

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project “Klaver 5
fase I, Greenport Venlo” te Horst aan de
Maas.

Opdracht
Datum
Adviseur
Referentie

3732810
juni 2017
E. Hoopman RMT
2016-04 indirecte planschade

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	1.1 Opdracht.....	3
	1.2 Gesprek.....	3
	1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen	4
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	5
	2.1 Wet ruimtelijke ordening	5
	2.2 Actualiteiten rechtspraak	6
3	PLANGEBIED.....	7
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	9
5	NIEUWE PLANOLOGIE	13
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	19
	6.1 Selectie van relevante aspecten	19
	6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	22
	6.3 Invloedsfeer	22
7	OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....	24
8	ANDERSZINS VERZEKERD.....	25
9	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	26
10	OVERWEGINGEN TAXATIES	28
	10.1 Definitie waardebegrip	28
	10.2 Peildatum	28
	10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....	28
	10.4 Geldigheid en geldigheidsduur	28
	10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	29
11	BEOORDELING CLUSTERS	30
12	CONCLUSIE.....	41

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo heeft de SAOZ te Rotterdam namens de gemeente Horst aan de Maas op 20 april 2017 opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het project “Klaver 5 fase I, Greenport Venlo”. Op 8 juni 2017 heeft de gemeente Horst aan de Maas deze opdracht bevestigd. Het project bestaat uit de ontwikkeling van circa 65 hectare grond. Hiervan zal circa 44 hectare bestaan uit uitgeefbare grond waar bedrijven met een milieucategorie 3.2 en 4.2 worden toegestaan.

1.2 Gesprek

Het dossier is op 3 mei 2017 besproken met de heer M. Bouwmans, project manager Economie en Gebiedsontwikkeling van de gemeente Horst aan de Maas en met de heer R.J. Brunnekreeft, project manager van Green Venlo Ontwikkelbedrijf. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer E. Hoopman RMT. Daarbij kwam het volgende aan de orde:

- De ligging van het plangebied binnen de ontwikkeling van Greenport Venlo;
- De concept planregels;
- Afspraken/bijzonderheden met betrekking tot objecten in en rondom het plangebied:
 - Heerstraat 1 kan buiten beschouwing worden gelaten. Dit object is aangekocht door Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo.
 - Dorperdijk 17 en 19 kunnen buiten beschouwing worden gelaten, deze gronden maken onderdeel uit van het plangebied en zijn aangekocht door Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo.
 - Dorperdijk 22 kan buiten beschouwing worden gelaten. Dit object is aangekocht door Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo.
 - Dorperdijk 20 moet wel meegenomen worden bij de risicoanalyse. Dit betreft een bestaande bedrijfswoning. In het bestemmingsplan van 2014 is de realisatie van een 2e bedrijfswoning mogelijk gemaakt.

Met de afwijkingen van bouwregels zoals in artikel 3.4 van het concept-voorontwerp bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 is omschreven, wordt in de risicoanalyse geen rekening gehouden. Dit is een zelfstandige grondslag voor planschade.

Aangeleverde informatie/nadere uitgangspunten:

- Opdrachtgever heeft aangegeven dat de Ontwerpstructuurvisie Klavertje 4-gebied met de bijbehorende bijlagen van 5 januari tot en met 16 februari 2012 ter inzage heeft gelegen en in Horst aan de Maas is vastgesteld op 11 september 2012. Dit is als uitgangspunt genomen.
- Volgens uw opgave van de heer R.J. Brunnekreeft, project manager van Green Venlo Ontwikkelbedrijf is door de eigenaren van Dorperdijk 20 grond verkocht ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied. In de koopsom is (eventuele) planschade volledig inbegrepen/afgekocht.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- Relevante delen van het vigerende bestemmingplan Buitengebied Sevenum 1998;
- Relevante delen van het vigerende bestemmingplan Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum, vastgesteld 2014-07-08;
- het concept-voorontwerp bestemmingsplan Klaver 5 fase 1, zoals bij de opdracht door opdrachtgever is verstrekt.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- Reguliere verkoopsites zoals www.Funda.nl;
- Bag Viewer.

2 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. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

2.1 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 omdat 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.

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:

Lid 1: Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

Lid 2: In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- Van schade in de vorm van een inkomensderving, een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- Van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, 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](#).

