

STEENHUIJS

Grondzaken

Taxatierapport inbrengwaarde
Kostenverhaalsgebied
Smakterheide-Noord, wijziging
omgevingsplan Venray

Gemeente Venray





Opdrachtgever:
Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Documenteigenschappen:
SH25/102827/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	9
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	15
2.6 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten	15
2.7 Eigendom buiten het kostenverhaalsgebied	16
3. LIGGING	17
3.1 Locatiebeschrijving	17
3.2 Fysieke en sociale omgevingskenmerken	18
3.3 Bereikbaarheid	18
3.4 Overige omgevingskenmerken	18
4. OMSCHRIJVING EN GEBRUIK	19
4.1 Algemeen	19
4.2 Beschrijving van het taxatieobject en het werk	19
4.3 Gebruik	21
4.4 Het werk	21
4.5 Monumenten	24
4.6 Explosieven	24
4.7 Archeologische waarden	24
5. RUIMTELIJK BELEID EN BESTEMMING	26
5.1 Algemeen	26
5.2 Vigerend plan en bestemming	26
5.3 Het voorgenomen nieuwe omgevingsplan "Smakterheide-Noord"	28
6. MILIEU HYGIËNISCHE TOESTAND VAN DE GROND EN HET GRONDWATER	30
6.1 Algemeen	30
6.2 Beschouwing	30
6.3 PFAS	32
6.4 Stikstofdepositie	33
7. MARKT	34

7.1	<i>Algemeen</i>	34
7.2	<i>Beschrijving van de vastgoedmarkt</i>	34
7.3	<i>Verwachtingen</i>	37
7.4	<i>Referenties</i>	38
8.	OVERWEGINGEN VOOR DE WAARDE- EN SCHADEBEPALING	41
8.1	<i>Courantheid</i>	41
8.2	<i>Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT)</i>	41
8.3	<i>Optimale aanwending</i>	41
8.4	<i>Overwegingen</i>	42
8.5	<i>Onteigeningswaarde</i>	44
8.6	<i>Waarderingsmethode</i>	44
8.7	<i>Verzoening en conclusie</i>	46
9.	WAARDE- EN SCHADEBEPALING	47
9.1	<i>Waardering ongebouwde percelen</i>	47
9.2	<i>Waardering bebouwde percelen</i>	48
10.	OVERIG KOSTEN	49
10.1	<i>Vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten, beperkte rechten etc.</i>	49
10.2	<i>Kosten van sloop etc.</i>	49
10.3	<i>Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppervlaktewater.</i>	49
11.	CONCLUSIE WAARDERING	50
11.1	<i>Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken</i>	50
11.2	<i>Schattingonzekerheid</i>	50
11.3	<i>Eindoordeel deskundige</i>	50
11.4	<i>Plausibiliteitsverklaring</i>	50
12.	ONDERTEKENING	51

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 16 mei 2025 opdracht verleend voor het ramen van de inbrengwaarde van de gronden gelegen binnen het kostenverhaalsgebied Smakterheide-Noord. 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 meldt dat hij begin 2020 het grootste gedeelte van het kostenverhaalsgebied heeft gewaardeerd in het kader van een inbrengwaardetaxatie. Gezien de tijdsduur tussen de twee taxatie, ruim 4,5 jaar, en de aard van de taxatie (professionele taxatiedienst) is de taxateur van mening dat hij deze taxatie zelfstandig en onafhankelijk kan uitvoeren.

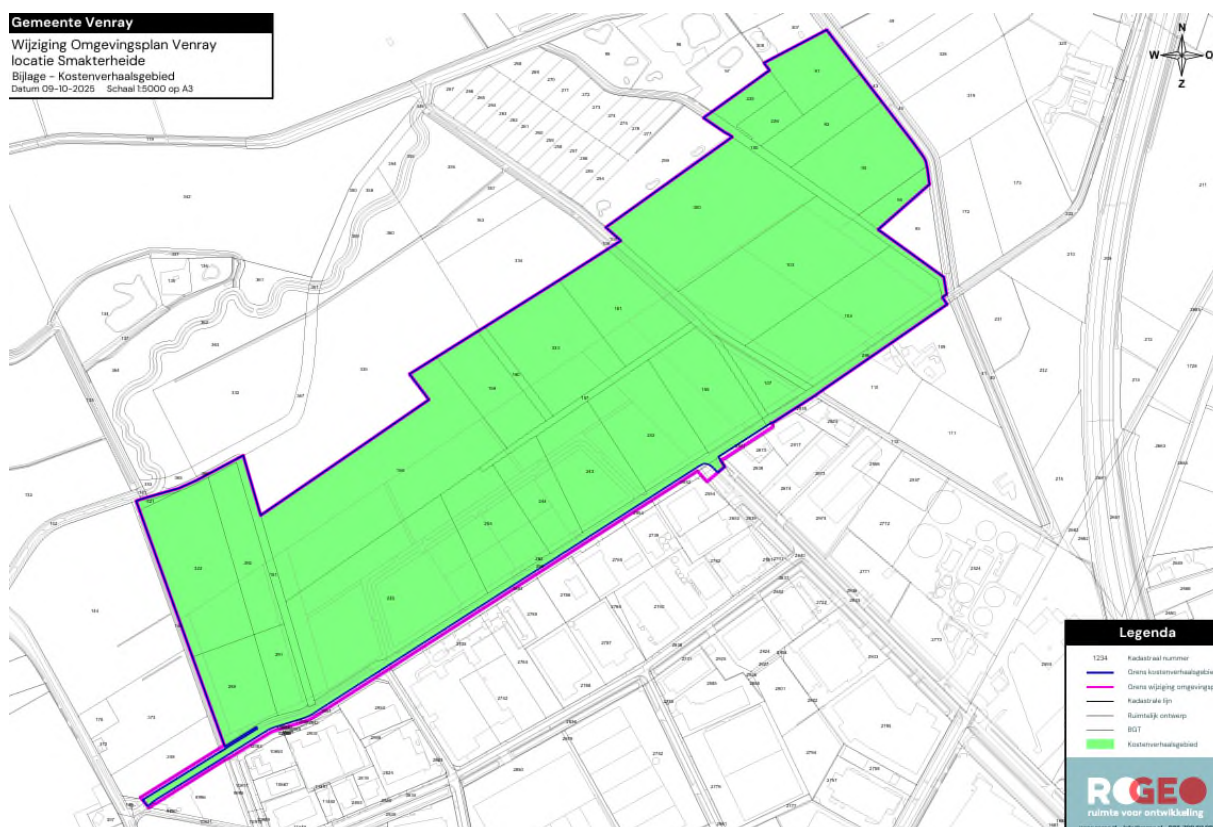
De taxateur verklaart voorts dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. Deze objectiviteit en

onafhankelijkheid wordt 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 percelen bebouwde en onbebouwde gronden, gelegen binnen het kostenverhaalsgebied Smakterheide-Noord. De bij de taxatie betrokken bebouwde en onbebouwde percelen worden hierna **het taxatieobject** genoemd. Onderstaand is een tekening van het kostenverhaalgebied weergegeven.



Huidig gebruik	Land- en tuinbouw, bedrijvigheid en wonen
Eventueel toekomstig gebruik	Bedrijfventerrein 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 zoals opgenomen in de wijziging van het omgevingsplan Venray voor de locatie Smakterheide-Noord, hierna wijziging omgevingsplan genoemd.

1.6 Bezichtiging en waardepeildatum

Op 16 mei 2025 zijn de betreffende percelen van het taxatieobject en de omgeving ervan vanaf de straatzijde bezichtigd en zo ook de omgeving van dit gebied. Met geen van de mogelijk belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken. De 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 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. Dit geldt voornamelijk voor de bebouwde percelen. Daarbij is bij geveltaxaties in het bijzonder van belang of ten behoeve van de raming voldoende informatie beschikbaar is over de in pandige staat van het gebouw en over eventuele in het gebouw aanwezige, niet vanaf de buitenkant waarneembare, voorzieningen, en over de vraag of die staat respectievelijk die voorzieningen een in aanmerking te nemen objectief vast te stellen waardeverlagend dan wel waardeverhogend effect hebben. Naast de geveltaxatie heeft de taxateur openbare bronnen geraadpleegd, zoals BAG-viewer en beschikbare luchtfoto's. Daarnaast heeft de taxateur nader informatie over de gebouwen van de gemeente ontvangen. Naar oordeel van de taxateur heeft hij een voldoende beeld van de gebouwen 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 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 Smakterheide, Kostenverhaalgebied, d.d. 9 oktober 2025;
- Wijziging omgevingsplan Venray locatie Smakterheide, Eigendommenkaart, d.d. 9 oktober 2025;
- Wijziging omgevingsplan Venray, locatie Smakterheide, kaart verwervingen, d.d. 9 oktober 2025;
- Wijziging omgevingsplan Venray locatie Smakterheide, kaart bindende verkaveling, d.d. 9 oktober 2025;
- Wijziging omgevingsplan Venray locatie Smakterheide, kaart deelgebieden, d.d. 9 oktober 2025;
- Wijziging omgevingsplan Venray locatie Smakterheide, kaart uitgiftecategorieën, d.d. 10 november 2025;
- Wijziging omgevingsplan Venray locatie Smakterheide, kaart fasering bouwrijp maken, d.d. 9 oktober 2025;
- Wijziging omgevingsplan Venray locatie Smakterheide, kaart fasering gronduitgifte, d.d. 9 oktober 2025;
- Wijziging omgevingsplan Venray locatie Smakterheide, Ruimtegebruikskaart, d.d. 16 oktober 2025;
- Wijziging omgevingsplan Venray locatie Smakterheide, Kaart toelichting ruimte-indeling, d.d. 16 oktober 2025;
- Ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide Noord, gemeente Venray, d.d. 11 september 2025. Dit betreft de motivering en regeling met bijlagen en de conceptverbeelding;
- Rapportage milieu hygiënisch vooronderzoek bodem Spurkt (ong.) Venray van Econsultancy, d.d. 10 oktober 2024;
- Lijst met de versnijdingen;
- Informatie over de gebouwen.

1.8 Waarderingsgrondslag

De gemeente Venray wenst de nog niet 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 minnelijk basis op onteigeningsgrondslag plaatsvindt. De taxateur heeft inzage gekregen in de onderhandelingsdossiers van de recente verwervingen en de nog te verwerven dossiers (dossier van een eigenaar) en heeft geconstateerd dat de verwerving op onteigeningsgrondslag plaatsvindt. Indien het minnelijk overleg niet binnen afzienbare tijd tot resultaat leidt heeft de gemeente aangegeven de resterende nog te verwerven percelen te gaan onteigenen. In de akte van levering op 11 april 2025 (akte hyp4 deel 90976 nummer 157) voor de levering van de percelen, kadastraal bekend gemeente Venray, sectie U, nummer 242, 243, 246, 252, 253, gelegen binnen het kostenverhaalsgebied is in de akte vermeld dat deze transactie geschiedt ter voorkoming van onteigening/overheidsingrijpen. Derhalve is er een concreet voornemen om gronden te gaan onteigenen in het kader van de Omgevingswet.

Aangezien de percelen minnelijk op onteigeningsgrondslag worden verworven is de **inbrengwaarde** gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge par. 15.3.1 Omgevingswet.

1.9 Uitgangspunten

Onderstaand is een uiteenzetting weergegeven van de gehanteerde uitgangspunten welke redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de 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 Smakterheide-Noord 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. 25 oktober 2025, aan opdrachtgever een eerste concept gestuurd. De reactie van opdrachtgever, 7 november 2025, en de nader verstrekte gegevens over de opstallen, heeft geleid tot aanpassing van de schadeloosstelling. Op 28 november 2025 heeft de opdrachtnemer een tweede concept aan opdrachtgever gestuurd. De reactie hierop, d.d. 9 december 2025 heeft niet geleid tot aanpassing van de schadeloosstelling.

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.

