

STEENHUIJS

Grondzaken

Taxatierapport inbrengwaarde Kostenverhaalsgebied Wanssum-Oost

Gemeente Venray





Opdrachtgever:
Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Documenteigenschappen:
SH25/102903/definitief
Datum: 16 december 2025

Opdrachtnemer:
Steenhuijs Grondzaken B.V.
Parijsboulevard 209
3541 CS Utrecht
T 085-0020070
mail@steenhuijs.com
www.steenhuijs.com
KvK 30175573
BTW NL81034057B01
IBAN NL98 RABO 0118 5394 69

Inhoudsopgave:

1. ALGEMEEN.....	5
1.1 Opdrachtgever.....	5
1.2 Instructies van de opdrachtgever en bijzondere uitgangspunten.....	5
1.3 Opdrachtnemer/taxateur.....	5
1.4 Taxatie object.....	6
1.5 Doel van de taxatie.....	7
1.6 Bezichtiging en waardepeildatum.....	7
1.7 Gebruikte informatie.....	8
1.8 Waarderingsgrondslag.....	8
1.9 Uitgangspunten.....	8
1.10 Bijzondere uitgangspunten.....	9
1.11 Voorwaarden en uitgangspunten.....	9
1.12 Concept en trackrecord.....	11
2. KADASTRALE GEGEVENS, EIGENDOM, ZAKELIJKE EN OVERIGE RECHTEN.....	12
2.1 Algemeen.....	12
2.2 Kadastrale gegevens.....	12
2.3 Eigendom.....	14
2.4 Zakelijke rechten.....	14
2.5 Publiekrechtelijke beperkingen.....	14
2.6 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten.....	15
2.7 Overige rechten.....	15
2.8 Eigendom buiten het kostenverhaalsgebied.....	15
3. LIGGING.....	16
3.1 Locatiebeschrijving.....	16
3.2 Fysieke en sociale omgevingskenmerken.....	16
3.3 Bereikbaarheid.....	17
3.4 Overige omgevingskenmerken.....	17
4. OMSCHRIJVING EN GEBRUIK.....	19
4.1 Algemeen.....	19
4.2 Beschrijving van het taxatieobject en het werk.....	19
4.3 Gebruik.....	20
4.4 Het werk.....	20
4.5 Explosieven.....	26
4.6 Archeologische waarden.....	26
4.7 Foto's gemaakt bij opname.....	27
5. RUIMTELIJK BELEID, BESTEMMING EN VISIE.....	30
5.1 Algemeen.....	30
5.2 Vigerend plan en bestemming.....	30
5.3 Het voorgenomen wijziging omgevingsplan Venray.....	32
5.4 Omgevingsprogramma Economie 2025-2028.....	32
6. BODEM, PFAS EN STIKSTOFDEPOSITIE.....	34
6.1 Algemeen.....	34
6.3 PFAS.....	35

6.4	<i>Stikstofdepositie</i>	36
7.	MARKT	38
7.1	<i>Algemeen</i>	38
7.2	<i>Beschrijving van de vastgoedmarkt</i>	38
7.3	<i>Verwachtingen</i>	41
7.4	<i>Referenties</i>	41
8.	OVERWEGINGEN VOOR DE WAARDE- EN SCHADEBEPALING	44
8.1	<i>Courantheid</i>	44
8.2	<i>Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT)</i>	44
8.3	<i>Optimale aanwending</i>	44
8.4	<i>Overwegingen</i>	45
8.5	<i>Waarderingsmethode</i>	47
8.6	<i>Verzoening en conclusie</i>	49
9.	WAARDE- EN SCHADEBEPALING	50
9.1	<i>Gebruikswaarde</i>	50
9.1	<i>Complexwaarde</i>	51
10.	OVERIG KOSTEN	54
10.1	<i>Vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten, beperkte rechten etc.</i>	54
10.2	<i>Kosten van sloop etc.</i>	54
10.3	<i>Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppervlaktewater.</i>	54
11.	CONCLUSIE WAARDERING	55
11.1	<i>Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken</i>	55
11.2	<i>Schattingonzekerheid</i>	55
11.3	<i>Eindoordeel deskundige</i>	55
11.4	<i>Plausibiliteitsverklaring</i>	55
12.	ONDERTEKENING	56

BIJLAGEN

1. Algemeen

1.1 Opdrachtgever

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

Aan Steenhuijs Grondzaken B.V. is op 27 oktober 2025 opdracht verleend voor het ramen van de inbrengwaarde van de gronden gelegen binnen het kostenverhaalsgebied Wanssum-Oost. De taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden.

1.2 Instructies van de opdrachtgever en bijzondere uitgangspunten

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

1.3 Opdrachtnemer/taxateur

De opdracht is aangenomen door de vennootschap met beperkte aansprakelijkheid handelend onder de naam Steenhuijs Grondzaken B.V., gevestigd te 3541 CS Utrecht, Parijsboulevard 209 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30175573, namens deze wordt de taxatie uitgevoerd door:

De heer mr. ing. Cor Habben Jansen, ingeschrevene van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed met registratienummer RT425322727.

De heer Habben Jansen is registertaxateur van onroerende zaken en als zodanig ingeschreven bij het NRVT. Hij verricht met dit taxatierapport een professionele taxatiedienst zoals die door het NRVT wordt voorgestaan blijkens het meest recente Reglement Definities NRVT (te vinden op www.nrvt.nl). De taxateur verklaart dat hij voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT en hij verklaart over voldoende actuele, lokale en nationale kennis te beschikken van het type object en de specifieke markt hiervoor en over de benodigde vaardigheden en het inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

De taxateur werkt voor een zelfstandige en onafhankelijke onderneming. De taxatie door de taxateur is objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen en regelgeving zoals voorgeschreven door het NRVT. De uitvoerende taxateur verklaart dat hij geheel onafhankelijk is van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen wekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken.

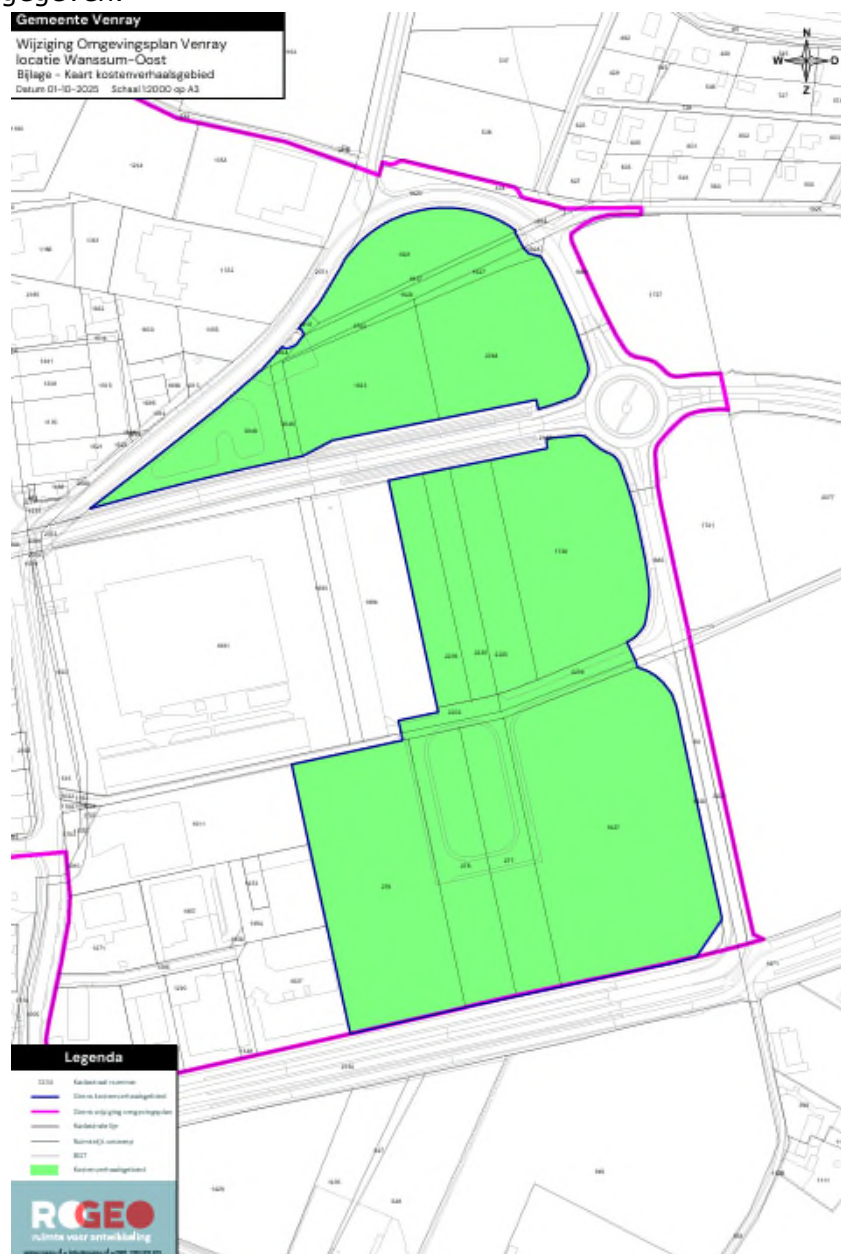
De taxateur verklaart voorts dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. Deze objectiviteit en onafhankelijkheid worden onder meer gewaarborgd door naleving van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels zoals opgesteld door het NRVT, te vinden op www.nrvt.nl. De taxateur verricht de onderhavige professionele taxatiedienst in overeenstemming met de laatste versie van de IVS, die is opgesteld en wordt onderhouden door de International

Valuation Standards Council www.ivsc.org (de taxatiestandaard).

Er is door de taxateur een volledige taxatie uitgevoerd (taxatietype) die valt binnen de werking van de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt. Getaxeerd is het volle eigendom (het te taxeren belang). De taxateur verklaart op de hoogte te zijn van de bedoeling en inhoud van de meest recente versies van het Reglement Kamers en de Praktijkhandreiking zoals die zijn opgesteld door het NRVt, te vinden op www.nrvt.nl.

1.4 Taxatie object

Het onderwerp van deze taxatie betreft de percelen grond gelegen binnen het kostenverhaalsgebied Wanssum-Oost. De bij de taxatie betrokken percelen worden hierna **het taxatieobject** genoemd. Hieronder is op kaart de ligging van het taxatieobject weergegeven.



Huidig gebruik	Landbouw en parkeren
Eventueel toekomstig gebruik	Bedrijventerrein c.a.
Te taxeren belang	De volle eigendom

1.5 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het verkrijgen van inzicht in de inbrengwaarde van alle percelen gelegen binnen het kostenverhaalsgebied Wanssum-Oost zoals opgenomen in de wijziging van het omgevingsplan Venray, Haven- en industrieterrein Wanssum, hierna 'wijziging omgevingsplan Venray' genoemd.

1.6 Bezichtiging en waardepeildatum

Op 1 december 2025 is het taxatieobject en de omgeving ervan vanaf de straatzijde bezichtigd. Met geen van de mogelijk belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken. De taxateur heeft dit gedaan, omdat een volledige opname door hen vanwege de aard van de opdracht niet noodzakelijk wordt geacht voor de bij de herontwikkeling betrokken partijen. Bij opdrachten als de onderhavige is het ook gebruikelijk dat met zogenaamde 'geveltaxaties' wordt gewerkt. Dat betekent echter, naar het oordeel van de Afdeling (ECLI:NL:RVS:2023:494), niet dat in alle gevallen bij de raming van inbrengwaarden zonder meer kan worden volstaan met een geveltaxatie. Of daarmee kan worden volstaan hangt onder meer af van de aard en de bestemming van het te taxeren object en van de informatie die beschikbaar is om met het oog op de raming een goed en verantwoord beeld te krijgen van het te taxeren object. Naast de geveltaxatie heeft de taxateur openbare bronnen geraadpleegd, zoals luchtfoto's, klimaatatlas, bodemsoortenkaarten. Naar oordeel van de taxateur - mede gezien dat het taxatieobject alleen onbebouwde percelen omvat - heeft hij een voldoende beeld van de percelen verkregen voor het uitvoeren van de taxatie.

De taxatieleer (in het algemeen) schrijft voor dat iedere taxatie uitgevoerd moet worden naar een kenbare waarde peildatum. In de Omgevingswet is aangaande een voor inbrengwaarden te hanteren peildatum niets expliciet geregeld. Omdat het taxatierapport bij het gewijzigde omgevingsplan in de regel zo actueel mogelijk zal zijn gewenst, wordt in de praktijk en om die reden als peildatum voor het bepalen van de inbrengwaarden veelal gehanteerd de datum van het ter visie leggen van het (ontwerp)wijziging omgevingsplan. Omdat die datum in casu nog niet bekend is echter, is in dit taxatierapport een waarde peildatum van **1 juli 2025** aangehouden.

Opgemerkt wordt nog dat, wanneer ná de genoemde waarde peildatum maar vóór de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde plaatsvindt die van substantiële invloed is op de waardering, de taxateur (mits hen redelijkerwijs kenbaar) dit zal melden aan de opdrachtgever en vice versa.

1.7 Gebruikte informatie

De taxateur heeft van opdrachtgever de volgende stukken ontvangen en informatie daaruit gebruikt:

- wijziging omgevingsplan Venray locatie Wanssum-Oost, kaart Kostenverhaalgebied, d.d. 1 oktober 2025;
- wijziging omgevingsplan Venray locatie Wanssum-Oost, kaart bindende verkaveling, d.d. 1 december 2025;
- wijziging omgevingsplan Venray locatie Wanssum-Oost, Ruimtegebruikskaart, d.d. 3 december 2025;
- wijziging omgevingsplan Venray locatie Wanssum-Oost, kaart uitgiftecategorieën, d.d. 26 november 2025;
- wijziging omgevingsplan Venray locatie Wanssum-Oost, kaart fasering bouwrijp maken, d.d. 11 november 2025;
- wijziging omgevingsplan Venray locatie Wanssum-Oost, kaart fasering gronduitgifte, d.d. 11 november 2025;
- ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Haven- en industrieterrein Wanssum, gemeente Venray, d.d. 9 oktober 2025. Dit betreft de motivering en regeling met bijlagen en de conceptverbeelding;
- lijst met de versnijdingen;
- koopovereenkomst tussen de provincie Limburg en gemeente Venray, getekend door provincie, d.d. 3 december 2025;
- taxatierapport VOS specialisten, doc.nr.: 25-107;
- Wanssum-Oost concept grex, d.d. 08122025;
- concept-SSK-ramingen Wanssum – Zuidzijde en Noorzijde van Nimas, 5 december 2025;
- Grondprijsadvies Wanssum-Oost van de Stec groep, d.d. 4 december 2025.

1.8 Waarderingsgrondslag

De gemeente Venray wenst het merendeel van de nog niet door haar verworven percelen binnen het kostenverhaalgebied te verwerven voor de gewenste bedrijventerrein ontwikkeling. Van de gemeente heeft de taxateur vernomen dat de onderhandeling met de eigenaren van deze percelen op minnelijk basis plaatsvindt.

Aangezien de percelen minnelijk grondslag worden verworven en er thans geen sprake is van een onteigeningsbesluit noch dat er sprake is dat de gronden op onteigeningsbasis worden verworven wordt de **inbrengwaarde** bepaald overeenkomstig de toepassing van de artikelen 15.22 tot en met 15.25 Omgevingswet¹.

1.9 Uitgangspunten

Onderstaand is een uiteenzetting weergegeven van de gehanteerde uitgangspunten welke redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de

¹ Art. 8.17, lid 1 onder a Omgevingsbesluit spreekt van art. 15.21 tot en met 15.24 OW als grondslag. Dit is een foutieve verwijzing en zal in een verzamelbesluit OW 2026 gewijzigd worden. De correcte grondslag voor de raming van de inbrengwaarde is art. 15.22 tot en met 15.25 OW. In dit rapport wordt de te wijzigen verwijzing gehanteerd.

noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie, te weten:

1. Koper en verkoper handelen in alle redelijkheid;
2. De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de taxatie datum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
3. De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
4. Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
5. Om de marktwaarde te schatten moet de taxateur éérst bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik;
6. In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting;
7. Alle prijzen zijn exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld;
8. De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

1.10 Bijzondere uitgangspunten

Als bijzonder uitgangspunt geldt (de fictie) dat de beoogde wijziging van het omgevingsplan Venray op de waardepeildatum geacht wordt te zijn vastgesteld. Dit bijzondere uitgangspunt beoordeeld taxateur als realistisch, relevant en geldig voor de onderhavige opdracht.

1.11 Voorwaarden en uitgangspunten

Onderstaand is een uiteenzetting opgenomen van uitgangspunten die door taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar wordt geacht en volgens hem voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie, alsmede enkele mededelingen in het kader van de waardebepaling door taxateur.

De waardering gaat uit van de kennis op de vastgoedmarkt per waarde peildatum.

Eventuele bijlagen aan dit taxatierapport vormen een onlosmakelijk geheel met dit taxatierapport.

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

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

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

De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders wordt vermeld. Onder "kosten koper" verstaat de taxateur de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak en de (overige) kosten verbonden aan de

inschrijving in het kadaster.

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

Op de onderhavige opdracht is het Nederlandse recht van toepassing.

De waardebepaling en het onderzoek daartoe beogen niet te zijn een bouwkundig en/of locatie-technisch onderzoek. De objecten zijn vanaf de straat opgenomen.

Er is geen rekening gehouden met rechten van derden, anders dan en alsdan expliciet in dit rapport gememoreerd.

Er is geen rekening gehouden met eventueel (nog) te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd, anders dan en alsdan expliciet in dit taxatierapport gememoreerd.

Tijdens het uitvoeren van de onderhavige opdracht hebben zich voor taxateur geen afwijkingen voorgedaan ten aanzien van de voor hem bij het uitvoeren van dergelijke taxaties verwachte en gebruikelijke wijze van werken.

Dit taxatierapport is uitsluitend bedoeld voor het genoemde doel en voor de genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever. Er kunnen ook geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds of jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden worden aan (de inhoud van) dit taxatierapport.

De waardebepaling in casu is gedeeltelijk gebaseerd op door of namens de opdrachtgever aan taxateur verstrekte gegevens, zoals oppervlaktegegevens. Deze verstrekte gegevens zijn door taxateur wel zoveel als mogelijk, bijvoorbeeld aan de hand van openbare bronnen, op juistheid gecontroleerd, dan wel op waarheidsvertegenwoordiging, maar taxateur neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de aangeleverde gegevens op zichzelf. Voor onjuistheid in de door opdrachtgever en derden beschikbaar gestelde informatie wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

Tenzij anders vermeld in dit rapport, worden basisdocumenten zoals eigendomsbewijzen globaal doorgelezen. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie ter beschikking wordt gesteld, moet er meegenomen worden dat de taxateur niet reeds per definitie competent zijn als vastgoedjurist. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom worden gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van een betrokken partij kenbaar zijn gemaakt.