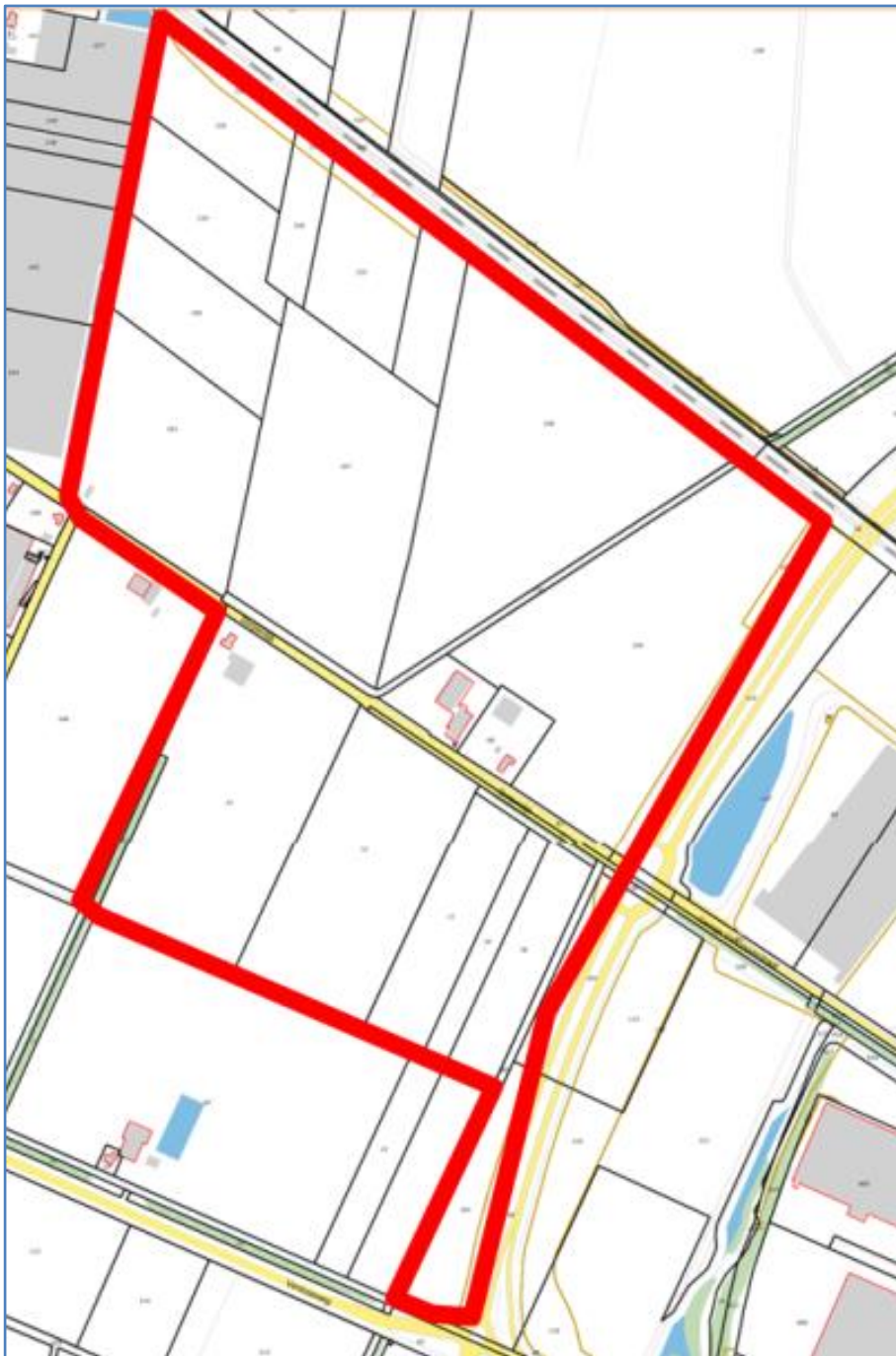
2.2 Actualiteiten rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet 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. Niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 22 oktober 2014, gemeente Oss, zaaknummer 201310877/1/A1);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe maatregel in werking treedt (bijv. ABRS 10 november 2010, gemeente Son en Breugel, zaaknummer 201004620/1/H2);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoozeveld, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- De actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2 en ABRS 30 april 2014, gemeente Harderwijk, zaaknummer 201305155/1/A2);
- De actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2 en ABRS 26 november 2014, Franekeradeel, zaaknummer 201400053/1/A2).

3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 3 mei 2017 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft, met uitzondering van de heer R.J. Brunnekreeft, project manager van Green Venlo Ontwikkelbedrijf, niet met derden over het project gesproken.



Figuur: Weergave plangebied met kadastrale grenzen

Het plangebied wordt begrensd door de spoorlijn Venlo-Eindhoven in het noorden, de provinciale weg N295 in het oosten, Venloseweg en een fruitteeltbedrijf in het zuiden en de Zeesweg, Dorperdijk en Heerstraat met aangrenzende bebouwing waaronder woningen en glastuinbouwbedrijven in het westen.



Figuur: Luchtfoto met het plangebied en directe omgeving

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied:

1. het bestemmingsplan Buitengebied Sevenum 1998.



Figuur: Fragment plankaart Buitengebied Sevenum 1998

Het plangebied heeft de volgende hoofdbestemming:

- Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden.

Binnen het plangebied vallen gronden met een medebestemming te weten:

- Verkeersdoeleinden;
- Water;
- Landschapselementen.

De gronden die zijn aangewezen voor Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden zijn bestemd voor duurzame agrarische bedrijfsuitoefening, behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke, ecologische, cultuurhistorische en milieuwaarden, recreatief medegebruik.

Op de gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatig beheer, onderhoud overeenkomstig de doeleinden, waaronder begrepen beperkte voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie. De hoogte van deze bouwwerken mag maximaal 2,5 meter bedragen en de oppervlakte per voorziening maximaal 10 vierkante.

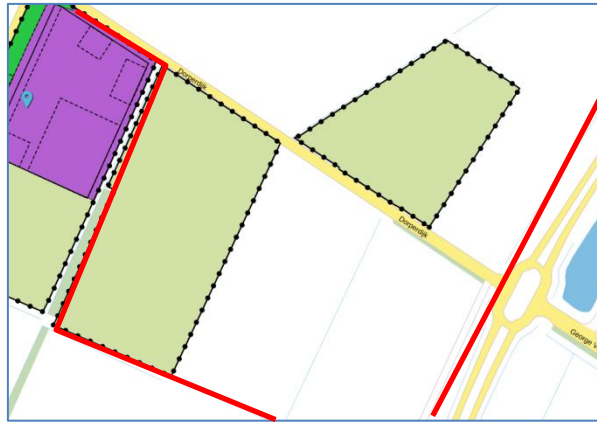
Op de gronden die zijn aangewezen voor verkeersdoeleinden mogen voor de functie benodigde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd. Deze bouwwerken mogen maximaal 3 meter hoog zijn en een oppervlakte hebben van maximaal 6 vierkante meter. Verder zijn verlichtingsarmaturen en bewegwijzering met een maximale hoogte van 9 meter toegestaan.