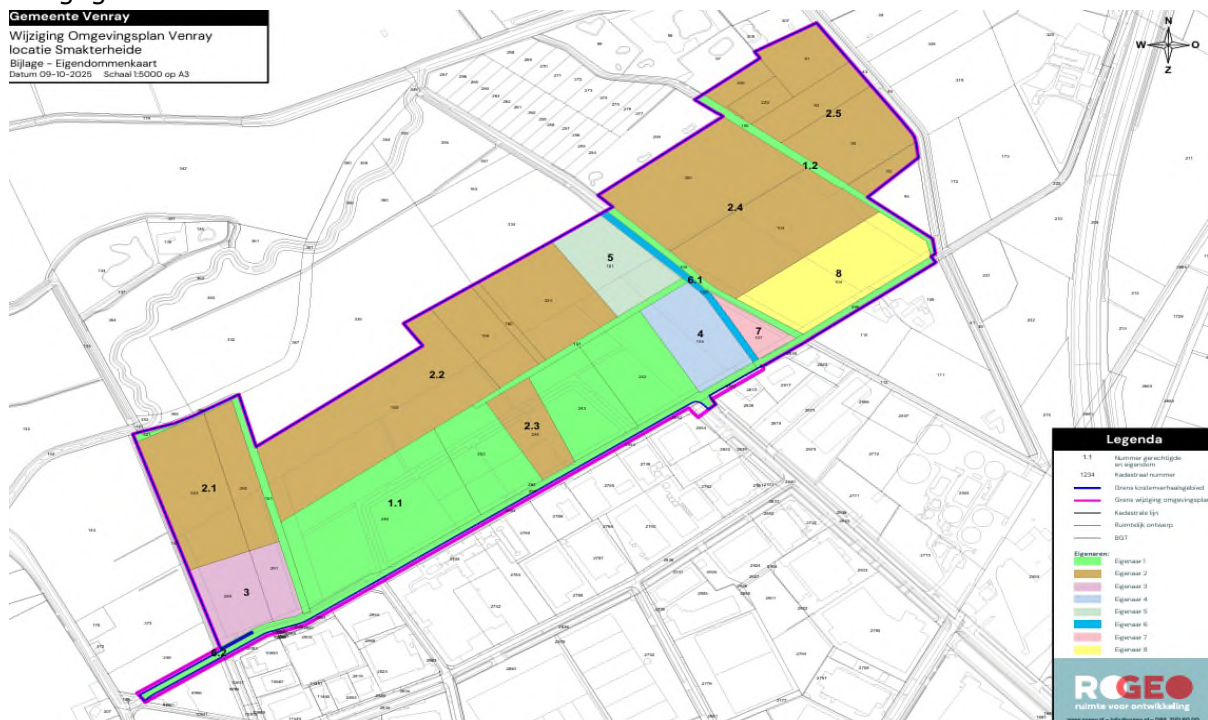
2.2 Kadastrale gegevens

De volgende kadastrale percelen zijn bij de taxatie betrokken:

Nr.	Kadastraal perceel	Oppervlakte	getaxeerd	getaxeerd per nr.
1.1	VRY00A 02840G0000	9.702	293	
1.1	VRY00C 12086G0000	420	19	
1.1	VRY00U 00105G0000	8.756	4.132	
1.1	VRY00U 00151G0000	5.766	5.766	
1.1	VRY00U 00157G0000	4.155	4.155	
1.1	VRY00U 00242G0000	19.230	19.230	
1.1	VRY00U 00243G0000	17.773	17.773	
1.1	VRY00U 00246G0000	48.960	48.960	
1.1	VRY00U 00252G0000	4	4	
1.1	VRY00U 00253G0000	17.595	17.595	
1.1	VRY00U 00295G0000	4.633	4.541	
1.1	VRY00U 00296G0000	19.945	13.584	
1.1	VRY00U 00321G0000	445	445	136.497
1.2	VRY00U 00100G0000	9.404	5.639	5.639
2.1	VRY00U 00292G0000	12.556	12.556	
2.1	VRY00U 00322G0000	27.169	27.169	39.725
2.2	VRY00U 00158G0000	54.261	54.261	
2.2	VRY00U 00159G0000	13.075	13.075	
2.2	VRY00U 00160G0000	2.360	2.360	
2.2	VRY00U 00333G0000	23.360	23.360	93.056
2.3	VRY00U 00244G0000	11.560	11.560	11.560

2.4	VRY00U 00103G0000	34.692	34.692	
2.4	VRY00U 00300G0000	37.296	37.296	71.988
2.5	VRY00U 00091G0000	10.233	10.233	
2.5	VRY00U 00092G0000	9.956	9.956	
2.5	VRY00U 00093G0000	18.767	18.767	
2.5	VRY00U 00094G0000	3.615	3.615	
2.5	VRY00U 00225G0000	4.240	4.240	
2.5	VRY00U 00226G0000	4.137	4.137	50.948
3	VRY00U 00289G0000	13.263	13.263	
3	VRY00U 00291G0000	6.555	6.555	19.818
4	VRY00U 00155G0000	17.112	17.112	17.112
5	VRY00U 00161G0000	17.691	17.691	17.691
6.1	VRY00U 00106G0000	7.421	4.103	4.103
6.2	VRY00U 00148G0000	3.408	16	16
7	VRY00U 00107G0000	4.950	4.950	4.950
8	VRY00U 00104G0000	29.599	29.599	29.599
	Totaal	534.064	502.702	502.702

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 en 1.2

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

Nummers 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 en 2.5

De percelen hiervoor geduid met nummers 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 en 2.5 zijn eigendom van B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, Innovalaan 1, 5928 SX Venlo.

Nummer 3

Het perceel hiervoor geduid met nummer 3 is eigendom van de heer C.A.M. Jacobs, Spurkt 5, 5804 AR Venray.

Nummer 4

Het perceel hiervoor geduid met nummer 4 is eigendom van mevrouw P.H.H.M. Moorrees, Le Bourliataud, 19510 Meilhards (Frankrijk), mevrouw H.A.A.M. Moorrees, St Annastraat 122, 6524 GM Nijmegen en mevrouw F.A.M. Beckers, Spurkt 8, 5804 AR Venray, ieder voor 1/3 deel van het eigendom.

Nummer 5

Het perceel hiervoor geduid met nummer 5 is eigendom van de heer A.H.W. van Duuren en mevrouw D.M.E. Bastiaansen, Testrik 2, 5815 CK Merselo.

Nummers 6.1 en 6.2

De percelen hiervoor geduid met nummers 6.1. en 6.2 zijn eigendom van Waterschap Limburg, Maria Theresialaan 99, 6043 CX Roermond.

Nummer 7

Het perceel hiervoor geduid met nummer 7 is eigendom van mevrouw F.A.M. Berkers, Spurkt 8, 5804 AR Venray.

Nummer 8

Het perceel hiervoor geduid met nummer 8 is eigendom van de erven van J.A.M. Michels, Postadres: Rietbos 55, 5961 RC Horst en de heer P.J.M. Michels, Herenbosweg 35, 5962 NW Melderslo. Zowel de erven als de heer Michels hebben een aandeel van 50% van het eigendom.

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

2.4 Zakelijke rechten

Een gedeelte van de volgende kadastrale nummers zijn belast met het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht met als

gerechtigde Enexis Netbeheer B.V., Magistratenlaan 116, 5223 MB 's-Hertogenbosch: 157, 2840, 2841 (drie zakelijke rechten), 2938, 296 (twee zakelijke rechten), 292, 322, 333, 244, 289, 291, 246, 252, 253, 242 (twee zakelijke rechten), 243, 155 (twee zakelijke rechten), 161 en 106 (twee zakelijke rechten).

Een gedeelte van de volgende kadastrale nummers zijn belast met het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht met als gerechtigde TenneT, Utrechtseweg 310, 6812 AR Arnhem: 157, 2841, 2843 (drie zakelijke rechten), 2938, 296, 333, 155 en 161.

Een gedeelte van de volgende kadastrale nummers zijn belast met het recht van opstal met als gerechtigde Enexis Netbeheer B.V., Magistratenlaan 116, 5223 MB 's-Hertogenbosch: 252 en 253.

Een gedeelte van het volgende kadastrale nummer is belast met het opstalrecht Nutsvoorzieningen met als gerechtigde TenneT, Utrechtseweg 310, 6812 AR Arnhem: 106.

Het perceel 291 is belast met het recht van gebruik en bewoning. De gerechtigden waren de heer P.W.A. Jacobs en mevrouw A.C.Th. Jenneskens. Beide rechthebbenden zijn overleden. Het recht van gebruik en bewoning is derhalve hiermee beëindigd.

In het kostenverhaalsgebied is een hoogspanningsleiding van Enexis B.V. aanwezig, die zal worden ingepast in de (her)ontwikkeling. De zakelijke rechten die zijn gevestigd, zullen worden gerespecteerd, zo heeft taxateur van de gemeente Venray begrepen. De overige leidingen van Enexis en TenneT zijn – voor zover de taxateur dit kan overzien – kabels en leidingen welke regulier in een uitleggebied gelegen zijn. Invloed van deze hoogspanningsleiding, kabels en leidingen op de (ruwe bouwgrond)waarde van het taxatieobject respectievelijk percelen wordt – als **uitgangspunt** – dan niet aanwezig geacht.

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.

Het merendeel van de kadastrale percelen heeft volgens de eigendomsinformatie de overige aantekening 'Omgevingswet voorkeursrecht'.

De kadastrale percelen 159, 91 en 161 heeft volgens de eigendomsinformatie de aantekening 'erfdienstbaarheid'.

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 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 plan voor Smakterheide-Noord (zogenoemde buitenwijkse voorzieningen).

3. Ligging

3.1 Locatiebeschrijving

De voorgenomen ontwikkeling van Smakterheide Noord ligt ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Smakterheide in de gemeente Venray. Ten oosten van het beoogde bedrijventerrein ligt de Rijksweg A73 en aan de zuidzijde is de weg Spurkt gelegen. Aan de noordzijde grenst kostenverhaalsgebied aan het Loobeekdal. Het Loobeekdal is een natuurgebied met bloemrijke vochtige graslanden rond de Loobeek. Aan de westzijde wordt het beoogde bedrijventerrein begrensd door een sloot en agrarisch gebied.

Het kostenverhaalsgebied heeft een overwegend agrarisch karakter. Het landschap wordt gekenmerkt door rechte wegen met laanbeplanting, regelmatige blokverkaveling en verspreid gelegen boerderijen en overige opstallen met erfbeplanting, watergangen en kent een grote mate van openheid. Opvallend in het gebied is de overgang van het beekdal van de Loobeek naar de hoger gelegen dekzandruggen. Aan de oostzijde van het beoogde bedrijventerrein is een dassenburcht gelegen (in driehoekje bos net buiten de grens van het kostenverhaalgebied). Door de locatie loopt de TenneT hoogspanningsverbinding Boxmeer - Venray. TenneT heeft het voornemen om naast dit tracé een ondergrondse hoogspanningsleiding door het gebied aan te leggen.

De ligging van het kostenverhaalsgebied is aangegeven op onderstaande satellietfoto.



Bron: wijziging omgevingsplan.

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+.

Van de totale woningvoorraad 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, Smakterheide. 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 geschikter voor kantoren, ICT of logistiek.

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.



4. Omschrijving en gebruik

4.1 Algemeen

1. Hoewel taxateur een geveltaxatie heeft uitgevoerd heeft hij op grond van andere bronnen, BAG-viewer, luchtfoto's en de ontvangen gegevens van de gemeente een goed beeld van de gebouwen en onbebouwde percelen. Hij heeft geen interne opname van de gebouwen verricht. Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
2. De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de openbare weg en aan de hand van luchtfoto's beoordeeld.
3. Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur/ installaties is/zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
4. De taxateur aanvaard geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
5. Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
6. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door taxateur van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
7. 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.
8. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaat hij er van uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.
9. Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

4.2 Beschrijving van het taxatieobject en het werk

4.2.1. Algemeen

Het kostenverhaalsgebied bestaat grotendeels uit agrarische gronden, een aantal wegen, diverse watergangen en een aantal bebouwde percelen.

Van de gemeente Venray zijn diverse tekeningen ontvangen van de in het kostenverhaalsgebied gelegen percelen, gebouwen en informatie over de voorgenomen

ontwikkeling. Daarnaast is, met betrekking tot de in het kostenverhaalsgebied aanwezig bebouwing, van de gemeente Venray enige informatie ontvangen over deze bebouwing en de wijze van gebruik, alsmede over reeds door en gemeente Venray in het kostenverhaalsgebied gedane transacties.

Voor bebouwing die in het kostenverhaalsgebied ligt geldt in beginsel dat de waarde daarvan moet worden meegenomen als onderdeel van de inbrengwaarde. Uit de kostensoort A2 van de kostensoortenlijst in de bijlage IV van het Omgevingsbesluit volgt dat de opstalwaarde alleen mee wordt genomen als de opstallen ten behoeve van de nieuwe functie moeten worden gesloopt. Van de gemeente heeft de taxateur vernomen dat na verwerving de opstallen gesloopt gaan worden in het kader van de realisatie van de nieuwe functies, behoudens de aanwezige hoogspanningsleiding.

4.2.2. Onbebouwde percelen

De ongebouwde percelen zijn in gebruik als landbouwgrond (grasland, bouwland en boomkwekerij). De bodemsoort bestaat grotendeels uit humuspodzolgronden met en dunne humushoudende bovengrond. De bovengrond staat uit leemarm of zwak lemig fijn zand.

4.2.3. Bebouwde percelen

Van alle kadastrale percelen binnen het kostenverhaalsgebied zijn er op de waarde-peildatum vijf adressen bebouwd. Deze vijf objecten zijn de volgende.

1. Spurkt 5 (nummer 3); in gebruik bij de huidige eigenaar en de gemeente wenst dit object te verwerven;
2. Spurkt 5a (nummer 2.3); destijds door het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo verworven en de gemeente wenst dit object te verwerven;
3. Spurkt 5b (nummer 1.1); is in eigendom van de gemeente Venray;
4. Spurkt 5c (nummer 2.2); destijds door het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo verworven en de gemeente wenst dit object te verwerven;
5. Spurkt 8 (nummer 7), in gebruik bij de huidige eigenaar en de gemeente wenst dit object te verwerven.

Onder bijlage 1 zijn de nadere beschrijvingen van de objecten weergegeven waarop de waarderingen voor deze objecten zijn gebaseerd.

