

# STEENHUIJS

Grondzaken

Taxatierapport inbrengwaarde  
Kostenverhaalsgebied  
Smakterheide-Noord, wijziging  
omgevingsplan Venray

Gemeente Venray





Opdrachtgever:  
Gemeente Venray  
Postbus 500  
5800 AM Venray

Documenteigenschappen:  
SH26/102827-2/definitief  
Datum: 30 maart 2026

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.....	6
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.....	13
2.1 Algemeen.....	13
2.2 Kadastrale gegevens.....	13
2.3 Eigendom.....	15
2.4 Zakelijke rechten.....	15
2.5 Publiekrechtelijke beperkingen.....	16
2.6 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten.....	16
2.7 Eigendom buiten het kostenverhaalsgebied.....	17
3. LIGGING.....	18
3.1 Locatiebeschrijving.....	18
3.2 Fysieke en sociale omgevingskenmerken.....	19
3.3 Bereikbaarheid.....	19
3.4 Overige omgevingskenmerken.....	19
4. OMSCHRIJVING EN GEBRUIK.....	20
4.1 Algemeen.....	20
4.2 Beschrijving van het taxatieobject en het werk.....	20
4.3 Gebruik.....	22
4.4 Het werk.....	22
4.5 Monumenten.....	25
4.6 Explosieven.....	25
4.7 Archeologische waarden.....	25
5. RUIMTELIJK BELEID EN BESTEMMING.....	27
5.1 Algemeen.....	27
5.2 Vigerend plan en bestemming.....	27
5.3 Het voorgenomen nieuwe omgevingsplan "Smakterheide-Noord".....	29
6. MILIEU HYGIËNISCHE TOESTAND VAN DE GROND EN HET GRONDWATER.....	31
6.1 Algemeen.....	31
6.2 Beschouwing.....	31
6.3 PFAS.....	33
6.4 Stikstofdepositie.....	34
7. MARKT.....	35

7.1	<i>Algemeen</i>	35
7.2	<i>Beschrijving van de vastgoedmarkt</i>	35
7.3	<i>Verwachtingen</i>	38
7.4	<i>Referenties</i>	38
8.	OVERWEGINGEN VOOR DE WAARDE- EN SCHADEBEPALING	42
8.1	<i>Courantheid</i>	42
8.2	<i>Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT)</i>	42
8.3	<i>Optimale aanwending</i>	42
8.4	<i>Overwegingen</i>	43
8.5	<i>Onteigeningswaarde</i>	45
8.6	<i>Waarderingsmethode</i>	45
8.7	<i>Verzoening en conclusie</i>	47
9.	WAARDE- EN SCHADEBEPALING	48
9.1	<i>Waardering ongebouwde percelen</i>	48
9.2	<i>Waardering bebouwde percelen</i>	49
10.	OVERIG KOSTEN	50
10.1	<i>Vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten, beperkte rechten etc.</i>	50
10.2	<i>Kosten van sloop etc.</i>	50
10.3	<i>Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppervlaktewater.</i>	50
11.	CONCLUSIE WAARDERING	51
11.1	<i>Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken</i>	51
11.2	<i>Schattingonzekerheid</i>	51
11.3	<i>Eindoordeel deskundige</i>	51
11.4	<i>Plausibiliteitsverklaring</i>	51
12.	ONDERTEKENING	52

## 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](http://www.nrvt.nl)). De taxateur verklaart dat hij voldoet 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-

