauna deskundige
Werkperioden	<ul style="list-style-type: none"> - Optimaal startmoment: voor de vestiging van nieuwe fauna en/of het gebruik van het gebouw of werk door reeds bekende soorten (bestaande vaste rust- en verblijfplaatsen). Of starten nadat de soorten vertrokken zijn

6.2.2 Terreinen

Bestaand terreintype, terreinbeheer en terreingebruik zijn maatgevend voor de aanwezigheid van beschermde soorten en daarmee bepalend voor het zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen. Het betreft de volgende indeling van terreintypen/gebruiksvormen ingedeeld op basis van de mogelijke flora en fauna risico's:

- a. Droog (kruidenrijk) terrein.
- b. Moeras, verlandingszones.
- c. Open water.
- d. Houtige beplanting en begroeiing.

Hierna volgt een uitwerking per terreintype. In de praktijk kunnen meerdere terreintypen op een projectlocatie naast elkaar voorkomen. De aandachtspunten voor de aanwezige terreintypen dienen dan te worden gecombineerd.

2a. Droog (kruidenrijk) terrein

- Zand (opgespoten) of kleigrond.
- Braak liggend terrein.
- Grasland.
- Akker.
- Heide.
- Ruigte.



Het betreft ruimtelijke ontwikkelingen in **bestaande open terreinen** (afgraven, ophogen, vergraven, verdichten, afdekken, droog leggen, vernatten, beplanten, plaatsen gebouwen en/of werken, uitzetwerk en (voor-)onderzoek) waarbij risico's gelden aangaande tabel 1, 2 soorten en vogels. Enkele voorbeelden zijn:

- Broedende vogels (o.a. patrijs, Kievit en veldleeuwerik).
- Verblijfplaatsen van zoogdieren (o.a. aardmuis en konijn).
- Planten (o.a. grote kaardenbol en wilde Kievitsbloem).

2A. DROOG (KRUIDENRIJK) TERREIN	
Stappen	Handelingen
Verkenning werkterrein	Controleren verstrekte informatie, c.q. registreren: <ul style="list-style-type: none"> - Groeiplaatsen beschermde flora - Bewoonde nesten (tijdelijk) - Holen en burchten (permanent)
Markering te beschermen locaties	<ul style="list-style-type: none"> - Beschermingszone rondom nesten, hollen, burchten - Beschermingszone flora
Zorgvuldig handelen	<ul style="list-style-type: none"> - Respecteren beschermingszones - Uitvoering van het werk faseren
Beperken vestiging	<ul style="list-style-type: none"> - Tegengaan van vestiging/nestvorming fauna
Opheffen permanente verblijfplaatsen	<ul style="list-style-type: none"> - Soortspecifieke aanpak: advies en inzet flora en fauna deskundige
Werkperioden	<ul style="list-style-type: none"> - Optimaal startmoment: voor de vestiging van nieuwe fauna of het gebruik van de werklocatie door reeds bekende soorten (bestaande vaste rust- en verblijfplaatsen). Of starten nadat de tijdelijke soorten zijn vertrokken

2b. Moeras en verlandingszones

- Oever- en moerasbegroeiing.
- Rietland.
- Plas dras zones, ondiep open water.

Het betreft ruimtelijke ontwikkelingen in **bestaande oeverzones** (afgraven, ophogen, vergraven, droog leggen, vernatten, verdichten, afdekken, beplanten, plaatsen gebouwen en/of werken, uitzetwerk en (voor-) onderzoek) waarbij risico's gelden voor tabel 1, 2 soorten en vogels. Voorbeelden zijn:

- Broedende vogels (o.a. meerkoet en kleine karekiet).
- Schuilplaatsen en voortplanting van gewone pad, kikkers en salamanders (o.a. bruine kikker en kleine watersalamander).
- Zoetwatervissen met schuilplaatsen en paaiplaatsen in de oeverzone (o.a. bermpje).
- Planten (o.a. gevlekte orchis en kleine zonnedauw).



FOTO: Eco Consult

2B. MOERAS- EN VERLANDINGSZONES	
Stappen	Handelingen
Verkenning werkterrein	Controleren verstrekte informatie, c.q. registreren: <ul style="list-style-type: none"> - Groeiplaatsen beschermde flora - Bewoonde nesten (tijdelijk) - Aanwezige eiklomp/strengen van amfibieën - Paaiplaatsen vissen - Leefgebied salamanders en rivierkreeft
Markering te beschermen locaties	<ul style="list-style-type: none"> - Beschermingszone rondom nesten, paaiplaatsen, eiklomp en strengen - Beschermingszone flora
Zorgvuldig handelen	<ul style="list-style-type: none"> - Respecteren beschermingszones - Uitvoering van het werk faseren
Beperken vestiging	<ul style="list-style-type: none"> - Tegengaan van vestiging/nestvorming fauna
Opheffen permanente verblijfplaatsen	<ul style="list-style-type: none"> - Soortspecifieke aanpak: advies en inzet flora en fauna deskundige
Werkperioden	<ul style="list-style-type: none"> - Optimaal startmoment: voor de vestiging van nieuwe fauna en/of het gebruik van de werklocatie door al bekende soorten (bestaande VRVP). Of starten nadat de tijdelijke soorten vertrokken zijn

2c. Open water

- Zee.
- Rivieren en kanalen.
- Beken en sprengen.
- Meer (diepere delen).
- Diepere delen van sloot, plas, vijver, poel en ven.



FOTO: Eco Consult

Het betreft ruimtelijke ontwikkelingen in **bestaande wateren** (verdiepen, verontdiepen, dicht gooien projectgebonden peilveranderingen, afdekken, plaatsen gebouwen en/of werken, uitzetwerk, bebakening en (voor-)onderzoek) waarbij risico's gelden aangaande tabel 1, 2 soorten en vogels. Enige voorbeelden zijn:

- Broedende vogels met drijfnesten (o.a. fuut en zwarte stern).
- Leefgebied kikkers en salamanders (o.a. bruine kikker en kleine watersalamander).
- Waterplanten (waterdrieblad).
- Leefgebied zoetwatervissen (o.a. kleine modderkruiper).

2C. OPEN WATER	
Stappen	Handelingen
Verkenning werkterrein	Controleren verstrekte informatie, c.q. registreren: <ul style="list-style-type: none"> - Groeiplaatsen beschermde flora - Bewoonde nesten (tijdelijk) - Leefgebied vissen en amfibieën
Markering te beschermen locaties	<ul style="list-style-type: none"> - Veiligheidszone rondom nesten - Beschermingszone flora - Markering op kaart
Zorgvuldig handelen	<ul style="list-style-type: none"> - Respecteren veiligheidszones - Uitvoering van het werk faseren - Werkrichting bepalen
Beperken vestiging	<ul style="list-style-type: none"> - Tegengaan van vestiging/nestvorming fauna
Opheffen permanente verblijfplaatsen	<ul style="list-style-type: none"> - Soortspecifieke aanpak: advies en inzet flora en fauna deskundige
Werkperioden	<ul style="list-style-type: none"> - Op locaties met tabel 2 vissoorten: uitvoering in periode met watertemperatuur boven de vorstgrens en onder de 25 graden Celsius.

2d. Houtige beplanting en begroeiing

Het betreft ruimtelijke ontwikkelingen in **bestaande beplantingen** (deels of geheel vellen en omvormen, plaatsen gebouwen en/of werken, uitzetwerk en (voor-)onderzoek) waarbij risico's gelden aangaande tabel 1, 2 soorten en vogels. Enige voorbeelden zijn:

- Broedende vogels (o.a. merel en winterkoning).
- Nesten van eekhoorns.
- Rustende vogels (o.a. spreeuw).
- Holcomplexen, bouwen en burchten van zoogdieren (o.a. konijn en vos).
- Bomen met scheuren en gaten (o.a. koolmees en boomkruiper).
- Verblijfplaats reptielen (levendbarende hagedis).
- Overwinteringsplaats amfibieën (o.a. gewone pad en kleine watersalamander).
- Verblijfplaats wijngaardslak.
- Mierenhopen (rode bosmier).
- Planten (o.a. jeneverbes, daslook en brede wespenorchis).



2D. HOUTIGE BEPLANTING EN BEGROEIING	
Stappen	Handelingen
Verkenning terrein	- Controleren verstrekte informatie: vaststellen en registratie permanente vaste rust- en verblijfplaatsen, bewoonde nesten (tijdelijk of permanent) en in gebruik zijnde delen van het terrein
Markering te beschermen locaties	- Beschermingszone rondom nestlocaties en (rust-) locaties die in gebruik zijn - Behouden onbewoonde permanente vaste rust- en verblijfplaatsen (beschermingszone) - Beschermingszone rondom groeiplaatsen beschermde flora
Zorgvuldig handelen	- Respecteren beschermingszones: binnen deze zones uitstel tot na de soortspecifieke broedperiode of specifieke werkwijze - Behoud groeiplaatsen flora

2D. HOUTIGE BEPLANTING EN BEGROEIING	
Beperken vestiging	- Tegengaan vestiging/nestvorming fauna
Opheffen permanente verblijfplaatsen	- Soortspecifieke aanpak: advies en inzet flora en fauna deskundige
Werkperioden	- Optimaal startmoment: voor de vestiging van nieuwe fauna en/of het gebruik van het terrein door reeds bekende soorten (bestaande vaste rust- en verblijfplaatsen). Of starten nadat de tijdelijke soorten vertrokken zijn

6.3 Beperken negatieve effecten van werkzaamheden

Ondanks het zorgvuldig handelen op basis van de richtlijnen beschreven in voorgaande paragrafen kan het uitvoeren van werkzaamheden leiden tot een overtreding van de verbodsbepalingen of de zorgplicht van de Flora- en faunawet. In deze paragraaf wordt aandacht geschonken aan de bewustwording van effecten van werkzaamheden en worden handvatten geboden voor een zorgvuldige werkwijze zodat deze kan worden uitgewerkt in het plan van aanpak.

Licht

Kunstmatige verlichting werkt verstorend op met name fauna. Beperk de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie indien er beschermde soorten voorkomen in de omgeving. Beperk het direct schijnen op wateroppervlakken. Tevens kan door het toepassen van gekleurd licht/zwakker licht het negatief effect worden beperkt (bv. groen licht versus aanwezigheid van vogels).

Vernatting en/of verdroging

Bemaling kan een onderdeel vormen van de realisatie. In de planvorming en/of het plan van aanpak dient de bemaling te worden uitgewerkt en dus zorgvuldig bemalen. Er dient aandacht te zijn voor:

- Verdrogingeffecten in relatie tot vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten.
- Vernattingeffecten in relatie tot vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten.

Dit geldt voor de projectlocatie en de omgeving waarop de bemaling effect heeft.

Vervuiling

Tijdens ruimtelijke ontwikkelingen komen vaak restafval en stof vrij. Naast de natuurwetgeving dient ook conform milieuwetgeving en het bouwstoffenbesluit invulling te worden gegeven aan een zorgvuldige opslag en afvoer van reststoffen en dient het stuiven te worden beperkt.

Fysieke aanwezigheid

Op het moment dat er wordt gewerkt nabij vaste rust- en verblijfplaatsen kan er verstoring of verontrusting optreden door het aanwezig zijn (geldt met name voor vogels en zoogdieren). Om dit te beperken dient de verstoringperiode tot een minimum te worden beperkt. Hiervoor gelden de volgende richtlijnen:

- Beperk het aantal verstoringmomenten: concentreer/combineer maatregelen per locatie zo veel mogelijk.
- Optimaliseer het werkproces zo dat de maatregel in een beperkte tijd kan plaatsvinden.
- Door te werken met werktuigen voorzien van een afgesloten cabine wordt de fysieke aanwezigheid van de mens door de aanwezige dieren beperkt ervaren.

Geluidsoverlast

Om verstoring van aanwezige fauna tegen te gaan dient geluidsoverlast als gevolg van werktuigen/machines tot een minimum worden te beperkt. Hiervoor gelden de volgende richtlijnen:

- Kies bewust locaties waar geluidsoverlast optreedt (dus niet het aggregaat in/nabij een bosje met bewoonde nesten plaatsen).
- Beperk het aantal piekmomenten qua geluid.
- Beperk verrassingen en laat gewenning optreden (dus werk naar een vaste rust- en verblijfplaats toe).

Werkperioden

De Flora- en faunawet schrijft geen werkperioden voor. In principe is er dan ook ruimte voor het jaarrond uitvoeren van werkzaamheden. De opdrachtgever kan werkperioden voorschrijven (bv. op basis van een natuurkalender, gebiedsspecifieke risicotabel of een natuurzoning). In algemene zin dient rekening te worden gehouden met de **soortspecifieke** perioden van tabel 1 en 2 soorten en vogels gekoppeld aan het gebruik van de vaste rust- en verblijfplaatsen. Enige voorbeelden zijn:

- Voortplantingsperiode van een soort: de tijd tussen het maken van het nest tot en met het uitvliegen van de jongen van het laatste legsel.
- Winterrustperiode van een soort: de slaapplekken overdag of 's nachts of 24 uur per dag.
- Jaarronde verblijfsperiode van een soort: permanente vaste rust- en verblijfplaatsen, permanent in gebruik.

Als algemene richtlijn kunnen de LNV natuurkalenders worden ingezet. Deze kalenders geven per soort informatie over geschikte werkperioden.

Werkrichting

Ondanks zorgvuldig handelen is verstoring van vooral fauna niet altijd onvermijdelijk. Indien er verstoring plaats vindt, dient er een goede vluchtroute beschikbaar te zijn (geldt in het bijzonder voor vogels en zoogdieren). Dit om bijvoorbeeld verkeersslachtoffers te voorkomen.

Werk van een drukke locatie (bv. hoofdontsluitingsweg of woonwijk) naar een rustige locatie (bv. groengebied of buitengebied). Voor vissen geldt: werk van een dood einde van een watergang naar een verbinding.

6.4 Voorkomen/beperken vestiging flora en fauna

Als gevolg van activiteiten of rustperiodes tijdens de realisatie van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen aantrekkelijke milieus ontstaan voor (beschermde) flora en fauna. Het betreft met name dieren, echter ook beschermde planten kunnen zich vestigen indien de uitvoering over een lange periode wordt uitgesmeerd. Om risico's ten aanzien van het overtreden van de verbodsbepalingen te voorkomen of calamiteiten te beperken dient er tijdens de realisatie aandacht te zijn voor flora- en faunawerende activiteiten. Het betreft:

- Steile taluds door aanleg gronddepots of afgraven van grond. Zorg dat er geen steilranden beschikbaar zijn of dek deze af (met name voorjaar). Risico: vestiging van oeverzwaluwen en rugstreeppadden.
- Natte laagtes door graafwerk of lozing van water. Beperk deze activiteiten, met name in het vroege voorjaar. Risico: voortplanting door amfibieën als rugstreeppad.
- Onbebouwd werkterrein. Beperken van het areaal of die delen van de fysieke ruimtelijk ontwikkeling regelmatig bewerken. Maximaal 1 maand voorafgaand aan de vestiging van te verwachte soorten hiermee starten. Risico: gebruik door broedvogels, amfibieën en kleine zoogdieren.
- Gaten en kieren in gebouwen en werken. Object dicht maken of object afbreken. Risico: vestiging van steenmarter, vogels (voorjaar) en vleermuizen.
- Opslag van houtig en kruidig materiaal. Beperk opslaglocaties of stapels afdekken. Risico: vestiging van egels, muizen, vogels en amfibieën.
- Rustperiodes tijdens de uitvoering (o.a. vakantie) of tussen de verschillende uitvoeringsfasen (bv. bouwrijpfase en woonrijpfase): beperk lange periodes van afwezigheid. Risico op vestiging diverse soorten (afhankelijk van het gebouw, werk of terrein), geldt in het bijzonder in het voorjaar en in de herfst.

Indien er sprake is van mogelijke vestiging van soorten in het werkgebied gedurende de ruimtelijke ontwikkeling, wordt aanbevolen gebruik te maken van de regelingen voor tijdelijke natuur (via ontheffingen van LNV).

6.5 Opheffen van vaste rust- en verblijfplaatsen

In de projectvoorbereiding is reeds uitgewerkt voor welke aanwezige permanente vaste rust- en verblijfplaatsen deze maatregel geldt. De wijze waarop dient in het plan van aanpak te worden uitgewerkt en vraagt om specifieke deskundigheid en een locatie specifieke uitwerking. Hiervoor een apart protocol opnemen in het plan van aanpak.

Afkortingen en begrippen

CROW	Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte
DNR	De Nieuwe Regeling 2005 is een standaardregeling voor het afsluiten van overeenkomsten tussen adviseurs en opdrachtgevers.
GW	Grond-, weg- en waterbouw.
RAW	Een Nationaal gehanteerd dynamisch stelsel van juridische, administratieve en technische voorwaarden voor het samenstellen van contracten in de gww-sector.
RVOI	Regeling van de Verhouding tussen Opdrachtgever en Adviserend Ingenieursbureau.
PVRV	Permanente vaste rust- en verblijfplaatsen.
STABU	Samenwerkingsverband tussen de partners in de bouwnijverheid. De naam van de Stichting STABU is een afgeleide van de taak waarvoor zij staat: het uitgeven en beheren van een bouwbreed informatiesysteem voor de woning- en utiliteitsbouw.
TVRV	Tijdelijke vaste rust- en verblijfplaatsen.
VRVP	Vaste rust- en verblijfplaatsen.
UAV	Uniforme Administratieve Voorwaarden.
UAV-GC	Uniforme Administratieve Voorwaarden voor geïntegreerde contractvormen.
PPS-contracten	Contracten op basis van een publiek - private samenwerking.
DBFM-contracten	Een geïntegreerde contractvorm, waarbij een integrale prestatie centraal staat. Aan één opdrachtnemer worden opgedragen zowel het ontwerp (Design), de realisatie (Build), de financiering (Finance) en het onderhoud (Maintain).
Werkvoorbereiding	Het moment waarop je exact weet wat je gaat maken (een werk). In traditionele werkvormen/contracten is deze knip vanzelfsprekend omdat de opdrachtnemer het werk opgedragen krijgt na afronding van de planfase. Bij innovatieve werkvormen/contracten is deze knip minder vanzelfsprekend omdat de opdrachtnemer ook (delen van) de planfase uitvoert. Voor elk project is het hierdoor van belang het startpunt van de werkvoorbereiding uit oogpunt van natuurwetgeving (gedragscode) te definiëren.
Ruimtelijke Ontwikkeling	LNV hanteert het begrip Ruimtelijke ontwikkeling. Dit staat los de ruimtelijke ontwikkelingen volgens de Wet Ruimtelijk Ordening. Ook kleine ingrepen die niet het WRO-spoor doorlopen vallen voor de Flora- en faunawet onder Ruimtelijke ontwikkelingen. Het betreft een fysieke verandering en/of functieverandering.

Vrijstelling of ontheffing Het verschil tussen vrijstelling en ontheffing is van wet-technische aard. Een vrijstelling is een algemeen geldende uitzondering op een wettelijk verbod voor een (bepaalde) categorie van gevallen. Een ontheffing is een besluit waarbij in een individueel concreet geval een uitzondering op een wettelijk verbod wordt gemaakt.

Wezenlijk invloed Invloed die de gunstige staat van in standhouding van een soort op regionale schaal aantast. Het betreft voor ruimtelijke ontwikkelingen vooral het aantasten van de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaatsen van de soort.

Effect op populatie Op welk niveau moet worden gekeken hangt weer af van de zeldzaamheid van de soort. Een zeer zeldzame soort zal op lokaal niveau moeten worden bekeken. Een zeer algemene soort kan op Europees niveau worden bekeken.

Zorgvuldig handelen Zorgvuldig handelen houdt o.a. in dat er geen 'wezenlijke invloed' is op beschermde soorten en dat schade aan soorten zo veel mogelijk wordt voorkomen. Het begrip 'zorgvuldig handelen' moet worden onderscheiden van de algemene zorgplicht.

Algemene zorgplicht De algemene zorgplicht houdt een algemeen beschaafd en fatsoenlijk handelen in. Zorgvuldig handelen gaat verder: de aanvrager moet actief en aantoonbaar optreden om alle mogelijke schade aan de soort te voorkomen, te beperken en/of ongedaan te maken. Wat dat in de praktijk betekent verschilt van geval tot geval.

EIS Nederland European Invertebrate Survey, Kenniscentrum insecten en andere ongewervelden.

FLORON Onderzoek Nederlandse wilde flora.

IVN Instituut voor Natuureducatie.

KNNV Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging.

NJN Nederlandse Jeugdbond voor Natuurstudie.

RAVON Reptielen, Amfibieën en Vissen Onderzoek Nederland.

SOVON Vogelonderzoek Nederland.

STONE Steenuilenoverleg Nederland.

VZZ Zoogdierenvereniging.

BIJLAGE 1 Artikelen Flora- en faunawet

ALGEMENE ZORGPLICHT:

Artikel 2

1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.
2. De zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijke handelingen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

ALGEMENE VERBODSBEPALINGEN

De Flora- en faunawet bevat een aantal verbodsbepalingen om er voor te zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten. Voor deze verbodsbepalingen geldt de gedragscode als vrijstelling op de ontheffingsplicht.

Artikel 8

Het is verboden planten, behorende tot een beschermde inheemse plantensoort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen.

Artikel 9

Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.

Artikel 10

Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, opzettelijk te verontrusten.

Artikel 11

Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

Artikel 12

Het is verboden eieren van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

BIJLAGE 2 Beschermde soorten (per juni 2005)

R = soort van Rode lijst 2004

Tabel 1: Algemene soorten

Zoogdieren

aardmuis *Microtus agrestis*
 bosmuis *Apodemus sylvaticus*
 dwergmuis *Micromys minutus*
 bunzing *Mustela putorius*
 dwergspitsmuis *Sorex minutus*
 egel *Erinaceus europeus*
 gewone bosspitsmuis *Sorex araneus*
 haas *Lepus europeus*
 hermelijn *Mustela erminea*
 huisspitsmuis *Crocidura russula*
 konijn *Oryctolagus cuniculus*
 mol *Talpa europea*
 ondergrondse woelmuis *Pitymys subterraneus*
 ree *Capreolus capreolus*
 rosse woelmuis *Clethrionomys glareolus*
 tweekleurige bosspitsmuis *Sorex coronatus*
 veldmuis *Microtus arvalis*
 vos *Vulpes vulpes*
 wezel *Mustela nivalis*
 woelrat *Arvicola terrestris*

Reptielen en amfibieën

bruine kikker *Rana temporaria*
 gewone pad *Bufo bufo*
 middelste groene kikker *Rana esculenta*
 kleine watersalamander *Triturus vulgaris*

meerkikker *Rana ridibunda*

Mieren

behaarde rode bosmier *Formica rufa*
 kale rode bosmier *Formica polyctena*
 stronkmier *Formica trunctorum*
 zwartrugbosmier *Formica pratensis*

Slakken

wijngaardslak *Helix pomatia*

Vaatplanten

aardaker *Lathyrus tuberosus*
 akkerklokje *Campanula rapunculoides*
 brede wespenorchis *Epipactis helleborine*
 breed klokje *Campanula latifolia*
 dotterbloem* *Caltha palustris*
 gewone vogelmelk *Ornithogalum umbellatum*
 grasklokje *Campanula rotundifolia*
 grote kaardenbol *Dipsacus fullonum*
 kleine maagdenpalm *Vinca minor*
 knikkende vogelmelk *Ornithogalum nutans*
 koningsvaren *Osmunda regalis*
 slanke sleutelbloem *Primula elatior*
 zwanebloem *Butomus umbellatus*

*m.u.v. spindotterbloem

Tabel 2: overige soorten

Zoogdieren

damhert^R *Dama dama*
 edelhert *Cervus elaphus*
 eekhoorn *Sciurus vulgaris*
 grijze zeehond^R *Halichoerus grypus*
 grote bosmuis^R *Apodemus flavicollis*
 steenmarter *Martes foina*
 wild zwijn *Sus scrofa*

Reptielen en amfibieën

alpenwatersalamander *Triturus alpestris*
 levendbarende hagedis *Lacerta vivipara*

Dagvlinders

moerasparelmoervlinder^R *Euphydryas aurinia*
 vals heideblauwtje^R *Lycæides idas*

Vissen

bermpje *Noemacheilus barbatulus*
 kleine modderkruiper *Cobitis taenia*
 meerval *Silurus glanis*
 rivierdonderpad *Cottus gobio*

Vaatplanten

aangebrande orchis^R *Orchis ustulata*
 aapjesorchis^R *Orchis simia*
 beenbreek^R *Narthecium ossifragum*
 bergklokje *Campanula rhomboidalis*
 bergnachtsorchis^R *Platanthera chlorantha*
 bijenorchis *Ophrys apifera*

blaasvaren^R *Cystopteris fragilis*
 blauwe zeedistel *Eryngium maritimum*
 bleek bosvogeltje^R *Cephalanthera damasonium*
 bokkenorchis^R *Himantoglossum hircinum*
 brede orchis^R *Dactylorhiza majalis majalis*
 bruinrode wespenorchis^R *Epipactis atrorubens*
 daslook *Allium ursinum*
 dennenororchis^R *Goodyera repens*
 duitse gentiaan^R *Gentianella germanica*
 franjegentiaan^R *Gentianella ciliata*
 geelgroene wespenorchis^R *Epipactis muelleri*
 gele helmblom *Pseudofumaria lutea*
 gevlekte orchis^R *Dactylorhiza maculata*
 groene nachtorchis^R *Coeloglossum viride*
 groensteel^R *Asplenium viride*
 grote keverorchis^R *Listera ovata*
 grote muggenororchis^R *Gymnadenia conopsea*
 gulden sleutelbloem^R *Primula veris*
 harlekijn^R *Orchis morio*
 herfstschroeforchis^R *Spiranthes spiralis*
 hondskruid^R *Anacamptis pyramidalis*
 honingorchis^R *Herminium monorchis*
 jeneverbes^R *Juniperus communis*
 klein glaskruid *Parietaria judaica*
 kleine keverorchis^R *Listera cordata*
 kleine zonnedauw^R *Drosera intermedia*
 klokjesgentiaan^R *Gentiana pneumonanthe*
 kluwenklokje^R *Campanula glomerata*
 koraalwortel^R *Corallorhiza trifida*
 kruisbladgentiaan^R *Gentiana cruciata*

lange ereprijs *Veronica longifolia*
 lange zonnedauw *Drosera anglica*
 mannetjesorchis *Orchis mascula*
 maretak *Viscum album*
 moeraswespenorchis *Epipactis palustris*
 muurbloem *Erysimum cheiri*
 parnassiar *Parnassia palustris*
 pijlscheefkelk *Arabis hirsuto sagittata*
 poppenorchis *Aceras anthropophorum*
 prachtklokje *Campanula persicifolia*
 purperorchis *Orchis purpurea*
 rapunzelklokje *Campanula rapunculus*
 rechte driehoeksvaren *Gymnocarpium robertianum*
 rietorchis *Dactylorhiza majalis*
praetermissa
 ronde zonnedauw *Drosera rotundifolia*
 rood bosvogeltje *Cephalanthera rubra*
 ruig klokje *Campanula trachelium*
 schubvaren *Ceterach officinarum*
 slanke gentiaan *Gentiana amarella*
 soldaatje *Orchis militaris*
 spaanse ruiter *Cirsium dissectum*
 steenanjer *Dianthus deltoides*
 steenbreekvaren *Asplenium trichomanes*
 stengellose sleutelbloem *Primula vulgaris*
 stengelomvattend havikskruid *Hieracium amplexi-
 caule*
 stijf hardgras *Catapodium rigidum*

tongvaren *Asplenium scolopendrium*
 valkruid *Arnica montana*
 veenmosorchis *Hammarbya paludosa*
 veldgentiaan *Gentiana campestris*
 veldsalier *Salvia pratensis*
 vleeskleurige orchis *Dactylorhiza incarnata*
 vliegenorchis *Ophrys insectifera*
 vogelnestje *Neottia nidus-avis*
 voorjaarsadonis *Adonis vernalis*
 wantsenorchis *Orchis coriophora*
 waterdrieblad *Menyanthes trifoliata*
 weideklokje *Campanula patula*
 welriekende nachtorchis *Platanthera bifolia*
 wilde gage *Myrica gale*
 wilde herfsttijloos *Colchicum autumnale*
 wilde kievitsbloem *Fritillaria meleagris*
 wilde marjolein *Origanum vulgare*
 wit bosvogeltje *Cephalanthera longifolia*
 witte muggenorchis *Pseudorchis albida*
 zinkviooltje *Viola lutea calaminaria*
 zomerklokje *Leucorum aestivum*
 zwartsteel *Asplenium adiantum-nigrum*

Kevers
 vliegend hert *Lucanus cervus*

Kreeftachtigen
 rivierkreeft *Astacus astacus*

Tabel 3: soorten bijlage IV HR/bijlage 1 AMvB

Bijlage 1 AMvB

Zoogdieren

das *Meles meles*
 boommartel *Martes martes*
 eikelmuis *Eliomys quercinus*
 gewone zeehond *Phoca vitulina*
 veldspitsmuis *Crocidura leucodon*
 waterspitsmuis *Neomys fodiens*

Reptielen en amfibieën

adder *Vipera berus*
 hazelworm *Anguis fragilis*
 ringslang *Natrix natrix*
 vinpootsalamander *Triturus helveticus*
 vuursalamander *Salamandra salamandra*

Vissen

beekprik *Lampetra planeri*
 bittervoorn *Rhodeus cericeus*
 elrits *Phoxinus phoxinus*
 gestippelde alver *Alburnoides bipunctatus*
 grote modderkruiper *Misgurnus fossilis*
 rivierprik *Lampetra fluviatilis*

Dagvlinders

bruin dikkopje *Erynnis tages*
 dwergblauwtje *Cupido minimus*
 dwergdikkopje *Thymelicus acteon*
 groot geaderd witje *Aporia crataegi*
 grote ijsvogelvlinder *Limenitis populi*
 heideblauwtje *Plebejus argus*
 iepepage *Strymonia w-album*
 kalkgraslanddikkopje *Spialia sertorius*
 keizersmante *Argynnis paphia*
 klaverblauwtje *Cyaniris semiargus*
 purperstreeparmoervlinder *Brenthis ino*
 rode vuurvlinder *Palaeochrysophanus
 hippothoe*
 rouwmantel *Nymphalis antiopa*

tweekleurig hooibeestje *Coenonympha arcania*
 veenbesparelmoervlinder *Bolaria aquilonais*
 veenhooibeestje *Coenonympha tullia*
 veldparelmoervlinder *Melitaea cinxia*
 woudparelmoervlinder *Melitaea diamina*
 zilvertvleek *Clossiana euphrosyne*

Vaatplanten

groot zeegras *Zostera marina*

Bijlage IV HR

Zoogdieren

baardvleermuis *Myotis mystacinus*
 bechstein's vleermuis *Myotis bechsteinii*
 bever *Castor fiber*
 bosvleermuis *Nyctalus leisleri*
 brandt's vleermuis *Myotis brandtii*
 bruinvlis *Phocoena phocoena*
 euraziatische lynx *Lynx lynx*
 franjestaart *Myotis nattereri*
 gewone dolfin *Delphinus delphis*
 gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*
 gewone grootoorvleermuis *Plecotus auritus*
 grijze grootoorvleermuis *Plecotus austriacus*
 grote hoefijzerneus *Rhinolophus ferrumequinum*
 hamster *Cricetus cricetus*
 hazelmuis *Muscardinus avellanarius*
 ingekorven vleermuis *Myotis emarginatus*
 kleine dwergvleermuis *Pipistrellus pygmaeus*
 kleine hoefijzerneus *Rhinolophus hipposideros*
 laatvlieger *Eptesicus serotinus*
 meervleermuis *Myotis dasycneme*
 mopsvleermuis *Barbastella barbastellus*
 nathusius' dwergvleermuis *Pipistrellus nathusii*
 noordse woelmuis *Microtus oeconomus*
 otter *Lutra lutra*
 rosse vleermuis *Nyctalus noctula*
 tuimelaar *Tursiops truncatus*
 tweekleurige vleermuis *Vespertilio murinus*

BIJLAGEN

vale vleermuis_R *Myotis myotis*
watervleermuis *Myotis daubentonii*
wilde kat *Felis silvestris*
witflankdolfijn *Lagenorhynchus acutus*
witsnuitdolfijn *Lagenorhynchus albirostris*

Reptielen en amfibieën

boomkikker_R *Hyla arborea*
geelbuikvuurpad_R *Bombina variegata*
gladde slang_R *Coronella austriacus*
heikikker_R *Rana arvalis*
kamsalamander_R *Triturus cristatus*
knoflookpad_R *Pelobates fuscus*
muurhagedis_R *Podarcis muralis*
poelkikker_R *Rana lessonae*
rugstreepad *Bufo calamita*
vroedmeesterpad_R *Alytes obstetricans*
zandhagedis_R *Lacerta agilis*

Dagvlinders

donker pimperlblauwtjer_R *Maculinea nausithous*
grote vuurvlinder_R *Lycaena dispar*
pimperlblauwtjer_R *Maculinea teleius*
tijmblauwtjer *Maculinea arion*
zilverstreephoibeestjer_R *Coenonympha hero*

Libellen

bronslibel *Oxygastra curtisii*
gaffellibel_R *Ophiogomphus cecilia*
gevlekte witsnuitlibel_R *Leucorrhinia pectoralis*
groene glazenmaker_R *Aeshna viridis*
noordse winterjuffer_R *Sympecma paedisca*
oostelijke witsnuitlibel_R *Leucorrhinia albifrons*
rivierrombout_R *Stylurus flavipes*
sierlijke witsnuitlibel_R *Leucorrhinia caudalis*

Vissen

houting *Conegonus oxyrrhynchus*
steur_R *Acipenser sturio*

Vaatplanten

drijvende waterweegbree_R *Luronium natans*
groenknolorchis_R *Liparis loeselii*
kruipend moerasschermer_R *Apium repens*
zomerschroeforchis_R *Spiranthes aestivalis*

Kevers

brede geelrandwaterroofkever *Dytiscus latissimus*
gestreepte waterroofkever *Graphoderus bilineatus*
heldenbok *Cerambyx cerdo*
juchtleerkever *Osmoderma eremita*

Tweekleppigen

bataafse stroommossel_R *Unio crassus*

BIJLAGE 3 Vaste rust- en verblijfplaatsen

In deze bijlage zijn voorbeelden opgenomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van tabel 1 en 2 soorten en vogels (niet volledig). Tabel 3 soorten ontbreken in dit overzicht, hiervoor gelden in eerste instantie de richtlijnen zoals die uitgewerkt zijn in een onthefing. Dit geldt ook voor vogels met jaarrond beschermde nesten, zie bijlage 5.

I. Permanente vaste rust- en verblijfplaatsen, permanent in gebruik Concentraties van Tabel 1 soorten

- Groeiplaatsen van planten.
- Konijnenbouw.
- Mierenhopen.
- Vossenbouw (woonburcht).

Tabel 2 soorten

- Groeiplaatsen van planten.
- Nest van de grote bosmuis.
- Nest/slaapplaats van steenmarter (in gebouwen/werken).

II. Permanente vaste rust- en verblijfplaatsen, tijdelijk in gebruik Concentraties van Tabel 1 soorten

- Poel, sloot of plas in gebruik bij de gewone pad, bruine kikker, groene kikker (middelste groene kikker of meerkikker) en/of kleine watersalamander.
- Migratiezones amfibieën (voorjaarstrek).
- Winterrustplaatsen van amfibieën (o.a. houtstapels, liggend dood hout, composthopen, gebouwen en werken).

Tabel 2 soorten

- Paaiplaatsen van tabel 2 vissoorten.
- Nest van eekhoorn.
- Locaties met waardplanten en nectarplanten voor vals heideblauwtje en moerasparelmoervlinder.
- Bosrand met verblijfplaats van de levend barende hagedis.
- Winterrustplaatsen van amfibieën (o.a. houtstapels, liggend dood hout, composthopen, gebouwen en werken).

Vogels

- Holle boom of nestkast bosuil en (bos/landschappelijke beplanting/erf).
- Nestlocatie of nestkast (gebouw).
- Nestlocaties huiszwaluw en boerenzwaluw (gebouw).
- Nestlocaties oeverzwaluw (zanddepot met stijlwallen, oever, graafzijde in een afgraving).
- Nestlocaties huismus (gebouw).
- Nestlocaties zwarte roodstaart (gebouw).
- Nestpijp ijsvogel (steile oever, boomkluif).
- Nestkast of nestlocatie torenvalk (gebouw).
- Winterrustplaats ransuilen (bos).
- Kolonielocaties op de grond/op daken/op waterplanten van sterns, meeuwen.
- Kolonielocaties in bomen van roek, blauwe reiger, lepelaar, aalscholver.

III. Tijdelijke vaste rust- en verblijfplaatsen

Concentraties van Tabel 1 soorten

- Slaapburchten van vos.

Tabel 2 soorten

-

Vogels

- Nesten van de meeste vogels (o.a. zangvogels en watervogels).

BIJLAGE 4 Richtlijnen beschermende maatregelen

Tijdelijke voorzieningen

Indien er vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde flora of fauna op de projectlocatie voorkomen dienen deze te worden beschermd. De bescherming dient een zo beperkt mogelijke tijdsduur in stand te worden gehouden (direct koppelen aan de uitvoeringsperiode van de activiteit). Onder tijdelijk te beschermen locaties vallen de locaties zoals in bijlage 3 staan beschreven.

De bescherming kan als volgt plaatsvinden

- Het aanbrengen van zichtbare markeringen door middel van een afzetting met palen en linten indien er sprake is van beperkte ingrepen (bv. lokaal graafwerk).
- Een volledige 3-dimensionale bescherming (kooiconstructie) indien er sprake is van bomenkap versus het beschermen van locaties op maaiveldniveau (bv. mierenhoop of groeiplaats waardevolle planten).
- Het behouden en beschermen van bewoonde holle bomen, bomen met nestkasten en nestbomen en markering zone rondom deze bomen. De beschermingszone wordt (tijdelijk) uitgesloten van het werk.
- Behouden en beschermen van delen van een gebouw of werk waarin, waaraan de soort zit (bv. muurvegetatie en deze duidelijk herkenbaar markeren (bv. met verf, lint en/of hekwerken).
- Behouden van openingen waar fauna gebruik van maakt en de toegang daartoe in stand houden (bv. gat in een gevel en de aanliegroute van een kerkuil): geen hekwerk of linten voor de opening plaatsen.
- Geleiding en/of afscherming van locaties door middel schermen voor amfibieën en reptielen of wildrasters.

BIJLAGE 5 Jaarrond beschermde vogelnesten

Jaarrond beschermde nesten dd oktober 2009				
Vogels die sinds 1973 voorkomen als broedvogel in Nederland	Aantal broedparen (SOVON broedvogelattas 2002)	Koloniebroeder	Aanwezig in bebouwde omgeving	Aanwezig in (beschermde) natuurgebieden
1. Boomvalk	750 - 1.000	nee	nee	ja
2. Buizerd	8.000 - 10.000	nee	nee	ja
3. Gierzwaluw	30.000 - 60.000	nee	ja	nee
4. Grote gele kwikstaart	240 - 300	nee	nee	ja
5. Havik	2000	nee	nee	ja
6. Huismus	500.000-1.000.000	ja	ja	nee
7. Kerkuil	1750	nee	ja	nee
8. Oehoe	3	nee	nee	ja
9. Ooievaar	400	nee	ja	nee
10. Ransuil	5000	nee	nee	ja
11. Roek	60.000 - 65.000	ja	ja	nee
12. Slechtvalk	8 - 10	nee	ja	ja
13. Sperwer	4500	nee	nee	ja
14. Steenuil	6000	nee	ja	nee
15. Wespandief	700	nee	nee	ja
16. Zwarte wouw	0 - 1 (onregelmatig)	nee	nee	ja

Kijk voor meest actuele lijst op www.minInv.nl/loket. Of bel met Het LNV-Loket: 0800 - 22 333 22 (op werkdagen van 8.30 tot 16.30 uur).

Strategisch inkoopkader 2014

Deze regeling is in werking getreden op 04-12-2014.

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	gemeente Venlo
Officiële naam van de regeling	Strategisch inkoopkader 2014
Citeertitel	Strategisch inkoopkader 2014
Deze versie is geldig tot (als de vervaldatum is vastgesteld)	
Vastgesteld door	gemeenteraad
Onderwerp	bestuur en recht

Opmerkingen m.b.t. de regeling

Geen.

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd

- [Aanbestedingswet 2012](#)

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)

Geen.

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerkingtreding	Terugwerkende kracht t/m	Betreft	Datum ondertekening Bron bekendmaking	Kenmerk voorstel
04-12-2014	01-01-2014	<i>nieuwe regeling</i>	26-11-2014 <i>Gemeenteblad jaargang 2014, nummer 71157 d.d. 03-12-2014</i>	14-10131

Strategisch inkoopkader 2014

Deze regeling is in werking getreden op 04-12-2014.

Het strategisch inkoopkader 2014

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 16 september 2014, registratienummer 14-10131;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en op de Aanbestedingswet 2012 c.a., Staatsblad

2012, 542;

besluit(en) vast te stellen:

Het strategisch inkoopkader 2014

In het Coalitieprogramma Venlo 2014-2018 “Verbinden vanuit Vertrouwen en Verantwoordelijkheid” is als speerpunt onder 4.5 opgenomen “Minder regels en voorwaarden”. In het Coalitieprogramma is dit als volgt uitgewerkt:

“Binnen de bestaande wet- en regelgeving zullen wij maximaal de ruimte zoeken om het euregionale bedrijfsleven de kans te geven mee te doen in werkzaamheden die door de gemeente Venlo en de regio worden ingekocht. We zullen onze eigen aanbestedingsprocedures tegen het licht houden en deze vereenvoudigen en in omvang afstemmen op de mogelijkheden van euregionale en maatschappelijk verantwoorde ondernemingen. Hierbij hebben we ook aandacht voor social return.

We zetten het mes in bovenwettelijke lokale voorwaarden die de gemeente Venlo zelf nog bovenop de Europese richtlijnen aan inkoop- en subsidiecriteria heeft gesteld. Deze extra voorwaarden zijn niet nodig of verplicht, dus moeten we ze onszelf ook niet opleggen. Ruim baan voor de ondernemers uit Venlo en onze euregio!”

Binnen de gemeente wordt hard gewerkt aan het professionaliseren van de inkoopfunctie. Doelstelling is het realiseren van een centrale inkoopfunctie. Daarnaast wordt ook invulling gegeven aan regionale samenwerking op het gebied van inkoop. Zo zijn de afgelopen periode in regionaal verband aanbestedingsprocedures in gang gezet voor inkoop van zorg in het kader van de decentralisaties. Daarnaast streven we ernaar om met minder regels en voorwaarden te werken. Dat betekent loslaten in vertrouwen. Dat loslaten doen we geleidelijk om onnodige rechtmatigheidsrisico's te beheersen. Dat betekent dat met het toenemen van de professionalisering van de inkoop de regels gaan afnemen. Daarmee geven we invulling aan de kanteling van rechtmatigheid naar doelmatigheid.

In het voorliggende aangepast Strategisch inkoopkader 2014 staan de kaders waarbinnen de gemeente Venlo haar inkoopactiviteiten uitvoert. Doel van het Strategisch inkoopkader is de gemeentelijke organisatie in staat te stellen om doelmatig, rechtmatig, integer en transparant in te kopen. Kortom het streven naar professionele inkoop. Professionele inkoop en daarmee dus ook het strategisch inkoopkader beoogt:

- * doelmatige, rechtmatige en verantwoorde besteding van publieke gelden;
- * het reduceren van risico's op schadeclaims door niet rechtmatig uitgevoerde (Europese) aanbestedingen;
- * integriteit en betrouwbaarheid van zowel opdrachtgever als leverancier;
- * eerlijke en gelijke kansen voor leveranciers;
- * maximale toegankelijkheid van overheidsopdrachten voor leveranciers;
- * stimuleren van de lokale en regionale werkgelegenheid en kennisontwikkeling, ook voor mensen met

afstand tot de arbeidsmarkt;

* optimale innovatie/duurzaamheid van in te kopen leveringen, diensten en werken;

* het hanteren van een eenduidige, transparante en heldere werkwijze;

* optimalisatie van het bedrijfsresultaat en bedrijfsvoering.

Deze speerpunten kunnen worden samengevat in 6 doelstellingen van inkoop, namelijk:

- a. doelmatigheid
- b. rechtmatigheid
- c. integriteit
- d. duurzaamheid
- e. social return
- f. MKB vriendelijk aanbesteden

Bedacht dient te worden dat alle doelstellingen relevant zijn, maar ze tellen niet op elk moment en voor elke inkoop even zwaar. Inkopen binnen de gemeente is het continu zoeken naar een balans, waarbij het onderlinge belang van deze doelstellingen voortdurend wordt afgewogen.

Leeswijzer

In het onderstaande worden de genoemde 6 doelstellingen nader uitgelegd. Vervolgens komen de marktbenaderingen en aanbestedingsprocedures aan bod, incl. de mogelijkheden tot afwijking. Tenslotte ronden we af met een praktisch punt.

I. Doelstellingen

a. Doelmatigheid

In het Coalitieprogramma Venlo 2014-2018 is een forse taakstellende bezuiniging opgenomen voor inkoop. Deze besparing dient gerealiseerd te worden door een verdergaande kanteling van rechtmatigheid naar doelmatigheid van onze inkooporganisatie, alsmede verregaande samenwerking op inkoop met externe partijen.

De gemeente Venlo bevordert doelmatig aanbesteden, dat wil zeggen het op zodanige wijze aanbesteden dat een zo efficiënt en effectief mogelijke inzet van geldelijke middelen wordt bereikt. Hierbij wordt gekeken naar het beheersen en verlagen van de totale kosten voor de gemeente (Total cost of ownership), waarbij een optimale prijs-kwaliteit verhouding wordt bereikt binnen door de gemeente vastgestelde voorwaarden.

b. Rechtmatigheid

De gemeente Venlo streeft naar een rechtmatige en verantwoorde besteding van publieke gelden en naar het reduceren van risico's op schadeclaims door (Europese) aanbestedingen rechtmatig uit te voeren.

Naast doelmatigheid is rechtmatigheid een belangrijk uitgangspunt voor inkopen. Rechtmatig inkopen wil zeggen handelen conform het wettelijk kader (zie hierna). De gemeente Venlo is verplicht tot naleving van de nationale en Europese wet- en regelgeving. Aanvullende regels worden enkel nog gesteld om te komen tot een professionele inkooporganisatie die de in dit kader genoemde doelstellingen realiseert. Dit geldt voor alle inkopen van leveringen, diensten en werken. Een belangrijk doel van deze wetgeving is het stimuleren van de vrije markt en eerlijke concurrentie.

Rechtmatig handelen is één van de voorwaarden voor het verkrijgen van een goedkeurende controleverklaring van de externe accountant. Hierbij geldt dat een aantoonbare verantwoording van de gevolgde inkoop- en aanbestedingsprocedures essentieel is. Het strategisch inkoopkader draagt hier nadrukkelijk aan bij.

Op inkopen binnen de gemeente Venlo is het volgende wettelijk kader van toepassing.

- Gemeenschapsrecht:
 - o Het EG-verdrag met daarin de EG-beginselen van vrij verkeer van goederen, werknemers, dienstverlening en vestiging die in aanbestedingstermen worden vertaald doordat bij alle aanbestedingen (zowel boven als onder de Europese drempel) transparant, objectief en non-discriminair dient te handelen en daarbij geen disproportionele eisen mag stellen.
 - o De Europese Richtlijnen, vooral de Europese Richtlijn betreffende de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten (2004/18/EG).
- Nederlandse wetgeving:
 - o In het bijzonder de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsbesluit (AMvB);
 - o De Gids Proportionaliteit, die in het Aanbestedingsbesluit als verplicht richtsnoer is aangewezen.
 - o Het Aanbestedingsreglement Werken 2012 (ARW 2012), het reglement voor het aanbesteden van opdrachten voor werken en aan werken gerelateerde leveringen en diensten dat in het Aanbestedingsbesluit als verplicht richtsnoer is aangewezen.
 - o Richtsnoer Leveringen en diensten (nog niet vastgesteld).
 - o De Gemeentewet, op basis waarvan de gemeentelijke administratie wordt gecontroleerd en waarin de bevoegdheid tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen is geregeld (zie ook het gemeentelijke mandaatbesluit en budgethoudersregeling).
 - o De wet BIBOB die de integriteitsbeoordeling van leveranciers bevordert.
 - o De Algemene wet bestuursrecht (algemene beginselen van behoorlijk bestuur).
 - o Het Burgerlijk Wetboek (precontractuele goede trouw; redelijkheid en billijkheid).

c. Integriteit

Bij het verstrekken van opdrachten handelt de gemeente Venlo als een professionele opdrachtgever integer, wat wil zeggen dat alle inkopen op objectieve, transparante en niet-discriminerende wijze worden uitgevoerd. Dit betekent dat alle leveranciers gelijke kansen hebben.

De integriteitsdoelstelling houdt daarnaast ook in dat de gemeente Venlo uitsluitend opdrachten wil verlenen aan integere leveranciers. Deze dienen betrouwbaar te zijn en zich niet bezig te houden met criminele activiteiten. Op het moment dat hier niet aan wordt voldaan, wordt de leverancier uitgesloten als (mogelijke) leverancier. Potentiële leveranciers worden hierop getoetst met inachtneming van de Aanbestedingswet en de wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het Openbaar Bestuur (BIBOB), hiertoe kan een Gedragsverklaring aanbestedingen gevraagd worden dan wel een toetsing door het bureau BIBOB plaatsvinden.

d. Duurzaamheid

Duurzaam inkopen is het toepassen van milieu en sociale criteria in alle fasen van het inkoopproces, opdat dit uiteindelijk leidt tot de daadwerkelijke levering van duurzame producten, diensten en werken. Bij milieuaspecten gaat het om het effect van het product of productieproces op het milieu, bijvoorbeeld energie of materiaalgebruik. Bij sociale aspecten betreft het thema's als kinderarbeid en mensenrechten.

De laatste jaren is er veel aandacht voor duurzaam inkopen en het stimuleren van innovatie. De gemeente heeft hierin een voorbeeldfunctie richting inwoners, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven en streeft er naar om in 2015 alle inkopen en aanbestedingen (100%) duurzaam in te kopen door het toepassen van de duurzaamheidscriteria van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en specifiek voor de gemeente Venlo het integreren van C2C-benadering binnen haar inkoop.