Opdrachtnemer heeft een - op basis van in de branche gebruikelijke voorwaarden - geldende beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Taxateur valt onder de werking van die verzekering. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende

geval valt onder de dekking van de beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Dit betreft maximaal € 2.000.000, - per geval en € 4.000.000, - maximaal per jaar. Aansprakelijkheid wordt bovendien tot de bedragen aanvaard die vanwege de beroepsaansprakelijkheidsverzekering worden uitgekeerd. Op dit taxatierapport is bovendien een termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal één (1) jaar ingaande per datum van ondertekening van dit rapport door de opdrachtnemer.

Opdrachtgever is ermee bekend dat de taxateur geregistreerd is als taxateur bij het NRVt en is ermee bekend en akkoord dat het taxatierapport door het NRVt inhoudelijk kan worden gecontroleerd, dit overigens onder geheimhouding.

De taxateurs van Steenhuijs Grondzaken B.V. vallen onder de werking van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Opdrachtgever wordt hierop gewezen en voor meer informatie wordt door taxateur verwezen naar www.fiu-nederland.nl.

De taxateur streeft naar transparantie ten aanzien van hun bevindingen, maar zijn zich ervan bewust dat de overwegingen die geleid hebben tot de waarde- en schadebepaling in dit taxatierapport niet altijd eenvoudig, noch uitputtend in een rapportage weer te geven zijn. Om die reden is taxateur altijd bereid tot nadere toelichting aan de opdrachtgever.

1.12 Concept en trackrecord

Opdrachtnemer heeft, d.d. 11 december 2025, aan opdrachtgever een concept gestuurd. De reactie, d.d. 12 december 2025, hierop heeft niet geleid tot aanpassing van de waardering.

2. Kadastrale gegevens, eigendom, zakelijke en overige rechten

2.1 Algemeen

2.1.1 Uitgangspunten

1. Bij de waardering is de taxateur ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Er is geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
3. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de gemeente Venray kenbaar zijn gemaakt.
4. Alle in deze rapportage gedeeltelijke oppervlakten zijn door de opdrachtgever bepaald. De taxateur is voor de waardering na enige controle van deze oppervlakten uitgegaan.

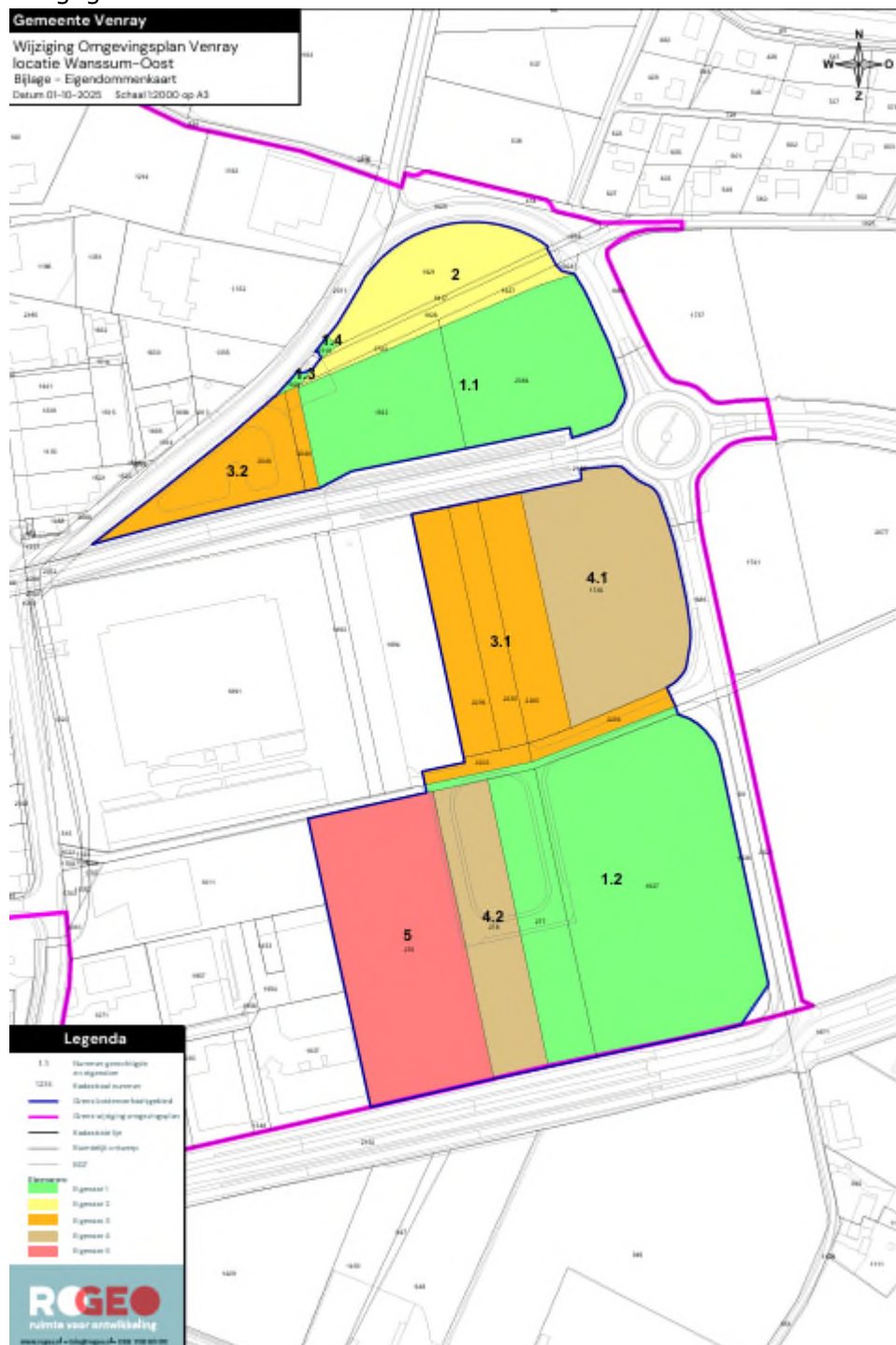
2.2 Kadastrale gegevens

De volgende kadastrale percelen zijn bij de taxatie betrokken:

Nr.	Kadastraal perceel	Kadastrale opp. geh. perceel (m ²)	Geheel getaxeerd	Getaxeerd (m ²)	getaxeerd per nr. (m ²)
1.1	WSM02C 01923G0000	5.320	ja	5.320	12.438
1.1	WSM02C 02084G0000	7.118	ja	7.118	
1.2	WSM02C 00277G0000	4.545	ja	4.545	22.900
1.2	WSM02C 01827G0000	17.690	nee	17.695	
1.2	WSM02C 02130G0000	3.071	nee	660	
1.3	WSM02C 01924G0000	145	nee	87	87
1.4	WSM02C 01919G0000	80	nee	69	69
2	WSM02C 01743G0000	235	ja	235	5.945
2	WSM02C 01917G0000	415	ja	415	
2	WSM02C 01921G0000	3.630	ja	3.630	
2	WSM02C 01926G0000	1.220	ja	1.220	
2	WSM02C 01927G0000	445	ja	445	
3.1	WSM02C 02202G0000	580	ja	580	10.290
3.1	WSM02C 02204G0000	905	ja	905	
3.1	WSM02C 02205G0000	3.505	ja	3.505	
3.1	WSM02C 02235G0000	2.300	ja	2.300	
3.1	WSM02C 02236G0000	3.000	ja	3.000	
3.2	WSM02C 02046G0000	3.484	ja	3.484	3.944
3.2	WSM02C 02048G0000	460	ja	460	
4.1	WSM02C 01736G0000	9.865	ja	9.865	9.865
4.2	WSM02C 00278G0000	5.305	ja	5.305	5.305
5	WSM02C 00279G0000	11.920	ja	11.920	11.920
Totaal		85.238		82.763	82.763

Voor de oppervlakten van de gehele percelen is de oppervlakte zoals vermeld op het eigendomsbewijs aangehouden. De oppervlakte van de gedeeltelijke percelen zijn gebaseerd op de digitale inmeting door de gemeente Venray.

De percelen en de partijen (nummers) zijn op onderstaande eigendommenkaart aangegeven.



Bron: gemeente Venray

2.3 Eigendom

Volgens de eigendomsinformatie berust het eigendom van de vorengenoemde percelen en nummers bij de volgende partijen:

Nummers 1.1, 1.2, 1.3 en 1.4

De percelen hiervoor geduid met nummers 1.1, 1.2, 1.3 en 1.4 zijn eigendom van de gemeente Venray, Raadhuisstraat 1, 5801 MB Venray.

Nummer 2

De percelen hiervoor geduid met nummer 2 zijn eigendom van Datrans Beheer B.V., De Kooy 5, 5861 EH Wanssum.

Nummer 3.1 en 3.2

De percelen hiervoor geduid met nummers 3.1 en 3.2 zijn eigendom van de provincie Limburg, Limburglaan 10, 6229 GA Maastricht.

Nummer 4.1

Het perceel hiervoor geduid met nummer 4.1 is eigendom van de heer M. Ruhl, Postbaan 23, 5861 CS Wanssum en mevrouw J.P. Ruhl, Looiseweg 46D, 6595 PC Ottersum. Ieder eigenaar is voor ½ deel eigenaar van het perceel.

Nummer 4.2

Het perceel hiervoor geduid met nummer 5 is eigendom van de heer M. Ruhl, Postbaan 23, 5861 CS Wanssum en mevrouw J.P. Ruhl, Looiseweg 46 D, 6595 PC Ottersum. Ieder eigenaar is voor ½ deel eigenaar van het perceel.

Nummers 5

Het perceel hiervoor geduid met nummer 5 is eigendom van de heer G.J. A. P. Litjens.

In dit rapport wordt verwezen naar de vorenstaande nummers die corresponderen met de desbetreffende genoemde eigenaren.

2.4 Zakelijke rechten

De vorengenoemde kadastrale percelen zijn volgens de eigendomsinformatie van het Kadaster niet belast met zakelijke rechten.

2.5 Publiekrechtelijke beperkingen

De kadastrale percelen zijn volgens de eigendomsinformatie niet belast met publiekrechtelijke beperkingen in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Een aantal kadastrale percelen, te weten 2202, 2204, 2205, 2235, 2236, 2046, 2048, 1736, 278 en 279, hebben volgens de eigendomsinformatie de overige aantekening 'Omgevingswet voorlopig voorkeursrecht'. De betrokken (rechts)persoon is de gemeente Venray.

2.6 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

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

2.7 Overige rechten

De percelen 2235 en 2204 zijn tot 1 januari 2026 geliberaliseerd verpacht. Verder heeft de taxateur geen informatie verkregen of kennisgenomen van persoonlijke rechten. Uitgangspunt voor de taxatie is dat het taxatieobject vrij van huur, pacht en/of gebruiksrechten zijn.

2.8 Eigendom buiten het kostenverhaalsgebied

Buiten het kostenverhaalsgebied liggen in casu geen gronden waarop nieuwe voorzieningen zullen worden gerealiseerd of gronden waarop bestaande voorzieningen zullen worden aangepast ten behoeve van het kostenverhaalsgebied Wanssum-Oost (zogenoemde buitenwijkse voorzieningen).

3. Ligging

3.1 Locatiebeschrijving

De voorgenomen ontwikkeling van Wanssum-Oost ligt ten oosten van het bestaande haven- en industrieterrein Wanssum en is circa 8 ha groot waarvan circa 7 ha uitgeefbaar. Het kostenverhaalsgebied Wanssum-Oost ligt ten oosten van het bestaande Haven- en industrieterrein Wanssum en grenst aan de achterzijde van de bedrijven aan de Stayerhofweg, ten zuiden van de wegen De Kooy en Driesstraat, ten westen van de Driestaat en ten noorden van de Brugstraat. Het gebied wordt doorsneden met de wegen Boomkensweg en Parakkerweg.

De haven van Wanssum vervult een belangrijke (boven-)regionale functie voor de aan- en afvoer van goederen via de binnenvaart en samen met de veranderde situatie vormt dit aanleiding tot het aanvullend ontwikkelen van Wanssum-Oost om Wanssum verder te verbeteren. De oorspronkelijke haven is in de jaren 30 van de 20e eeuw aangelegd en de zijarm/insteekhaven is in de jaren 70 van de 20e eeuw gegraven. In 2020 is deze uitgebreid. Het haven- en industrieterrein Wanssum heeft een belangrijke functie voor de gevestigde bedrijven alsmede voor de directe regio, waarbij Venray de belangrijkste kern is. Aan de haven zijn verschillende bedrijven gelegen die goederen via de binnenvaart aan- en afvoeren. De binnenhaven wordt getypeerd als een regionaal overslagcentrum voor containers, bulk- en stukgoederen en heeft een directe relatie met de logistieke sector in de regio. Het haven- en industrieterrein Wanssum heeft een totale oppervlakte van 56 hectare en is geheel uitgegeven. Het gebied voor de beoogde ontwikkeling van Wanssum-Oost, taxatieobject, heeft momenteel een agrarisch karakter. Het kostenverhaalsgebied is onderdeel van een wijziging van het omgevingsplan die ook de bestaande haven- en industrieterrein betreft. Het kostenverhaalsgebied is daarvan een klein gedeelte. De taxateur verwijst hiervoor naar de verbeelding onder paragraaf 5.3.

3.2 Fysieke en sociale omgevingskenmerken

De gemeente Venray is een gemeente in de provincie Limburg en telt 14 woonplaatsen, 23 wijken en 32 buurten. De gemeente Venray heeft in 2025 44.807 inwoners. Qua demografische samenstelling is de leeftijdsgroep 45 tot 65 jaar het meest vertegenwoordigd, gevolgd door de leeftijdsgroep 25 tot 45 jaar en 65+.

Wanssum is een dorp in Noord-Limburg gelegen aan de Maas. Het was tot 1969 samen met het dorp Geijsteren een zelfstandige gemeente en daarna onderdeel van de voormalige gemeente Meerlo-Wanssum. Sinds 2010 hoort Wanssum bij de fusiegemeente Venray. Het dorp telde op 1 januari 2023 1.900 inwoners.

Van de totale woningvoorraad van de gemeente Venray van 19.893 woningen bestaat 64% uit koop, 26% uit corporatiehuur en 10% uit particuliere huur. Van de totale woningvoorraad bestaat 81% uit eengezinswoningen en 19% uit meergezinswoningen. De gemiddelde WOZ-waarde bedraagt € 328.000 in 2024. Het gemiddeld inkomen per inwoner bedraagt euro 31.400.

In de gemeente Venray zijn in 2024 in totaal 5.335 bedrijfsvestigingen geregistreerd. De belangrijkste zijn zakelijke dienstverlening (1.145), handel en horeca (935) en onderwijs, overheid en zorg (920).

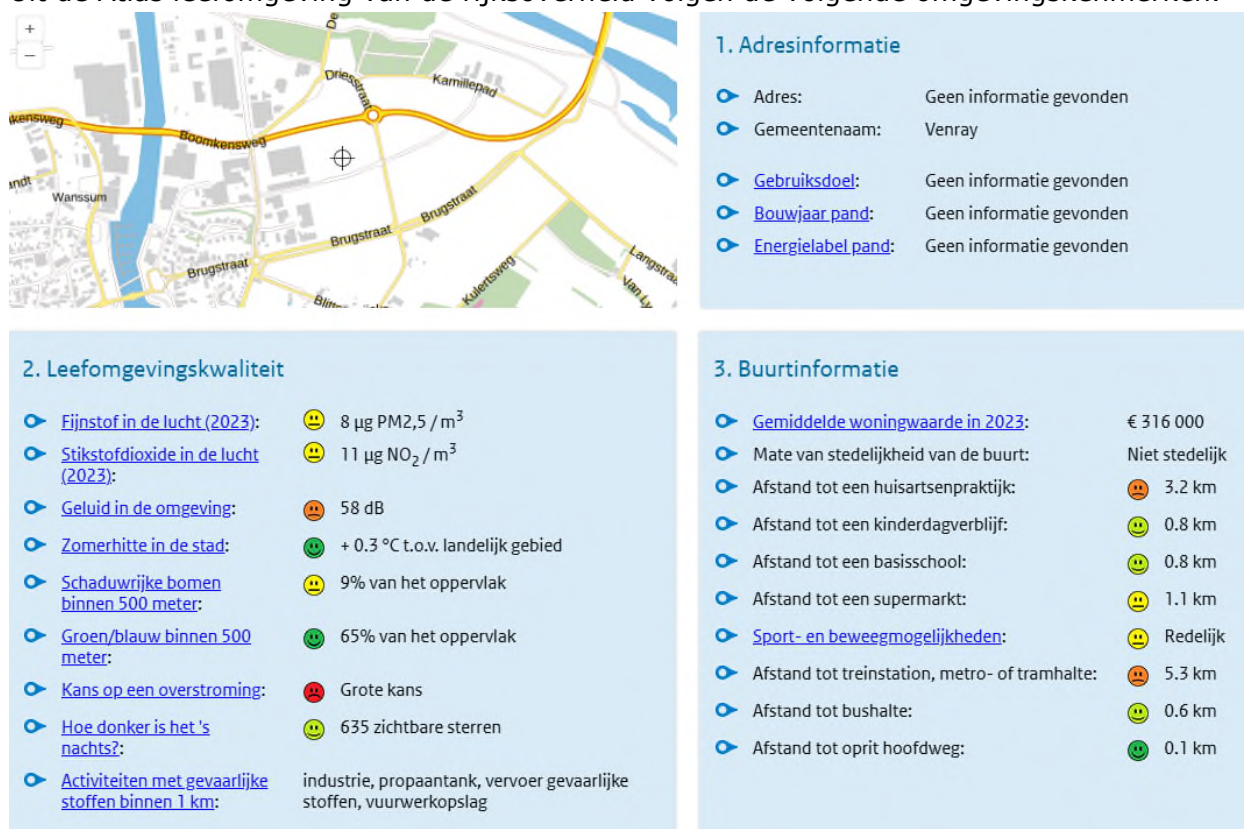
Venray heeft verschillende bedrijventerreinen, groot ca. 400 ha, waaronder De Bakt, De Hulst II, Haven- en industrieterrein Wanssum en Wanssum-Oost. Deze terreinen huisvesten een breed scala aan bedrijven, van logistiek en productie tot dienstverlening en innovatie. De specifieke invulling van een bedrijventerrein kan verschillen; sommigen zijn groter en meer gericht op industrie, terwijl anderen kleiner zijn en geschikt voor kantoren, ICT of logistiek. De gemeente omvat een knooppunt van wegen, spoorwegen en de belangrijkste luchthaven van het land.

3.3 Bereikbaarheid

Venray is in het noorden van de provincie Limburg gelegen en met de met de auto via de autosnelwegen A73 en A77, met de trein via station Venray, en met bussen die de stad verbinden met omliggende plaatsen. Het lokale OV-knooppunt is Station Venray, dat bediend wordt door Arriva met stoptreinen in de richtingen Nijmegen, Venlo en Roermond.

3.4 Overige omgevingskenmerken

Uit de Atlas leefomgeving van de rijksoverheid volgen de volgende omgevingskenmerken.