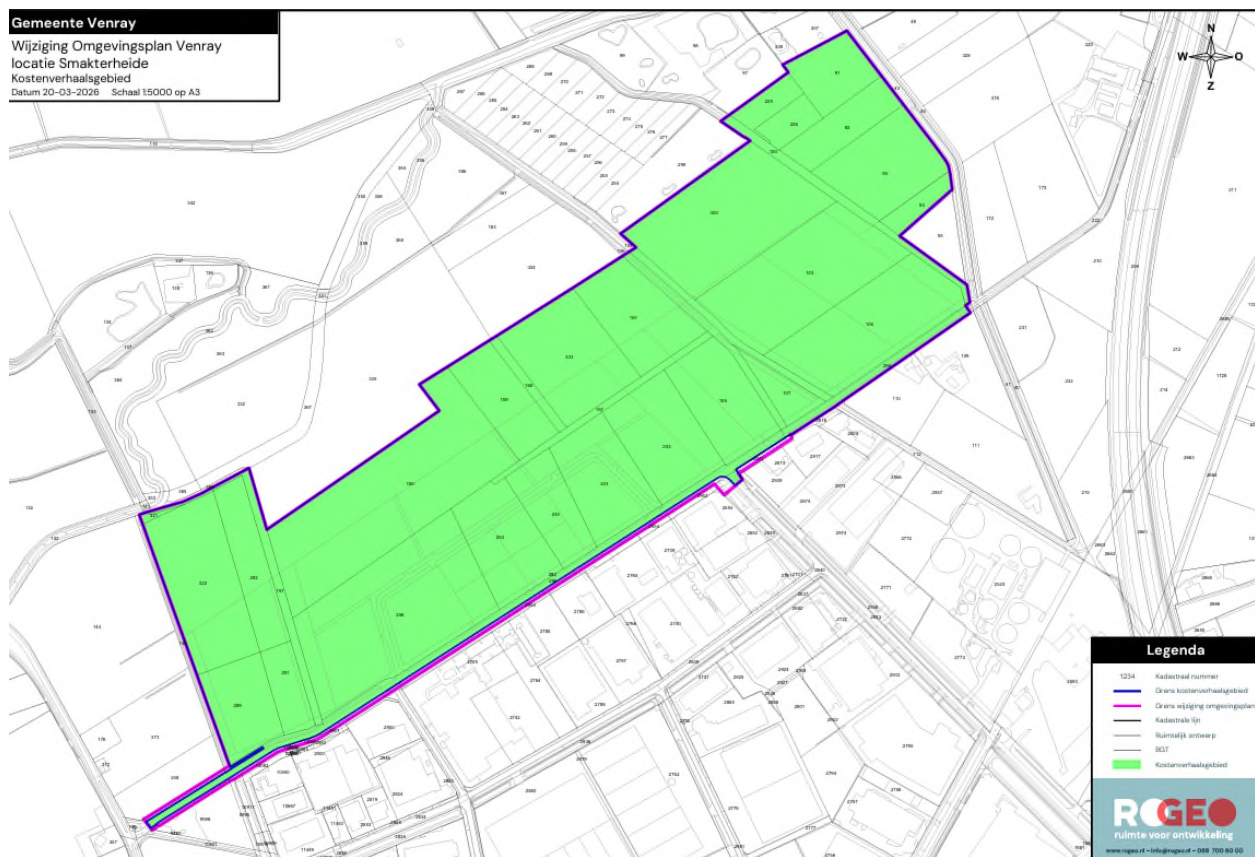
en Beroepsregels zoals opgesteld door het NRVT, te vinden op [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl). De taxateur verricht de onderhavige professionele taxatiedienst in overeenstemming met de laatste versie van de IVS, die is opgesteld en wordt onderhouden door de International Valuation Standards Council [www.ivsc.org](http://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](http://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	Bedrijventerrein c.a.
Te taxeren belang	De volle eigendom

#### 1.5 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het verkrijgen van inzicht in de inbrengwaarde van alle percelen gelegen binnen het kostenverhaalsgebied 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 en 4 maart 2026 zijn de betreffende percelen van het taxatieobject en de omgeving ervan vanaf de straatzijde bezichtigd en zo ook de omgeving van dit gebied. Naar aanleiding van de zienswijze is het object Spurkt 5 in aanwezigheid van de eigenaar ter plaatse op 4 maart opgenomen. Met andere mogelijke belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport niet 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, is de peildatum voor het bepalen van de inbrengwaarden gewijzigd van 1 juli 2025 naar **1 januari 2026**. Het ontwerp-omgevingsplan heeft vanaf 30 december 2025 tot en met 9 februari 2026 ter inzage gelegen.