4.2.3. Overige

Naast de hiervoor genoemde bebouwde en onbebouwde percelen bestaan de resterende percelen uit infrastructuur, waaronder, delen van de weg Spurkt, de kruising Spurkt/Metaalweg, half- en onverharde gebiedsontsluitingswegen en uit watergangen. Deze watergangen zijn bestemmingsplan technisch geduïd als 'waterstaat- beschermingszone watergang'. Op grond van deze bestemming zijn deze gronden mede bestemd voor de bescherming van de waterloop.

Op een gedeelte van de percelen is een hoogspanningsleiding aanwezig.

4.3 Gebruik

De percelen van het taxatieobject zijn volgens de bezichtiging en de informatie van de gemeente in gebruik overeenkomstig de vigerende bestemming, te weten voor agrarische en bedrijfsmatige exploitaties, wonen, infrastructuur, waterfuncties en energievoorziening (hoogspanningsmast).

4.4 Het werk

Voor het project Smakterheide Noord heeft de gemeente Venray het voornemen om bedrijventerrein Smakterheide aan de noordzijde uit te breiden. Deze uitbreiding is primair bedoeld om middelzware bedrijven uit Venray te faciliteren. De totale oppervlakte van het kostenverhaalgebied bedraagt circa 50,27 ha, waarvan circa 22 ha uitgeefbaar als bedrijfskavels. De hoofdontsluiting van Smakterheide-Noord vindt plaats via de weg Spurkt. In de plannen voor het bedrijventerrein wordt ingezet op het creëren van een groene uitstraling en tevens tot op bepaalde hoogte behoud van historische lijnen in het landschap, zoals bestaande houtwallen en watergangen. Richting het Loobeekdal wordt een natuurlijke overgang gecreëerd die samenhangt met de ontstaansgeschiedenis van het landschap en het historisch landgebruik.

De volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn benoemd:

- Maximale kavelgrootte is 2 ha. Voor drie kavels gelden afwijkende oppervlakten van rond de 2,7 ha. Er is overigens sprake van een verbindende verklaring van de kavel in het wijziging omgevingsplan;
- Vestiging van grote logistieke bedrijvigheid is niet toegestaan;
- Afwatering/waterberging gaat centraal plaatsvinden in de nieuwe natuurzone ten noorden van het bedrijventerrein, wat tevens de overgangszone tussen het terrein en het Loobeekdal vormt;
- De primaire watergang Venrayse Spurkt, aan de oostkant, wordt deels verlegd;
- Er wordt gestreefd de historische lijnen in het landschap, zoals bestaande houtwallen en watergangen, zoveel mogelijk in stand te houden.

De ontwikkeling van Smakterheide-Noord omvat de volgende functies:

- | | |
|---|----------|
| - uitgeefbaar gebied voor bedrijfsfuncties: | 22,0 ha |
| - groen: | 0,20 ha |
| - groen en waterberging: | 3,66 ha |
| - infrastructuur/verkeer | 4,19 ha |
| - natuur: | 1,33 ha |
| - natuur en waterberging | 18,75 ha |
| - water | 0,14 ha |

De locatie is goed ontsloten door bestaande al aangepaste infrastructuur, de aangepaste Metaalweg en de op- en afrit van de A73.

Op 27 juni 2023 heeft de gemeenteraad van Venray het voorkeursrecht gevestigd op alle percelen, behoudens welke al grotendeels in eigendom van de gemeente zijn, gelegen binnen het kostenverhaalgebied. De gemeente is verder verantwoordelijk voor het vaststellen van de wijziging op het omgevingsplan en het nemen van de

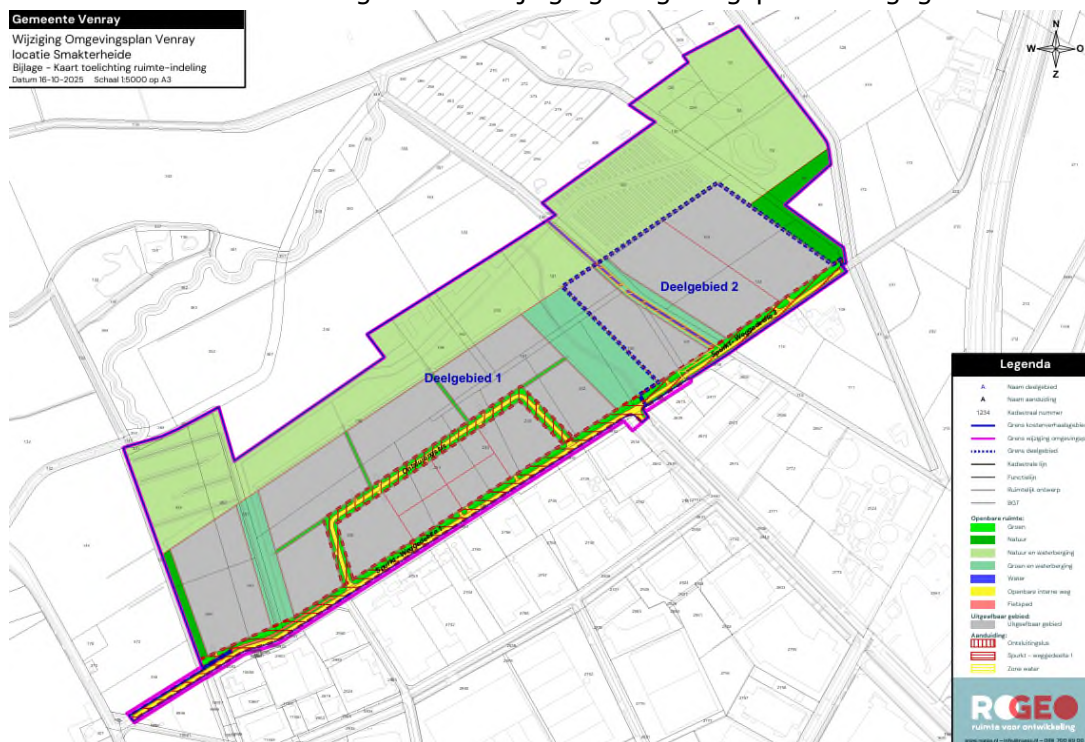
onteigeningsbeschikking. De gemeente Venray zal naar verwachting voor 1 januari 2026 het omgevingsplan en het gewijzigde omgevingsplan "Smakterheide-Noord" in procedure brengen. Ook bestaat het voornemen om binnen afzienbare tijd de onteigeningsbeschikking door de gemeenteraad te laten nemen.

Een deel van de percelen dient nog verworven te worden. Er staan op dit moment nog vier bedrijfswoningen en een particuliere woning in het kostenvehaalgebied. Door het gebied loopt de TenneT hoogspanningsverbinding Haps - Venray. TenneT heeft het voornemen om naast dit tracé een ondergrondse hoogspanningsleiding door het gebied aan te leggen. Hoe concreet dit voornemen is, is de taxateur niet bekend.

Het terrein wordt ten eerste bouwrijp gemaakt, waarna bedrijven zich hier zullen vestigen en verder zelf richting zullen geven aan de ontwikkeling van hun kavels. Verderop in deze rapportage is een concept ontwerp van het toekomstige ruimtegebruik van het terrein weergegeven.

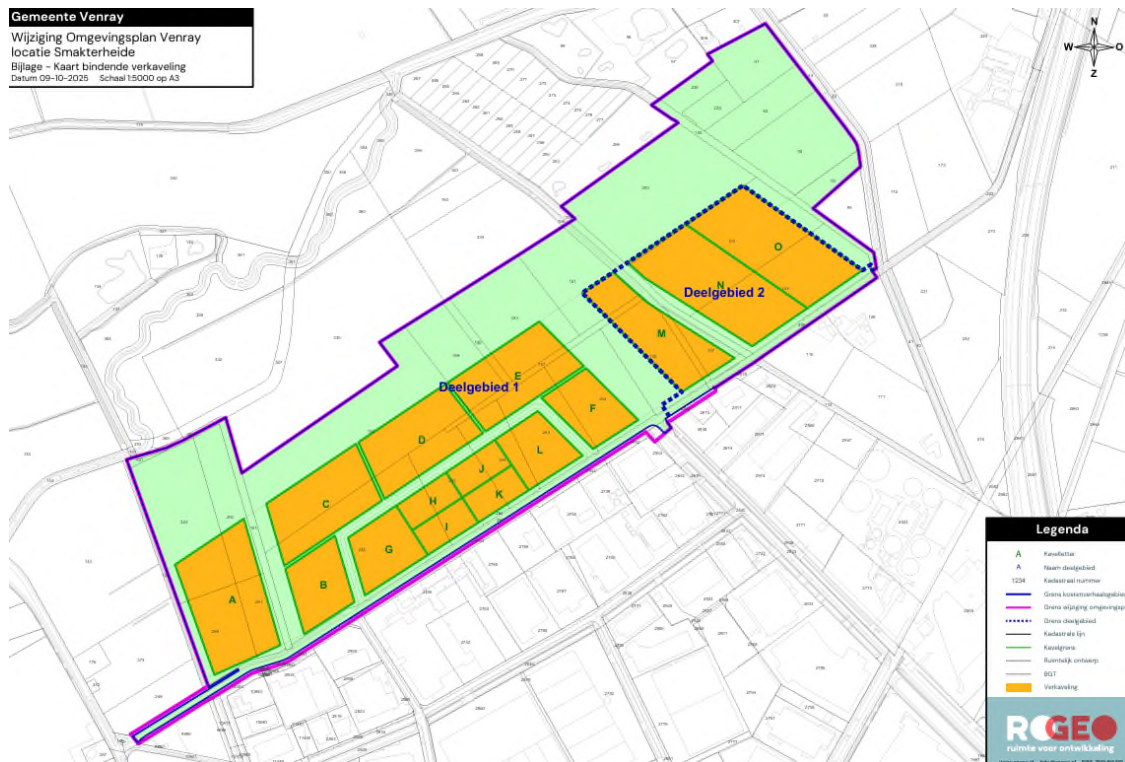
Het totale kostenverhaalsgebied beslaat een oppervlakte van 502.702 m². Verwezen wordt ten dezen naar het als bijlage 4 aan dit taxatierapport gehechte Waarderingsoverzicht, waarin ook het kostenverhaalsgebied is afgebakend qua oppervlakte en qua kadastrale percelen per de voor dit taxatierapport aangehouden waarde peildatum. In het kostenverhaalsgebied liggen percelen van verschillende eigenaren. Opgemerkt wordt nog dat het ruimtegebruik voor de gedeeltelijk kadastrale percelen gelegen binnen het kostenverhaalsgebied is bepaald door digitale inmeting door de gemeente en deze oppervlakten zijn door de taxateur aangehouden. Voor de gehele kadastrale percelen gelegen binnen het kostenverhaalsgebied is de kadastrale oppervlakte aangehouden.

Hieronder is de verbeelding van het wijziging omgevingsplan weergegeven:



Bron: ontwerp omgevingsplan

Hieronder is de kaart met de voorgenomen verkaveling van de uit te geven kavels aangegeven. Deze zijn overigens in het gewijzigde omgevingsplan als bindende verkaveling vastgelegd.



Hieronder is de kaart met de uitgiftecategorieën aangegeven:



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

4.5 Monumenten

Taxateur heeft er kennis van genomen dat er per de (waarde)peildatum geen sprake was van een onroerende zaak waarvoor een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel een aanwijzingsbesluit, dan wel een registerinschrijving gold tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet en taxateur hanteert één en ander als zodanig als **uitgangspunt**.

4.6 Explosieven

Op de Indicatieve Kaart Militair Erfgoed (IKME) ligt het kostenverhaalgebied volledig in het slagveld Overloon-Venray uit de 2^e wereldoorlog. Bij slagvelden kan een verspreiding van verschillende munitieartikelen verwacht worden. Verder is op de ruimingskaart van BeoBOM aangegeven dat er in het kostenverhaalgebied (eventueel) een mijnveld lag, terwijl er langs de wegen rondom het kostenverhaalgebied verschillende munitieruimingen hebben plaatsgevonden.

In het kader van de ontwikkeling van Smakterheide is tevens een vooronderzoek Conventionele Explosieven uitgevoerd door Bombs Away (2019). Hieruit blijkt dat het kostenverhaalgebied is getroffen door de volgende oorlogshandelingen:

- Duitse en geallieerde artilleriebeschietingen in oktober 1944;
- Duitse militaire aanwezigheid in de vorm van mangaten en loopgraven;
- Britse raketaanvallen op 13 en 14 oktober 1944.

Op basis van deze activiteiten kunnen resten van verschillende soorten munitie en munitietoebehoren, granaten en raketten worden aangetroffen. In de kostenverhaalregels van het gewijzigde omgevingsplan is rekening gehouden met een kostenpost voor de detectie en verwijding van niet gesprongen explosieven en met een nog te ontvangen rijksbijdrage hiervoor.