Op de gronden die zijn aangewezen voor water mag niet worden gebouwd behalve bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop. Hiervoor is eerst ontheffing nodig van het waterschapsbestuur en een schriftelijke vergunning.

Op de gronden die zijn aangewezen voor landschapselementen mogen alleen terreinafscheidingen van maximaal 2 meter hoog worden gebouwd.

Binnen het plangebied zijn ook gronden die binnen dit bestemmingsplan zijn aangewezen voor woondoeleinden. Deze gronden vallen thans onder het nieuwere bestemmingplan "Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum" en zijn niet meer bestemd voor woondoeleinden.

2. het bestemmingsplan Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum



Figuur: Fragment plankaart bestemmingsplan Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum

Het gedeelte dat binnen het plangebied valt heeft de volgende bestemming:

- Agrarisch met waarden.

Het gedeelte met de bestemming bedrijf (Dorperdijk 20) ligt buiten het plangebied.

De gronden die binnen het bestemmingplan Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum vallen zijn bestemd voor duurzaam agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige, architectonische waarden, poelen en watergangen, recreatief medegebruik, paden, landwegen, en ontsluiting van andere percelen en voorzieningen van openbaar nut. Een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals picknicktafels, bankjes en bewegwijzering. Gebouwen anders dan gebouwen ten dienste van openbaar nut zijn niet toegestaan.

Op de tot 'Agrarisch met waarden' bestemde gronden zijn uitsluitend andere bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming toegestaan. De maatvoering voor deze andere bouwwerken is als volgt:

De bebouwingshoogte voor andere bouwwerken ten dienste van het openbaar nut mag niet meer bedragen dan 3,5 meter en de goothoogte niet meer dan 2,7 meter; de bebouwde oppervlakte van bouwwerken mag niet groter zijn dan 15 m² per bouwwerk.

Ten dienste van het agrarisch grondgebruik zijn uitsluitend toegestaan tijdelijke teelt-ondersteunende voorzieningen tot een hoogte van 2,5 meter en erfafscheidingen tot een hoogte van 1,5 meter. Bouwwerken ten behoeve van de openbare verkeersdoeleinden mogen maximaal 6 meter hoog zijn.

Het bouwen van schuilgelegenheden voor vee kan uitsluitend worden toegestaan nadat een omgevingsvergunning is verleend. Met de bouw van deze schuilgelegenheden wordt in de planvergelijking geen rekening gehouden. Dit is een zelfstandige grondslag voor eventuele planschadeprocedure.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan “Klaver 5 fase I” gemeente Horst aan de Maas.



Figuur: Verbeelding Concept bestemmingsplankaart Klaver 5 fase I.

In de nieuwe planologische situatie krijgt het plangebied de bestemmingen:

- Bedrijventerrein;
- Groen;
- Natuur;
- Verkeer;
- Water.

Er zijn ook gronden met een dubbelbestemming te weten:

- Leiding Riool;
- Leiding Water;
- Waarde Archeologie 1.

Ook zijn er gronden met een gebiedsaanduiding te weten:

- Milieuzone;
- Overige zone – groenstructuur;
- Overige zone kwetsbare objecten uitgesloten.

Maximale invulling nieuwe planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de nieuwe planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie zal komen, zal bestaan uit een bedrijventerrein waar de volgende bedrijven zijn toegestaan:

- bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard' zijn toegestaan. Deze gronden bevinden zich globaal aan de zuid-west zijde van het plangebied;
- bedrijven tot en met categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard' zijn toegestaan. Deze gronden bevinden zich met name aan noordoosten van het plangebied;
- groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen van algemeen nut toegestaan.

met de volgende bijbehorende voorzieningen:

- bedrijfsgebonden kantoorvoorzieningen;
- ondersteunende horecavoorzieningen;
- interne (ontsluitings)wegen en paden;
- parkeervoorzieningen;
- laad- en los voorzieningen.

Bedrijfswoningen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en kwetsbare objecten, zoals omschreven in de Nota Omgevingsveiligheid, niet zijn toegestaan.

Centraal in het plangebied is een strook grond bestemd voor een hoofdontsluitingsweg.

In het plangebied zijn per bedrijf alleen bouwterreinen met een minimale omvang van 1 hectare toegestaan tenzij een bedrijf deel uitmaakt van een bedrijventerrein. In dat geval moet het bouwterrein voor het bedrijfsverzamelgebouw voor de bedrijven gezamenlijk 1 hectare bedragen. De bouwpercelen moeten zodanig worden ingericht dat er voldoende ruimte resteert voor parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

De bouwhoogte van gebouwen en overkappingen is maximaal 25 meter. Aan de westzijde van het plangebied is een strook grond waar een maximale bouwhoogte van 15 meter geldt voor gebouwen en overkappingen. De maximale bouwhoogte geldt ook voor gebouwen binnen een afstand van 30 meter ten zuiden van de nieuwe hoofdontsluitingsweg.

De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2,5 meter. Lichtmasten en vlaggenmasten mogen maximaal 9 meter hoog zijn. De maximale hoogte van naammasten en kunstobjecten zijn gelijk aan de maximale bouwhoogte ter plaatse. Hijsinstallaties en andere voor bedrijfsactiviteiten noodzakelijke installaties en silo's ten behoeve van wateropvang mogen tot maximaal 5 meter boven de maximale bouwhoogte ter plaatse gebouwd worden.

De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 meter.