Voor de ontwikkeling van het industrieterrein Wanssum-Oost is ten behoeve van de wijziging omgevingsplan Venray een klimaatscan uitgevoerd Relatie met het omgevingsplan Deze Klimaatscan heeft de voorgenomen uitbreiding aan de oostzijde van het bestaande industrie- en haventerrein Wanssum, zijnde Wanssum-Oost, getoetst op de vier DPRA-

thema's:

Wateroverlast: De gevolgen en inpassing van hemelwater(maatregelen) in het projectgebied wordt beschreven in de weging van het waterbelang.

Overstroming: Het projectgebied is overstromingsgevoelig. Het mogelijke effect van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling hierop hangt echter sterk af van de uiteindelijke inrichting. Met de huidige uitwerking van het ontwerp is het vooralsnog te complex hierop een eenduidig antwoord te geven. Het is daarom van belang rekening te houden met de mogelijk negatieve effecten op de plaatsgebonden overstromingskans en overstromingsdiepte in de uitwerking van het ontwerp. Daarnaast dienen in dit ontwerp ook maatregelen te worden genomen voor gevolgbepijking van een overstroming tot minstens 20 centimeter.

Droogte: Het projectgebied heeft een relatief lage droogte- en middelmatige natuurbrand-gevoeligheid. Op dit vlak is geen optimalisatie noodzakelijk.

Hitte: De gevoelstemperatuur in het projectgebied is relatief hoog door het grotendeels ontbreken van boomkroondekking en daarmee schaduw. Naar verwachting neemt de gevoelstemperatuur verder toe richting 2050 en komen tropische temperatuurwaardes vaker voor. Daarbovenop is te verwachten dat de voorziene nieuwe inrichting van het projectgebied de gevoelstemperatuur verder zal laten toenemen door de toename in hoeveelheid verharding en donkere oppervlakten. Echter hangt dit nog sterk af van de uiteindelijke inrichting. Het is daarom van belang rekening te houden met de effecten op hitte in de uitwerking van het ontwerp, waarbij reeds aanwezig en mogelijk nog te realiseren groen- en blauwstructuren op het bedrijventerrein zelf een belangrijk verkoeld effect kunnen hebben.

Deze klimaatscan toont aan dat de voorgenomen uitbreiding aan de oostzijde van het bestaande Haven- en industrieterrein Wanssum waarschijnlijk geen verwachte negatieve klimaateffecten met zich meebrengt. Het effect op overstromingsgevoelig (= plaatsgebonden overstromingskans + overstromingsdiepte) en hitte in de buitenruimte (= gevoelstemperatuur) zijn echter sterk afhankelijk van de concretere uitwerking en invulling van het ontwerp van het projectgebied, en is dus nog onzeker. Aangegeven is dat het daarom van belang hier rekening mee te houden in de uitwerking van het ontwerp.

4. Omschrijving en gebruik

4.1 Algemeen

1. De taxateur aanvaard geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken van de percelen.
2. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door taxateur van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
3. Taxateur heeft geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport. De situatie per peildatum is leidend.

4.2 Beschrijving van het taxatieobject en het werk

Algemeen

Het kostenverhaalsgebied bestaan uit agrarische gronden, groene zone, infrastructuur en een parkeerterrein.

Agrarische gronden

De agrarische gronden zijn in gebruik als landbouwgrond te weten grasland (percelen 1923, 2084, 2236, 2235, 2205, 1736) en bouwland (percelen 277, 278, 279 en 1827). De grondsoort van de agrarische gronden bestaat uit zandgrond, te weten vorstvaaggronden, leemarm en zwak lemig fijn zand. De vlakteligging van de percelen zijn goed. De hoogteligging van de diverse percelen variëren van ca. 14.70 meter in het noorden tot ca. 16.30 meter + NAP voor de zuidelijke percelen. De ontwatering geschiedt voor deels via de percelen rechtstreeks naar het grondwater en deels via de omliggende greppels/sloten. De ontsluiting van de agrarische gronden geschiedt via de omliggende wegen, voornamelijk de Parakkerweg.

Parkeerterrein

De percelen 1921, 1917, 1919, 1926 1743 en 1927 zijn feitelijk in gebruik als parkeerterrein voor (vracht)auto's met bijbehoren en als pad. Het parkeerterrein bestaat uit half verhard terrein en is met een hekwerk met een toegangshek omheind. Het parkeerterrein wordt gebruikt voor de het parkeren/stalling van zowel personenauto's als vrachtwagens. Het parkeerterrein is – door het hekwerk - niet openbaar toegankelijk. Het gebruik als parkeren is voor een deel van het terrein in strijd met de bestemming. Een deel van het parkeerterrein is gelegen op het voormalige openbare pad, het zogenaamde Kamillepad. De taxateur heeft geconstateerd dat er fysiek geen openbaar pad (meer) aanwezig is, althans niet voor gemotoriseerd vervoer.

Overige

De percelen 2046 en 2048 is een braakliggend terrein en is feitelijk een groene zone met onder meer een aantal bomen en een ruige vegetatie.

De percelen 2202, 2204 en 2130 omvat een deel van de huidige weg Parakkerweg met de wegkanten.

Het perceel 1924 omvat de huidige uitrit van het parkeerterrein.

4.3 Gebruik

Het gebruik van het taxatierapport is onder paragraaf 4.2 aangegeven. Wel dient opgemerkt te worden dat het gebruik als parkeerterrein deels in strijd met de huidige bestemming is.

4.4 Het werk

Het kostenverhaalsgebied omvat de ontwikkeling van kavels voor bedrijven (uitgeefbaar gebied), verkeer (openbaar interne weg), groen en wadi's. Hieronder is de ruimtegebruikskaat aangegeven.



Volgens de wijziging omgevingsplan Venray omvat het plan de uitgifte van 11 kavels met een totale grootte van ca. 70.769 m². Verder omvat het plan de aanleg van een tweetal wadi's en enkele groenstroken langs de Parakkerweg. Verder omvat het plan de aanleg van noordelijke ontsluiting, aanpassing van de Parakkerweg en een ontsluitingslus. De totale oppervlakte van de wadi's, groenstroken en infrastructuur bedraagt ca. 12.062 m². Derhalve bedraagt het uitgiftepercentage van de nieuw te vervaardigen kavels ca. 85% van het kostenverhaalsgebied. Hieronder is het verkavelingsplan aangegeven.



In de wijziging omgevingsplan Venray is voor de verschillende functies het volgende omschreven:

Groen en water

Het kostenverhaalsgebied omvat de aanleg van een tweetal wadi's en de aanleg van groen rondom de aan te passen Parakkerweg, de ontsluitingslus en de wadi's.

Verkeer en parkeren

Binnen het kostenverhaalsgebied wordt voor het noordelijke deel de bestaande inrit aangepast voor de ontsluiting van de kavels A tot en met C op de bestaande weg De Kooy. Voor het zuidelijke deel van het gebied wordt voor de ontsluiting een deel van de bestaande Parakkerweg aangepast en wordt hieraan sluitend een nieuwe ontsluitingslus aangelegd rondom de aan te leggen wadi. Verder wordt Wanssum-Oost ontsloten op de reeds aanwezige wegen en vervolgens via de rondweg N270 (Boomkensweg) ontsloten. Een deel van deze aanwezige wegen zijn medio 2020 door de provincie aangelegd. Op deze aangepaste Parakkerweg en ontsluitingslus worden de kavels D tot en met K ontsloten. Op Wanssum-Oost wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Dit geldt ook voor het laden en lossen van goederen.

Bedrijfskavels

De geplande uitbreiding van het industrieterrein beslaat een totale oppervlakte van circa 8,3 hectare, waarvan ongeveer 7,1 hectare uitgeefbaar terrein is. In het wijziging omgevingsplan geldt een bindende verkavelingsopzet (kavels A tot en met K) voor het kostenverhaalsgebied en zal een kleinschalig gemengd bedrijventerrein worden, specifiek gericht op het midden- en kleinbedrijf, met ruimte voor hoogwaardige en innovatieve bedrijvigheid. De kavels variëren in grootte, van een kleine 3.000 m² tot ca. 9.000 m². De uitbreiding wordt ontwikkeld voor bedrijven die vallen binnen de milieucategorieën 2 tot en met 3.2. Het terrein wordt onderdeel van het reeds gezonde industrie- en haventerrein, met duidelijke richtlijnen voor het gebruik. Zo is de vestiging van zelfstandige reguliere, volumineuze en grootschalige detailhandel en grote logistieke bedrijven niet toegestaan. Detailhandel is enkel toegestaan indien deze ondergeschikt is aan de bedrijfsactiviteiten, bijvoorbeeld wanneer het gaat om ter plaatse vervaardigde producten of essentiële bewerkingen. Kantooractiviteiten mogen alleen plaatsvinden als deze ondersteunend zijn aan de bedrijfsfunctie, met een maximum van 30% van het bruto vloeroppervlak. In lijn met de duurzaamheidsdoelstellingen worden bedrijven niet aangesloten op het gasnetwerk. Daarnaast dienen de daken van de gebouwen geschikt te zijn voor de plaatsing van zonnepanelen. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter, met een mogelijke afwijking tot maximaal 12 meter. Het bebouwingspercentage mag niet hoger zijn dan 70%, wat ruimte biedt voor een aantrekkelijke en functionele inrichting van het terrein. Bij de ontwikkeling van het gebied wordt bovendien nadrukkelijk aandacht besteed aan het creëren van een prettige werkomgeving voor medewerkers. Het bouwrijp maken van het terrein staat gepland medio 2027, waarna de kavels gefaseerd worden uitgegeven in de periode 2030 tot 2035.

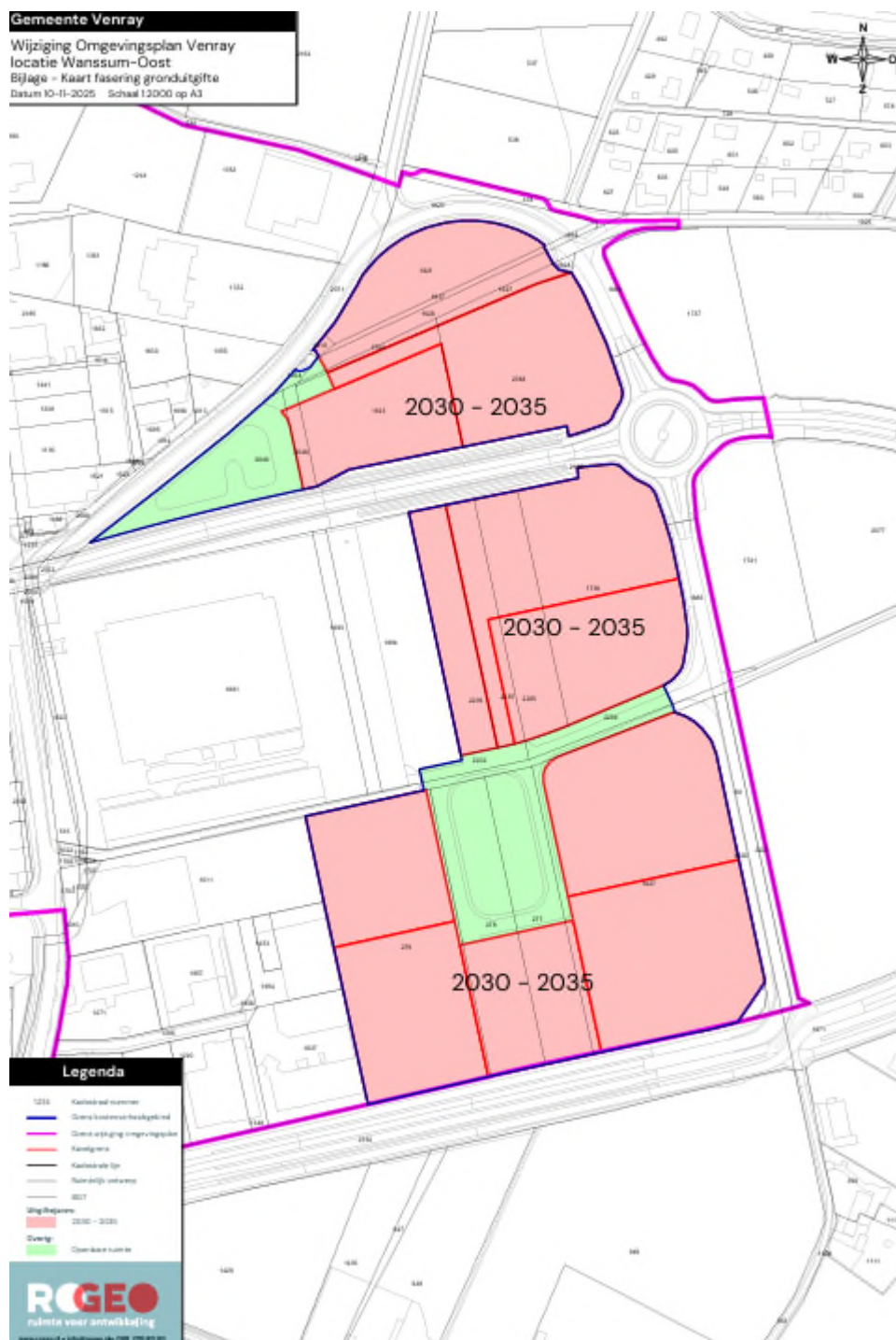
Gemeente Venray
Wijziging Omgevingsplan Venray
locatie Wanssum-Oost
 Bijlage - Kaart fassing bouwrijp maken
 en gebruiksgereed maken
 Datum 10-11-2025 Schaal 1:2000 op A3

Legenda

- Bestaand bouwrijp gebied
- Bestaand gebruiksgereed gebied
- Bouwrijp maken 2027 - 2032
- Gebruiksgereed maken 2033

RCEO
 ruimte voor ontwikkeling
 verspreiden • Medius • 088 298 80 90

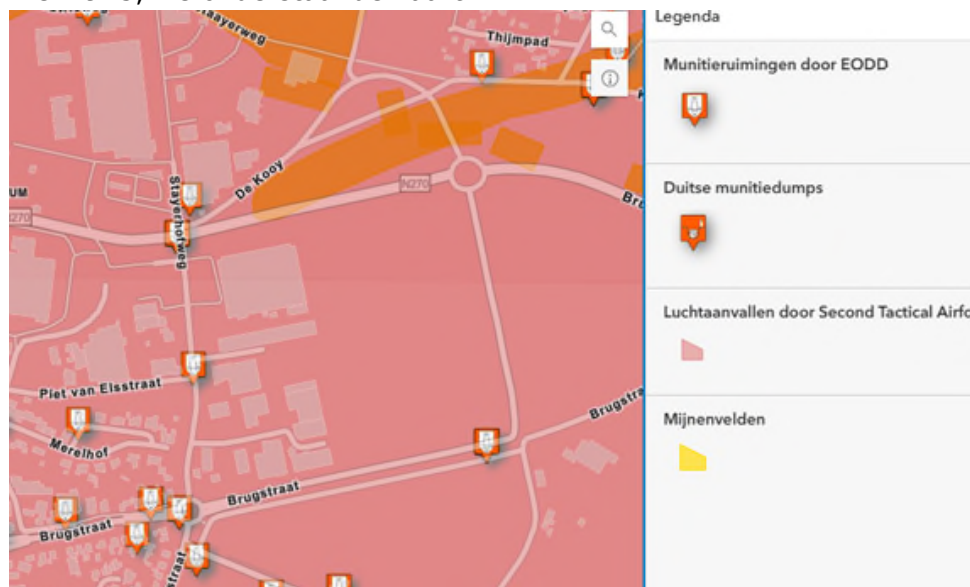
Hieronder volgt een kaart met de fasering gronduitgifte:



Alle in deze paragraaf weergegeven tekeningen zijn verkregen van de gemeente Venray.

4.5 Explosieven

Op de Indicatieve Kaart van Militair Erfgoed liggen geen elementen uit de Tweede Wereldoorlog in het plangebied. In het noorden van het kostenverhaalsgebied, tussen de N270 en De Kooy, is sprake van een eventueel mijnenveld. De ligging hiervan is indicatief. Ook ligt dit deel van het gebied binnen een kaartvak waar luchtaanvallen door de Britse Second Tactical Airforce hebben plaatsgevonden tussen september 1944 en mei 1945, zie onderstaande kaart.



In de wijziging omgevingsplan Venray is in het kader van de ontplofbare oorlogsresten (OO) met betrekking tot het voornemen tot het ontwikkelen van een bedrijventerrein is een oriënterend onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd. Uit dit onderzoek is het volgende advies gegeven: *'Binnen verdacht gebied is sprake van een verhoogde kans op het aantreffen van OO. Het is wettelijk verplicht om te zorgen voor een veilige werkplek tijdens het uitvoeren van de bodemroerende werkzaamheden. Dit betekent dat indien in het verdachte gebied grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd, er voorafgaande aan het uitvoeren van deze grondroerende werkzaamheden OO-beheersmaatregelen getroffen dienen te worden.'* De gemeente heeft aangegeven dat zij gezien de ervaringen met de gebiedsontwikkeling Ooijen Wanssum niet meer verwachten om OO aan te treffen.

4.6 Archeologische waarden

Om inzicht te krijgen in de aanwezigheid en het karakter van de archeologische en historische resten heeft de gemeente Venray een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart door RAAP laten opstellen (2007, actualisatie 2011). Het kostenverhaalsgebied ligt in een gebied dat als hoog is aangegeven in het verwachtingenkaart jager-verzamelaars en landbouwers in natte en droge gebieden. In het advies is aangegeven dat dit gegeven van invloed kan zijn op de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het omgevingsplan, aangezien de aanwezigheid van archeologische resten beperkingen kan opleggen aan grondroerende werkzaamheden of specifieke aanpassingen in het ontwerp kan vereisen. De gemeente heeft aangegeven dat hiervoor een nader onderzoek wordt uitgevoerd. Hieronder is de vorengenoemde kaart

aangegeven.



4.7 Foto's gemaakt bij opname

Hieronder volgen een aantal foto's gemaakt bij de opname van het taxatieobject, d.d. 1 december 2025.