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. 20 maart 2026;
- Wijziging omgevingsplan Venray locatie Smakterheide, eigendommenkaart, d.d. 20 maart 2026;
- Wijziging omgevingsplan Venray, locatie Smakterheide, kaart verwervingen, d.d. 20 maart 2026;
- Wijziging omgevingsplan Venray locatie Smakterheide, kaart bindende verkaveling, d.d. 20 maart 2026;
- Wijziging omgevingsplan Venray locatie Smakterheide, kaart deelgebieden, d.d. 20 maart 2026;
- Wijziging omgevingsplan Venray locatie Smakterheide, kaart uitgiftecategorieën, d.d. 27 maart 2026;
- Wijziging omgevingsplan Venray locatie Smakterheide, kaart fasering bouwrijp maken, d.d. 20 maart 2026;
- Wijziging omgevingsplan Venray locatie Smakterheide, kaart fasering gronduitgifte, d.d. 20 maart 2026;
- Wijziging omgevingsplan Venray locatie Smakterheide, Ruimtegebruikskaart, d.d. 20 maart 2026;
- Wijziging omgevingsplan Venray locatie Smakterheide, Kaart toelichting ruimte-indeling, d.d. 20 maart 2026;
- Verbeelding TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h bedrijventerrein Smakterheide Noord, d.d. 25 maart 2026;
- Ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide Noord, gemeente Venray, d.d. 18 december 2025. Dit betreft de motivering en regeling met bijlagen;
- 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 waardebeoordeling 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 waardebeoordeling 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](http://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.

Op 16 december 2025 is de definitieve versie aan opdrachtgever verzonden en heeft als onderdeel van het TAM-IMRO ontwerp-omgevingsplan hoofdstuk 22h bedrijventerrein Smakterheide ter inzage gelegen vanaf 30 december 2025 tot en met 9 februari 2026. Op het ontwerp-omgevingsplan zijn zienswijzen ingediend. Op grond van de zienswijze is de inbrengwaarde van (eigenaars)nummer 3 (Spurkt 5) aangepast. Voor een specificatie van aangepaste inbrengwaarde wordt verwezen naar bijlage 2. Verder is het eigendom van nummer 5, te weten het perceel kadastraal bekend gemeente Venray, sectie U, nummer 161

eigendom geworden van de gemeente Venray en dit perceel is onderdeel van  
(eigenaars)nummer 1.1.