Ook zijn er specifieke gebruiksregels van toepassing. Deze geven aan dat

- Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij voldoen aan het bepaalde in de Nota Industrielawaai en de Nota Omgevingsveiligheid;
- Bedrijven in de vers-sector zijn niet toegestaan;
- Zelfstandige kantoren en zelfstandige horecavoorzieningen zijn niet toegestaan;
- Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van:

- productie gebonden en ondergeschikte detailhandel tot een verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 300 m² per bedrijf;
- detailhandel waarbij de verkoop uitsluitend via elektronische weg plaatsvindt en ter plaatse geen goederen worden uitgestald en aan particulieren worden afgeleverd;
- Bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in de Nederlandse emissieregistratie (individueel geregistreerde bedrijven) zijn niet toegestaan;
- Bedrijfsactiviteiten die vallen onder het Activiteitenbesluit paragraaf 5.1.1. (bedrijven met een opgesteld vermogen van 50 MW of meer) zijn niet toegestaan;
- ten aanzien van buitenopslag gelden de volgende regels:
 - Opslag is toegestaan tot een hoogte van 10 m;
 - Binnen een afstand van 5 m vanuit de bestemmingsgrens is het niet toegestaan goederen op te slaan;
 - Binnen een afstand van 5 m vanuit de perceelsgrens is het niet toegestaan goederen op te slaan;
 - Opslag is niet toegestaan vóór de gevel(s) gericht op wegen, niet zijnde een weg die uitsluitend dient ter ontsluiting van het eigen perceel;
- Opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- Ten aanzien van het parkeren en laad- en losmogelijkheden geldt de volgende regel: Parkeren is alleen toegestaan op eigen terrein;
- Kwetsbare objecten zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kwetsbare objecten uitgesloten';
- Geurgevoelige objecten zijn niet toegestaan ter plaatse van aanduiding 'milieuzone - geurzone'. NB: deze zone is nog niet opgenomen op de verbeelding omdat geuronderzoek nog niet beschikbaar is.

Bij de planvergelijking wordt geen rekening gehouden met afwijkingen van de bouw- en/of gebruiksregels. Ook niet als er bepalingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan dat er bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Dit is een zelfstandige grondslag voor planschade.

Daarnaast zijn er gronden bestemd voor Groen, Natuur, Verkeer en Water.

Op de gronden bestemd voor “Groen” zijn gebouwen en overkappingen uitsluitend toegestaan ten behoeve van:

- Voorzieningen van algemeen nut;
- Ecologische voorzieningen, zoals bedoeld in lid 4.1 onder c;
- Kunstwerken ten behoeve van de Greenportlane.

Er gelden de volgende bouwregels:

Ten aanzien van de maatvoering van gebouwen en overkappingen:

Gebouwen van algemeen nut mogen maximaal 3 meter hoog en 15 m² groot zijn;

Ecologische voorzieningen mogen maximaal 10 meter hoog en 100 m² groot zijn.

Kunstwerken ten behoeve van de Greenportlane mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

De bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 9 meter, de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 meter.

De breedte van fiets- en onderhoudspaden bedraagt maximaal 4 meter.

Op de gronden bestemd voor “Natuur” mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van ecologische voorzieningen, zoals bedoeld in lid 5.1 onder c.

Ten aanzien van de maatvoering van deze gebouwen en overkappingen geldt dat deze een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximaal oppervlak van 100 m² per voorzieningen hebben. max. bouwhoogte max. oppervlak ecologische voorzieningen 10 m 100 m² per voorziening. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

De maximale breedte van fiets- en onderhoudspaden bedraagt 4 meter.

Op de gronden bestemd voor “Verkeer” mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 12 meter.

Op de gronden bestemd voor “Water” mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

6.1 Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse planschade beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte planschade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten.

Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking. Daarbij is niet de feitelijke verandering van belang, maar hetgeen op grond van de huidige en nieuwe planologie maximaal kan worden gerealiseerd.

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een planologische verandering.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

De bouwmogelijkheden nemen in de nieuwe planologie toe. In de huidige planologie zijn zeer beperkte bouwmogelijkheden. In de nieuwe planologie zijn deze zeer uitgebreid. Dit geldt qua bouwoppervlakte en bouwhoogte. Het aspect uitzicht kan leiden tot een waardevermindering. De uiteindelijke effecten zijn afhankelijk van de ligging van de huidige bebouwing en de afstand ten opzichte van het plangebied. In de clusters wordt dit aspect nader uitgewerkt.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.

De bouwmogelijkheden zijn in de nieuwe planologie fors toegenomen. Waar in de huidige planologie beperkte bouwmogelijkheden zijn is dit in de nieuwe planologie zeer uitgebreid. Dit geldt qua bouwoppervlak en bouwhoogte. In de nieuwe planologie is de bouwhoogte daar waar bedrijfsgebouwen zijn toegestaan het laagst aan de westzijde. Het aspect uitzicht kan leiden tot een waardevermindering. De uiteindelijke effecten zijn afhankelijk van de ligging van de huidige bebouwing en de afstand ten opzichte van het plangebied. In de clusters wordt dit aspect nader uitgewerkt.

Karakter van de bestemming

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bezien wij de gevolgen van de mutatie voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

Het karakter van het plangebied verandert fors in de nieuwe planologie. Het vigerend bestemmingplan laat met name agrarisch gebruik toe met beperkte bouwmogelijkheden. Hierdoor is er sprake van een open agrarisch landschap. De nieuwe planologie maakt een bedrijventerrein met grootschalige kavels mogelijk. Hier is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Voor de nabijgelegen woningen kan er sprake zijn van waardevermindering door het gewijzigde karakter van de omgeving. De ligging ten opzichte van en afstand tot het plangebied bepalen of en in welke mate er sprake is van waardevermindering. In de clusters wordt dit aspect nader uitgewerkt.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

In de nieuwe planologie zullen er meer mensen in het plangebied aanwezig zijn. Er ontstaan vanuit andere richtingen, hoogtes en afstanden zicht op de omgeving. Afhankelijk van de ligging ten opzichte van en oriëntatie op het plangebied van de

omliggende objecten kan er sprake zijn van planologisch nadeel ten aanzien van het aspect "Privacy". In de clusters wordt dit aspect nader uitgewerkt.