4.7 Archeologische waarden

Door Arcadis is een bureauonderzoek Landschap, Cultuurhistorie en Archeologie in opdracht van de gemeente uitgevoerd, d.d. 4 augustus 2025. Met betrekking tot de archeologie is door Arcadis het volgende geconcludeerd: *"Er worden geen bekende archeologische vindplaatsen bedreigd door de geplande ontwikkeling. Wel heeft het plangebied meerdere verwachtingen op archeologische resten. Gezien de ligging op de overgang van de hogere dekzanden naar het beekdal zal de locatie aantrekkelijk zijn geweest voor tijdelijke kampementen en krijgt het Paleolithicum-Mesolithicum een middelhoge verwachting. Ook kunnen onder het veen in het beekdal dekzandopduikingen voorkomen. Er wordt echter verwacht dat de ontginning van het heidegebied tot enige verstoring van de top van het dekzand heeft geleid. Gedurende het Neolithicum breidde het veen zich uit en door de natheid zal het gebied minder aantrekkelijk zijn geweest voor bewoning. Wel worden vanaf deze periode tot de Romeinse Tijd rituele deposities en water-gerelateerde resten verwacht, zoals voorden of objecten gerelateerd aan visvangst. In het onderzoeksgebied is ook eerder een rituele depositie uit de Bronstijd aangetroffen. Tijdens de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd zal het gebied voornamelijk in gebruik zijn geweest als grasland voor o.a. het weiden van vee, aangezien het gebied te nat was om aantrekkelijk te zijn voor bewoning. Er kunnen o.a. ontginningssporen, greppels/sloten, resten van infrastructuur zoals oude wegen en watergerelateerde resten, zoals bruggen, voorkomen in het gebied. Tot slot geldt er voor het plangebied een hoge verwachting op resten uit de Tweede*

Wereldoorlog. De slag om Overloon Venray vond in de omgeving plaats en langs de Loobeek is intensief gevochten. Ook is er tijdens een begeleiding nabij het plangebied een schuttersnest uit de Tweede Wereldoorlog aangetroffen, terwijl het vooronderzoek (OO) een kans op loopgraven, stellingen en munitie aangeeft. Aangezien het plangebied voor alle perioden een middelhoge of hoge verwachting heeft, bestaat er een grote kans op het verstoren van eventuele aanwezige archeologische resten uit verschillende perioden en van verschillende complextypen (bijvoorbeeld bewoning en rituele deposities),”

Voor het vorengenoemde plangebied wordt vervolgonderzoek in de vorm van verkennend booronderzoek geadviseerd, om de intactheid van de bodem vast te stellen en na te gaan of er sprake is van een archeologisch niveau. Volgens informatie van de gemeente heeft het vervolgonderzoek nog niet plaatsgevonden.

5. Ruimtelijk beleid en bestemming

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 (nog) het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en voor een klein gedeelte het bestemmingsplan Smakterheide.

Het **bestemmingsplan Buitengebied 2010** is vastgesteld door de raad van de gemeente Venray op 14 december 2010. Op 13 oktober 2016 heeft de raad aanpassingen op het bestemmingsplan vastgesteld. Deze wijzigingen zijn vastgelegd in de bestemmingsplannen "Bestemmingsplan Buitengebied 2010 herziening regels" en "bestemmingsplan Buitengebied 2010, herziening locaties". In de toelichting op het "bestemmingsplan Venray 2010, herziening regels" is het volgende opgenomen.

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

vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010 niet, maar is een (partiële) herziening op een aantal punten. De regels gaan gelden voor het gehele plangebied, maar de toedeling van de specifieke bestemmingen maakt geen onderdeel uit van deze herziening. Het bestemmingsplan Buitengebied 2010, herziening locaties, dat gelijktijdig met het voorliggende plan in procedure is gebracht richt zich uitsluitend op specifieke locaties. Voor die locaties is de verbeelding op de percelen aangepast.'

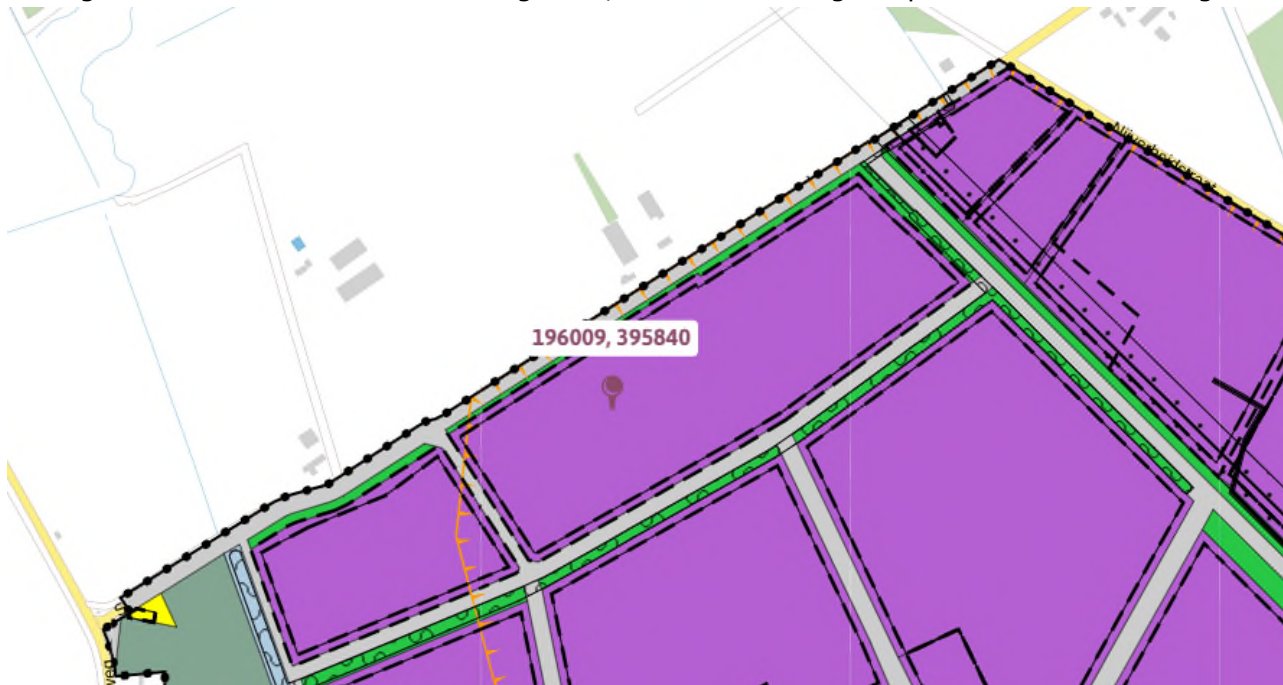
De bestemmingsplannen "Bestemmingsplan Buitengebied 2010 herziening regels" en "bestemmingsplan Buitengebied 2010, herziening locaties" vervangen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010 niet, maar zijn een (partiële) herziening op een aantal punten. De regels uit 'Bestemmingsplan Buitengebied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

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



Kaart huidige bestemmingsplan Buitengebied 2010

Het **bestemmingsplan Smakterheide** is vastgesteld door de raad van de gemeente Venray op 18 juni 2013 en is geheel onherroepelijk. Dit bestemmingplan is geldig voor een klein gedeelte van het kostenverhaalsgebied, te weten de wegen Spurkt en de Metaalweg.



Kaart bestemmingsplan Smakterheide

Voor de nadere uitleg van de regels, bestemmingen e.a. wordt verwezen naar de bestemmingsplannen Buitengebied 2010, Buitengebied 2010 herziening regels, bestemmingsplan Buitengebied 2010, herziening locaties en bestemmingsplan Smakterheide die thans zijn te vinden om het omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/>).

5.3 Het voorgenenom nieuwe omgevingsplan "Smakterheide-Noord"

De voorgenenom uitbreiding van het bedrijventerrein Smakterheide is niet mogelijk op basis van het omgevingsplan. Ter voorbereiding om de uitbreiding van het bedrijventerrein te realiseren is een wijziging van het omgevingsplan gemeente Venray in voorbereiding. Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt onder andere de geldende bestemmingsplannen binnen het kostenverhaalsgebied die vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege. Het betreft de volgende bestemmingsplannen:

- Buitengebied Venray 2010, vastgesteld op 14 december 2010.
- Buitengebied Venray 2010, herziening regels, vastgesteld op 1 november 2016.
- Buitengebied Venray 2010, herziening regels, vastgesteld op 20 september 2017.
- Buitengebied Venray, Herziening regels Ruimtelijk Kwaliteitskader, vastgesteld op 31 oktober 2023.
- Smakterheide.

Hieronder is de verbeelding van het kostenverhaalgebied weergegeven:



Bron: gemeente Venray

6. Milieu hygiënische toestand van de grond en het grondwater

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 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 taxateur zijn de volgende gegevens over de bodemkundige kwaliteit van de grond en het grondwater bekend. Ten behoeve van de aankoop van diverse percelen binnen het kostenverhaalsgebied De Spurkt, zijn sinds het jaar 2019 enkele verkennende bodem- en asbestonderzoeken uitgevoerd. De volgende rapporten zijn aan de taxateur beschikbaar gesteld:

- Rapportage asbestinventarisatie woning Spurkt 5 te Venray, d.d. 30 september 2019 van Econsultancy B.V.;
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Spurkt 5C, d.d. 19 juli 2019 van Econsultancy B.V.;
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Spurkt 5, d.d. 20 december 2019 van Econsultancy B.V.;
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Spurkt 5A, d.d. 3 oktober 2019 van Econsultancy B.V.;
- Diverse percelen, gelegen aan de Spurkt te Venray, d.d. 24 december 2019 van Econsultancy B.V.;
- Milieu hygiënisch vooronderzoek Smakterheide-Noord te Venray van Arcadis, d.d. 27 mei 2025.

De onderzoeksrapporten van Econsultancy B.V. omvatten een deel van de percelen gelegen binnen het kostenverhaalsgebied en zijn al redelijk gedateerd. Uit de rapporten komen geen ernstige verontreinigingen van de bodem en/of het bodemwater.

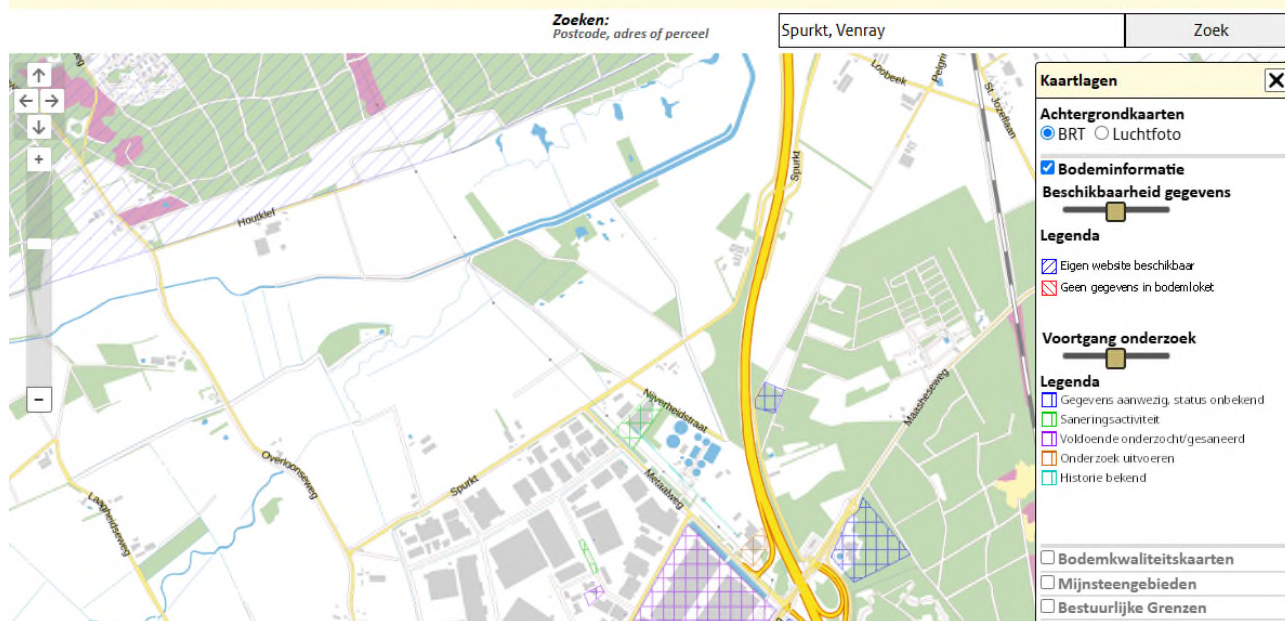
De conclusies van het milieu hygiënisch vooronderzoek van Arcadis zijn als volgt:

"• In het grondwater zijn regionaal verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater 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 de overzichtskaart 'Arseengebieden - Bodemkwaliteitskaart Limburg Noord' blijkt dat het plangebied grenst aan het gebied 'IJzerrijke zandgronden meest lemige gleijgronden'. Ter plaatse van en rondom deze gebieden komen van nature verhoogde arseenconcentraties voor.*
- *Binnen het plangebied zijn vier woningen met bedrijfsgebouwen aanwezig. De milieu hygiënische kwaliteit van de bodem is ter plaatse van drie locaties (gedeeltelijk) onderzocht. In Tabel 4 zijn de resultaten per locatie samengevat en zijn de aanbevelingen voor eventueel actualiserend en/of vervolgonderzoek weergegeven.*
- *Op basis van de beschikbare historische gegevens zijn binnen het plangebied geen locaties bekend met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit.*
- *Plaatselijk zijn binnen het plangebied zwakke tot sterke bijmengingen met baksteen, kolengruis, puin, beton en plastic in de grond aanwezig. Diffuus verspreid zijn in het verleden in de grond verhoogde gehalten zware metalen, minerale olie en PAK aangetoond.*
- *Aan de achterzijde van de woning ter plaatse van de locatie Spurkt 5, heeft in het verleden een calamiteit (lekkage) met diesel plaatsgevonden. Uit onderzoek bleek dat er sprake was van een verontreiniging met minerale olie in de bovengrond (omvang, 25 m²)*
- *In het kader van de uitgevoerde sanering (ten behoeve van de afvoer van de verontreinigde grond) is ter plaatse van de verontreinigingsbron een monster genomen en geanalyseerd op de aanwezigheid van poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS). In het monster zijn geen PFAS-gehalten aangetroffen boven de achtergrondwaarde. Voor het overige deel van het plangebied heeft in het verleden geen onderzoek naar de aanwezigheid van PFAS plaatsgevonden. Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van PFAS-puntbronnen binnen het plangebied.*
- *Ter plaatse van de percelen Spurkt 5 en Spurkt 5C is in 2019 een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. De maximale gehalten aan asbest in de bodem overschreden de interventiewaarde (100 mg/kg ds gewogen) niet. Op het overige deel van het plangebied is, voor zover bekend, niet eerder onderzoek naar asbest in de bodem uitgevoerd. 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.*
- *In het grondwater binnen het plangebied zijn in het verleden verhoogde concentraties zware metalen gemeten. Plaatselijk overschreden de concentraties koper en nikkel de interventiewaarden. Geconcludeerd is dat deze licht tot sterk verhoogde gehalten met metalen zijn te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondwaarden.*
- *In 2024 zijn enkele watergangen ter plaatse van een tracé van een hoogspanningsverbinding onderzocht (zie Ad 9 in §2.4.2). Ter plaatse van deze waterbodems zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen of andere zintuiglijke verontreinigingskenmerken. De onderzochte waterbodems hebben maximaal de klasse 'Wonen'. Gehalten aan PFAS in de waterbodem zijn in het gehele tracé niet groter dan de achtergrondwaarden. Van de overige watergangen in het plangebied zijn geen milieuhygiënische kwaliteitsgegevens bekend. Voor zover bekend heeft in het verleden ter plaatse van de overige watergangen geen waterbodemonderzoek conform de NEN 5720 (Waterbodem Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch onderzoek) plaatsgevonden."*

Bij het Bodemloket is verder geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.

Kaart



Bron: bodemloket.nl

In dit advies is ervan uitgegaan dat er nauwelijks negatieve milieuaspecten, zoals bodemverontreiniging, luchtverontreiniging, verwerkte bezwaarlijke materialen etcetera 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 terechtkomen 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. Onbekend is of in

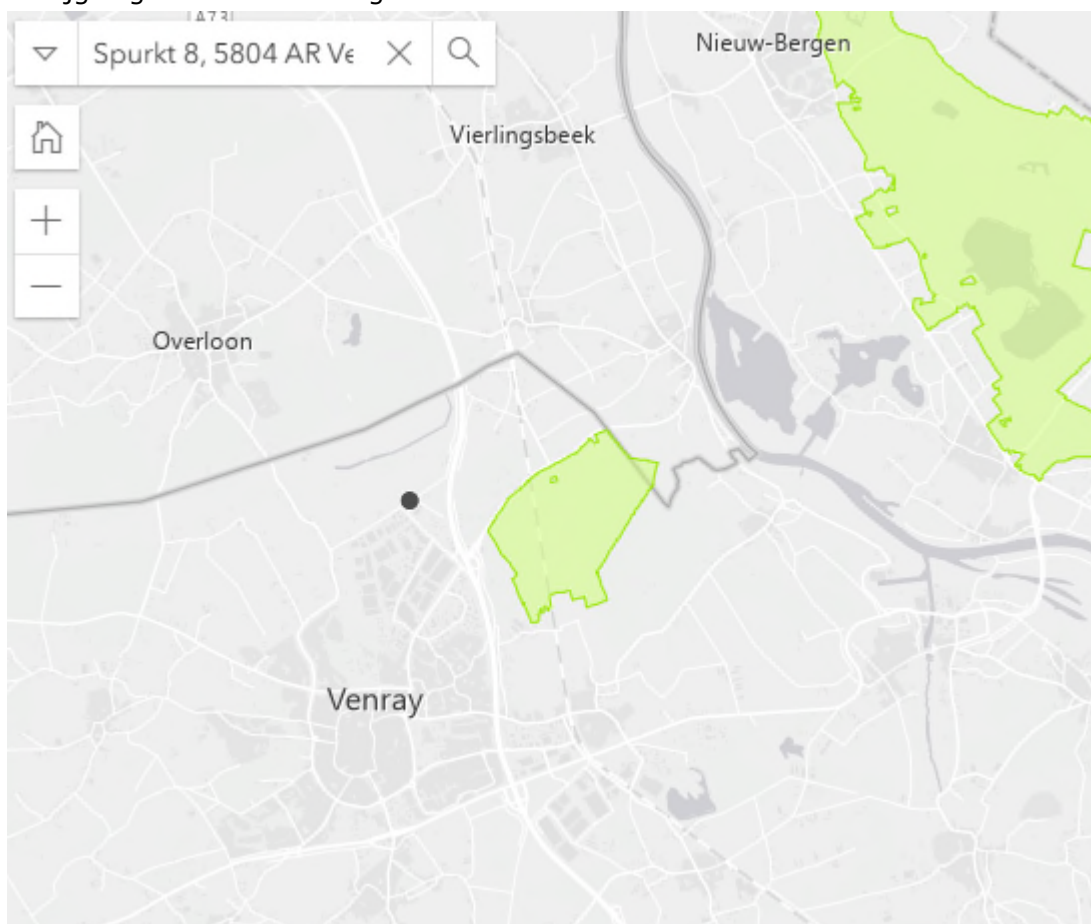
onderhavige gronden PFAS aanwezig zijn en zo ja, in welke concentraties. **Uitgangspunt** voor deze taxatie is dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik.

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 Boschhuizerbergen en dit gebied op ca. 500 meter gelegen. De taxateur heeft van de gemeente vernomen dat er geen negatieve effecten van de beoogde gebiedsontwikkeling zijn op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

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 retailruimten (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

Referenties en indicaties van ruwe bouwgrond binnen de provincie Limburg

Bedrijventerrein Smakterheide

Verkoop op 7 januari 2021 en levering op 29 januari 2021 (akte hyp4 deel 90976 nummer 157) door de familie Jacobs aan B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo van diverse percelen bouwland, groot 3.96.25 ha, (thans) gelegen binnen het kostenverhaalsgebied, ten tijde van de koop was een gedeelte, groot ca. 1.79.13 ha, buiten het beoogde ontwikkelingsgebied gelegen, voor een koopsom van € 700.000 (gemiddeld **€ 17,62** per m²). Indien het bouwland gelegen buiten het destijds bekende ontwikkelingsgebied tegen € 90.000 per hectare wordt gewaard, bedraagt de koopsom voor de ontwikkelingsgrond gemiddeld ca. **€ 24,--** per m². Voor het verdere en overige bevat de akte geen bijzonderheden.

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. (Spurkt 5b) gelegen binnen het kostenverhaalsgebied 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.

Een ruiling op 18 mei 2025 en levering (ruil) op 19 augustus 2025 (akte hyp4 deel 91881 nummer 64) tussen de gemeente Venray en de heer A.H.W van Duuren en mevrouw D.M.E. Bastiaansen van onbebouwde percelen. Hierbij werd enerzijds de percelen bouwland, gelegen buiten het kostenverhaalsgebied ter grootte van 9.21.09 ha in regulier verpachte staat geruild met een onbebouwd perceel grond, gelegen in het kostenverhaalsgebied, groot 1.76.91 ha. De ruiling heeft plaatsgevonden met gesloten beurs. De taxateur waardeert de regulier verpachte akkerbouwgrond voor ca € 60.000 per hectare (60% van de vrije waarde, welke op € 100.000 wordt geschat). De waarde van de toedeling aan de familie Van Duuren-Bastiaansen bedraagt hierdoor € 546.654. De grootte van de inbreng bedraagt 1.76.91 ha. Aangezien de ruiling met gesloten beurs heeft plaats gevonden bedraagt de waarde van de inbreng € 546.654:17.691 m² is € 30,90 per m². Derhalve kan uit deze ruiling een prijs van **€ 30,90** per m² voor het door de gemeente via de ruiling verworven perceel grond gelegen binnen het kostenverhaalsgebied gehaald worden. Voor het verdere en overige bevat de akte geen bijzonderheden.

Trade Port Noord

Verkoop op 18 november 2021 en levering op 14 januari 2022 (akte hyp4 deel 83443 nummer 35) door verkoper aan koper van diverse reststroken met een grootte van 12.374 m² aan de Siberiëweg te Sevenum, gelegen binnen de kostenverhaalsgebieden Klaver 5 en Klaver 7 voor een koopsom van € 331.175,79 (gemiddeld **€ 26,76** per m²). Verkoper en koper zijn gelieerd, in die zin dat provincie Limburg aandeelhouder is van B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. In de akte is vermeld dat koper voornemens is het verkochte te gebruiken als bouwterrein voor de afronding van de realisatie van de

bedrijventerreinen Klaver 5 en Klaver 7. Voor het verdere en overige bevat de akte geen bijzonderheden.

Verkoop op 18 januari 2022 en levering op 11 februari 2023 (akte hyp4 deel 83625 nummer 14) door koper aan verkoper van een perceel landbouwgrond van 49.974 ha aan de Siberiëweg te Sevenum voor een koopsom van € 1.124.415 (gemiddeld **€ 22,50** 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.

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 en levering op 9 december 2020 (akte hyp4 deel 79920 nummer 13) door verkoper aan koper van percelen grond met opstallen van 11.195 m² aan de Sint Sebastiaanskapelstraat te Weert voor een koopsom van € 404.875 (gemiddeld **€ 36,17** per m²). Het perceel is verworven ten behoeve van de realisatie van onderhavig bedrijfsterrein. In de akte van levering is een bepaling omtrent een verrekening van over- en ondermaat opgenomen tegen een verrekenprijs van € 25 per m². Deze verrekenprijs is lager dan de gemiddelde koopsom van € 36,17 per m². Dit doet vermoeden dat de koopsom mede is gebaseerd op de gebruikswaarde van de betreffende percelen. Voor het verdere en overige bevat deze akte geen bijzonderheden.

Verkoop op 4 november 2022 en levering op 31 maart 2023 (akte hyp4 deel 86290 nummer 104) door verkoper aan koper van een perceel landbouwgrond van 11.314 m² aan de Sint Sebastiaanskapelstraat te Weert voor een koopsom van € 338.700€ (gemiddeld **€ 29,94** per m²). Het perceel is verworven in verband met natuurcompensatie ten behoeve van de realisatie van onderhavig bedrijfsterrein. Voor het verdere en overige bevat deze akte geen bijzonderheden.

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--0 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 oktober 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.

8. Overwegingen voor de waarde- en schadebepaling

8.1 Courantheid

Onderwerp	Competentie	Kwalificatie
Locatie	ligging t.o.v. bestaand bedrijventerrein, goede ontsluiting o.a. op de snelweg	Uitstekend
Vastgoedobject	Geschikte grond, hoogspanningsmast	Goed
Mate van verkoopbaarheid	aantal gegadigde kopers	Goed
Mate van verhuurbaarheid	aantal gegadigde huurders/pachters	n.v.t.
Alternatieve aanwendbaarheid	alternatieve gebruiksmogelijkheden	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 aan dorpsrand, relatief weinig te amoveren bebouwing, relatief eenvoudige ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein	Aanwezigheid van de hoogspanningsleiding. Een groot aandeel natuur en groen in de exploitatie.
Opportunities	Threats
optimalisatie van de grondexploitatie	Stikstof- en PFAS-problematiek

8.3 Optimale aanwending

Gegeven de gehanteerde waarderingsgrondslag (volledige schadeloosstelling ingevolge paragraaf 15.3.1. van de 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 welke 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, behoudens daar waar het huidige gebruik een hogere waarde geeft.

8.4 Overwegingen

8.4.1. Inleiding

Opdracht is het ramen van de inbrengwaarde zoals in paragraaf 15.3.1. Omgevingswet, derhalve op onteigeningsbasis. Dit volgt ook uit het voornemen van de gemeente indien de minnelijke verwerving niet tot resultaat leidt de benodigde percelen voor de beoogde gebiedsontwikkeling onteigend gaan worden (zie paragraaf 1.8).

Het stelsel van artikel 15.22 tot en met 15.25 OW¹ 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 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

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.

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 welke 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 gezien 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 Omgevingswet 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 toegedachte 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 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.

De nummers 2.3, 3 en 7 hebben een grotere gebruikswaarde dan complexwaarde. De andere nummers halen hun hoogste waarde uit de complexwaarde. Ook als op deze percelen gebouwen staan. In een dergelijk geval is de totale complexwaarde hoger dan de totale gebruikswaarde inclusief de waarde van de opstallen. In een dergelijk geval zakken de opstallen waarde technisch zogenaamd door de grond.