Volgens de Strategische visie Venlo 2030 en in het bijzonder het programma innovatieve en excellente stad wil de gemeente excelleren in duurzaamheid en daarin wat betreft innovatie voorop lopen. Onze gemeentelijke inkopen bieden de kans om ook als organisatie daadwerkelijk mee te werken aan het realiseren van de ambities deze visie alsmede ook om onze voorbeeldfunctie op dit gebied te vervullen. Bijkomend voordeel is dat door het stimuleren van innovatie bij onze leveranciers ook wordt gewerkt aan het verhogen van het opleidingsniveau van onze bevolking alsmede ook het aandeel mensen uit de creatieve klasse doet bevorderen.

e. Social Return/ compliance contract

De gemeente Venlo koppelt haar sociale doelstellingen aan het besteden van middelen voor allerlei diensten, werken en leveringen met als doel opleidingsmogelijkheden, werk en stageplekken te creëren voor mensen die nu langs de kant staan. Sociaal ondernemerschap wordt gestimuleerd door met voorrang producten en diensten van sociale ondernemers in te kopen. Social return moet daar waar mogelijk worden toegepast bij alle Europese aanbestedingen en mag worden toegepast bij alle overige aanbestedingen.

Bij de uitwerking van het strategisch inkoopkader (zie hierna) wordt nadere invulling gegeven aan social return, hierbij kan gedacht worden aan:

- een percentage van de aanneemsom wordt aangewend voor het inzetten van werkzoekenden of stagiaires; of
- in het bestek wordt een sociale paragraaf opgenomen die de opdrachtnemer zelf kan invullen. Deze sociale paragraaf moet ruimte bieden aan innovatie en creativiteit om zo de beste vorm van samenwerking te vinden tussen de gemeente en bedrijven en ook tussen bedrijven en organisaties.

Uit het bovenstaande blijkt dat ook de doelstelling social return kan bijdragen aan het realiseren van de strategische visie, want ook deze doelstelling beoogt kennisontwikkeling en innovatie. Ook bij social return geldt dat de gemeente een voorbeeldfunctie heeft.

Wij vinden het daarnaast belangrijk om de werkgelegenheid voor laag opgeleiden te behouden. Bij uitbesteding van taken maken wij een zorgvuldige afweging tussen kwaliteit, kosten en de sociale gevolgen voor personeel. In dit kader wordt social return ingezet als arbeidsmarktinstrument om arbeidsplaatsen, leerbanen en stageplaatsen beschikbaar te stellen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Dit wordt onder meer gerealiseerd door zoveel als mogelijk taken onder te brengen bij de regionale sociale werkvoorziening, de WAA.

f. Midden- en Kleinbedrijf (MKB) vriendelijk aanbesteden

Als lokale overheid achten wij het wenselijk een bepaling op te nemen omtrent het waar mogelijk stimuleren van deelname aan aanbestedingen door het midden- en kleinbedrijf (MKB) ten behoeve van de lokale en regionale werkgelegenheid. Gelet op de strategische visie en het programma innovatieve en excellente stad willen we door middel van inkoop het MKB ook aanmoedigen om haar innovatiekracht te vergroten.

De grondbeginselen van de aanbestedingsregelgeving zijn gelijke behandeling, transparantie en proportionaliteit. Dit betekent dat de gemeente evenwel geen enkel bedrijf, dus ook geen MKB/ lokale of regionale ondernemer, mag voortrekken bij gunning van opdrachten. Noch mag de overheid onnodige drempels opwerpen voor het inschrijven op aanbestedingen.

Hoe kan de gemeente dan er voor zorgen dat ook het MKB kan meedingen naar opdrachten? Bijvoorbeeld door:

- Geen disproportionele eisen te stellen aan ondernemers. De eisen moeten relevant zijn en in verhouding staan tot de aard en omvang van de opdracht.
- Transactiekosten van aanbestedingen voor inschrijvers zo laag mogelijk te maken. Het voortzetten en aanmoedigen van het vragen naar een eigen verklaring inzake financiële gegoedheid in plaats van het vragen naar diverse bedrijfseconomische ratio's en een bankgarantie, daar waar dat passend is.
- Door bij grote opdrachten gebruik te maken van de zogenaamde percelenregeling (noot: de mogelijkheid om binnen een grote opdracht een deel rechtstreeks bij een leverancier te leggen) (artikel 2.18 Aanbestedingswet).
- Het niet onnodig samenvoegen van opdrachten en indien opdrachten worden samengevoegd, gebruik te maken van percelen
- In afwijking van het kader onder II te kiezen voor een lichtere aanbestedingsprocedure.

Daarentegen acht de gemeente Venlo het onwenselijk, dat leveranciers in een te grote mate van haar afhankelijk zijn. Hiermee wordt voorkomen dat een leverancier niet kan voortbestaan als de gemeente Venlo, om wat voor reden dan ook, als klant wegvalt. Bovendien wordt een leverancier hierdoor gestimuleerd om te innoveren en zich te blijven ontwikkelen om andere potentiële klanten/ opdrachtgevers aan te trekken.

II. Marktbenadering en aanbestedingsprocedures incl. afwijkingen

Inkopen start met het vaststellen van de inkoopbehoefte. Vervolgens moet worden bepaald of de gemeentelijke organisatie zelf in de behoefte kan voorzien (met name door inschakeling van de WAA werkvoorzieningschap) of dat er moet worden overgegaan tot het inkopen van de vraag. Indien wordt besloten tot het inkopen van de behoefte dan is vervolgens de vraag hoe de gemeente het maximale resultaat kan halen uit de markt. Het vaststellen van de te hanteren aanbestedingsprocedure is onderdeel van het vaststellen van de juiste inkoopstrategie.

Om te kunnen bepalen welke aanbestedingsprocedure moet worden gevolgd, dient de totale opdrachtwaarde (exclusief BTW) te worden vastgesteld conform de Aanbestedingswet (artikel 2.18). Hierbij is het van belang dat gerealiseerd wordt dat de gemeente Venlo wettelijk als één aanbestedende dienst wordt gezien. Vanuit de Aanbestedingswet bestaat de verplichting om opdrachten niet onnodig samen te voegen en omvangrijke of samengevoegde opdrachten, tenzij het niet passend is, in percelen op te delen.

Op basis van de vastgestelde waarde en aard van de het in te kopen levering/dienst/werk, wordt met inachtneming van de in onderstaande tabel genoemde drempelbedragen één van onderstaande aanbestedingsprocedures geselecteerd. De in de tabel aangegeven aanbestedingsprocedures zijn de minimaal te hanteren procedures. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk, deze worden hierna aangegeven onder "Uitzonderingen op de aanbestedingsprocedures"

Soort opdracht	Werken	Leveringen & Diensten**
Aanbestedingsvorm		
Gemeentelijk aanbestedingsbeleid		
Enkelvoudig onderhands	< € 50.000	< € 50.000
Meervoudig onderhands	€ 50.000 – € 1.500.000	€ 50.000 - € 150.000
Nationaal openbare of niet-openbare procedure	€ 1.500.000 – EU drempel*	€ 150.000 – EU drempel*
Europese aanbestedingswetgeving		
Europese openbare en niet-openbare procedure	> EU drempel*	> EU drempel*

* De Europese drempels worden iedere twee jaar door de Europese commissie vastgesteld.

** Voor de aanbesteding van 2B diensten (o.a. inhuur van regulier personeel, juridische dienstverlening, maatschappelijke- en gezondheidsdiensten en catering) geldt de Aanbestedingswet en de Gids Proportionaliteit.

Bij inkopen vanaf € 50.000,- geldt een meldingsplicht bij het cluster Inkoop en Aanbesteding.

Enkelvoudige onderhands wordt ook wel 1 op 1 benadering of "gunning uit de hand" genoemd. In principe is geen sprake van een aanbesteding omdat slechts met één door de gemeente te selecteren partij wordt onderhandeld over de opdracht.

eenvoudige onderhands is een aanbesteding waarvoor een beperkt aantal van tenminste drie - door de gemeente te selecteren - partijen wordt uitgenodigd. Voor werken geldt het Aanbestedingsreglement (ARW) 2012 waarin voorschriften zijn opgenomen voor de onderhandse procedure.

Nationaal openbare procedure is een aanbesteding die nationaal bekend wordt gemaakt en waarbij een ieder die aan de gestelde minimumeisen voldoet kan inschrijven. Voor werken geldt het Aanbestedingsreglement (ARW) 2012 waarin voorschriften zijn opgenomen voor de openbare procedure.

Nationaal niet-openbare procedure wordt ook wel aangeduid als een openbare procedure met voorafgaande selectie. Deze aanbesteding wordt nationaal bekend gemaakt, waarbij een ieder zich als gegadigde kan melden en waarvoor tenminste één, doch niet meer dan het aantal gegadigden vermeld in de bekendmaking, kunnen worden uitgenodigd om een offerte uit te brengen. Voor werken geldt het Aanbestedingsreglement (ARW) 2012 waarin voorschriften zijn opgenomen voor de niet-openbare procedure.

Europese openbare procedure is een aanbesteding volgens voorschriften van de Aanbestedingswet/ARW 2012 en de daarbij behorende Europese aanbestedingsrichtlijn. Deze procedure is verplicht indien de geraamde waarde van de opdracht de Europese drempelbedragen overschrijft. De aanbesteding wordt Europees bekend gemaakt en is toegankelijk voor alle (Europese) leveranciers.

Europese niet-openbare procedure wordt ook wel aangeduid als een openbare procedure met voorafgaande selectie. Deze aanbesteding wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de Aanbestedingswet/ARW 2012 en Europees bekend gemaakt, waarbij een ieder zich als gegadigde kan melden en waarvoor een van te voren genoemd minimaal aantal gegadigden kunnen worden uitgenodigd om een offerte uit te brengen.

Uitzonderingen op de aanbestedingsprocedures

Boven de EU drempel

De door de Aanbestedingswet 2012 aangegeven uitzonderingen op de aanbestedingsprocedures zijn van toepassing.

Onder de EU drempel

Uitzonderingen op de minimaal voorgeschreven aanbestedingsprocedures onder de drempel zijn mogelijk in die gevallen die de Aanbestedingswet 2012 toestaat én waarmee de doelstellingen uit dit Strategisch inkoopkader worden gediend. De uitzonderingen dienen deugdelijk gemotiveerd (en bij voorkeur vooraf) voorgelegd te worden aan het college ter besluitvorming.

III. Tenslotte

Tactisch beleid

Om op een eenvoudige wijze een goede balans te vinden tussen de genoemde doelstellingen wordt voor de praktijk een "Handboek inkoop en contractmanagement" opgesteld en vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Hierin wordt een nadere uitwerking gegeven van het strategisch inkoopkader

Inwerkingtreding

Bovenstaand Strategisch inkoopkader 2014 treedt inwerking op 1 januari 2014. Met ingang van laatstgenoemde datum wordt het 'Strategisch inkoopkader 2013' ingetrokken.

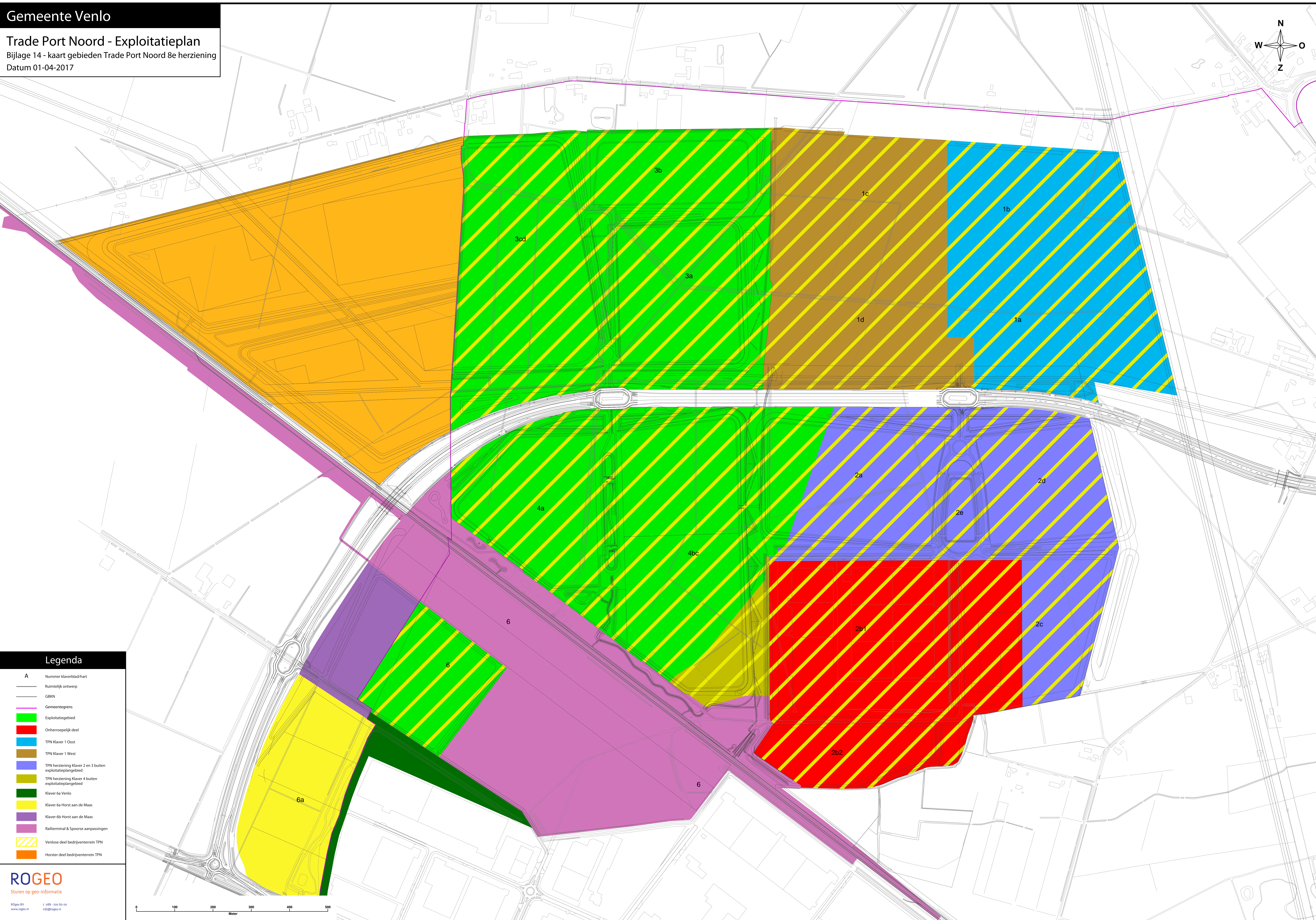
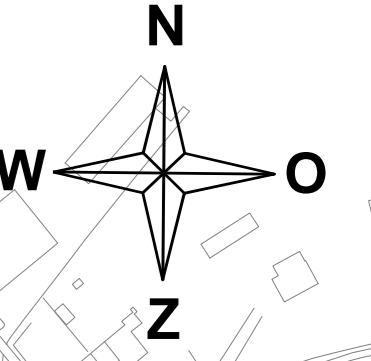
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 november 2014.

De griffier, De voorzitter

Bijlage 13: Ramingsoverzicht kosten voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte, 8e herziening

d.d.01-04-2017

Werk/investering	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Bedrag	Totaal	NCW
Boekwaarde civieltechnische kosten	1	post	73.246,28	73.246		
Totaal boekwaarde					73.246	73.246
Ophogen 4b (te laag voor ontwatering)	40.595	m ³	15,00	608.918		
Verleggen kabels en leidingen Jacob Roggeveenweg	1	post	250.000,00	250.000		
Totaal locatiespecifiek kosten					858.918	638.871
Bouwrijp klaver 2	40.184		0,84	33.594		
Grondwal klaver 2	4.558		12,03	54.851		
Water klaver 2	230		12,75	2.932		
Totaal brm klaver 2					91.377	97.803
Bouwrijp klaver 3	563.942		0,84	471.456		
Grondwal klaver 3	42.612		12,03	512.793		
Water klaver 3	26.969		12,75	343.828		
Totaal brm klaver 3					1.328.076	1.421.476
Bouwrijp klaver 4	416.382		0,84	348.095		
Grondwal klaver 4	33.913		12,03	408.109		
Water klaver 4	8.142		12,75	103.802		
Totaal brm klaver 4					860.007	920.489
Bouwrijp klaver 6	82.433		0,84	68.914		
Grondwal klaver 6	-		12,03	-		
Water klaver 6	-		12,75	-		
Totaal brm klaver 4					68.914	73.761
snelverkeer klaver 2	-		145,07	-		
fietspad klaver 2	192		111,79	21.464		
voetpad klaver 2	-		593,54	-		
groen klaver 2	6.166		1,98	12.209		
Totaal Inrichting klaver 2					33.673	37.124
snelverkeer klaver 3	2.938		145,07	426.210		
fietspad klaver 3	1.857		111,79	207.600		
voetpad klaver 3	-		593,54	-		
groen klaver 3	104.056		1,98	206.031		
Totaal Inrichting klaver 3					839.840	925.905
snelverkeer klaver 4	-		145,07	-		
fietspad klaver 4	3.106		111,79	347.229		
voetpad klaver 4	-		593,54	-		
groen klaver 4	56.184		1,98	111.244		
Totaal Inrichting klaver 4					458.473	505.457
snelverkeer klaver 6	4.658		145,07	675.727		
fietspad klaver 6	-		111,79	-		
voetpad klaver 6	-		593,54	-		
groen klaver 6	8.198		1,98	16.232		
Totaal Inrichting klaver 6					691.959	762.869
Tijdelijk beheer	3%		4.372.319	131.170		
Totaal tijdelijk beheer (tijdens exploitatie)					131.170	144.611
Hoofdtransportriool (incl. VTU)	1		502.124	502.124		
Totaal hoofdtransportriool					502.124	502.124
Aandeel kosten hoofdinfrastructuur (excl. inbrengw.) kl. 3	1		1.915.957	1.915.957		
Aandeel kosten hoofdinfrastructuur (excl. inbrengw.) kl. 4	1		2.059.971	2.059.971		
Bijdrage kosten hoofdontsluiting klaver 2 (incl. inbrengw. en rente)	1		94.911	94.911		
Bijdrage kosten hoofdontsluiting klaver 6 (incl. inbrengw. en rente)	1		57.165	57.165		
Totaal hoofdontsluiting					4.128.003	4.244.725
Totaal civieltechnische kosten					10.065.779	10.348.460



Legenda

- A Nummer klaverblad/hart
- Ruimtelijk ontwerp
- GBN
- Gemeentegrens
- Exploitatiegebied
- Onherroepelijk deel
- TPN Klaver 1 Oost
- TPN Klaver 1 West
- TPN herziening Klaver 2 en 3 buiten exploitatieplangebied
- TPN herziening Klaver 4 buiten exploitatieplangebied
- Klaver 6a Venlo
- Klaver 6a Horst aan de Maas
- Klaver 6b Horst aan de Maas
- Railterminal & Spoorse aanpassingen
- Venlose deel bedrijventerrein TPN
- Horster deel bedrijventerrein TPN

Bijlage 15: Ruimte gebruik per eigendom, 8e herziening

d.d. 01-04-2017

EIGENDOMMEN IN HET EXPLOITATIE- GEBIED	EIGENAREN IN HET EXPLOITATIEGEBIED	Oppervlakte ten Uitgeefbaar	Oppervlakte ten Uitgeefbaar					Groen/water/ grondwallen	Verhardingen	Totaal per eigendom	
			Kleinschalig logistiek	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	Zeer grootschalige logistiek 25m	Zeer grootschalige logistiek max 15m	Grootschalige industrie zichtlocatie				Grootschalige industrie
1.1	B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	39.367	0	10.739	28.628	0	0	0	3.778	141	43.286
1.2	B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	11.209	0	0	11.209	0	0	0	607	0	11.816
2.1	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	48.383	0	0	48.383	0	0	0	7.751	3.770	59.904
2.2	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	223.269	0	20.339	100.787	0	51.810	50.333	105.985	9.524	338.778
2.3	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	225.404	0	63.380	80.892	81.132	0	0	154.248	12.733	392.385
2.4	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	0	0	0	0	0	0	0	12.416	0	12.416
3	CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	25.810	0	15.951	9.859	0	0	0	1.523	0	27.333
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	42.429	0	12.960	27.341	2.128	0	0	4.264	720	47.413
5	GEMEENTE VENLO	3.123	0	1.278	1.845	0	0	0	9.648	1.080	13.851
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	20.665	0	9.028	11.637	0	0	0	0	0	20.665
7	PROVINCIE LIMBURG	0	0	0	0	0	0	0	1.491	245	1.736
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	9.541	0	9.541	0	0	0	0	12.724	126	22.391
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	0	0	0	0	0	0	0	3.299	0	3.299
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	39.128	0	11.607	24.211	3.310	0	0	7.860	647	47.635
11.3	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	5.062	0	1.281	2.662	1.119	0	0	8.751	72	13.885
11.4	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2
11.5	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2
11.6	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	2.960	0	1.331	1.629	0	0	0	748	204	3.912
11.7	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	3.681	0	0	3.681	0	0	0	1.821	67	5.569
12.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	11.823	0	0	0	11.823	0	0	3.490	0	15.313
12.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	21.353	0	0	21.113	240	0	0	0	0	21.353
-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL		733.207	0	157.435	373.877	99.752	51.810	50.333	340.408	29.329	1.102.944



TAXATIERAPPORT

Betreffende de inbrengwaarden in het kader van Afdeling 6.4 (Grondexploitatie)
van de Wet ruimtelijke ordening
inzake het project "Trade Poort Noord" te Venlo



In opdracht van:

Gemeente Venlo
Postbus 3434
5902 RK te Venlo

Datum:

4 mei 2016

Inhoudsopgave

	pagina
A. Opdracht en bezichtiging	
1. Opdrachtgever.....	4
2. Opdrachtnemer (taxateurs/deskundigen).....	4
3. Bezichtiging	4
B. Doel van de taxaties	4
C. Verantwoording en aansprakelijkheden	
1. Aansprakelijkheid	4
2. Juistheid informatie opdrachtgever	5
3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname	5
4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid	5
5. Recht van kopie	5
6. Kamer NRVV (waardering) en taxatietype	5
7. Instructies van de opdrachtgever	6
8. Taxatiestandaarden	6
D. Waardering	
1. Peildatum.....	6
2. Inbrengwaarde	6
E. Omschrijving plan en omgeving	
1. Gebruikte informatie	8
2. Venlo als logistieke hub	8
3. Het project Trade Port Noord op hoofdlijnen.....	9
4. Chronologie planvorming	13
F. Privaatrechtelijke aspecten	
1. Geraadpleegde informatie	14
2. Het exploitatiegebied	14
3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten.....	14
4. Quota, productie- en zakelijke rechten	14
G. Verontreinigingen	
1. Bodem- en grondwaterverontreiniging	15
2. Asbesthoudende bouwmaterialen	15
H. Publiekrechtelijke aspecten	
1. Geraadpleegde informatie	16
2. Wet voorkeursrecht gemeenten	16
3. Monumenten	16

I. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening

1. Juridische uitgangspunten	17
2. Taxatie technische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek	18

J. Grondmarkt

1. Geraadpleegde informatie	21
2. De invloed van de regievoerder	21
3. Concurrerende projecten	21
4. Grondmarktsituatie	21

K. Onderbouwing waarde- en schadeoordelen

1. Complex	23
2. Complexprijs en bijzondere geschiktheid	23
3. Toegepaste methodiek	24
4. Onbebouwde gronden	24
5. Opstallen	27
6. Peildatum en (reeds gesloopte) opstallen	27
7. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten	29
8. Sloopkosten	29
9. Overdrachtsbelasting, BTW en transportkosten	29
10. Premies, subsidies en overige bijdragen	29

BIJLAGEN

- 1 Overzicht exploitatieplangebied
- 2 Waarderingsschema
- 3 Overige overwogen objecten en ontwikkelingen

A. OPDRACHT EN BEZICHTIGING

1. Opdrachtgever

Bij brief van 21 september 2015 heeft de gemeente Venlo, per adres Postbus 3434 te 5902 RK Venlo (mevrouw M.H.J. Hermans, Teamleider Projectmanagement), aan De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen opdracht verleend tot actualisatie van een reeds eerder, op 24 februari 2012 door ondergetekenden uitgebracht taxatierapport inzake de Inbrengwaarde Exploitatieplan Trade Port Noord, een en ander zoals bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: **Wro**). De taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden.

2. Opdrachtnemer (taxateurs/deskundigen)

Het taxatierapport is opgesteld door **drs. K.F.J.P. de Bont RT**, als zelfstandig taxateur (NRVT, onder andere Kamer LAV) en adviseur verbonden aan De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen in samenwerking met **ing. B.N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT**, als zelfstandig taxateur (NRVT, onder andere Kamer LAV) handelend onder de naam Steenhuijs Real Estate B.V. te 's-Hertogenbosch. Het adres van de opdrachtnemer, De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen, is Gommersstraat 19, 4891 AP te Rijsbergen, telefoonnummer 076-5649115, faxnummer 076-5649118, e-mail: info@debontabs.nl. De heren De Bont en Huijts zullen hierna verder worden aangeduid als "ondergetekenden" of als "de taxateurs/deskundigen".

3. Bezichtiging

Op 19 juli en 6 augustus 2010 en op 12 november 2015 zijn de betreffende percelen en de in het te taxeren exploitatieplangebied nog aanwezige opstallen bezichtigd. Met geen van de mogelijk belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken.

B. DOEL VAN DE TAXATIES

Het doel van de uitgevoerde taxaties is inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro inzake het project "Trade Poort Noord" te Venlo. Zoals onder punt 6 hierna (en onder A1 hiervoor) is aangegeven, beschouwd opdrachtgever de opdracht als een actualisatie van een eerdere taxatie door deskundigen van 24 februari 2012. Taxatie-technisch benaderen deskundigen de opdracht als een volledige taxatie in termen zoals de NRVT die als zodanig lijkt voor te staan.

C. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEDEN

1. Aansprakelijkheid

De taxaties en dit rapport zijn uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekenden. Er kunnen geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden worden aan de inhoud van dit rapport.

2. Juistheid informatie van opdrachtgever

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door de taxateurs/deskundigen wel zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd, maar de taxateurs/deskundigen nemen geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door opdrachtgever aangeleverde gegevens.

3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname

Er heeft voor geen enkel getaxeerd perceel, gebouw of onderneming een volledige opname of bedrijfsexploitatie-onderzoek plaatsgevonden. De in het exploitatiegebied gelegen percelen en gebouwen zijn enkel aan de buitenzijde, vanaf de straatzijde bezichtigd, waarmee de corresponderende taxaties zijn uitgevoerd als geveltaxaties. Wel zijn voor de meeste in het exploitatiegebied aanwezige gebouwen de oppervlakten en exploitatiewijze daarvan door de gemeente aangegeven en deze informatie is voorts door ondergetekenden voor juist aangenomen en gebruikt ten behoeve van de betreffende waarderingen.

Wanneer ná de hierna nog te noemen waardepeildatum maar vóór de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde plaatsvindt die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur (mits hem (redelijkerwijs) kenbaar) dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt dan bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan zal worden vastgelegd in het taxatierapport.

4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid

De onder A, sub 2 vermelde taxateurs/deskundigen verklaren dat zij de afgelopen jaren niet betrokken zijn geweest bij een taxatie of transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft (gehad) met (de inhoud van) dit taxatierapport, behoudens bij en met het opstellen van een eerder taxatierapport van 24 februari 2012 aangaande dezelfde materie waarop het thans onderhavige taxatierapport bedoeld is als actualisatie.

De taxateurs/deskundigen zijn van mening dat zij onpartijdig, onafhankelijk en zonder belangenverstrengeling, in objectiviteit en geheel naar eigen inzichten, de taxaties hebben kunnen uitvoeren en dit taxatierapport hebben kunnen opstellen.

5. Recht van kopie

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

6. Kamer NRVT (waardering) en taxatietype

Ondergetekenden zijn van mening dat de onderhavige taxatie valt binnen het kader van de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Hoewel de taxatie in dit rapport voor opdrachtgever een actualisatie betreft van een eerdere taxatie door deskundigen van 24 februari 2012, is die eerdere taxatie inmiddels ouder dan 36 maanden. Alsdan is volgens het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV), hoofdstuk 11, sprake van een volledige taxatie.

7. Instructies van de opdrachtgever

Door opdrachtgever zijn aan ondergetekenden geen instructies gegeven voor de taxatie anders dan eventueel expliciet gemeld in dit rapport.

8. Taxatiestandaarden

Ondergetekenden verrichten de onderhavige taxatie in overeenstemming met de meest actuele versie van de IVS, die is opgesteld en wordt onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org). Tevens verklaren ondergetekenden op de hoogte te zijn van en hebben getracht te handelen overeenkomstig de (bedoeling en) inhoud van het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) zoals opgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Nu de opdracht echter verstrekt is vóórdat de van toepassing geachte reglementen waren vastgesteld, houden ondergetekenden er rekening mee dat niet op alle vereisten daaruit gegarandeerd ingezet is kunnen worden. Ondergetekenden constateren dienaangaande bijvoorbeeld dat niet is voldaan, daarvoor ook geen offerte en opdracht is besteedt, aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur (hoofdstuk 13 van het Reglement).

D. WAARDERING

1. Peildatum

Als peildatum voor de inbrengwaarden zal logischerwijs de datum van het vaststellen van het exploitatieplan gewenst zijn. Omdat deze datum echter nog niet vaststond op het moment van de meest recente bezichtiging van het getaxeerde, is als peildatum voor de waarderingen in dit rapport de datum 12 november 2015 aangehouden. Dit is de datum waarop in het kader van dit rapport voor het laatst een bezichtiging van het exploitatiegebied heeft plaatsgevonden.

Deskundigen hebben van de gemeente inmiddels wel vernomen dat het Exploitatieplan door haar geactualiseerd is per 1 januari 2016 en de gemeente heeft deskundigen in dat kader gevraagd of de waarderingen van het betreffende vastgoed in dit rapport ten aanzien van de datum van 1 januari 2016 nog aanpassing behoeven. Dienaangaande zijn deskundigen van mening dat de waarderingen in dit rapport, met als waardepeildatum 12 november 2015, ook als inbrengwaarden per 1 januari 2016 nog kunnen worden aangehouden. De markt is naar hun mening dermate stabiel gebleven tussen beide data dat dit kan worden verondersteld. Daarbij wordt door deskundigen nog wel opgemerkt, dat door hen ten behoeve van de vorenstaande stelling is aangenomen dat er in en aangaande het exploitatieplangebied zich tussen de genoemde data geen wijzigingen hebben voorgedaan in bijvoorbeeld (aanwezige) bebouwing, inrichting, situaties van eigendom en overige factoren die op de waarderingen van invloed zouden kunnen zijn (geweest). Deskundigen hebben daar geen onderzoek naar gedaan, de gemeente wordt hierop nadrukkelijk gewezen.

2. Inbrengwaarde

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:	€ 30.354.944,30
2. Inbrengwaarden opstallen met bijbehorende ondergrond:	€ 5.203.264,32
3. Sloopkosten(*)	€ 416.769,25
4. Kosten van sanering van verontreiniging(*)	--
5. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten(*)	€ 7.136,48
6. Bijkomende onteigeningsvergoedingen:	€ 1.462.319,58

Totale bruto inbrengwaarde:	€ 37.444.433,94 (**)

De navolgende posten zijn door deskundigen niet in de schatting van de inbrengwaarde(n) betrokken en zullen (mogelijk) door de gemeente rechtstreeks in het exploitatieplan worden opgenomen:

- i. Waarden/afkoopkosten quota en productierechten
- ii. Overdrachtsbelasting, transportkosten en BTW

(*): Deze kostenposten zijn door deskundigen niet zelfstandig geschat noch gecontroleerd, doch louter uit opgave door de gemeente in dit rapport opgenomen.

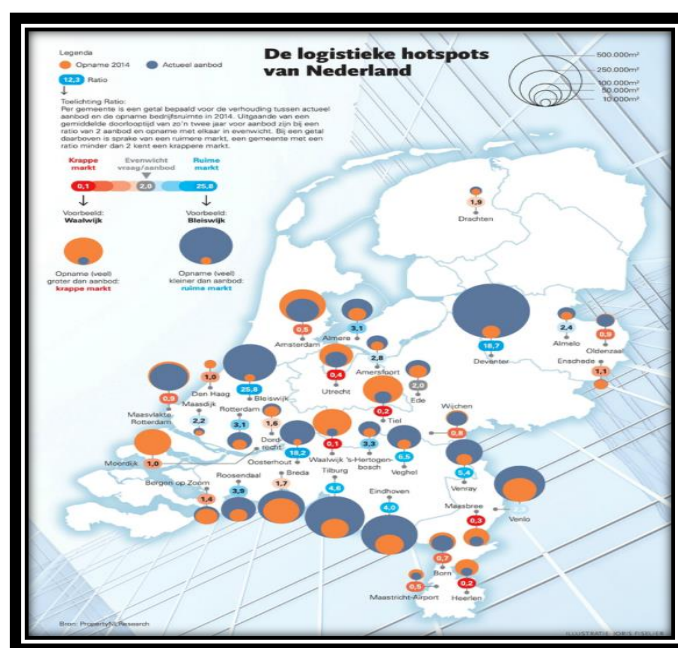
(**): Door afronding tot op 2 decimalen, telt dit bedrag in 1 cent afwijkend op.

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

E. OMSCHRIJVING PLAN EN OMGEVING

1. Gebruikte informatie

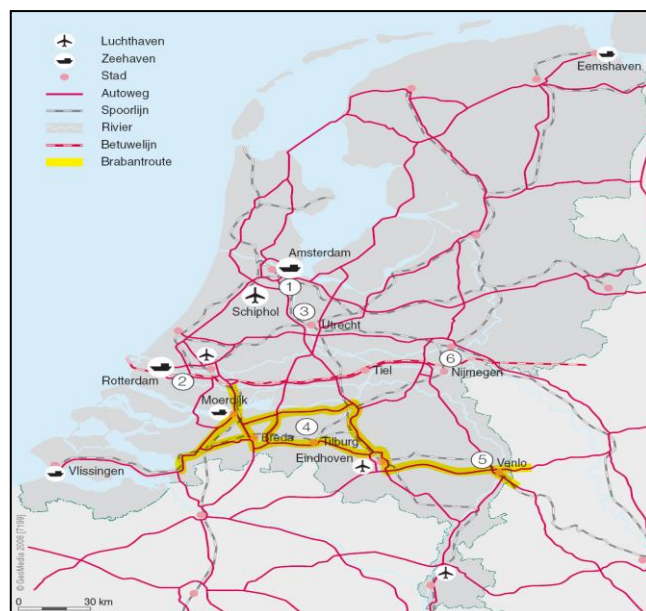
De gemeente Venlo heeft het bestemmingsplan Trade Port Noord (vastgesteld op 31 oktober 2012), tot en met de 4^e Herziening daarop van 23 juli 2015 en het Exploitatieplan tot en met de 4^e Herziening (versie 11 november 2014) ter beschikking gesteld. Ondergetekenden hebben zich onder meer verdiept in de positie van het plangebied in het nationaal en internationaal bedrijfsleven.



2. Venlo als logistieke hub

De logistieke hub Venlo-Venray heeft inmiddels wereldwijde bekendheid verworven. Venlo-Venray is voor de achtste maal uitgeroepen tot logistieke hotspot van Nederland. Tevens blijkt uit onderzoek van Prologis dat Venlo in 2013 als nummer 1 Europese logistieke hotspot wordt betiteld.

Aanvoerroutes verbinden Venlo met Schiphol en de havens van Rotterdam en Antwerpen. Via de Maas, snelwegen en spoorlijnen richting Duitsland en Italië worden goederen over de rest van Europa verspreid. Noord-Rijnland-Westfalen, het dichtstbevolkte gebied van Europa, is een belangrijke afzetmarkt voor de vele agrarische bedrijven in de regio rond Venlo.



In totaal werden in Venlo via water, weg en rails in 2014 265.00 containers overgeslagen. Die capaciteit wordt, als gevolg van de containerterminal aan de Maas, uitgebreid met zo'n 400.000 containers. Venlo moet het met name hebben van haar scharnierfunctie tussen de havens van Rotterdam en Antwerpen en het Europese achterland. Dientengevolge is men thans ook doende met de uitbreiding van de railcapaciteit.

Gezien de uitbreiding van beide havens en de groei die Greenport Venlo inmiddels doormaakt in relatie tot het gegeven dat de beide railterminals structureel 85% van hun capaciteit benutten is de planvorming hiervoor inmiddels opgestart (start bouw: 2017).

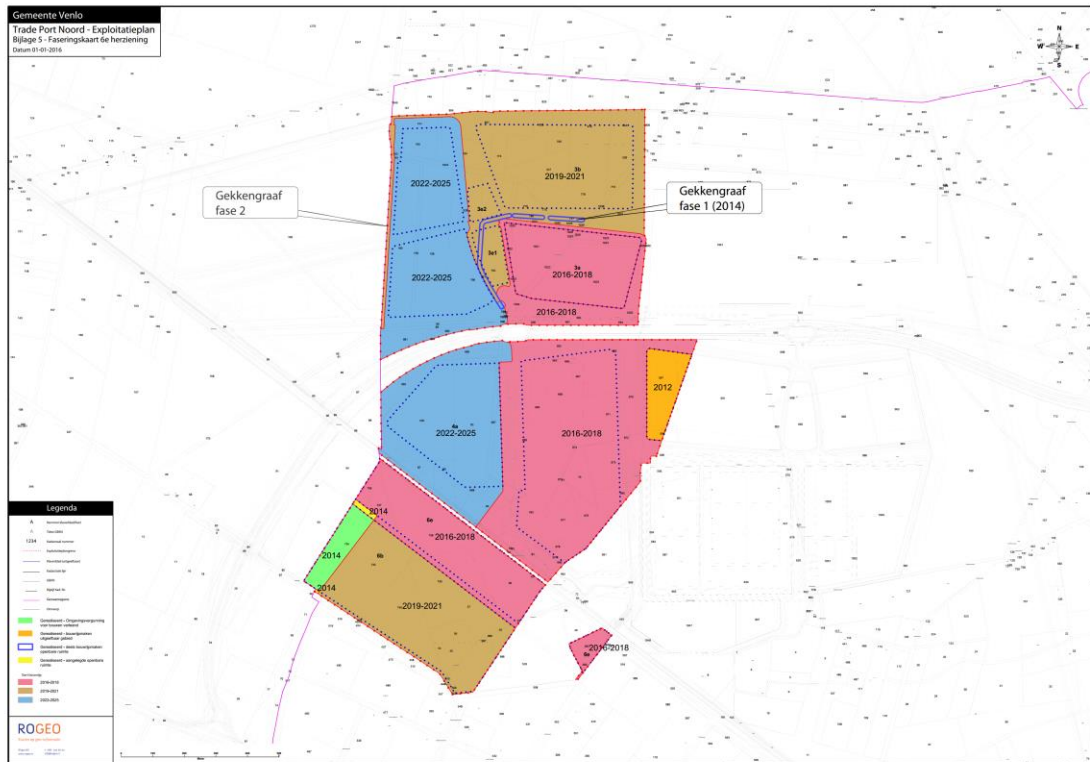
Daarnaast is de regio in omvang het tweede tuinbouwgebied van Nederland. Er zijn 3.400 tuinbouwbedrijven die hun producten op de veiling van Venlo aanbieden. Om bedrijven beter te kunnen accommoderen is Fresh Park Venlo volop in ontwikkeling en staat het daarnaast gelegen GreenPark Venlo, het voormalige terrein van de Floriade 2012, in de planning voor een agrifood-campus.

3. Het project Trade Port Noord op hoofdlijnen

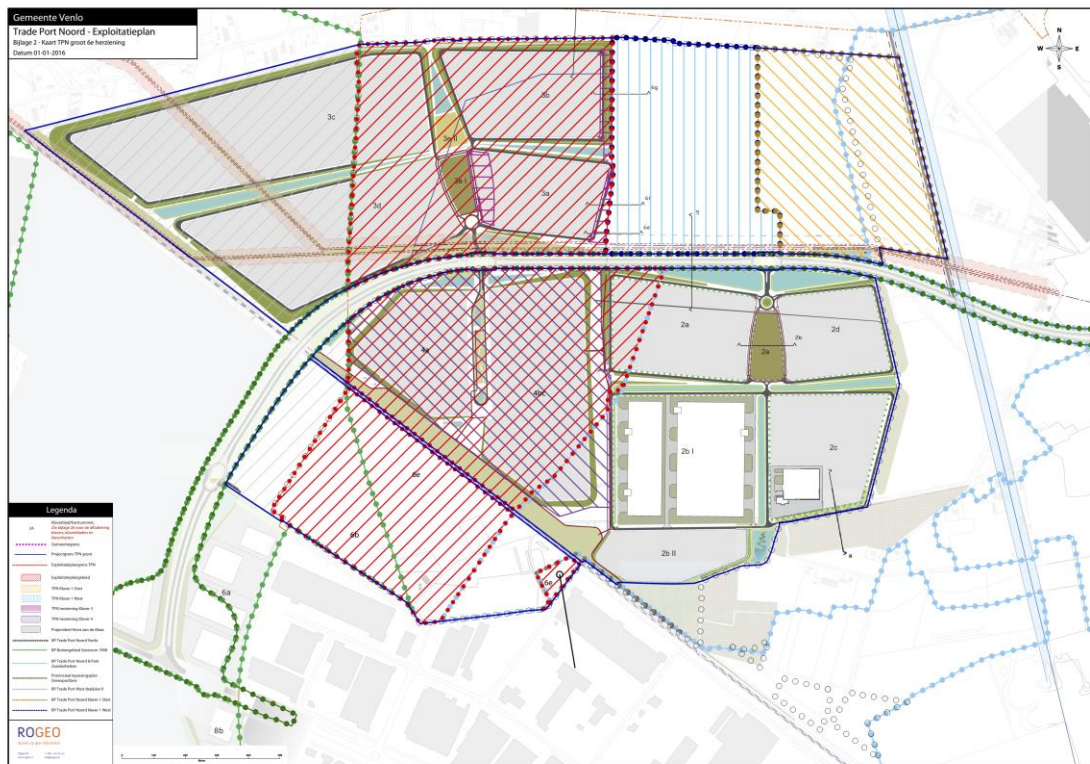
Het bedrijventerrein Trade Port Noord maakt onderdeel uit van een aantal samenhangende ontwikkelingen, zowel in het gebied Venlo Noordwest, als in de regio Venlo. De projecten in Venlo staan bekend onder de naam "Klavertje Vier" en betreffen naast Trade Port Noord, de glastuinbouwgebieden Californië en Siberië, bedrijvenpark Greenpark, voorheen nog de Floriade, de uitbreiding van ZON Fresh Park en een (recreatieve) groenzone Park Zaarderheiken.

In het kader van de ontwikkeling van bedrijventerrein Trade Port Noord en het direct ten oosten gelegen Park Zaarderheiken, is reeds in 2006 een bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo. Dit bestemmingsplan is inmiddels door nieuwe ontwikkelingen achterhaald. Voor een deel van het plangebied waarbinnen het bedrijventerrein Trade Port Noord is geprojecteerd, is door de Raad van State de goedkeuring van Gedeputeerde Staten (2006) voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Trade Port Noord en Park Zaarderheiken' vernietigd. Het besluit van de Raad van State, in combinatie met de wens om op korte termijn gronden te kunnen uitgeven, hebben geleid tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan en exploitatieplan voor het bedrijventerrein Trade Port Noord, vastgesteld op 31 oktober 2012. Het bestemmingsplan en exploitatieplan is inmiddels op onderdelen herzien. Dit heeft er onder andere toe geleid dat ten gevolge van de 3^e en 4^e herziening van het exploitatieplan het gebied waarop het exploitatieplan van toepassing is, verkleind is ten opzichte van het oorspronkelijke in 2012 vastgestelde exploitatieplan.

Per peildatum voor dit taxatierapport zijn enkele delen van het exploitatieplangebied al vergund en met openbare werken door de gemeente al gerealiseerd. Deze delen zijn met de kleuren geel en groen weergegeven op onderstaande tekening. Deze delen behoren wel tot het exploitatieplangebied, dat is het rood gearceerde vlak op de tekening daarna, maar de delen zijn buiten deze (geactualiseerde) taxatie gelaten. Hiertoe, in de keuze om deze delen niet te taxeren, hebben deskundigen aanleiding gevonden in de door het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties uitgegeven Handreiking 'Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan' van 1 september 2014. In het Exploitatieplan Trade Port Noord wordt de benadering conform paragraaf 9.2. van deze Handreiking gevolgd. Dienaangaande zijn deskundigen van mening dat hetgeen zoals aangegeven is gerealiseerd en hetgeen waarvoor reeds een Omgevingsvergunning is verleend, dan bij taxatie van de inbrengwaarde buiten beschouwing dient te worden gelaten. Omdat over het vorenstaande heldere rechtspraak nog ontbreekt en de mening van deskundigen overigens niet moet worden gezien als 'in de plaats tredend' van jurisprudentie, maar als een keuze die moest worden gemaakt, wordt de gemeente op het vorenstaande nadrukkelijk gewezen.



Bron: Trade Port Noord - Exploitatieplan 6e herziening , Bijlage 5 - Fasering



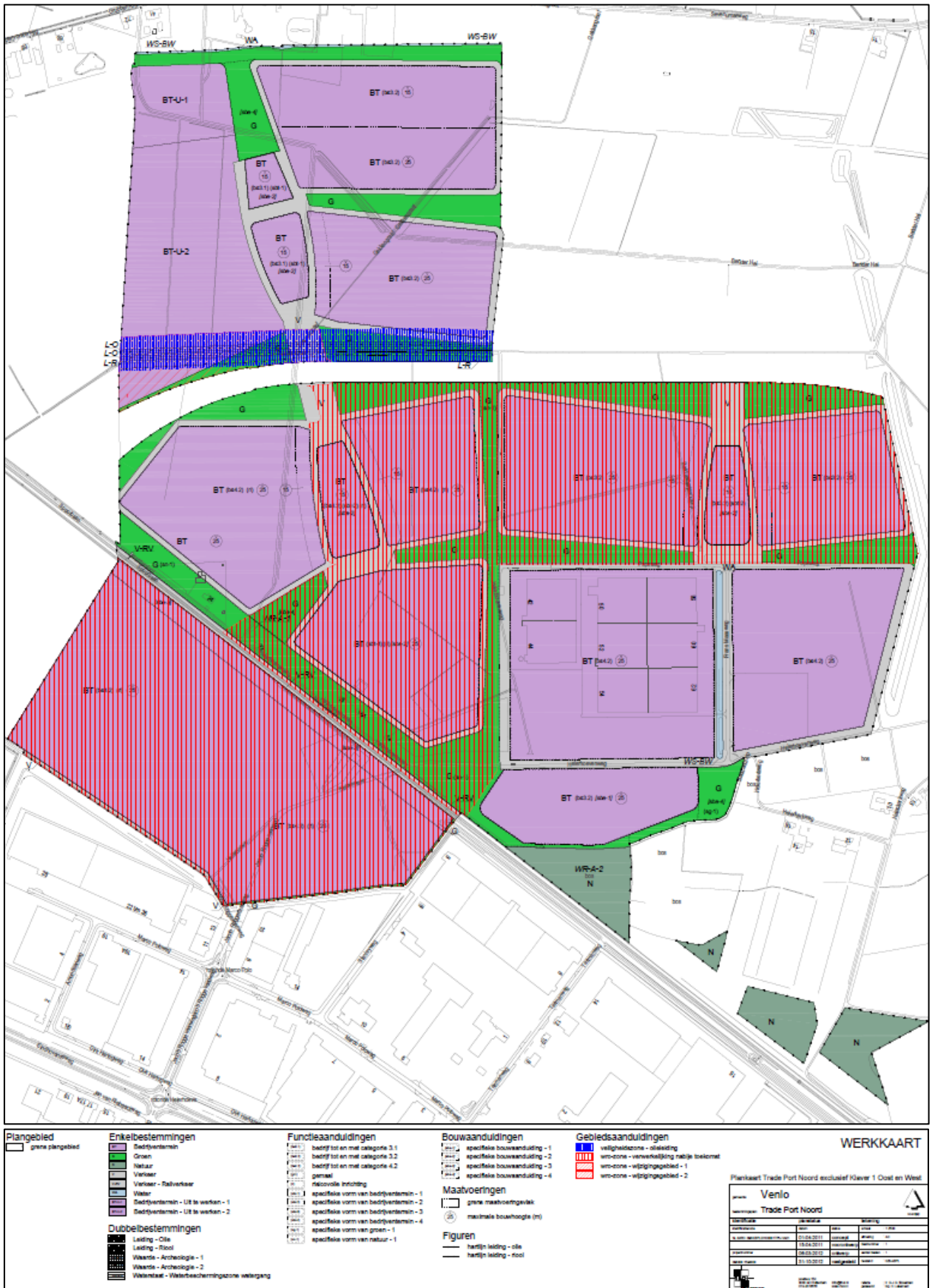
Bron: Trade Port Noord - Exploitatieplan 6e herziening , Bijlage 2 - TPN Groot

Het plangebied van bedrijventerrein Trade Port Noord, omvat op grondgebied van de gemeente Venlo de vigerende bestemmingsplannen; Trade Port Noord Venlo; Trade Port Noord klaver 1 oost; Trade Port Noord klaver 1 west. Het stedenbouwkundig ontwerp voor dit gebied omvat circa 202 hectare (uitgeefbaar) bedrijventerrein. Het bruto bestemmingsplangebied is 289 hectare groot.

De taxatieopdracht heeft uitsluitend betrekking op het exploitatieplangebied, hetgeen slechts een gedeelte van het voorliggende bestemmingsplan betreft en op de kaart hiervoor met rode arcering is aangegeven. Getaxeerd is het exploitatieplangebied (zonder de op de vorenstaande tekening groen en geel gemarkeerde gedeelten) en dat gebied beslaat circa 133 hectare. Voor de exacte afbakening in oppervlakte en op perceelsniveau, wordt verwezen naar bijlage 2, waarin het daarin opgenomen waarderingsschema tevens de exacte objectafbakening ('het getaxeerde') aangeeft.

Het bedrijventerrein sluit direct aan op het bestaande Trade Port West. Aan de oostzijde grenst Trade Port Noord aan het (recreatieve) groenzone Park Zaarderheiken. Centraal door het plangebied ligt de Greenportlane, die juridisch/planologisch mogelijk is gemaakt middels een provinciaal inpassingsplan. De Greenportlane ontsluit het plangebied op de A73, en via de Eindhovenseweg op de A67.

De bestemmingsplannen vervat in de planstukken bestaan uit de verbeelding, de regels en de toelichting. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende karakter van het bestemmingsplan.