Hinder

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaraan inherente vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan mag echter volgens de jurisprudentie alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Gelet op het veranderende en intensievere gebruik van de gronden binnen het plangebied kan er sprake zijn van hinder door geluid, geur, licht, stof en trilling. In de clusters wordt dit aspect nader uitgewerkt.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder ook de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

In de nieuwe planologie zal het aantal verkeersbewegingen door verkeer in het plangebied en de omgeving toenemen. Dit komt door het gewijzigde en intensievere gebruik van de gronden. Qua parkeren is in de nieuwe planologie bepaald dat op de bouwterreinen voldoende ruimte overblijft voor parkeergelegenheid voor het betreffende bedrijf en de mogelijkheid van laden en lossen. Desalniettemin kan in de nieuwe planologie sprake zijn van een toegenomen hinder voor wat betreft dit aspect. In de clusters wordt dit aspect nader uitgewerkt.

Concurrentie

Met betrekking tot dit aspect merken wij op dat artikel 6.1 Wro alleen ziet op planologische wijzigingen en niet op feitelijke veranderingen. Volgens vaste Afdelingsjurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRS 10 september 2014, zaak 201311283/1/A2, Oost Gelre) hebben

planologische maatregelen niet als doel de onderlinge concurrentieverhoudingen in een gebied te reguleren of de marktpositie van de in een bepaald gebied gevestigde bedrijven te beschermen. Toegenomen concurrentie kan weliswaar worden aangemerkt als een gevolg van de planologische verandering, maar is geen ruimtelijk gevolg daarvan. Eventuele schade die uit de planologische wijziging voortvloeit komt niet voor vergoeding volgens artikel 6.1 Wro in aanmerking.

6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Verminderd uitzicht;
- Toegenomen schaduwwerking;
- Een gewijzigd karakter;
- Minder privacy;
- Toegenomen hinder van geluid, geur, licht, stof en trilling;
- Toegenomen hinder door verkeer.

In deze zaak ontstaan naar verwachting echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete beoordeling.

6.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade, 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 moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.

Cluster	Adres
1.	Venloseweg 38 en 53 Zeesweg 10 en 14
2.	Dorperdijk 10, 12, 14, 16 en 20 Zeesweg 4

3.	Heerstraat 3 en 11 Grubbenvorsterweg 48, 50 en 54 Grubbenvorsterweg 47, 49 en 53
----	--

De overige objecten in de buurt van het plangebied hebben vanwege hun ligging geen, of geen relevante relatie met het plangebied.

De bedrijfsbebouwing aan de Zeesweg, de Heerstraat en de Grubbenvorsterweg 46 ondervindt geen of een dermate laag planologisch nadeel dat deze naar verwachting kleiner is dan de omvang van het normaal maatschappelijk risico. Hierbij is onder andere rekening gehouden met de afstand tot de nieuwe planologie, de omvang en de soort van de nabij het plangebied gelegen bedrijfsopstallen en de omvang van de nieuwe planologische mogelijkheden.

Per saldo resteert voor deze objecten geen te vergoeden planschade.

7 OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat als 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 voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen, als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was. Ook een op het moment van aankoop geldend bestemmingsplan kan van belang zijn voor het aspect risicoaanvaarding.

In dit kader is ons de volgende informatie bekend/verstrekt:

- In de ontwerpstructuurvisie Horst aan de Maas staat over het gebied waarin het plangebied is gelegen dat hier ruimte komt voor 600 ha nieuwe natuur, landschap, waterpartijen en 1.300 ha bedrijvigheid (in logistiek, glastuinbouw en agribusiness). De Ontwerpstructuurvisie heeft 5 januari tot en met 16 februari 2012 ter inzage gelegen en is in Horst aan de Maas vastgesteld op 11 september 2012.

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

5 januari 2012

Bij de clusters komen wij hier op terug.

8 ANDERSZINS VERZEKERD

Als planschade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier 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.

Volgens opgave van de heer R.J. Brunnekreeft, projectmanager van Green Venlo Ontwikkelbedrijf, is door de eigenaren van Dorperdijk 20 grond verkocht ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied. In de koopsom is een (eventuele) planschade volledig inbegrepen/afgekocht. Dit gegeven is als uitgangspunt genomen en door ons niet nader onderzocht.

9 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro moet onderzocht worden of, en zo ja in hoeverre, de planschade binnen het normale maatschappelijke risico valt en geheel of gedeeltelijk voor rekening van betrokkenen behoort te blijven.

Op grond van artikel 6.2 lid 2 Wro dient in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaken voor rekening van betrokkenen te blijven.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (bijvoorbeeld ABRS 5 september 2012, 201113115, Heiloo; ABRS 10 juli 2013, Horst aan de Maas, 201207038/1/A2 en 201208907/1/A2; ABRS 28 augustus 2013, Heiloo, 201113115/1/A2; ABRS 1 juli 2015, Mook en Middelaar, 201407170/1/A2; ABRS 1 juli 2015 Drimmelen, 201407735/1/A2 en ABRS 9 september 2015, Best, 201500362/1/A2) valt af te leiden dat afweging van alle er toe doende omstandigheden kan leiden tot de conclusie dat, op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro, een groter deel van de schade voor rekening van betrokkenen dient te blijven. Het is daarom niet uit te sluiten dat, na beoordeling van de in de jurisprudentie opgenomen criteria voor de huidige ontwikkeling, in een toekomstige planschadeprocedure een bedrag groter dan 2% van de waarde, in mindering kan worden gebracht op de schade.