## 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.

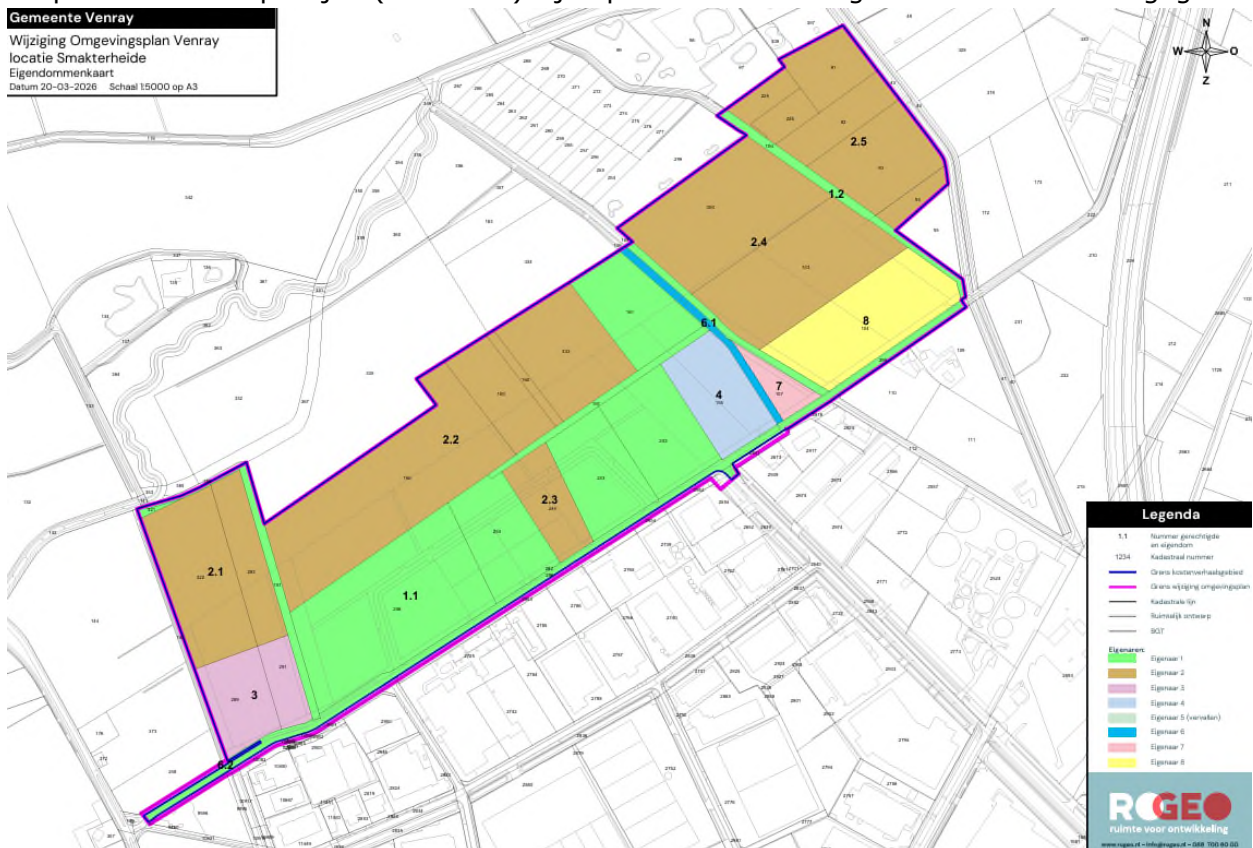
### 2.2 Kadastrale gegevens

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 00161G0000	17.691	17.691	
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	154.188
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
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
	<b>Totaal</b>	<b>534.064</b>	<b>502.702</b>	<b>502.702</b>

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. Berkers, Spurkt 8, 5804 AR Venray, ieder voor 1/3 deel van het eigendom.

#### 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: sectie A, nummer 2840; sectie U, nummers 155 (twee zakelijke rechten), 157, 161, 242 (twee zakelijke rechten), 243, 244, 246, 252, 253, 289, 291, 292, 296 (twee zakelijke rechten), 321, 322 en 333.

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 TSO B.V., Utrechtseweg 310, 6812 AR Arnhem: sectie U, nummers 155, 157, 161, 242, 296 en 333.

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: sectie U, nummers 252 en 253.

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

Het perceel sectie u, nummer 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 TSO zijn – voor zover de taxateur dit kan overzien – kabels en leidingen welke regulier in een uitleggegebied 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).

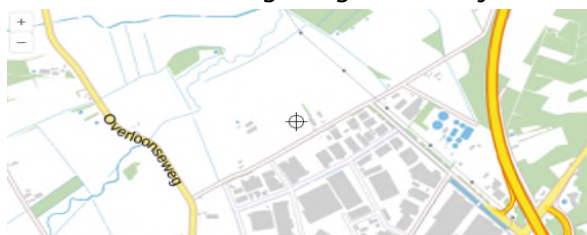
Venray heeft verschillende bedrijventerreinen, groot ca. 400 ha, waaronder De Bakt, De Hulst II, Haven- en industrieterrein Wanssum, Smakterheide. Deze terreinen huisvesten een breed scala aan bedrijven, van logistiek en productie tot dienstverlening en innovatie. De specifieke invulling van een bedrijventerrein 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.



#### 1. Adresinformatie

Adres:	Geen informatie gevonden
Gemeentenaam:	Venray
Gebruiksdoel:	Geen informatie gevonden
Bouwjaar pand:	Geen informatie gevonden
Energie label pand:	Geen informatie gevonden