Verbeelding met legenda bij het bestemmingsplan 'Trade Port Noord'

4. Chronologie planvorming

1998	Milieu Effect Rapportage ter voorbereiding van de uitwerking van het streekplan Noord- en Midden Limburg;
27 juli 1999	vaststelling streekplanuitwerking Venlo Trade Port Noord door Gedeputeerde Staten;
30 mei 2000	aanwijzing Wvg van een gedeelte van het gebied;
november 2001	vaststelling Ontwikkelingsplan "Visie op Trade Port Noord";
30 oktober 2002	vaststelling structuurplan "Trade Port Noord";
2 juni 2004	vaststelling Visie Venlo 2030 door de gemeenteraad;
februari 2005	aanvullend aanwijzingsbesluit gemeenteraad Wvg voor buitenrand Trade Port Noord (vergroting);
28 september 2005	vaststelling Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 door de gemeenteraad;
26 januari 2006	vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerrein Trade Port Noord" door gemeenteraad;
22 september 2006	vaststelling Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 door Provinciale Staten;
25 maart 2009	vaststelling gewijzigde Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 door de gemeenteraad;
april 2009	vaststelling POL-aanvulling Gebiedsontwikkeling Klavertje 4, door Provinciale Staten;
10 juli 2009	vaststelling provinciaal Inpassingsplan Greenportlane;
25 mei 2010	vaststelling van de Structuurvisie Trade Port Noord door de gemeenteraad;
31 oktober 2012	vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan Trade Port Noord door de gemeenteraad;
25 september 2013	vaststelling 1 ^e herziening Exploitatieplan Trade Port Noord door de gemeenteraad;
26 maart 2014	vaststelling 2 ^e herziening Exploitatieplan Trade Port Noord door de gemeenteraad;
29 april 2015	vaststelling bestemmingsplan Trade Port Noord Klaver 1 Oost en 3 ^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord door de gemeenteraad;
24 juni 2015	vaststelling bestemmingsplan Trade Port Noord Klaver 1 West en 4 ^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord door de gemeenteraad;
23 maart 2016	vaststelling bestemmingsplan Trade Port Noord Herziening Klaver 3 en 5 ^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord door de gemeenteraad;

Najaar 2016	geplande vaststelling bestemmingsplan Trade Port Noord herziening Klaver 4 en 6 ^e Herziening van het Exploitatieplan Trade Port Noord door de gemeenteraad. De 6 ^e Herziening van het Exploitatieplan Trade Port Noord is tevens een actualisatie met als waardepeildatum 1-1-2016, een en ander waartoe de onderhavige taxatie van de inbrengwaarde is uitgevoerd.
-------------	---

F. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Van de gemeente Venlo, hierna de gemeente, zijn diverse (kadastrale) tekeningen ontvangen, kadastrale informatie van de (gedeeltelijk) in het plangebied gelegen percelen en informatie over de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is, met betrekking tot de in het plangebied aanwezige bebouwing, van de gemeente informatie ontvangen over deze bebouwing en de wijze van gebruik, alsmede over reeds door de gemeente en de provincie Limburg in het plangebied gedane transacties. Van de reeds in het kader van het plan gesloopte opstallen zijn de taxatieverslagen ten behoeve van de eertijdse verwerving verstrekt. Vorenstaande informatie is verwerkt in een waarderingsoverzicht, evenwel naar eigen inzichten van ondergetekenden, dat als bijlage 2 aan dit rapport is gehecht.

2. Het exploitatiegebied

In het waarderingsoverzicht in bijlage 2 zijn, per perceel dat in het plangebied is gelegen, de oppervlakten daarbinnen genoemd alsmede de ondergetekenden uit de kadastrale uittreksels gebleken eigenaren. Het getaxeerde is met het waarderingsoverzicht afgebakend.

3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

In het exploitatiegebied zijn de Rotterdam-Rijn Pijpleidingen gelegen en een hoofdtransport-rioolwaterleiding, die evenwel beide zullen worden ingepast in de herontwikkeling. De zakelijke rechten die ter liggen en houden zijn gevestigd, zullen in beginsel worden gerespecteerd. Invloed op de (ruwe bouwgrond)waarde van de percelen wordt door ondergetekenden -als uitgangspunt- niet aanwezig geacht.

Door ondergetekenden is geen (nader) onderzoek gedaan naar eventueel overige met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 BW en andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd. Eerst als met de betrokken rechthebbenden kan worden gesproken, kunnen ondergetekenden zich mogelijk een zelfstandig beeld vormen van eventuele bepalingen die een waarde beïnvloedend effect hebben (gehad).

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 dienaangaande in dit rapport is opgenomen.

4. Quota, productie- en zakelijke rechten

Ondergetekenden hebben geen kennis genomen van mogelijke quota en productierechten en ook niet van eventuele milieueffecten of kosten die gepaard gaan met het teniet doen daarvan. In het kader van de waarderingen in dit taxatierapport zijn deze niet overwogen (uitgangspunt).

G. VERONTREINIGING

1. Bodem- en grondwaterverontreiniging

Ondergetekenden hebben inhoudelijk geen kennis genomen van (onderzoeken naar) mogelijke verontreiniging in of van bodem en/of grondwater. In dit rapport is ervan uitgegaan dat hiervan geen sprake is, althans, niet op een dusdanige wijze dat dit relevante invloed heeft op de waarde (uitgangspunt). Het verdient aanbeveling, indien over verontreiniging informatie bestaat, dit taxatierapport te laten actualiseren indien blijkt of en zo ja, hoe verontreiniging aanwezig is. De gemeente heeft ten aanzien van bodem- en grondwaterverontreiniging wel het navolgende toegelicht.

'Ten behoeve van de aankoop van diverse percelen gelegen binnen het ontwikkelgebied Trade Port Noord zijn sinds het jaar 2000 diverse verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. De onderzoeksresultaten van al deze onderzoeken zijn meegenomen voor de vaststelling van de gemiddelde bodemkwaliteit van dit gebied t.b.v. de ontwikkeling van de Bodemkwaliteitskaart (BKK) van Venlo. Deze BKK-Venlo en de bijbehorende bodembeheernota zijn in juni 2010 door het college van burgemeester en wethouders van Venlo vastgesteld. Uit de BKK valt af te leiden dat het gebied waarbinnen TPN is gesitueerd binnen de bodemkwaliteitszone "Buitengebied zand/Ontwikkeling na 1990" valt. Van deze zone voldoet de bodemkwaliteit van zowel de bovengrond als de ondergrond bij onverdachte locaties aan de "Achtergrondwaarde 2000".' Op basis hiervan wordt er door deskundigen van uit gegaan dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik als bedrijventerrein zonder rekening te houden met saneringen.

2. Asbesthoudende bouwmaterialen

Ondergetekenden hebben geen kennis genomen van (onderzoeken naar) mogelijke asbesthoudende bouwmaterialen in de aanwezige bebouwing of op of in de bodem. In dit rapport is ervan uitgegaan dat hiervan geen sprake is, althans, niet op een dusdanige wijze dat dit relevante invloed heeft op de waarde (uitgangspunt). Het verdient aanbeveling, indien over asbest informatie bestaat, dit taxatierapport te laten actualiseren door te laten onderzoeken of en zo ja, hoe aanwezige asbest van invloed is op de (inbreng)waarden.

H. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Ondergetekenden hebben geen specifiek onderzoek gedaan naar de in het exploitatiegebied vigerende bestemmingsplannen of bestemmingen per perceel. Wat betreft de bebouwde percelen en de reeds gesloopte opstallen, gaan ondergetekenden ervan uit dat het gebruik van die reeds gesloopte opstallen paste binnen het destijds vigerende planologische regime. In het kader van dit rapport zijn de huidige bestemmingen van de onbebouwde percelen niet relevant geacht, aangezien -zoals hierna nader wordt uiteengezet- deze gronden zijn gewaardeerd op basis van de toekomstig planologische invulling.

2. Wet voorkeursrecht gemeenten

Diverse gronden in het plangebied zijn aangewezen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex. art. 8 Wvg oud en art. 2 jo 5 Wvg).

3. Monumenten

In het plangebied is volgens de gemeente géén sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van objecten:

- als beschermd monument (ex art. 3, 4 of 6 Monumentenwet);
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex. art. 35 Monumentenwet);
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

I. AFDELING 6.4 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING

1. Juridische uitgangspunten

In de betekenis van 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. Een exploitatieplan dient 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, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
- 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, de waarden van de in het exploitatiegebied (voorheen) aanwezige opstallen en, indien van toepassing volgens artikel 6.13, lid 5 Wro, bijkomende schadevergoedingen als bedoeld in de Ontheeningswet. Deze waarden/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.

2. Taxatietechnische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek

2.1 Algemeen

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 Ontheigeningswet. 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 Ontheigeningswet (Ow) en dat voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een ontheigeningsbesluit is genomen, of welke op ontheigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling ingevolge de ontheigeningswet.

In **artikel 40b Ontheigeningswet** is bepaald dat de waarde vastgesteld moet worden als zijnde de werkelijke waarde die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk denkende en handelende partijen. Vanwege deze regel en het doel van de taxatie hebben ondergetekenden in dit rapport het waardebegrip van de **marktwaarde** gebruikt: “het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang”.

In **artikel 40c Ontheigeningswet** 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 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), 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 werk waarvoor wordt onteigend geheel voor eigen rekening en risico neemt en er bovendien een voldoende concreet plan vooraf is gegaan aan het bestemmingsplan, wat daardoor 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.

In de onderhavige kwestie, is het de gemeente Venlo (met andere overheden) die de verwerving doet om tot grondexploitatie en uitgifte van percelen op het bedrijventerrein TPN te komen. De gemeente is echter niet ook de partij die de opstal-exploitatie vervolgens voor haar rekening neemt. Uitgeefbaar gemaakte kavels worden aan marktpartijen verkocht die daarop vervolgens de bedrijfsbebouwing realiseren en gaan exploiteren waardoor het bedrijventerrein wordt gerealiseerd. Realisatie van het bedrijventerrein is ‘het werk waarvoor wordt onteigend’. Dit reeds maakt dat het werk waarvoor het bestemmingsplan dienst zou moeten/kunnen doen bij onteigening, niet geheel voor rekening en risico van de gemeente Venlo (e.a.) wordt gerealiseerd en dat maakt vervolgens dat bij de waardebepaling in casu het nieuwe bestemmingsplan derhalve niet moet worden weggedacht (geëlimineerd).

Artikel 40d Onteigeningswet 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 Onteigeningswet** in de praktijk en jurisprudentie nauwelijks nog betekenis gegeven.

2.2 Optimale aanwending

Volgens de taxatieleer en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde (de marktwaarde) bij een aanstaande planologische wijziging worden beschouwd als de hoogste van **of** de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige vastgoedgebruik (vaak genoemd de huidige gebruikswaarde) **of** de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie vanwege het nieuwe, aanstaande bestemmingsplan (vaak genoemd de ontwikkelingswaarde).

2.3 Marktwaarde of onteigeningschadeloosstelling

Voor gronden die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, wordt de (netto) inbrengwaarde vervolgens gelijkgesteld aan een schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. Dit houdt een volledige vergoeding in van alle schade die een rechthebbende rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn recht op een onroerende zaak lijdt.

a. Grondwaarde

Voor de onbebouwde gronden in het exploitatieplangebied, ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van ondergetekenden aan de toekomstige ontwikkelingspotentie. De onbebouwde gronden zijn gewaardeerd op € 23,- per vierkante meter. Deze waarde is geschat op basis van bij ondergetekenden beschikbare referentietransacties en waardebepalingen die door de gemeente, de provincie Limburg, rechtbanken en andere (markt)partijen zijn gedaan, rekening houdend met de huidige markt voor onroerende zaken in Venlo en omgeving, alsmede verder in Nederland, de huidige status van de herontwikkelingsplannen en tevens met de huidige economische situatie. De door ondergetekenden uitgevoerde taxaties en gebruikte referenties worden onder de Hoofdstukken J en K nader toegelicht.

Naar de mening van de deskundigen prevaleert als meest geschikte taxatie- of waarderingsmethode voor plannen in de fase waarin het project thans verkeert een vergelijkingsmethode boven bijvoorbeeld een residuele methode. Het vorenstaande maakt, dat ondergetekenden zich bij hun waardeoordeel over een ruwe bouwgrondprijs binnen het exploitatiegebied, primair hebben laten leiden door transacties die door ondergetekenden zijn geanalyseerd.

b. Verkeerswaarde of volledige schadeloosstelling

Bij de raming van de inbrengwaarde(n) is van belang of er sprake zal zijn (of is geweest) van onteigening of minnelijke verwerving juist ter voorkoming daarvan. Artikel 6.13, lid 5 Wro geeft dienaangaande aan hoe de inbrengwaarden van grond moeten worden bepaald: voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

In de onderhavige kwestie speelt het vorenstaande voornamelijk bij de bebouwde en voorheen bebouwde percelen, hoewel dat niet wegneemt dat systematisch ook voor de onbebouwde percelen binnen het exploitatieplangebied het boven- en onderstaande geldt uiteraard.

Vooropgesteld zij, dat naar de mening van ondergetekenden -zo lijkt in rechtspraak thans de wet ook te worden uitgelegd- in beginsel de marktwaarde dient te worden gehanteerd als inbrengwaarde en slechts bij uitzondering een onteigeningschadeloosstelling. Ondergetekenden overwegen daarbij dat naar hun mening, enkel als een gemeente aannemelijk kan maken dat onteigend had kunnen of kan worden en een gemeente bovendien aannemelijk kan maken dat dit instrument van eigendomsontneming ook zou, dan wel zal worden ingezet ingeval verwerving in minnelijke sfeer niet mogelijk bleek of blijkt, enkel dan een schadeloosstelling op onteigeningsbasis als inbrengwaarde mag worden opgevoerd. Het spreekt daarbij voor zich, dat in dat geval een verwervingsdossier dermate gevorderd moet zijn, dat daaruit duidelijk aannemelijk kan worden gemaakt dat alleen dan overeenstemming zou kunnen worden bereikt indien op onteigeningsbasis (tegen onteigeningschadeloosstelling derhalve) onderhandeld wordt, dan wel dat het niet meer aannemelijk is te achten dat eigendomsverkrijging in minnelijke sfeer, derhalve zonder (onteigenings)rechterlijke interventie, nog mogelijk is. De wijze waarop het verwervingsdossier blijkt geeft van vordering aangaande verwerving lijkt ondergetekenden daarmee dan ook maatgevend voor de vraag of in plaats van de marktwaarde een onteigeningschadeloosstelling mag worden opgevoerd als inbrengwaarde.

Voor de door de gemeente **nog (gewenst) te verwerven objecten**, hebben ondergetekenden geen inzage gehad in de daartoe bestaande verwervingsdossiers en zij kunnen daarom reeds ook niet aannemen dat die dossiers dermate gevorderd zijn, dat reeds buiten gerede twijfel staat dat een onteigeningsprocedure niet kan of zal worden vermeden. Dit maakt naar mening van ondergetekenden dat, los van de vraag of op basis van onteigeningschadeloosstelling wordt onderhandeld, voor de betreffende, door de gemeente gewenst nog te verwerven percelen - dat geldt voor bebouwde zowel als de onbebouwde percelen - als inbrengwaarden de marktwaarde(n) moet(en) worden opgevoerd. Het opvoeren van een onteigeningschadeloosstelling als inbrengwaarde in plaats van alleen de marktwaarde, lijkt ondergetekenden in deze gevallen immers nog te prematuur. Om vorenstaande redenen zijn de taxateurs van mening dat als inbrengwaarden voor de voormelde percelen derhalve de marktwaarden moeten worden gehanteerd en niet (ook) bijkomende onteigeningsvergoedingen als bedoeld in de Onteigeningswet. Opgemerkt wordt overigens bij het vorenstaande dat het naar de mening van de taxateurs sowieso aan de gemeente is, en niet aan hen, eventueel voldoende aannemelijk te maken dat op onteigeningsbasis wordt getracht dan wel zal worden verworven waarbij alsdan wellicht een schadeloosstelling als bedoeld in de Onteigeningswet voor die percelen mag of moet worden opgenomen als inbrengwaarde.

Voor de door de gemeente **al verworven (en grotendeels al gesloopte) objecten**, ligt naar de mening van de deskundigen een en ander genuanceerder. Ondergetekenden concluderen uit ontvangen taxatierapporten voor het dit aangaande vastgoed, dat de door de gemeente reeds verworven objecten binnen het exploitatieplangebied zonder uitzondering op onteigeningsbasis zijn verworven. Ondergetekenden achten het dan en die objecten betreffende redelijk om in dit rapport als inbrengwaarde een volledige schadevergoeding als bedoeld in de Onteigeningswet op te nemen.

J. GRONDMARKT

1. Geraadpleegde informatie

Ondergetekenden hebben kennis genomen van macro-economische analyses van de analyseafdelingen van internationaal opererende taxatie- en makelaarskantoren. Voorts is er kennis genomen van de meeste grondtransacties in het gebied en regionaal vergelijkbare ontwikkelingen, als ook van prijsvaststellingen door rechtbanken in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten alsmede bij onteigeningen.

2. De invloed van de regievoerder

De regievoerder in deze, de gemeente Venlo, heeft grote invloed op de grondmarkt. Zij oefent die thans -en al geruime tijd- uit, door het grondbeleidsinstrumenten in te zetten. Daarnaast is ook de provincie Limburg (al geruime tijd) actief op de grondmarkt, bijvoorbeeld om tot de realisatie van de Greenportlane en andere plandelen van het Klavertje Vier te komen. Er vindt afstemming en onderlinge grondruiling plaats, waardoor concurrentie en prijsopdrijving tussen de overheidsorganen getracht wordt te voorkomen.

3. Concurrerende projecten

Trade Port Noord heeft zowel een bovenregionaal als een internationaal karakter. Zo zijn enkele andere projecten van vergelijkbare aard gelegen in Rotterdam, Midden en West Brabant, Tiel-Geldermalsen en Arnhem-Nijmegen en ondervindt de locatie ook concurrentie van gebieden als Antwerpen-Brussel, het Rijn-Ruhr-gebied, Düsseldorf en Luik. Een overzicht uit het onderzoek van Prologis naar meest begerenswaardige logistieke locaties in Europe geeft het volgende beeld weer.

4. Grondmarktsituatie

Logistieke vastgoedmarkt

Uit onderzoek van onder andere Dynamis, blijkt dat nieuwbouw van logistieke objecten in veel gevallen nodig is om te kunnen voldoen aan de huidige vraag. In enkele gevallen bouwen investeerders op risico. Naast de al lopende nieuwbouwprojecten bieden zowel projectontwikkelaars als gemeenten grond aan voor het ontwikkelen van logistiek vastgoed.

De toenemende vraag naar grootschalige objecten komt overeen met de logistieke trends. Mede dankzij de ligging en de goede infrastructuur is Nederland een belangrijk land voor transport en export van logistieke goederen. Dit verklaart de grote hoeveelheid distributiecentra die gevestigd zijn in Nederland. De afgelopen jaren is sprake geweest van een toenemend aantal e-commerce-bedrijven en distributiecentra die zich in Nederland vestigen.

Voor het jaar 2014 schreef PropertyNL nog dat het bruto-aanvangsrendement bij logistieke topproducten was teruggelopen van 7,5% naar 7% (Rents Map Collier International). Logistiek vastgoed is een niche, schreef men. Een jaar later mag men stellen dat logistiek vastgoed zich uit de niche ontworsteld heeft inmiddels een core-product is geworden binnen de vastgoedportefeuille.

Een halfjaar geleden lagen de scherpste bruto-aanvangsrendementen op zo'n 6,5% (von), maar inmiddels heeft verdere yield-compressie ervoor gezorgd dat in het lopende kwartaal transacties met de scherpste rendementen rond de 6,0% worden gesloten, schrijft DTZ Zadelhoff over de deals in het tweede kwartaal van dit jaar. De daling van de rendementen is in alle segmenten waarneembaar, ook in het secundaire segment dalen de aanvangsrendementen tussen de 25 en 50 basispunten.

Concluderend kan worden gesteld dat logistiek vastgoed erg in trek is bij beleggers (zowel nationaal als internationaal). 'Ook op de gebruikersmarkt gaat het goed, dit heeft te maken met de huidige economische groei in Europa. Deze groei zorgt voor meer vraag naar dit type vastgoed', zegt Machiel Wolters, EMEA head of Industrial & Logistics Research.

Voor Venlo geldt dat met name de beschikbaarheid aan grote kavels en de royale bouwmogelijkheden de interesse wekken van internationale partijen. Dit blijkt ook uit de vestiging van verschillende grote (wereld)spelers zoals Michael Kors en PVH. Ook heeft Prologis (Amerikaans beursgenoteerd logistiek vastgoedbedrijf) 36.000 m² aan distributiecentrum gerealiseerd (op eigen risico).

Opvallend, zo stellen de opstellers van de CBRE Marketview H1 2015, is het historisch hoge aandeel zogeheten pre-let transacties, transacties waarbij de huurder en ontwikkelaar al vóór de bouw tot overeenstemming zijn gekomen. Dit is met name ingegeven door de behoefte van de gebruiker aan moderne en grootschalige distributiecentra. Ook de vraag naar bestaande bouw was volgens de vastgoedadviseur bovengemiddeld groot.

Voor vergelijkingen in de markt aangaande (ruwe) bouwgrond zijn in het Klavertje Vier gebied, waartoe het exploitatiegebied behoort, vooral transacties door de gemeente Venlo en de provincie Limburg bekend. Ook zijn er diverse rechtbankuitspraken bekend vanwege prijsbepaling in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten en vanwege de Onteigeningswet.

K. ONDERBOUWING WAARDE- EN SCHADEOORDELEN

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.

1. Complex

In dit rapport is bij het bepalen van de inbrengwaarden aansluiting gezocht bij de artikelen artikel 40b tot en met f van de Ontheingingswet, 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 Ontheingingswet waarin wordt gesproken over een als één geheel in exploitatie te brengen complex. De strekking van artikel 40d Ow, lijkend op wat is neergelegd in artikel 6.13, lid 4 Wro, zou naar de mening van de taxateurs dan ook toepassing kunnen hebben bij de waardebeoordelingen in dit rapport, waarmee overigens niet is gezegd dat gesproken moet worden van een complex zoals bij ontheinging bedoeld in artikel 40d Ow.

2. Complexprijs en bijzondere geschiktheid

Bij waardebeoordeling 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 (en in de strekking van artikel 40d van de Ontheingingswet) gekeken worden naar de omslag van alle baten en lasten en van (toekomstige) bestemmingen. Daarbij wordt in de regel voorbij gegaan aan de 'toevallige' bestemmingen die op de betrokken percelen of perceelgedeelten zullen worden, in casu zijn 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. Ondergetekenden beschouwen het in bijlage 2 afgebakende gebied als één complex betreffende de waardebeoordeling ervan, nu dit gebied geheel ziet op het bedrijventerrein TPN, uitgeefbare en niet-uitgeefbare maar wel daaraan verbonden en daarmee dienstige grond. Opgemerkt wordt dat het tracé voor de Green Port Lane niet in het exploitatiegebied is gelegen.

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. De taxateurs is evenwel niet gebleken dat er binnen het exploitatiegebied sprake is van percelen met bijzondere (on)geschiktheid en dit is dan ook als uitgangspunt genomen.

3. Toegepaste methodiek

Een vraag die beantwoord moet worden, is hoe de betreffende gronden in het exploitatieplangebied thans gewaardeerd dienen te worden? Daarbij komt speciale betekenis toe aan de optimale aanwending zoals is omschreven in paragraaf 2.2 hiervoor. Het taxatie-technische axioma van de optimale aanwending ('highest and best use') refereert aan het meest waarschijnlijke gebruik van een object dat binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit is toegestaan, zoals die factoren in de vrije markt voor onroerende zaken ook bepalend zijn voor uiteindelijke prijsvorming. Dit betekent dat de 'werkelijke' waarde (de marktwaarde) op die voet moet worden beschouwd als de hoogste van **of** de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige vastgoedgebruik (hierna: de huidige gebruikswaarde) **of** de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie vanwege het nieuwe, aanstaande bestemmingsplan (hierna: de ontwikkelingswaarde).

Het komt de taxateurs voor dat taxeren ten behoeve van de waarde op basis van vergelijking in beginsel preferent is aan bijvoorbeeld waardebepaling op basis van een residuele methode, een en ander vanwege de diverse onzekerheden aan de opbrengsten- zowel als de kostenkant (en ook vanwege de planning) in zo'n methode. Terzijde wordt opgemerkt dat deze veronderstelling ook in lijn is met jurisprudentie van de Hoge Raad inzake onteigening.

4. Onbebouwde gronden

Voor de onbebouwde gronden in het exploitatieplangebied, ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van ondergetekenden aan de toekomstige ontwikkelingspotentie en niet aan de agrarische gebruikswaarde. Deze gronden zijn gewaardeerd op € 23,- per vierkante meter. Deze waarde is geschat op basis van bij ondergetekenden beschikbare referentietransacties en waardebepalingen die door de gemeente, provincie Limburg, in rechtspraak en door andere (markt)partijen zijn gedaan, rekening houdend met de huidige markt voor onroerende zaken in Venlo en omgeving alsmede verder in Nederland, de huidige status van de herontwikkelingsplannen en tevens met de huidige economische situatie. Gebruikt is onder meer de volgende informatie voor zover die voorkomt uit en in de omgeving van het exploitatieplangebied.

Transactie

Verkoper	: de heer A.P.H.J. Kersten
Koper	: C.V. Trade Port Noord e.a.
Percelen	: Sevenum Z62 (ged.) ter grootte van 2.06.73 ha en Sevenum Z84 ter grootte van 0.62.60 ha (totaal 2.69.33 ha)
Datum akte	: 4 juli 2013
Transactieprijs	: € 15,- per centiare voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden (1.92.97 ha) in Horster deel van TPN (ontwikkeling ná 2023) € 6,50 per centiare voor grond in het tracé Greenportbikeway
Kenmerken	: bouwland agrarisch
Bijzonderheden	: Enkele opstalrechten tbv. nutsvoorzieningen en erfdienstbaarheden aanwezig. 5 maanden voortgezet gebruik om niet. Tot het moment van gebruik, mag koper andere grond pachten (jaar tot jaar, liberaal tegen regionale pachtnorm). Koper heeft 15 jaar lang recht van eerste koop voor Sevenum Z65.

Transactie

Verkoper : C.V. Werklandschapsontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4 e.a.
 Koper : C.V. Trade Port Noord
 Percelen : Venlo X 938 ter grootte van 0.00.01 ha en Venlo X 945 ter grootte van 0.15.86 ha (totaal 0.15.87 ha)
 Datum akte : 13 maart 2015
 Transactieprijs : € 20,- per centiare (voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden in TPN)
 Kenmerken : bouwland agrarisch
 Bijzonderheden : Enkele opstalrechten tbv. nutsvoorzieningen aanwezig.
 Kettingbeding voor grond tussen TPN en A73 (10 jaar lang MWC) en verplichting tot natuurcompensatie gaan mee over op koper.
 Opmerking: Deze transactie is door ondergetekenden niet als objectief referent overwogen, een en ander vanwege de MWC en verplichting tot natuurcompensatie.

Transactie

Verkoper : Den Mulder Landbouw B.V.
 Koper : C.V. Trade Port Noord
 Perceel : Venlo X 857 ter grootte van 2.33.47 ha
 Datum akte : 27 januari 2015
 Transactieprijs : € 23,50 per centiare (voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden in TPN)
 Kenmerken : bouwland agrarisch
 Bijzonderheden : Belast met publiekrechtelijke beperkingen (Exploitatieplan) en erfdienstbaarheid.
 Persoonlijk recht op voortgezet gebruik om niet tot 1-4-2025.
 Jachthuur blijft bij verkoper, na afloop termijn volgt overleg over voortzetting met koper.
 Pachtconstructie met C.V. Werklandschapsontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4.
 Geen productierechten overgedragen.
 Transactie heeft plaatsgevonden ter voorkoming van onteigening.
 Opmerking: Aan het voortgezet gebruik is door ondergetekenden circa € 0,85 per centiare belang gehecht.

Transactie

Verkoper : De heer M.G. Bouten
 Koper : C.V. Trade Port Noord
 Percelen : Venlo X 546 ter grootte van 0.41.73 ha en Venlo X 825 ter grootte van 1.88.29 ha (samen 2.30.02 ha)
 Datum akte : 26 november 2014
 Transactieprijs : € 20,- per centiare (voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden in TPN)
 Kenmerken : bouwland agrarisch
 Bijzonderheden : Persoonlijk recht op voortgezet gebruik om niet tot gebruik door koper.
 Belast met publiekrechtelijke beperkingen (Exploitatieplan) en Wvg.
 Opmerking: Gezien de leeftijd van verkoper (geb. 1940) hebben ondergetekenden geen belang gehecht aan het overeengekomen voortgezet gebruik.

Transactie

Verkoper	: Provincie Limburg
Koper	: C.V. Trade Port Noord
Percelen	: Venlo X 948 ter grootte van 0.40.99 ha, Venlo X 849 ter grootte van 0.08.54 ha en Venlo X 959 ter grootte van 0.05.97 ha (samen 0.55.50 ha)
Datum akte	: 13 maart 2015
Transactieprijs	: € 20,- per centiare (voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden in TPN)
Kenmerken	: bouwland agrarisch
Bijzonderheden	: Belast met publiekrechtelijke beperkingen (Exploitatieplan) en Wvg. Belast met opstalrecht tbv. nutsvoorzieningen

Beschikking (verkrijging van prijs-oordeel Wvg)

Door	: Rechtbank Limburg
Koper	: Reca-Berg Vastgoed B.V. vs. Gemeente Venlo
Perceel	: Venlo X 97 ter grootte van 3.48.25 ha
Datum beschikking	: 6 augustus 2014
Vastgestelde prijs	: € 23,- per centiare voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden TPN (voor 2.60.16 ha, rest is grond voor Green Port Lane (onteigend voor € 20,- per centiare))
Kenmerken	: bouwland agrarisch
Bijzonderheden	: Bestemmingen voor TPN zijn 'Bedrijventerrein' en 'Groen', als complex 40d OW gewaardeerd.

Vonnis (onteigening)

Door	: Rechtbank Limburg
Koper	: Reca-Berg Vastgoed B.V. vs. Provincie Limburg
Perceel	: Venlo X 97 ter grootte van 3.48.25 ha
Peildatum	: 29 juli 2013
Vastgestelde prijs	: € 20,- per centiare voor grond met Green Port Lane (voor 0.88.09 ha, rest is grond voor TPN)
Kenmerken	: bouwland agrarisch
Bijzonderheden	: Niet als complex 40d OW met TPN gewaardeerd, in lijn met onteigeningsrechtspraak per 29 juli 2013, is bestemming 'Verkeer' ten behoeve van Green Port Lane bij waardebeoordeling geëlimineerd, verwachtingswaarde.

Buiten het grondgebied van de gemeente Venlo, hebben ondergetekenden ook nog vastgoedinformatie overwogen ten behoeve van het waardeoordeel over ruwe bouwgrond. De merites daarvan zijn als bijlage 3 gehecht aan dit taxatierapport. Voorts zijn nog het taxatierapport van 24 februari 2012 en de daarin voorkomende analyses door ondergetekenden overwogen bij de waardebeoordeling voor de onbebouwde gronden in casu.

5. Opstallen

In het kader van dit rapport is voor de opstallen met bijbehorend erf die in het exploitatiegebied liggen, dan wel lagen en reeds zijn gesloopt geconstateerd dat de hoogste waarde zich (momenteel nog) ontleent aan het thans bestaande, respectievelijk voorheen bestaande gebruik. Dit geldt voor die percelen waarop bebouwing van substantiële aard aanwezig is of was en/of die daaraan direct dienstig zijn. De in het exploitatiegebied aanwezige bebouwde objecten zijn op de huidige gebruikswaarde getaxeerd, een en ander is terug te vinden in het als bijlage 2 aan dit rapport gehechte waarderingsoverzicht.

6. Peildatum en (reeds gesloopte) opstallen

De taxatieleer (in het algemeen) schrijft voor dat iedere taxatie uitgevoerd moet worden naar een kenbare waardepeildatum. In de Wro is aangaande een voor inbrengwaarden te hanteren peildatum niets expliciet geregeld. Omdat het exploitatieplan, tegelijkertijd vast te stellen met het nieuwe bestemmingsplan, doorgaans 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. In het onderhavige geval is echter nog niet bekend wanneer dit zal gebeuren. Ondergetekenden hebben om die reden als waardepeildatum in dit taxatierapport aangehouden de datum van laatste bezichtiging, te weten 12 november 2015.

In beginsel betekent het vorenstaande taxatietechnisch dat per datum van deze opname door ondergetekenden moet worden getaxeerd aan de hand van wat er per diezelfde datum is aangetroffen. Dat zou echter ook betekenen dat voor die percelen waarop opstallen en opstanden stonden en die per voormelde peildatum reeds zijn gesloopt, de waardering heeft plaats te vinden betreffende onbebouwde grond.

Ondergetekenden hebben geconstateerd dat in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het betreffende gebied reeds anticiperend is verworven en gesloopt. Zoals naar de mening van ondergetekenden bijvoorbeeld blijkt uit artikel 6.2.3, sub b Bro, behoort tot de inbrengwaarde evenzo de waarde van de opstallen (en opstanden) die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt. De sloopkosten op zich behoren overigens ook tot de (bruto) inbrengwaarde(n), een en ander volgend uit artikel 6.2.3, sub d Bro. De wetgever gaat er daarbij, zo menen ondergetekenden, van uit dat bij het opstellen van het eerste exploitatieplan deze kosten ook reeds kunnen zijn gemaakt. Indien de onroerende zaak eertijds is verworven met het oog op de locatieontwikkeling, moeten deze waarde (ook van opstallen) en eventuele sloopkosten tot de inbrengwaarde(n) moeten worden gerekend. Posterieur aan de aankoop dient daarbij overigens wel getoetst te worden of de onroerende zaken zijn gelegen binnen het vastgestelde exploitatiegebied. Enkel dan kan immers worden gesteld dat verwerving (en sloop) inderdaad noodzakelijk was in het kader van de voorgenomen herontwikkeling.

Voor die opstallen die per peildatum reeds waren gesloopt, doch wel in het exploitatiegebied lagen, zijn de aan die aankopen ten grondslag liggende taxatierapporten door ondergetekenden onderzocht. Meer concreet is allereerst aansluiting gezocht bij het in de betreffende taxatierapporten vermelde doel van de taxatie(s) voor het opnemen van de waarde(n) van de gesloopte opstal(len) en opstand(en). Is daarin teruggevonden dat de aankoop heeft plaatsgevonden in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het exploitatiegebied, dan volgt daaruit logischerwijs ook dat sloop onvermijdelijk was of is (voor die opstallen waarvoor blijkt dat de ruimtegebruikskaat behorend bij het exploitatieplan een andere functie of bouwsoort en/of -vorm voorstaat) en is door ondergetekenden vervolgens voor die objecten die dit betreft de waarde bepaald en als inbrengwaarde opgenomen in dit taxatierapport. Het vorenstaande geldt overigens evengoed voor opstallen van particuliere marktpartijen als voor opstallen die eigendom zijn/waren van de gemeente.

De navolgende adressen (al dan niet gedeeltelijk) in het exploitatieplangebied gelegen, zijn gesloopt.

1. Heierhoevenweg 5 (deels gelegen in het exploitatiegebied)
2. Heierhoevenweg 6 (deels gelegen in het exploitatiegebied)
3. Heierhoevenweg 7
4. Heierhoevenweg 8
5. Heierhoevenweg 16
6. Heierhoevenweg 16A
7. Heierhoevenweg 18
8. Heierhoevenweg 20
9. Heierhoevenweg 22

De navolgende adressen liggen (al dan niet gedeeltelijk) (nog) in het exploitatieplangebied. Deze objecten zijn al wel verworven door de gemeente, maar (nog) niet gesloopt.

1. Heierhoevenweg 24

Voor het bepalen van de, ingeval gesloopte opstallen fictieve, marktwaarde per peildatum en de (per peildatum voor dit rapport eveneens fictieve) schadeloosstelling is door ondergetekende aansluiting gezocht bij de onteigeningstaxaties die door de gemeente Venlo aan ondergetekenden zijn verstrekt. De taxaties zijn beoordeeld op hun merites, voor juist verondersteld aangaande de schadeloosstelling en de ruwe bouwgrond is gesplitst van de ondergrond en erf behorende bij de opstallen. In het waarderingsoverzicht in bijlage 2 zijn de schadeloosstellingen opgenomen zoals die door ondergetekenden naar peildatum zijn geschat. Daar waar slechts gedeelten van percelen gelegen zijn in het exploitatiegebied, zijn de kostensoorten gelijkelijk naar grondoppervlakte verdeeld en hoewel in alle taxatierapporten kosten voor deskundigenbijstand als pro memorie zijn opgenomen, is ervoor gekozen deze 2% te laten zijn van alle andere schadeposten.

Nu de **niet-bebouwde percelen** (die niet rechtstreeks dienstig zijn aan de in het exploitatiegebied voorkomende opstallen) via de idee van een ruwe bouwgrondprijs zijn gewaardeerd en deze waarde beduidend hoger ligt dan de agrarische gebruikswaarde ter plaatse, is er bij de waardering van deze gronden geen plaats meer voor aanvullende onteigeningstechnische vergoedingen.

7. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten

Ondergetekenden hebben geen zelfstandig onderzoek gedaan naar kosten voor het vrijmaken van rechten en lasten (anders dan eventueel expliciet in dit rapport vermeld), waaronder ook te verstaan die voor eventuele huur- en pachtontbinding. Deskundigen zijn door de gemeente Venlo in kennis gesteld van gemaakte kosten voor het vrijmaken van rechten en lasten. Deze kosten zijn opgenomen in het overzicht in bijlage 2.

8. Sloopkosten

De kosten van de noodzakelijke sloop-, verplaatsings- en verwijderingswerkzaamheden zijn niet zelfstandig door deskundigen bepaald. Deskundigen zijn door de gemeente Venlo in kennis gesteld van de raming door de gemeente van de noodzakelijke sloop-, verplaatsings- en verwijderingswerkzaamheden. Deze kosten zijn opgenomen in het overzicht in bijlage 2.

9. Overdrachtsbelasting, BTW en transportkosten

Het is ondergetekenden niet bekend of de gemeente in casu verplicht is overdrachtsbelasting te betalen, doch in ieder geval zullen kosten van overdracht (transportkosten) moeten worden gemaakt. Eventuele kosten dezes, zijn door niet opgenomen in dit taxatierapport.

10. Premies, subsidies en overige bijdragen

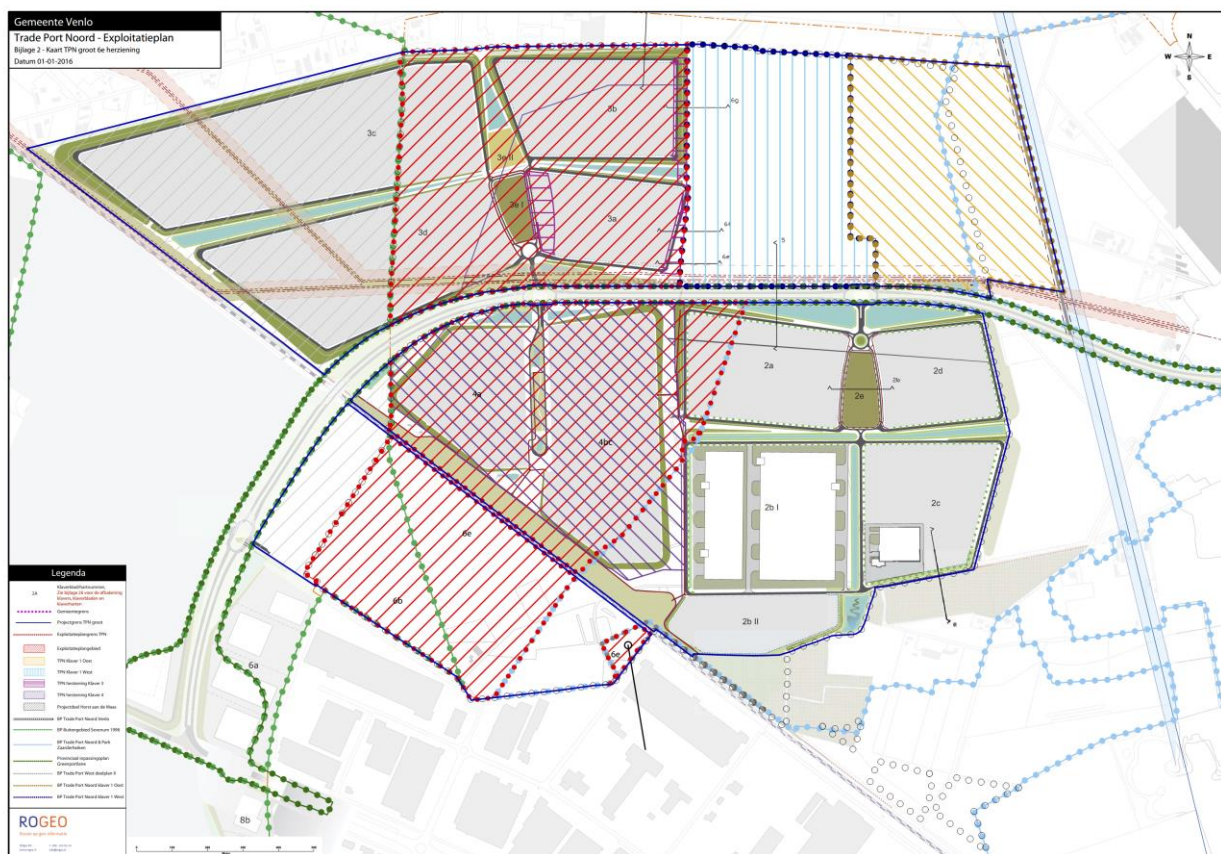
Er is in dit taxatierapport geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Ulvenhout en Voerendaal op 4 mei 2016.
Mede namens de heer ing. B.N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT,



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

Bijlage 1. Overzicht exploitatieplangebied



Bijlage 2. Waarderingschema

Gerechtigde	Kadastraal kenmerk	Eigendom nummer	Eigenaar nummer	Kadastrale oppervlakte	Gemeten binnen EP	Waarvan reeds vergund/ gerealiseerd	Waarvan nog onvergund/ niet gerealiseerd	Getaxeerd binnen EP	Waarde ruwe bouwgrond	Waarde opstellen en ondergrond	Kosten vrijmaken rechten	Bijkomende schaden (OW)	Sloopkosten	Totaal	
RAILINFRATRUST B.V.	VLO00W 00156G0000	8	8	25507	212		212	212	€ 4.876,00					€ 4.876,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00W 00504G0000	11.1	11	5507	125		125	125	€ 2.875,00					€ 2.875,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00W 00505G0000	2.1	2	7520	7300		7300	7300	€ 167.900,00					€ 167.900,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00W 00506G0000	2.1	2	1750	1420		1420	1420	€ 32.660,00					€ 32.660,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00W 00508G0000	11.2	11	7042	4		4	4	€ 92,00					€ 92,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00W 00509G0000	11.2	11	849	659		659	659	€ 15.157,00					€ 15.157,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00W 00510G0000	11.2	11	150	149		149	149	€ 3.427,00					€ 3.427,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00W 00513G0000	5	5	100	99		99	99	€ 2.277,00					€ 2.277,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00W 00546G0000	5	5	444	59		59	59	€ 1.357,00					€ 1.357,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00W 00548G0000	5	5	2861	396		396	396	€ 9.108,00					€ 9.108,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00052G0000	5	5	4	4		4	4	€ 92,00					€ 92,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00053G0000	5	5	4576	2900		2900	2900	€ 66.700,00					€ 66.700,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00054G0000	2.1	2	2735	2737		2737	2737		€ 624.986,22	€ 84.295,50	€ 54.034,04		€ 763.315,76	Heierhoevenweg 8
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00055G0000	2.1	2	4170	4170		4170	4170		€ 503.986,86	€ 369.771,88	€ 43.572,87		€ 917.331,61	Heierhoevenweg 7
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00056G0000	2.1	2	7750	7752		7752	7752						€ -	Heierhoevenweg 7 (grond gebonden aan gebouwen, verwerkt in "Waarde opstellen en ondergrond" bij X55)
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00057G0000	2.1	2	26266	26270		26270	26270	€ 604.210,00					€ 604.210,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00060G0000	2.1	2	34342	29849		29849	29849	€ 617.997,90	€ 232.008,62	€ 45.532,87	€ 20.058,62		€ 915.598,01	Heierhoevenweg 5 pluimveestallen op 5.000 m2 - overige gronden/ruwe bouwgrond
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00061G0000	2.1	2	6086	1998		1998	1998	€ 45.954,00					€ 45.954,00	
RAILINFRATRUST B.V.	VLO00X 00062G0000	8	8	21161	8173		8173	8173	€ 187.979,00					€ 187.979,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00063G0000	5	5	3388	2382		2382	2382	€ 54.786,00					€ 54.786,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00076G0000	2.2	2	9384	9384		9384	9384	€ 215.832,00					€ 215.832,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00077G0000	2.2	2	760	760		760	760	€ 17.480,00					€ 17.480,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00081G0000	2.2	2	253	253		253	253						€ -	Heierhoevenweg 18 (footprint voormalige woning en ondergrond, verwerkt in "Waarde opstellen en ondergrond" bij X976)
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00083G0000	5	5	1568	1275		1275	1275	€ 29.325,00					€ 29.325,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00084G0000	2.2	2	18093	18093		18093	18093	€ 318.462,30	€ 282.960,71	€ 7.164,29	€ 17.821,08		€ 626.408,38	Heierhoevenweg 22
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00086G0000	2.2	2	7569	7569		7569	7569		€ 855.276,70	€ 162.798,30	€ 58.554,00		€ 1.076.629,00	Heierhoevenweg 24 (grond gebonden aan gebouwen)
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00087G0000	2.2	2	5499	5499		5499	5499						€ -	Heierhoevenweg 24 (grond gebonden aan gebouwen, verwerkt in "Waarde opstellen en ondergrond" bij X86)
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00089G0000	11.3	11	3805	3805		3805	3805	€ 87.515,00					€ 87.515,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00090G0000	11.3	11	3789	3788		3788	3788	€ 87.124,00					€ 87.124,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00092G0000	2.2	2	49148	49148		49148	49148	€ 1.130.404,00					€ 1.130.404,00	
ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	VLO00X 00158G0000	4	4	47413	47413		47413	47413	€ 1.090.499,00					€ 1.090.499,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00159G0000	11.3	11	4705	4705		4705	4705	€ 108.215,00					€ 108.215,00	
VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	VLO00X 00160G0000	10	10	47634	47634		47634	47634	€ 1.095.582,00					€ 1.095.582,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00161G0000	11.3	11	1864	1586		1586	1586	€ 36.478,00					€ 36.478,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00162G0000	2.3	2	396	396		396	396	€ 9.108,00					€ 9.108,00	
ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	VLO00X 00164G0000	12.1	12	15313	15313		15313	15313	€ 352.199,00					€ 352.199,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00165G0000	2.3	2	9610	9610		9610	9610	€ 221.030,00					€ 221.030,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00173G0000	2.3	2	6481	6481		6481	6481	€ 149.063,00					€ 149.063,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00456G0000	5	5	6825	4201	122	4079	4079	€ 93.817,00					€ 93.817,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00492G0000	2.2	2	13473	13473		13473	13473	€ 115.480,30	€ 621.001,40	€ 422.277,72	€ 39.111,13		€ 1.197.870,56	Heierhoevenweg 20 opstal op 7500 m²
ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	VLO00X 00528G0000	12.2	12	21355	21353		21353	21353	€ 491.119,00					€ 491.119,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00529G0000	2.1	2	61311	14253		14253	14253	€ 1.272.667,60	€ 340.101,22	€ 70.839,80	€ 29.403,92		€ 1.713.012,54	Heierhoevenweg 5 opstellen woonhuis op 1.000 m2 en verder - ruwe bouwgrond
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00535G0000	2.2	2	57559	57559		57559	57559	€ 1.323.857,00					€ 1.323.857,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00539G0000	2.3	2	9550	9484		9484	9484	€ 218.132,00					€ 218.132,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00546G0000	2.3	2	4173	4173		4173	4173	€ 95.979,00					€ 95.979,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00547G0000	2.3	2	15714	15714		15714	15714	€ 361.422,00					€ 361.422,00	
CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	VLO00X 00597G0000	3	3	22544	22544		22544	22544	€ 518.512,00					€ 518.512,00	
CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	VLO00X 00598G0000	3	3	3690	1694		1694	1694	€ 38.962,00					€ 38.962,00	
CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	VLO00X 00601G0000	3	3	82675	3095		3095	3095	€ 71.185,00					€ 71.185,00	
PROVINCIE LIMBURG	VLO00X 00680G0000	7	7	117996	1736		1736	1736	€ 39.928,00					€ 39.928,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00681G0000	2.4	2	9185	9037		9037	9037	€ 207.851,00					€ 207.851,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00682G0000	2.2	2	8585	8406		8406	8406	€ 193.338,00					€ 193.338,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00683G0000	2.4	2	3655	3379		3379	3379	€ 77.717,00					€ 77.717,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00685G0000	2.2	2	7235	6927		6927	6927	€ 159.321,00					€ 159.321,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00686G0000	2.3	2	180	180		180	180	€ 4.140,00					€ 4.140,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00687G0000	2.2	2	5690	5691		5691	5691	€ 130.893,00					€ 130.893,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00688G0000	2.2	2	1655	1656		1656	1656	€ 38.088,00					€ 38.088,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00689G0000	2.2	2	77610	77609		77609	77609	€ 1.785.007,00					€ 1.785.007,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00690G0000	2.3	2	1055	1055		1055	1055	€ 24.265,00					€ 24.265,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00691G0000	2.3	2	2375	2373		2373	2373	€ 54.579,00					€ 54.579,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00692G0000	2.2	2	8800	8800		8800	8800	€ 202.400,00					€ 202.400,00	
RECA-BERG VASTGOED B.V.	VLO00X 00693G0000	9.1	9	22415	22392		22392	22392	€ 515.016,00					€ 515.016,00	
RECA-BERG VASTGOED B.V.	VLO00X 00694G0000	9.2	9	3615	3299		3299	3299	€ 75.877,00					€ 75.877,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00695G0000	2.2	2	12650	12643		12643	12643	€ 290.789,00					€ 290.789,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00696G0000	5	5	53688	9661		9661	9661	€ 222.203,00					€ 222.203,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00698G0000	5	5	53635	2322		2322	2322	€ 53.406,00					€ 53.406,00	
PROLOGIS REALTY LIJII B.V.	VLO00X 00734G0000	6	6	20666	20665	20665	0	0			€ 6.910,91			€ 6.910,91	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00735G0000	2.1	2	47031	47031		47031	47031	€ 1.081.713,00					€ 1.081.713,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00736G0000	2.1	2	4892	4893	6									