In het onderstaande gaan wij op hoofdlijnen na of er aanleiding kan zijn voor een hogere drempel dan de 2% op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro. De concrete beoordeling zal bij de beoordeling van de clusters plaatsvinden.

Globale beoordeling

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico bij benadering als volgt.

Kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee men rekening had kunnen houden, in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen?

De aard van de onderhavige ontwikkeling – de ontwikkeling van een bedrijventerrein in een gebied met een open agrarische structuur – is in zijn algemeenheid niet aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee een aanvrager theoretisch rekening had kunnen houden.

Conclusie

Wij komen tot de slotsom dat de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro ons in dit geval geen aanleiding geeft voor een hogere drempel dan het wettelijke forfait van 2% op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro. Dit betekent dat wij bij de beoordeling van de clusters een aftrek zullen hanteren van 2% van de waarde van de objecten.

10 OVERWEGINGEN TAXATIES

10.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

10.2 Peildatum

Op verzoek van opdrachtgever wordt 1 juli 2017 als peildatum voor de waardering aangehouden. Dit betreft een fictieve datum. Uitgangspunt bij het hanteren van deze peildatum is dat er zich geen omstandigheden hebben voorgedaan tussen de datum van opname en de waardepeildatum die van invloed zijn op de waardering van de in deze rapportage genoemde objecten.

10.3 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 uitkomst van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen planwijziging;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen planwijziging.

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 het belangrijkste.

10.4 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:

- Veranderingen met betrekking tot het besproken project;
- Tussentijdse wijzigingen van de voorgenomen planologie;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

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

10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau 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 de volgende referentieobjecten:

Adres	Verkoopdatum	Verkoopprijs in €
Grubbenvorsterweg 1	16-01-2017	470.000
Grubbenvorsterweg 3	16-09-2016	380.000
Grubbenvorsterweg 39	04-04-2016	230.000
Grubbenvorsterweg 41	30-08-2013	210.000
Heerstraat 1	25-01-2017	415.000
Heerstraat 11	26-02-2014	200.000
Frankrijkweg 11	01-09-2016	352.500

11 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
1.	Venloseweg 38 en Venloseweg 53 Zeesweg 10 en 14

Deze woningen liggen voornamelijk ten zuiden en zuidoosten van het plangebied. De Venloseweg 53 is met de achtergevel op het plangebied gericht. De overige objecten zijn met de voorgevels gevels daarop gericht.

De Venloseweg 53 grenst met het eigen agrarisch perceel aan het plangebied. Tussen de woning en het plangebied zijn de eigen bedrijfsmatige opstallen en agrarische gronden gelegen.

De objecten Venloseweg 38 en Zeesweg 10 en 14 worden van het plangebied gescheiden door een openbare weg en een agrarisch perceel.



Figuur: links foto Venloseweg 53 rechts foto vanaf de kruising Venloseweg / Zeesweg

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Als gevolg van de toename van het bouwvolume en de toegenomen gebruikintensiteit ontstaan, voor de in deze cluster gelegen onroerende zaken, planologisch nadelige effecten.

Alle woningen in dit cluster zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen. Gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevel van het verblijfsobject is de globale afstand tot het plangebied als volgt:

Adres	Afstand tot plangebied
Venloseweg 53	circa 250 meter
Venloseweg 38	circa 370 meter
Zeesweg 10	circa 280 meter
Zeesweg 14	circa 340 meter

Met name de aspecten uitzicht en karakteristiek van de omgeving hebben enige nadelige invloeden op de objecten in dit cluster. De aspecten schaduw, privacy, hinder, verkeer, ontsluiting en parkeren hebben gelet op de afstand tot het plangebied, de aard van de objecten, de omvang, bebouwingsmogelijkheden en ontsluiting van de nieuwe planologie geen of nauwelijks invloed op de objecten in dit cluster om voor planschade in aanmerking te komen.

De gevolgen voor het object Venloseweg 53 zijn het grootst gelet op de afstand tot het plangebied en het gegeven dat het object direct aan het plangebied grenst. De bedrijfsonderdelen ondervinden geen of nauwelijks hinder van de nieuwe planologie.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 5 januari 2012.

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum geen transacties hebben plaatsgevonden binnen deze cluster. Het onderwerp actieve risicoaanvaarding kan daarom voor deze cluster verder buiten beschouwing worden gelaten.

Anderszins verzekerd

Door geen van de eigenaren in dit cluster is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro ons in dit geval geen aanleiding geeft voor een hogere drempel dan het wettelijke forfait van 2% op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro. Dit betekent dat wij een aftrek hanteren van 2% van de waarde van de objecten.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het waardeniveau van de objecten vóór de planologische verandering gemiddeld op € 2000,- per m²/GO. Gelet op de uitkomst van 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:

Venloseweg				
Nr.	Risico >2%	Waarde vermindering	Maatschappelijk risico (NMR)	Planschade risico
38	Nee			0
53	Ja	15.000	8.000	7.000
Zeesweg				
10	Nee			0
14	Nee			0
Subtotaal		15.000	8.000	7.000
Afronden met				0
Totaal in €				7.000

Cluster	Adres
2.	Dorperdijk 10, 12, 14, 16 en 20; Zeesweg 4.