#### 2. Leefomgevingskwaliteit

Fijnstof in de lucht (2023):	8 µg PM <sub>2,5</sub> / m <sup>3</sup>
Stikstofdioxide in de lucht (2023):	9 µg NO <sub>2</sub> / m <sup>3</sup>
Geluid in de omgeving:	< 46 dB
Zomerhitte in de stad:	+ 0.4 °C t.o.v. landelijk gebied
Schaduwrijke bomen binnen 500 meter:	2% van het oppervlak
Groen/blauw binnen 500 meter:	66% van het oppervlak
Kans op een overstroming:	Overstroomt niet / Oppervlaktewater
Hoe donker is het 's nachts?:	461 zichtbare sterren
Activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen 1 km:	industrie, propaantank, vervoer gevaarlijke stoffen

#### 3. Buurtinformatie

Gemiddelde woningwaarde in 2023:	€ 456 000
Mate van stedelijkheid van de buurt:	Weinig stedelijk
Afstand tot een huisartsenpraktijk:	2.3 km
Afstand tot een kinderdagverblijf:	1.4 km
Afstand tot een basisschool:	2.1 km
Afstand tot een supermarkt:	1.4 km
Sport- en beweegmogelijkheden:	Goed
Afstand tot treinstation, metro- of tramhalte:	3.8 km
Afstand tot bushalte:	0.7 km
Afstand tot oprit hoofdweg:	1.3 km

## **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 onbebouwde 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 geduid 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, ca.: | 22,00 ha |
| - groen, ca.:                                    | 0,20 ha  |
| - groen en waterberging, ca.:                    | 3,66 ha  |
| - infrastructuur/verkeer, ca.:                   | 4,19 ha  |
| - natuur, ca.:                                   | 1,33 ha  |
| - natuur en waterberging, ca.:                   | 18,75 ha |
| - water, ca.:                                    | 0,14 ha  |

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

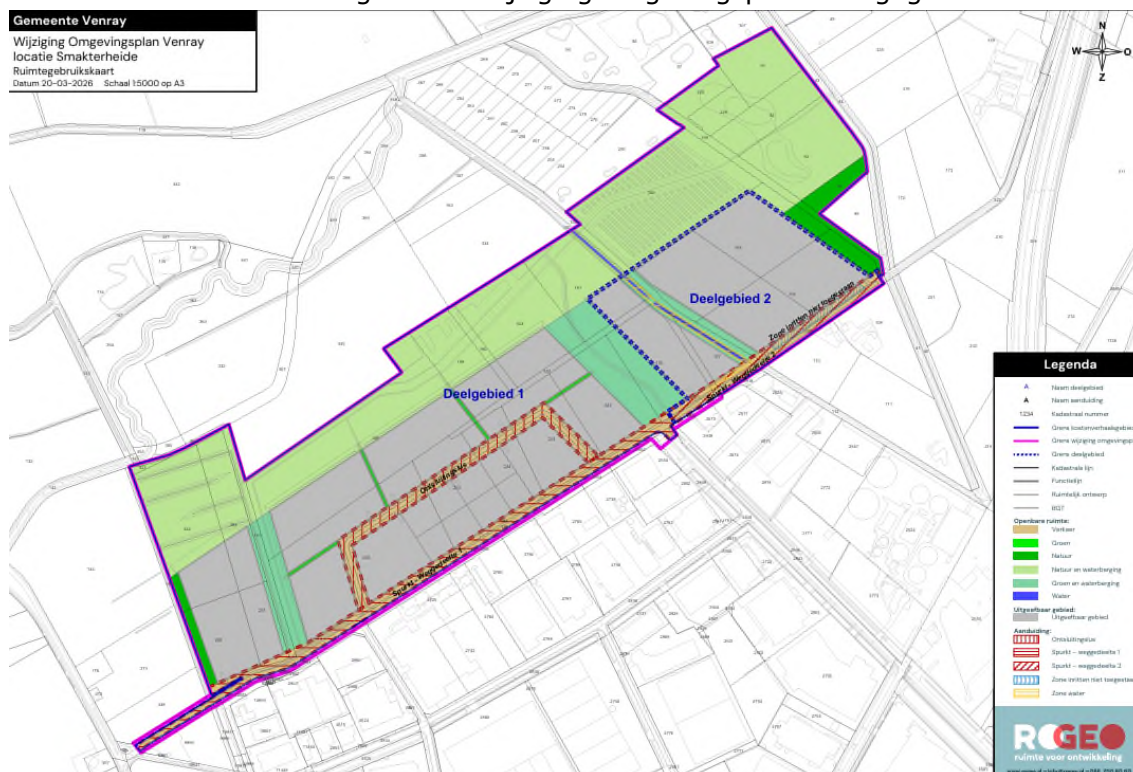
Op 27 juni 2023 heeft de gemeenteraad van Venray het voorkeursrecht gevestigd op alle percelen, behoudens welke al grotendeels in eigendom van de gemeente zijn, gelegen binnen het kostenverhaalgebied. De gemeente is verder verantwoordelijk voor het vaststellen van de wijziging op het omgevingsplan en 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 m<sup>2</sup>. 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.