Gerechtigde	Kadastraal kenmerk	Eigendom nummer	Eigenaar nummer	Kadastrale oppervlakte	Gemeten binnen EP	Waarvan reeds verguld/ gerealiseerd	Waarvan nog onverguld/ niet gerealiseerd	Getaxeerd binnen EP	Waarde ruwe bouwgrond	Waarde opstellen en ondergrond	Kosten vrijmaken rechten	Bijkomende schaden (OW)	Sloopkosten	Totaal		
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00770G0000	11.7	11	881	61		61	61	1.403,00		€ 178,70			€ 1.581,70		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00772G0000	2.3	2	1085	461		461	461	10.603,00					€ 10.603,00		
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00773G0000	11.7	11	2705	2714		2714	2714	62.422,00					€ 62.422,00		
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00775G0000	11.7	11	785	788		788	788	18.124,00					€ 18.124,00		
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00777G0000	11.7	11	930	929		929	929	21.367,00					€ 21.367,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00778G0000	2.3	2	35960	35968		35968	35968	827.264,00					€ 827.264,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00779G0000	2.3	2	5730	5728		5728	5728	131.744,00					€ 131.744,00		
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00780G0000	11.7	11	1075	1076		1076	1076	24.748,00					€ 24.748,00		
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00782G0000	11.4	11	2	2		2	2	46,00					€ 46,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00783G0000	2.3	2	58	58		58	58	1.334,00					€ 1.334,00		
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00785G0000	11.5	11	2	2		2	2	46,00					€ 46,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00788G0000	2.3	2	283	283		283	283	6.509,00					€ 6.509,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00789G0000	2.3	2	249	249		249	249	5.727,00					€ 5.727,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00790G0000	2.3	2	42606	42608		42608	42608	979.984,00					€ 979.984,00		
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00791G0000	11.6	11	3912	3912		3912	3912	89.976,00					€ 89.976,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00792G0000	2.3	2	17073	17074		17074	17074	392.702,00					€ 392.702,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00806G0000	2.3	2	6650	2355		2355	2355	54.165,00					€ 54.165,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00825G0000	2.3	2	18829	18829		18829	18829	424.856,00	€ 62.456,00		€ 64.144,00	€ 16.254,36	€ 567.710,36	Voormalig gedeelte kas van Bouten (357m2 gesloopt binnen exploitatieplangebied), voorheen X566, daarvoor X177	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00857G0000	2.3	2	23347	23347		23347	23347	536.981,00					€ 536.981,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00871G0000	2.3	2	26141	9		9	9	207,00		€ 26,37			€ 233,37		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00872G0000	2.3	2	3270	93		93	93	2.139,00					€ 2.139,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00874G0000	2.3	2	2742	234		234	234	5.382,00					€ 5.382,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00904G0000	2.3	2	3565	3564		3564	3564	81.972,00					€ 81.972,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00910G0000	2.3	2	13752	13752		13752	13752	316.296,00					€ 316.296,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00965G0000	2.2	2	2068	2068		2068	2068	47.564,00					€ 47.564,00		
B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	VLO00X 00966G0000	1.1	1	183	183		183	183	4.209,00					€ 4.209,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00967G0000	2.2	2	3483	3483		3483	3483	80.109,00					€ 80.109,00		
B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	VLO00X 00968G0000	1.1	1	22241	22241		22241	22241	511.543,00					€ 511.543,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00969G0000	2.2	2	12796	12796		12796	12796	294.308,00					€ 294.308,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00970G0000	2.2	2	18046	18046		18046	18046	415.058,00					€ 415.058,00		
B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	VLO00X 00971G0000	1.1	1	20209	20209		20209	20209	464.807,00					€ 464.807,00		
B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	VLO00X 00972G0000	1.1	1	592	592		592	592	13.616,00					€ 13.616,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00973G0000	2.2	2	20436	20436		20436	20436	470.028,00					€ 470.028,00		
B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	VLO00X 00974G0000	1.1	1	61	61		61	61	1.403,00					€ 1.403,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00975G0000	2.2	2	1806	1806		1806	1806	41.538,00					€ 41.538,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00976G0000	2.2	2	24650	22499		22499	22499	425.138,20	€ 312.218,76		€ 6.391,24	€ 19.663,77	€ 763.411,97	Heierhoevenweg 18	
B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	VLO00X 00977G0000	1.2	1	11186	11186		11186	11186	257.278,00					€ 257.278,00	Heierhoevenweg 18	
B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	VLO00X 00978G0000	1.2	1	630	630		630	630						€ -	Heierhoevenweg 16a (verwerkt in 'Waarde opstellen en ondergrond' bij X979)	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00979G0000	2.2	2	2987	2987		2987	2987		€ 289.963,73		€ 6.491,27	€ 25.069,21	€ 321.524,21	Heierhoevenweg 16a	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00987G0000	2.1	2	138	138		138	138		€ 593.033,44		€ 134.879,64	€ 51.271,52	€ 779.184,59	Heierhoevenweg 6 gedeeltelijk	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00988G0000	2.1	2	6988	2990		2990	2990						€ -		
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00989G0000	5	5	539	539		539	539						€ -		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00990G0000	2.2	2	3552	3552		3552	3552		€ 485.270,67		€ 87.733,06	€ 41.954,74	€ 614.958,47	Heierhoevenweg 16 (zonder losse kavel aspergeland)	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01020G0000	2.3	2	185	185		185	185	4.255,00					€ 4.255,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01021G0000	2.3	2	22495	22495		22495	22495	517.385,00					€ 517.385,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01022G0000	2.3	2	4340	4340		4340	4340	99.820,00					€ 99.820,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01023G0000	2.3	2	54061	54061		54061	54061	1.243.403,00					€ 1.243.403,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01024G0000	2.3	2	2565	2565		2565	2565	58.995,00					€ 58.995,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01025G0000	2.3	2	4584	4584		4584	4584	105.432,00					€ 105.432,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01026G0000	2.3	2	341	341		341	341	7.843,00					€ 7.843,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01027G0000	2.3	2	507	508		508	508	11.684,00					€ 11.684,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01028G0000	2.3	2	330	330		330	330	7.590,00					€ 7.590,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01029G0000	2.3	2	1880	1878		1878	1878	43.194,00					€ 43.194,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01030G0000	2.3	2	229	229		229	229	5.267,00					€ 5.267,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01031G0000	2.3	2	3480	3480		3480	3480	80.040,00					€ 80.040,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01032G0000	2.3	2	5389	5389		5389	5389	123.947,00					€ 123.947,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01033G0000	2.3	2	4740	4740		4740	4740	109.020,00					€ 109.020,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01034G0000	2.3	2	1563	1563		1563	1563	35.949,00					€ 35.949,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01035G0000	2.3	2	19045	19045		19045	19045	438.035,00					€ 438.035,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01036G0000	2.3	2	165	165		165	165	3.795,00					€ 3.795,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01037G0000	2.3	2	25292	25292		25292	25292	581.716,00					€ 581.716,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01038G0000	2.3	2	2729	2729		2729	2729	62.767,00					€ 62.767,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01039G0000	2.3	2	454	455		455	455	10.465,00					€ 10.465,00		
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01045G0000	2.3	2	6920	6929		6929	6929	159.367,00					€ 159.367,00		
					€ 1.817.286	€ 1.359.835	€ 22.269	€ 1.337.566	€ 1.337.566	€ 30.354.944,30	€ 5.203.264,32	€ 7.136,48	€ 1.462.319,58	€ 416.769,25	€ 37.444.433,94	

Bijlage 3. Overige overwogen objecten en ontwikkelingen

1. Gemeente Barneveld, Bestemmingsplan Harselaar Driehoek

Taxatie opgesteld door Meander, C.J. de Gooijert en S. de Lange d.d. 9 mei 2014.

Oppervlakte t.b.v. inbrengwaarde : 28.43.50 ha
 Inbrengwaarde : € 9.951.901,-
 Gemiddelde prijs per m2 : € 35,-
 Peildatum : 1 maart 2014

Planstatus:

Gemeenteraad heeft bestemmingsplan per 1 maart 2011 gewijzigd vastgesteld. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen van 15 oktober 2010 tot en met 25 november 2010. Sedert 27 december 2012 is het plan onherroepelijk.

Toegedachte mogelijkheden:

Het is de bedoeling dat dit bedrijventerrein onder andere plaats gaat bieden aan bedrijven uit de logistieke sector, de productie-/foodsector en de commerciële zakelijke dienstverlening. Door de specifieke ligging en omvang van het gebied is het tevens mogelijk om relatief zware bedrijvigheid op het terrein te huisvesten.

Uitgeefbaar : 70%

Referenties binnen het plangebied:

11 september 2013	2.60.80 ha	€ 1.100.000,-	€ 42,18 per m2
16 december 2013	10.56.65 ha	€ 3.750.000,-	€ 35,49 per m2

Referenties buiten het plangebied, binnen de gemeente:

4 juni 2010	Thorbeckelaan 1.00.00 ha	€ 45,- per m2
5 november 2011	Thorbeckelaan 3.00.00 ha	€ 45,- per m2

Aan de Thorbeckelaan is per 31 maart 2012 een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Referenties buiten het plangebied, buiten de gemeente:

14 maart 2012	Oss 02.34.40 ha	€ 586.000,- (€ 25,- per m ²)
---------------	-----------------	--

Daarnaast laten de betreffende taxateurs zich uit over andere prijzen en biedingen, te weten:

- Gemeente Nunspeet, bedrijventerrein De Kolk, biedingen voor € 20,- per m2.
- In 2010 heeft er een aankoop plaatsgevonden in Venlo in verband met Trade Port Noord, de prijs per m2 bedroeg € 17,50 per m2.
- In 2011 is er een rechtbankdeskundigenrapport uitgebracht in Venlo ten behoeve van de aankoop van de veiling, de prijs per m2 bedroeg € 18,- per m2
- In 2011 is er een rechtbankdeskundigenrapport uitgebracht in het kader van Bedrijventerrein De Berk (Echt), de prijs per m2 bedroeg € 18,-.

Financiële parameters blijvend uit exploitatieplan:

- rente: 4,5%
- inflatiecijfer kosten: 2,00%
- inflatiecijfer opbrengsten: 0,00%
- prijspeildatum: 1 januari 2011
- startdatum exploitatie: 1 januari 2011, einddatum exploitatie 1 januari 2018
- totale plankosten: € 2.410.685,- (€ 8,48 per m2)

2. Gemeente Bunschoten, Bestemmingsplan Haarbrug Zuid

Locatie opgesteld door Van Heijst & Partners, R. Haaier d.d. 11 maart 2011.

Oppervlakte t.b.v. inbrengwaarde : 22.17.44 ha (onbebouwd)
 Inbrengwaarde : € 12.385.560,-
 Gemiddelde prijs per m2 : € 55,84
 Inbrengwaarde ruwe bouwgrond : € 57,50 per m2
 Peildatum : maart 2011

Planstatus:

Voorontwerp bestemmingsplan is per 19 november 2010 ter inzage gelegd.

Referenties binnen het plangebied (percelen cultuurgrond):

31 augustus 2010	01.38.20 ha	€ 57,50 per m2	Koper: gemeente
28 juli 2010	01.31.90 ha	€ 57,50 per m2	Koper: gemeente

Grondprijs:

€ 449,- per m2 kantoorcomplex zichtlocatie Amersfoortseweg (prijspeil 2012)

€ 289,- per m2 zichtlocatie Zuidelijke Ontsluitingsweg (prijspeil 2012)

€ 226,- per m2 binnenterrein (prijspeil 2012)

Deze zijn in 2015 licht gestegen.

Op 30 juni 2014 is in Bunschoten een perceel van 30.470 m2 geleverd voor € 61,5 euro (Hyp4 64542/114).

3. Gemeente Deventer, Bestemmingsplan Bedrijvenpark A1

Taxatie opgesteld door Van Heijst & Partners, W. Ritsema en R. Haaier d.d. 14 maart 2012.

Oppervlakte t.b.v. inbrengwaarde : 129.04.40 ha
 Inbrengwaarde : € 30.498.387,-
 Gemiddelde prijs ruwe bouwgrond: € 22,-
 Peildatum : 1 januari 2012

Planstatus:

In 2009 is reeds een exploitatieplan vastgesteld (later vernietigd door RvS), waarvan in 2011 een herziening ter inzage is gelegd. De vernietiging heeft plaatsgevonden omdat er een landelijke discussie gaande was om toevoegen van kantoren en in het plangebied zou sprake zijn van een toevoeging van 85.000 m2 aan kantoren. Dit is later "omgezet" naar hoogwaardige bedrijvigheid.

Uitgeefbaar : 44% (56.30.55 ha)
 Verharding : 18%
 Groenen water : 38%

Geen WVG van toepassing.

Referenties binnen het plangebied:

15 september 2010	01.74.92 ha	€ 21,10 per m2	Koper: gemeente
22 juni 2011	00.61.55 ha	€ 22,00 per m2	Koper: gemeente
26 juli 2011	00.01.05 ha	€ 23,80 per m2	Koper: gemeente

Referenties buiten het plangebied:

De taxateurs spreken over vergelijkbare plannen zoals Zwolle/Hessenpoort II, Doetinchem/A18 Bedrijvenpark en Apeldoorn/Beekbergsehoek. De hierbij behorende ruwe bouwgrondprijzen bedragen volgens hen € 20,- tot € 25,- per m2. De vermeldingen zijn allen zeer globaal van aard waardoor deze uitlatingen niet controleerbaar zijn gebleken.

Financiële parameters blijvend uit exploitatieplan:

- rente: 5%
- inflatiecijfer kosten: 1,00%, vanaf 2019 2,00%
- inflatiecijfer opbrengsten: 0,00%, vanaf 2019 2,00%
- prijspeildatum: 1 januari 2014
- startdatum exploitatie: 1 januari 2012, einddatum exploitatie 1 januari 2023
- totale plankosten: € 10.338.558,- (€ per m2)

4. Gemeente Ridderkerk, Bestemmingsplan Nieuw Reijerwaard

Taxatie opgesteld door De Lorijn, J. de Vries en W.B. Wellner d.d. maart 2013.

Oppervlakte t.b.v. inbrengwaarde : 140.15.59 ha
 Inbrengwaarde ruwe bouwgrond : € 78.865.765,-
 Getaxeerde ruwe bouwgrondwaarde: € 45,- per m2
 Peildatum : 1 januari 2013

Planstatus:

Op 11 januari 2011 hebben GS besloten een inpassingsplan voor bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard op te starten. Het inpassingsplan geeft een directe bouwtitel. Het exploitatieplan heeft een globaal karakter. Het betreft bedrijvigheid t.b.v. de agro-logistiek en food.

Uitgeefbaar : 94.39.63 hectare aan bedrijvigheid
 Niet uitgeefbaar : 45.60.37 hectare
 Uitgiftepercentage : 67%

Fase 1 start per 2014, omgevingsvergunning mogelijk vanaf 2015.

Laatste fase (nr. 8) start per 2020, waarbij een omgevingsvergunning mogelijk is per 2021.

Referenties binnen het plangebied:

Geen.

Referenties buiten het plangebied:

maart 2010	Leiden V 2259	0.45.75 ha	€ 40,- per m2
oktober 2010	Ridderkerk D 3422	2.72.35 ha	€ 40,- per m2

Financiële parameters blijvend uit exploitatieplan:

- rente: 5,00%
- inflatiecijfer kosten: 3,00%
- inflatiecijfer opbrengsten: 3,00%
- prijspeildatum: 1 januari 2013
- looptijd van de grondexploitatie van 1 januari 2013 tot 31 december 2022
- totale plankosten: € 220.686.870,- (€ 4,53 per m2)

Bijlage 16.1 : Samenvattend overzicht taxatiewaarde, 8e herziening

d.d. 01-04-2017

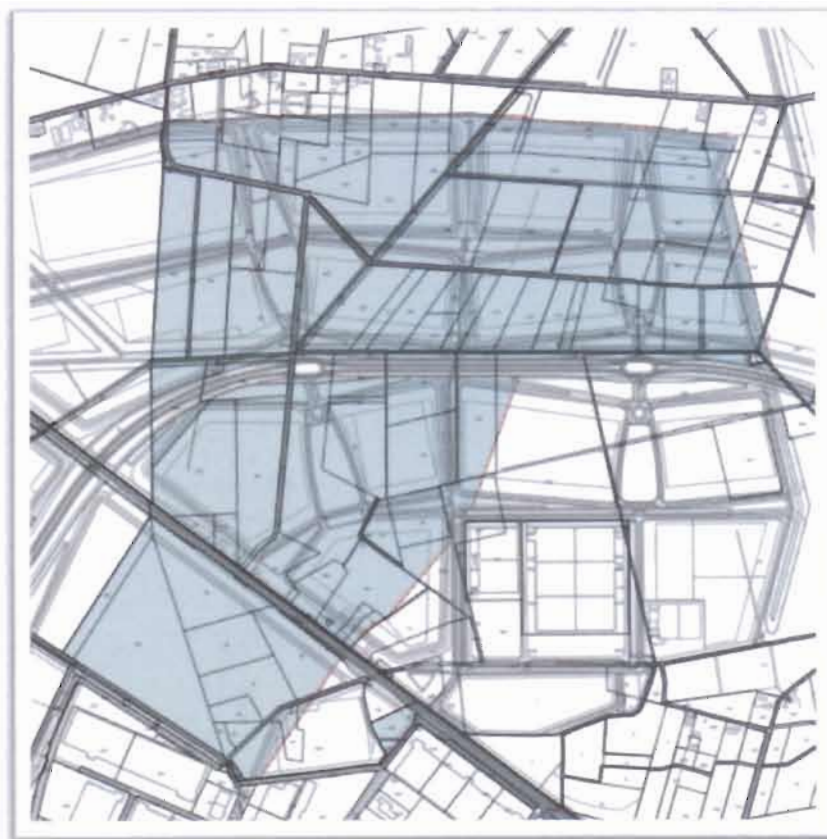
EIGENDOM_ CODE	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Oppervlakt in m2	Waarde grond getaxeerd	Waarde grond	Bijkomende kosten					Totaal inbrengwaarde
			1-1-2016	gerealiseerd	Waarde opstellen	schadeloosstelling	i.v.m. Vrijmaken rechten	Sloopkosten		
1.1	B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	43.286 €	995.578 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	995.578
1.2	B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	11.816 €	257.278 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	257.278
2.1	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	59.904 €	1.346.236 €	39.896 €	- €	- €	- €	- €	- €	1.386.132
2.2	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	338.778 €	7.283.768 €	- €	1.632.803 €	425.111 €	- €	106.917 €	- €	9.448.599
2.3	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	392.385 €	9.016.989 €	- €	62.456 €	64.144 €	47 €	16.254 €	- €	9.159.890
2.4	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	12.416 €	285.568 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	285.568
3	CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	27.333 €	628.659 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	628.659
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	47.413 €	1.090.499 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.090.499
5	GEMEENTE VENLO	13.851 €	315.698 €	3.548 €	- €	- €	6.911 €	- €	- €	326.157
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	20.665 €	- €	600.918 €	- €	- €	- €	- €	- €	600.918
7	PROVINCIE LIMBURG	1.736 €	39.928 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	39.928
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	22.391 €	515.016 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	515.016
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	3.299 €	75.877 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	75.877
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	47.635 €	1.095.582 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.095.582
11.3	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	13.885 €	319.332 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	319.332
11.4	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	2 €	46 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	46
11.5	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	2 €	46 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	46
11.6	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	3.912 €	89.976 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	89.976
11.7	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	5.569 €	128.064 €	- €	- €	- €	179 €	- €	- €	128.243
12.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	15.313 €	352.199 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	352.199
12.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	21.353 €	491.119 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	491.119
TOTAAL		1.102.944 €	24.327.458 €	644.362 €	1.695.259 €	489.255 €	7.136 €	123.172 €		27.286.642

2.3	VLOODX 010250000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	11	11	VLOODX 002040000	GEMEENTE VENLO	4.584	88.464	24.940	8.478	653	122.534	29.264	151.799									
2.3	VLOODX 010260000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	21	21,2	VLOODX 002050000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	341	6.821	-	-	-	-	6.821	1.629	8.450								
2.3	VLOODX 010270000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	21	21,2	VLOODX 002060000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	508	10.163	-	-	-	-	10.163	2.427	12.590								
2.3	VLOODX 010280000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	11	11	VLOODX 002070000	GEMEENTE VENLO	330	6.368	1.795	610	47	8.821	2.107	10.928	10.928								
2.3	VLOODX 010290000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	11	11	VLOODX 002080000	GEMEENTE VENLO	1.878	36.242	10.218	3.473	268	50.201	11.989	62.190	-								
2.3	VLOODX 010300000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	21	21,2	VLOODX 002090000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	229	4.581	-	-	-	-	4.581	1.094	5.675								
2.3	VLOODX 010310000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	11	11	VLOODX 002100000	GEMEENTE VENLO	3.026	61.323	16.463	5.596	431	80.268	19.318	100.236	-								
2.3	VLOODX 010320000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	11	11	VLOODX 002110000	GEMEENTE VENLO	454	8.761	2.470	840	65	12.136	2.898	15.034	-								
2.3	VLOODX 010330000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	11	11	VLOODX 002120000	GEMEENTE VENLO	5.389	103.999	29.320	9.966	768	144.053	34.403	178.456	-								
2.3	VLOODX 010340000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	11	11	VLOODX 002130000	GEMEENTE VENLO	4.740	91.474	25.789	8.766	675	126.704	30.260	156.964	-								
2.3	VLOODX 010350000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	21	21,3	VLOODX 002140000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	847	16.433	-	-	-	-	16.433	4.046	20.479								
2.3	VLOODX 010360000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	21	21,3	VLOODX 002150000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	716	14.322	-	-	-	-	14.322	3.261	17.583								
2.3	VLOODX 010370000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	3	3	VLOODX 002160000	BILLEKENS, dhr. H.J.	2.031	40.620	-	-	-	-	40.620	9.701	50.321								
2.3	VLOODX 010380000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	10	10,1	VLOODX 002170000	ENGELS, mev. A.M.H.	880	8.899	-	-	-	-	8.899	931	4.830								
2.3	VLOODX 010390000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	11	11	VLOODX 002180000	GEMEENTE VENLO	1.056	31.958	9.010	3.063	236	44.266	10.572	54.838	-								
2.3	VLOODX 010400000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	11	11	VLOODX 002190000	GEMEENTE VENLO	3.882	74.916	21.121	7.179	553	103.769	24.783	128.552	-								
2.3	VLOODX 010410000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	11	11	VLOODX 002200000	GEMEENTE VENLO	3.700	71.404	20.130	6.843	527	98.904	23.621	122.525	-								
2.3	VLOODX 010420000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	16	16,5	VLOODX 002210000	PROVINCIE LIMBURG	6.896	137.520	-	-	-	-	137.520	32.939	170.459								
2.3	VLOODX 010430000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	11	11	VLOODX 002220000	GEMEENTE VENLO	165	3.184	-	898	305	4.411	1.053	5.464	-								
2.3	VLOODX 010440000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	11	11	VLOODX 002230000	GEMEENTE VENLO	25.292	488.093	137.605	46.775	3.604	676.077	161.664	837.541	-								
2.3	VLOODX 010450000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	21	21,2	VLOODX 002240000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	2.729	54.587	-	-	-	-	54.587	13.037	67.624								
2.3	VLOODX 010460000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	21	21,2	VLOODX 002250000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	455	9.101	-	-	-	-	9.101	2.174	11.275								
2.3	VLOODX 010470000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	11	11	VLOODX 002260000	GEMEENTE VENLO	6.919	133.225	37.644	12.796	986	184.951	44.171	229.122	-								
Totaal eigendom 2.3	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4						392.381	7.680.060	1.067.182	398.362	26.400	9.172.004	2.190.501	11.362.504			9.016.989	62.456	64.144	47	9.143.636	-2.218.869	
2.4	VLOODX 006810000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	17	17	VLOODX 005360000	PROVINCIE LIMBURG; FRESH PARK VENLI	9.037	180.730	-	-	-	-	180.730	43.163	223.892								
2.4	VLOODX 006830000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	17	17	VLOODX 005370000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	1.875	36.184	10.201	3.468	267	50.226	11.979	62.990	-								
2.4	VLOODX 006850000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4	12	12	VLOODX 005380000	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL EN	1.504	30.080	-	-	-	-	30.080	7.184	37.264								
Totaal eigendom 2.4	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPI KLAVERTIE 4						12.416	246.994	10.201	3.468	267	260.930	62.317	323.247			285.568				285.568	-37.679	
3	VLOODX 005970000	CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	11	11	VLOODX 000990000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	22.544	435.062	122.654	41.693	3.212	602.621	143.921	746.541	-								
3	VLOODX 005980000	CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	13	13	VLOODX 000990000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	1.694	32.660	22.286	11.293	323	50.656	14.360	63.594	-								
3	VLOODX 006010000	CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	11	10,1	VLOODX 005000000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	3.095	13.712	-	-	-	-	13.712	3.275	16.987								
Totaal eigendom 3	CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.						27.333	465.714	144.940	52.986	3.212	666.852	159.261	826.112			628.659				628.659	-197.453	
Totaal eigendom 4	VLOODX 001580000	ENKEVOORT, dhr. H.P.H. VAN	9	9	VLOODX 001580000	ENKEVOORT, dhr. H.P.H. VAN	47.412	948.260	-	-	-	-	948.260	226.468	1.174.728			1.090.499				1.090.499	-84.229
4	VLOODX 005130000	GEMEENTE VENLO	11	11	VLOODX 005130000	GEMEENTE VENLO	99	3.911	-	539	183	14	548.260	226.468	1.174.728								
5	VLOODX 005460000	GEMEENTE VENLO	11	11	VLOODX 005460000	GEMEENTE VENLO	59	1.139	321	109	8	1.577	377	1.954	-								
5	VLOODX 005480000	GEMEENTE VENLO	11	11	VLOODX 005480000	GEMEENTE VENLO	396	7.642	2.154	732	56	10.585	2.528	13.113	-								
5	VLOODX 005320000	GEMEENTE VENLO	11	11	VLOODX 005320000	ACTIEVENNootSCHAP FENIXIS LIMBURG B.V.; GI	4	4	-	-	-	-	4	4	-								
5	VLOODX 000530000	GEMEENTE VENLO	11	11	VLOODX 000530000	GEMEENTE VENLO	2.900	55.965	15.778	5.363	413	77.520	18.514	96.033	-								
5	VLOODX 000630000	GEMEENTE VENLO	11	11	VLOODX 000630000	GEMEENTE VENLO	2.381	45.949	12.954	4.403	339	63.646	15.200	78.846	-								
5	VLOODX 000830000	GEMEENTE VENLO	11	11	VLOODX 000830000	GEMEENTE VENLO	1.275	24.605	6.937	2.358	182	34.082	8.140	42.221	-								
5	VLOODX 004560000	GEMEENTE VENLO	11	11	VLOODX 004560000	GEMEENTE VENLO	4.201	81.072	22.856	7.769	599	112.296	26.818	139.116	-								
5	VLOODX 000960000	GEMEENTE VENLO	11	11	VLOODX 000960000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	6.082	117.372	33.090	11.248	867	162.577	38.827	201.405	-								
5	VLOODX 000960000	GEMEENTE VENLO	13	13	VLOODX 000960000	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL EN	3.580	35.800	47.098	23.865	-	106.763	25.498	132.261	-								
5	VLOODX 000980000	GEMEENTE VENLO	11	11	VLOODX 000980000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	2.322	44.811	12.633	4.294	331	62.069	14.824	76.893	-								
5	VLOODX 000980000	GEMEENTE VENLO	11	11	VLOODX 000980000	GEMEENTE VENLO	599	12.402	997	77	1.441	15.498	3.441	17.869	-								
Totaal eigendom 5	GEMEENTE VENLO						23.838	426.668	157.293	61.323	2.886	648.170	154.799	802.969			3.548	115.698		6.911	326.157	-476.812	
6	VLOODX 007340000	PROLOGIS REALTY LIH B.V.	11	11	VLOODX 004610000	GEMEENTE VENLO	10.663	205.778	58.014	19.720	1.519	285.031	68.072	353.104	-								
6	VLOODX 007340000	PROLOGIS REALTY LIH B.V.	16	16,4	VLOODX 004620000	PROVINCIE LIMBURG	10.002	200.040	-	-	-	-	200.040	47.774	247.814	-							
Totaal eigendom 6	PROLOGIS REALTY LIH B.V.						20.665	405.818	58.014	19.720	1.519	485.071	115.847	600.918			600.918				600.918	0	
7	VLOODX 000890000	PROVINCIE LIMBURG	10	10,2	VLOODX 000890000	ENGELS, mev. A.M.H.	86	1.600	-	-	-	-	1.600	382	1.982	-							
7	VLOODX 000890000	PROVINCIE LIMBURG	10	10,2	VLOODX 000890000	ENGELS, mev. A.M.H.	111	2.220	-	-	-	-	2.220	530	2.750	-							
7	VLOODX 000890000	PROVINCIE LIMBURG	11	11	VLOODX 000930000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	57	1.100	310	105	8	1.524	364	1.888	-								
7	VLOODX 000890000	PROVINCIE LIMBURG	11	11	VLOODX 000930000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	94	1.815	511	174	13	2.513	609	3.113	-								
7	VLOODX 000890000	PROVINCIE LIMBURG	11	11	VLOODX 000990000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	75	1.447	408	139	11	2.025	479	2.484	-								
7	VLOODX 000890000	PROVINCIE LIMBURG	11	11	VLOODX 000990000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	388	7.488	2.111	718	55	10.732	2.477	12.849	-								
7	VLOODX 000890000	PROVINCIE LIMBURG	11	11	VLOODX 004930000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	449	8.665	2.443	830	64	13.002	2.866	14.869	-								
7	VLOODX 000890000	PROVINCIE LIMBURG	11	11	VLOODX 005560000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	24	24	44	3	3	44	45	75	-								
7	VLOODX 000890000	PROVINCIE LIMBURG	11	11	VLOODX 005690000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	184	3.551	1.001	340	26	4.918	1.175	6.093	-								
7	VLOODX 000890000	PROVINCIE LIMBURG	11	11	VLOODX 005690000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	256	4.940	1.393	473	36	6.843											



TAXATIERAPPORT

Betreffende de inbrengwaarden in het kader van Afdeling 6.4 (Grondexploitatie)
van de Wet ruimtelijke ordening
inzake het project "Trade Poort Noord" te Venlo



In opdracht van:

Gemeente Venlo
Postbus 3434
5902 RK te Venlo

Datum:

24 februari 2012

Inhoudsopgave

	pagina
A. Opdracht/Opname	
1. Opdrachtgever	3
2. Opdrachtnemer	3
3. Opname	3
B. Doel van de taxaties	3
C. Verantwoording en aansprakelijkheden	
1. Aansprakelijkheid	3
2. Juistheid informatie opdrachtgever	4
3. Bezichtiging in plaats van plaats opname	4
4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid	4
5. Recht van kopie	4
D. Waardering	
1. Peildatum	4
2. Inbrengwaarde	4
E. Omschrijving plan en omgeving	
1. Gebruikte informatie	5
2. Logistiek centrum Venlo	5
3. Het project Trade Port Noord op hoofdlijnen	6
4. Chronologie planvorming	8
F. Privaatrechtelijke aspecten	
1. Geraadpleegde informatie	9
2. Eigendomssituatie en exploitatiegebied	9
3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten	9
4. Quota, productie- en zakelijke rechten	10
G. Verontreinigingen	
1. Bodem- en grondwaterverontreiniging	10
2. Asbesthoudende bouwmaterialen	10
H. Publiekrechtelijke aspecten	
1. Geraadpleegde informatie	11
2. Wet voorkeursrecht gemeenten	11
3. Monumenten	11

I. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening	
1. Juridische uitgangspunten	11
2. Taxatie technische uitgangspunten	12
J. Grondmarkt	
1. Geraadpleegde informatie	15
2. De invloed van de regievoerder	15
3. Marktpartijen in complex.....	15
4. Concurrerende projecten.....	16
5. Grondmarktsituatie	16
K. Onderbouwing waardeoordeel	
1. Complex	18
2. Bijzondere geschiktheid.....	19
3. Toegepaste methodiek	19
4. Onbebouwde gronden	19
5. Opstallen	20
6. Peildatum en reeds gesloopte opstallen	20
7. Onteigeningsschadeloosstellingen.....	22
8. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten	22
9. Sloopkosten	23
10. Overdrachtsbelasting, BTW en transportkosten	23
11. Premies, subsidies en overige bijdragen	23
BIJLAGEN	
I Overzicht exploitatiegebied	24
II Waarderingsoverzicht	25
III Overzicht opstallen	27



A. OPDRACHT/OPNAME

1. Opdrachtgever

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

2. Opdrachtnemer

Het taxatierapport is opgesteld door **drs. K.F.J.P. de Bont RT**, als adviseur verbonden aan De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen in samenwerking met **ing. B.N.J. Huijts MBA MRE MRICS**, als zelfstandig taxateur handelend onder de naam Steenhuijs Real Estate B.V. te Voerendaal. Het adres van de opdrachtnemer, De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen, is Kraaijenbergsestraat 11, 4851 RG te Ulvenhout, telefoonnummer 076-5649115, faxnummer 076-5649118, e-mail: info@debontabs.nl. De heren De Bont en Huijts zullen hierna verder worden aangeduid als "ondergetekenden" of als "de taxateurs/deskundigen".

3. Opname

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

B. DOEL VAN DE TAXATIES

Het doel van de uitgevoerde taxaties is inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro inzake het project "Trade Poort Noord" te Venlo, een en ander ten behoeve van een nog op te stellen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

C. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEDEN

1. Aansprakelijkheid

De taxaties en dit rapport zijn uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekenden. Er kunnen geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden worden aan de inhoud van dit rapport.



2. **Juistheid informatie opdrachtgever**

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door de taxateurs/deskundigen wel zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd, maar de taxateurs/deskundigen nemen geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door opdrachtgever aangeleverde gegevens.

3. **Bezichtiging in plaats van plaats opname**

Er heeft voor geen enkel getaxeed perceel, gebouw of onderneming een volledige opname of bedrijfsexploitatie-onderzoek plaatsgevonden. De in het exploitatiegebied gelegen percelen en gebouwen zijn enkel aan de buitenzijde bezichtigd, waarmee de taxaties zijn uitgevoerd als geveltaxaties. Wel zijn voor de meeste in het exploitatiegebied aanwezige gebouwen de oppervlakten en exploitatiewijze daarvan door de gemeente aangegeven en deze informatie is voorts door ondergetekenden gebruikt ten behoeve van de waarderingen.

4. **Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid**

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

5. **Recht van kopie**

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

D. **WAARDERING**

1. **Peildatum**

Als peildatum voor de inbrengwaarden zal logischerwijs de datum van het vaststellen van het exploitatieplan gewenst zijn. Omdat deze datum echter nog niet vaststaat, is als peildatum voor de waarderingen in dit rapport de datum 1 februari 2012 aangehouden. Dit is de datum waarop voor het laatst een actualisering van de waardering heeft plaatsgevonden. Het verdient aanbeveling om, wanneer duidelijkheid bestaat over de datum van vaststelling van het exploitatieplan, dit rapport te laten actualiseren.

2. **Inbrengwaarde**

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

De bruto inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten luidt als volgt:

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

Totale bruto inbrengwaarde:	€ 43.375.244,-

Zegge: drieënveertigmiljoendriehonderdvijfenzeventigduizendtweehonderdvierenveertig euro

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

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

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

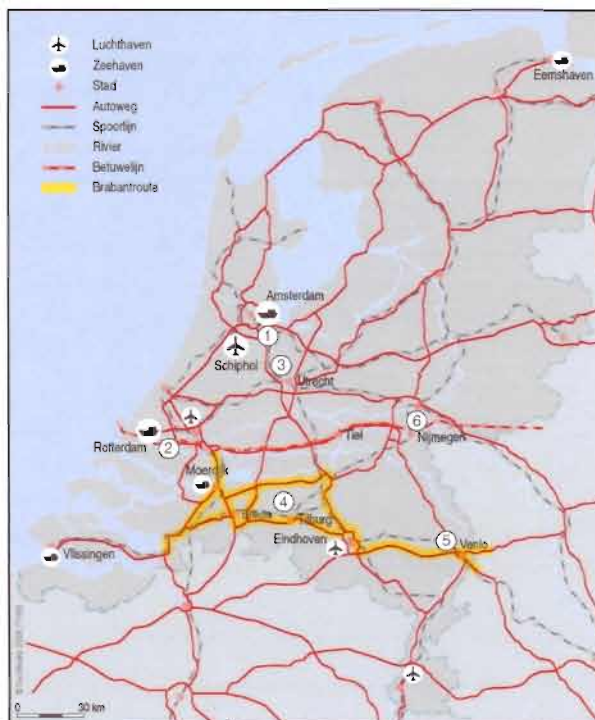
E. OMSCHRIJVING PLAN EN OMGEVING

1. Gebruikte informatie

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

2. Logistiek centrum Venlo

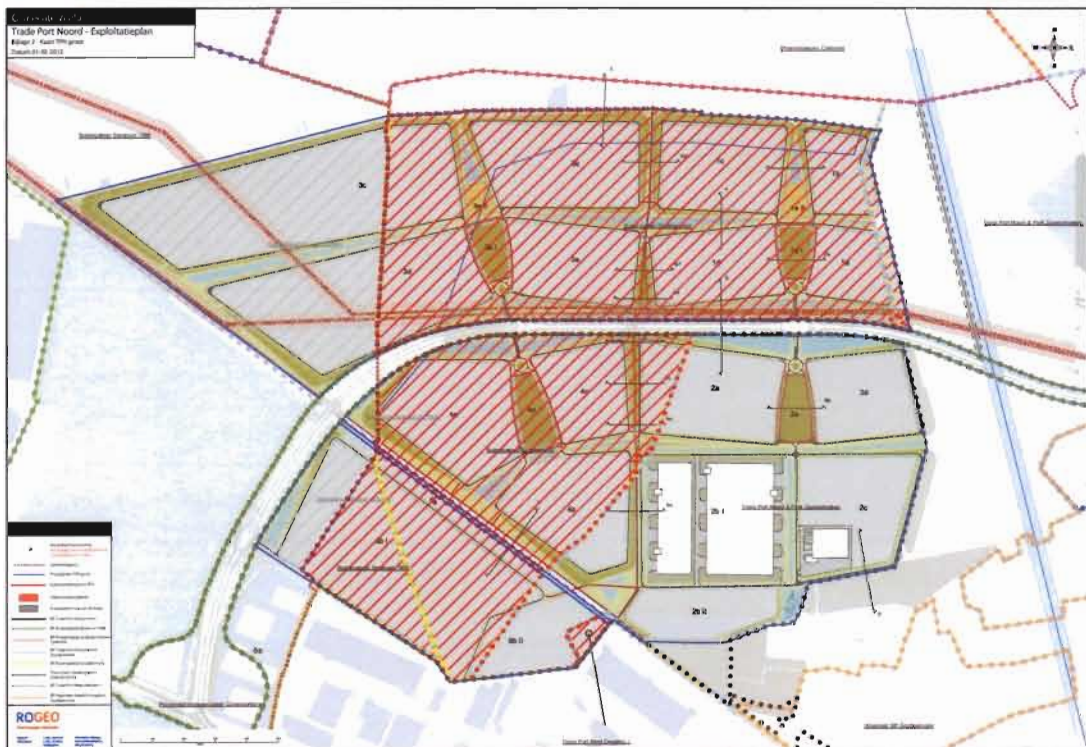
De stad Venlo heeft reeds een gesetelde status als logistieke hub in Nederland. Venlo is meerdere malen gekozen als meest significant logistiek centrum in het land, vooral vanwege zijn succes als een multimodaal vervoer-knooppunt. Venlo is gelegen aan de rivier de Maas op de grens met Duitsland. Venlo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



3. Het project Trade Port Noord op hoofdlijnen

Het bedrijventerrein Trade Port Noord maakt onderdeel uit van een aantal samenhangende ontwikkelingen, zowel in het gebied Venlo Noordwest, als in de regio Venlo. De projecten in Venlo staan bekend onder de naam "Klaverdje Vier" en betreffen naast Trade Port Noord, de glastuinbouwgebieden Californië en Siberië, bedrijvenpark Greenpark, de Floriade, de uitbreiding van ZON Freshpark en een (recreatieve) groenzone Park Zaarderheiken.

In het kader van de ontwikkeling van bedrijventerrein Trade Port Noord en het direct ten oosten gelegen Park Zaarderheiken, is reeds in 2006 een bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo. Dit bestemmingsplan is inmiddels door nieuwe ontwikkelingen achterhaald. Voor een deel van het plangebied waarbinnen het bedrijventerrein Trade Port Noord is geprojecteerd, is door de Raad van State de goedkeuring van Gedeputeerde Staten (2006) voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Trade Port Noord en Park Zaarderheiken' vernietigd. Het besluit van de Raad van State, in combinatie met de wens om op korte termijn gronden te kunnen uitgeven, hebben geleid tot een nieuw bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Trade Port Noord.

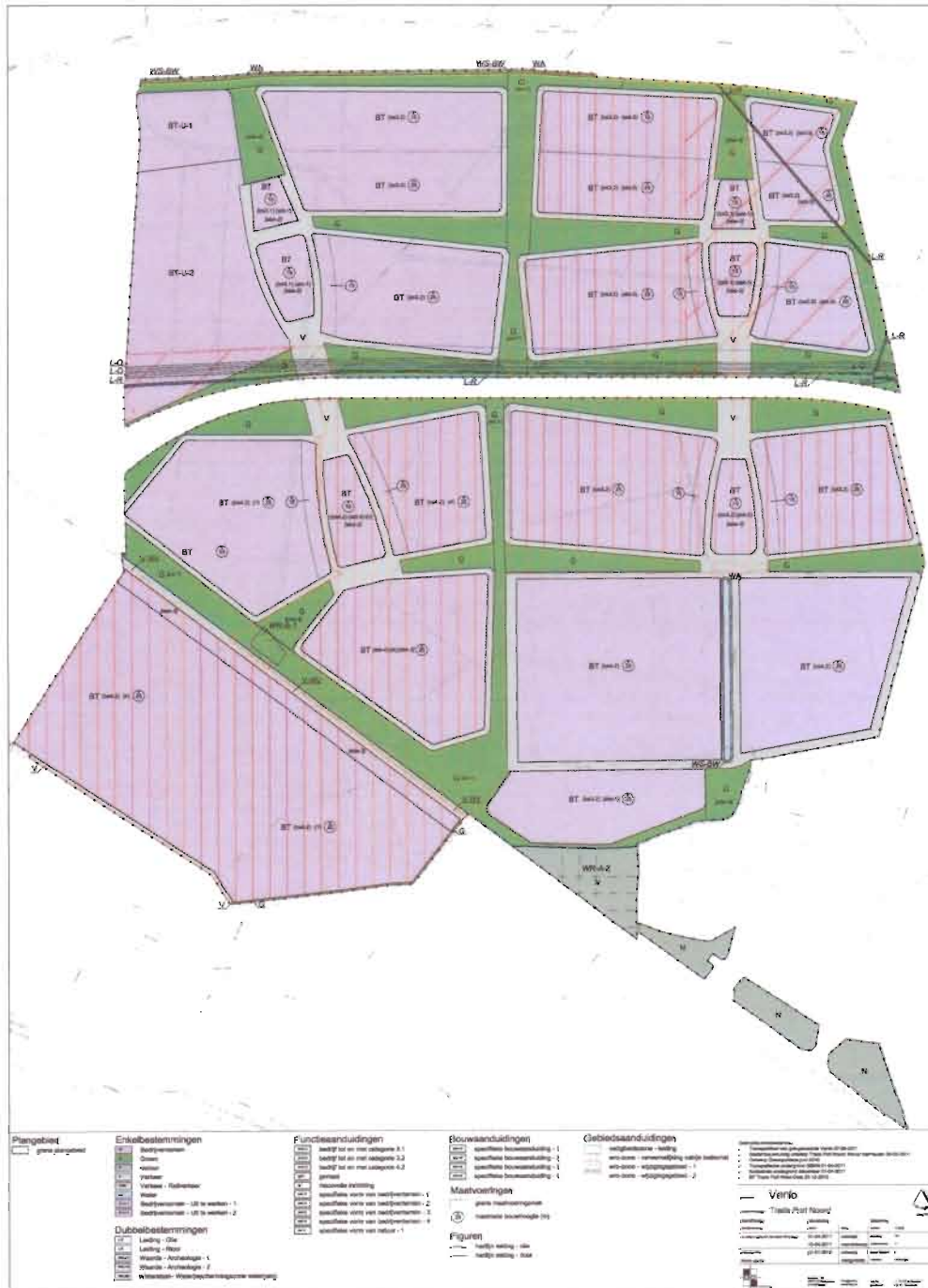


Het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan Bedrijventerrein Trade Port Noord valt binnen het gebied Venlo Noordwest. Het stedenbouwkundig ontwerp voor Trade Port Noord omvat circa 192 hectare (uitgeefbaar) bedrijventerrein verdeeld over vier ruimtelijke clusters in klaverconfiguratie. Het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

De taxatieopdracht heeft uitsluitend betrekking op het exploitatieplan gebied, hetgeen slechts een gedeelte van het voorliggende bestemmingsplan betreft. Getaxeerd is het exploitatiegebied. Het bruto exploitatiegebied is ruim 188 hectare. Het bedrijventerrein sluit direct aan op het bestaande Trade Port West. Aan de oostzijde grenst Trade Port Noord aan het (recreatieve) groenzone Park Zaarderheiken.

Centraal door het plangebied komt de Greenportlane te liggen, die juridisch/planologisch mogelijk is gemaakt middels een provinciaal inpassingsplan. De Greenportlane ontsluit het plangebied op de A73, en via de Eindhovenseweg op de A67.

Het bestemmingsplan 'Trade Port Noord' is vervat in de planstukken bestaande uit de verbeelding, de regels en de toelichting. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende karakter van het bestemmingsplan.



4. Chronologie planvorming

1998	Milieu Effect Rapportage ter voorbereiding van de uitwerking van het streekplan Noord- en Midden Limburg;
27 juli 1999	vaststelling streekplanuitwerking Venlo Trade Port Noord door Gedeputeerde Staten;
30 mei 2000	aanwijzing Wvg van een gedeelte van het gebied;
november 2001	vaststelling Ontwikkelingsplan "Visie op Trade Port Noord";
30 oktober 2002	vaststelling structuurplan "Trade Port Noord";
2 juni 2004	vaststelling Visie Venlo 2030 door de gemeenteraad;
februari 2005	aanvullend aanwijzingsbesluit gemeenteraad Wvg voor buitenrand Trade Port Noord (vergroting);
28 september 2005	vaststelling Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 door de gemeenteraad;
26 januari 2006	vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerrein Trade Port Noord" door gemeenteraad;
22 september 2006	vaststelling Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 door Provinciale Staten;
25 maart 2009	vaststelling gewijzigde Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 door de gemeenteraad;
april 2009	vaststelling POL-aanvulling Gebiedsontwikkeling Klavertje 4, door Provinciale Staten;
10 juli 2009	vaststelling provinciaal Inpassingsplan Greenportlane;
25 mei 2010	vaststelling van de Structuurvisie Trade Port Noord door de gemeenteraad.



F. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Van de gemeente Venlo, hierna de gemeente, zijn diverse (kadastrale) tekeningen ontvangen en informatie over de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is, met betrekking tot de in het plangebied aanwezige bebouwing, van de gemeente informatie ontvangen over deze bebouwing en de wijze van gebruik, alsmede over reeds door de gemeente en de provincie Limburg in het plangebied gedane transacties. Van de reeds in het kader van het plan gesloopte opstallen zijn de taxatieverslagen ten behoeve van de eertijdse verwerving verstrekt. Vorenstaande informatie is verwerkt in een waarderingsoverzicht, evenwel naar eigen inzichten van ondergetekenden, dat als bijlage aan dit rapport is gehecht.

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

Voorts is geen nader onderzoek gedaan naar eventueel overige met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 BW en andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd. Eerst als met de betrokken rechthebbenden kan worden gesproken, zullen ondergetekenden zich een duidelijk beeld kunnen vormen van eventuele bepalingen die een waarde beïnvloedend effect hebben.

2. Eigendomssituatie en exploitatiegebied

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

3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

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

4. Quota, productie- en zakelijke rechten

Ondergetekenden hebben geen kennis genomen van mogelijke quota en productierechten en ook niet van eventuele milieueffecten of kosten die gepaard gaan met het teniet doen daarvan. In het kader van de waarderingen zijn deze niet meegenomen.

G. VERONTREINIGING

1. Bodem- en grondwaterverontreiniging

Ondergetekenden hebben geen kennis genomen van (onderzoeken naar) mogelijke verontreiniging in of van bodem en/of grondwater. In dit rapport is ervan uitgegaan dat hiervan geen sprake is, althans, niet op een dusdanige wijze dat dit waardetechnische invloed heeft op de waarde. Het verdient aanbeveling, indien over verontreiniging informatie bestaat, dit taxatierapport te laten actualiseren door te laten onderzoeken of en zo ja, hoe aanwezige verontreiniging van invloed is op de (inbreng)waarden.

De gemeente heeft ten aanzien van bodem- en grondwaterverontreiniging het navolgende toegelicht: 'Ten behoeve van de aankoop van diverse percelen gelegen binnen het ontwikkelgebied Trade Port Noord zijn sinds het jaar 2000 diverse verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. De onderzoeksresultaten van al deze onderzoeken zijn meegenomen voor de vaststelling van de gemiddelde bodemkwaliteit van dit gebied t.b.v. de ontwikkeling van de Bodemkwaliteitskaart (BKK) van Venlo. Deze BKK-Venlo en de bijbehorende bodembeheernota zijn in juni 2010 door het college van burgemeester en wethouders van Venlo vastgesteld. Uit de BKK valt af te leiden dat het gebied waarbinnen TPN is gesitueerd binnen de bodemkwaliteitszone "Buitengebied zand/Ontwikkeling na 1990" valt. Van deze zone voldoet de bodemkwaliteit van zowel de bovengrond als de ondergrond bij onverdachte locaties aan de "Achtergrondwaarde 2000".'

2. Asbesthoudende bouwmaterialen

Ondergetekenden hebben geen kennis genomen van (onderzoeken naar) mogelijke asbesthoudende bouwmaterialen in de aanwezige bebouwing of op of in de bodem. In dit rapport is ervan uitgegaan dat hiervan geen sprake is, althans, niet op een dusdanige wijze dat dit relevante invloed heeft op de waarde. Het verdient aanbeveling, indien over asbest informatie bestaat, dit taxatierapport te laten actualiseren door te laten onderzoeken of en zo ja, hoe aanwezige asbest van invloed is op de (inbreng)waarden.

H. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Ondergetekenden hebben geen specifiek onderzoek gedaan naar de in het exploitatiegebied vigerende bestemmingsplannen of bestemmingen per perceel, behoudens voor de hierna genoemde objecten. Wat betreft de bebouwde percelen en de reeds gesloopte opstallen, gaan ondergetekenden er van uit dat het gebruik van die reeds gesloopte opstallen paste binnen het destijds vigerende planologische regime. In het kader van dit rapport zijn de huidige bestemmingen van de onbebouwde percelen niet relevant geacht, aangezien deze gronden zijn gewaardeerd op basis van de toekomstig planologische invulling.

Op basis van de geraadpleegde informatie en plaatselijke kennis achten de taxateurs de navolgende waarde beïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

- agrarische bedrijfsbestemming op de percelen Heierhoeve 5, 10, 18, 20, 22 en Sevenumseweg 27.
- woonbestemming op de percelen Heierhoeveweg 6, 7, 8, 16, 16a, 24 en Berkterhei 4.

2. Wet voorkeursrecht gemeenten

De gronden in het plangebied zijn aangewezen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex. art. 8 Wvg oud en art. 2 jo 5 Wvg).

3. Monumenten

In het plangebied is volgens de gemeente géén sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van objecten:

- als beschermd monument (ex art. 3, 4 of 6 Monumentenwet);
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex. art. 35 Monumentenwet);
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

I. AFDELING 6.4 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING

1. Juridische uitgangspunten

In de artikelen 6.12 en verder van de Wro is onder meer bepaald dat door een gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld. Dit exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie. Een exploitatieplan bevat onder meer een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bestaat, in hoofdlijn, uit:

1. een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
2. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie; waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking zal komen;
3. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1 tot 3 bedoelde ramingen;
4. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
5. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

In dit rapport zijn de inbrengwaarden van de betreffende gronden (al dan niet met daarop aanwezige opstallen) getaxeerd. Deze inbrengwaarden betreffen de waarden van de in het exploitatiegebied gelegen gronden, de waarden van de in het exploitatiegebied aanwezige (al dan niet reeds gesloopte) opstallen, die zullen worden (her)ontwikkeld en indien van toepassing, bijkomende schadevergoedingen als bedoeld in de Ontheeningswet. Deze waarden/vergoedingen tezamen worden in de praktijk vaak de netto inbrengwaarden genoemd.

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

2. Taxatie technische uitgangspunten

Artikel 6.13, lid 4 Wro stelt dat voor de berekening van de kosten en opbrengsten ervan wordt uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht en dat de gemeente daartoe (al dan niet fictief) de noodzakelijke grondverwerving doet.

In de Afdeling grondexploitatie wordt voorts ter bepaling van de inbrengwaarden gerefereerd aan de Ontheeningswet. 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 Ontheeningswet (Ow) en dat voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een ontheeningsbesluit is genomen, of welke op ontheeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling ingevolge de ontheeningswet.

In artikel 40b Ow is bepaald dat de waarde vastgesteld moet worden als zijnde de werkelijke waarde die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk denkende en handelende partijen. Vanwege deze regel en het doel van de taxatie hebben ondergetekenden in dit rapport het waardebegrip van de **marktwaaarde** gebruikt; het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang (Interpretatie van het International Valuation Standards Committee).

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

Volgens onteigeningsjurisprudentie, de taxatieleer en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde (de marktwaarde) worden beschouwd als de hoogste van **of** de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige vastgoedgebruik (vaak genoemd de huidige gebruikswaarde) **of** de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie van het nieuwe bestemmingsplan (vaak genoemd de ontwikkelingswaarde). Voor gronden die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, wordt zoals gezegd de (netto) inbrengwaarde voorts gelijkgesteld aan een schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. Dit houdt een volledige vergoeding in van alle schade die een rechthebbende rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn recht op een onroerende zaak lijdt.

a. **Grondwaarde**

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

- Naar de mening van de deskundigen prevaleert als meest geschikte taxatie- of waarderingsmethode voor plannen in de fase waarin het project thans verkeert een vergelijkingsmethode nog steeds boven een residuele methode. Het vorenstaande maakt, dat ondergetekenden zich bij hun waardeoordeel over een ruwe bouwgrondprijs binnen het exploitatiegebied, thans nog steeds laten leiden door transacties die door ondergetekenden zijn geanalyseerd. Hetgeen bevestigd wordt door inzichten in het aankoopbeleid door de gemeente Venlo en de Provincie Limburg in het gebied en door een aantal bekende prijsadviezen in Wvg-zaken uit de regio.
- Uit een uitgevoerde marktanalyse, verwezen wordt naar het aandachtspunt hiervoor, kunnen ondergetekenden geen feiten opmaken, die een afwijking ten opzichte van het ingenomen standpunt verantwoorden. Ondergetekenden merken daarbij op dat de ontvangen exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan weliswaar naar een hogere ruwe bouwgrondprijs lijkt te neigen, maar dat op basis van deze begroting ondergetekenden (nog) geen transacties bekend zijn en tevens dat een opwaartse druk vanaf € 20 per m² voor ons vooralsnog ook niet duidelijk waarneembaar is vanuit de markt. Daarbij dient gezegd dat na bestudering van de bedoelde exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan en de residuele methode waaruit die zou kunnen leiden tot een indicatie van grondwaarden hoger dan € 20 per m², is gebleken dat een en ander op diverse onderdelen afwijkt van een (grond)exploitatieberekening die wij thans als waarderingsmethode nog het meest correct en bruikbaar zouden kunnen veronderstellen.

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

b. **Verkeerswaarde of volledige schadeloosstelling**

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

In de onderhavige kwestie doet zich vorenstaande vraag voornamelijk voor, althans, qua inbrengwaarde in bedragen de meest gevallen, bij de bebouwde en voorheen bebouwde percelen (dat neemt evenwel niet weg dat ook voor de onbebouwde percelen binnen het exploitatiegebied het boven- en onderstaande geldt). Vooropgesteld zij, dat naar de mening van ondergetekenden - zo lijkt uit rechtspraak thans de wet ook te worden uitgelegd - in beginsel de marktwaarde dient te worden gehanteerd als inbrengwaarde en slechts bij uitzondering een onteigeningschadeloosstelling daarvoor in de plaats mag worden gebruikt. Bij het vorenstaande overwegen ondergetekenden dat, naar hun mening, enkel als een gemeente aannemelijk kan maken dat onteigend had kunnen of kan worden en een gemeente bovendien aannemelijk kan maken dat dit instrument van eigendomsontneming ook zou, dan wel zal worden ingezet ingeval verwerving in minnelijke sfeer niet mogelijk bleek of blijkt, dan een schadeloosstelling op onteigeningsbasis als inbrengwaarde mag worden opgevoerd. Het spreekt daarbij voor zich, dat in dat geval een verwervingsdossier sowieso dermate gevorderd moet zijn, dat daaruit zonder gerede twijfel aangetoond kan worden dat alleen dan overeenstemming zou kunnen worden bereikt indien op onteigeningsbasis (tegen onteigeningschadeloosstelling derhalve) onderhandeld wordt, dan wel dat het niet meer aannemelijk is te achten dat eigendomsverkrijging in minnelijke sfeer, derhalve zonder (onteigenings)rechterlijke interventie, nog mogelijk is. De wijze waarop het verwervingsdossier blijkt geeft van vordering aangaande verwerving lijkt ondergetekenden, daarmee dan ook maatgevend voor de vraag of in plaats van de marktwaarde een onteigeningschadeloosstelling mag worden opgevoerd als inbrengwaarde.

Voor de door de gemeente **nog (gewenste) te verwerven objecten**, hebben ondergetekenden begrepen dat de daartoe bestaande verwervingsdossiers thans nog niet dermate gevorderd zijn, dat thans al buiten gerede twijfel staat dat een onteigeningsprocedure kan of zal worden vermeden. Dit maakt naar mening van ondergetekenden reeds dat, los van de vraag of op basis van onteigeningschadeloosstelling wordt onderhandeld, voor de betreffende, door de gemeente gewenst nog te verwerven percelen - dat geldt voor bebouwde zowel als de onbebouwde percelen - als inbrengwaarden de marktwaarde(n) moet(en) worden opgevoerd. Het opvoeren van een onteigeningschadeloosstelling als inbrengwaarde in plaats van louter de marktwaarde lijkt ondergetekende in deze gevallen nog te prematuur. Het spreekt voor zich dat deze taxatie moet worden geactualiseerd, indien verwervingsdossiers wel hun eindpunt qua voortgang naderen of hebben bereikt.

Voor de door de gemeente **al verworven (en grotendeels al gesloopte) objecten**, ligt naar de mening van de deskundigen een en ander genuanceerder. Ondergetekenden concluderen uit ontvangen taxatierapporten voor het dit aangaande vastgoed, dat de door de gemeente reeds verworven objecten



binnen het exploitatiegebied op onteigeningsbasis zijn verworven. In beginsel moet worden vastgesteld dat de periode tussen die aankopen en de momenteel pas aanstaande vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan erg lang is (geweest), waardoor - maar dat is uiteraard achteraf en op dit moment geconstateerd - de noodzaak en urgentie van daadwerkelijk gerechtelijke onteigening, dan wel het zaken doen op onteigeningsbasis (dus tegen onteigeningschadeloosstelling(en)) ten tijde van aankoop van het betreffende vastgoed nu wellicht niet meer aannemelijk valt te maken. In overweging nemende de door de gemeente in het verleden al eerder gedane pogingen om tot een bestemmingsplanwijziging te komen - een en ander strandde echter doordat de provincie goedkeuring onthield aan een gedeelte van het toentertijd in procedure gebrachte bestemmingsplan - ligt het vorenstaande naar de mening van ondergetekenden in casu evenwel anders.

Overwogen mag naar onze mening in de systematiek van Afdeling 6.4 Wro worden, dat ten tijde van de voornoemde aankopen bij de gemeente de gerechtvaardigde verwachting bestond dat het in 2006 in procedure gebrachte bestemmingsplan de eindstreep zou halen. Ten tijde van de reeds gedane transacties mocht de gemeente er naar onze mening dan ook vanuit gaan dat de betreffende percelen terstond tot exploitatie zouden kunnen worden gebracht, waarbij verkrijging van het betreffende vastgoed door de gemeente, al dan niet via interventie door de onteigeningsrechter, op onteigeningsbasis moest plaatsvinden. Dat uiteindelijk door de provincie goedkeuring werd onthouden aan diverse delen van het in procedure gebrachte bestemmingsplan, maakt het vorenstaande niet anders. Hoewel (daarna) per 1 juli 2008 de Wro met daarin de Afdeling Grondexploitatie ook nog eens in werking is getreden waardoor onder meer nieuw te hanteren uitgangspunten, nieuwe inzichten in de materie en momenteel ook reeds nieuwe rechtspraak aan orde kwamen, kan vorenstaande redenering evengoed nog in stand blijven.

Ondergetekenden achten het dan ook verdedigbaar om, aangaande de (voorheen) bebouwde percelen die door de gemeente al zijn verworven, in dit rapport als inbrengwaarde een volledige schadevergoeding als bedoeld in de Onteigeningswet op te nemen.

J. GRONDMARKT

1. Geraadpleegde informatie

Ondergetekenden hebben kennis genomen van macro-economische analyses van de analyseafdelingen van internationaal opererende taxatie- en makelaarskantoren. Voorts is er kennis genomen van de meeste grondtransacties in het gebied en regionaal vergelijkbare ontwikkelingen, als ook van prijsvaststellingen door rechtbanken in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

2. De invloed van de regievoerder

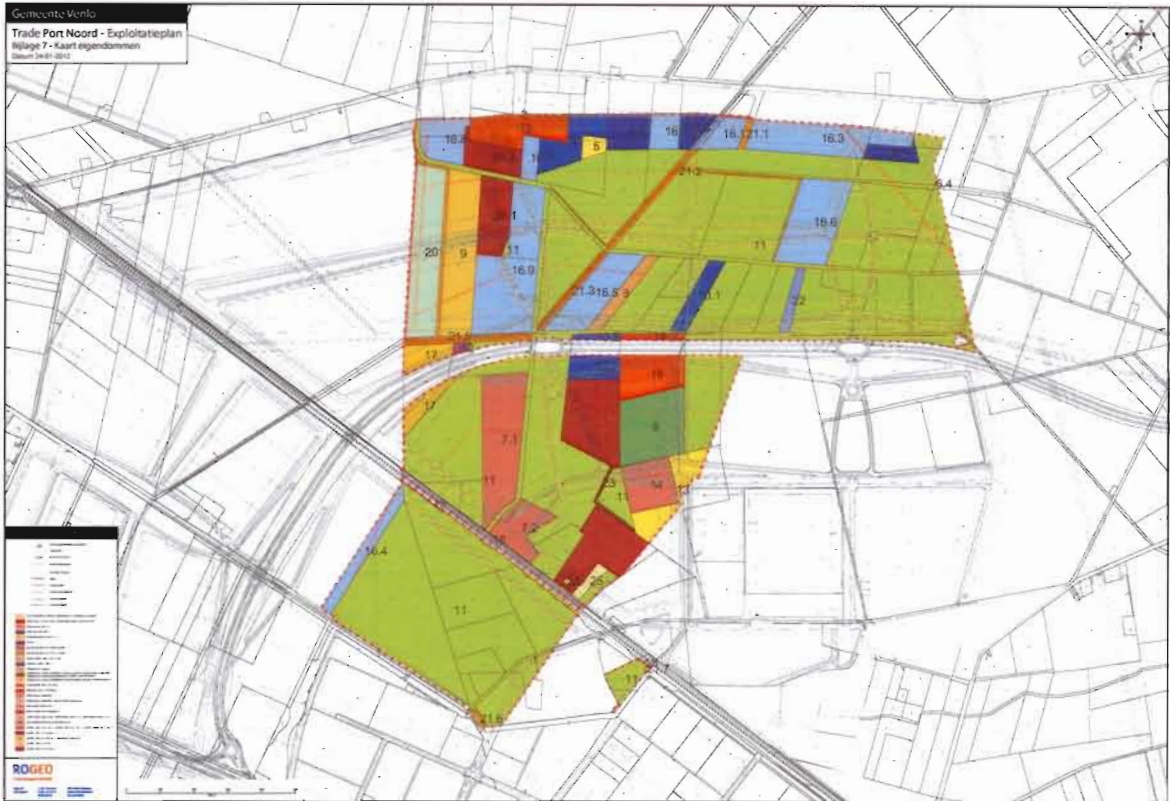
De regievoerder in deze, de gemeente Venlo, heeft grote invloed op de grondmarkt. Zij oefent die thans uit, door het grondbeleidsinstrumentarium volledig in te zetten. Daarnaast is ook de provincie Limburg actief op de grondmarkt om tot de realisatie van de Greenportlane en andere plandelen van het Klavertje Vier te komen. Er vindt afstemming en onderlinge grondruiling plaats, waardoor concurrentie en prijsopdrijving tussen de overheidsorganen getracht wordt te voorkomen.

3. Marktpartijen in complex

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



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



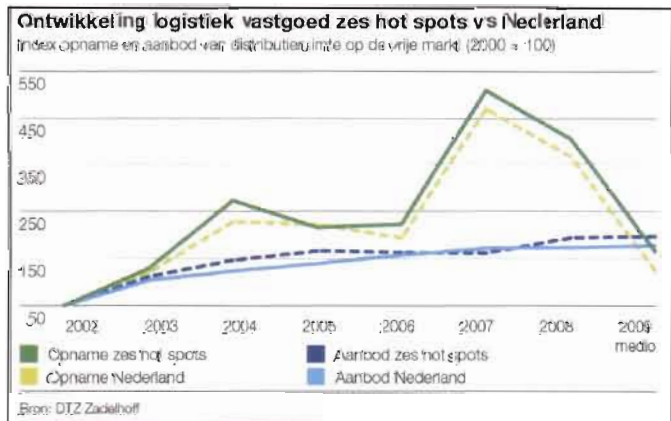
25 hectare van de totaal 131 hectare beschikbaar.

4. Concurrerende projecten

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

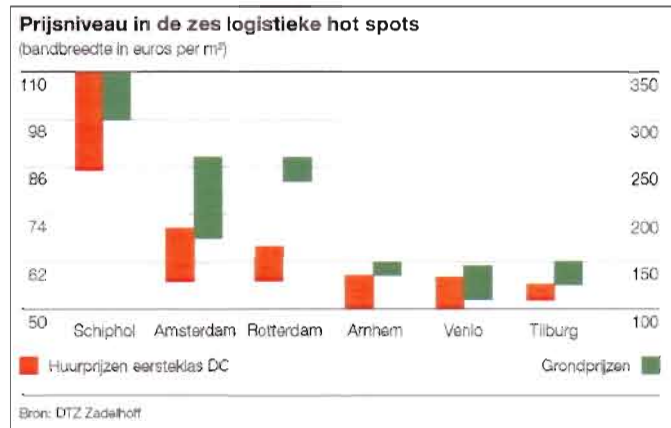
5. Grondmarktsituatie

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



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

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



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

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

Voor vergelijkingen in de markt aangaande (ruwe) bouwgrond zijn in het Kiavertje Vier gebied, waartoe het exploitatiegebied behoort, vooral transacties door de gemeente Venlo en de provincie Limburg bekend. Ook zijn er diverse rechtbankuitspraken bekend vanwege prijsbepaling in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Buiten het grondgebied van de gemeente Venlo hebben ondergetekenden informatie gebruikt aangaande de bedrijfsterreinontwikkelingen in Echt, Venray en Weert en de Wvg-prijsvaststellingen aldaar.

K. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

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

1. Complex

In dit rapport is bij het bepalen van de inbrengwaarden aansluiting gezocht bij de artikelen artikel 40b tot en met f Onteigeningswet, een en ander zoals voorgeschreven in Afdeling 6.4 Wro. Daarbij zijn in beginsel allerlei taxatiemethoden toegestaan. Een veel voorkomende taxatiemethode bij gronden met ontwikkelingspotentie is die van het bepalen van de residuele grondwaarde, een andere die van het gebruiken van vergelijkbare transacties. De methode van het bepalen van de residuele grondwaarde bestaat in feite uit een taxatie op basis van een grondexploitatieopzet voor een bepaald (ontwikkelings)gebied en heeft daarmee raakvlakken met hetgeen is bepaald in artikel 40d Onteigeningswet waarin wordt gesproken over een als één geheel in exploitatie te brengen complex. De werking en strekking van artikel 40d Ow kan naar de mening van ondergetekenden dan ook toepassing hebben bij de waardebepalingen in dit rapport.



2. Bijzondere geschiktheid

Bij waardebeoordeling van gronden op basis van toekomstige ontwikkelingspotentie - dat geldt in casu voor de onbebouwde gronden - conform artikel 40d gekeken worden naar omslag van baten, lasten en (toekomstige) bestemmingen. Daarbij wordt doorgaans voorbij gegaan aan de 'toevallige' bestemmingen die op de betrokken percelen of perceelsgedeelten liggen of zullen worden gelegd. De nieuwe bestemmingen worden dan uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Dit kan in beginsel door de grondwaarde te bepalen voor het gehele plangebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters die in het plangebied zijn betrokken. Dan wordt het zogenaamde egalisatiebeginsel uit artikel 40d Onteigeningswet toegepast en per vierkante meter eenzelfde waarde vastgesteld, de ruwe bouwgrondprijs, ook wel pot- of planprijs genoemd.

Enkel wanneer zich percelen of gedeelten daarvan als bijzonder (on)geschikt voor de toekomstige ontwikkeling manifesteren, kan een uitzondering op het vorenstaande beginsel van toepassing zijn. Nu nog nauwelijks in beeld is hoe (wat er zal worden gebouwd is al wel in hoofdlijnen bekend) ontwikkeld zal worden, nemen ondergetekenden aan dat van percelen met bijzondere (on)geschiktheid geen sprake is.

3. Toegepaste methodiek

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

4. Onbebouwde gronden

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



5. Opstallen

In het kader van dit rapport is voor de opstallen met erven die in het exploitatiegebied liggen en (her)ontwikkeld worden geconstateerd dat de hoogste waarde zich (momenteel nog) ontleent aan het thans bestaande gebruik. Dit geldt voor die percelen waarop bebouwing van substantiële aard aanwezig is en/of die daaraan direct dienstig zijn. De in het exploitatiegebied aanwezige bebouwde objecten zijn op de huidige gebruikswaarde getaxeerd, een en ander is terug te vinden in het als bijlage aan dit rapport gehechte waarderingsoverzicht.

6. Peildatum en reeds gesloopte opstallen

De taxatieleer (in het algemeen) schrijft voor dat iedere taxatie uitgevoerd moet worden naar een kenbare waardepeildatum. In de Wro is aangaande een voor inbrengwaarden te hanteren peildatum in feite niets expliciet geregeld. Omdat het exploitatieplan, tegelijkertijd vast te stellen met het nieuwe bestemmingsplan, doorgaans zo actueel mogelijk is gewenst, wordt in de praktijk en om die reden als peildatum voor het bepalen van de inbrengwaarden dan ook veelal gehanteerd de datum van het ter visie leggen van het (ontwerp)exploitatieplan. In het onderhavige geval is echter nog niet bekend wanneer dit zal gebeuren. Ondergetekenden hebben om die reden als waardepeildatum in dit taxatierapport aangehouden de datum van 1 februari 2012.

In beginsel betekent het vorenstaande taxatie technisch dat per datum van opname door ondergetekenden moet worden getaxeerd aan de hand van wat er per diezelfde datum is aangetroffen. Dat zou echter ook betekenen dat voor die percelen waarop opstallen en opstanden stonden en die per voormelde peildatum reeds zijn gesloopt, de waardering heeft plaats te vinden betreffende onbebouwde grond.

Ondergetekenden hebben geconstateerd dat in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het betreffende gebied reeds anticiperend is verworven en gesloopt. Zoals naar de mening van ondergetekenden bijvoorbeeld blijkt uit artikel 6.2.3, sub c Bro, behoort tot de inbrengwaarde evenzo de waarde van de opstallen (en opstanden) die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt. De sloopkosten op zich behoren overigens ook tot de (bruto) inbrengwaarde(n), een en ander volgend uit artikel 6.2.3, sub d Bro. De wetgever gaat er daarbij, zo is ondergetekenden gebleken uit de regels vanwege de Wro, het Bro en verdere uitvoeringsregels, van uit dat bij het opstellen van het eerste exploitatieplan deze kosten ook reeds kunnen zijn gemaakt. Artikel 6.2.8 Bro expliciteert ook vorenstaande veronderstelling, zo overigens ook de Regeling Plankosten Exploitatieplan, een ministeriële regeling, van 2010. Daarin wordt uitdrukkelijk gesteld dat, indien de onroerende zaak eertijds is verworven met het oog op de locatieontwikkeling, deze waarde (ook van opstallen) en eventuele sloopkosten tot de inbrengwaarde(n) moeten worden gerekend. Posterieur aan de aankoop dient daarbij overigens wel getoetst te worden of de onroerende zaken zijn gelegen binnen het vastgestelde exploitatiegebied. Enkel dan kan immers worden gesteld dat verwerving (en sloop) inderdaad noodzakelijk was in het kader van de voorgenomen herontwikkeling.



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

Voor die opstallen die per datum van opname reeds waren gesloopt, doch wel in het exploitatiegebied lagen, zijn de aan die aankopen ten grondslag liggende taxatierapporten door ondergetekenden onderzocht. Meer concreet is allereerst aansluiting gezocht bij het in de betreffende taxatierapporten vermelde doel van de taxatie(s) voor het opnemen van de waarde(n) van de gesloopte opstal(len) en opstand(en). Is daarin teruggevonden dat de aankoop heeft plaatsgevonden in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het exploitatiegebied, dan volgt daaruit logischerwijs ook dat sloop onvermijdelijk was of is (voor die opstallen waarvoor blijkt dat de ruimtegebruikskaart behorend bij het exploitatieplan een andere functie of bouwsoort en/of –vorm voorstaat) en is door ondergetekenden vervolgens voor die objecten die dit betreft de waarde bepaald en als inbrengwaarde opgenomen in dit taxatierapport. Het vorenstaande geldt overigens evengoed voor opstallen van particuliere marktpartijen als voor opstallen die eigendom zijn/waren van de gemeente.

De navolgende adressen in het plangebied zijn gesloopt:

1. Heierhoeveweg 5 (deels gelegen in het exploitatiegebied)
2. Heierhoeveweg 6 (deels gelegen in het exploitatiegebied)
3. Heierhoeveweg 7
4. Heierhoeveweg 8
5. Heierhoeveweg 10 (deels gelegen in het exploitatiegebied)
6. Heierhoeveweg 16
7. Heierhoeveweg 20
8. Berkterhei 4

In bijlage III zijn alle opstallen beschreven.

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

Tabel: toegepaste indices

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

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

7. Onteigeningsschadeloosstellingen

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

Nu de niet-bebouwde percelen (die niet rechtstreeks dienstig zijn aan de in het exploitatiegebied voorkomende opstallen) via de idee van een ruwe bouwgrondprijs zijn gewaardeerd en deze waarde beduidend hoger ligt dan de agrarische gebruikswaarde ter plaatse, is er bij de waardering van deze gronden geen plaats meer voor aanvullende onteigeningstechnische vergoedingen.

8. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten

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

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

9. Sloopkosten

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

10. Overdrachtsbelasting, BTW en transportkosten

Het is ondergetekenden niet bekend of de gemeente in casu verplicht is overdrachtsbelasting te betalen, doch in ieder geval zullen kosten van overdracht, transportkosten, moeten worden gemaakt. In de berekening van de inbrengwaarden is dienaangaande volstaan met een post Pro Memorie. Ditzelfde geldt voor mogelijk door de gemeente te betalen en niet te verrekenen BTW.

11. Premies, subsidies en overige bijdragen

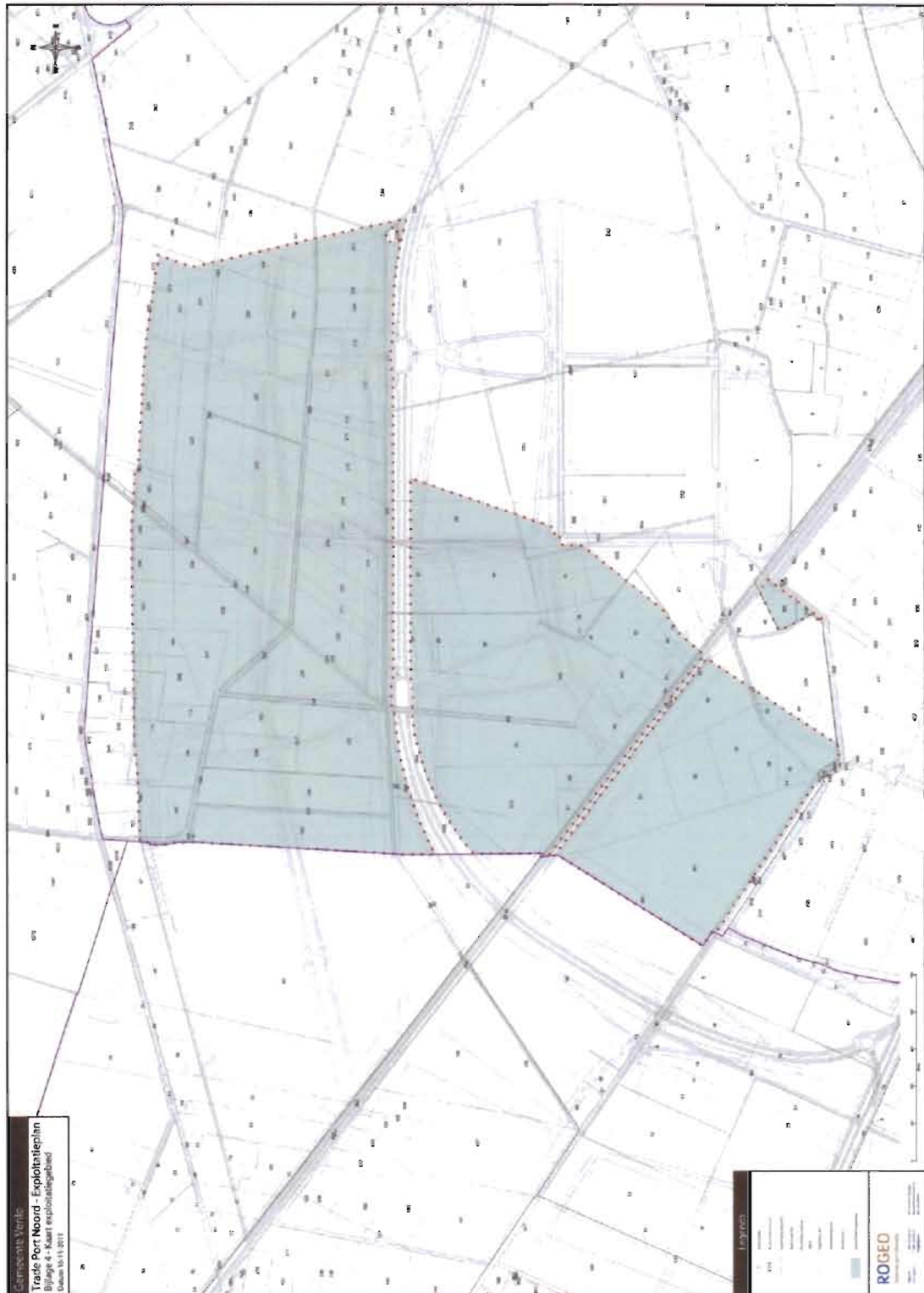
Er is in dit taxatierapport geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

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

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

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

Bijlage I. Overzicht exploitatiegebied



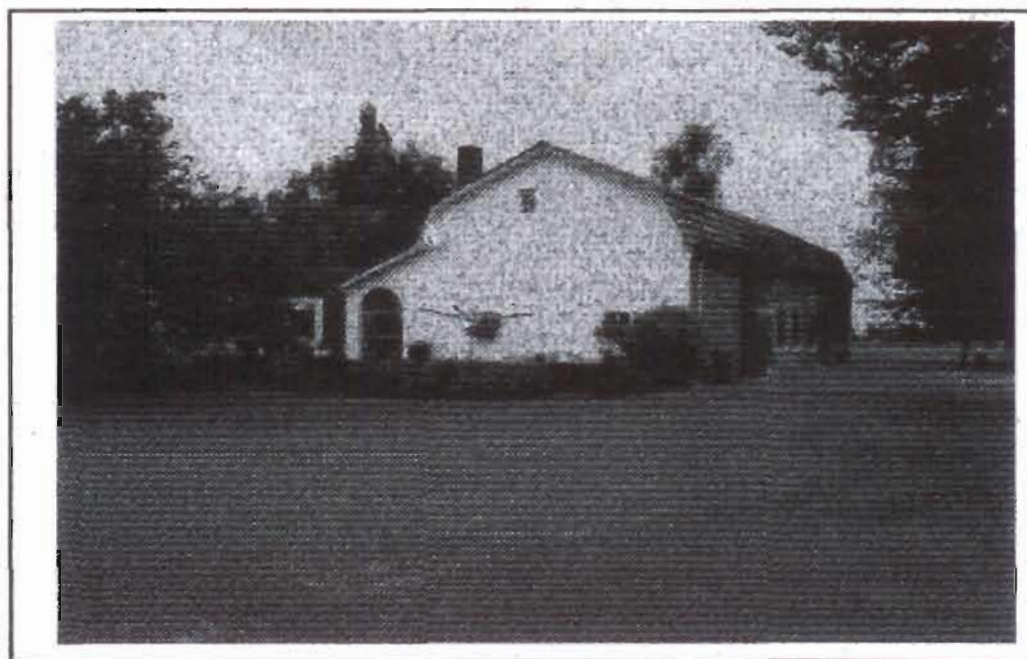
Bijlage II. Waarderingschema

Totalen peildatum		woensdag 1 februari 2012		2 513.859		1 876.488		36.075.650 €		5.526.796 €		98.904 €		1.673.894 €		43.375.244 €	
								83,2%		12,7%		0,2%		3,9%		100%	
Kadastraal kenmerk	Partij	Gerechtigde	Oppervlakte kadastrale kavel	Oppervlakte in exploitatieplan	Waarde ruwe bouwgrond	Waarde stallen en ondergrond	Kosten vrijmaken rechten	Bijkomende schaden (OW)	Totaal								
VLO00W 00156G0000	RAILINFRA TRUST B.V.	RAILINFRA TRUST B.V.	25.507	212	4.240 €	0 €	0 €	0 €	4.240 €								
VLO00W 00504G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	5.507	125	2.500 €	0 €	0 €	0 €	2.500 €								
VLO00W 00505G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	7.520	7.300	146.000 €	0 €	0 €	0 €	146.000 €								
VLO00W 00506G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	1.750	1.420	28.400 €	0 €	0 €	0 €	28.400 €								
VLO00W 00509G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	849	659	13.180 €	0 €	0 €	0 €	13.180 €								
VLO00W 00510G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	150	149	2.980 €	0 €	0 €	0 €	2.980 €								
VLO00W 00513G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	100	99	1.980 €	0 €	0 €	0 €	1.980 €								
VLO00W 00546G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	444	59	1.180 €	0 €	0 €	0 €	1.180 €								
VLO00W 00548G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	2.861	396	7.920 €	0 €	0 €	0 €	7.920 €								
VLO00X 00049G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	7.665	3.667	0 €	490.308 €	107.253 €	0 €	597.561 €								
VLO00X 00052G0000	AKTIVABEDRIJF ENEXIS LIMBURG B.V.	AKTIVABEDRIJF ENEXIS LIMBURG B.V.	4	4	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €								
VLO00X 00053G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	4.576	2.900	58.000 €	0 €	0 €	0 €	58.000 €								
VLO00X 00054G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	2.735	2.737	0 €	562.124 €	80.655 €	0 €	642.779 €								
VLO00X 00055G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	4.170	4.170	0 €	453.295 €	352.742 €	0 €	806.037 €								
VLO00X 00056G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	7.750	7.752	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €								
VLO00X 00057G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	26.266	26.270	525.400 €	0 €	0 €	0 €	525.400 €								
VLO00X 00058G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	26.926	26.927	538.540 €	0 €	0 €	0 €	538.540 €								
VLO00X 00059G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	45.078	45.073	901.460 €	0 €	0 €	0 €	901.460 €								
VLO00X 00060G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	34.342	29.849	496.980 €	215.710 €	43.849 €	0 €	766.539 €								
VLO00X 00061G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	6.086	1.998	39.960 €	0 €	0 €	0 €	39.960 €								
VLO00X 00062G0000	RAILINFRA TRUST B.V.	RAILINFRA TRUST B.V.	21.161	8.173	163.460 €	0 €	0 €	0 €	163.460 €								
VLO00X 00063G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	3.388	2.382	47.640 €	0 €	0 €	0 €	47.640 €								
VLO00X 00075G0000	VOF GRUBBENVORST	HEGELSOM, dhr. H.P. VAN	21.028	21.028	420.560 €	0 €	0 €	0 €	420.560 €								
VLO00X 00076G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	9.384	9.384	187.680 €	0 €	0 €	0 €	187.680 €								
VLO00X 00077G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	760	760	15.200 €	0 €	0 €	0 €	15.200 €								
VLO00X 00078G0000	VOF GRUBBENVORST	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T	1.867	1.867	37.340 €	0 €	0 €	0 €	37.340 €								
VLO00X 00079G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	3.949	3.552	392.583 €	0 €	75.705 €	0 €	468.288 €								
VLO00X 00080G0000	VOF GRUBBENVORST	ZANDT, dhr. L.J.P. IN 'T	3.617	3.617	275.000 €	0 €	0 €	0 €	275.000 €								
VLO00X 00081G0000	VOF GRUBBENVORST	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T, JANSSEN, mr	253	253	598.760 €	0 €	0 €	0 €	598.760 €								
VLO00X 00082G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	35.836	33.685	25.500 €	0 €	0 €	0 €	25.500 €								
VLO00X 00083G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	1.568	1.275	301.860 €	0 €	0 €	0 €	301.860 €								
VLO00X 00084G0000	VOF GRUBBENVORST	DE ERVEN dhr. P.H. KURSTJENS	18.093	18.093	270.000 €	0 €	0 €	0 €	270.000 €								
VLO00X 00086G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	7.569	7.569	769.251 €	0 €	195.749 €	0 €	965.000 €								
VLO00X 00087G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	5.499	5.499	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €								
VLO00X 00089G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	3.805	3.805	76.100 €	0 €	0 €	0 €	76.100 €								
VLO00X 00090G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	3.789	3.788	75.760 €	0 €	0 €	0 €	75.760 €								
VLO00X 00092G0000	VOF GRUBBENVORST	DE ERVEN dhr. P.H. KURSTJENS	49.148	49.148	982.960 €	0 €	0 €	0 €	982.960 €								
VLO00X 00093G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	8.347	7.679	153.580 €	0 €	0 €	0 €	153.580 €								
VLO00X 00094G0000	VOF GRUBBENVORST	ENGELS, mevr. A.M.H.	18.062	11.364	227.280 €	0 €	0 €	0 €	227.280 €								
VLO00X 00095G0000	VOF GRUBBENVORST	ENGELS, mevr. A.M.H.	2.251	2.251	45.020 €	0 €	0 €	0 €	45.020 €								
VLO00X 00096G0000	VOF GRUBBENVORST	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T	38.520	38.520	770.400 €	0 €	0 €	0 €	770.400 €								
VLO00X 00097G0000	RECA-BERG VASTGOED B.V.	RECA-BERG VASTGOED B.V.	34.825	26.016	520.320 €	0 €	0 €	0 €	520.320 €								
VLO00X 00098G0000	VOF GRUBBENVORST	DE ERVEN dhr. P.H. IN 'T ZANDT	38.255	38.255	765.100 €	0 €	0 €	0 €	765.100 €								
VLO00X 00099G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	37.249	30.594	611.880 €	0 €	0 €	0 €	611.880 €								
VLO00X 00154G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	6.106	6.106	122.120 €	0 €	0 €	0 €	122.120 €								
VLO00X 00155G0000	BRUJUNEN, dhr. E.M.H.	BRUJUNEN, dhr. E.M.H.	21.104	21.104	422.080 €	0 €	0 €	0 €	422.080 €								
VLO00X 00157G0000	PROVINCIE LIMBURG	PROVINCIE LIMBURG	41.898	41.898	837.960 €	0 €	0 €	0 €	837.960 €								
VLO00X 00158G0000	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	47.413	47.413	948.260 €	0 €	0 €	0 €	948.260 €								
VLO00X 00159G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	4.705	4.705	94.100 €	0 €	0 €	0 €	94.100 €								
VLO00X 00160G0000	VERHAGEN, mevr. C.M.;	VERHAGEN, mevr. C.M.;	47.634	47.634	952.680 €	0 €	0 €	0 €	952.680 €								

Kadastraal kenmerk	Partij	Gerechtigde	Oppervlakte kadastrale kavel	Oppervlakte in exploitatieplan	Waarde ruwe bouwgrond	Waarde stallen en onderagro	Kosten vrijmaken rechten	Bijkomende schaden, (OW)	Totaal
VLO00X 00161G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	1.864	1.586	31.720 €				31.720 €
VLO00X 00162G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	396	386	7.920 €				7.920 €
VLO00X 00163G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	7.567	6.929	138.580 €				138.580 €
VLO00X 00164G0000	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	15.313	15.313	306.260 €				306.260 €
VLO00X 00165G0000	BRUIJEN, dhr. E.M.H.	BRUIJEN, dhr. E.M.H.	9.610	9.610	192.200 €				192.200 €
VLO00X 00166G0000	BRUIJEN, dhr. E.M.H.	BRUIJEN, dhr. E.M.H.	17.361	7.610	152.200 €				152.200 €
VLO00X 00171G0000	MULDER, dhr. H.J.M. DEN	MULDER, dhr. H.J.M. DEN	9.600	814	16.280 €				16.280 €
VLO00X 00172G0000	MULDER, dhr. H.J.M. DEN	MULDER, dhr. H.J.M. DEN	24.436	22.533	450.660 €				450.660 €
VLO00X 00173G0000	PROVINCIE LIMBURG	PROVINCIE LIMBURG	6.481	6.481	129.620 €				129.620 €
VLO00X 00185G0000	PROVINCIE LIMBURG	PROVINCIE LIMBURG	16.553	5.846	116.920 €				116.920 €
VLO00X 00188G0000	GEMEENTE VENLO, GEMEENTE VENLO, GEMEENTE PEEL	GEMEENTE VENLO, GEMEENTE PEEL	18.354	73	1.460 €				1.460 €
VLO00X 00192G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	5.538	403	8.060 €				8.060 €
VLO00X 00193G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	8.104	6.185	123.700 €				123.700 €
VLO00X 00197G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	17.216	5.504	110.080 €				110.080 €
VLO00X 00198G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	25.312	16.574	331.480 €				331.480 €
VLO00X 00199G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	15.353	15.353	307.060 €				307.060 €
VLO00X 00200G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	44.883	44.883	897.660 €				897.660 €
VLO00X 00201G0000	BRUIJEN, dhr. E.M.H.	BRUIJEN, dhr. E.M.H.	39.619	39.619	792.380 €				792.380 €
VLO00X 00202G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	4.284	4.284	85.680 €				85.680 €
VLO00X 00203G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	54.181	54.182	1.083.640 €				1.083.640 €
VLO00X 00204G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	49.234	49.234	984.680 €				984.680 €
VLO00X 00205G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	3.070	3.070	61.400 €				61.400 €
VLO00X 00206G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	11.306	10.679	213.580 €				213.580 €
VLO00X 00207G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	30.125	26.062	521.240 €				521.240 €
VLO00X 00208G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	1.554	1.554	31.080 €				31.080 €
VLO00X 00209G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	17.271	17.271	345.420 €				345.420 €
VLO00X 00210G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	13.181	13.181	263.620 €				263.620 €
VLO00X 00211G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	5.446	5.446	49.300 €				49.300 €
VLO00X 00212G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	25.558	25.558	511.160 €				511.160 €
VLO00X 00213G0000	VOF GRUBBENVOORST	ZANDT, dhr. F.P.H. IN 'T; ZANDT, dhr. P.F.	5.866	5.866	117.320 €				117.320 €
VLO00X 00214G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	12.521	12.521	250.420 €				250.420 €
VLO00X 00215G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	18.818	18.818	376.360 €				376.360 €
VLO00X 00216G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	18.593	18.593	371.860 €				371.860 €
VLO00X 00217G0000	VOF GRUBBENVOORST	ENGELS, mev. A.M.H.	10.883	10.883	217.660 €				217.660 €
VLO00X 00218G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	9.611	9.611	192.220 €				192.220 €
VLO00X 00219G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	10.091	10.091	201.820 €				201.820 €
VLO00X 00220G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	19.464	19.464	389.280 €				389.280 €
VLO00X 00221G0000	VOF GRUBBENVOORST	BILLEKENS, dhr. H.J.	9.937	9.937	198.740 €				198.740 €
VLO00X 00222G0000	BRUIJEN, dhr. E.M.H.	BRUIJEN, dhr. E.M.H.	28.363	28.363	567.260 €				567.260 €
VLO00X 00223G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	3.077	3.077	61.540 €				61.540 €
VLO00X 00224G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	34.852	34.852	697.040 €				697.040 €
VLO00X 00225G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	2.884	2.884	57.680 €				57.680 €
VLO00X 00226G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	2.670	2.670	53.400 €				53.400 €
VLO00X 00227G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	9.437	9.435	188.700 €				188.700 €
VLO00X 00228G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	104.578	9.084	181.680 €				181.680 €
VLO00X 00231G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	1.370	324	6.480 €				6.480 €
VLO00X 00244G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	43.275	4.201	18.400 €				18.400 €
VLO00X 00456G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	6.825	84.020	84.020 €				84.020 €
VLO00X 00461G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	100.000	100.000	2.000.000 €				2.000.000 €
VLO00X 00462G0000	ENCKEVORT, dhr. J.G.J. VAN, VENCKEVORT, dhr. J.G.J. VAN; VERSTEEC	ENCKEVORT, dhr. J.G.J. VAN, VENCKEVORT, dhr. J.G.J. VAN; VERSTEEC	14.895	14.895	297.900 €				297.900 €
VLO00X 00482G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	13.473	13.472	109.460 €				109.460 €
VLO00X 00493G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	85.000	79.501	1.590.020 €				1.590.020 €
VLO00X 00509G0000	GEMEENTE VENLO, GEMEENTE VENLO, GEMEENTE PEEL	GEMEENTE VENLO, GEMEENTE VENLO, GEMEENTE PEEL	20.096	8.182	163.640 €				163.640 €
							172.911 €	401.836 €	
					643.179 €	558.540 €			

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

Berkterhei 4, 5971 NM Grubbenvorst



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

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

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

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

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

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

2. Erfverharding en Heras hekwerk:

Oppervlakte ca. 300m²
Afmeting 80m x 2.00m

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

3. Overige zaken:

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

PLANOLOGISCHE SITUATIE

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

KADASTRALE AANDUIDING

<u>Gemeente</u>	<u>Sectie</u>	<u>Nummer</u>	<u>Grootte</u>
Grubbenvorst	E	2469	0.54.65 ha

NADER KWALITATIEVE EIGENSCHAPPEN VAN HET REGISTERGOED

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

Heierhoeve 5, 5971 NP Grubbenvorst



vooraanzicht 3 pluimveestallen

1. De vrijstaande woning met achterhuis

Inhoud ca. 850m³

Vloeroppervlakte: ca. 390m²

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

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

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

- Rondom de woning is een siertuin aangelegd .

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

2. Voormalige varkensstal: Vloeroppervlakte: ca. 70m²

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

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

De eerste legkippenstal is gebouwd in 1977/1992 respectievelijk 645m² en 265m², opgetrokken in baksteen, stalen spanten, tempex isolatie, pur en aludeck en gedekt met deels asbestvrije deels asbesthoudende golfplaten. Deze stal is uitgerust met Big Dutchmanbatterij uit 1992 met een capaciteit van 24.800 kippen, 5 rijen en 4 hoog.

De tweede stal is opgebouwd in 1996, vloeroppervlakte ca. 935m², opgetrokken in baksteen/kalkzandsteen, stalen spanten, beschoten met damwandplaten en glaswolisolatie en gedekt met asbestvrije golfplaten. Deze stal is uitgerust met Big Dutchmanbatterij uit 1996 met een capaciteit van 25.600, 5 rijen 4 hoog.

Het eierlokaal en de mestloods zijn opgetrokken in rode baksteen/kalkzandsteen, stalen spanten en gedekt met asbestcementgolfplaten. Het eierlokaal is geïsoleerd met Dupanelplaten. De afmeting van het eierlokaal bedraagt 15m x12x en de mestloods 25m x 12m. Het eierlokaal is gedeeltelijk betegeld.

4. Erfverharding: Oppervlakte: ca. 540m²

Bestaande uit betonklinkers en beton.

PLANOLOGISCHE SITUATIE

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

KADASTRALE AANDUIDING

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

NADER KWALITATIEVE EIGENSCHAPPEN VAN HET REGISTERGOED

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

Heierhoeve 6, 5971 NP Venlo

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

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

Indeling begane grond: Hai met meterkast en vaste trap naar verdieping, bijkeuken, keuken met inbouwkeuken (enkele spoelbak, oven, elektrische kookplaat, vaatwasser en koelkast), toiletruimte, woon-/zitzkamer met open haard en voorraadkamer annex slaapkamer.

Souterrain: Kelderruimte 20m³.

Indeling verdieping : Overloop, 4 slaapkamers met vaste kasten en 3 met wastafel, een douche en douchecabine en wastafel.

Nutsvoorzieningen: Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig m.u.v. riool. Er is een septictank aanwezig.

Bouwkundige aard

Plafonds: Schroten, gipsplaten, balken en stucwerk.

Wanden: Tegels, stuc-/schuurwerk, behang en schoonmetselwerk.

Vloeren: Beton, plavuizen en vloerbedekking.

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

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

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

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

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

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

4. Vrijstaande loods: Vloeroppervlakte: ca. 160m²

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

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

Alles in hout opgetrokken en met asbestcement golfplaten gedekt.

6. Diverse aanhorigheden

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

7. Erfverharding: Oppervlakte: ca. 440m²

Bestaande uit betonklinkers en beton.

8. Percelen grond:

Deze percelen vormen één geheel als huiskavel.

PLANOLOGISCHE SITUATIE

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

KADASTRALE AANDUIDING

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

NADER KWALITATIEVE EIGENSCHAPPEN VAN HET REGISTERGOED

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

Heierhoeve 7, 5928 RP Venlo

1. Bedrijfswoning met garage

Inhoud ca. 585m³

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

Indeling begane grond:

Garage, bijkeuken met toilet, bergruimte, keuken met inbouwkeuken, L-vormige woonkamer, hal met meterkast en vaste hardhouten trap naar verdieping, kantoor en badkamer met ligbad, douche en wastafel.

Indeling verdieping :

Overloop, 4 slaapkamers en badkamer met douche, toilet, wastafel en vlizotrap naar zolder.

Verwarming:

Er is een olie/gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie.

Nutsvoorzieningen:

Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig.

De constructie en de staat van onderhoud zijn goed.

2. Champignonkwekerij:

Oppervlakte 450m²

De champignonkwekerij is gebouwd in 1960, opgetrokken in baksteen/gasbetonblok, houten gordingen, geïsoleerd en met asbestcement golfplaten gedekt. Een totale oppervlakte van ca. 450m² en een teeloppervlak van 580m². De indeling van de kwekerij is als volgt; voormalige woonruimte, kantine, verwarmingsruimte, werkgang en 4 kweekcellen.

De bedrijfsgebouwen zijn in redelijke staat van onderhoud en constructie en zijn geschikt voor het doel waarvoor ze gebuikt worden. Het betreft een eenvoudige champignonkwekerij waarbij het klimaat handmatig wordt geregeld.

KADASTRALE AANDUIDING

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

Heierhoeve 8, 5971 NP Venlo

1. De vrijstaande woning

Inhoud ca. 710m³

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

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

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

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

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

2. Garage en paardenstal:

Vloeroppervlakte ca. 65m²

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

3. Voormalige champignonkwekerij:

Vloeroppervlakte ca. 320m²

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

4. Diverse aanhorigheden:

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

5. Erfverharding:

Oppervlakte ca. 350m²

Bestaande uit betonklinkers en asfalt.