Deze woningen liggen ten westen van het plangebied en zijn met de voorgevels en zijgevels daarop gericht. De woning Dorperdijk 16 is met de voor- en zijgevel op het plangebied gericht.

De woning Zeesweg 4 wordt van het plangebied gescheiden door een openbare weg en een agrarisch perceel met bedrijfswoning.

De objecten Dorperdijk 10, 12, 14 en worden van het plangebied gescheiden door een openbare weg en een perceelgrond met daarop een kassencomplex.

Het object Dorperdijk 16 wordt aan de ene zijde van het plangebied gescheiden door een openbare weg, aan de andere zijde wordt de woning gescheiden door een openbare weg en de woning Dorperdijk 20 met bijbehorende gebouwen, ondergrond erf en tuin.

Het object Dorperdijk 20 grenst direct aan het plangebied.



Figuur: foto Dorperdijk 16



Figuur: foto ter hoogte van Dorperdijk 12 richting het plangebied

Gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevel van het verblijfsobject is de globale afstand tot het plangebied als volgt:

Adres	Afstand tot plangebied
Zeesweg 4	circa 210 meter
Dorperdijk 10	circa 200 meter
Dorperdijk 12	circa 120 meter
Dorperdijk 14	circa 60 meter
Dorperdijk 16	circa 10 meter
Dorperdijk 20	circa 10 meter

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Als gevolg van de toename van het bouwvolume en de toegenomen gebruiksintensiteit ontstaan, voor de in deze cluster gelegen onroerende zaken, planologisch nadelige effecten. Dit geldt niet voor alle objecten in dezelfde mate. Er dient onderscheidt gemaakt te worden voor wat betreft de ligging ten opzichte van het plangebied.

Voor wat betreft het uitzicht heeft de planologische wijziging de meest nadelige uitwerking voor het object Dorperdijk 20. Deze woning wordt aan 2 zijden begrenst door het plangebied. Aan beide zijden is bebouwing mogelijk met een maximale hoogte van 15 of 25 meter. Ook voor de objecten Zeesweg 4 en Dorperdijk 16 is er sprake van een verminderd uitzicht. Deze objecten kijken direct uit op het plangebied. Voor de woningen Dorperdijk 11, 12 en 14 is het uitzicht ook wat verminderd. Deze woningen kijken echter schuin weg over het plangebied. Bovendien liggen de nieuwe bouwmogelijkheden voor deze woningen in meer of mindere mate achter een glastuinbouwbedrijf en andere woningen.

Binnen dit cluster is er sprake van een toename van schaduwwerking. Dit heeft de grootste impact op Dorperdijk 16 en 20. Deze woningen staan het dichtst op het plangebied. De schaduwwerking zal met name aan het begin van de dag beperkt worden vanwege de ligging van het plangebied te oosten van genoemde objecten. Dorperdijk 16 en 20 kunnen ook de meeste hinder ervaren van een gewijzigde lichtinval.

Het hele plangebied en ook de omgeving zal door de nieuwe planologie een ander karakter krijgen. Waar de objecten nu in een landelijk gebied liggen met enkele woningen en agrarische bedrijven zal de nieuwe planologie de realisatie van een bedrijventerrein

met grootschalige bebouwing toelaten. Dit zal een meer stedelijk karakter aan het gebied geven.

In de nieuwe planologie zullen veel meer mensen in het plangebied aanwezig zijn. Er ontstaan vanuit andere richtingen, hoogtes en afstanden zicht op de omgeving. Met name voor de woningen Dorperdijk 16 en 20 kan de privacy aangetast worden.

Voor alle objecten zal er in de nieuwe planologie sprake zijn van een toename van hinder van geluid, geur, licht, stof en trilling. Gelet op de afstand van de objecten zal de hinder afnemen naarmate de afstand tot het plangebied toeneemt. Bij het object Dorperdijk 20 zal de hinder het meest toenemen gelet op de afstand en situering van het object ten opzichte van het plangebied.

Door de nieuwe ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen in het plangebied toenemen. Het verkeer zal via een nieuwe hoofdweg ontsloten worden. De nieuwe hoofdweg loopt via de Dorperdijk in oostelijke richting. Wat het parkeren betreft is bepaald dat er voldoende ruimte op de kavel moet resteren voor parkeren en het laden en lossen. Gelet op de situering van de objecten in dit cluster, het gewijzigde gebruik van de ronden binnen het plangebied en de omvang van het bedrijventerrein zal er sprake zijn van een toename van hinder door verkeer, ontsluiting en parkeren.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 5 januari 2012.

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum geen transacties hebben plaatsgevonden binnen deze cluster. Het onderwerp actieve risicoaanvaarding kan daarom voor deze cluster verder buiten beschouwing worden gelaten.

Anderszins verzekerd

Wij hebben eerder aangegeven dat als uitgangspunt wordt genomen dat door de eigenaren van Dorperdijk 20 grond is verkocht ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied. In de koopsom is (eventuele) planschade volledig inbegrepen/afgekocht. Dit gegeven is als uitgangspunt genomen en door ons niet nader onderzocht.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro ons in dit geval geen aanleiding geeft voor een hogere drempel dan het wettelijke forfait van 2% op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro. Dit betekent dat wij een aftrek hanteren van 2% van de waarde van de objecten.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het waardeniveau van de objecten vóór de planologische verandering gemiddeld op € 2500,- per m²/GO. Gelet op de uitkomst van 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:

Zeesweg					
Nr.	Anderszins verzekerd	Risico >2%	Waarde vermindering	Maatschappelijk risico (NMR)	Planschade risico
2	Nee	Nee			0
4	Nee	Ja	15.000	7.500	7.500
Dorperdijk					
10	Nee	Nee			0
12	Nee	Ja	12.000	6.000	6.000
14	Nee	Ja	18.000	6.500	11.500
16	Nee	Ja	28.000	7.000	21.000
20	Ja	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Subtotaal			73.000	27.000	46.000
Totaal in €					46.000

Cluster	Adres
3.	Heerstraat 3 en 11; Grubbenvorsterweg 48, 50 en 54; Grubbenvorsterweg 47, 49 en 53.