Vanaf westzijde van de weg De Kooy:



Vanaf de uitrit van het parkeerterrein:





Vanaf de kruising van de Parakkerweg en de Driesstraat:



Vanaf de zuidzijde van de Brugstraat:



5. Ruimtelijk beleid, bestemming en visie

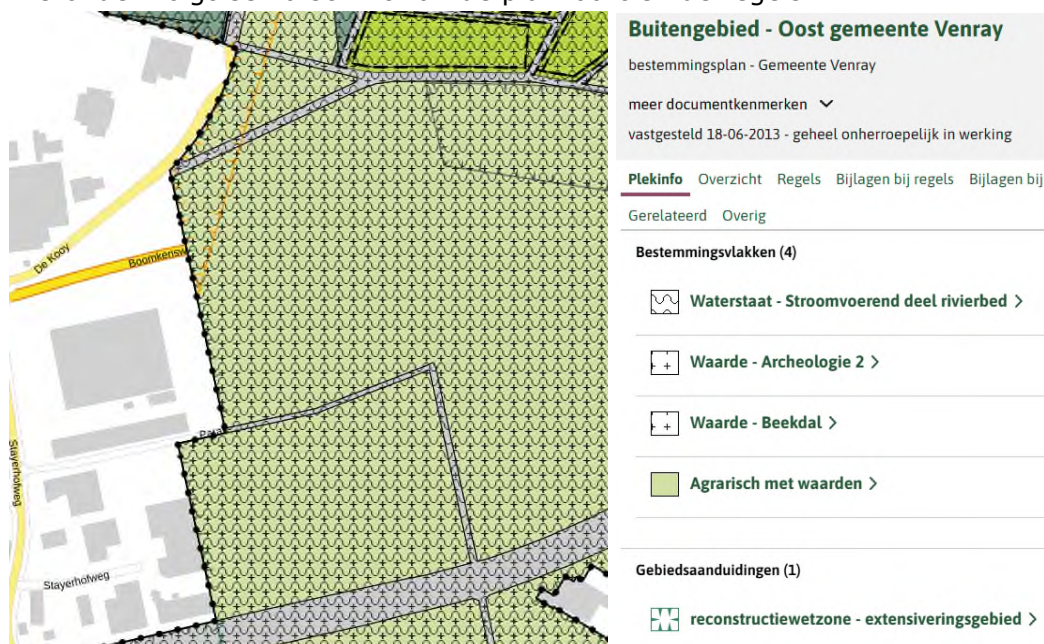
5.1 Algemeen

5.1.1 Uitgangspunten

1. Indien taxateur onderzoek heeft verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in het waardeoordeel betrokken.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht is taxateur er bij de waardering vanuit gegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan/omgevingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.
3. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
4. Taxateur is er bij de waardering van uitgegaan dat op de waarde peildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen.

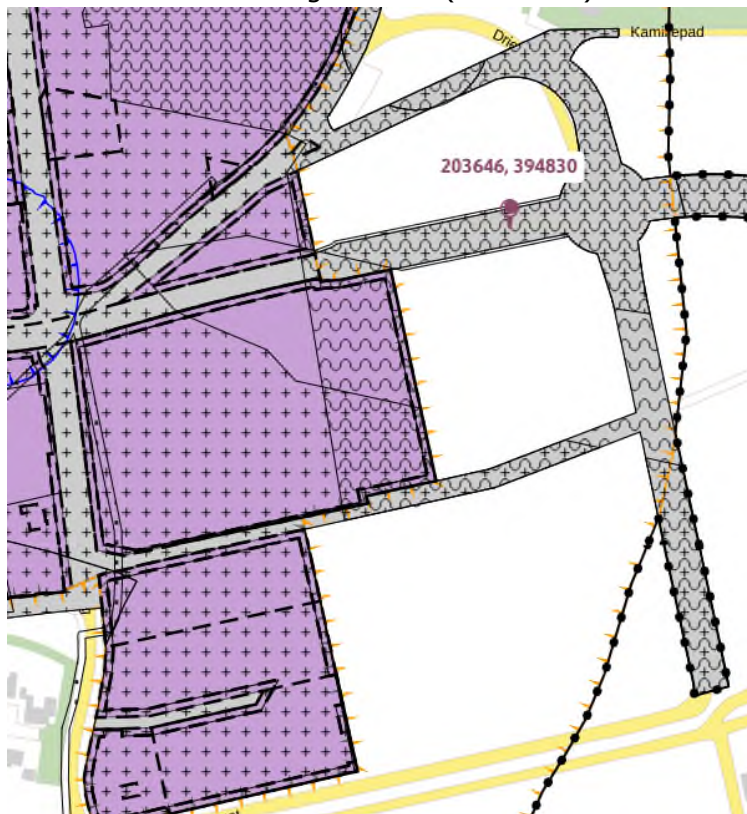
5.2 Vigerend plan en bestemming

Voor het grootste gedeelte van het kostenverhaalsgebied geldt thans het bestemmingsplan Buitengebied – Oost, vastgesteld op 18 juni 2013 door de gemeenteraad van Venray. Het taxatieobject heeft de bestemmingen Agrarisch met waarden (artikel 4), Waarde – archeologie (artikel 20) en Waterstaat – Stroomvoerend deel rivierbed (artikel 29). Een gedeelte van het taxatieobject heeft de bestemming Waarde – Beekdal (artikel 22). Verder heeft het taxatieobject de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Hieronder volgt een afschrift van de plankaart en de regels.



Voor de percelen 2046 en 2048, het Kamillepad en de Parakkerweg binnen het kostenverhaalsgebied geldt het planologische regiem van het provinciale inpassingsplan 'gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum', vastgesteld op 15 maart 2017 door de

provinciale staten van de provincie Limburg en door dit deel onherroepelijk in werking. De percelen 2046 en 2048 hebben volgens dit inpassingsplan de bestemming bedrijventerrein-1 (artikel 4). Het bouwvlak is op onderstaande verbeelding aangegeven. De maximale bebouwingpercentage bedraagt 70% en de maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter. Het kamillepad, een deel van het parkeerterrein en de Parakkerweg hebben de bestemming verkeer (artikel 10).



Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum

inpassingsplan - Provincie Limburg

meer documentkenmerken

vastgesteld 15-03-2017 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (3)

Waterstaat - Stroomvoerend deel rivierbed >

Waarde - Archeologie 6 >

Verkeer >

Gebiedsaanduidingen (1)

geluidzone - industrie >

Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum

inpassingsplan - Provincie Limburg

meer documentkenmerken

vastgesteld 15-03-2017 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

Waarde - Archeologie 6 >

Bedrijventerrein - 1 >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

specifieke vorm van bedrijf - van categorie 3.1 tot en met 4.2

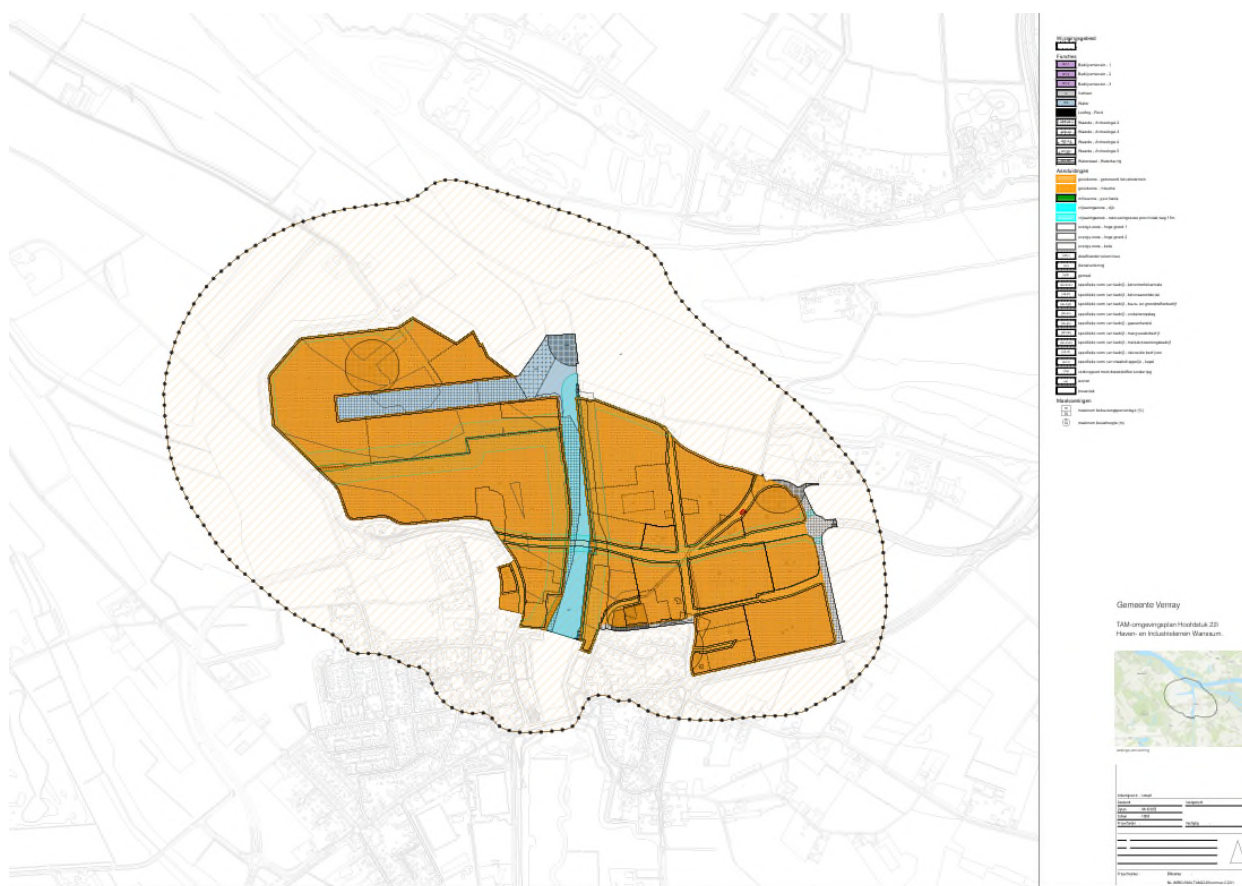
Gebiedsaanduidingen (1)

overige zone - geluidruimte >

5.3 Het voorgenomen wijziging omgevingsplan Venray

De voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein Wanssum-Oost is niet mogelijk op basis van het omgevingsplan en de vigerende bestemming. Ter voorbereiding om de uitbreiding van het bedrijventerrein Wanssum-Oost te realiseren is een wijziging van het omgevingsplan gemeente Venray in voorbereiding. Deze wijziging van het omgevingsplan Venray vervangt voor het kostenverhaalsgebied het vorengenoemde bestemmingsplan Buitengebied – Oost en het provinciale inpassingsplan Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum.

Hieronder is de verbeelding van de wijziging omgevingsplan Venray weergegeven:



Bron: gemeente Venray

5.4. Omgevingsprogramma Economie 2025-2028

Op 4 februari 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray het Omgevingsprogramma Economie 2025-2028 vastgesteld. Het omgevingsprogramma benadrukt de aanpak van Venray: niet méér, maar béter. Het gaat om duurzame economische groei die de kwaliteit van leven verbetert. Het omgevingsprogramma benadrukt de transitie naar een circulaire economie en duurzame energie. Wanssum-Oost kan hier een cruciale rol in spelen door ruimte te bieden aan circulaire processen en bedrijven die bijdragen aan deze transitie. Het omgevingsprogramma stelt dat nieuwe bedrijventerreinen zich moeten richten op specifieke typen bedrijven die binnen het economisch profiel passen en maatschappelijke

meerwaarde leveren. Dit betekent dat Wanssum-Oost zich moet richten op maakindustrie, circulaire economie en duurzame logistiek. De gemeente Venray stimuleert kennisdeling en samenwerking tussen bedrijven en regionale initiatieven. Wanssum-Oost biedt kansen om ondernemers te verbinden en innovatieve projecten te ontwikkelen, bijvoorbeeld rondom verduurzaming en energietransitie. Het omgevingsprogramma benoemt de uitdagingen rondom netcongestie en benadrukt het belang van slimme oplossingen. Wanssum-Oost moet hier rekening mee houden bij het aantrekken van bedrijven en het ontwikkelen van infrastructuur. De focus op groene bedrijventerreinen en klimaat adaptieve maatregelen in het omgevingsprogramma biedt een duidelijke richtlijn voor de inrichting van Wanssum-Oost.

6. Bodem, PFAS en stikstofdepositie

6.1 Algemeen

6.1.1 Uitgangspunten

1. Bij de waardering is taxateur ervan uitgegaan dat de leeflaag van de grond, na de hierna omschreven sanering, vrij is van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten. Na de functionele sanering en het aanbrengen van een leeflaag is de grond (leeflaag) vrij van giftige stoffen. Onder de leeflaag blijft een restverontreiniging achter. Deze restverontreiniging blijft gebruiksbeperkingen opleveren ongeacht de uitgevoerde sanering tenzij ook deze verontreiniging geheel wordt weggenomen.
2. Taxateur heeft geen nader onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in de grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.

6.2 Beschouwing

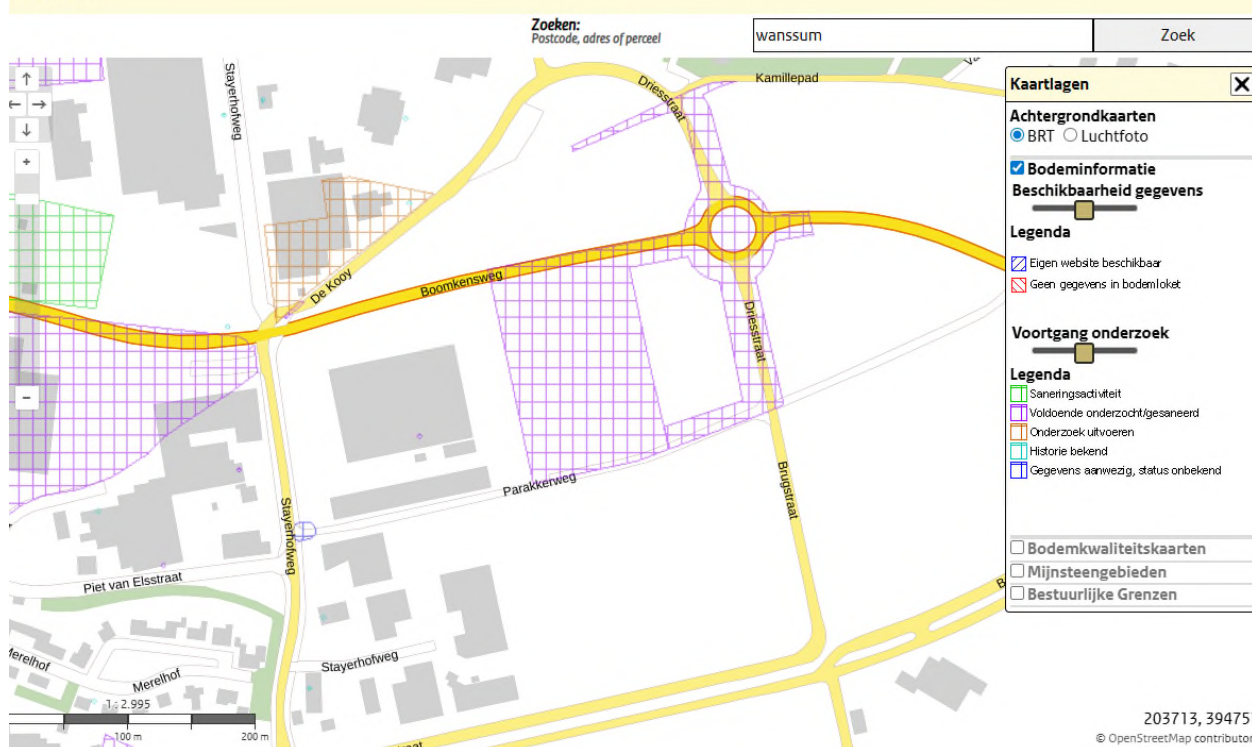
Bij de wijziging omgevingsplan Venray is het milieu hygiënisch vooronderzoek gevoegd. Dit onderzoek is door Arcadis uitgevoerd. De conclusies van het milieu hygiënisch vooronderzoek van zijn als volgt:

- Uit de beschikbare historische gegevens blijkt dat het onderzoeksgebied zelf is nooit bebouwd is of anders in gebruik is geweest dan als (agrarisch) bouwland.
- Ten westen, aangrenzend aan het onderzoeksgebied, is sinds 2000 een industrieterrein gevestigd. In 2019 en 2020 zijn de Driesstraat en Parakkerweg aangelegd.
- In het grondwater zijn regionaal verhoogde concentraties aan zware metalen aanwezig. De provincie Limburg heeft specifieke beleidslijnen geformuleerd met betrekking tot deze regionaal verhoogde gehalten metalen in het grondwater. Deze beleidslijnen zijn beschreven in het document 'Beleidskader bodem, actualisatie 2016, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 26 juli 2016'.
- Uit bodem overzichtskaarten blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een gebied met verhoogde concentraties arseen, en ook niet aangemerkt is als 'Mijnsteengebied'.
- Binnen de huidige onderzoekslocatie heeft in het verleden (2015) eerder verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden, namelijk ter plaatse van enkele percelen ten zuiden van het Kamillepad. In de bovengrond is destijds een licht verhoogd gehalte (boven de destijds geldende achtergrondwaarde) nikkel aangetoond. In de ondergrond was een licht verhoogd gehalte kobalt gemeten. Het grondwater bevatte licht verhoogde concentraties barium, zink en minerale olie. Een aanvullend onderzoek werd destijds niet noodzakelijk geacht.
- Ten noorden van het Kamillepad is een parkeerterrein aanwezig, bestaande uit een open halfverharding (>50% bodemvreemd materiaal). Van het toegepaste materiaal zijn geen gegevens bekend met betrekking tot de kwaliteit en jaar van toepassen.
- Op basis van de resultaten van het vooronderzoek bestaan geen concrete aanwijzingen voor potentieel bodembelastende activiteiten en/of waaruit blijkt dat op het maaiveld of in de bodem substantiële hoeveelheden asbestverdacht puin en/of asbesthoudend materiaal aanwezig is.

- Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van PFAS-puntbronnen binnen het onderzoeksgebied. De PFAS-bodemkwaliteit van zowel boven- als ondergrond is aangemerkt als 'achtergrondwaarden'.
- De bodemfunctie van het plangebied is aangemerkt als zijnde 'industrie'. De bodemkwaliteit van zowel boven- als ondergrond is aangemerkt als 'achtergrondwaarden'.

Bij het Bodemloket is verder geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering, behoudens dat een deel van het taxatieobject voldoende onderzocht/gesaneerd is.

Kaart



Bron: bodemloket.nl

In dit advies is ervan uitgegaan dat er nauwelijks negatieve milieuaspecten, zoals bodem- en grondwaterverontreiniging, luchtverontreiniging et cetera op of in het taxatieobject van toepassing zijn die de waarde van het getaxeerde op korte of langere termijn beïnvloeden, dan wel de functionaliteit van het vastgoed aantasten(**uitgangspunt**).