PLANOLOGISCHE SITUATIE

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

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Venlo	X	54	0.27.35 ha

NADER KWALITATIEVE EIGENSCHAPPEN VAN HET REGISTERGOED

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

Heierhoevenweg 10, 5971 NN Grubbenvorst

1. De vrijstaande woning

Inhoud ca. 420m³

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

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

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

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

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

2. Tuinbouwloods:

Vloeroppervlakte: ca. 480m²

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

3. Kassencomplex :

Oppervlakte: ca. 8.000m²

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

Technische installaties:

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

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

4. Erfverharding:

Oppervlakte: ca. 700m²

Bestaande uit beton en betonklinkers.

5. Percelen grond:

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

PLANOLOGISCHE SITUATIE

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

KADASTRALE AANDUIDING

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

NADER KWALITATIEVE EIGENSCHAPPEN VAN HET REGISTERGOED

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

Heierhoevenweg 14, 5928 RN Venlo

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1. Woonhuis | Inhoud ca. 605m ³ |
| 2. Aanbouw aan de woning (achterhuis/schuurgedeelte) | Vloeroppervlakte 260m ² |
| 3. Tuin | Oppervlakte 3.000m ² |
| 4. Overige stalling (paarden en buitenbak) | |
| 5. Woonerf direct onder en nabij de woning | Oppervlakte 1.000m ² |
| 6. Tweede deel woonerf | Oppervlakte 1.000m ² |
| 7. Derde deel nabij de gebouwen | Oppervlakte 2.000m ² |
| 8. Overige grond | Oppervlakte 20.009m ² |
| 9. Erfverharding/infra/Hekwerk en overige voorzieningen | |

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Venlo	X	73	2.40.09 ha

Heierhoeverweg 16, 5971 NN Grubbenvorst



vrijstaande woning vanaf de Heierhoevenweg



paardenstal

1. De vrijstaande woning

Inhoud ca. 585m³

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

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

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

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

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

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

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

3. Stalling/bergruimte Vloeroppervlakte ca. 65m²

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

4. Paardenstal Vloeroppervlakte ca. 45m²

Houten opbouw op stenen vloer en met asbestcement golfplaten gedekt.

5. Erfverharding Oppervlakte ca. 400m²

Bestaande uit betonklinkers

6. Percelen grond

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

PLANOLOGISCHE SITUATIE

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

KADASTRALE AANDUIDING

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

NADER KWALITATIEVE EIGENSCHAPPEN VAN HET REGISTERGOED

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

Heierhoevenweg 16/a,18,22 Venlo

KADASTRALE AANDUIDING

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

PLANOLOGISCHE SITUATIE

Aan het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Trade Port Noord" en "Park zaarderheiken", is door de Raad van State gedeeltelijk goedkeuring onthouden ter plaatse van de onderhavige percelen. Dat betekent dat het daarvoor vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Grubbenvorst opnieuw van toepassing is.

Het object Heierhoevenweg 16/a heeft de bestemming "Wonen". De overige 2 objecten hebben de bestemming "Agrarisch Gebied, met agrarisch bouwblok.

Objecten

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

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

Heierhoevenweg 24, 5928 RN Venlo

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

KADASTRALE AANDUIDING

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

Heierhoevenweg 20, 5928 RN Venlo

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

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Venlo	X	492	1.34.73 ha



'review taxatierapport Trade Port Noord'

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

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

Geachte heer Snijders,

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

Op 21 maart 2012 is onder andere het onderhavige ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegd. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen bent u voornemens het definitieve exploitatieplan op punten aan te passen. Ter beoordeling van de effecten voor de inbrengwaarde heeft u ons de navolgende stukken doen toekomen:

- Rapport zienswijzen en aanpassingen ontwerp-plannen c.a. Trade Port Noord, nr. 12-0802;
- Exploitatieplan Trade Port Noord, Bijlage 7 – Kaart eigendommen, datum 17-07-2012;
- Exploitatieplan Trade Port Noord, Bijlage 16.1 – Samenvattend overzicht taxatiewaarde.

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

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

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


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

Kraaijbergsestraat 11
4851 RG Ulvenhout

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het bestemmingsplan
"Trade Port Noord".

CONCLUSIE

De te vergoeden planschade taxeren wij op:

€ 8.000,-.

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

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdracht	3
1.2	Gesprek	3
1.3	Ontvangen stukken	5
1.4	Conceptadvies	5
2	PLANGEBIED.....	7
3	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	8
3.1	Wet ruimtelijke ordening	8
3.2	Rechtspraak.....	9
4	VIGERENDE PLANOLOGIE.....	10
5	NIEUWE PLANOLOGIE	16
6	VERGOEDBAARHEID	19
6.1	Onderdelen vergoedbaarheid.....	19
6.2	Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding	20
7	OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER	23
7.1	Selectie van relevante aspecten.....	23
7.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten	25
7.3	Invloedssfeer.....	26
8	OVERWEGINGEN TAXATIES	27
8.1	Definitie waardebegrip.....	27
8.2	Peildatum	27
8.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld	27
8.4	Geldigheid en geldigheidsduur	27
8.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	28
9	BEOORDELING CLUSTERS	29
10	CONCLUSIE.....	36

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

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

1.2 Gesprek

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Ontvangen stukken

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

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

1.4 Conceptadvies

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

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

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

Reactie van de zijde van opdrachtgever

Kort samengevat merkt de opdrachtgever de volgende punt op:

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

Reactie SAOZ

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

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

2 PLANGEBIED

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

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

3 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

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

3.1 Wet ruimtelijke ordening

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

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

In afdeling 6.1 Wro zijn voorts bepalingen gewijd aan:

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

3.2 Rechtspraak

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

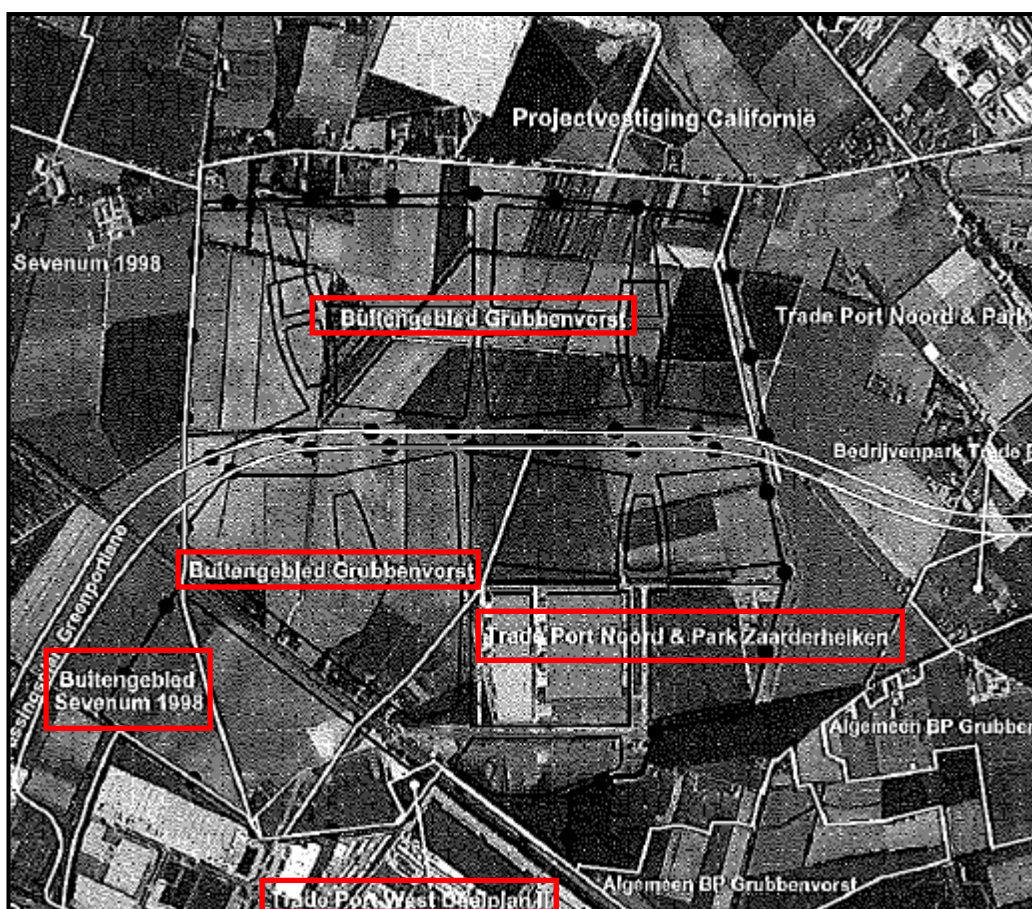
De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

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

4 VIGERENDE PLANOLOGIE

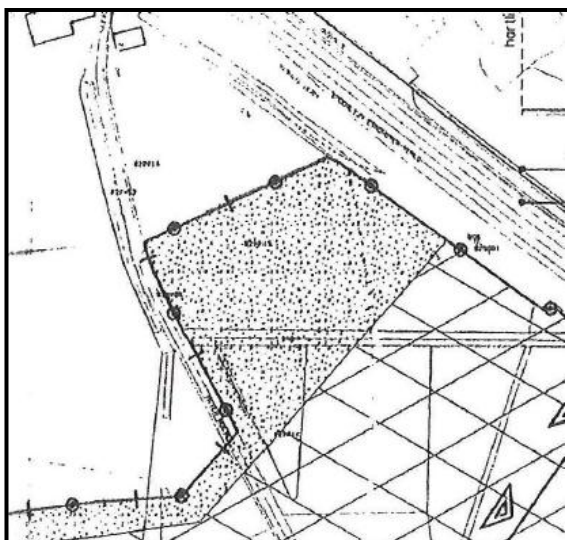
De vigerende bestemmingsplannen vormen, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime.

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



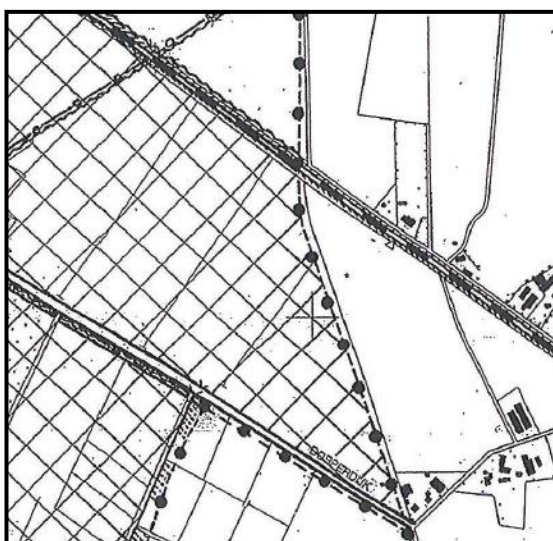
Figuur 1 overzicht vigerende plannen met rood aangegeven

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



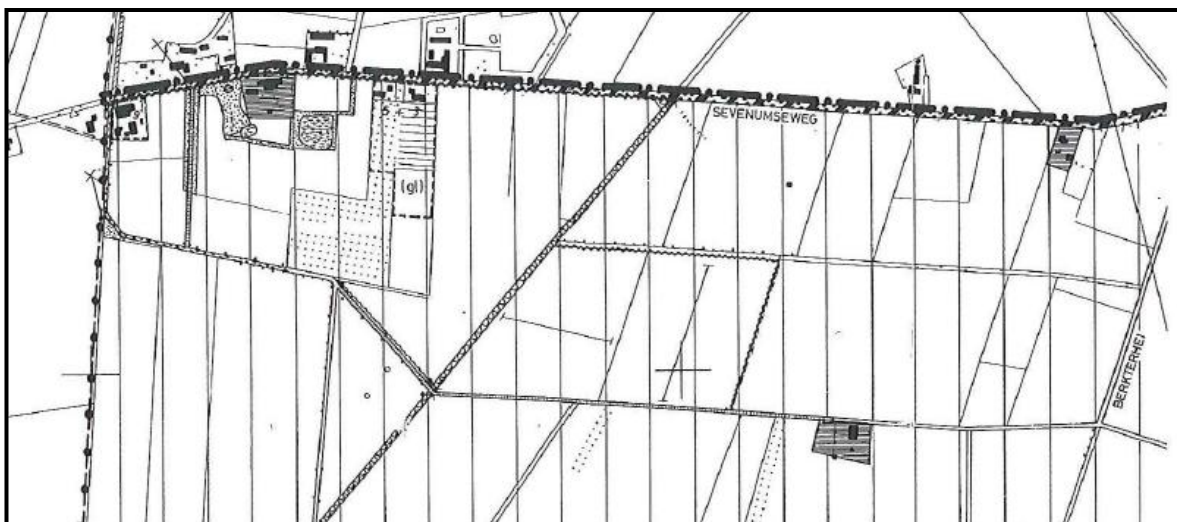
Figuur 2 uitsnede "Trade Port West, deelplan II

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

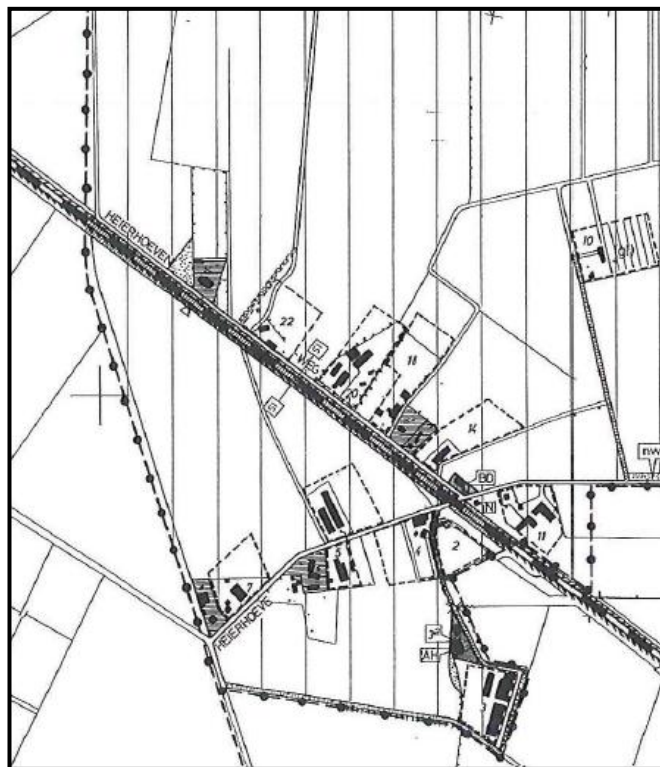


**Figuur 3 uitsnede bestemmingsplan
Buitengebied 1998 Sevenum**

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

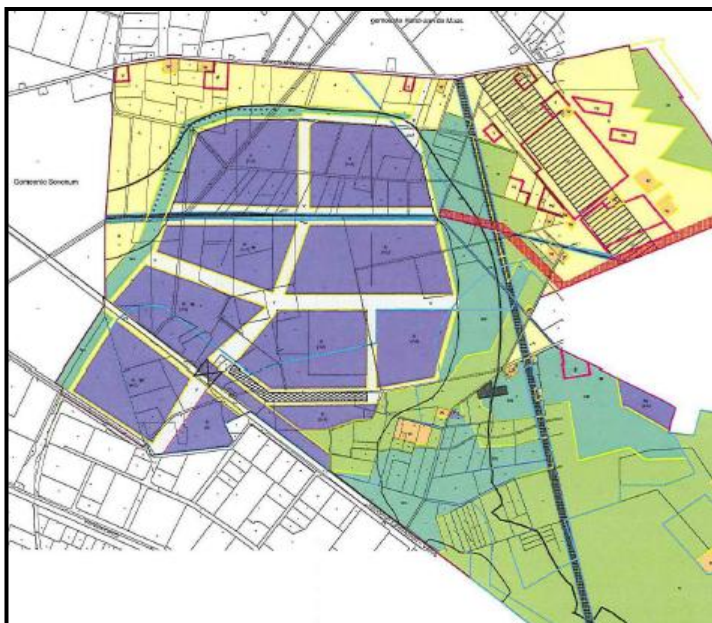


Figuur 4 uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Grubbenvorst noordelijke deel



Figuur 5 uitsnede bestemmingsplan Grubbenvorst westelijk deel

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



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

De bestemmingen van de onderhavige locatie bestaan in essentie uit:

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

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

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

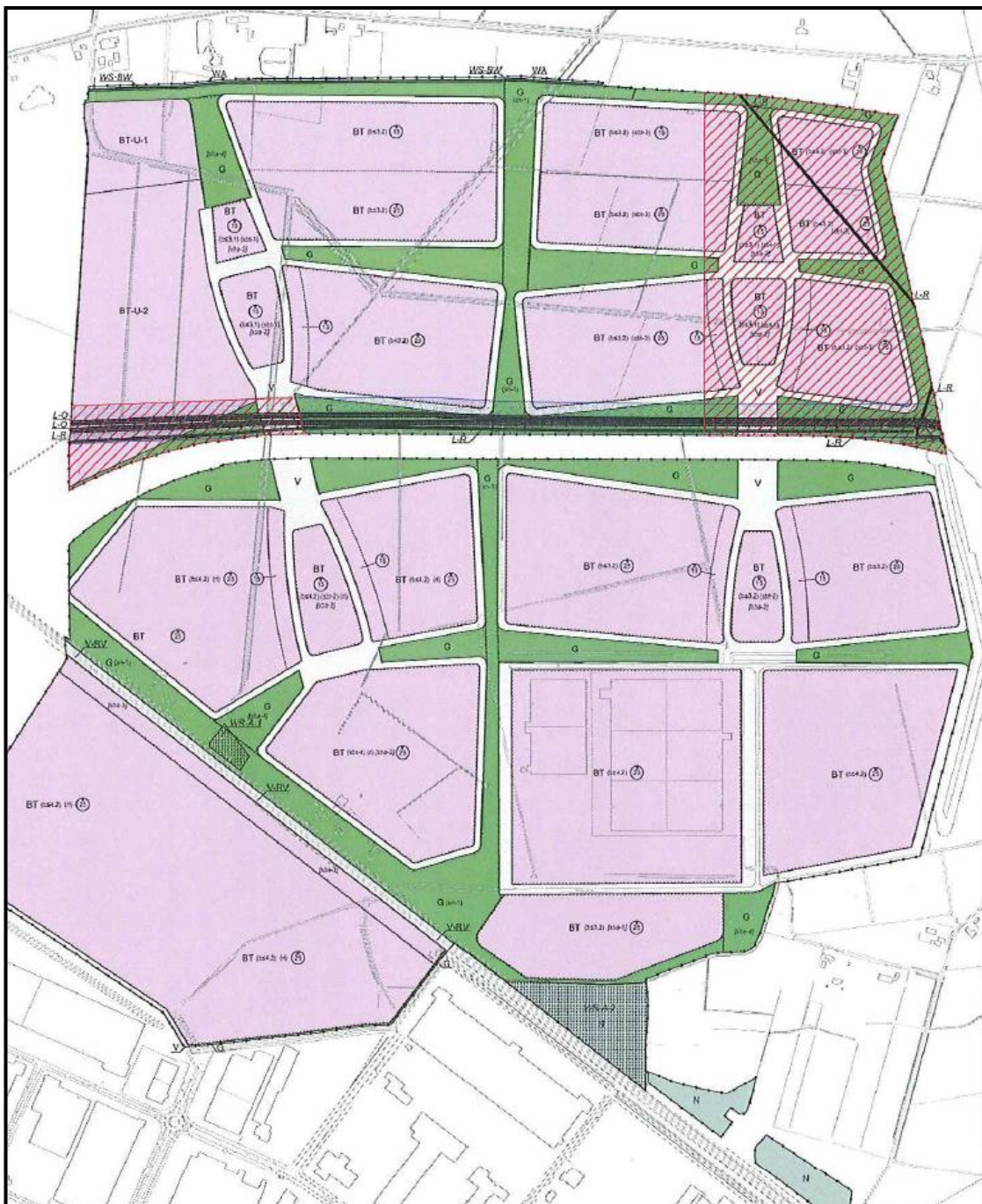
langzaamverkeersverbindingen, waterhuishoudkundige en nutsdoeleinden, mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van nutsdoeleinden met een maximale hoogte van 4,50 meter worden gebouwd. (*Bestemmingsplan "Trade Port West Deelplan II"*)

- Op de tot "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden -AIn-" bestemde gronden, bedoeld voor duurzame agrarische bedrijfsuitoefening en recreatief medegebruik mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 2,50 meter en een maximale oppervlakte van 10 m² worden opgericht. (*Bestemmingsplan "Buitengebied 1998 Sevenum"*)
- Op de tot "Agrarisch gebied A" bestemde gronden, bedoeld voor duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening en recreatief medegebruik mogen binnen de daartoe op de plankaart aangeduide agrarische bouwvlakken bedrijfsbebouwing (waaronder 1 agrarische dienstwoning per bedrijf) tot een goothoogte van 10 meter voorzien van een kap met een maximale dakhelling van 45 graden worden opgericht. Buiten de agrarische bouwvlakken mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 2,50 meter worden opgericht. Voorts zijn met name rond de Heierhoevenweg een aantal objecten tot woondoeleinden bestemd. Op deze gronden mogen woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 4,50 meter en 8 meter worden gerealiseerd. De in en rond het plangebied gelegen burgerwoningen hebben een op het feitelijke gebruik en bebouwing toegesneden bestemming. (*Bestemmingsplan "Buitengebied Grubbenvorst"*)
- Op de tot "Bedrijfsdoeleinden" bestemde gronden mogen bedrijven worden opgericht voor zover deze behoren tot de op de plankaart aangegeven categorieën (2 tot en met 4) conform lijst A en lijst B van de bij de voorschriften deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Ingevolge het samenstel van plankaart en voorschriften mag op de percelen bedrijvigheid worden uitgeoefend in de milieucategorieën 2 tot en met 4, waartoe bebouwing mag worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 20 tot 30 meter, afhankelijk van de perceelsgrootte, tot maximaal 75 tot 90% van het bouwperceel. Daarbij dient een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te worden aangehouden van 3 meter, met uitzondering van situaties waar sprake is van een groene afscherming en waar de perceelsgrenzen samenvallen met de buitenste begrenzing van het bedrijvenhof

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

5 NIEUWE PLANOLOGIE

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



Figuur 7 gedachte nieuwe situatie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 VERGOEDBAARHEID

6.1 Onderdelen vergoedbaarheid

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

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

Actieve risicoaanvaarding

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

Passieve risicoaanvaarding

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

Anderszins verzekerd

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

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

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

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

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

Normaal maatschappelijk risico

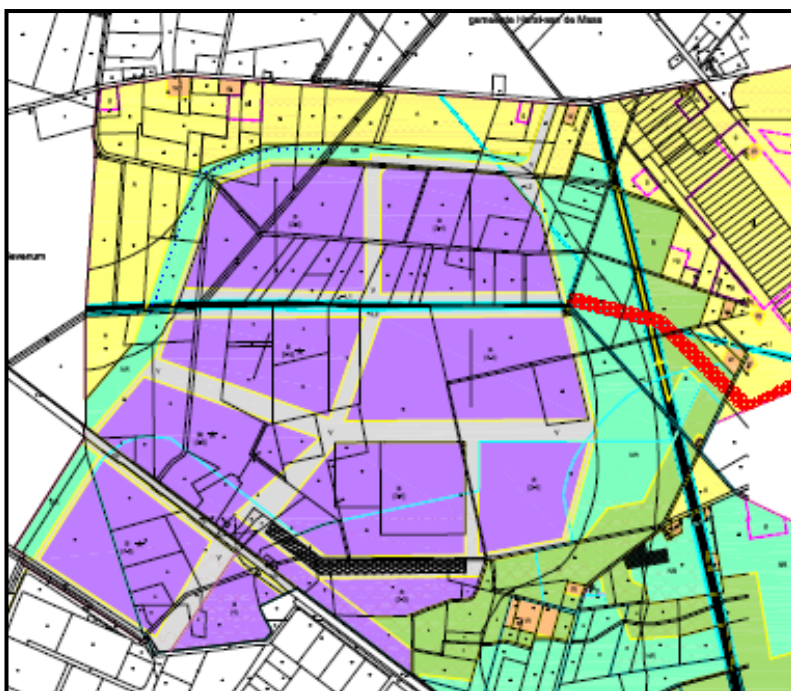
Artikel 6.2 Wro, eerste lid bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Blijkens het tweede lid van dit artikel blijft van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak in ieder geval voor rekening van de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

6.2 Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding

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

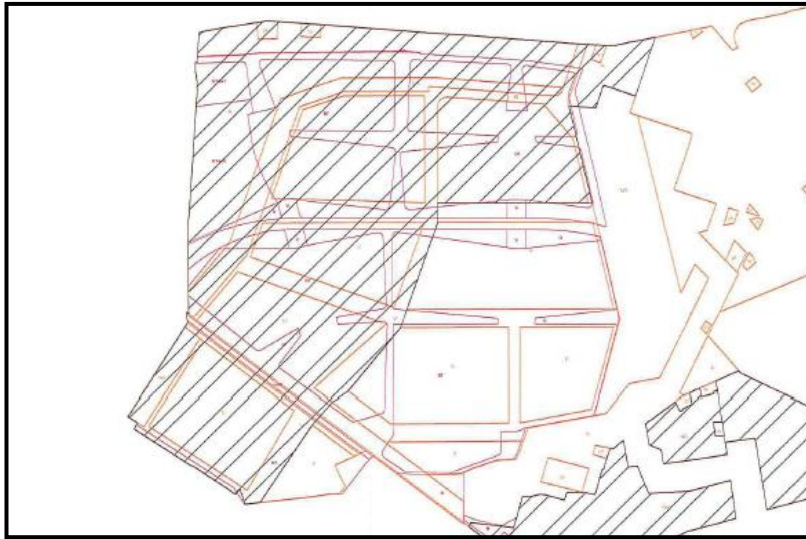
Ten aanzien van de gedachte ontwikkeling zijn verschillende peildata en dientengevolge tijdsvakken met diverse gedachte invullingen van de gronden te onderscheiden. Om een mening te geven over dit onderwerp zou een inhoudelijk individueel onderzoek nodig zijn

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



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

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



Figuur 9 weergave vernietiging

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

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

20 september 2005.

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

7 OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER

7.1 Selectie van relevante aspecten

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

Directe planschade

Deze schade doet zich in het algemeen voor als de aanwendingsmogelijkheden van het eigen perceel worden beperkt. Door het conserveren, beperken of veranderen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van een locatie wordt ingegrepen in de planologische aanwendingsmogelijkheden van een onroerende zaak, hetgeen op zichzelf beschouwd reeds het risico op het ontstaan van planschade met zich meebrengt.

Het in artikel 6.2 van de huidige Wro opgenomen normaal maatschappelijk risico is niet van toepassing bij directe planschade.

Indirecte planschade

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

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

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

Karakter van de bestemming

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

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

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

Zicht

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

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

Hinder

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

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

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

Wijze waarop het plangebied wordt ontsloten

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

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

7.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

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

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

7.3 Invloedssfeer

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

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

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

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

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

8 OVERWEGINGEN TAXATIES

8.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik

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

8.2 Peildatum

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

8.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

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

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

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

8.4 Geldigheid en geldigheidsduur

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

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

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

8.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

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

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

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

Adres	Vraagprijs in €
Californischeweg 3	429.000
Broekeindweg 12	425.000

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

9 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster 1, Sevenumseweg 27, 29, 33 en 35

Planologische vergelijking

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

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

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

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

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

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

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

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

Risicoaanvaarding

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

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

Taxatie

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

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

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

Planschaderisico	Voorzienbaar	Te vergoeden
5.500	2.750	2.750

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

Cluster 2, Sevenumseweg 2, 4, 6 en 10

Planologische vergelijking

Deze objecten liggen ten noorden, aan de overzijde van de Sevenumseweg en zijn met de voorgevels daarop gericht. De afstand van de hoofdgebouwen tot de voorgenomen bestemmingsvlakken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden bedraagt ongeveer 150 m¹ à 170 m¹. Deze objecten, worden door de Sevenumseweg en de daaraan gelegen lintbebouwing van het plangebied gescheiden.

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

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

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

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

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

Planologische vergelijking

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

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

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

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

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

Cluster 4, Grubbenvorsterweg 66, 68 en 72

Planologische vergelijking

Deze objecten liggen ten noordwesten van het plangebied en zijn met de achtergevels daarop gericht. De afstand van de hoofdgebouwen tot de voorgenomen bestemmingsvlakken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden bedraagt ongeveer 100 m¹ à 220 m¹. Nr. 72 wordt door het agrarische bouwvlak gelegen aan de Sevenumseweg nr. 41 van het plangebied gescheiden. Nrs. 66 en 68 grenzen met hun gronden aan het plangebied.

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

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

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

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

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

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

10 CONCLUSIE

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

Cluster	Adres	Planschaderisico in €
1	Sevenumseweg	8.000

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

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



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

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

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

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

Geachte heer Snijders,

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

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

Achtergrond

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

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

KRUISPLEIN 25 • 3014 DB ROTTERDAM • POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • T 010 - 469 3899

F 010 - 413 6768 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • ING 508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

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



Gesprek met gemeente

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

Ontvangen stukken

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

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

Het plangebied

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

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

Planologische beoordeling Sevenumseweg 33

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



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

Aanpassing plangrens

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

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

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

Aanpassing paragraaf F 1 tot en met 15

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

Conclusie

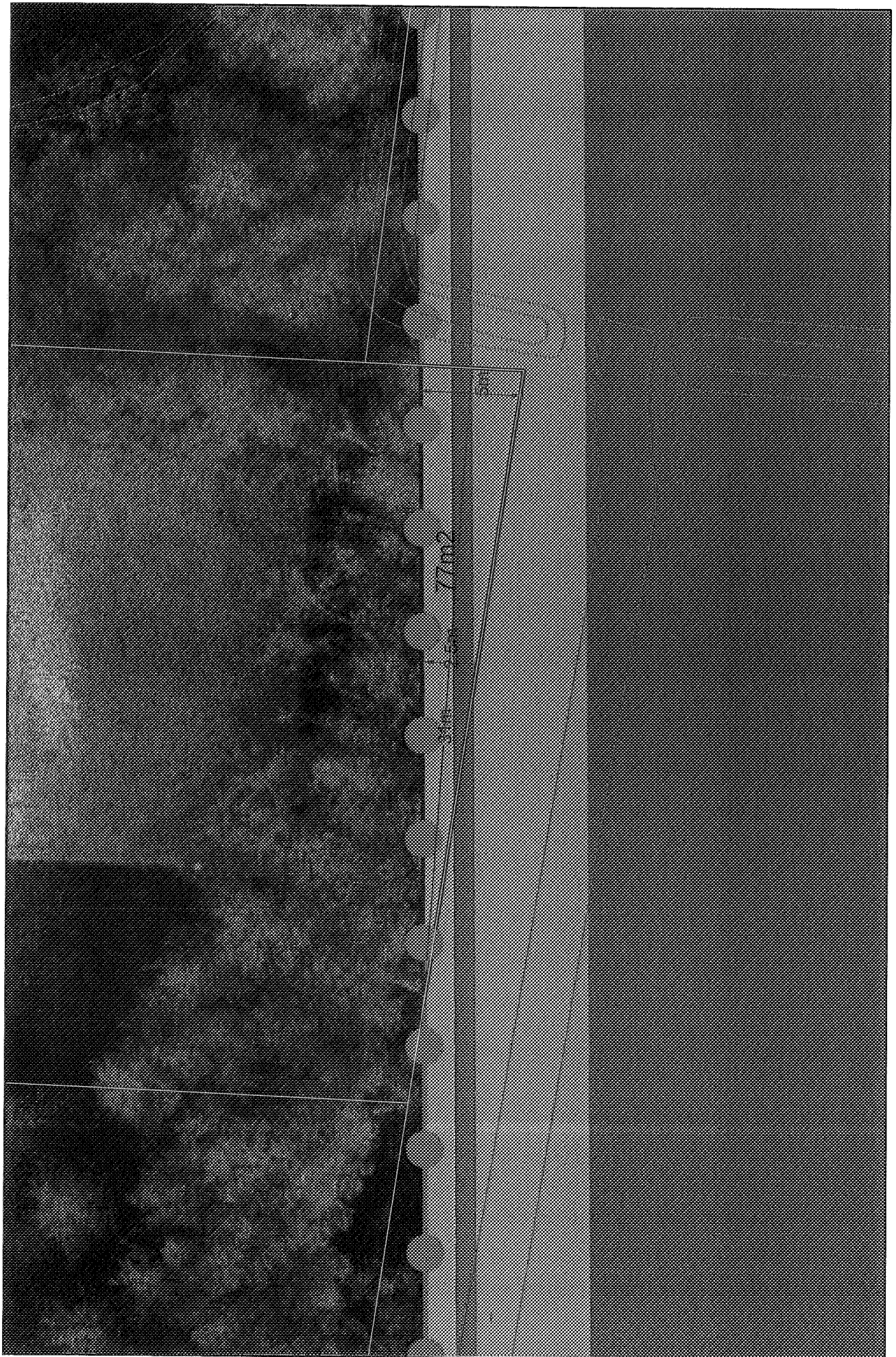
Met inachtneming van het hiervoor vermelde, handhaven wij de conclusie van ons eerder advies dat ten gevolge van het bestemmingsplan "Trade Port Noord" een totale indicatieve waardevermindering van € 8.000,-- zal optreden.



Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

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





77m2

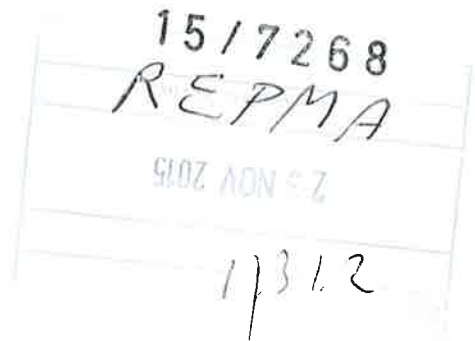
548

549

171

31m 5m 77m² 5m

172



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

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

Geachte mevrouw Arts,

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

Achtergrond

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

Gesprek met gemeente

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

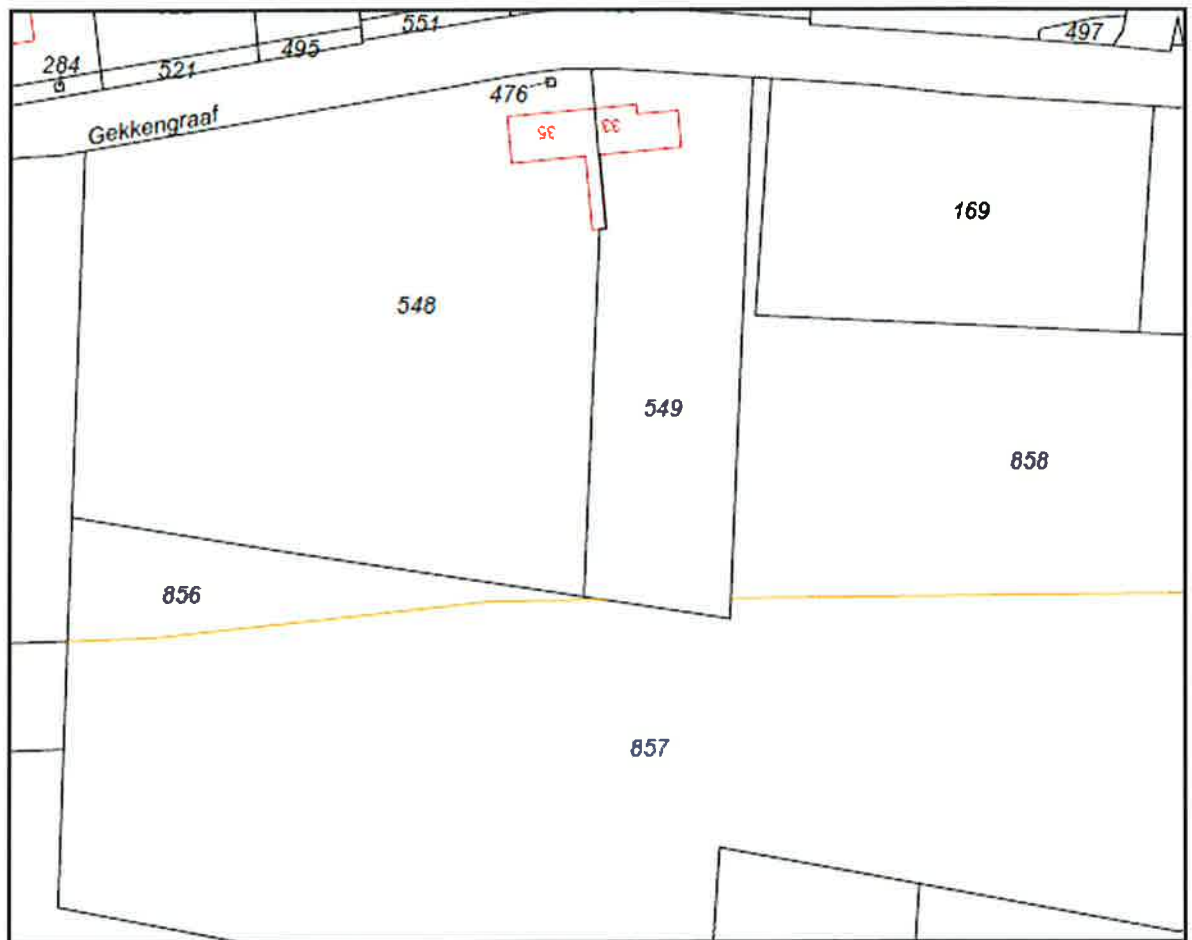
Ontvangen stukken

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

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

Het plangebied

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



Figuur 1 kadastrale weergave nummers 33 en 35

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

Planologische beoordeling Sevenumseweg 33 en 35

Ten aanzien van deze objecten hebben wij overwogen, dat door de komst van het relatief grootschalige bedrijventerrein, gelegen ten zuiden van onderhavige objecten, het karakter van de woonomgeving verdergaand zal worden aangetast, het zicht zal afnemen en de hinder zal toenemen. Deze verslechtingen zijn echter, gelet op de relatief grote afstand van deze woningen tot het plangebied, de tussengelegen agrarische strook grond en de aan te leggen wal, beperkt van aard.

Actualisatie waarderingen en waardedalingen

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat de woningen gelegen aan de Sevenumseweg 33 en 35 per peildatum 11 maart 2013 een planologisch nadeel zullen ondervinden van de beoordeelde mutatie van het bestemmingsplan.

Risicoaanvaarding

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

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum een transactie heeft plaatsgevonden binnen deze cluster. Wij verwerken deze beschikbare gegevens, voor zover relevant, bij het overzicht van de taxaties. Hierbij merken wij op, dat nummer 33 door het kadaster eerder als nummer 35 werd aangeduid, terwijl dit Sevenumseweg 33 betreft. Dit hebben we thans in onderstaand overzicht gecorrigeerd.

Taxatie

Rekening houdend met de locale omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het waardeniveau van de woningen vóór de planologische verandering op € 375.000,-- tot € 550.000,--. Gezien de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Sevenumseweg							
Nr.	Transactie data	Aankoop na 20-9-2005	Risico >2%	Waarde vermindering	Voorzienbaar	Maatschappelijk risico	Planschade risico
33	15-12-2007	Ja	Ja	11.000	5.500	7.500	XXXX
35	Nvt	Nee	Ja	17.000	XXX	11.000	6.000
Totaal in €							6.000

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

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

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



Bijlage 18 : Toerekening kosten transportriool, 8e herziening

d.d. 01-04-2017

Toelichting:

MEASURES als waarden	Budget opdrachtnemer	Begroting opdrachtnemer	Realisatie vorige jaren	Realisatie huidig jaar e.v.	Realisatie	Restant krediet
7824200900 Transportriool TPN/A73	350.000,00	343.739,92	302.324,06		€ 302.324	-302.781,24
7824201000 Transportriool TPN floride	1.000.000,00	787.770,67	1.053.486,23		€ 1.053.486	-1.053.486,23
7824201100 Transportriool gedeelte bedr.	1.135.000,00	1.095.000,00	1.164.677,00	42.972,41	€ 1.207.649	-1.207.649,41
7924200300 Transportriool TPN/TPO			1.010.484,86		€ 1.010.485	-1.010.484,86
Totale kosten transportriool per 11-7-2011:					€ 3.573.945	(incl. VTU)

Toebedeling kosten transportriool:	€ 3.573.945	
Kosten verzwaren leiding incl.putten tussen Groot bollerweg en Celsiusweg ten gevolge van opheffen bestaande overstort:	€ 130.151	in mindering brengen
Toe te rekenen kosten (na afronding)	€ 3.443.794	

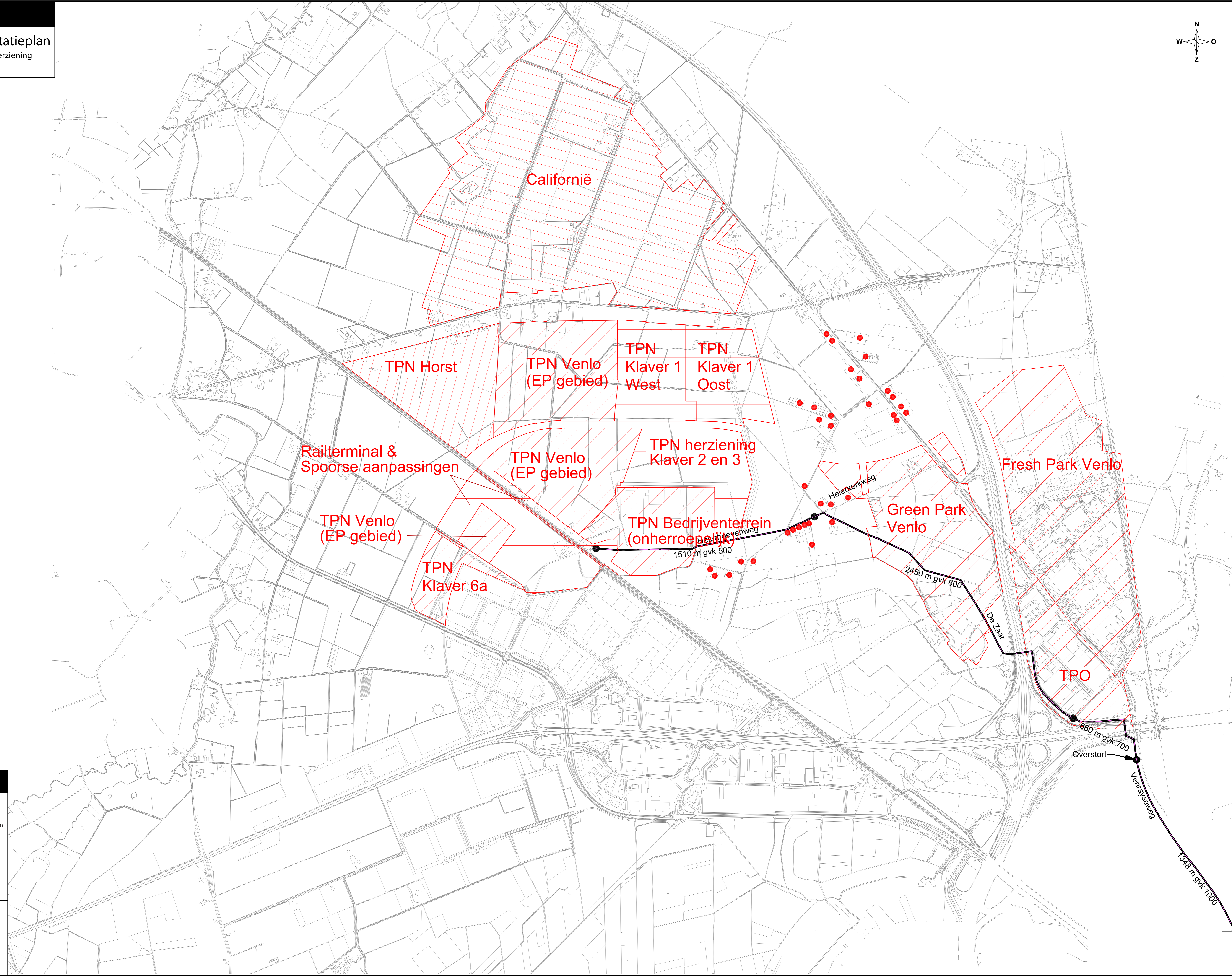
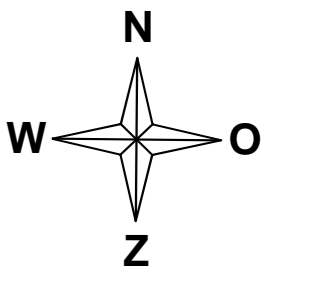
Woningen:
150 liter afvalwater per inwoner per dag 4 personen per huishouden/woning
600 liter per dag per woning 0,6 m3 per dag
34 woningen maximaal aan te sluiten
20,4 m3 per dag productie voor woningen

Bedrijven:
1 liter per seconde per hectare uitgifbaar 70% van bruto terrein is uitgifbaar 0,70 liter per seconde per bruto ha terrein 60.480 liter/dag/hectare 60,48 m3 per dag/ha bruto

Glastuinbouw
0,5 liter per seconde per hectare uitgifbaar 70% van bruto terrein is uitgifbaar 0,35 liter per seconde per bruto ha terrein 30.240 liter/dag/hectare 30,24 m3 per dag/ha bruto

Bedrijventerreinen:	Bruto opp (ha)	l/sec/netto ha	capaciteit per dag	bedrag toe te rekenen
TPO	43,89	1,00	2.654,7 m3	€ 199.828
FPV	130,76	1,00	7.908,2 m3	€ 595.279
Greenpark	86,62	1,00	5.238,6 m3	€ 394.327
TPN Venlo (EP gebied)	110,30	1,00	6.670,7 m3	€ 502.124
Klaver 6a	16,65	1,00	1.006,8 m3	€ 75.782
TPN onherroepelijk deel + deel herz. kl. 2+3 (niet in EP)	77,83	1,00	4.706,9 m3	€ 354.305
TPN Horst	52,04	1,00	3.147,1 m3	€ 236.895
TPN Klaver 1 Oost	32,46	1,00	1.962,9 m3	€ 147.755
TPN Klaver 1 West	31,94	1,00	1.931,9 m3	€ 145.424
Railterminal	45,49	1,00	2.751,0 m3	€ 207.073
Californië	256,33	0,50	7.751,3 m3	€ 583.467
Subtotaal	884,28 ha		45.730,2 m3	€ 3.442.258
Woningen:	34 st		20,4 m3	€ 1.536
TOTAAL			45.750,61 m3	€ 3.443.794

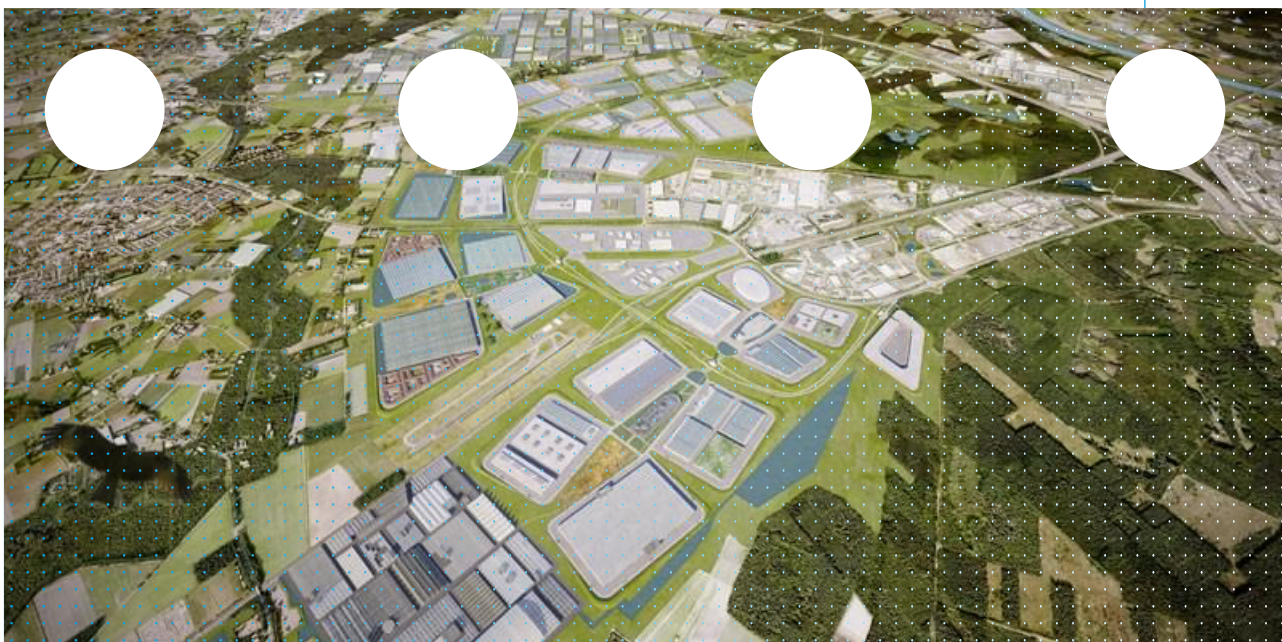
Aandeel exploitatieplangebied in % (o.b.v. capaciteit)	14,6%
Toerekenbare kosten EP excl. rentetoerekening	€ 502.124
Rente vanaf 1-1-2012 tot 1-1-2016	€ 119.919
Toerekenbare kosten EP incl. rentetoerekening	€ 622.043



Legenda

- A Tekst GBKN
- Aangesloten / aan te sluiten woningen op het transportriool
- Tracé transportriool
- GBKN
- ▨ Gebieden die profijt hebben

stec
groep



Marktconforme uitgifteprijsen Trade Port Noord Venlo

Stec Groep aan gemeente Venlo

Hub Ploem & Evert-Jan de Kort
april 2016

Marktconforme
uitgifteprijzen
Trade Port Noord
Venlo

Stec Groep aan gemeente Venlo

Hub Ploem & Evert-Jan de Kort
28 april 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Uw situatie en vragen	2
2	Locatie en profiel Trade Port Noord	3
2.1	Belangrijkste kenmerken locaties	3
2.2	Uitgangspunten bedrijventerrein	3
2.2.1	Beschikbare kavels	3
2.2.2	Uitgifte afgelopen jaren	3
2.2.3	Ontwikkeling grondprijzen DCGV gebied	4
3	Advies marktconforme grondprijzen	5
3.1	Grondprijzen tussen €105 - €145 per m ² kavel, afhankelijk van ligging en functie zijn marktconform	5
	Bijlagen	7
A.	Kaart gebieden	8
B.	Uitgangspunten residuele grondprijzen	9
	Ontwikkeling grondprijsparemeters (huurprijzen, rendement op investering/risicoprofiel en bouwkosten)	9
	Huurprijzen	9
	Rendement op investering / risicoprofiel (BAR)	11
	Bouwkosten	12
	Ontwikkeling parameters per segment	14
	Vergelijking grondprijzen met andere (logistieke) locaties en regio's	14

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

De gemeente Venlo heeft in 2012 het exploitatieplan Trade Port Noord vastgesteld. Inmiddels is daarvan de 5^e herziening vastgesteld. Dit plan is toe aan actualisatie en onderdeel daarvan zijn de geprognosticeerde uitgifteprijsen. In het grondprijzenbeleid van de gemeente Venlo zoals dit door de gemeenteraad wordt vastgesteld wordt het plangebied Trade Port Noord niet meegenomen omdat de gemeente Venlo hier niet de verkopende partij is.¹

Om als gemeente toch te rekenen met een onafhankelijke prognose van de grondprijzen, is voor de actualisatie van het exploitatieplan Stec Groep verzocht om een advies voor de marktwaarde van de kavels (grondprijzen), in de context van markt en onderhandelingspositie.