8.5 Onteigeningswaarde

De onteigeningswaarde omvat naast de werkelijke waarde conform artikelen 15.22 tot en met 15.25 van de Omgevingswet, ook de waardevermindering van het overblijvende alsook de overige bijkomende schaden op grond van artikel 15.18 Omgevingswet. Bij woningen, agrarische en bedrijfsmatige bedrijven bestaat de overige bijkomende schade bestaan in de regel uit de gekapitaliseerde rentelasten vanwege een eventuele meer investering ten opzichte de werkelijke waarde van het onteigende (en de eventuele waardevermindering van het overblijvende) alsook kosten die een direct en noodzakelijk gevolg zijn van reconstructie. Dit zijn onder andere aankoopkosten (makelaarskosten, overdrachtsbelasting, kadastraal recht en notariskosten), financieringskosten, verhuis- en weder inrichtingskosten, etcetera.

8.6 Waarderingsmethode

8.6.1 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 kostenbenaderingen 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.

8.6.2 Vergelijkende methode

Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de kooprijzen 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.

8.6.3 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 oktober 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 oktober 2013, zaaknummer 202200234/1/R1, heeft de afdeling getoetst of de gehanteerde grondwaardeberekening (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.

8.7 Verzoening en conclusie

Inde 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 Waardering ongebouwde percelen

De ongebouwde percelen omvatten percelen landbouwgrond. De complexwaarde van deze percelen is evident hoger dan de gebruikswaarde. Uit de hiervoor in paragraaf 7.4 opgenomen referentietransacties volgt dat in 2025 in onderhavig kostenverhaalsgebied percelen ruwe bouwgrond zijn verworven voor afgerond € 31 per m². Dit betreft de meest recente referentietransacties in het kostenverhaalsgebied. Dat bij de een van de meest recente referentiestransacties grond met een woning betreft doet daar niet van af. De waarde van de woning zakt immers door de grond omdat de complexwaarde een hogere waarde geeft dan de gebruikswaarde van de percelen inclusief woning.

Verder volgt uit de referentietransacties dat de hiervoor gaande periode dat percelen ruwe bouwgrond zijn verworven voor prijzen van rond € 24 per m² in het kostenverhaalsgebied. Door verloop van tijd, de waardeontwikkeling van de totale exploitatie door de vermindering van onder meer de ontwikkelingsrisico's, b.v. het voornemen tot het vaststellen van het gewijzigde omgevingsplan, de regie van de gemeente door middel van onder meer vestiging van het voorkeursrecht en het onteigeningsvoornemen, inflatie etcetera is een stijging van de ruwe bouwgrondwaarde vanaf 2020/2021 naar heden goed voorstelbaar.

Op basis van deze referenties en rekening houdend met de marktontwikkelingen schat taxateur de marktwaarde van ruwe bouwgrond in onderhavig kostenverhaalsgebied op gemiddeld **€ 31 per m²**.

Deze waarde wordt in grote lijnen ondersteund door referentietransacties van percelen ruwe bouwgrond in het plangebied Trade Port Noord te Venlo en Kampershoek-Noord te Weert. In deze plangebieden zijn in de periode vanaf 2020 tot heden prijzen gerealiseerd in de bandbreedte van € 22,50 tot afgerond € 30 per m². De enigszins lagere grondprijzen in Trade Port Noord laten zijn in belangrijke mate verklaren door de meer complexe ontwikkelingsopgaven, grotere kavels voor voornamelijk logistiek, maakindustrie en agrobusiness en de langere ontwikkelingshorizon.

Het bedrijvenpark Kampershoek te Weert is meer vergelijkbaar met Smakterheide-Noord. De kavels zijn ook kleiner, maximaal 1,5 ha, en zijn bedoeld voor moderne industriële, logistieke en technische ondernemingen. De ruwe bouwgrondprijzen van dit bedrijvenpark bevinden zich thans rond de € 30 per m².

De transacties van ruwe bouwgrond in het bedrijvenpark de Berk III te Echt-Susteren geeft een wisselend (en niet compleet) beeld. Enerzijds is er een transactie van € 25 per m² met een nabetalingsverplichting op grond van een onteigeningsvonnis van gronden gelegen in het plangebied. Daarnaast is er een transactie van € 40 per m². Voor deze gronden is de gemeente een onteigeningsprocedure gestart, maar in deze zaak is nog geen vonnis gewezen. Het bedrijventerrein omvat een plangebied van 25 ha, waarvan ca. 13 ha uitgiftebaar. De kavels zijn maximaal 5.000 m² groot en zijn bedoeld voor kleine en middelgrootte lokale bedrijven. Gezien de variatie van de prijzen heeft de taxateur minder rekening gehouden met deze prijsvorming.

De referentietransactie van een perceel ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in Grubbenvorst wordt als minder bruikbaar beoordeeld, enerzijds vanwege het enigszins speculatieve karakter van deze transactie en anderzijds vanwege de omstandigheid dat het perceel vanwege de ligging aan een bestaande openbare ontsluitingsweg tegen beperkte kosten bouwrijp kan worden gemaakt.

Omdat de complexwaarde met toepassing van de comparatieve benadering met een voldoende mate van betrouwbaarheid kan worden vastgesteld wordt afgezien van toepassing van de residuele benadering.

9.2 Waardering bebouwde percelen

Voor de beschrijving en waardering van de bebouwde percelen wordt verwezen naar bijlage 1 respectievelijk bijlage 4 van deze rapportage.

10. Overig kosten

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

De rechthebbenden op het recht van gebruik en bewoning van het perceel gemeente Venray, sectie U, nummer 291 zijn overleden en het recht is hiermee beëindigd. Andere persoonlijke en beperkte rechten op percelen binnen het kostenverhaalsgebied zijn bij de taxateur niet bekend. Derhalve bedraagt deze post nihil.

10.2 Kosten van sloop etc.

Op grond van de kostensoortenlijst A5 plus B3 bijlage IV van het Omgevingsbesluit behoren de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van (onder andere) opstallen tot de inbrengwaarde. Omdat de raming van sloopkosten 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 sloopkosten per waardepeildatum 1 juli 2025 als volgt geraamd:

Opstallen Spurkt 5:	€ 82.921
Opstallen Spurkt 5a:	€ 134.747
Opstallen Spurkt 5b:	€ 165.843
Opstallen Spurkt 5c:	€ 248.765
Opstallen Spurkt 8:	€ 57.008
Totale sloopkosten zijn geraamd op	€ 689.284

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. 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 geraamd op € 1.599.359 en de kosten voorbereiding en toezicht over kosten B2 tot en met B4 op € 574.977. 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 waarderingproces, 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 Schattingonzekerheid

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 schattingonzekerheid. Dit kan onder andere worden veroorzaakt door onzekere marktomstandigheden, gebrekkige informatievoorziening door opdrachtgever, gebrekkige marktinformatie en algemene taxatie onnauwkeurigheden. Taxateur beoordeelt de schattingonzekerheid voor onderhavig taxatieobject per waardepeildatum als normaal.

11.3 Eindoordeel deskundige

Aldus concluderend per waarde peildatum 1 juli 2025 voor de:

Totale schadeloosstelling:	€ 20.616.626, --
Zegge	Zegge: twintig miljoen zeshonderdzesentwintig duizend zeshonderdenzesentwintig 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.

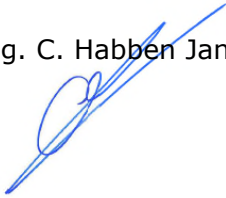
12. Ondertekening

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 Beschrijving bebouwde objecten

1.1. Gemeente Venray

Kadastrale aanduiding

Kadastrale gemeente Venray, sectie A, nummer 2840, sectie C, nummer 12086, sectie U, nummer 105, 151, 157, 242, 243, 246, 252, 253, 295, 296 en 321, totaal groot 13.64.97 ha.

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 19 oktober 2025, van het Kadaster berust het eigendom bij de gemeente Venray, Raadhuisstraat 1, 5801 MB Venray.

Een gedeelte van de kadastrale nummers zijn belast met het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht met als gerechtigde Enexis Netbeheer B.V., Magistratenlaan 116, 5223 MB 's-Hertogenbosch: 157, 2840, 296 (twee zakelijke rechten), 246, 253, 242 (twee zakelijke rechten), 243.

Een gedeelte van de kadastrale nummers zijn belast met het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht met als gerechtigde TenneT, Utrechtseweg 310, 6812 AR Arnhem: 157.

Een gedeelte van de kadastrale nummers zijn belast met het recht van opstal met als gerechtigde Enexis Netbeheer B.V., Magistratenlaan 116, 5223 MB 's-Hertogenbosch: 252 en 253.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 19 oktober 2025, van het Kadaster hebben de enkele percelen de aantekening 'Omgevingswet voorkeursrecht'. Er zijn geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend.

Locatie

Het bebouwde gedeelte van de percelen is plaatselijk bekend Spurkt 5b te Venray

Omschrijving

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

Toelichting schadeloosstelling

De complexwaarde wordt hoger geraamd dan de gebruikswaarde, derhalve is voor de inbrengwaarde voor de waardering van de werkelijke waarde uitgegaan van de complexwaarde. De schadeloosstelling beperkt zich tot de werkelijke waarde.

2.2. B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Kadastrale aanduiding

Kadastrale gemeente Venray, sectie U, nummers 158, 159, 160 en 333, totaal groot 9.30.56 ha.

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 19 oktober 2025, van het Kadaster berust het eigendom bij B.V. Ontwikkel Greenport Venlo, statutair gevestigd te Venlo.

Het perceel 333 is belast met het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht, gerechtigde Enexis Netbeheer B.V.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 19 oktober 2025, van het Kadaster hebben de percelen de aantekening 'Omgevingswet voorkeursrecht'. Er zijn geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend.

Locatie

De percelen zijn plaatselijk bekend Spurkt 5c te Venray

Omschrijving

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

Bestemming

Vigerende bestemming: Agrarische waarden

Toebedachte bestemming: Bedrijventerrein, natuur en waterberging en groen

Toelichting schadeloosstelling

De complexwaarde wordt hoger geraamd dan de gebruikswaarde, derhalve is voor de inbrengwaarde voor de waardering van de werkelijke uitgegaan van de complexwaarde.

2.3. B.V. Ontwikkel Greenport Venlo

Kadastrale aanduiding

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

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 19 oktober 2025, van het Kadaster berust het eigendom bij B.V. Ontwikkel Greenport Venlo, statutair gevestigd te Venlo.

Een gedeelte van het perceel is belast met het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht, gerechtigde Enexis Netbeheer B.V.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 19 oktober 2025, van het Kadaster heeft het perceel de aantekening 'Omgevingswet voorkeursrecht'. Er zijn geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend.

Locatie

Het perceel is plaatselijk bekend Spurkt 5a te Venray

Omschrijving

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

Bestemming

Vigerende bestemming: Wonen en agrarisch

Toebedachte bestemming: Bedrijventerrein, verkeer en groen

Toelichting schadeloosstelling

De gebruikswaarde van het perceel wordt hoger gewaardeerd dan de complexwaarde, derhalve is de werkelijke waarde van de inbrengwaarde gebaseerd op de gebruikswaarde. Voor de bepaling van de schadeloosstelling is gebaseerd op liquidatie van het gebruik met bijbehorende schadeloosstelling.

3. De heer C.A.M. Jacobs

Kadastrale aanduiding

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

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 19 oktober 2025, van het Kadaster berust het eigendom bij B.V. Gemeente Greenport Venlo, statutair gevestigd te Venlo. Van andere zakelijke rechten is geen sprake

Een gedeelte van de percelen zijn belast met het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht, gerechtigde Enexis Netbeheer B.V.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 19 oktober 2025, van het Kadaster hebben de percelen de aantekening 'Omgevingswet voorkeursrecht'. Er zijn geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend.

Locatie

De percelen zijn plaatselijk bekend Spurkt 5 te Venray

Omschrijving

De percelen betreffen een tweetal woningen, voormalige stal, loods, erf, tuin en cultuurgrond. Volgens het meetrapport van Zibber, ontvangen van de gemeente bedraagt de GO wonen 287 m², GO overige inpandige ruimte 245 m² en externe bergruimte 235 m².

Bestemming

Vigerende bestemming: Bedrijf en agrarische waarden

Toebedachte bestemming: Bedrijventerrein en groen

Toelichting schadeloosstelling

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

7. Mevrouw F.A.M. Berkers

Kadastrale aanduiding

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

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 19 oktober 2025, van het Kadaster berust het eigendom bij mevrouw F.A.M. Berkers, Spurkt 8 te Venray. Van andere zakelijke rechten is geen sprake.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 19 oktober 2025, van het Kadaster heeft het perceel de aantekening 'Omgevingswet voorkeursrecht'. Er zijn geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend.