6.3 PFAS

PFAS is een verzamelnaam en staat voor poly- en perfluoroalkylstof. Deze groep chemische stoffen is door mensen gemaakt en komt van nature niet voor in het milieu. De meeste informatie over de schadelijke effecten van PFAS'en is afkomstig van PFOA en PFOS. Uit onderzoek blijkt dat deze stoffen leverschade veroorzaken, effect hebben op het afweersysteem, schadelijk zijn voor de voorplanting en voor de ontwikkeling van het

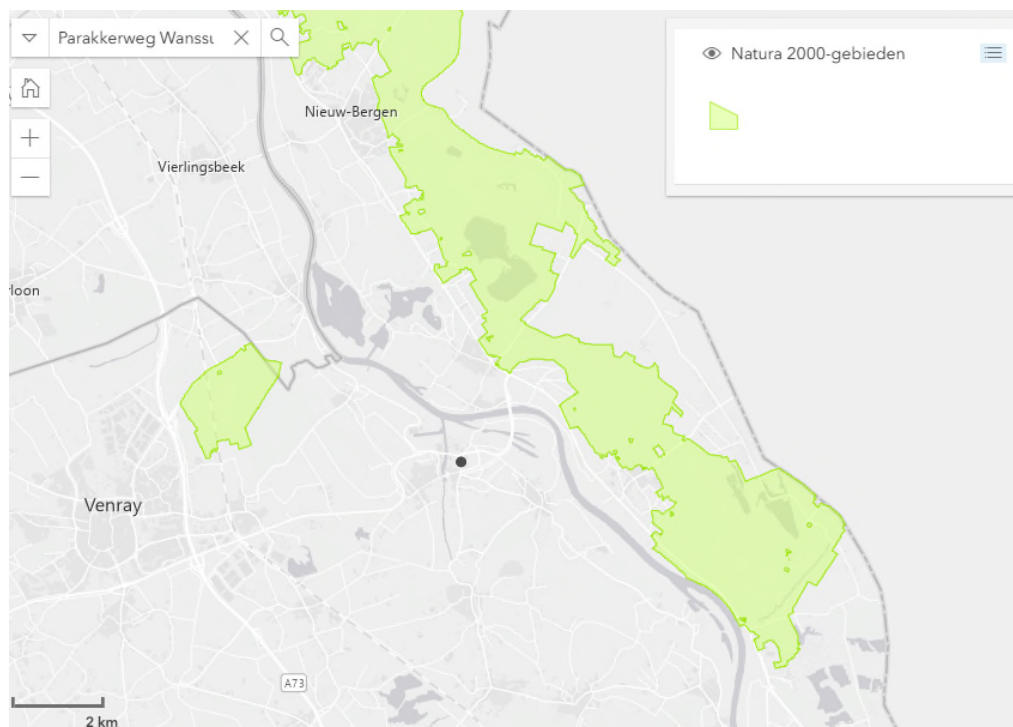
ongeboren kind. Ook zijn ze mogelijk kankerverwekkend. Over de mogelijke schadelijke effecten van andere PFAS'en is veel minder bekend. Bekend is dat verschillende PFAS'en niet afbreekbaar zijn, zich gemakkelijk kunnen verspreiden in het milieu en/of ze kunnen ophopen in het menselijk lichaam, dieren en planten. PFAS'en kunnen in het milieu terecht komen via de lucht of via het afvalwater van fabrieken die deze stoffen gebruiken. Eenmaal in het milieu blijven ze daar aanwezig en kunnen in lage hoeveelheden voorkomen in voedsel of drinkwater. De hoeveelheden zijn meestal zo laag dat dit geen invloed heeft op de gezondheid. PFAS'en zijn in Nederland momenteel in het nieuws door de onrust die is ontstaan over PFAS'en in de bodem. PFAS komen naar verwachting in heel Nederland voor als diffuse verontreiniging in de land- en waterbodem. Dit is het gevolg van punt -en diffuse lozingen, grootschalig grondverzet en hergebruik van grond, als bagger en bouwstoffen. Het afzetten of hergebruiken van vrijkomende PFAS-houdende materialen is niet mogelijk. Voor het nieuwbouwproject betekent dit dat met name de grondstromen onder scherp toezicht zullen staan. Uit het milieu hygiënisch vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van PFAS-puntbronnen binnen het onderzoeksgebied. De PFAS-bodemkwaliteit van zowel boven- als ondergrond is aangemerkt als 'achtergrondwaarden'. **Uitgangspunt** voor deze taxatie is dat de grond i.r.t. PFAS geschikt is voor het beoogde gebruik.

6.4 Stikstofdepositie

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling van 29 mei 2019 kan het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer gebruikt worden voor vergunningverlening voor projecten, waarbij stikstof vrijkomt. Bedrijventerreinontwikkeling leidt tot emissie en hiermee ook depositie van stikstof in de aanlegfase en in de gebruiksfase.

Op onderstaande kaart is de ligging van het kostenverhaalsgebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden weergegeven. De dichtst bijstaande gelegen natuurgebied betreft Maasduinen en dit gebied op ca. 2 kilometer gelegen. Op ruim 4 kilometer is het natuurgebied Boschhuizerbergen gelegen. De taxateur heeft van de gemeente vernomen dat er geen negatieve effecten van de beoogde gebiedsontwikkeling op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn te verwachten.

Uitgangspunt voor deze taxatie is dat geen sprake is van negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.



7. Markt

7.1 Algemeen

7.1.1 Uitgangspunten

1. Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waarde peildatum;
2. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waarde peildatum worden (mits redelijkerwijs bij de taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
3. Wanneer na de waarde peildatum, maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde taxatieobject plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
4. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waarde peildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

7.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt

Gebruikelijk wordt in taxatierapporten een beschrijving opgenomen van de actuele marktsituatie waarbij in de regel de actuele macro-economische omstandigheden worden geschetst alsook de voor het betreffende taxatieobject relevante marktomstandigheden. De relevantie van deze informatie voor de waardebepaling van het taxatieobject is aanwezig, immers de beoogde ontwikkeling van het taxatieobject is bedrijvigheid.

7.2.1 Macro-economische omstandigheden

In de publicatie 'DNB-voorjaarsraming', d.d. 6 juni 2025 van De Nederlandse Bank wordt de actuele macro-economische toestand als volgt omschreven:

"Samenvatting

De economische groei in Nederland wordt geremd door de internationale handels- en geopolitieke spanningen. Die zorgen voor toegenomen economische onzekerheid en een lagere wereldhandelsgroei. Vooral de bedrijfsinvesteringen en de uitvoer worden daardoor geremd. Dit drukt de economische groei, die vorig jaar nog versnelde. Na een groei van het bruto binnenlands product (bbp) van 1,1% dit jaar, blijft de groei ook in 2026 en 2027 steken op ongeveer 1% per jaar. De bbp-groei steunt op de particuliere consumptie en de overheidsbestedingen (Figuur 1). Door de afkoeling van de economie komt de vraag naar producten en diensten volgend jaar in evenwicht met de productiecapaciteit. Daarmee verdwijnt het vraagoverschot uit de economie.

Met twee scenario's houden we rekening met de grote onzekerheid rondom de raming. De raming is gebaseerd op de handelstarieven van de Verenigde Staten (VS) van 9 april 2025. De veronderstelling is dat de toen aangekondigde Amerikaanse invoertarieven van 10% op de meeste buitenlandse goederen blijvend zullen zijn, met hogere tarieven voor China. In de raming veronderstellen we geen tegenmaatregelen door de Europese Unie (EU). We volgen hierbij de ECB en de andere centrale banken in het Eurosysteem. Dat geldt ook voor de twee alternatieve scenario's. Met een mild en zwaar scenario houden we rekening met de grote onzekerheid over de handelstarieven. In het milde scenario zijn de invoertarieven en de onzekerheid lager. De bbp-groei in Nederland komt dan wat hoger uit. In het zware scenario veronderstellen we dat de hoge Amerikaanse tarieven van 2 april gaan gelden en dat betrokken landen reageren met dezelfde tarieven op de invoer van Amerikaanse goederen. De bbp-groei in

Nederland valt dan sterk terug (zie de alternatieve scenario's verderop in deze Voorjaarsraming). De laatste keer dat we in onze ramingen twee alternatieve scenario's presenteerden was in de pandemie. Dit illustreert de hoge mate van onzekerheid waarmee we op dit moment weer te maken hebben.

De grote onzekerheid in de internationale omgeving werkt door in onze economie. Zo leiden de invoertarieven en de grote onzekerheid hierover tot verstoring van internationale handelsstromen. De lagere wereldhandelsgroei raakt onze uitvoer door verminderde afzetmogelijkheden in het buitenland. Daarbij hebben de relatief hoge loongroei en de appreciatie van de euro gevolgen voor de concurrentiepositie van exporteurs. De euro is sinds maart van dit jaar in waarde gestegen ten opzichte van andere valuta en de dollar, door de onzekerheid over het Amerikaanse economische beleid. Een maatstaf voor onzekerheid voor Nederland geeft aan dat ook bij ons de onzekerheid historisch hoog is (Figuur 2). In een onzekere economische omgeving zijn bedrijven terughoudender om te investeren, omdat de kosten en toekomstige opbrengsten hiervan moeilijker zijn in te schatten. In 2025 dalen de investeringen van bedrijven dan ook.

Huishoudens blijven flink sparen. De groei van de particuliere consumptie houdt aan dankzij een voortdurende reële inkomensgroei. Tegelijkertijd sparen huishoudens een toegenomen deel van hun inkomen, onder andere voor de aankoop van een woning. Dat is in veel gevallen nodig, omdat maar een op de drie huishoudens genoeg inkomen heeft om een woning met alleen een hypotheek te financieren (rekening houdend met eigen geld dat nodig is voor aankoopkosten). De hogere besparingen hangen ook samen met de toegenomen onzekerheid en het afgenomen consumentenvertrouwen.

De nominale loongroei daalt geleidelijk. Dat komt onder meer doordat vraag en aanbod op de arbeidsmarkt meer met elkaar in evenwicht komen. Het aanbod van werknemers blijft stijgen, maar de vraag ook, zij het iets minder. Als gevolg daarvan loopt de werkloosheid op, tot 4,4% in 2027. De loongroei neemt geleidelijk verder af, maar blijft in de ramingsperiode hoger dan de inflatie. De reële lonen nemen hierdoor toe.

De inflatie in Nederland daalt in de loop van dit jaar onder de 3%. Dat hangt samen met de wereldwijde groeivertraging, die onder andere leidt tot minder vraag naar energie en daarmee tot lagere energieprijzen. De waardestijging van de euro drukt na verloop van tijd eveneens de inflatie, doordat de invoer van goederen en diensten goedkoper wordt. Ook is er minder inflatie door binnenlandse oorzaken. De afkoelende economie en de afnemende loongroei zorgen ook voor een lagere inflatie. In de raming is nog uitgegaan van de bevroering van sociale huren. Door intrekking van het wetsvoorstel hierover (na afsluiten van de raming) komt de inflatie in 2025 en 2026 licht hoger uit.

Het begrotingstekort loopt sneller op dan werd voorzien in de Najaarsraming. Dat komt doordat de economische groei vertraagt, wat de belastinginkomsten drukt, terwijl uitgaven aan sociale zekerheid en zorg oplopen. Daardoor is er in 2025 amper afstand tot de 3%-tekortnorm en wordt deze in 2026 overschreden. Dit laat zien dat het kabinet budgettair scherp aan de wind vaart. Het is van belang dat het kabinet zich aan de Europese begrotingsregels houdt."

Taxateur wijst erop dat in voornoemde publicatie geen rekening is gehouden met de val van het kabinet Schoof op 3 juni 2025.

7.2.2. Bedrijvigheid

Bedrijfsruimtes

De beleggingsmarkt voor bedrijfsruimtes is in 2024 voor het eerst sinds 2021 weer gestegen. Het belegd volume steeg eind 2024 naar 1,3 miljard, wat een toename is van 44% ten opzichte van dezelfde periode in 2023 (Vastgoeddata, 2025). De nieuwbouw van logistieke hallen en kleinere bedrijfsruimtes neemt echter af, mede door beperkte beschikbaarheid van bouwgrond, hoge bouwkosten en aanhoudende netcongestie (NVM, 2025). De vraag naar bedrijfsruimte bleef stabiel in het eerste kwartaal van 2025 (NVM, 2025). De opname van bedrijfsruimte steeg in het eerste kwartaal van 2025 met 1% naar

1,17 miljoen vierkante meter. Het aantal transacties kwam in het eerste kwartaal van 2025 uit op 1.477, wat een daling is ten opzichte van het vorige kwartaal (1.544 transacties), maar een stijging ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024 (1.275 transacties) (NVM, 2025). Op dit moment is er sprake van een toename van verhuringen op logistieke hotspots, maar stijgende leegstand op secundaire locaties. Dit leidt tot aanhoudende huurstijgingen op toplocaties die min of meer gelijk oplopen met de inflatie. Op secundaire locaties zorgen langere leegstandsperiodes voor ruimere incentives in huurcontracten, waaronder korting op de huurprijs (Cushman & Wakefield, 2025a). Het aanbod van verhuurbare bedrijfsruim te steeg in Q1 2025 naar 8,5% van de totale voorraad, tegen 8,2% een kwartaal eerder (NVM, 2025). Het gemiddelde netto aanvangsrendement stabiliseert in het eerste kwartaal van 2025 voor logistiek vastgoed met 5,8 % (BNP Paribas, 2025). Hoewel de vraag naar bedrijfsruimte stabiel blijft en de op name licht stijgt, verschuift de dynamiek binnen de markt: toplocaties profiteren van aanhoudende vraag en stijgende huren, terwijl op secundaire locaties de leegstand toeneemt en ver- huurders genooddaakt zijn om ruimere incentives te bieden. Deze ontwikkeling wijst twee- deling binnen de markt, waarin locatiekwaliteit en bereikbaarheid bepalend zijn voor het succes van verhuur en rendement.

Lokale bedrijvenmarkt

In opdracht van de gemeente Venray heeft Buck Consultants International een onderzoek gedaan naar de verwachte omvang van de lokale vraag tot 2030 naar bedrijfskavels en hoe dit zich verhoudt tot het beschikbaar (te maken) aanbod.

De uitkomst van het onderzoek is dat de bandbreedte voor de verwachte lokale marktbehoefte voor de periode 2022-2031 komt uit op 20 tot 27 hectare en is gebaseerd op historische analyses, gesprekken met het bedrijfsleven en impact van trends en ontwikkelingen in belangrijke sectoren. Het betreft een lokale bandbreedte exclusief de vraag vanuit grootschalige (boven)regionale (logistieke) bedrijven én kleine- en middelgrote (sub)regionale vraag vanuit de directe omgeving (buurgemeenten) van Venray. Een gemiddelde jaarlijkse lokale marktvraag van 2,0 tot 2,7 hectare per jaar in de periode 2022-2031 is in lijn met de verwachting van lokale vastgoedexperts en (de vertegenwoordigers van) het bedrijfsleven. In de afgelopen 10 jaar was het gemiddelde weliswaar 5,3 hectare per jaar, maar dat was inclusief de grote logistieke vestigers van buitenaf. De inschatting voor de komende jaren wordt gezien als een reële inschatting door het onderzoeksbureau voor de lokale marktontwikkeling in Venray.

Bouwkosten commercieel vastgoed

In 2024 is de bouwproductie van commercieel vastgoed met 3,5% geslonken. De verwachting is dat de bouwproductie van commercieel vastgoed in 2025 met 2% zal toenemen ten opzichte van 2024. Een bedreiging voor de bouw van commercieel vastgoed is de krapte op de arbeidsmarkt. De stijgende bouwkosten maken sommige projecten niet langer haalbaar (ING Research, 2025). De bouw kostenindex voor bedrijfsruim ten, kantoren en Retail toont een stijgende trend in het eerste kwartaal van 2025, met een stijging ten opzichte van het vorige kwartaal van 1,4% voor zowel bedrijfsruimten, kantoren als Retail ruimten (Bouwkostenindex, 2025).

Bron: Metafoor

Rente

Kortlopende rente: De Euribor is het rentetarief waartegen Europese banken onderling een lening verstrekken. De 12-maands Euribor rente is in het eerste kwartaal met 29 basispunten gedaald naar 2,13%. In juni heeft de Europese Centrale Bank (ECB) op de beleidsvergadering besloten de drie belangrijkste rentetarieven met 25 basispunten te verlagen. Deze stap is genomen op basis van een gunstigere inflatieontwikkeling, afnemende onderliggende prijsdruk en een effectieve doorwerking van het monetair beleid in de economie. De inflatie beweegt richting de doelstelling van de ECB, waarbij de prijsdruk buiten energie en voedsel zich stabiliseert. Loonstijgingen blijven relatief hoog, maar vertonen een afnemende trend. Bedrijven lijken in staat om een deel van de hogere kosten op te vangen zonder deze volledig door te berekenen aan consumenten. ABN Amro verwacht dat de beleidsrente zal dalen naar 1,5% eind 2025.

Langjarige rente: De ECB beleidsrente is gedaald in het tweede kwartaal naar 2,15%. De langjarige rente staat onder opwaartse druk vanwege een combinatie van factoren. Ten eerste zorgen de onzekerheid rondom het Amerikaanse handelsbeleid en zorgen over de houdbaarheid van de Amerikaanse overheidsfinanciën voor verhoogde risicopremies. Beleggers vragen daardoor een hoger rendement (termijnpremie) voor obligaties met een langjarige looptijd. Dit fenomeen zien we wereldwijd terug, mede versterkt door hogere overheidsinvesteringen in Duitsland en Japan. Hierdoor zijn de langjarige rentes in deze landen ook gestegen. Het rendement op de 10-jarige Europese Staatsobligaties bedraagt in het tweede kwartaal 3,08%. Dit is een daling van 5 basispunten ten opzichte van het eerste kwartaal van 2025.

Inflatie

In het tweede kwartaal van 2025 is de CPI in Nederland met 3,5% toegenomen in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2024. De CPI is in het tweede kwartaal met 87 basispunten ten gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal. De daling van de inflatie op jaarbasis komt mede door een afzwakkende prijsstijging van tabak na een eerdere accijnsverhoging. Tegelijkertijd zorgden prijsontwikkelingen in de reissector, zoals bij vliegtickets en bungalowparken, juist voor een licht opwaarts effect op de inflatie. Daarbij spelen seizoensinvloeden een rol, vooral in de vakantiemaanden.

7.3 Verwachtingen

Op de korte termijn zijn de verwachtingen voor bedrijventerreinen positief maar afvlakkend op de middellange termijn.

7.4 Referenties

Hieronder volgen een aantal referenties en indicaties van transacties van ruwe bouwgrond binnen de provincie Limburg.

Wanssum-Oost

Binnen het kostenverhaalsgebied hebben de laatste jaren geen geregistreerde transacties plaatsgevonden.

Recent heeft de gemeente overeenstemming bereikt met de provincie Limburg over de aankoop van de percelen 2202, 2204, 2205 en 22035, onderdeel van nummer 3.1. De percelen die de weg Parakkerweg omvatten (2202 en 2204) zijn voor € 1 de massa aangekocht. De percelen landbouwgrond (2205 en 2235) zijn voor € 30 per m² gekocht. De koopovereenkomst is door de provincie Limburg op 3 december 2025 voor akkoord ondertekend, derhalve na de peildatum van deze waardering. In de overeenkomst zijn de volgende nadere bepalingen opgenomen:

- Indien en voor zover de gemeente de functie van de percelen 2202 en 2204 wijzigt, welke de functie infrastructuur krijgen, in 'bedrijventerrein', is de gemeente gehouden tot een bijbetaling aan de Provincie. De bijbetaling bedraagt € 30 exclusief BTW per m² gewijzigde functie.
- De gemeente draagt zorg voor de functiewijziging van het perceel Wanssum, sectie C, nummer 2236, welke perceel in eigendom blijft van de provincie. De maatvoering, functie en bouwaanduidingen worden, voor zover mogelijk, gelijk aan het naastgelegen perceel 1894.
- De kosten voor de functiewijziging zijn gedekt in de aankoopsom. Het reguliere kostenverhaal wordt daarom niet rechtstreeks in rekening gebracht bij de Provincie.