De woningen Heerstraat 3 en 11 liggen ten westen van het plangebied en zijn met de achtergevels daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door een perceelgrond met daarop (eigen) agrarische bedrijfsbebouwing.

De woningen Grubbenvorsterweg 48, 50 en 54 liggen ten noorden van het plangebied en zijn met de achtergevels daarop gericht. De woningen Grubbenvorsterweg 47, 49 en 53 liggen eveneens ten noorden van het plangebied en zijn met de voorgevels daarop gericht.

Alle objecten in dit cluster worden van het plangebied gescheiden door een spoorlijn.

Tussen de woningen Grubbenvorsterweg 48, 50 en 54 ligt ook nog een grote strook cultuurgrond en/of een tuin van het eigen perceel of van één van de buurpanden.

De woningen Grubbenvorsterweg 47, 49 en 53 worden naast de spoorlijn ook met een openbare weg met de tegenover gelegen woningen met erf en of met cultuurgrond van het plangebied gescheiden.



Figuur: foto ter hoogte van de Heerstraat 3



rechts foto vanaf de kruising Grubbenvorsterweg / Heerstraat

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Als gevolg van de toename van het bouwvolume en de toegenomen gebruikintensiteit ontstaan, voor de in deze cluster gelegen onroerende zaken, planologisch nadelige effecten.

Alle woningen in dit cluster zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen. Voor de objecten gelegen aan de Grubbenvorsterweg geldt dat de spoorlijn Venlo-Eindhoven een ruimtelijke barrière vormt tussen de objecten in dit cluster en het plangebied.

Voor de woningen aan de Heerstraat geldt dat de gevolgen van de nieuwe planologie beperkte invloed hebben in planologisch opzicht vanwege de tussengelegen (eigen) bedrijfsbebouwing.

Gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevel van het verblijfsobject is de globale afstand tot het plangebied als volgt:

Adres	Afstand tot plangebied
Heerstraat 3	circa 180 meter
Heerstraat 11	circa 190 meter
Grubbenvorsterweg 48	circa 150 meter
Grubbenvorsterweg 50	circa 220 meter
Grubbenvorsterweg 54	circa 290 meter
Grubbenvorsterweg 47	circa 220 meter
Grubbenvorsterweg 49	circa 250 meter
Grubbenvorsterweg 53	circa 290 meter

Met name de aspecten uitzicht en karakteristiek van de omgeving hebben enige nadelige invloeden op de objecten in dit cluster. De objecten Grubbenvorsterweg 48, 50 en 54 zijn met de achterzijde gericht op het plangebied waardoor de impact van de beoogde ontwikkeling wat groter is dan voor de woningen Grubbenvorsterweg 47, 49 en 53 aan de overzijde van de straat.

De aspecten schaduw, privacy, hinder, verkeer, ontsluiting en parkeren hebben gelet op de afstand tot het plangebied, de aard van de objecten, de omvang, bebouwingmogelijkheden en ontsluiting van de nieuwe planologie geen of nauwelijks

invloed op de objecten in dit cluster om voor planschade in aanmerking te komen.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 5 januari 2012.

Het object Heerstraat 11 is in 2014 verkocht van een natuurlijk aan een niet-natuurlijk persoon. Gelet op de namen van de betrokken partijen betreft dit hoogstwaarschijnlijk een familietransactie. In het kader van actieve risicoaanvaarding is er zekerheidshalve geen rekening gehouden met dit gegeven.

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum verder geen transacties hebben plaatsgevonden binnen deze cluster. Het onderwerp actieve risicoaanvaarding kan daarom voor deze cluster verder buiten beschouwing worden gelaten.

Anderszins verzekerd

Wij hebben eerder geconcludeerd dat door geen van de eigenaren van de omliggende objecten grond is verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro ons in dit geval geen aanleiding geeft voor een hogere drempel dan het wettelijke forfait van 2% op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro. Dit betekent dat wij een aftrek hanteren van 2% van de waarde van de objecten.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het waardeniveau van de woningen vóór de planologische verandering gemiddeld op € 2.250,- per m²/GO. Gelet op de uitkomst van 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:

Heerstraat				
Nr.	Risico >2%	Waarde vermindering	Maatschappelijk risico (NMR)	Planschade risico
3	Nee			0
11	Nee			0
Grubbenvorsterweg				
48	Ja	18.500	7.500	11.000
50	Ja	10.000	8.000	2.000
54	Nee			0
47	Nee			0
49	Nee			0
53	Nee			0
Subtotaal		28.500	15.500	13.000
Afronden met				0
Totaal in €				13.000

12 CONCLUSIE

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

Clus-ter	Adres	Waarde vermindering	Maatschappe-lijkrisico (NMR)	Planscha-de risico
1.	Venloseweg 38 en 53 Zeesweg 10, 14	15.000	8.000	7.000
2.	Dorperdijk 10, 12, 14, 16, 20 Zeesweg 2, 4	73.000	27.000	46.000
3.	Heerstraat 3, 11 Grubbenvorsterweg 48, 50, 54 Grubbenvorsterweg 47, 49, 53	28.500	15.500	13.000
Subtotaal		116.500	50.500	66.000
Afronden met				0
Totaal in €				66.000

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT RM

Directeur