Locatie

Het perceel is plaatselijk bekend Spurkt 5a te Venray

Omschrijving

Het perceel betreft een kwekerij met een loods met een in pandige woning (ca. 66 GO). Volgens de gegevens van het Gemeente is het perceel in gebruik voor wonen en een agrarische exploitatie. Volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) omvat de woning een oppervlakte van 68 m² en in 1989 is het pand in gebruik genomen

Bestemming

Vigerende bestemming: Agrarisch en bos

Toebedachte bestemming: Bedrijventerrein, natuur en water

Toelichting schadeloosstelling

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

Bijlage 2 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 Smakterheide-Noord, 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 Smakterheide-Noord, 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 3 Toelichting sloopkosten (kostensoort A5 en B1), kosten bodemsanering, grondwerken cs uitgeefbaar gebied (kostensoort B4) en kosten voorbereiding en toezicht over sloopkosten uitgeefbaar gebied en kosten bodemsanering, grondwerken cs uitgeefbaar gebied (kostensoort B5)

1. Algemeen

Onderdeel van de inbrengwaardetaxatie vormen:

- de raming van de sloopkosten van te verwijderen opstallen etc. Dit is onderscheiden naar gronden binnen de openbare ruimte (kostensoort A5 van de kostensoortenlijst (Bijlage IV Ob) en uitgeefbaar gebied (kostensoort B3 van de kostensoortenlijst);
- de kosten van bodemsanering, grondwerken en het dempen van oppervlaktewateren van het uitgeefbaar gebied binnen het kostenverhaalsgebied. Dit is kostensoort B4 uit de kostensoortenlijst. Deze kosten worden hierna aangeduid als 'kosten bouwrijp maken uitgeefbaar gebied'.

Tot de inbrengwaardetaxatie behoort ook de kosten van voorbereiding en toezicht over de sloopkosten van het uitgeefbaar gebied en 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. Sloopkosten

Binnen het kostenverhaalsgebied zijn 5 eigendommen gelegen, waar sprake is van te slopen opstallen:

- Eigendom 1.1 (Spurkt 5b)
- Eigendom 2.2 (Spurkt 5c);
- Eigendom 2.3 (Spurkt 5a);
- Eigendom 3 (Spurkt 5);
- Eigendom 7 (Spurkt 8).

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

- Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
- Het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
- Het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.
- De sloopkosten van te verwijderen opstallen etc. binnen de openbare ruimte en uitgeefbaar gebied.

Deze raming is opgenomen in het document 2025-12-08 – SSK Raming Smakterheide Noord.

Voor de taxatie is voor de raming van de sloopkosten gebruik gemaakt van deze raming.

In de door Nimas opgestelde raming is rekening gehouden met een kostenpost 'engineering'. Dit betreft de kosten VTU op onder meer de sloopkosten. De kosten van VTU worden bepaald op basis van de toepassing van hoofdstuk 13 Omgevingsregeling (plankostenregeling). De toelichting hierop komt in paragraaf 4 aan de orde. Dit maakt dat voor de raming van de sloopkosten, de kostenpost 'engineeringskosten' niet is meegenomen. Dit leidt, onderverdeeld naar de verschillende kavels binnen het uitgeefbaar gebied, tot het volgende overzicht:

Deelraming	cluster	Fasering EO	Directe bouwkosten			Indirecte bouwkosten		(A) Bouwkosten totaal	(B) Overige bijkomende kosten			Objectoverstijgende risico's	TOTAAL (A+B)
			DIR. BK	N.t.d.	TOTAAL	proj. risico	TOTAAL		risico reservering	overige bijkomende kosten	TOTAAL		
			BENOEMD	€	DIR. BK	€	BKK		€	€	OK	€	
SLOOPKOSTEN			€ 332.500	€ 95.625	€ 428.125	€ 116.765	€ 116.765	€ 544.890	€ 81.734	€ -	€ 81.734	€ 62.662	€ 689.286
Sloopkosten - eigendom 1.1 - Spurk 5B	nvt	nvt	€ 80.000	€ 23.008	€ 103.008	€ 28.094	€ 28.094	€ 131.101	€ 19.665		€ 19.665	€ 15.077	€ 165.843
Sloopkosten - eigendom 2.2 - Spurk 5C	nvt	nvt	€ 120.000	€ 34.511	€ 154.511	€ 42.141	€ 42.141	€ 196.652	€ 29.498	€ -	€ 29.498	€ 22.615	€ 248.765
Sloopkosten - eigendom 2.3 - Spurk 5A	nvt	nvt	€ 65.000	€ 18.694	€ 83.694	€ 22.826	€ 22.826	€ 106.520	€ 15.978	€ -	€ 15.978	€ 12.250	€ 134.748
Sloopkosten - eigendom 3 - Spurk 5	nvt	nvt	€ 40.000	€ 11.504	€ 51.504	€ 14.047	€ 14.047	€ 65.551	€ 9.833	€ -	€ 9.833	€ 7.538	€ 82.922
Sloopkosten - eigendom 7 - Spurk 8	nvt	nvt	€ 27.500	€ 7.909	€ 35.409	€ 9.657	€ 9.657	€ 45.066	€ 6.760	€ -	€ 6.760	€ 5.183	€ 57.009
TOTAAL sloopkosten			€ 332.500	€ 95.625	€ 428.125	€ 116.765	€ 116.765	€ 544.890	€ 81.734	€ -	€ 81.734	€ 62.662	€ 689.286

In de door Nimas opgestelde raming van de kosten voor de sloopkosten is uitgegaan van een raming naar adres en naar verdere objecten. Deze adressen en verdere objecten zijn verbonden aan de indeling van de eigendommen, zoals opgenomen in het waarderingsoverzicht. Op deze wijze kan worden gekomen tot de indeling van de sloopkosten per eigendom als volgt:

eigendom	oppv totaal	oppv openbr	oppv uitg g	sloopkosten totaal	sloopkosten openbr	sloopkosten uitg g
1.1	136499	58194	78304	165843	70705	95138
2.2	93067	58536	34530	248765	156466	92299
2.3	11560	2169	9392	134748	25277	109470
3	19819	3927	15891	82922	16432	66490
7	4950	1981	2969	57009	22815	34194
totaal	265894	124807	141086	689286	291695	397591

3. Kosten bouwrijp maken uitgeefbaar gebied.

Het kostenverhaalsgebied is opgedeeld in openbare ruimte (circa 502.702 m²) en uitgeefbaar gebied (circa 220.091 m²). De indeling is aangegeven op de planverbeelding. Het uitgeefbaar gebied is vervolgens ingedeeld in de kavels A tot en met O.

De onder 2 genoemde civieltechnische raming ziet, naast de sloopkosten, op:

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

In deze raming 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 onder meer 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 'engineeringkosten' niet is meegenomen. Dit leidt, onderverdeeld naar de verschillende kavels binnen het uitgeefbaar gebied, tot het volgende overzicht:

			Directe bouwkosten			Indirecte bouwkosten		(A) Bouwkosten totaal	(B) Overige bijkomende kosten			Objectoverstijgende risico's	TOTAAL (A+B)												
Deelraming	cluster	Fasering EO	DIR. BK	N.t.d.	TOTAAL	proj. risico	TOTAAL		risico reservering	overige bijkomende kosten	TOTAAL		OPGENOMEN IN EXPLOITATIEOPZET												
			BENOEMD	€	DIR. BK	€	-		BKK	€	-			€	OK	€	0								
ONTWIKKELVELDEN (BOUWRIJP MAKEN UITGEEFBAAR GEBIED)			€	749.164	€	213.541	€	962.705	€	248.931	€	248.931	€	1.211.636	€	181.745	€	60.582	€	242.327	€	145.396	€	1.599.360	
Kavel A	€	1	2027-2029	€	72.473	€	20.618	€	93.091	€	24.973	€	24.973	€	118.064	€	17.710	€	5.903	€	23.613	€	14.168	€	155.845
Kavel B	€	1	2027-2029	€	39.066	€	11.129	€	50.195	€	13.690	€	13.690	€	63.885	€	9.583	€	3.194	€	12.777	€	7.666	€	84.328
Kavel C	€	1	2027-2029	€	69.324	€	19.748	€	89.072	€	24.293	€	24.293	€	113.365	€	17.005	€	5.668	€	22.673	€	13.604	€	149.642
Kavel D	€	1	2027-2029	€	68.428	€	19.493	€	87.921	€	23.979	€	23.979	€	111.900	€	16.785	€	5.595	€	22.380	€	13.428	€	147.708
Kavel E	€	1	2027-2029	€	70.301	€	20.026	€	90.327	€	24.636	€	24.636	€	114.963	€	17.244	€	5.748	€	22.993	€	13.796	€	151.751
Kavel F	€	1	2027-2029	€	38.224	€	10.889	€	49.112	€	13.395	€	13.395	€	62.507	€	9.376	€	3.125	€	12.501	€	7.501	€	82.509
Kavel G	€	1	2027-2029	€	38.408	€	10.941	€	49.349	€	13.459	€	13.459	€	62.808	€	9.421	€	3.140	€	12.562	€	7.537	€	82.907
Kavel H	€	1	2027-2029	€	17.703	€	5.043	€	22.746	€	6.204	€	6.204	€	28.949	€	4.342	€	1.447	€	5.790	€	3.474	€	38.213
Kavel I	€	1	2027-2029	€	17.703	€	5.043	€	22.746	€	6.204	€	6.204	€	28.949	€	4.342	€	1.447	€	5.790	€	3.474	€	38.213
Kavel J	€	1	2027-2029	€	17.703	€	5.043	€	22.746	€	6.204	€	6.204	€	28.949	€	4.342	€	1.447	€	5.790	€	3.474	€	38.213
Kavel K	€	1	2027-2029	€	17.866	€	5.089	€	22.955	€	6.261	€	6.261	€	29.216	€	4.382	€	1.461	€	5.843	€	3.506	€	38.564
Kavel L	€	1	2027-2029	€	35.480	€	10.107	€	45.587	€	12.433	€	12.433	€	58.020	€	8.703	€	2.901	€	11.604	€	6.962	€	76.586
Kavel M	€	2	2034-2035	€	103.317	€	29.579	€	132.896	€	33.524	€	33.524	€	166.421	€	24.963	€	8.321	€	33.284	€	19.970	€	219.675
Kavel N	€	2	2034-2035	€	72.733	€	20.723	€	93.456	€	20.156	€	20.156	€	113.612	€	17.042	€	5.681	€	22.722	€	13.633	€	149.968
Kavel O	€	2	2034-2035	€	70.438	€	20.069	€	90.507	€	19.521	€	19.521	€	110.028	€	16.504	€	5.501	€	22.006	€	13.203	€	145.237

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

Omschrijving 1	Aantal	Totaal nominaal
Eigendom 1.1	-	-
B	11.034,2	84.328
C	7.366,3	56.299
D	6.998,1	53.482
E	7.328,8	56.011
F	10.796,3	82.509
G	10.848,2	82.907
H	5.000,1	38.213
I	5.000,0	38.213
J	2.881,0	22.018
K	2.888,8	22.076
L	7.446,3	56.906
M	716,1	8.572
Eigendom 1.2	-	-
Eigendom 2.1	-	-
A	10.618,3	62.423
Eigendom 2.2	-	-
C	12.213,4	93.343
D	11.321,3	86.522
E	10.995,6	84.034
Eigendom 2.3	-	-
D	1.008,1	7.704
E	1.531,7	11.706
J	2.119,0	16.195
K	2.157,6	16.488
L	2.575,2	19.680
Eigendom 2.4	-	-
N	15.751	86.552
O	15.030	82.594
Eigendom 2.5	-	-
Eigendom 3	-	-
A	15.891	93.422
Eigendom 4	-	-
M	9.660	115.640
Eigendom 5	-	-
M	3.592	43.007
Eigendom 6.1	-	-
M	1.413	16.913
Eigendom 6.2	-	-
Eigendom 7	-	-
M	2.969	35.542
Eigendom 8	-	-
N	11.541	63.417
O	11.400	62.643
Totalen	220.091	1.599.360

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

Eigenaar/object	Oppervlak [m ²]	Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppwater (Kostensoortenlijst t B4 bijlage IV Ob)
Eigendom 1.1	78.304 m ²	601.534
Eigendom 1.2	0 m ²	-
Eigendom 2.1	10.618 m ²	62.423
Eigendom 2.2	34.530 m ²	263.899
Eigendom 2.3	9.392 m ²	71.774
Eigendom 2.4	30.781 m ²	169.146
Eigendom 2.5	0 m ²	-
Eigendom 3	15.891 m ²	93.422
Eigendom 4	9.660 m ²	115.640
Eigendom 5	3.592 m ²	43.007
Eigendom 6.1	1.413 m ²	16.913
Eigendom 6.2	0 m ²	-
Eigendom 7	2.969 m ²	35.542
Eigendom 8	22.940 m ²	126.059
Totalen	220.091 m²	1.599.360

4. Kosten VTU sloopkosten uitgeefbaar gebied en bouwrijp maken uitgeefbaar gebied.

De tot de inbrengwaarde behorende verhaalbare kosten van VTU hebben betrekking op de sloopkosten binnen het uitgeefbaar gebied (kostensoort B3) en het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied (kostensoort B4). Zoals aangegeven zal deze VTU worden vastgelegd in de toekomstige kostensoort B5.

De totale verhaalbare kosten VTU voor de werken en werkzaamheden in de 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 € 4.456.743,-. De totale sloopkosten openbare ruimte, sloopkosten uitgeefbaar gebied, de kosten voor het bouwrijp maken uitgeefbaar gebied en de kosten van het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte, bedragen € 15.478.708,-.

Dit betekent dat het aandeel VTU uitkomt op (afgerond) 28,8% van de kosten.