Bedrijventerrein Smakterheide-Noord

Verkoop op 14 respectievelijk 27 maart 2025 en levering op 11 april 2025 (akte hyp4 deel 90976 nummer 157) door (wijlen) mevrouw G.P.H. Janssen aan gemeente Venray van diverse percelen akkerbouwgrond, een perceel bedrijvigheid en een woonhuis met ondergrond c.a. gelegen binnen het exploitatiegebied voor een totale koopsom van € 3.300.000 (gemiddeld **€ 31,86** per m², incl. woonhuis). In de akte is vermeld dat deze transactie geschiedt ter voorkoming van onteigening/overheidsingrijpen. Voor het verdere en overige bevat de akte geen bijzonderheden.

Trade Port Noord

Verkoop op 18 januari 2022 en levering op 18 februari 2023 (akte hyp4 deel 83666 nummer 88) door verkoper aan koper van een perceel landbouwgrond van 13.306 m² aan de Römerweg te Sevenum voor een koopsom van € 300.000 excl. BTW (gemiddeld **€ 22,55** per m²). In de akte is vermeld dat koper voornemens is het verkochte te gebruiken ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Greenport Venlo. Voor het verdere en overige bevat de akte geen bijzonderheden;

Bedrijfsterrein Kampershoek-Noord te Weert

Verkoop op 13 maart 2025 en levering op 26 maart 2025 (akte hyp4 deel 90845 nummer 32) door verkoper aan koper van een perceel grond van 3.081 m² voor een koopsom van € 92.430 (gemiddeld **€ 30** per m²). Het perceel is verworven in verband met natuur/verkeer ten behoeve van de realisatie van het bedrijfsterrein Kampershoek-Noord te Weert. Voor het verdere en overige bevat deze akte geen bijzonderheden.

Bedrijventerrein De Berk III te Echt

Verkoop op 13 juni 2023 en levering op 26 juli 2023 (akte hyp4 deel 86955 nummer 63) door verkoper aan koper van een perceel grond van met een grootte van 6.180 m² voor een koopsom van € 154.500 (gemiddeld **€ 25** per m²) en een bedrag van € 3.090 voor alle

schadeloosstellingen. Het perceel is verworven in verband met de realisatie van het bedrijfsterrein De Berk III te Echt (gemeente Echt-Susteren). Voor het verdere en overige bevat deze akte de volgende bijbetalingsregeling:

Terzake een overeengekomen bijbetalingsregeling wordt verwezen naar de aan deze akte ten grondslag liggende koopovereenkomst, woordelijk luidende: "Indien binnen het plangebied voor het Lokaal bedrijventerrein De Berk III, hetzij op minnelijke basis, hetzij als gevolg van een gerechtelijke uitspraak, door de gemeente Echt-Susteren in hoger bedrag betaald wordt dan € 25,- per m² als inbrengwaarde, zal koper aan verkoper alsnog het verschil "het meerdere boven € 25,- per m²" bijbetalen. De bijbetaling dient door de gemeente binnen drie maanden nadat de gemeente een hogere prijs heeft uitbetaald zoals voornoemd, te geschieden. Deze bijbetalingsregeling is tussen partijen uitgewerkt, drie jaren na aktepassering van onderhavige koop. Na het verstrijken van deze termijn kan koper geen rechten meer ontlenen aan deze bijbetalingsregeling."

Verkoop op 19 december 2023 en levering op 14 juni 2024 (akte hyp4 deel 86955 nummer 63) door verkoper aan koper van een perceel grond van met een grootte van 16.200 m² voor een koopsom van € 562.000 (gemiddeld **€ 40** per m²). Het perceel is verworven in verband met de realisatie van het bedrijfsterrein De Berk III te Echt (gemeente Echt-Susteren). Voor het verdere en overige bevat deze akte geen bijzonderheden. Het is de taxateur bekend dat het perceel thans onderdeel is van een onteigeningsprocedure.

Bedrijfsterrein Hagelkruis te Grubbenvorst

Verkoop en levering op 20 juli 2022 (akte hyp4 deel 84681 nummer 5) door verkopers aan koper van een perceel landbouwgrond van 12.263 m² aan de Hagelkruisweg te Grubbenvorst voor een koopsom van € 430.000 (gemiddeld **€ 35,06** per m²). Verkoper en koper zijn gelieerde vennootschappen. In de akte is vermeld dat koper de bestemming van het perceel wenst te wijzen naar bedrijfsterrein. In de akte is voorts vermeld dat koper onder voorwaarden bereid is om medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging maar hierover nog geen zekerheid kan geven. De gronden liggen aansluitend aan het bestaande bedrijfsterrein en aan een bestaande ontsluitingsweg.

Truckparking

Hierover volgt een overzicht van de tarieven van truckparking van een aantal parkeerterreinen gelegen in Limburg. Deze parkeerplaatsen zijn verhard en geschikt voor vrachtwagens. Verder zijn deze parkeerplaatsen op een verschillende wijze beveiligd.

Overzicht van parkeertarieven truckparking Limburg		
naam parking	beveiliging	tarief per dag
A2 Track Parking-Echt	gold level	€ 20 – € 25
A2 Truck Parking-Geleen	silver level	€ 20
Truckparking Gronsveld	standaard beveiliging	€ 20
Otra Truck Parking	hoog niveau	€ 20 – € 25

8. Overwegingen voor de waarde- en schadebepaling

8.1 Courantheid

Onderwerp	Competentie	Kwalificatie
Locatie	ligging grenzend aan bestaand bedrijventerrein, goede ontsluiting	Uitstekend
Vastgoedobject	Geschikte grond (zandgrond)Ontsluiting al aanwezig.	uitstekend
Mate van verkoopbaarheid	aantal gegadigde kopers	Goed
Mate van verhuurbaarheid	aantal gegadigde huurders/pachters	n.v.t.
Alternatieve aanwendbaarheid	Naast het huidige gebruik is alleen bedrijfsmatige invulling realistisch	Goed

De courantheid van het taxatieobject wordt als goed gekwantificeerd.

8.2 Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT)

Hierna is een beknopte analyse opgenomen van de overwegingen die de meeste verkopers en kopers doorgaans ook in ogenschouw zullen nemen en die van belang zijn bij de waardering. De sterkte-zwakte analyse is een bedrijfskundig model dat interne sterktes en zwaktes en de externe kansen en bedreigingen analyseert. Op basis van gedane analyse komt taxateur op onderstaand beeld:

Strengths	Weakness
grote lokale vraag naar bedrijfskavels, aantrekkelijke ligging grenzend aan bestaande bedrijfsterrein, geen bebouwing en grotendeels is de ontsluiting aanwezig.	Gelegen in een overstromingsgebied.
Opportunities	Threats
optimalisatie van de grondexploitatie	Stikstofproblematiek

8.3 Optimale aanwending

Gegeven de gehanteerde waarderingsgrondslag artikelen 15.22 tot en met 15.25 Omgevingswet geldt dat het stelsel van artikel 15.23 van de Omgevingswet invulling geeft aan de optimale aanwending. Onder optimale aanwending wordt in dit verband verstaan de meest waarschijnlijke functie van een vastgoed-object die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en die resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak. Voor de onderhavige percelen betekent dit de optimale

aanwending het beoogde gebruik is op basis van de bepalingen van het gewijzigde omgevingsplan, tenzij daar waar het huidige gebruik een hogere waarde geeft.

8.4 Overwegingen

8.4.1. Inleiding

De inbrengwaarde is bepaald overeenkomstig artikel 13.17 Omgevingswet in samenhang met artikel 8.17 lid 1 onder a Omgevingsbesluit moet worden vastgesteld. Uit laatstgenoemd artikel volgt de basisregel dat de inbrengwaarde met overeenkomstige toepassing van de artikelen 15.22 tot en met 15.25 Omgevingswet moet worden bepaald.

Het stelsel van artikel 15.22 tot en met 15.25 OW geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. In artikel 15.22 OW wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald. In artikel 15.22 lid 2 OW is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, waarbij wordt uitgegaan van de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar een andere maatstaf wordt bepaald.

In de artikelen 15.23 tot en met 15.25 OW zijn correcties op de hoofdregel van artikel 15.22 lid 2 OW opgenomen.

Artikel 15.23 OW bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Sinds het arrest van de Hoge Raad van 9 juli 2010 (ECLI:NL:HR:2010:BL1634) dient de vraag beantwoord te worden in hoeverre de waardevermeerderende of waardeverminderende invloed van een omgevingsplan bij de vaststelling van de werkelijke waarde van het onteigende buiten beschouwing moet blijven, voor zover de in het omgevingsplan aan het onteigende gegeven bestemming door niets anders is bepaald dan een ten tijde van de vaststelling van dat omgevingsplan al bestaand concreet plan voor een werk ter plaatse van onder meer het onteigende (als bedoeld in art. 15.23 lid 3 OW) en het omgevingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld teneinde daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven om de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend wordt, mogelijk te maken. Of een samenstel van plannen dat is voorafgegaan aan het omgevingsplan waarvoor onteigend wordt, is de duiden als een "... concreet plan ...", in de zin van voornoemde uitspraak, kan worden beantwoord op basis van de vijf arresten van de Hoge Raad van 15 januari 2016 (o.a. ECLI:NL:HR:2016:25). In laatstgenoemd arrest zijn de juridische kaders voor eliminatie van de invloed van bestemmingsplannen (thans omgevingsplannen) door de Hoge Raad als volgt uiteengezet:

- a. artikel 15.23 OW dient terughoudend te worden toegepast;
- b. de vraag of eliminatie van een door het geldende bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming moet plaatsvinden, dient te worden beoordeeld aan de hand van de omstandigheden van het geval. Eliminatie kan niet in abstracto worden voorgeschreven of uitgesloten in bepaalde categorieën van gevallen;

- c. voor eliminatie is alleen plaats indien het werk waarvoor wordt onteigend tot stand wordt gebracht voor rekening en risico van rechtspersonen als bedoeld in art. 2:1 lid 1 en 2 BW ('overheidswerken');
- d. de omstandigheid dat de overheid voorbereidingswerkzaamheden uitvoert ten behoeve van een werk waarvoor wordt onteigend, brengt nog niet mee dat dit werk als een overheidswerk dient te worden aangemerkt.

In het onderhavige geval is sprake van een bedrijventerreinontwikkeling die geen overheidswerk betreft. Eliminatie is derhalve niet aan de orde.

Artikel 15.24 OW bevat de egalisatieregel die kort samengevat inhoudt, dat de verschillende functies binnen één complex worden 'uitgesmeerd' over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere omgevingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een omgevingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere functies kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele functies kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

Artikel 15.25 lid 1 OW schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafroming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van nadeelcompensatie binnen het kader van de onteigeningsprocedure. Artikel 15.25 lid 2 OW omvat een correctie op lid 1, in die zin dat al uitgekeerde nadeelcompensatie op de vergoeding ingevolge lid 1 in mindering wordt gebracht.

8.4.2 Gebruikswaarde of hogere complexwaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 15.22 tot en met 15.25 van de Omgevingswet² brengt met zich, dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde), dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de togedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde). Het stelsel van artikel 15.22 tot en met 15.25 van de Omgevingswet voorziet daarmee in de beoordeling van de optimale aanwending (Highest And Best Use dan wel HABU). Voor het vaststellen van de gebruikswaarde betekent dit dat geen rekening wordt gehouden met de verwachting van een meer lucratieve toekomstige aanwending (verwachtingswaarde). Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie bij de toepassing van het stelsel van artikel 15.22 tot en met 15.25 van de Omgevingswet, dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is dat voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere omgevingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een omgevingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere

gemeenten, een complex meerdere functies kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele functies kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen. Toepassing van deze criteria resulteert erin dat de begrenzing van het complex in dezen gelijkgesteld kan worden aan de begrenzing van het kostenverhaalsgebied.

8.5 Waarderingsmethode

8.5.1 Inleiding

Bij de waardering van vastgoedobjecten maakt de taxatiepraktijk gebruik van drie taxatiebenaderingen: de comparatieve benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. De drie benaderingen zijn gebaseerd op het beginsel van substitutie; de comparatieve benadering gaat uit van substitutie door middel van aankoop van een vergelijkbare andere zaak, de inkomstenbenadering stelt de vraag tegen welke toekomstig geldstromen de zaak te substitueren is en de kostenbenadering gaat uit van substitutie door middel van herbouw van de zaak. Binnen de benaderingen zijn taxatiemethoden te onderscheiden. Voor de comparatieve benadering is de meest toegepaste methode de vergelijkingsmethode. Voor de inkomstenbenadering betreft dit onder andere de kapitalisatiemethode, discounted cashflowmethode en residuele grondwaardemethode. Voor de kostenbenadering betreft dit de vooral de (gecorrigeerde) vervangingswaardemethode. Bij de waardering van woningen, agrarische bedrijven en ruwe bouwgrond wordt in de regel gebruik gemaakt van de vergelijkende methode. Bij de waardering van ruwe bouwgrond kan tevens gebruik worden gemaakt van de residuele grondwaardemethode.

8.5.2 Vergelijkende methode

Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts.

8.5.3 Netto aanvangsrendement-methode (NAR)

Hierbij wordt een markthuurwaarde per m² per jaar vastgesteld, rekening houdend met de aard en bestemming van het object, het afwerkingsniveau en de ligging. Op de verkregen markthuur worden vervolgens de geschade jaarlijkse exploitatiekosten (voor zover van toepassing) in mindering gebracht. De verkregen netto markthuur is vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waardoor de gekapitaliseerde waarde wordt verkregen. Voor zover van toepassing is er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de verkregen marktwaarde vrij op naam. De kapitaalscorrecties zijn verwerkt in de waardering, waarna een indicatie voor de marktwaarde vrij op naam is verkregen. Na aftrek van de transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert een indicatie voor de marktwaarde kosten koper.

8.5.4 Residuele grondwaardemethode

De residuele grondwaardemethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De

methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven, volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast. Ondanks dat het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Indien voldoende marktbewijs uit referentietransacties beschikbaar is verdient de vergelijkende methode de voorkeur (vgl. o.a. HR 6 juni 2003, NJ 2003/550 en HR 13 augustus 2004, NJ 2005/151). Toepassing van de residuele grondwaardemethode is overigens geen vereiste voor vaststelling van inbrengwaarden. In de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, is omtrent het gebruik van de vergelijkende methode ten opzichte van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"2.28.7. Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte de vergelijkingsmethode in plaats van de residuele of de top-downmethode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog."

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2008, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"2.12.2. (...) Ten aanzien van het betoog van Barenza dat ten onrechte de comparatieve methode in plaats van de 'top-down' methode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de comparatieve methode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de Onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog."

In de uitspraak van de Afdeling van 16 december 2013, zaaknummers 201301423/1/R4 en 201301424/1/R4, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode. Met het enkel overleggen van een rapport waarin de gronden zijn getaxeerd op basis van een comparatieve waarderingsmethode

heeft [appellant A] niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport van Oranjewoud, dat is uitgevoerd op basis van de residuele grondwaardemethode, onjuist is. [appellant A] heeft overigens niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van Oranjewoud zodanige gebreken vertoont, dat de raad zich niet in redelijkheid op dat rapport heeft mogen baseren. Het betoog faalt."

In de uitspraak van gerechtshof Den Haag van 29 januari 2019 (ECLI:NL:GHDHA:2019:158) volgt tot slot dat de taxateur ingeval voldoende vergelijkingstransacties beschikbaar zijn, de werkelijke waarde niet (mede) hoeft te baseren op een langs residuele weg bepaalde waarde.

In de uitspraak van de Afdeling van 16 december 2013, zaaknummer 202200234/1/R1, heeft de afdeling getoetst of de gehanteerde grondwaardebepaling (waaronder residuele methode) voldoende transparant en onderbouwd is. Gemeente moet aannemelijk maken dat uitgangspunten (opbrengstwaarde, kosten, risico-opslag) realistisch zijn bepaald. De afdeling accepteert de residuele methode, maar stelt strenge eisen aan motivering, transparantie en realistische uitgangspunten. Onvoldoende onderbouwing kan leiden tot vernietiging van het exploitatieplan.

8.6 Verzoening en conclusie

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

9. Waarde- en schadebepaling

9.1 Gebruikswaarde

Landbouwgrond

De landbouwgronden ontlelen hun hoogste waarde als ruwe bouwgrond voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Wanssum-Oost. De huidige gebruikswaarde is aanzienlijk lager dan de ruwe bouwgrondwaarde, om deze reden is de gebruikswaarde van de landbouwgronden niet verder uitgewerkt.

Percelen 1743, 1917, 1921, 1926 en 1927 (nummer 2)

Dit object omvat een half verhard parkeerterrein voor zowel vrachtauto's als personenauto's. De parkeerplaats is met een hekwerk afgesloten. De parkeerplaats heeft deels de bestemming agrarisch (perceel 1921) en deels de bestemming verkeer (overige percelen). Het perceel 1921 is in strijd met de bestemming als parkeerterrein in gebruik. Of het parkeerterrein thans commercieel gebruikt wordt is niet bekend, maar dit is in principe wel mogelijk, waarbij potentiële kopers bij de prijsvorming wel rekening zal houden met een planologisch risico van het niet bestemd zijnde van een deel van het object. De vraag is of op welke wijze dit planologisch risico wordt geschat? Zover de taxateur kan overzien is dit gebruik al enige jaren gaan. Het object grenst aan een bestaand bedrijventerrein en het objectgedeelte met een agrarische bestemming wordt omringt door bestemmingen verkeer. De provincie heeft door middel van het inpassingsplan en aanleg van enige infrastructuur al enige richting/signaal gegeven aan de mogelijk planologisch ontwikkeling van het gebied ten oosten van het haven- en industrieterrein Wanssum, waardoor een legalisering van het gebruik op termijn niet ondenkbeeldig zou zijn. De taxateur schat in potentiële kopers bereid zijn om dit object voor het gebruik als parkeerterrein aan te kopen, maar zal het planologisch risico, zijnde het gebruik in strijd met de bestemming agrarische op een deel van het object, 'inprijzen'. De vorm van het parkeerterrein is feitelijk een soort van een half ovaal respectievelijk druppel. Naar het oordeel van de taxateur is er plaats voor ca. 18 vrachtwagens in twee rijen en een rij van ca. 40 personenauto's langs het ronde vorm van het parkeerterrein. Via een simpel parkeersysteem zou dit gebruik commercieel geëxploiteerd kunnen worden. Bijgevoegd is een opzet van de potentiële exploitatie en de waardering van het object vanuit deze exploitatie.