Het gebied waarop het exploitatieplan Trade Port Noord betrekking heeft betreft een deel van het totale bedrijventerrein Trade Port Noord (TPN) zoals dit zich uitstrekt over het grondgebied van de gemeente Venlo en de gemeente Horst aan de Maas. Dit betreft de klaver 1,2 3,4 en 6. Om een goede prognose te geven van de marktwaarde hebben wij niet uitsluitend naar het plangebied van het exploitatieplan gekeken maar naar het gehele bedrijventerrein Trade Port Noord. Daarnaast is gekeken naar vergelijkbare terreinen van DCGV, te weten de klavers 5, 6a, 7, 8 en 11. Schematisch zijn deze gebieden weergegeven in bijlage A.

DCGV² werkt, op basis van een anterieure overeenkomst met de Gemeente Venlo en de gemeente Horst aan de Maas aan de uitgifte van o.a. bedrijventerrein Trade Port Noord. Daarnaast heeft DCGV op het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas ook logistieke gronden voor uitgifte zoals weergegeven in bijlage A. In totaal was er op 1 januari 2015 op al deze locaties nog circa 300 hectare uitgeefbaar, waarvan circa 150 hectare terstond/hard³. Zowel in 2014 als in 2015 is de belangstelling voor kavels in het gebied groot. Dit resulteert in een sterk hogere uitgifte ten opzichte van voorgaande jaren. Trade Port Noord heeft in het recente verleden een aantal mooie resultaten geboekt. Enkele klinkende namen zijn Michael Kors, Tommy Hilfiger, DSV, Stryker met de logistieke operaties van o.a. Under Armour. Ook vastgoedontwikkelaars zoals Prologis en Groep Heylen en Hay van Boogaard Projecten B.V. weten de weg naar Venlo goed te vinden.

In het volgende hoofdstuk leest u ons advies. In bijlage B vindt u uitgangspunten en achtergrondinformatie.

¹ Dit is de BV WOM K4 handelend als beherend vennoot van de CV TPN.

² DCGV is de merknaam van de BV WOM K4

³ Bron: IBIS, peildatum 1-1-2015

2 Locatie en profiel Trade Port Noord

2.1 Belangrijkste kenmerken locaties

Trade Port Noord is een omvangrijk gebied bestaande uit meerdere Klavers. Een deel van de Klavers is al in exploitatie genomen en uitgeefbaar. Andere delen van het terrein staan pas op de planning voor na 2020. De Klavers kennen elk een eigen focus en doelgroep. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste kenmerken.

Trade Port Noord	
Ligging en bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> Ten westen van A73 en ten noorden van A67 Bereikbaarheid auto: het terrein ligt nabij de A67 (richting Venlo) en de A73 (richting Venray/ Nijmegen). Bereikbaarheid water: Bargeterminal TCT Venlo op 8km. 5 verbindingen Rotterdam en tweemaal Antwerpen. (+/-100.000 TEU) Bereikbaarheid spoor: Railterminal ECT Venlo op 6km. Railterminal TPN (op de locatie) operationeel in 2017. (+/- 100.000 TEU)
Doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> Logistiek dienstverleners, Transport & Warehousing en industrie (food, fashion, e-fulfilment en Med-tech)
Ruimtelijke opzet	<ul style="list-style-type: none"> Gebied opgedeeld in vijf klavers Op klaver 6b wordt railterminal gemaakt De buisleiding onder klaver 3 heeft een beperkende werking.
Bestemmingsplan	<ul style="list-style-type: none"> Milieucategorieën tot en met 4.2 (in deel van 4 tot 5.2) Bouwhoogte max. 25 meter (op delen max.15 meter). Bebouwings-percentages 100%, nadere vereisten. Minimale kavelomvang 1 ha, uitgezonderd Klaver 2bII (0,5 ha min.)
Beeldkwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> Hogere eisen aan beeldkwaliteit langs de Greenportlane, bij de Entrée en de Klaverharten.

2.2 Uitgangspunten bedrijventerrein

2.2.1 Beschikbare kavels

Er zijn in bedrijventerrein Trade Port Noord diverse kavels beschikbaar, variërend in grootte van 1 tot circa 20 hectare. Door kavels te schakelen kunnen ook grotere ontwikkelplots gerealiseerd worden maar daarvoor zijn dan wel wijzigingen van het vigerende bestemmingsplan en exploitatieplan noodzakelijk. In Klaver 3 en 4 is dit mogelijk (oplopend tot 60 hectare). Op korte termijn is echter slechts beperkt grond van dergelijk omvang beschikbaar tot maximaal 30 hectare. In onderstaande tabel wordt de nog beschikbare ruimte weergegeven.

Nast de direct beschikbare kavels (klaver 1&2, 6,) zijn de kavels op Klaver 3-4 nog niet bouwrijp.

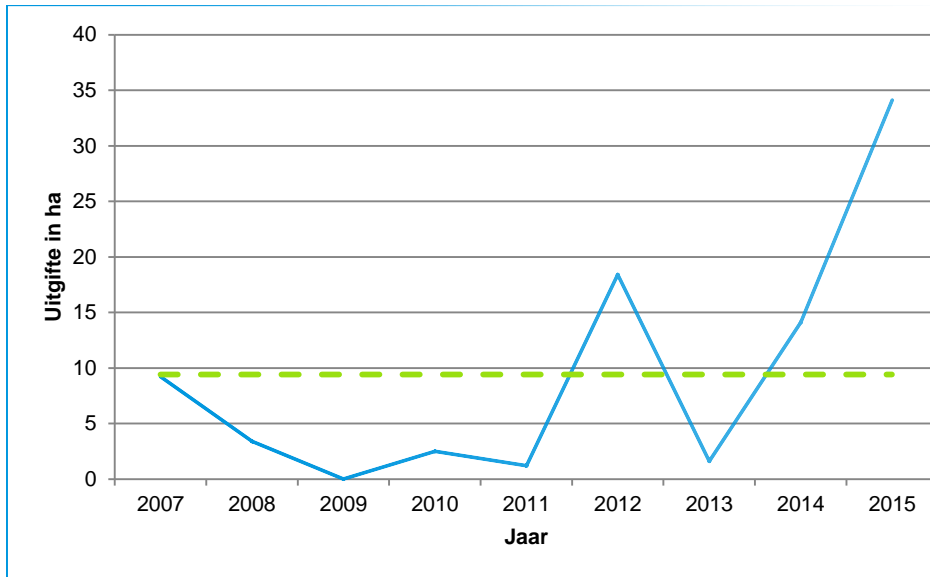
	Restcapaciteit in ha.	Terstond uitgeefbaar in ha.	Restcapaciteit, grootst mogelijke kavel in ha
TPN	+/- 120	+/- 85	Circa 12 ha

2.2.2 Uitgifte afgelopen jaren

Tussen 2007 en 2014 is gemiddeld 6,5 hectare uitgegeven op het totale bedrijventerrein Trade Port Noord (dus niet uitsluitend in het plangebied van het exploitatieplan TPN). In 2015 ligt dit aantal veel hoger. In 2015 is 34 hectare grond verkocht/of contractueel vastgelegd voor geheel TPN. De uitgifte verloopt vrij onregelmatig. Uit een lijst met leads en prospects die wij van DCGV betrouwbaar hebben kunnen inzien

merken we dat de vraag naar de locatie nog steeds zeer groot is. Op dit moment is er op korte termijn (periode tot 2017) concrete interesse voor circa 70 hectare bedrijventerrein binnen het DCGV gebied.

Figuur 1: Uitgifte (in hectares) totaal bedrijventerrein Trade Port Noord tussen 2007 en 2015

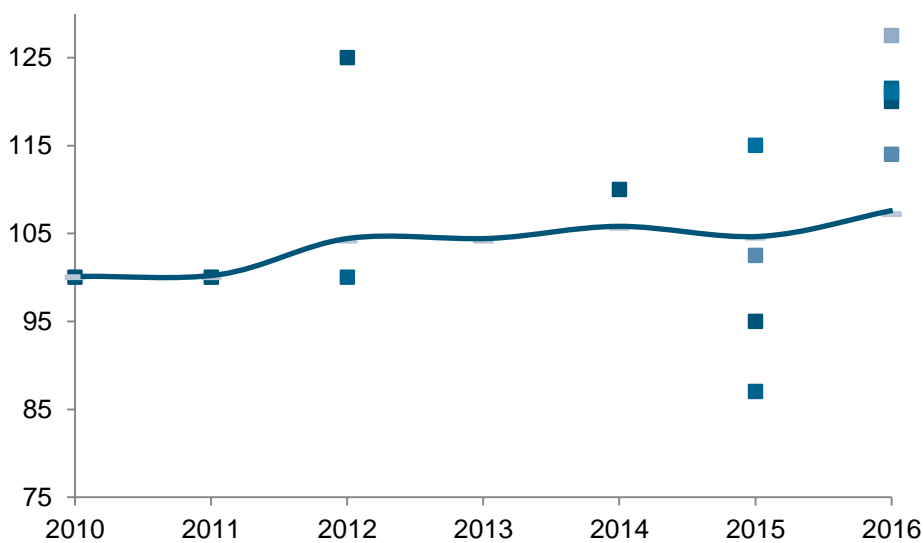


Bron: IBIS, 2014. Bewerking Stec Groep 2015

2.2.3 Ontwikkeling grondprijzen DCGV gebied

Op de diverse klavers in het DCGV gebied, inclusief Trade Port Noord zien wij prijzen tussen 110 en 140 euro per m² kavel. Onderstaand overzicht geeft een beeld van de gerealiseerde prijzen in het gebied. Opvallend is dat de gerealiseerde prijzen relatief laag zijn. Echter, we zien ook dat de gemiddelde verkoopprijs een stijgende tendens vertoont. Sterker nog, de afgesproken prijzen met leads (voor 2016 en daarna) laten prijzen zien tussen 115 en 130 euro per m² kavel. De recente onderhandelingstrajecten tonen, volgens DCGV, aan dat de opwaartse lijn stand houdt.

Figuur 2: Realisatie (range) grondprijs DCGV gebied tussen 2010 en 2015 (en doorkijk naar concrete leads)



3 Advies marktconforme grondprijzen

3.1 Grondprijzen tussen €105 - €145 per m² kavel, afhankelijk van ligging en functie zijn marktconform

Residueel rekenen legt een directe relatie tussen de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarden van een onroerend goedobject. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond. Met de residuele waardemethode kan, afhankelijk van de marktomstandigheden en de gewenste bestemming, de verdien capaciteit van een stuk grond vastgesteld worden. Deze methode doet beter recht aan verschillen in commerciële waarde voor specifieke typen vastgoed op bedrijventerreinen of specifieke bedrijventerreinen (hoogwaardig). De benadering legt relatie tussen de waarde van de grond en te realiseren bestemming.

Differentieer op TPN, naar verschijningsvorm, ligging en type gebruik

In de analyse is gerekend aan twee doelgroepen (logistiek voor de delen met milieucategorie 3 en 4 en industrie voor de delen met milieucategorie 5) voor bedrijventerrein Trade Port Noord, verder variëren die in type vastgoed (zicht en niet-zicht), gebruiker (logistiek en industrie) en kavelgrootte (klein, middelgroot, zeer groot). De zichtlocaties zijn de kavels aan de hoofdonsluiting (Greenportlane) en bij grootschalige kavels betreft het de eerste 135 meter van het betreffende kavel vanaf de zijde van de hoofdonsluiting (Greenportlane). In een eerdere opzet van TPN was sprake van servicevoorzieningen in de centrale harten van de klavers. In de praktijk zien we dat er op deze plekken geen behoefte is aan dergelijke voorzieningen. Vandaar dat we voor deze locaties rekenen op uitgifte aan kleinschalige logistiek en logistiek ondersteunende bedrijvigheid. De residuele prijzen voor casus 1 (zie hierna) passen hier het best bij. Hierbij geldt overigens dat het enige 'voorzieningshart' in de toekomst mogelijk is in Klaver 3. Dit klaver ligt niet direct aan de Greenportlane, vandaar dat we deze niet typeren als zichtlocatie. Expliciet maken we geen onderscheid in de mogelijkheden van een hogere bouwhoogte, tot 25 meter op grote delen van het terrein. In de praktijk zien we namelijk dat de extra ruimte slechts beperkt wordt benut en dat het gebruik maken van de maximale bouwhoogte de multifunctionaliteit verkleint en investeringskosten vergroot.

De berekening is gemaakt op basis van actuele transactiepreisen, gegevens over gemiddelde transactiepreisen en afgeleide commerciële waarden van bedrijfspanden in de regio en op vergelijkbare bedrijventerreinen. In de analyse zijn ook marktconforme parameters voor bouw- en bijkomende kosten en voor de vormfactor gehanteerd. Bijlage B geeft een overzicht van de parameters.

Hieronder de residuele grondwaarden voor Trade Port Noord. Hierbij gaan we uit van voorkomende 3 cases op Trade Port Noord:

1. kavels voor kleinschalige logistieke bedrijvigheid (<1 hectare) op zicht- en niet zichtlocaties;
2. kavels voor zeer grootschalige logistieke bedrijven (>5 hectare) op zicht- en niet zichtlocaties;
3. kavels ten behoeve van grootschalige industrie (vanaf 1 hectare) op zicht- en niet zichtlocaties;

Case 1: Kavels voor kleinschalige logistieke bedrijvigheid (<1 hectare) op zicht- en niet zichtlocaties	
Huurniveau	50-52
Vormfactor	0,95
Bruto aanvangsrendement	7,3-7,4%
Bouw- en bijkomende kosten	510-530
GRONDPRIJS	130 euro per m² (niet zicht)145 euro per m² (zicht)

Case 2: kavels voor zeer grootschalige logistieke bedrijven (>5 hectare) op zicht- en niet zichtlocaties	
Huurniveau	44-46
Vormfactor	0,95
Bruto aanvangsrendement	6,8-6,9%
Bouw- en bijkomende kosten	490-510
GRONDPRIJS	120 euro per m² (niet zicht)130 euro per m² (zicht)

Case 3: kavels ten behoeve van grootschalige industrie (vanaf 1 hectare) op zicht- en niet zichtlocaties	
Huurniveau	48-50
Vormfactor	0,9
Bruto aanvangsrendement	7,3-7,4%
Bouw- en bijkomende kosten	480-500
GRONDPRIJS	105 euro per m² (niet zicht)115 euro per m² (zicht)

Voor de berekeningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Prijzen zijn allemaal op prijspeil 1 januari 2016 vastgesteld, exclusief btw.
- In de berekening is rekening gehouden met de zeer ruime gebruikersmogelijkheden (100% bebouwingspercentage met dien verstande dat parkeren en interne logistiek op eigen kavel moet plaatsvinden en een maximale bouwhoogte van 15 of 25 meter⁴).

Indexatie

Bij het bepalen van een marktconforme indexatie is het gebruikelijk aan te sluiten bij de CPI. De afgelopen jaren kende deze een gemiddelde ontwikkeling van bijna 2%. Omdat een prijsstijging in de huidige markt niet haalbaar is adviseren wij om de komende 3 jaar zeer beperkt rekening te houden met een indexatie in het exploitatieplan. Daarna is een indexatie wel realistisch (circa 1%). We adviseren om uw grondprijzen elke 2 jaar te herijken. Zo houdt u het beste grip op de markt(ontwikkelingen) en kunt u uw exploitatieplan hierop aanpassen.

Uitgiftetempo

We verwachten dat de uitgifte gelijk blijft aan afgelopen jaren. Belangrijk om hierbij te vermelden is dat we verwachten dat normaal gesproken sprake is van fluctuaties in de uitgifte. Het ene jaar ligt de uitgifte dus hoger dan in het andere jaar. Bovendien zijn er veel geïnteresseerden die op korte termijn grond willen afnemen (en zeer concreet zijn). Dit betekent mogelijk enkele 'vette' eerstvolgende jaren, waarna de uitgifte licht terug kan vallen (omdat ook niet elke gewenste kavelgrootte meer beschikbaar is).

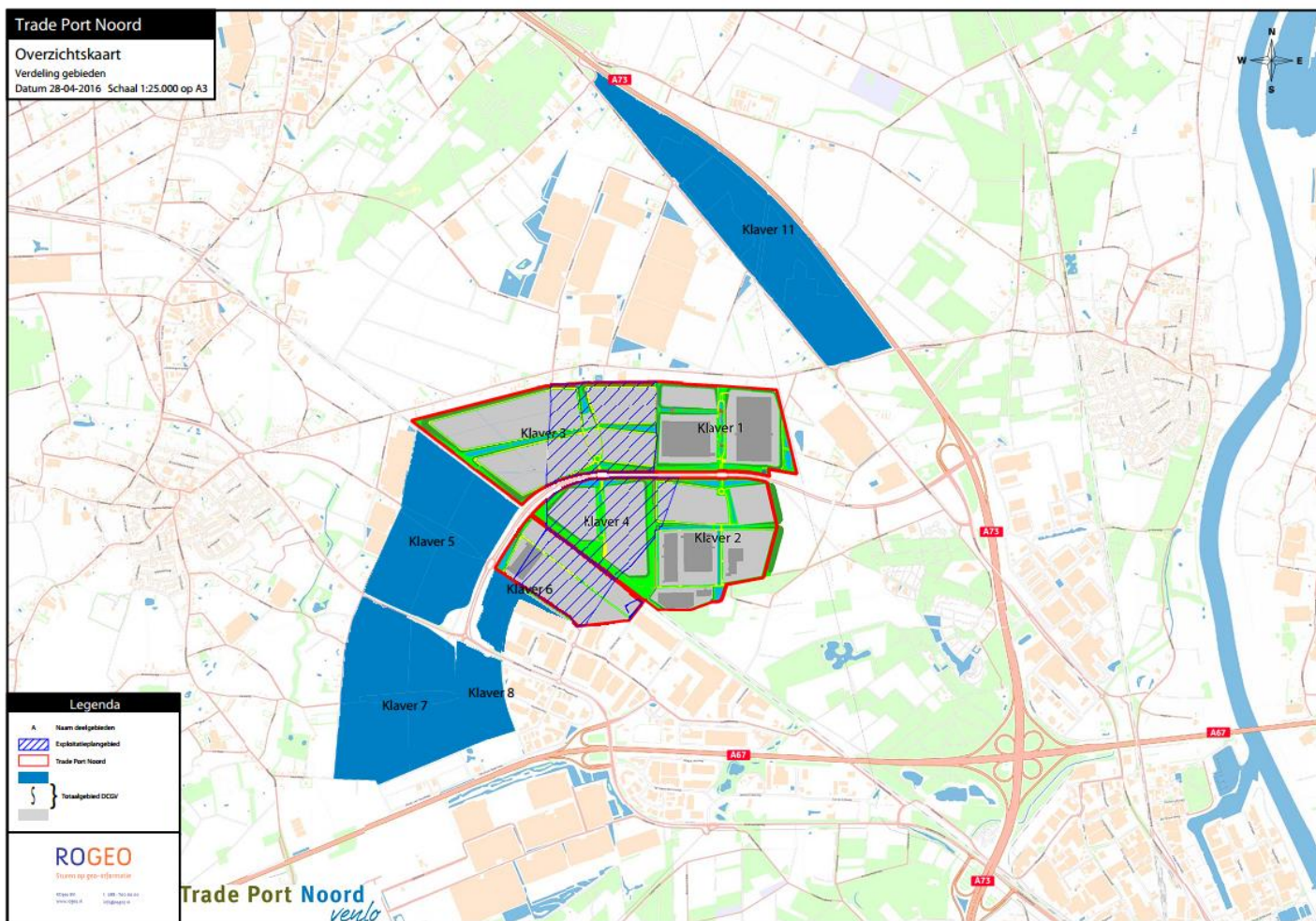
Als we dit doortrekken dan komt dit neer op een uitgiftetempo van circa 10 hectare voor het totale bedrijventerrein TPN en ca 8 ha voor het plangebied van het exploitatieplan TPN. Uitgaande van dit uitgiftetempo is de verwachting dat het totale bedrijventerrein TPN, dus inclusief het plangebied van het exploitatieplan na circa 10 jaar is uitgegeven.

⁴ 15 meter in de noordelijke delen van het terrein.

Bijlagen

- A. Kaart gebieden
- B. Uitgangspunten residuele grondprijzen

A. Kaart gebieden



B. Uitgangspunten residuele grondprijzen

Ontwikkeling grondprijsparameters (huurprijzen, rendement op investering/risicoprofiel en bouwkosten)

Huurprijzen

Algemeen beeld: huurprijsniveau in Limburg van €35-50 per m²

We zien dat de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt voorzichtige tekenen van herstel toont. De combinatie van een hoger consumentenvertrouwen en een kleine economische groei resulteert in een grotere dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt. Voor Limburg lag de gemiddelde huurprijs (van alle bedrijfsruimten en terreinen, zowel bestaand vastgoed als nieuwbouw) in 2014 tussen € 35 en € 50 (DTZ Nederland Compleet, 2015). Hierin is deze regio iets goedkoper dan de Brabantse regio Eindhoven en omgeving (€ 40 tot € 55) en ongeveer even duur als de regio 's Oss, Tilburg en Waalwijk. Gezien de ontwikkelingen in de Nederlandse economie is de verwachting dat huurprijzen niet verder zullen dalen in de komende jaren. Zo'n 40% van de transacties op de bedrijfsruimtemarkt in Limburg wordt gedaan door logistieke spelers. De industrie en bouw vertegenwoordigen ook circa 40% van de transacties op de bedrijfsruimtemarkt in Limburg.

Gemiddelde huurprijs in Venlo voor nieuw vastgoed in industrie en logistiek circa €45-50

Op basis van recente transacties kunnen we een inschatting geven van de gemiddelde huurprijs in Venlo. We analyseerden hiervoor recente gebruikerstransacties in Venlo en omgeving (uit Vastgoedjournaal). In de afgelopen 5 jaar zijn er diverse huurtransacties gedaan voor bedrijfsruimte in Venlo. De huurprijzen van deze transacties liggen, op een enkele uitschieter na, tussen de €35 en €60. Dit komt overeen met het algemene marktbeeld dat DTZ schetst.

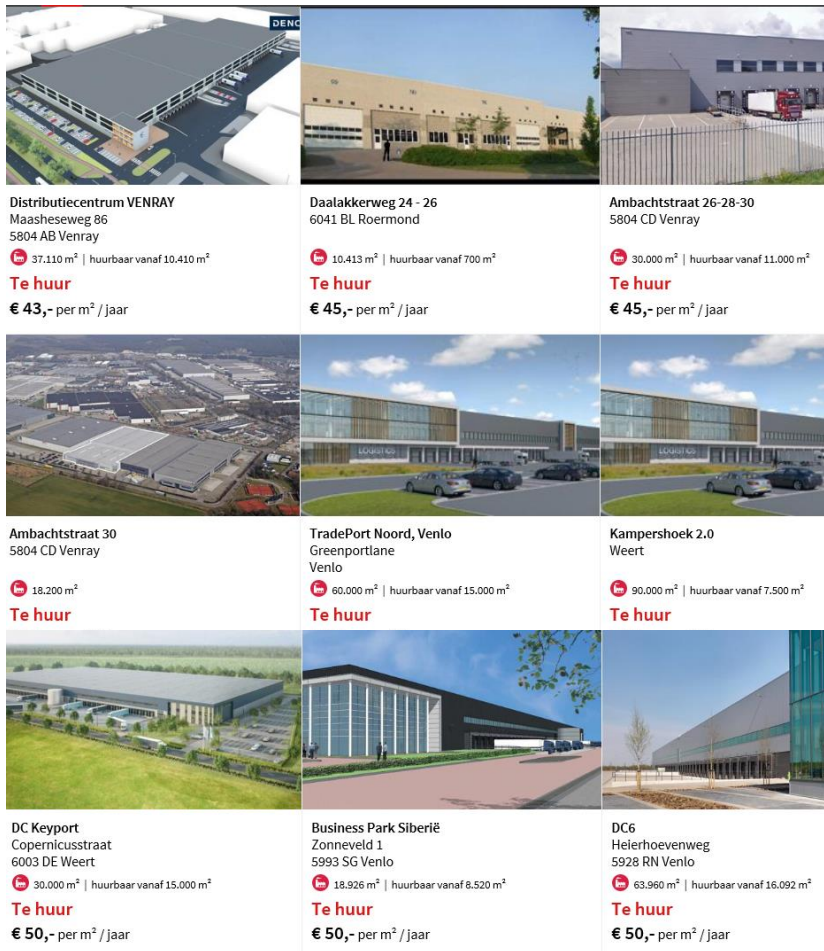
Voor logistiek liggen deze cijfers genuanceerder, zo blijkt uit de transacties. Zoals te zien is in de figuur hieronder, ligt de gemiddelde huurprijs voor logistiek vastgoed in Venlo tussen € 45 en € 55. Dit is vergelijkbaar met prijzen die in Tilburg en Eindhoven worden gehanteerd, maar hoger dan de gevraagde prijzen in Breda en Nijmegen. De Colliers Rent Map onderschrijft deze huurprijzen. In Venlo wordt er volgens Colliers gemiddeld €49 per m² aan huur betaald voor een standaard logistieke bedrijfsruimte. Dit wordt onderstreept door de vraagprijzen die momenteel gehanteerd worden voor grootschalige logistieke panden die te huur staan in de gemeente en directe omgeving (figuur). Hieruit blijkt dat de huurprijzen voor grootschalige panden tegen de € 50 aan liggen. De genoemde prijzen zijn vraagprijzen en vaak exclusief incentives. Een korting van circa 5% op de huur is gebruikelijk bij bestaand vastgoed.

Figuur: Huurprijzen logistiek vastgoed per m²



Bron: CBRE, 2015

Figuur: Vraaghuurprijzen in Venlo



Bron: Realnext, 2015 Bewerking Stec Groep

Realistische en marktconforme huurprijzen diverse segmenten op Trade Port Noord

Op basis van de analyses van de transacties en typen vastgoed/ligging van de locatie hebben we voor de diverse onderscheiden segmenten op Trade Port Noord de huurprijsniveaus bepaald.

Tabel 1: Marktconforme huurprijzen diverse segmenten op Trade Port Noord

	Transport en logistiek	Industrie
Reële huurwaarde voor nieuwbouw	€45 -55	€45-55

Bron: Stec Groep op basis van transacties en verschillende bronnen

Rendement op investering / risicoprofiel (BAR)

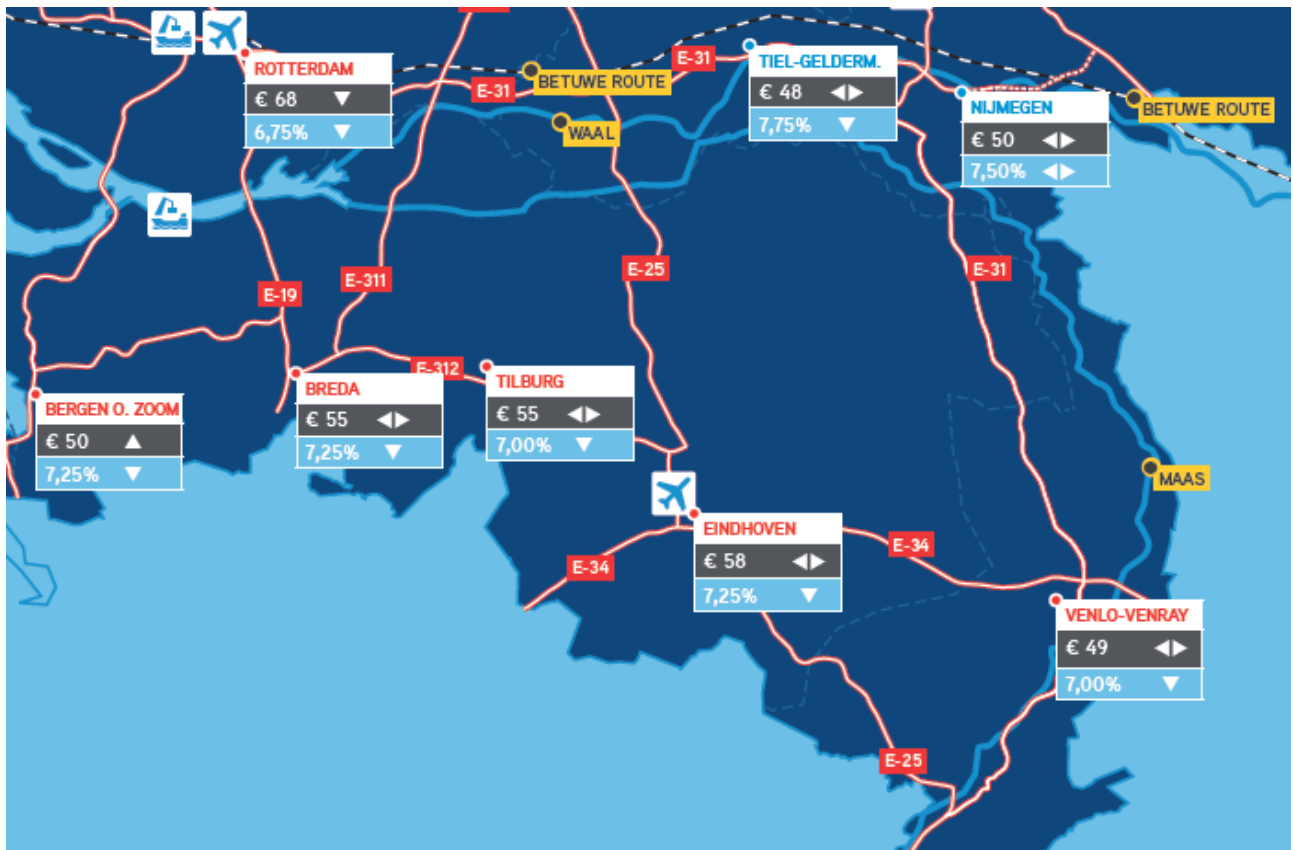
Bruto aanvangsrendementen (BAR) bedrijfsruimte in twee segmenten

Het precieze Bruto Aanvangsrendement (BAR) is afhankelijk van vele factoren, zoals het specifieke vastgoedtype (onder andere ook bepaald door de factor duurzaamheid). Bij het bepalen van een realistisch BAR voor de diverse segmenten op Trade Port Noord zien we onderscheid in reguliere bedrijfsruimte en logistieke bedrijfsruimte. Het BAR en de ontwikkeling hiervan verschillen van elkaar.

BAR voor logistiek laat licht dalende tendens zijn: beleggen in logistiek vastgoed is aantrekkelijk

Het BAR voor logistieke bedrijfsruimte loopt medio 2015 uiteen van 6,5% voor goed vastgoed op de beste plekken tot 9% voor vastgoed in minder voor de hand liggende logistieke locaties. Venlo is een aantrekkelijke locatie, wat betekent dat de BAR relatief laag is. De top aanvangsrendementen voor moderne nieuwe logistieke bedrijfsruimte (met hoog duurzaamheidsgehalte) zijn in de loop van 2015 gestabiliseerd en in de logistieke hotspots, denk aan West-Brabant, Midden-Brabant en Noord-Limburg, nogmaals licht gedaald. Het gemiddelde BAR voor logistiek nieuw vastgoed in 2015 ligt rond de 6,5-7%⁵. In Venlo en omgeving ligt het BAR voor logistiek vastgoed gemiddeld op zo'n 7,0%⁶. Dit is lager dan in omliggende regio's als Nijmegen, Eindhoven en Breda en vergelijkbaar met Tilburg.

Figuur 7: Bruto aanvangsrendement logistiek per regio (Zuid-NL)



Bron: Colliers, 2015

BAR voor reguliere bedrijfsruimte relatief stabiel

De economie heeft invloed op het BAR. Het BAR is de afgelopen jaren licht gedaald na een forse stijging in de crisisjaren (als gevolg van een groter risico op leegstand en dalende prijzen). Voor bestaand vastgoed op modale locaties geldt dit nog steeds. Voor nieuwbouw op goede, aantrekkelijke locaties is het BAR stabiel en vertoont zelfs een licht dalende tendens (sinds 2014 is het BAR op goede locaties met circa 0,5% gedaald in Zuid-Nederland).

⁵ Bron: CBRE, 2014 en Colliers, 2015 (het netto aanvangsrendement ligt ongeveer 0,5% lager dan het bruto aanvangsrendement)

⁶ Bron: Colliers Rent Map

Tabel 2: bruto aanvangsrendementen (BAR) medio 2015 van bedrijfsruimten in Zuid-Nederland

Bedrijfsruimten	Minimaal	Maximaal
Beste locaties	6,5%	9%
Overige locaties	7,7%	12%

Bron: DTZ, 2015

Realistische en marktconforme aanvangsrendementen diverse segmenten op Trade Port Noord

Op basis van de bovenstaande analyses hebben we voor de diverse onderscheiden segmenten op Trade Port Noord de aanvangsrendementen bepaald. Wij concluderen dat de het bruto aanvangsrendement voor logistiek en industrieel vastgoed tussen 6,75 en 7,5% zal liggen. Afhankelijk van het type ruimte is het BAR voor industriële maatpakken hoger. In de tabel hieronder geven we een overzicht van reële bruto aanvangsrendementen voor nieuwbouwpanden voor de voor Trade Port Noord relevante doelgroepen.

Tabel 3: Marktconforme BAR diverse segmenten op Trade Port Noord

	Transport en logistiek	Industrie
BAR laag	6,7%	7,0%
BAR hoog	7,1%	7,5%

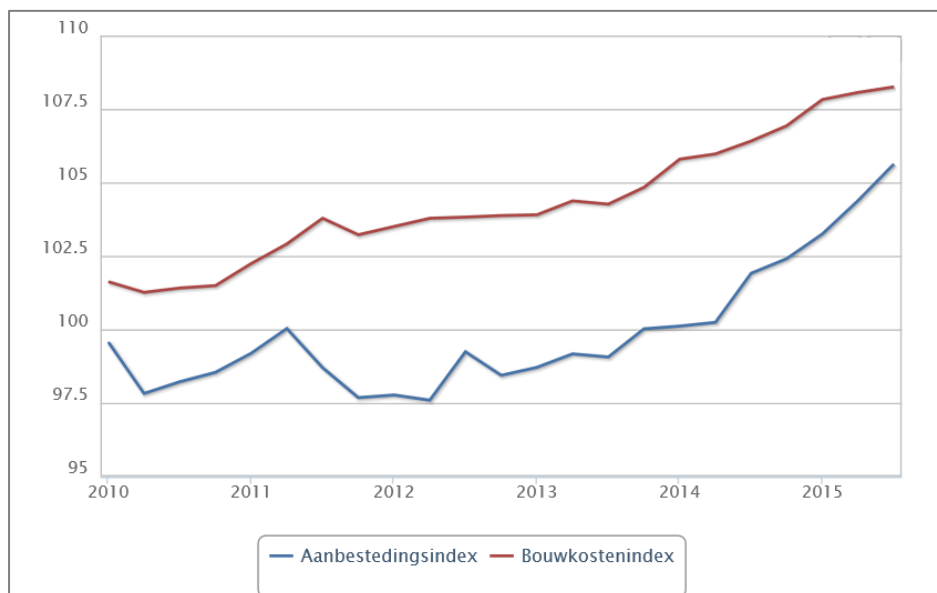
Bron: Stec Groep, 2015

Bouwkosten

Bouwkosten: aanbestedingsindex kruipt richting bouwkostenindex, maar prijzen nog steeds onder druk

De bouwkosten- en aanbestedingsindex zijn vanaf 2010 gestaag gestegen. Echter, de aanbestedingsindex ligt nog steeds onder de bouwkostenindex. Zolang dit het geval is, werken vraag en aanbod op de aannemingsmarkt prijsverlagend. Wel is te zien dat de aanbestedingsindex langzaam weer richting de bouwkostenindex kruipt.

Figuur: Ontwikkeling bouwkosten utiliteitsbouw (2010 – 2015, 2007 = 100)



Bron: Bouwkostenkompas.nl, 2015.

Substantieel lagere kosten voor grootschalige logistiek

De bouw- en bijkomende kosten van een standaard logistiek distributiecentrum bedragen op dit moment gemiddeld zo'n € 490 per m² bvo in Limburg. Voor hoogwaardiger logistiek vastgoed gelden prijsniveaus van rond de € 530 per m² bvo. Ook op websites van diverse bouwbedrijven en architectenbureaus worden bouwkosten voor logistiek vastgoed genoemd. Deze liggen vaak tussen € 300 en € 500. Vanwege het

commerciële belang (reclame) verwachten we dat deze prijzen de onderkant van de bandbreedte vormen.

Tabel 4: Bouwkosten voor logistieke panden

Bouwkosten	Basis	Laagwaardig	Hoogwaardig
Bouwkosten / BVO	€492,83	€461,78	€532,23

Bron: Bouwkostenkompas.nl

Figuur: richtprijzen nieuwbouw logistiek vastgoed

	2012 bvo € / m ²	nvo	2013 bvo	nvo	2014 bvo	nvo
<i>Rechthoekige distributiecentra</i>						
6,5 meter hoog 3 750 m ²	424	433	436	445	435	444
7,2 meter hoog 3 750 m ²	428	437	440	450	439	448
8 400 m ²	434	441	446	452	443	450
<i>Vierkante distributiecentra</i>						
7,2 meter hoog 22 500 m ²	398	401	408	411	405	409
8,5 meter hoog 22 500 m ²	400	404	412	414	408	412

Bron: NVM 2015

Voor logistiek vastgoed concluderen we op basis van bovenstaande gegevens dat de gemiddelde bouwkosten tussen de € 450 en € 550 liggen. We benadrukken dat we in de markt regelmatig lagere prijzen onder ogen krijgen voor grootschalige logistiek. Met name ontwikkelende bouwers werken met fors lagere prijzen.

Bouwkosten tussen € 450 en € 550 per m² reëel

In onderstaande tabel zijn de bouwkosten voor de verschillende relevante segmenten weergegeven. Uit diverse adviestrajecten weten we inmiddels dat de inschatting van de bouwkosten van Bouwkostenkompas aan de bovenkant van de markt liggen.

Tabel 5: Bouwkosten per m² bvo voor verschillende segmenten (incl. terreininrichting)

	Transport en logistiek	Industrie
Bouwkosten laag	€450	€450
Bouwkosten hoog	€550	€550

Bron: Stec Groep op basis van bouwkostenkompas en referenties, 2015.

Ontwikkeling parameters per segment

Op basis van bovenstaande informatie komen wij tot de volgende ontwikkeling van de parameters per segment.

	Logistiek klein	Logistiek middelgroot	Logistiek grootschalig	Industrie	Industrie grootschalig
Huur	€50 - 52	€47 - 49	€44 - 46	€50 - 55	€48 - 50
Vormfactor	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
BAR	7,2 – 7,4	7,0 – 7,2	6,8 – 6,9%	7,6 – 7,8	7,3 – 7,4
Bouwkosten	€520 - 530	€510 - 520	€490 - 510	€475 - 500	€480 - 500

Vergelijking grondprijzen met andere (logistieke) locaties en regio's

De tabel hieronder geeft een overzicht van de vraagprijzen van bedrijventerrein met logistieke kavels.⁷ Hierbij keken we ook - indien bekend - naar de gerealiseerde grondprijzen (transactieprijs).

	Vraagprijs (logistieke kavels)	Transactieprijs
Moerdijk - LPM	€ 130-140	Nog niet in uitgifte - koop en erfpacht
Roosendaal / Borchwerf	€ 150-165 (€ 125 voor restkavel)	€ 100 - 135
Bergen op Zoom / Noordland	Vanaf € 95	€ 95
Schiphol	Tot € 400	Onbekend
Maasvlakte	Tot € 300	Onbekend/erfpacht
Oss	€ 140	€ 107 (Vos Logistics - sanering grond)
Tilburg	€ 110 - 140	€ 105-110 / € 130
Zwolle	€ 130 - 160	€ 125
Eindhoven / o.a. GDC Acht	€ 135 - 170	€ 140
Tiel	€ 140 -150	€ 143
Twente	€ 125 - 130	€ 80 (Timberland), overig €110 - € 130
Nijmegen - Bijsterhuizen	€ 145 - 160 (zicht)	Onbekend
Cuijk - Regionaal Bedrijventerrein Laarakker	€ 125 - 135	Onbekend
Echt-Susteren	€ 105 - 145	€ 87,50
Venlo	€ 115 / € 130-145	€ 85 - 120
Venray	€ 90 (restkavels) - 130	€ 101 - 119
Zuid-Limburg (o.a Heerlen en Born)	€ 90 -125	€ 70 - 92

In vergelijking met grondprijzen in Duitsland (€40-125) en België (€25-65) is de prijs in Nederland relatief hoog. Echter, de kale grondprijzen zijn niet één op één te vergelijken in verband met kosten voor bouwrijp maken, waardebehoud en belastingen.

Uit de vergelijking van grondprijzen trekken we een aantal conclusies:

- We zien dat de vraagprijzen sterk variëren en met name hoog zijn rondom de mainports. In Limburg liggen deze grofweg tussen de € 90 en 150 per m²
- Er is sprake van verschil tussen de transactieprijs en de vraagprijs waarbij de transactieprijs vaak lager ligt. Het is dus waarschijnlijk dat hier sprake is van incentives. Bij een aantal transacties is geen sprake van een verschil tussen vraag- en transactieprijs. Bij andere deals is een duidelijke koppeling gelegd met bijvoorbeeld de achterblijvende locatie(s)

⁷ Prijzen voor de recent in private handen gekomen gronden op bedrijventerrein De Brem in Gennep zijn onbekend. Verwachting is dat vraag- en transactieprijs rond 100 euro per m² liggen.

financieel resume																		
	INVESTeringen	START	GEREED	TOTAAL	TE REALISEREN	BOEKWAARDE	NCW	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Verwervingen																		
	Corr. Inbrengw. hoofdfontsluiting Klaver 3 en 4 (kosten toekomstige grondexploitaties)	31-12-2015	31-12-2015	-€ 646.686,76	€ 0,00	-€ 646.686,76	-€ 646.686,76	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Subtotaal Verwervingen	31-12-2015	31-12-2015	-€ 646.686,76	€ 0,00	-€ 646.686,76	-€ 646.686,76	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Civieltechnische kosten (boekwaarde)																		
	Boekwaarde klaver 2	1-1-2015	31-12-2015	€ 24.275,61	€ 0,00	€ 24.275,61	€ 24.275,61	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Boekwaarde klaver 3	1-1-2015	31-12-2015	€ 18.670,84	€ 0,00	€ 18.670,84	€ 18.670,84	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Boekwaarde klaver 4	1-1-2015	31-12-2015	€ 9.340,90	€ 0,00	€ 9.340,90	€ 9.340,90	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Boekwaarde klaver 6	1-1-2015	31-12-2015	€ 20.958,93	€ 0,00	€ 20.958,93	€ 20.958,93	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Subtotaal Civieltechnische kosten (boekwaarde)	1-1-2015	31-12-2015	€ 73.246,28	€ 0,00	€ 73.246,28	€ 73.246,28	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Onderzoek en milieukosten																		
	boekwaarde NGE Klaver 2	1-1-2016	31-12-2016	€ 4.130,02	€ 0,00	€ 4.130,02	€ 4.130,02	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	boekwaarde NGE Klaver 3	1-1-2016	31-12-2016	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	boekwaarde NGE Klaver 4	1-1-2016	31-12-2016	€ 6.160,39	€ 0,00	€ 6.160,39	€ 6.160,39	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	boekwaarde NGE Klaver 6	1-1-2016	31-12-2016	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Onderzoekskosten boekwaarde 31-12-2011	31-12-2015	31-12-2015	€ 499.502,90	€ 0,00	€ 499.502,90	€ 499.502,90	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Onderzoekskosten boekwaarde 2012-2015	31-12-2015	31-12-2015	€ 26.750,66	€ 0,00	€ 26.750,66	€ 26.750,66	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Onderzoekskosten nog te maken	1-1-2016	31-12-2016	€ 531.337,74	€ 531.337,74	€ 0,00	€ 531.337,74	€ 531.337,74	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Subtotaal Onderzoek en milieukosten	31-12-2015	31-12-2016	€ 1.067.881,71	€ 531.337,74	€ 536.543,97	€ 1.073.009,18	€ 531.337,74	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Sloopkosten																		
	Sloopkosten	1-1-2016	31-12-2016	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Subtotaal Sloopkosten	1-1-2016	31-12-2016	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Grondwerk																		
	Ophogen 4b (te laag voor ontwatering)	1-1-2018	31-12-2018	€ 608.917,50	€ 608.917,50	€ 0,00	€ 638.870,64	€ 0,00	€ 0,00	€ 608.917,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Verleggen kabels en leidingen Jacob Roggeveenweg	1-1-2016	31-12-2016	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Subtotaal Grondwerk	1-1-2016	31-12-2022	€ 608.917,50	€ 608.917,50	€ 0,00	€ 638.870,64	€ 0,00	€ 0,00	€ 608.917,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Bouwwijmaken																		
	Bouwwijmaken klavers 2	1-1-2016	31-12-2022	€ 33.593,82	€ 33.593,82	€ 0,00	€ 35.956,39	€ 4.799,12	€ 4.799,12	€ 4.799,12	€ 4.799,12	€ 4.799,12	€ 4.799,12	€ 4.799,12	€ 4.799,12	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Bouwwijmaken klavers 3	1-1-2016	31-12-2022	€ 471.455,51	€ 471.455,51	€ 0,00	€ 504.611,78	€ 67.350,79	€ 67.350,79	€ 67.350,79	€ 67.350,79	€ 67.350,79	€ 67.350,79	€ 67.350,79	€ 67.350,79	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Bouwwijmaken klavers 4	1-1-2016	31-12-2022	€ 348.095,35	€ 348.095,35	€ 0,00	€ 372.576,01	€ 49.727,91	€ 49.727,91	€ 49.727,91	€ 49.727,91	€ 49.727,91	€ 49.727,91	€ 49.727,91	€ 49.727,91	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Bouwwijmaken klavers 6	1-1-2016	31-12-2022	€ 68.913,99	€ 68.913,99	€ 0,00	€ 73.760,54	€ 9.844,86	€ 9.844,86	€ 9.844,86	€ 9.844,86	€ 9.844,86	€ 9.844,86	€ 9.844,86	€ 9.844,86	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Grondwal klaver 2	1-1-2016	31-12-2022	€ 54.850,97	€ 54.850,97	€ 0,00	€ 58.709,50	€ 7.835,85	€ 7.835,85	€ 7.835,85	€ 7.835,85	€ 7.835,85	€ 7.835,85	€ 7.835,85	€ 7.835,85	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Grondwal klaver 3	1-1-2016	31-12-2022	€ 512.792,81	€ 512.792,81	€ 0,00	€ 548.856,23	€ 73.256,12	€ 73.256,12	€ 73.256,12	€ 73.256,12	€ 73.256,12	€ 73.256,12	€ 73.256,12	€ 73.256,12	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Grondwal klaver 4	1-1-2016	31-12-2022	€ 408.109,04	€ 408.109,04	€ 0,00	€ 436.810,31	€ 58.301,29	€ 58.301,29	€ 58.301,29	€ 58.301,29	€ 58.301,29	€ 58.301,29	€ 58.301,29	€ 58.301,29	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Water klaver 2	1-1-2016	31-12-2022	€ 2.932,27	€ 2.932,27	€ 0,00	€ 3.138,49	€ 418,90	€ 418,90	€ 418,90	€ 418,90	€ 418,90	€ 418,90	€ 418,90	€ 418,90	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Water klaver 3	1-1-2016	31-12-2022	€ 343.827,78	€ 343.827,78	€ 0,00	€ 368.008,32	€ 49.118,25	€ 49.118,25	€ 49.118,25	€ 49.118,25	€ 49.118,25	€ 49.118,25	€ 49.118,25	€ 49.118,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Water klaver 4	1-1-2016	31-12-2022	€ 103.802,36	€ 103.802,36	€ 0,00	€ 111.102,52	€ 14.828,91	€ 14.828,91	€ 14.828,91	€ 14.828,91	€ 14.828,91	€ 14.828,91	€ 14.828,91	€ 14.828,91	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Water klaver 6	1-1-2016	31-12-2022	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Subtotaal Bouwwijmaken	1-1-2016	31-12-2025	€ 2.348.373,90	€ 2.348.373,90	€ 0,00	€ 2.513.529,09	€ 335.481,99	€ 335.481,99	€ 335.481,99	€ 335.481,99	€ 335.481,99	€ 335.481,99	€ 335.481,99	€ 335.481,99	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Gebruiksgereedmaken																		
	Snelverkeer klaver 2	1-1-2016	31-12-2025	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Snelverkeer klaver 3	1-1-2016	31-12-2025	€ 426.209,78	€ 426.209,78	€ 0,00	€ 469.896,63	€ 42.620,98	€ 42.620,98	€ 42.620,98	€ 42.620,98	€ 42.620,98	€ 42.620,98	€ 42.620,98	€ 42.620,98	€ 42.620,98	€ 42.620,98	€ 42.620,98
	Snelverkeer klaver 6	1-1-2016	31-12-2025	€ 675.726,74	€ 675.726,74	€ 0,00	€ 744.973,44	€ 67.572,67	€ 67.572,67	€ 67.572,67	€ 67.572,67	€ 67.572,67	€ 67.572,67	€ 67.572,67	€ 67.572,67	€ 67.572,67	€ 67.572,67	€ 67.572,67
	Fietspad klaver 2	1-1-2016	31-12-2025	€ 21.464,26	€ 21.464,26	€ 0,00	€ 23.663,86	€ 2.146,43	€ 2.146,43	€ 2.146,43	€ 2.146,43	€ 2.146,43	€ 2.146,43	€ 2.146,43	€ 2.146,43	€ 2.146,43	€ 2.146,43	
	Fietspad klaver 3	1-1-2016	31-12-2025	€ 207.599,60	€ 207.599,60	€ 0,00	€ 228.873,86	€ 20.759,96	€ 20.759,96	€ 20.759,96	€ 20.759,96	€ 20.759,96	€ 20.759,96	€ 20.759,96	€ 20.759,96	€ 20.759,96	€ 20.759,96	
	Fietspad klaver 4	1-1-2016	31-12-2025	€ 347.229,06	€ 347.229,06	€ 0,00	€ 382.812,18	€ 34.722,91	€ 34.722,91	€ 34.722,91	€ 34.722,91	€ 34.722,91	€ 34.722,91	€ 34.722,91	€ 34.722,91	€ 34.722,91	€ 34.722,91	
	Groen klaver 2	1-1-2016	31-12-2025	€ 12.208,68	€ 12.208,68	€ 0,00	€ 13.459,79	€ 1.220,87	€ 1.220,87	€ 1.220,87	€ 1.220,87	€ 1.220,87	€ 1.220,87	€ 1.220,87	€ 1.220,87	€ 1.220,87	€ 1.220,87	
	Groen klaver 3	1-1-2016	31-12-2025	€ 206.030,88	€ 206.030,88	€ 0,00	€ 227.144,38	€ 20.603,09	€ 20.603,09	€ 20.603,09	€ 20.603,09	€ 20.603,09	€ 20.603,09	€ 20.603,09	€ 20.603,09	€ 20.603,09	€ 20.603,09	
	Groen klaver 4	1-1-2016	31-12-2025	€ 111.244,32	€ 111.244,32	€ 0,00	€ 122.644,34	€ 11.124,43	€ 11.124,43	€ 11.124,43	€ 11.124,43	€ 11.124,43	€ 11.124,43	€ 11.124,43	€ 11.124,43	€ 11.124,43	€ 11.124,43	
	Groen klaver 6	1-1-2016	31-12-2025	€ 1.623,20	€ 1.623,20	€ 0,00	€ 1.789,54	€ 1.623,20	€ 1.623,20	€ 1.623,20	€ 1.623,20	€ 1.623,20	€ 1.623,20	€ 1.623,20	€ 1.623,20	€ 1.623,20	€ 1.623,20	
	0	1-1-2015	1-1-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Subtotaal gebruiksgereedmaken	31-12-2015	31-12-2025	€ 2.023.945,36	€ 2.023.945,36	€ 0,00	€ 2.231.353,95	€ 202.394,54										