Voor de inbrengwaarde is per eigendom voor de kostensoort VTU over het totaal van de sloopkosten uitgeefbaar gebied en het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, uitgegaan van (afgerond) 28,8% van de in de inbrengwaarde opgenomen raming per eigendom voor sloopkosten openbare ruimte, sloopkosten uitgeefbaar gebied en het bouwrijp maken uitgeefbaar gebied. Dit komt op in totaal € 574.977,-
- Dit leidt tot het volgende overzicht:

Eigenaar/object	Oppervlak [m ²]	Kosten van sloop etc (Kostensoortenlijst B3 bijlage IV Ob)	Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppervlakte (Kostensoortenlijst B4 bijlage IV Ob)	Kosten voorbereiding en toezicht over kosten B2 tot en met B4 (Kostensoortenlijst B5 bijlage IV Ob)
Eigendom 1.1	78.304 m ²	95.138	601.534	200.591
Eigendom 1.2	0 m ²	-	-	-
Eigendom 2.1	10.618 m ²	-	62.423	17.973
Eigendom 2.2	34.530 m ²	92.299	263.899	102.559
Eigendom 2.3	9.392 m ²	109.470	71.774	52.185
Eigendom 2.4	30.781 m ²	-	169.146	48.702
Eigendom 2.5	0 m ²	-	-	-
Eigendom 3	15.891 m ²	66.490	93.422	46.043
Eigendom 4	9.660 m ²	-	115.640	33.296
Eigendom 5	3.592 m ²	-	43.007	12.383
Eigendom 6.1	1.413 m ²	-	16.913	4.870
Eigendom 6.2	0 m ²	-	-	-
Eigendom 7	2.969 m ²	34.194	35.542	20.079
Eigendom 8	22.940 m ²	-	126.059	36.296
TOTALEN	220.091 m²	397.591	1.599.360	574.977

Bijlage 4 Waarderingsoverzicht

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

Waardepeildatum: 01-07-2025

=INVOERCEL

Complexwaarde € 31,00 per m² grondoppervlak

Waardering gronden binnen het kostenverhaalsgebied							
Algemene gegevens							
Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Geheel perc in kostenverhaalsgeb ied? (keuze)	Totale Oppervlakte digitale inmeting	Som te gebruiken oppv voor waardering	Totaal te gebruiken oppv voor waardering in kostenverhaals- gebied
1.1	Gemeente Venray	VRY00A 02840G0000	9.702	Nee	293,20	293	
1.1		VRY00C 12086G0000	420	Nee	19,30	19	
1.1		VRY00U 00105G0000	8.756	Nee	4.132,23	4.132	
1.1		VRY00U 00151G0000	5.766	Ja	5.767,14	5.766	
1.1		VRY00U 00157G0000	4.155	Ja	4.155,89	4.155	
1.1		VRY00U 00242G0000	19.230	Ja	19.229,97	19.230	
1.1		VRY00U 00243G0000	17.773	Ja	17.773,45	17.773	
1.1		VRY00U 00246G0000	48.960	Ja	48.959,26	48.960	
1.1		VRY00U 00252G0000	4	Ja	4,00	4	
1.1		VRY00U 00253G0000	17.595	Ja	17.594,83	17.595	
1.1		VRY00U 00295G0000	4.633	Nee	4.540,60	4.541	
1.1		VRY00U 00296G0000	19.945	Nee	13.583,77	13.584	
1.1		VRY00U 00321G0000	445	Ja	444,89	445	136.497
1.2	Gemeente Venray	VRY00U 00100G0000	9.404	Nee	5.639,20	5.639	5.639
2.1	B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	VRY00U 00292G0000	12.556	Ja	12.555,63	12.556	39.725
2.1		VRY00U 00322G0000	27.169	Ja	27.169,75	27.169	
2.2	B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	VRY00U 00158G0000	54.261	Ja	54.297,94	54.261	
2.2		VRY00U 00159G0000	13.075	Ja	13.075,42	13.075	
2.2		VRY00U 00160G0000	2.360	Ja	2.359,71	2.360	
2.2		VRY00U 00333G0000	23.360	Ja	23.333,58	23.360	93.056
2.3	B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	VRY00U 00244G0000	11.560	Ja	11.560,22	11.560	11.560
2.4	B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	VRY00U 00103G0000	34.692	Ja	34.692,04	34.692	71.988
2.4		VRY00U 00300G0000	37.296	Ja	37.297,51	37.296	
2.5	B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	VRY00U 00091G0000	10.233	Ja	10.232,72	10.233	
2.5		VRY00U 00092G0000	9.956	Ja	9.956,09	9.956	
2.5		VRY00U 00093G0000	18.767	Ja	18.767,37	18.767	
2.5		VRY00U 00094G0000	3.615	Ja	3.614,81	3.615	
2.5		VRY00U 00225G0000	4.240	Ja	4.238,72	4.240	
2.5		VRY00U 00226G0000	4.137	Ja	4.138,08	4.137	50.948
3	Jacobs, dhr. C.A.M.	VRY00U 00289G0000	13.263	Ja	13.263,30	13.263	19.818
3		VRY00U 00291G0000	6.555	Ja	6.555,31	6.555	
4	Berkers, mevr. F.A.M.; Moorrees, mevr. H.A.A.M.; Moorrees, mevr. P.H.H.M.	VRY00U 00155G0000	17.112	Ja	17.111,90	17.112	17.112
5	Bastiaansen, mevr. D.M.E.; Duuren, dhr. A.H.W. van	VRY00U 00161G0000	17.691	Ja	17.745,89	17.691	17.691
6.1	Waterschap Limburg	VRY00U 00106G0000	7.421	Nee	4.102,92	4.103	4.103
6.2	Waterschap Limburg	VRY00U 00148G0000	3.408	Nee	15,87	16	16
7	Berkers, mevr. F.A.M.	VRY00U 00107G0000	4.950	Ja	4.949,85	4.950	4.950
8	Michels*, dhr. J.A.M.; Michels, dhr. P.J.M.	VRY00U 00104G0000	29.599	Ja	29.599,28	29.599	29.599
TOTAAL			534.064		502.772	502.702	502.702

Inbrengwaarde totaal							
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
€ -	€ 4.231.407	€ -	€ -	€ 165.843	€ 601.534	€ 200.591	€ 5.199.375
€ -	€ 174.809	€ -	€ 3.500	€ -	€ -	€ -	€ 178.309
€ -	€ 1.231.475	€ -	€ 24.630	€ -	€ 62.423	€ 17.973	€ 1.336.501
€ -	€ 2.884.736	€ -	€ 321.000	€ 248.765	€ 263.899	€ 102.559	€ 3.820.959
€ 1.000.000		€ -	€ 73.500	€ 134.747	€ 71.774	€ 52.185	€ 1.332.206
€ -	€ 2.231.628	€ -	€ 44.632	€ -	€ 169.146	€ 48.702	€ 2.494.108
€ -	€ 1.579.388	€ -	€ 31.600	€ -	€ -	€ -	€ 1.610.988
€ 1.100.000		€ -	€ 134.000	€ 82.921	€ 93.422	€ 46.043	€ 1.456.386
€ -	€ 530.472	€ -	€ 21.400	€ -	€ 115.640	€ 33.296	€ 700.808
€ -	€ 548.421	€ -	€ 16.100	€ -	€ 43.007	€ 12.383	€ 619.911
€ -	€ 127.193	€ -	€ 2.550	€ -	€ 16.913	€ 4.870	€ 151.526
€ -	€ 496	€ -	€ 1.000	€ -	€ -	€ -	€ 1.496
€ 400.000		€ -	€ 92.000	€ 57.008	€ 35.542	€ 20.079	€ 604.629
€ -	€ 917.569	€ -	€ 29.500	€ -	€ 126.059	€ 36.296	€ 1.109.424
€ 2.500.000	€ 14.457.594	€ -	€ 795.412	€ 689.284	€ 1.599.359	€ 574.977	€ 20.616.626

Waarderingsoverzicht inbrengwaarde kostenverhaalsregeling met tijdvak voor het kostenverhaalsgebied Smakterheide–Noord in de wijziging voor het omgevingsplan Venray, locatie Smakterheide–Noord.
 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	136.497
1.2	Gemeente Venray	5.639
2.1	B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	39.725
2.2	B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	93.056
2.3	B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	11.560
2.4	B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	71.988
2.5	B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	50.948
3	Jacobs, dhr. C.A.M.	19.818
4	Berkers, mevr. F.A.M.; Moorrees, mevr. H.A.A.M.; Moorrees, mevr. P.H.H.M.	17.112
5	Bastiaansen, mevr. D.M.E.; Duuren, dhr. A.H.W. van	17.691
6.1	Waterschap Limburg	4.103
6.2	Waterschap Limburg	16
7	Berkers, mevr. F.A.M.	4.950
8	Michels*, dhr. J.A.M.; Michels, dhr. P.J.M.	29.599
TOTAAL		502.702

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 ngeval van onteigeningsschadeloostelling 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	
78.304,21	€ -	€ 2.427.403	€ -	€ -	€ 95.138	€ 601.534	€ 200.591	€	3.324.666
0,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€	-
10.618,31	€ -	€ 329.164	€ -	€ 6.583	€ -	€ 62.423	€ 17.973	€	416.144
34.530,28	€ -	€ 1.070.316	€ -	€ 119.100	€ 92.299	€ 263.899	€ 102.559	€	1.648.173
9.391,60	€ 812.407	€ -	€ -	€ 59.712	€ 109.470	€ 71.774	€ 52.185	€	1.105.548
30.781,05	€ -	€ 954.192	€ -	€ 19.084	€ -	€ 169.146	€ 48.702	€	1.191.124
0,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€	-
15.891,36	€ 882.024	€ -	€ -	€ 107.447	€ 66.490	€ 93.422	€ 46.043	€	1.195.426
9.659,65	€ -	€ 299.451	€ -	€ 12.080	€ -	€ 115.640	€ 33.296	€	460.467
3.592,43	€ -	€ 111.021	€ -	€ 3.259	€ -	€ 43.007	€ 12.383	€	169.670
1.412,81	€ -	€ 43.798	€ -	€ 878	€ -	€ 16.913	€ 4.870	€	66.459
0,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€	-
2.968,92	€ 239.920	€ -	€ -	€ 55.182	€ 34.194	€ 35.542	€ 20.079	€	384.917
22.940,26	€ -	€ 711.141	€ -	€ 22.863	€ -	€ 126.059	€ 36.296	€	896.360
220.091	€ 1.934.351	€ 5.946.487	€ -	€ 406.188	€ 397.591	€ 1.599.359	€ 574.977	€	10.858.953

Waarderingsoverzicht inbrengwaarde kostenverhaalsregeling met tijdvak voor het kostenverhaalsgebied Smakterheide–Noord in de wijziging voor het omgevingsplan Venray, locatie Smakterheide–Noord.
 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	136.497
1.2	Gemeente Venray	5.639
2.1	B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	39.725
2.2	B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	93.056
2.3	B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	11.560
2.4	B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	71.988
2.5	B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	50.948
3	Jacobs, dhr. C.A.M.	19.818
4	Berkers, mevr. F.A.M.; Moorrees, mevr. H.A.A.M.; Moorrees, mevr. P.H.H.M.	17.112
5	Bastiaansen, mevr. D.M.E.; Duuren, dhr. A.H.W. van	17.691
6.1	Waterschap Limburg	4.103
6.2	Waterschap Limburg	16
7	Berkers, mevr. F.A.M.	4.950
8	Michels*, dhr. J.A.M.; Michels, dhr. P.J.M.	29.599
TOTAAL		502.702

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 onteigeningsschadeloos-stelling (Art 8.17 Ob)	Kosten van sloop etc (Kostensoortenlijst A5 bijlage IV Ob)	Inbrengwaarde totaal gronden werken A8 en A9 Kostensoortenlijst
58.194,32	€ -	€ 1.804.004	€ -	€ -	€ 70.705	€ 1.874.709
5.639,20	€ -	€ 174.809	€ -	€ 3.500	€ -	€ 178.309
29.107,07	€ -	€ 902.311	€ -	€ 18.047	€ -	€ 920.357
58.536,37	€ -	€ 1.814.420	€ -	€ 201.900	€ 156.466	€ 2.172.786
2.168,62	€ 187.593	€ -	€ -	€ 13.788	€ 25.278	€ 226.659
41.208,50	€ -	€ 1.277.436	€ -	€ 25.548	€ -	€ 1.302.984
50.947,79	€ -	€ 1.579.388	€ -	€ 31.600	€ -	€ 1.610.988
3.927,25	€ 217.976	€ -	€ -	€ 26.553	€ 16.432	€ 260.961
7.452,25	€ -	€ 231.021	€ -	€ 9.320	€ -	€ 240.341
14.153,46	€ -	€ 437.400	€ -	€ 12.841	€ -	€ 450.241
2.690,11	€ -	€ 83.395	€ -	€ 1.672	€ -	€ 85.067
15,87	€ -	€ 496	€ -	€ 1.000	€ -	€ 1.496
1.980,93	€ 160.080	€ -	€ -	€ 36.818	€ 22.815	€ 219.713
6.659,02	€ -	€ 206.428	€ -	€ 6.637	€ -	€ 213.064
282.681	€ 565.649	€ 8.511.107	€ -	€ 389.224	€ 291.696	€ 9.757.676