Parkeerterrein				
vrachtauto's	18	15	€	270
personenauto's	40	7,50	€	300
maximale omzet per dag			€	570
maximale omzet per dag excl. BTW			€	471
bezettingsgraad		75%	€	353
jaaromzet, ex vakanties	47	5	€	83.027
af: exploitatielasten		15%	€	12.454
netto-inkomsten (bruto huurwaarde)			€	70.573
eigenaarslasten		10%	€	7.057
netto huurwaarde			€	63.516

netto huurwaarde	€	63.516
netto aanvangsrendement	8,5%	
gekapitaliseerde huurwaarde	€	747.242
kosten koper	11,4%	
sub waarde	€	670.774
af: planologisch risico	25%	€ 167.693
totale waarde	€	503.080
waarde per m ²	€	85

De waarde van nummer 2, groot 5.945 m², wordt op € 85 per m² gewaardeerd. De totale waardering van het object is € 503.080.

Percelen 2046 en 2048 (nummer 3.2)

De percelen hiervoor als nummer 3.2 geduid hebben de bedrijventerrein-1 bestemming en zijn thans niet in gebruik en omvat ruige vegetatie. De vorm van het object is driehoekig met een punt naar het westen. Het bouwvlak heeft een vergelijkbare driehoekige vorm. Het perceel is fysiek nog niet bouwrijp, maar juridisch wel. Het perceel dient nog bouwrijp gemaakt worden voor het gebruik als bedrijventerrein. De waarde van de percelen onder nummer 3.2 zijn als volgt residueel bepaald. Voor de waardering van de uit te geven kavel wordt verwezen naar hetgeen hierna is beschreven.

Waardering gronden Wanssum 2046 en 2048					
Uit te geven kavel	3.944	€	140	€	552.160
doelmatigheidscorrectie vorm			90%	€	496.944
af: bouw- en woonrijp maken	3.944	€	5	€	19.720
waarde (ruwe) bouwgrond				€	477.224
per m ² uit te geven kavel				€	121

De waarde van nummer 3.2, groot 3.944 m², wordt op € 121 per m² gewaardeerd. De totale waardering is € 477.224.

9.1 Complexwaarde

De onbebouwde percelen omvatten percelen landbouwgrond. De complexwaarde van deze percelen is evident hoger dan de gebruikswaarde. Uit de hiervoor in paragraaf 7.4 opgenomen referentietransacties blijkt dat er één referentietransactie binnen het kostenverhaalsgebied is, namelijk een koopovereenkomst tussen de provincie Limburg en de gemeente Venray voor percelen gelegen binnen het kostenverhaalsgebied. Deze referentietransactie is van na de peildatum van de taxatie en dit met de nodige voorzichtigheid gehanteerd te worden, immers een peildatum geeft aan per welke datum de waarde moet worden bepaald. Dit brengt met zich mee dat de feitelijke en juridisch staat van het object en de (markt)omstandigheden zoals deze zich op peildatum voordoen in aanmerking dienen te worden genomen. Een taxatie is daarmee een zuivere momentopname en alleen geldig op de peildatum. Van belang is evenwel dat alle toekomstverwachtingen die op de peildatum in de markt (bij kopers en verkopers) leven (en aan de taxateur kenbaar zijn) worden 'in geprijsd'. Een taxatie 'kijkt' daarmee naar voren.

Ingeval de waardepeildatum verder in het verleden ligt dient een taxateur te waken voor vooroordelen met de wijsheid achteraf. (het zogenaamde hindsight bias). Dit betekent geenszins dat een taxateur geen informatie van na de waardepeildatum in zijn taxatie mag betrekken (de zogenaamde gift of hindsight). Een taxateur zal zich moeten afvragen of de toekomstverwachtingen tussentijds niet zijn gewijzigd en daarvoor eventueel moeten corrigeren. In het onderhavige geval is naar oordeel van de taxateur geen sprake geweest zodat de feitelijke informatie van na de waardepeildatum naar zijn oordeel bij de waardering mocht worden betrokken.

De koopsom van de grond bedraagt € 30, ex BTW, per m² voor de gronden met de beoogde bestemming bedrijventerrein (5.805 m²) en € 1 voor de gronden met de beoogde bestemming infrastructuur (1.485 m²), derhalve bedraagt de gemiddelde prijs **€ 23,89 per m²**, totaal € 174.152 voor 7.290 m² grond. De bijbetaling bij bestemmingswijziging voor de gronden met de beoogde bestemming infrastructuur naar bedrijventerrein bedraagt € 30, ex BTW, per m². Overigens is de kans op bijbetaling gezien de beoogde planvorming gering. Verder is in de koopovereenkomst opgenomen dat de kosten voor de functiewijziging van het perceel 2236 (kavel K) in eigendom blijvende van de provincie zijn gedekt in de koopsom en dat het reguliere kostenverhaal daarom niet in rekening zou worden gebracht. Derhalve omvat de koopsom van de grond ook de regulier te verhalen kosten van de gebiedsontwikkeling. Het is de taxateur niet bekend met de hoogte van de te verhalen kosten waarmee partijen ten tijde van het sluiten van deze koopovereenkomst rekening hebben gehouden. Een voorzichtige inschatting van de taxateur is dat partijen al gauw deze kosten voor € 50 à € 60, ex BTW, per m², derhalve voor de kavel, groot 3.000 m², totaal € 150.000 à € 180.000 zouden hebben geschat, derhalve € 20 à € 27,50 per m² aangekochte grond. Op grond van deze aanname zou de totale koopsom ca. € 44 à € 50 per m² voor de aangekochte grond bedragen.

De taxateur heeft van de gemeente een sobere en een naar zijn oordeel niet geheel complete concept grondexploitatie ontvangen en verder heeft de taxateur informatie van de gemeente ontvangen over het bouw- en woonrijp maken van de gronden en de investeringen in de infrastructuur en de wadi's ontvangen. Op grond van deze informatie en nadere gegevens heeft de taxateur een residuele grondwaardeberekening opgesteld, die hieronder is weergegeven.

De verkoopprijs van de uitgeefbare kavels is op grond van informatie van de Stec-groep (grondprijsbrief) bepaald op € 137,50 per m². De kosten voor het bouwrijp maken, infrastructuur, groen en wadi's zijn afkomstig uit de overlegde SSK-raming. De planschadetekosten zijn gebaseerd op informatie van de gemeente. De overige kosten zijn door de taxateur geschat. Voor de rentekosten is een rentepercentage van 3,25% gehanteerd. Bij het risicobedrag is meegewogen dat er nog maatregelen getroffen moeten worden om het overstromingsrisico te minimaliseren en dat er mogelijk nog explosieven aanwezig zijn. De stijging van de kosten worden afgedekt door de stijging van de opbrengsten.

Residuele grondwaardebepaling Wanssum-Oost					
<u>Opbrengsten:</u>	m2		prijs/m2		
Uitgeefbare kavels	70.769	€	137,50		€ 9.730.738
<u>Kosten:</u>					
bouwrijp maken	70.769	€	2,00	€	141.538
wegen	7.600	€	170	€	1.292.000
groen, wadi	4.500	€	85	€	385.000
plan(ontwikkelings)kosten	82.763	€	12,50	€	1.034.538
onvoorzien/risico	82.763	€	5	€	413.815
beheers- en verwervingskosten	82.763	€	3	€	248.289
planschade				€	60.000
rente				€	700.000
totale kosten					€ 4.275.180
subtotaal	82.763				€ 5.455.558
af: gebruikswaarde:					
nummer 2	5.945				€ 503.080
nummer 3.2	<u>3.944</u>				€ 477.224
netto	72.874				€ 4.475.254
per m2 onbebouwde grond					€ 61

De uitkomst van de residuele grondwaardebepaling bedraagt € 61,-- per m².

De taxateur heeft in paragraaf 7.4 een aantal transacties van gronden in andere bedrijfsterreinenontwikkelingen aangegeven. De taxateur is van mening dat deze minder van toepassing zijn op de waardering van de gronden binnen het kostenverhaalsgebied, om reden dat het uitgiftepercentage bij deze ontwikkelingen lager ligt, er meer binnen- en buitenplanse kosten zijn, uitgifteprijsen deels lager zijn. De taxateur is van mening dat voor de waardering van de grond de referentietransactie binnen het plangebied en de residuele grondwaardebepaling van groter invloed zijn op de onderhavige prijsvorming.

Op basis van de referentie en vooral op grond van de residuele grondwaardebepaling en rekening houdend met de marktontwikkelingen schat taxateur de marktwaarde van ruwe bouwgrond in onderhavig kostenverhaalsgebied op gemiddeld **€ 60 per m²**.

10. Overig kosten

10.1 Vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten, beperkte rechten etc.

De taxateur heeft geen kennisgenomen van deze rechten, derhalve is deze post niet van toepassing.

10.2 Kosten van sloop etc.

Het kostenverhaalsgebied omvat geen gebouwen, derhalve is deze post niet van toepassing

10.3 Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppervlaktewater

Op grond van de kostensoortenlijst B4 bijlage IV van het Omgevingsbesluit behoren de kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden tot de inbrengwaarde. Deze kosten worden hierna aangeduid als 'kosten bouwrijp maken uitgeefbaar gebied'.

Omdat de raming van deze kosten niet direct tot het domein van een vastgoedtaxateur behoort heeft de taxateur gebruik gemaakt van gegeven zoals aangeleverd door de gemeente Venray. Op basis van de gegevens van de gemeente zijn de kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden van de toekomstige openbare ruimte per waarde peildatum 1 juli 2025 voor een oppervlakte van 70.769 m² geraamd op € 85.409 en de kosten voorbereiding en toezicht over kosten B2 tot en met B4 op € 18.153. Een toelichting op deze kosten is onder bijlage 3 te vinden.

11. Conclusie waardering

11.1 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken

In de conclusie fase komt taxateur aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waardeanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

11.2 Schattingsonzekerheid

Een taxatie is een zo zorgvuldig mogelijke berekening van de waarde van het vastgoed. Bij taxeren blijft echter vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Dit kan onder andere worden veroorzaakt door onzekere marktomstandigheden, gebrekkige informatievoorziening door opdrachtgever, gebrekkige marktinformatie en algemene taxatie onnauwkeurigheden. Taxateur beoordeelt de schattingsonzekerheid voor onderhavig taxatieobject per waardepeildatum als normaal.

11.3 Eindoordeel deskundige

Aldus concluderend per waarde peildatum 1 juli 2025 voor de:

Totale waarde:	€ 5.456.307, --
Zegge	Vijf miljoen vierhonderdzesenvijftig duizend driehonderdenzeven euro

11.4 Plausibiliteitsverklaring

Alvorens deze taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in het Reglement gedrags- en beroepsregels van het NRV, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS) is uitgevoerd. De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit het als bijlage aangehecht document. De toetsing is gedaan door de heer ing. Albert van Gellicum MRE MRICS RT van Steenhuijs Grondzaken B.V.

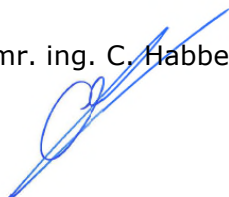
12. Ondertekening

Taxateur verklaart gehandeld te hebben te goeder trouw en naar beste weten en kunnen.

Taxateur vertrouwt erop met dit advies te hebben gehandeld in overeenstemming met de strekking van de opdracht en de hem ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben geïnterpreteerd.

Aldus vastgesteld op 16 december 2025 te Utrecht,

mr. ing. C. Habben Jansen RT



Bijlage 1 Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT

verbonden aan Steenhuijs Grondzaken B.V., gevestigd aan de Parijsboulevard 209, 3541 CS te Utrecht, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed met registratienummer RT1346927, verder te noemen "taxateur", verklaart het volgende.

Taxateur heeft het taxatierapport betreffende de inbrengwaardetaxatie van het kostenverhaalsgebied Wanssum-Oost, d.d. 16 december 2025, getaxeerd door mr. ing. C. Habben Jansen RT, beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.

1. Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 16 december 2025 beoordeeld.
2. Het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen.
3. Taxateur is zelf niet betrokken of recent betrokken geweest bij het object of de opdrachtgever, op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. Taxateur Habben Jansen is verantwoordelijk voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens.
5. Taxateur heeft zelf geen interne of externe inspectie van het object gedaan.
6. De in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn door taxateur getoetst en door hem beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden.
7. Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van oordeel dat de getaxeerde marktwaarden en schadeloosstellingen in het taxatierapport - zoals geresumeerd weergegeven op bladzijde 35 van het taxatierapport - plausibel zijn en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig.

Plaats en datum: Utrecht, 16 december 2025

Naam controlerend taxateur: ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT

Handtekening:



Checklist plausibiliteitscontrole

Checklist ten behoeve van de dossiers van de taxateur en de
controleerend taxateur

Betreft:

Het taxatierapport betreft de inbrengwaarde van het kostenverhaalsgebied Wanssum-Oost, d.d. 16 december 2025, getaxeerd door mr. ing. C. Habben Jansen RT, verbonden aan Steenhuijs Grondzaken B.V., gevestigd aan de Parijsboulevard 209, 3541 CS te Utrecht.

De controle is uitgevoerd door ondergetekende:

ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT, verbonden aan Steenhuijs Grondzaken B.V., gevestigd aan de Parijsboulevard 209, 3541 CS te Utrecht, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer RT1346927.

Mijn rol als controleerend taxateur is (vooraf) niet vastgelegd in de opdrachtbevestiging tussen de taxateur en de opdrachtgever.

Het object is door mij niet geïnspecteerd.

Uitgevoerde controles:

Opdracht

Heeft de taxateur verklaard of hij/zij eerder betrokken is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan? Is een eventuele bedreiging naar het oordeel van de controleerend taxateur in voldoende mate weggenomen?

Voldoende

Zijn de taxatiewerkzaamheden verricht conform de opdrachtvoorwaarden?

Voldoende

Is de opdracht voldoende duidelijk verwoord in het taxatierapport?

Voldoende

Beschikt de taxateur over de voor de taxatieopdracht benodigde professionele kwalificaties?

Voldoende

Indien de taxateur taxeert buiten het toepassingsbereik van de kamer waarin hij is ingeschreven, heeft hij zijn vakbekwaamheid voldoende aannemelijk gemaakt of heeft hij aangegeven ondersteuning van een deskundige te hebben ingeroepen?

Nvt

Taxatie

Zijn uitgangspunten en eventuele bijzondere uitgangspunten op juiste en transparante wijze omschreven en toegepast? *Voldoende*

Is voldoende aannemelijk dat de taxateur zelf een inspectie ter plaatse heeft uitgevoerd? *Voldoende*

Is het waardebegrip juist weergegeven en is dit passend bij het doel van de opdracht? *Voldoende*

Is het getaxeerde object voldoende duidelijk weergegeven in het taxatierapport (*Fysieke eigenschappen; Juridische kenmerken; Milieuaspecten; Planologische situatie; Locatie; Pacht; Huur; Duurzaamheid*) *Voldoende*

Zijn er voldoende passende referentiegegevens (zowel koop als huur, al naar gelang dit van toepassing is) opgenomen en is er in voldoende mate een verband gelegd tussen de referenties en het getaxeerde object. *Voldoende*

Is de berekening/onderbouwing duidelijk en navolgbaar en in lijn met de bevindingen in het taxatierapport *Voldoende*

Geeft de SWOT-analyse in redelijkheid een goed inzicht in de interne en externe kwaliteiten van het object *Voldoende*

Is er een voldoende duidelijke algemene beschrijving van de relevante markt (voor LAV: gebied-specifiek) opgenomen in het taxatierapport. *Voldoende*

Is er op voldoende nauwkeurige wijze inzicht gegeven in de diverse onzekerheden die gepaard gaan met het object c.q. de taxatie *Voldoende*

Datum plausibiliteitstoets: Utrecht, 16 december 2025

Naam controlerend taxateur: ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT

Handtekening:



Een controlerend taxateur inspecteert het getaxeerde object normaliter niet. Dit wordt medegedeeld onder 5. in de plausibiliteitsverklaring. Wanneer er wel een inspectie door de controlerend taxateur heeft plaatsgevonden, kan de tekst bij 5. dienovereenkomstig worden aangepast.

N.B.: Indien er bij de controle zaken zijn waargenomen die als onvoldoende kwalificeren, dan mag er door de controlerend taxateur - zonder enige aanpassing van het taxatierapport - **geen** plausibiliteitsverklaring worden verstrekt. Na aanpassing van zaken die als onvoldoende kwalificeren moet de taxateur het aangepaste taxatierapport nogmaals voorleggen aan de (zelfde) controlerend taxateur.

Indien de plausibiliteitsverklaring is verstrekt betekent dit dat de als onvoldoende aangemerkte onderdelen zodanig zijn aangepast dat deze de goedkeuring hebben van de controlerend taxateur. Deze checklist is onlosmakelijk verbonden aan de plausibiliteitsverklaring en wordt door zowel de 1^e taxateur als de controlerend taxateur in hun dossier bewaard. De checklist wordt niet bij of in het taxatierapport gevoegd.

Bijlage 2 Waarderingsoverzicht

Waarderingsoverzicht inbrengwaarde kostenverhaalsregeling met tijdvak voor het kostenverhaalsgebied Wanssum–Oost in de wijziging voor het omgevingsplan Venray, locatie Wanssum–Oost.