Toegerekende rente tot 1-1-2016																
Rente boekw. brm/wrm/NGE klaver 2	31-12-2015	31-12-2015	€ 3.124,23	€ 0,00	€ 3.124,23	€ 3.124,23	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rente boekw. brm/wrm/NGE klaver 3	31-12-2015	31-12-2015	€ 2.430,30	€ 0,00	€ 2.430,30	€ 2.430,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rente boekw. brm/wrm/NGE klaver 4	31-12-2015	31-12-2015	€ 1.246,51	€ 0,00	€ 1.246,51	€ 1.246,51	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rente boekw. brm/wrm/NGE klaver 6	31-12-2015	31-12-2015	€ 1.752,67	€ 0,00	€ 1.752,67	€ 1.752,67	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rente plankosten	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rente boekw. onderzoekskosten	31-12-2015	31-12-2015	€ 121.307,78	€ 0,00	€ 121.307,78	€ 121.307,78	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rente hoofdiolering	31-12-2015	31-12-2015	€ 119.919,48	€ 0,00	€ 119.919,48	€ 119.919,48	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rente bijdrage hoofdots. fase 2	31-12-2015	31-12-2015	€ 11.308,89	€ 0,00	€ 11.308,89	€ 11.308,89	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rente bijdrage hoofdots. fase 6	31-12-2015	31-12-2015	€ 6.457,56	€ 0,00	€ 6.457,56	€ 6.457,56	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rente bijdrage hoofdots. fase 6	31-12-2015	31-12-2016	€ 267.547,42	€ 0,00	€ 267.547,42	€ 267.547,42	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bijdragen aan buiten plangebied gelegen bovenwijkse voorzieningen																
Aandeel kosten hoofdotsluiting klaver 2	31-12-2015	31-12-2015	€ 83.602,19	€ 0,00	€ 83.602,19	€ 83.602,19	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Aandeel kosten hoofdotsluiting klaver 6	31-12-2015	31-12-2015	€ 50.707,02	€ 0,00	€ 50.707,02	€ 50.707,02	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal bijdragen aan (toekomstige) grondexploitatie	31-12-2015	31-12-2016	€ 134.309,21	€ 0,00	€ 134.309,21	€ 134.309,21	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Hoofdinfrastructuur																
Hooftransportriool	1-1-2016	31-12-2022	€ 502.123,54	€ 0,00	€ 502.123,54	€ 502.123,54	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Hoofdotsluiting klaver 3 grondwal	1-1-2016	31-12-2018	€ 40.932,10	€ 0,00	€ 40.932,10	€ 42.133,75	€ 13.644,03	€ 13.644,03	€ 13.644,03	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Hoofdotsluiting klaver 3 water	1-1-2016	31-12-2018	€ 32.969,00	€ 0,00	€ 32.969,00	€ 33.936,88	€ 10.969,67	€ 10.969,67	€ 10.969,67	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Hoofdotsluiting klaver 3 snelverkeer	1-1-2016	31-12-2018	€ 516.371,33	€ 0,00	€ 516.371,33	€ 531.530,53	€ 172.123,78	€ 172.123,78	€ 172.123,78	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Hoofdotsluiting klaver 3 fietspad	1-1-2016	31-12-2018	€ 98.643,13	€ 0,00	€ 98.643,13	€ 101.539,01	€ 32.881,04	€ 32.881,04	€ 32.881,04	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Hoofdotsluiting klaver 3 groen	1-1-2016	31-12-2018	€ 13.512,95	€ 0,00	€ 13.512,95	€ 13.909,65	€ 4.504,32	€ 4.504,32	€ 4.504,32	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Hoofdotsluiting klaver 4 grondwal	1-1-2016	31-12-2018	€ 2.041,43	€ 0,00	€ 2.041,43	€ 2.101,36	€ 680,48	€ 680,48	€ 680,48	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Hoofdotsluiting klaver 4 water	1-1-2016	31-12-2018	€ 15.354,37	€ 0,00	€ 15.354,37	€ 15.805,13	€ 5.118,12	€ 5.118,12	€ 5.118,12	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Hoofdotsluiting klaver 4 snelverkeer	1-1-2016	31-12-2018	€ 477.373,32	€ 0,00	€ 477.373,32	€ 491.387,65	€ 159.124,44	€ 159.124,44	€ 159.124,44	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Hoofdotsluiting klaver 4 fietspad	1-1-2016	31-12-2018	€ 96.452,60	€ 0,00	€ 96.452,60	€ 99.284,18	€ 32.150,87	€ 32.150,87	€ 32.150,87	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Hoofdotsluiting klaver 4 voetpad	1-1-2016	31-12-2018	€ 636.481,84	€ 0,00	€ 636.481,84	€ 655.167,14	€ 212.160,61	€ 212.160,61	€ 212.160,61	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Hoofdotsluiting klaver 4 groen	1-1-2016	31-12-2018	€ 35.201,04	€ 0,00	€ 35.201,04	€ 36.234,44	€ 11.733,68	€ 11.733,68	€ 11.733,68	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
VTU hoofdotsluiting Klaver 3	1-1-2016	31-12-2018	€ 741.342,71	€ 0,00	€ 741.342,71	€ 763.106,43	€ 247.114,24	€ 247.114,24	€ 247.114,24	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
VTU hoofdotsluiting Klaver 4	1-1-2016	31-12-2018	€ 797.066,01	€ 0,00	€ 797.066,01	€ 820.465,61	€ 265.688,67	€ 265.688,67	€ 265.688,67	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Hoofdotsluiting klaver 3 voetpad	1-1-2016	31-12-2018	€ 472.185,77	€ 0,00	€ 472.185,77	€ 486.047,81	€ 157.395,26	€ 157.395,26	€ 157.395,26	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten toekomstige grondexploitatie																
Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdotsluiting klaver 3 grondwal	1-1-2016	31-12-2018	€ 35.423,63	€ 35.423,63	€ 0,00	€ 36.463,57	€ 11.807,88	€ 11.807,88	€ 11.807,88	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdotsluiting klaver 3 water	1-1-2016	31-12-2018	€ 28.532,17	€ 28.532,17	€ 0,00	€ 29.369,79	€ 9.510,72	€ 9.510,72	€ 9.510,72	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdotsluiting klaver 3 snelverkeer	1-1-2016	31-12-2018	€ 446.880,19	€ 446.880,19	€ 0,00	€ 459.999,33	€ 148.960,06	€ 148.960,06	€ 148.960,06	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdotsluiting klaver 3 fietspad	1-1-2016	31-12-2018	€ 85.368,14	€ 85.368,14	€ 0,00	€ 87.874,31	€ 28.456,05	€ 28.456,05	€ 28.456,05	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdotsluiting klaver 3 groen	1-1-2016	31-12-2018	€ 11.694,43	€ 11.694,43	€ 0,00	€ 12.037,75	€ 3.898,14	€ 3.898,14	€ 3.898,14	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdotsluiting klaver 4 grondwal	1-1-2016	31-12-2018	€ 618,08	€ 618,08	€ 0,00	€ 636,23	€ 206,03	€ 206,03	€ 206,03	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdotsluiting klaver 4 water	1-1-2016	31-12-2018	€ 6.468,81	€ 6.468,81	€ 0,00	€ 4.785,29	€ 1.549,60	€ 1.549,60	€ 1.549,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdotsluiting klaver 4 snelverkeer	1-1-2016	31-12-2018	€ 144.533,20	€ 144.533,20	€ 0,00	€ 148.776,29	€ 48.177,73	€ 48.177,73	€ 48.177,73	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdotsluiting klaver 4 fietspad	1-1-2016	31-12-2018	€ 29.202,73	€ 29.202,73	€ 0,00	€ 30.060,04	€ 9.734,24	€ 9.734,24	€ 9.734,24	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdotsluiting klaver 4 voetpad	1-1-2016	31-12-2018	€ 192.706,11	€ 192.706,11	€ 0,00	€ 198.363,42	€ 64.235,37	€ 64.235,37	€ 64.235,37	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdotsluiting klaver 4 groen	1-1-2016	31-12-2018	€ 10.657,74	€ 10.657,74	€ 0,00	€ 10.970,62	€ 3.552,58	€ 3.552,58	€ 3.552,58	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten toekomstige grondexpl. VTU hoofdotsluiting Klaver 3	1-1-2016	31-12-2018	€ 641.575,85	€ 641.575,85	€ 0,00	€ 660.410,70	€ 213.858,62	€ 213.858,62	€ 213.858,62	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten toekomstige grondexpl. VTU hoofdotsluiting Klaver 4	1-1-2016	31-12-2018	€ 241.325,80	€ 241.325,80	€ 0,00	€ 248.410,44	€ 80.441,93	€ 80.441,93	€ 80.441,93	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten toekomstige grondexpl. Inbrengwaarde gronden hoofdotsl. Klaver 3	31-12-2015	31-12-2015	€ 422.390,04	€ 0,00	€ 422.390,04	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten toekomstige grondexpl. Inbrengwaarde gronden hoofdotsl. Klaver 4	31-12-2015	31-12-2015	€ 224.296,72	€ 0,00	€ 224.296,72	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdotsluiting klaver 3 voetpad	1-1-2016	31-12-2018	€ 408.640,95	€ 408.640,95	€ 0,00	€ 420.637,49	€ 136.213,65	€ 136.213,65	€ 136.213,65	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal hoofdinfrastuctuur en kosten toekomstige grondexploitatie	31-12-2015	31-12-2022	€ 7.406.545,73	€ 6.257.735,43	€ 1.148.810,30	€ 7.590.255,12	€ 2.085.911,81	€ 2.085.911,81	€ 2.085.911,81	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Overige kosten																
Planschade	1-1-2016	31-12-2016	€ 4.128,88	€ 4.128,88	€ 0,00	€ 4.168,72	€ 4.128,88	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Overige kosten	1-1-2016	31-12-2016	€ 4.128,88	€ 4.128,88	€ 0,00	€ 4.168,72	€ 4.128,88	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal Investerings (excl. inbrengwaarde)	1-1-2015	31-12-2025	€ 20.465.654,49	€ 11.905.608,39	€ 8.560.046,10	€ 21.070.490,01	€ 3.172.371,91	€ 2.636.905,29								

Bijlage 22 Overzicht Macro aftopping en totaaloverzicht grondexploitatiebijdragen, 8e herziening

d.d. 01-04-2017

1. VERHAALBARE KOSTEN MINUS BIJDRAGEN	CONTANTE WAARDE per 01-01-2016
Totaal investeringen	€ 48.357.132
Kosten voor toekomstige grondexploitaties	€ 2.983.485
Maximaal te verhalen kosten	€ 45.373.647
2. MACRO AFTOPPING: KOSTEN VS. OPBRENGSTEN	
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen)	€ 92.581.843
Maximaal te verhalen kosten	€ 45.373.647
Macro aftopping: te verhalen kosten in exploitatieplan	€ 45.373.647

CODE EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Oppervlak uitgeefbaar	Gewogen basis- eenheden	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde uitgeefbaar	Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning
1.1	B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	39.367	33.047	€ 2.348.445	€ 905.441	€ 1.443.004
1.2	B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	11.209	9.200	€ 653.812	€ 244.061	€ 409.751
2.1	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	48.383	39.652	€ 2.817.829	€ 1.119.545	€ 1.698.284
2.2	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	223.269	178.838	€ 12.708.854	€ 6.227.025	€ 6.481.829
2.3	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	225.404	207.827	€ 14.768.869	€ 5.261.862	€ 9.507.007
2.4	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	0	0	€ -	€ -	-
3	CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	25.810	30.197	€ 2.145.892	€ 593.630	€ 1.552.262
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	42.429	35.712	€ 2.537.845	€ 975.867	€ 1.561.978
5	GEMEENTE VENLO	3.123	3.452	€ 245.342	€ 73.539	€ 171.803
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	20.665	22.159	€ 1.574.686	€ 600.918	€ 973.768
7	PROVINCIE LIMBURG	0	0	€ -	€ -	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	9.541	8.484	€ 602.895	€ 219.453	€ 383.443
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	0	0	€ -	€ -	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	39.128	32.910	€ 2.338.724	€ 899.925	€ 1.438.799
11.3	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	5.062	4.243	€ 301.489	€ 116.418	€ 185.071
11.4	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	0	0	€ -	€ -	-
11.5	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	0	0	€ -	€ -	-
11.6	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	2.960	2.521	€ 179.124	€ 68.080	€ 111.044
11.7	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	3.681	3.021	€ 214.710	€ 84.766	€ 129.944
12.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	11.823	9.704	€ 689.626	€ 271.929	€ 417.697
12.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	21.353	17.527	€ 1.245.503	€ 491.119	€ 754.384
TOTAAL		733.207	638.495	€ 45.373.647	€ 18.153.579	€ 27.220.067

Bijlage 23b Gewogen eenheden per eigendom, 7e herziening
d.d. 01-04-2017

Blad 1: Basiseenheden (oppervlakte in m²)

DOOM_CODE	GERECHTIGD	m ² oppv	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
		< 2016														
1.1	B.V. VENLO TPN, V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	Kleinschalig logistiek	1300	1375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	B.V. VENLO TPN, V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1300	1450	-	-	-	10.739	-	-	-	-	-	-	-	10.739
1.1	B.V. VENLO TPN, V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	1200	1300	-	-	-	28.628	-	-	-	-	-	-	-	28.628
1.1	B.V. VENLO TPN, V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	1200	1200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	B.V. VENLO TPN, V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	1150	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	B.V. VENLO TPN, V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	Grootschalige industrie	1050	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	B.V. VENLO TPN, V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	Kleinschalig logistiek	1300	1375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	B.V. VENLO TPN, V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1300	1450	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	B.V. VENLO TPN, V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	1200	1300	-	-	-	11.209	-	-	-	-	-	-	-	11.209
1.2	B.V. VENLO TPN, V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	1200	1200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	B.V. VENLO TPN, V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	1150	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	B.V. VENLO TPN, V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	Grootschalige industrie	1050	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Kleinschalig logistiek	1300	1375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1300	1450	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Zeer grootschalige logistiek 25m	1200	1300	-	-	-	-	-	48.383	-	-	-	-	-	48.383
2.1	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Zeer grootschalige logistiek max 15m	1200	1200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Grootschalige industrie zichtlocatie	1150	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Grootschalige industrie	1050	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Kleinschalig logistiek	1300	1375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1300	1450	19	-	-	20.320	-	-	-	-	-	-	-	20.339
2.2	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Zeer grootschalige logistiek 25m	1200	1300	90	-	-	100.697	-	-	-	-	-	-	-	100.787
2.2	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Zeer grootschalige logistiek max 15m	1200	1200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Grootschalige industrie zichtlocatie	1150	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	25.905	25.905	-	51.810
2.2	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Grootschalige industrie	1050	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	25.167	25.167	-	50.333
2.3	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Kleinschalig logistiek	1300	1375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1300	1450	-	40.501	-	22.879	-	-	-	-	-	-	-	63.380
2.3	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Zeer grootschalige logistiek 25m	1200	1300	-	28.907	-	51.985	-	-	-	-	-	-	-	80.892
2.3	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Zeer grootschalige logistiek max 15m	1200	1200	-	-	-	81.132	-	-	-	-	-	-	-	81.132
2.3	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Grootschalige industrie zichtlocatie	1150	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Grootschalige industrie	1050	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Kleinschalig logistiek	1300	1375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1300	1450	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Zeer grootschalige logistiek 25m	1200	1300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Zeer grootschalige logistiek max 15m	1200	1200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Grootschalige industrie zichtlocatie	1150	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPI KLAVERTIE 4	Grootschalige industrie	1050	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	Kleinschalig logistiek	1300	1375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1300	1450	15.951	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.951
3	CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	1200	1300	9.859	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.859
3	CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	1200	1200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	1150	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	Grootschalige industrie	1050	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Kleinschalig logistiek	1300	1375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1300	1450	-	-	-	12.960	-	-	-	-	-	-	-	12.960
4	ENKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Zeer grootschalige logistiek 25m	1200	1300	-	-	-	27.341	-	-	-	-	-	-	-	27.341
4	ENKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Zeer grootschalige logistiek max 15m	1200	1200	-	-	-	2.128	-	-	-	-	-	-	-	2.128
4	ENKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie zichtlocatie	1150	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie	1050	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Kleinschalig logistiek	1300	1375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1300	1450	1.278	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.278
5	GEMEENTE VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	1200	1300	-	1.842	-	-	-	-	3	-	-	-	-	1.845
5	GEMEENTE VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	1200	1200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	1150	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie	1050	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Kleinschalig logistiek	1300	1375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1300	1450	-	9.028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.028
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	1200	1300	-	11.637	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.637
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	1200	1200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	1150	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie	1050	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Kleinschalig logistiek	1300	1375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1300	1450	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	1200	1300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	1200	1200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	1150	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie	1050	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Kleinschalig logistiek	1300	1375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1300	1450	-	-	-	-	-	9.541	-	-	-	-	-	9.541
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	1200	1300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	1200	1200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	1150	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie	1050	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Kleinschalig logistiek	1300	1375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1300	1450	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	1200	1300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	1200	1200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	1150	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie	1050	1175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.I.	Kleinschalig logistiek	1300	1375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.I.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1300	1450	-	-	-	-	-	11.607	-	-	-			

Bijlage 24 8e herziening - Bijdrage per eigendom

d.d. 01-04-2017

Overzicht bedrag per eenheid:

VERHAALBARE KOSTEN MINUS BIJDRAGEN	CONTANTE WAARDE per 01-01-2016
Totaal investeringen	€ 48.357.132
Bijdragen gemeente en derden	€ 2.983.485
Maximaal te verhalen kosten	€ 45.373.647
MACRO AFTOPPING: KOSTEN VS. OPBRENGSTEN	
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen)	€ 92.581.843
Maximaal te verhalen kosten	€ 45.373.647
Macro aftopping: te verhalen kosten in exploitatieEP-defversie2012lan	€ 45.373.647
Totaal aantal gewogen eenheden op NCW	638.495
Per gewogen eenheid op NCW	€ 71,063

Bijdrage per eigendom:

Code eigendom = 1.1			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	33.047	€ 71,063	€ 2.348.445
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	90,95%	€ 995.578	€ 905.441
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 1.443.004

Code eigendom = 1.2			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	9.200	€ 71,063	€ 653.812
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	94,86%	€ 257.278	€ 244.061
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 409.751

Code eigendom = 2.1			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	39.652	€ 71,063	€ 2.817.829
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	80,77%	€ 1.386.132	€ 1.119.545
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 1.698.284

Code eigendom = 2.2			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	178.838	€ 71,063	€ 12.708.854
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	65,90%	€ 9.448.599	€ 6.227.025
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 6.481.829

Bijlage 24 8e herziening - Bijdrage per eigendom

d.d. 01-04-2017

Code eigendom = 2.3			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	207.827	€ 71,063	€ 14.768.869
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	57,44%	€ 9.159.890	€ 5.261.862
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 9.507.007

Code eigendom = 2.4			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	-	€ 71,063	€ 0
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 285.568	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 0

Code eigendom = 3			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	30.197	€ 71,063	€ 2.145.892
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	94,43%	€ 628.659	€ 593.630
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 1.552.262

Code eigendom = 4			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	35.712	€ 71,063	€ 2.537.845
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	89,49%	€ 1.090.499	€ 975.867
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 1.561.978

Code eigendom = 5			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	3.452	€ 71,063	€ 245.342
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	22,55%	€ 326.157	€ 73.539
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 171.803

Bijlage 24 8e herziening - Bijdrage per eigendom

d.d. 01-04-2017

Code eigendom = 6			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	22.159	€ 71,063	€ 1.574.686
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitteefbaar	100,00%	€ 600.918	€ 600.918
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 973.768

Code eigendom = 7			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	-	€ 71,063	€ 0
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitteefbaar	0,00%	€ 39.928	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 0

Code eigendom = 9.1			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	8.484	€ 71,063	€ 602.895
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitteefbaar	42,61%	€ 515.016	€ 219.453
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 383.443

Code eigendom = 9.2			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	-	€ 71,063	€ 0
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitteefbaar	0,00%	€ 75.877	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 0

Code eigendom = 10			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	32.910	€ 71,063	€ 2.338.724
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitteefbaar	82,14%	€ 1.095.582	€ 899.925
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 1.438.799

Bijlage 24 8e herziening - Bijdrage per eigendom

d.d. 01-04-2017

Code eigendom = 11.3			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	4.243	€ 71,063	€ 301.489
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	36,46%	€ 319.332	€ 116.418
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 185.071

Code eigendom = 11.4			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	-	€ 71,063	€ 0
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 46	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 0

Code eigendom = 11.5			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	-	€ 71,063	€ 0
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 46	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 0

Code eigendom = 11.6			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	2.521	€ 71,063	€ 179.124
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	75,66%	€ 89.976	€ 68.080
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 111.044

Code eigendom = 11.7			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	3.021	€ 71,063	€ 214.710
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	66,10%	€ 128.243	€ 84.766
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 129.944

Bijlage 24 8e herziening - Bijdrage per eigendom

d.d. 01-04-2017

Code eigendom = 12.1			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	9.704	€ 71,063	€ 689.626
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	77,21%	€ 352.199	€ 271.929
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 417.697

Code eigendom = 12.2			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	17.527	€ 71,063	€ 1.245.503
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 491.119	€ 491.119
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 754.384

Bijlage 24.1 Bijdrage per kavel, 8e herziening
d.d. 01-04-2017

CODE_KAVEL	Uitgiftecategorie	Oppervlak uitgiftebaar	Wegings-factor	Gewogen eenheden	Gewogen eenheden NCW	Fasering 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAAL gewogen 2024 eenheden NCW	Bruto bijdrage
2a	Kleinschalige logistiek		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek		0,76	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		0,76	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-															
	Grootschalige industrie		0,67	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016	17.248	1,00	17.248		15.970	1.278												
	Zeer grootschalige logistiek < 2016	11.790	0,90	10.570		8.919	1.651												
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-															
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-															
	Kleinschalige logistiek																		
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie																		
	Zeer grootschalige logistiek																		
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.																		
	Grootschalige industrie zichtlocatie																		
	Grootschalige industrie																		
	Kleinschalige logistiek < 2016																		
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016					20.958	19.453	1.505											
	Zeer grootschalige logistiek < 2016					12.809	10.864	1.945											
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016																		
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016																		
	Grootschalige industrie < 2016																		
																		33.767	2.399.612

CODE KAVEL	Uitgiftecategorie	Oppervlak uitgeefbaar	Wegings- factor	Gewogen eenheden	Gewogen eenheden NCW	Fasering 2012	====> 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAAL gewogen 2024 eenheden NCW	Bruto bijdrage
3a_1	Kleinschalige logistiek		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie	1.337	0,83	1.107							1.107								
	Zeer grootschalige logistiek		0,76	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		0,76	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-															
	Grootschalige industrie		0,67	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016	40.501	1,00	40.501				40.501											
	Zeer grootschalige logistiek < 2016	17.679	0,90	15.850				15.850											
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-															
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-															
	Kleinschalige logistiek		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		1.189	-								1.189							
	Zeer grootschalige logistiek		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		-	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie		-	-															
	Grootschalige industrie		-	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		47.698	-	47.698														
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		18.667	-	18.667														
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		-	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		-	-															
	Grootschalige industrie < 2016		-	-															
																		67.553	4.800.552
3a_2	Kleinschalige logistiek		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek	38.074	0,76	29.110							29.110								
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		0,76	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-															
	Grootschalige industrie		0,67	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		1,00	-															
	Zeer grootschalige logistiek < 2016	11.229	0,90	10.067				10.067											
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-															
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-															
	Kleinschalige logistiek		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		31.251	-								31.251							
	Zeer grootschalige logistiek		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		-	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie		-	-															
	Grootschalige industrie		-	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		11.856	-	11.856														
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		-	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		-	-															
	Grootschalige industrie < 2016		-	-															
																		43.108	3.063.372

CODE		Oppervlak	Wegings-	Gewogen	Gewogen eenheden	Fasering	====>											TOTAAL gewogen	
KAVEL	Uitgiftecategorie	uitgeefbaar	factor	eenheden	NCW	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 eenheden NCW	Bruto bijdrage
3b	Kleinschalige logistiek		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek	3.274	0,76	2.503							2.503								
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.	59.734	0,76	45.670							45.670								
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-															
	Grootschalige industrie		0,67	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		1,00	-															
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		0,90	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-															
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-															
	Kleinschalige logistiek		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek		-	-	2.687						2.687								
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		-	-	49.030						49.030								
	Grootschalige industrie zichtlocatie		-	-															
	Grootschalige industrie		-	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		-	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		-	-															
	Grootschalige industrie < 2016		-	-															
																		51.717	3.675.206

CODE KAVEL	Uitgiftecategorie	Oppervlak uitgeefbaar	Wegings- factor	Gewogen eenheden	Gewogen eenheden NCW	Fasering 2012	====> 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAAL gewogen 2024 eenheden NCW	Bruto bijdrage
3cd_1	Kleinschalige logistiek		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie	48.721	0,83	40.354							40.354								
	Zeer grootschalige logistiek	55.340	0,76	42.311							42.311								
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.	-	0,76	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-															
	Grootschalige industrie		0,67	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		1,00	-															
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		0,90	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-															
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-															
	Kleinschalige logistiek		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		-	-	43.323						43.323								
	Zeer grootschalige logistiek		-	-	45.423						45.423								
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		-	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie		-	-															
	Grootschalige industrie		-	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		-	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		-	-															
	Grootschalige industrie < 2016		-	-															
																		88.746	6.306.616
3cd_2	Kleinschalige logistiek		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek	35.934	0,76	27.474							27.474								
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.	40.017	0,76	30.595							30.595								
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-															
	Grootschalige industrie		0,67	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		1,00	-															
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		0,90	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-															
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-															
	Kleinschalige logistiek		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek		-	-	29.495						29.495								
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		-	-	32.846						32.846								
	Grootschalige industrie zichtlocatie		-	-															
	Grootschalige industrie		-	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		-	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		-	-															
	Grootschalige industrie < 2016		-	-															
																		62.341	4.430.161

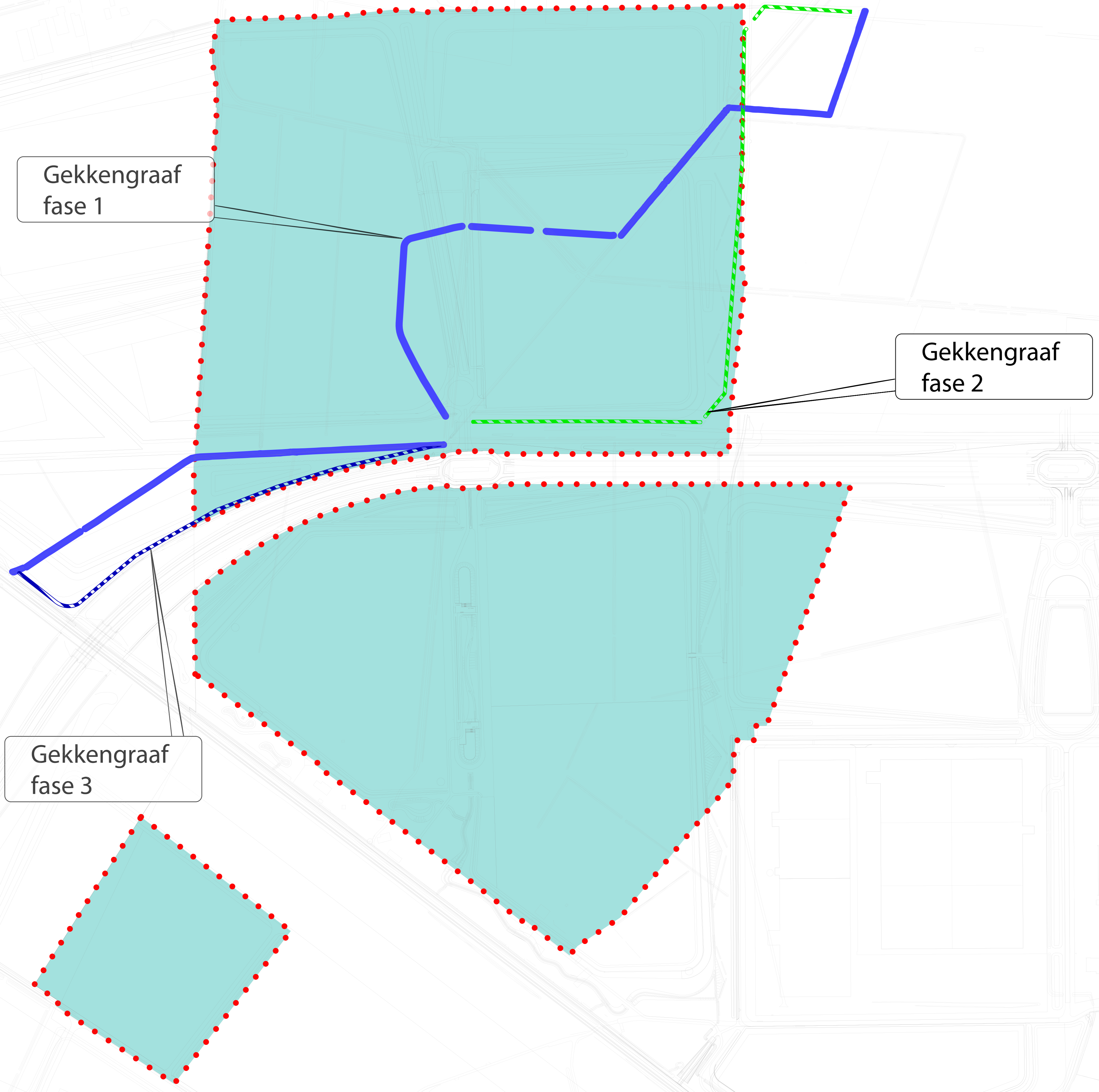
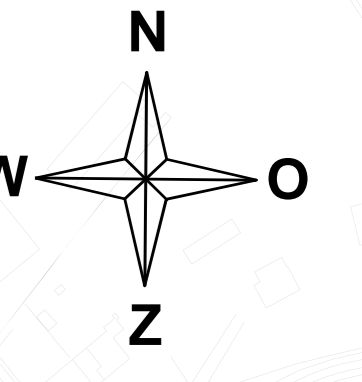
CODE		Oppervlak	Wegings-	Gewogen	Gewogen eenheden	Fasering	====>											TOTAAL gewogen	
KAVEL	Uitgiftecategorie	uitgeefbaar	factor	eenheden	NCW	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 eenheden NCW	Bruto bijdrage
4a_1	Kleinschalige logistiek		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek		0,76	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		0,76	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie	8.355	0,73	6.122													3.061	3.061	
	Grootschalige industrie	43.231	0,67	28.921													14.461	14.461	
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		1,00	-															
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		0,90	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-															
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-															
	Kleinschalige logistiek		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		-	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie		-	-	6.665												3.325	3.340	
	Grootschalige industrie		-	-	31.490												15.710	15.780	
	Kleinschalige logistiek < 2016		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		-	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		-	-															
	Grootschalige industrie < 2016		-	-															
																		38.155	2.711.429

CODE KAVEL	Uitgiftecategorie	Oppervlak uitgeefbaar	Wegings- factor	Gewogen eenheden	Gewogen eenheden NCW	Fasering 2012	====> 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAAL gewogen eenheden NCW	Bruto bijdrage	
4a_2	Kleinschalige logistiek		0,83	-																	
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		0,83	-																	
	Zeer grootschalige logistiek		0,76	-																	
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		0,76	-																	
	Grootschalige industrie zichtlocatie	43.455	0,73	31.840													15.920	15.920			
	Grootschalige industrie	7.102	0,67	4.751													2.376	2.376			
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-																	
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		1,00	-																	
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		0,90	-																	
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-																	
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-																	
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-																	
	Kleinschalige logistiek		-	-																	
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		-	-																	
	Zeer grootschalige logistiek		-	-																	
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		-	-																	
	Grootschalige industrie zichtlocatie		-	34.667														17.295	17.372		
	Grootschalige industrie		-	5.173														2.581	2.592		
	Kleinschalige logistiek < 2016		-	-																	
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		-	-																	
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		-	-																	
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		-	-																	
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		-	-																	
	Grootschalige industrie < 2016		-	-																	
																			39.841	2.831.201	
	4bc_1	Kleinschalige logistiek		0,83	-																
		Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		0,83	-																
Zeer grootschalige logistiek		59.505	0,76	45.495					45.495												
Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.			0,76	-																	
Grootschalige industrie zichtlocatie			0,73	-																	
Grootschalige industrie			0,67	-																	
Kleinschalige logistiek < 2016			0,95	-																	
Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016			1,00	-																	
Zeer grootschalige logistiek < 2016			0,90	-																	
Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016			0,83	-																	
Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016			0,81	-																	
Grootschalige industrie < 2016			0,81	-																	
Kleinschalige logistiek			-	-																	
Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie			-	-																	
Zeer grootschalige logistiek			-	48.842						48.842											
Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.			-	-																	
Grootschalige industrie zichtlocatie			-	-																	
Grootschalige industrie			-	-																	
Kleinschalige logistiek < 2016			-	-																	
Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016			-	-																	
Zeer grootschalige logistiek < 2016			-	-																	
Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016			-	-																	
Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016			-	-																	
Grootschalige industrie < 2016			-	-																	
																			48.842	3.470.879	
4bc_2		Kleinschalige logistiek		0,83	-																
		Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		0,83	-																
	Zeer grootschalige logistiek	34.428	0,76	26.322					26.322												
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		0,76	-																	
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-																	
	Grootschalige industrie		0,67	-																	
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-																	
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		1,00	-																	
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		0,90	-																	
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-																	
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-																	
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-																	
	Kleinschalige logistiek		-	-																	
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		-	-																	
	Zeer grootschalige logistiek		-	28.259						28.259											
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		-	-																	
	Grootschalige industrie zichtlocatie		-	-																	
	Grootschalige industrie		-	-																	
	Kleinschalige logistiek < 2016		-	-																	
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		-	-																	
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		-	-																	
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		-	-																	
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		-	-																	
	Grootschalige industrie < 2016		-	-																	
																			28.259	2.008.158	

CODE KAVEL	Uitgiftecategorie	Oppervlak uitgeefbaar	Wegings- factor	Gewogen eenheden	Gewogen eenheden NCW	Fasering 2012	====> 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAAL gewogen 2024 eenheden NCW	Bruto bijdrage
4bc_3	Kleinschalige logistiek		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek	35.963	0,76	27.496						27.496									
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		0,76	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-															
	Grootschalige industrie		0,67	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		1,00	-															
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		0,90	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-															
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-															
	Kleinschalige logistiek		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek		-	-	29.519						29.519								
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		-	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie		-	-															
	Grootschalige industrie		-	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		-	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		-	-															
	Grootschalige industrie < 2016		-	-															
																		29.519	2.097.693
4bc_4	Kleinschalige logistiek		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie	40.600	0,83	33.628						33.628									
	Zeer grootschalige logistiek	10.639	0,76	8.134						8.134									
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		0,76	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-															
	Grootschalige industrie		0,67	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		1,00	-															
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		0,90	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-															
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-															
	Kleinschalige logistiek		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		-	-	36.102						36.102								
	Zeer grootschalige logistiek		-	-	8.733						8.733								
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		-	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie		-	-															
	Grootschalige industrie		-	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		-	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		-	-															
	Grootschalige industrie < 2016		-	-															
																		44.834	3.186.077
6b_1	Kleinschalige logistiek		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek		0,76	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		0,76	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-															
	Grootschalige industrie		0,67	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016	9.028	1,00	9.028					9.028										
	Zeer grootschalige logistiek < 2016	11.638	0,90	10.434					10.434										
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-															
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-															
	Kleinschalige logistiek		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		-	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie		-	-															
	Grootschalige industrie		-	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		-	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		-	-	10.279				10.279										
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		-	-	11.880				11.880										
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		-	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		-	-															
	Grootschalige industrie < 2016		-	-															
																		22.160	1.574.759

CODE		Oppervlak	Wegings-	Gewogen	Gewogen eenheden	Fasering	====>											TOTAAL gewogen	
KAVEL	Uitgiftecategorie	uitgeefbaar	factor	eenheden	NCW	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 eenheden NCW	Bruto bijdrage
6b_2	Kleinschalige logistiek		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		0,83	-				-											
	Zeer grootschalige logistiek	48.386	0,76	36.994										36.994					
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		0,76	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-															
	Grootschalige industrie		0,67	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		1,00	-															
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		0,90	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-															
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-															
	Kleinschalige logistiek		-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zeer grootschalige logistiek		-	-	39.655			-	-	-	-	-	-	39.655	-	-	-	-	-
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grootschalige industrie zichtlocatie		-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grootschalige industrie		-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Kleinschalige logistiek < 2016		-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grootschalige industrie < 2016		-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
																		39.655	2.818.004

CODE_KAVEL	Uitgiftecategorie	Oppervlak uitgiftebaar	Wegingsfactor	Gewogen eenheden	Gewogen eenheden NCW	Fasering 2012	====> 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAAL gewogen eenheden NCW	Bruto bijdrage
Totaal	Kleinschalige logistiek	-	0,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie	90.658	0,83	75.090	-	-	-	-	-	-	75.090	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zeer grootschalige logistiek	321.543	0,76	245.839	-	-	-	-	-	-	208.845	-	-	36.994	-	-	-	-	-	-
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.	99.751	0,76	76.266	-	-	-	-	-	-	76.266	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grootschalige industrie zichtlocatie	51.810	0,73	37.961	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.981	-	18.981	-
	Grootschalige industrie	50.333	0,67	33.672	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.836	-	16.836	-
	Kleinschalige logistiek < 2016	-	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016	66.777	1,00	66.777	-	15.970	41.779	9.028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zeer grootschalige logistiek < 2016	52.336	0,90	46.922	-	8.919	27.569	10.434	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016	-	0,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016	-	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grootschalige industrie < 2016	-	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Kleinschalige logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie	-	-	-	80.614	-	-	-	-	-	80.614	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zeer grootschalige logistiek	-	-	-	263.863	-	-	-	-	-	224.209	-	-	39.655	-	-	-	-	-	-
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.	-	-	-	81.876	-	-	-	-	-	81.876	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	41.333	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.620	-	20.620	-
	Grootschalige industrie	-	-	-	36.663	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.290	-	18.290	-
	Kleinschalige logistiek < 2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016	-	-	-	78.935	19.453	49.203	10.279	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zeer grootschalige logistiek < 2016	-	-	-	55.212	10.864	32.468	11.880	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grootschalige industrie < 2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		733.208		582.528	638.496														638.496	45.373.717

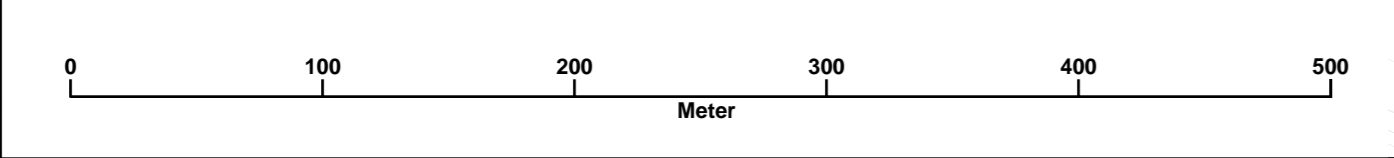


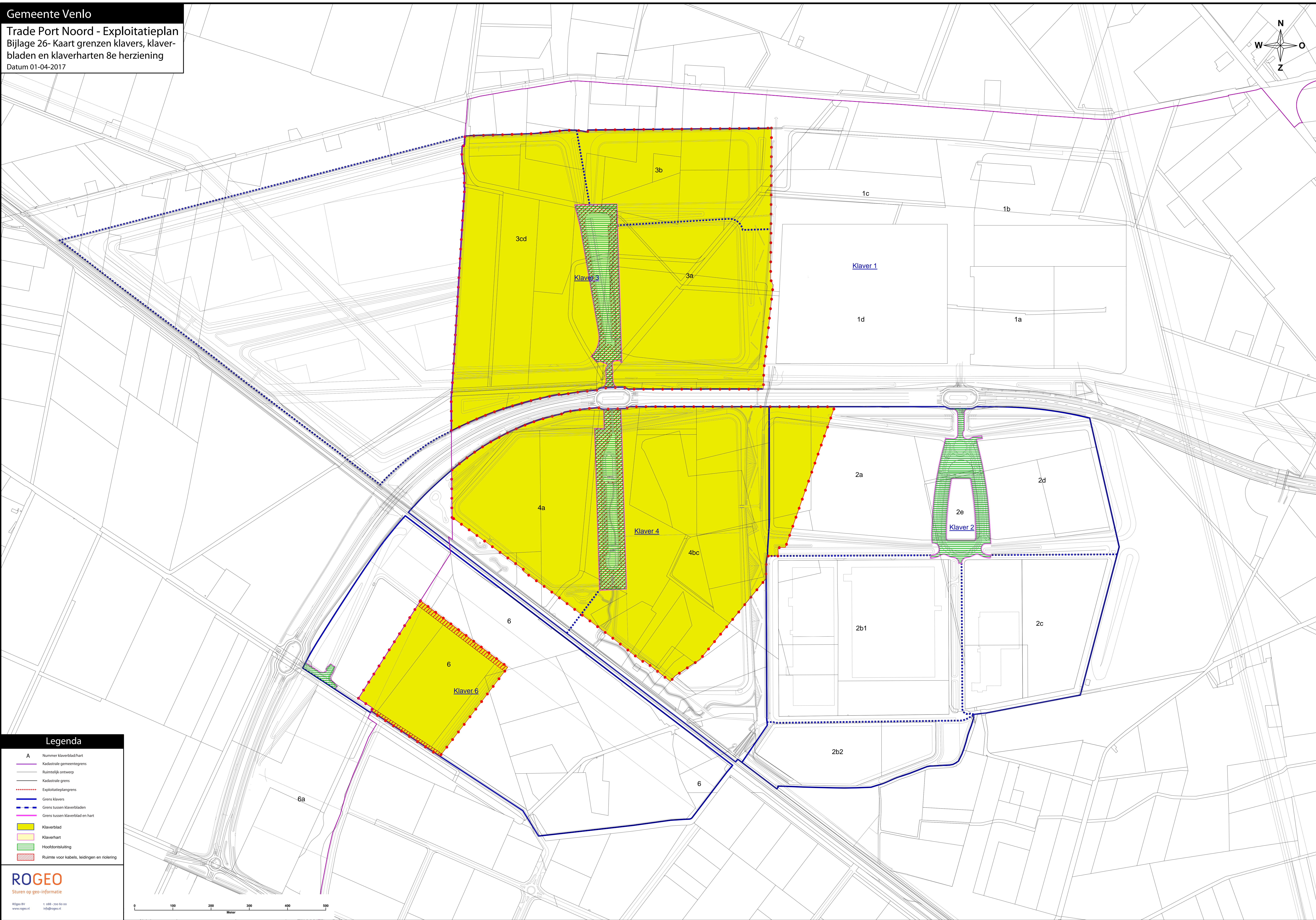
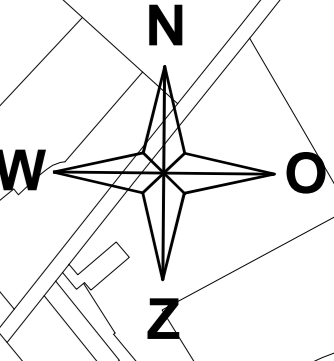
Legenda

- Exploitatieplangrens
- Huidige ligging Gekkengraaf
- Ruimtelijk ontwerp
- GBKN
- Verlegging Gekkengraaf Fase 2
- Verlegging Gekkengraaf Fase 3
- Exploitatieplangebied

ROGEO
Sturen op geo-informatie

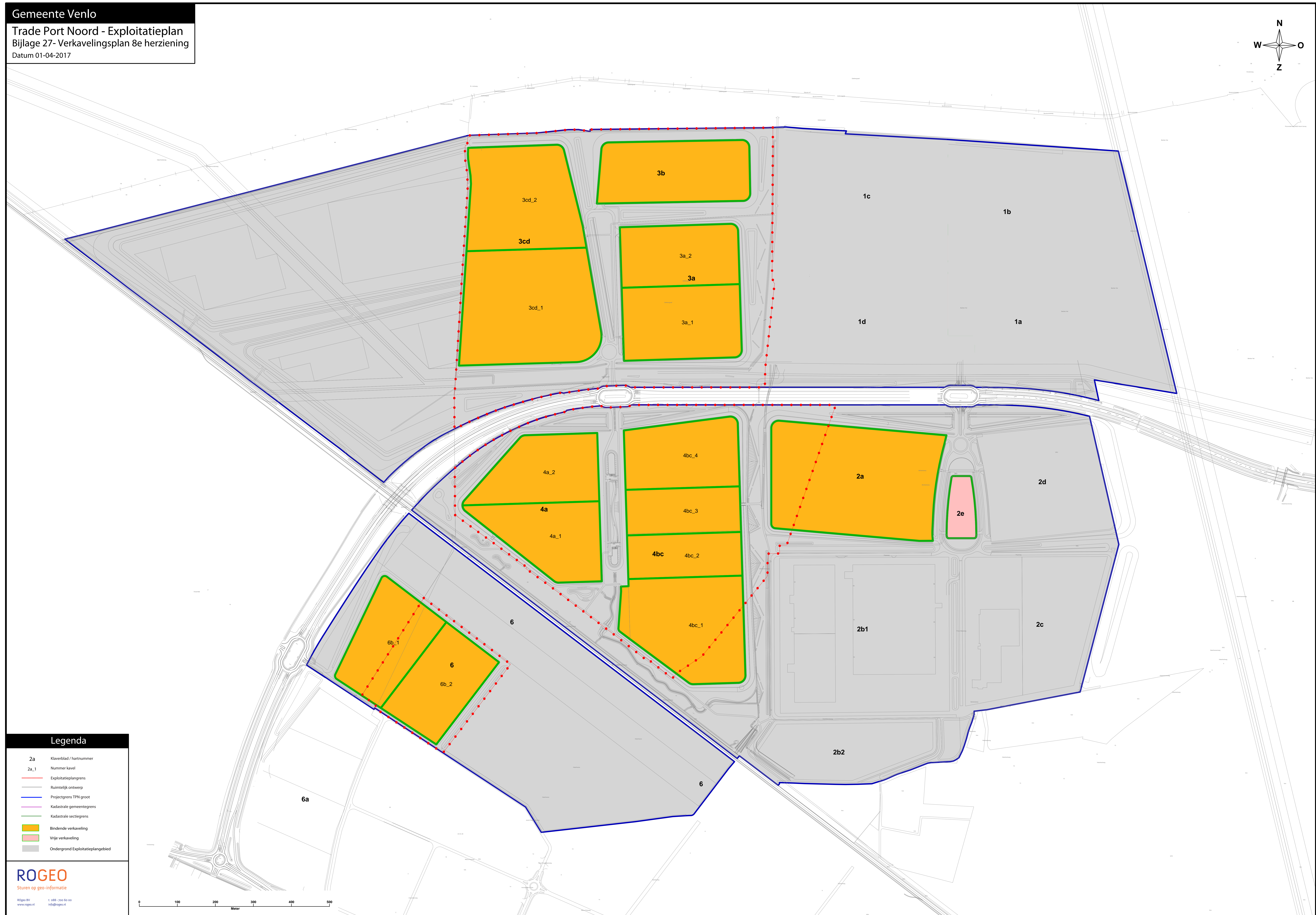
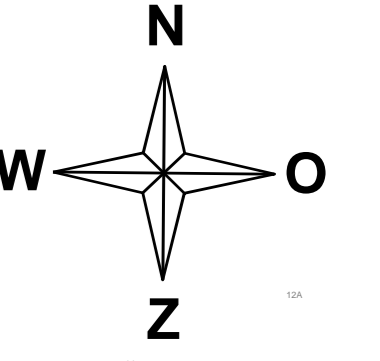
ROGEO BV
www.rogoo.nl
t 088 - 700 86 00
f 088 - 700 86 01
info@rogoo.nl





Legenda

- A Nummer klaverblad/hart
- Kadastrale gemeentegrens
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale grens
- Exploitatieplangrens
- Grens klavers
- Grens tussen klaverbladen
- Grens tussen klaverblad en hart
- Klaverblad
- Klaverhart
- Hoofdontsluiting
- Ruinie voor kabels, leidingen en riolering



Legenda

2a	Klaverblad / hartnummer
2a_1	Nummer kavel
.....	Exploitatieplangrens
—	Ruimtelijk ontwerp
—	Projectgrens TPN groot
—	Kadastrale gemeentegrens
—	Kadastrale sectiegrens
■	Bindende verkaveling
■	Vrije verkaveling
■	Ondergrond Exploitatieplangebied