Waardepeildatum: 01-07-2025

Complexwaarde

=INVOERCEL
€ 60,00

 per m² grondoppervlak

Waardering gronden binnen het kostenverhaalsgebied														
Algemene gegevens							Inbrengwaarde totaal							
Nr.	Eigenaar en eigendom	Oppervlakte digitale inmeting openbare ruimte	Oppervlakte digitale inmeting uitgeefbaar gebied	Totale Oppervlakte digitale inmeting	Som te gebruiken oppv voor waardering	Totaal te gebruiken oppv voor waardering in kostenverhaals-gebied	Waarde te slopen opstallen met grond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2+ B1 bijlage IV Ob)	Vrijmaken gronden van persoonlijke rechten, beperkte rechten etc (Kostensoortenlijst A3 + B2 bijlage IV Ob)	bijkomende schaden ingeval van onteigeningsschadeloos- stelling (Art 8.17 Ob)	Kosten van sloop etc (Kostensoortenlijst A5 + B3 bijlage IV Ob)	Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppvwater (Kostensoortenlijst B4 bijlage IV Ob)	Kosten voorbereiding en toezicht over kosten B2 tot en met B4 (Kostensoortenlijst B5 bijlage IV Ob)	Inbrengwaarde totaal gronden
1.1	Gemeente Venray	205,55	5.092,46	5.298,01	5.320									
1.1	Gemeente Venray	0,00	7.160,77	7.160,77	7.118	12.438								
1.2	Gemeente Venray	2.475,15	2.112,90	4.588,05	4.545									
1.2	Gemeente Venray	431,77	17.262,81	17.694,58	17.695									
1.2	Gemeente Venray	659,58		659,58	660	22.900								
1.3	Gemeente Venray	87,41		87,41	87	87								
1.4	Gemeente Venray	0,00	69,40	69,40	69	69								
2	Datrans Beheer B.V.	27,69	207,42	235,11	235									
2	Datrans Beheer B.V.	0,00	412,24	412,24	415									
2	Datrans Beheer B.V.	0,00	3.610,61	3.610,61	3.630									
2	Datrans Beheer B.V.	76,12	1.142,36	1.218,48	1.220									
2	Datrans Beheer B.V.	0,00	443,59	443,59	445	5.945								
3.1	Provincie Limburg	579,26		579,26	580									
3.1	Provincie Limburg	908,72		908,72	905									
3.1	Provincie Limburg	0,00	3.509,86	3.509,86	3.505									
3.1	Provincie Limburg	0,00	2.290,17	2.290,17	2.300									
3.1	Provincie Limburg	0,00	2.987,31	2.987,31	3.000	10.290								
3.2	Provincie Limburg	3.482,04	9,61	3.491,65	3.484									
3.2	Provincie Limburg	86,52	368,75	455,27	460	3.944								
4.1	Ruhl, dhr. M.; Ruhl, mevr. J.P.	0,00	9.864,86	9.864,86	9.865	9.865								
4.2	Ruhl, dhr. M.; Ruhl, mevr. J.P.	2.865,71	2.423,16	5.288,87	5.305	5.305								
5	Litjens, dhr. G.J.A.P.	176,93	11.800,64	11.977,57	11.920	11.920								
TOTAAL		12.062,45	70.768,92	82.831	82.763	82.763								

€ -	€ 746.280	€ -	€ -	€ -	€ 14.796	€ 3.145	€ 764.221	
€ -	€ 1.374.000	€ -	€ -	€ -	€ 24.889	€ 5.290	€ 1.404.179	
€ -	€ 5.220	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.220	
€ -	€ 4.140	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 42	€ 9	€ 4.191
€ -	€ 503.080	€ -	€ -	€ -	€ 3.488	€ 741	€ 507.309	
€ -	€ 617.400	€ -	€ -	€ -	€ 11.635	€ 2.473	€ 631.508	
€ -	€ 477.224	€ -	€ -	€ -	€ 470	€ 100	€ 477.794	
€ -	€ 591.900	€ -	€ -	€ -	€ 12.320	€ 2.619	€ 606.839	
€ -	€ 318.300	€ -	€ -	€ -	€ 3.924	€ 834	€ 323.058	
€ -	€ 715.200	€ -	€ -	€ -	€ 13.845	€ 2.943	€ 731.988	
€ -	€ 5.352.744	€ -	€ -	€ -	€ 85.409	€ 18.154	€ 5.456.307	

Waarderingsoverzicht inbrengwaarde kostenverhaalsregeling met tijdvak voor het kostenverhaalsgebied Wanssum–Oost in de wijziging voor het omgevingsplan Venray, locatie Wanssum–Oost.
 Waarderingsoverzicht inbrengwaarde rubriek A (Kostensoortenlijst Bijlage IV Omgevingsbesluit)

Waardepeildatum: 01–07–2025

Algemene gegevens		
Eigendomnr	Eigenaar en eigendom	Totaal te gebruiken oppv voor waardering in kostenverhaals-gebied
1.1	Gemeente Venray	12.438
1.2	Gemeente Venray	22.900
1.3	Gemeente Venray	87
1.4	Gemeente Venray	69
2	Datrans Beheer B.V.	5.945
3.1	Provincie Limburg	10.290
3.2	Provincie Limburg	3.944
4.1	Ruhl, dhr. M.; Ruhl, mevr. J.P.	9.865
4.2	Ruhl, dhr. M.; Ruhl, mevr. J.P.	5.305
5	Litjens, dhr. G.J.A.P.	11.920
TOTAAL		82.763

Inbrengwaarde gronden werken A8 en A9 kostensoortenlijst (Rubriek A Kostensoortenlijst)						
digitale oppv gronden binnen openbare ruimte	Waarde te slopen opstallen met grond (Kostensoort A2 bijlage IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2 bijlage IV Ob)	Vrijmaken gronden van persoonlijke rechten, beperkte rechten etc. (Kostensoortenlijst A3 bijlage IV Ob)	Bijkomende schaden ingeval van onteigeningsschadeloosstelling (Art 8.17 Ob)	Kosten van sloop etc (Kostensoortenlijst A5 bijlage IV Ob)	Inbrengwaarde totaal gronden werken A8 en A9 Kostensoortenlijst
205,55	€ -	€ 12.312	€ -	€ -	€ -	€ 12.312
3.566,50	€ -	€ 213.596	€ -	€ -	€ -	€ 213.596
87,41	€ -	€ 5.220	€ -	€ -	€ -	€ 5.220
0,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
103,81	€ -	€ 8.822	€ -	€ -	€ -	€ 8.822
1.487,98	€ -	€ 89.406	€ -	€ -	€ -	€ 89.406
3.568,56	€ -	€ 431.476	€ -	€ -	€ -	€ 431.476
0,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.865,71	€ -	€ 172.467	€ -	€ -	€ -	€ 172.467
176,93	€ -	€ 10.565	€ -	€ -	€ -	€ 10.565
12.062	€ -	€ 943.865	€ -	€ -	€ -	€ 943.865

Waarderingsoverzicht inbrengwaarde kostenverhaalsregeling met tijdvak voor het kostenverhaalsgebied Wanssum–Oost in de wijziging voor het omgevingsplan Venray, locatie Wanssum–Oost.
 Waarderingsoverzicht inbrengwaarde rubriek B (kostensoortenlijst Bijlage IV Omgevingsbesluit)

Waardepeildatum: 01-07-2025

Algemene gegevens		
Eigendomr	Eigenaar en eigendom	Totaal te gebruiken oppv voor waardering in kostenverhaals-gebied
1.1	Gemeente Venray	12.438
1.2	Gemeente Venray	22.900
1.3	Gemeente Venray	87
1.4	Gemeente Venray	69
2	Datrans Beheer B.V.	5.945
3.1	Provincie Limburg	10.290
3.2	Provincie Limburg	3.944
4.1	Ruhl, dhr. M.; Ruhl, mevr. J.P.	9.865
4.2	Ruhl, dhr. M.; Ruhl, mevr. J.P.	5.305
5	Litjens, dhr. G.J.A.P.	11.920
TOTAAL		82.763

Inbrengwaarde gronden uitgeefbaar gebied (Rubriek B Kostensoortenlijst)									
digitale oppv gronden binnen uitgeefbaar gebied	Waarde te slopen opstallen met grond (Kostensoort B1 bijlage IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort B1 bijlage IV Ob)	Vrijmaken gronden van persoonlijke rechten, beperkte rechten etc (Kostensoortenlijst B2 bijlage IV Ob)	bijkomende schade(n) ingeval van onteigeningsschadeloosstelling (Art 8.17 Ob)	Kosten van sloop etc (Kostensoortenlijst B3 bijlage IV Ob)	Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppvwater (Kostensoortenlijst B4 bijlage IV Ob)	Kosten voorbereiding en toezicht over kosten B2 tot en met B4 (Kostensoortenlijst B5 bijlage IV Ob)	Inbrengwaarde totaal gronden uitgeefbaar gebied	
12.253,23	€ -	€ 733.968	€ -	€ -	€ -	€ 14.796	€ 3.145	€ 751.909	
19.375,71	€ -	€ 1.160.404	€ -	€ -	€ -	€ 24.889	€ 5.290	€ 1.190.583	
0,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
69,40	€ -	€ 4.140	€ -	€ -	€ -	€ 42	€ 9	€ 4.191	
5.816,22	€ -	€ 494.258	€ -	€ -	€ -	€ 3.488	€ 741	€ 498.487	
8.787,34	€ -	€ 527.994	€ -	€ -	€ -	€ 11.635	€ 2.473	€ 542.102	
378,36	€ -	€ 45.748	€ -	€ -	€ -	€ 470	€ 100	€ 46.318	
9.864,86	€ -	€ 591.900	€ -	€ -	€ -	€ 12.320	€ 2.619	€ 606.839	
2.423,16	€ -	€ 145.833	€ -	€ -	€ -	€ 3.924	€ 834	€ 150.591	
11.800,64	€ -	€ 704.635	€ -	€ -	€ -	€ 13.845	€ 2.943	€ 721.423	
70.769	€ -	€ 4.408.879	€ -	€ -	€ -	€ 85.409	€ 18.154	€ 4.512.442	

Bijlage 3 Toelichting kosten bodemsanering, grondwerken cs uitgeefbaar gebied (kostensoort B4) en kosten voorbereiding en toezicht over kosten bodemsanering, grondwerken cs uitgeefbaar gebied (kostensoort B5)

1. Algemeen

Onderdeel van de inbrengwaardetaxatie vormt de raming van de kosten van bodemsanering, grondwerken en het dempen van oppervlaktewateren van het uitgeefbaar gebied binnen het kostenverhaalsgebied. Dit is kostensoort B4 uit de kostensoortenlijst (Bijlage IV Ob). Deze kosten worden hierna aangeduid als 'kosten bouwrijp maken uitgeefbaar gebied'.

Tot de inbrengwaardetaxatie behoort ook de kosten van voorbereiding en toezicht over de kosten bouwrijp maken uitgeefbaar gebied (hierna: VTU). Voor deze kosten geldt dat, ten tijde van de uitgebrachte taxatie, deze niet als een aparte kostensoort in de kostensoortenlijst zijn opgenomen. In het ter consultatie gelegde Verzamelbesluit Omgevingswet 2026 is opgenomen, dat deze kostensoort als kostensoort B5 aan de kostensoortenlijst zal worden toegevoegd. Daarbij is kenbaar gemaakt dat het bij de vaststelling van de kostensoortenlijst in het Omgevingsbesluit steeds de bedoeling is geweest dat de component VTU over de kostensoorten B2 tot en met B4 ook tot de inbrengwaarde behoort. Dit wordt met de geplande vaststelling van het Verzamelbesluit Omgevingswet 2026 verduidelijkt. Door de gemeente wordt in de kostenverhaalsregels reeds geanticipeerd op deze verduidelijking.

2. Kosten bouwrijp maken uitgeefbaar gebied.

Het kostenverhaalsgebied is opgedeeld in openbare ruimte (circa 12.062 m²) en uitgeefbaar gebied (circa 70.769 m²). De indeling is aangegeven op de planverbeelding. Het uitgeefbaar gebied is vervolgens ingedeeld in de kavels A tot en met K.

In opdracht van de gemeente is door civieltechnisch bureau een civieltechnische raming opgesteld voor:

- a. Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
- b. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
- c. Het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

Er is sprake van 2 deelgebieden:

- Het deelgebied ten noorden van N270;
- Het deelgebied ten zuiden van de N270;

Deze beide deelramingen zijn opgenomen in:

- 2025-12-03 SSK Raming Wanssum Noordzijde (incl. scope);
- 2025-12-11 SSK Raming Wanssum Zuidzijde (incl. scope).

In deze beide deelramingen zijn zowel de kosten voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied als de kosten van het bouwrijp- en gebruiksgereed maken van de openbare ruimte opgenomen. Voor de taxatie is gebruik gemaakt van de raming van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied.

In de door Nimas opgestelde raming is rekening gehouden met een kostenpost 'engineering'. Dit betreft de kosten VTU op het bouwrijp maken uitgeefbaar gebied. De kosten van VTU worden bepaald op basis van de toepassing van hoofdstuk 13 Omgevingsregeling (plankostenregeling). De toelichting hierop komt in de volgende paragraaf aan de orde. Dit maakt dat voor de raming van het bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, de kostenpost 'engineeringskosten' niet is meegenomen. Dit leidt, onderverdeeld naar de verschillende kavels binnen het uitgeefbaar gebied, tot het volgende overzicht:

		Directe bouwkosten					(A) Bouwkosten totaal	(B) Overige bijkomende kosten				Object overstijgende risico reservering	TOTAAL (A+B)
Deelraming	DIR. BK	N.t.d.	TOTAAL	indirecte kosten	TOTAAL		engineeringkosten	risico-reservering	overige bijkomende kosten	TOTAAL		OPGENOMEN IN	
	BENOEMD	0,0%	DIR. BK	0,0%	BKK		0,0%	0,0%	0,0%	OK		3,0%	KVH-OPZET
BINNEN EXPLOITATIEPLAANGEBIED	ONTWIKKELVELDEN (BOUWRUP MAKEN UITGEEFBAAR)	€ 46.897,77	€ 11.534,67	€ 58.432,44	€ 15.936,68	€ 15.936,68	€ 74.369,12	€ -	€ 5.949,53	€ 2.602,92	€ 8.552,45	€ 2.487,65	€ 85.409,21
	Kavel A	€ 2.012,80	€ 401,92	€ 2.414,72	€ 658,58	€ 658,58	€ 3.073,30		€ 245,86	€ 107,57	€ 353,43	€ 102,80	€ 3.529,53
	Kavel B	€ 3.376,32	€ 706,45	€ 4.082,77	€ 1.113,52	€ 1.113,52	€ 5.196,29		€ 415,70	€ 181,87	€ 597,57	€ 173,82	€ 5.967,68
	Kavel C	€ 5.357,82	€ 1.003,67	€ 6.361,49	€ 1.735,01	€ 1.735,01	€ 8.096,51		€ 647,72	€ 283,38	€ 931,10	€ 270,83	€ 9.298,43
	Kavel D	€ 6.029,26	€ 1.404,39	€ 7.433,65	€ 2.027,43	€ 2.027,43	€ 9.461,08		€ 756,89	€ 331,14	€ 1.088,02	€ 316,47	€ 10.865,58
	Kavel E	€ 4.729,92	€ 1.209,49	€ 5.939,41	€ 1.619,90	€ 1.619,90	€ 7.559,30		€ 604,74	€ 264,58	€ 869,32	€ 252,86	€ 8.681,48
	Kavel F	€ 3.731,10	€ 1.059,66	€ 4.790,76	€ 1.306,62	€ 1.306,62	€ 6.097,38		€ 487,79	€ 213,41	€ 701,20	€ 203,96	€ 7.002,53
	Kavel G	€ 5.611,77	€ 1.341,77	€ 6.953,53	€ 1.896,48	€ 1.896,48	€ 8.850,02		€ 708,00	€ 309,75	€ 1.017,75	€ 296,03	€ 10.163,80
	Kavel H	€ 3.515,72	€ 1.027,36	€ 4.543,08	€ 1.239,06	€ 1.239,06	€ 5.782,14		€ 462,57	€ 202,37	€ 664,95	€ 193,41	€ 6.640,50
	Kavel I	€ 4.392,93	€ 1.158,94	€ 5.551,87	€ 1.514,20	€ 1.514,20	€ 7.066,06		€ 565,29	€ 247,31	€ 812,60	€ 236,36	€ 8.115,02
	Kavel J	€ 5.952,54	€ 1.392,88	€ 7.345,42	€ 2.003,37	€ 2.003,37	€ 9.348,79		€ 747,90	€ 327,21	€ 1.075,11	€ 312,72	€ 10.736,62
	Kavel K	€ 2.187,60	€ 828,14	€ 3.015,74	€ 822,50	€ 822,50	€ 3.838,24		€ 307,06	€ 134,34	€ 441,40	€ 128,39	€ 4.408,03

In de door Nimas opgestelde raming van de kosten voor het bouwrijp maken van uitgifbaar gebied is uitgegaan van een raming per kavel. Voor de inbrengwaardetaxatie is van belang dat de indeling zichtbaar wordt naar de eigendommen welke gronden hebben binnen het uitgifbaar gebied. Dit is uitgewerkt in onderstaande tabel.

Omschrijving 1	Aantal m² uitgeefbaar op kavel	Totaal nominaal
Eigendom 1.1	-	-
B	4.425	5.498
C	7.828	9.298
Eigendom 1.2	-	-
G	8.184	10.164
I	2.463	3.989
J	8.728	10.737
Eigendom 1.3	-	-
Eigendom 1.4	-	-
A	69	42
Eigendom 2	-	-
A	5.816	3.488
Eigendom 3.1	-	-
D	3.567	4.397
E	2.233	2.830
K	2.987	4.408
Eigendom 3.2	-	-
B	378	470
Eigendom 4.1	-	-
D	5.249	6.469
E	4.616	5.851
Eigendom 4.2	-	-
I	2.423	3.924
Eigendom 5	-	-
F	5.337	7.003
H	6.339	6.640
I	125	202
Totalen	70.769	85.409

Op deze wijze kan worden gekomen tot de indeling van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied per eigendom als volgt:

Eigenaar/object	Oppervlakte [m ²]	Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppvwater (Kostensoortenlijst B4 bijlage IV Ob)
Eigendom 1.1	12.253 m ²	14.796
Eigendom 1.2	19.376 m ²	24.889
Eigendom 1.3	0 m ²	-
Eigendom 1.4	69 m ²	42
Eigendom 2	5.816 m ²	3.488
Eigendom 3.1	8.787 m ²	11.635
Eigendom 3.2	378 m ²	470
Eigendom 4.1	9.865 m ²	12.320
Eigendom 4.2	2.423 m ²	3.924
Eigendom 5	11.801 m ²	13.845
Totalen	70.769 m²	85.409

3. Kosten VTU bouwrijp maken uitgeefbaar gebied.

De verhaalbare kosten van VTU hebben betrekking op zowel de kosten bouwrijp maken en gebruiksgereed maken openbare ruimte (kostensoort A10) als het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied (toekomstige kostensoort B5).

De totale verhaalbare kosten VTU voor openbare ruimte én uitgeefbaar gebied zijn door de gemeente bepaald op basis van de plankostenregeling, zoals opgenomen in hoofdstuk 13 Omgevingsregeling.

De totale verhaalbare kosten voor VTU bedragen € 411.991,--. De totale kosten voor het bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte, zoals opgenomen in de raming van Nimas bedragen € 1.938.366,--. Dit betekent dat het aandeel VTU uitkomt op 21,3% van de kosten.

Voor de inbrengwaarde is per eigendom voor de kostensoort VTU bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, uitgegaan van 21,3% van de in de inbrengwaarde opgenomen raming per eigendom voor het bouwrijp maken uitgeefbaar gebied. Dit komt op in totaal € 18.153,--. Dit leidt tot het volgende overzicht:

Eigenaar/object	Oppervlakte [m²]	Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppvwater (Kostensoortenlijst B4 bijlage IV Ob)	Kosten voorbereiding en toezicht over kosten B2 tot en met B4 (Kostensoortenlijst B5 bijlage IV Ob)
Eigendom 1.1	12.253 m²	14.796	3.145
Eigendom 1.2	19.376 m²	24.889	5.290
Eigendom 1.3	0 m²	-	-
Eigendom 1.4	69 m²	42	9
Eigendom 2	5.816 m²	3.488	741
Eigendom 3.1	8.787 m²	11.635	2.473
Eigendom 3.2	378 m²	470	100
Eigendom 4.1	9.865 m²	12.320	2.619
Eigendom 4.2	2.423 m²	3.924	834
Eigendom 5	11.801 m²	13.845	2.943
Totalen	70.769 m²	85.409	18.153