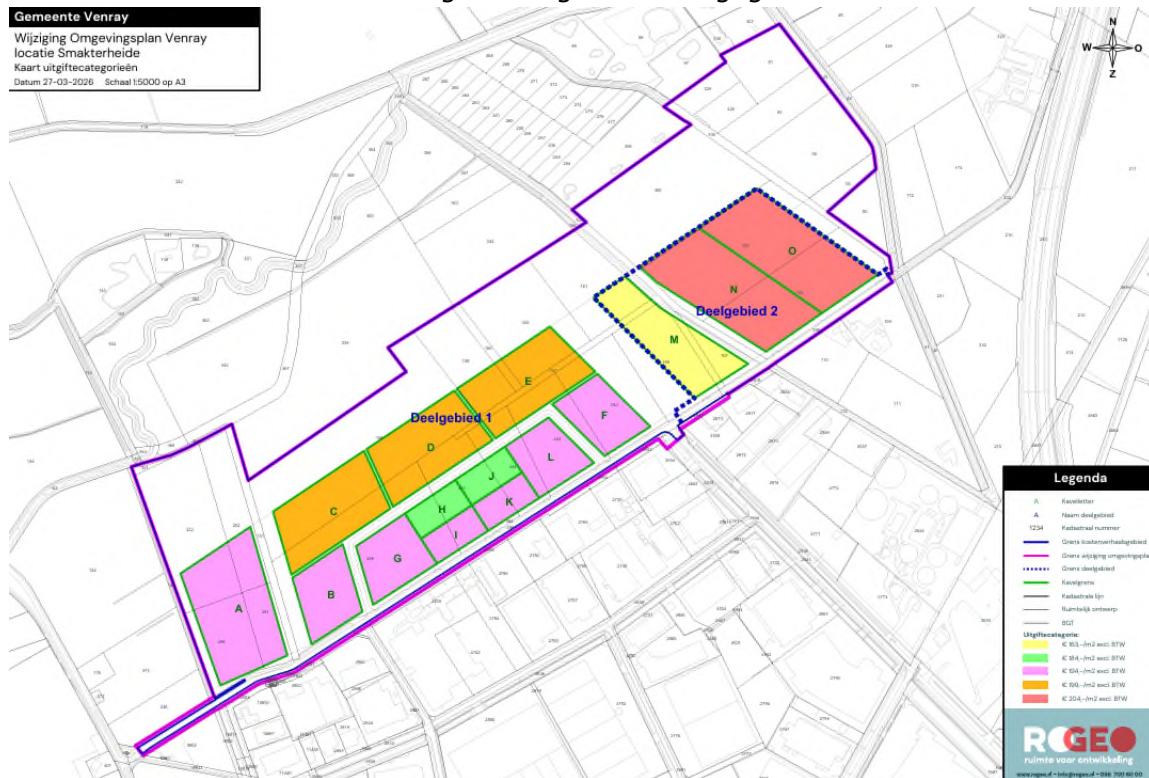
Hieronder is de verbeelding van de wijziging omgevingsplan weergegeven.



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<sup>e</sup> 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 mijnenveld 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 Loobek 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 Venray 2010 en voor een klein gedeelte het bestemmingsplan Smakterheide.

Het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010 is vastgesteld door de raad van de gemeente Venray op 14 december 2010.

Op 1 november 2016 heeft de raad aanpassingen op het bestemmingsplan vastgesteld. Deze wijzigingen zijn vastgelegd in de bestemmingsplannen "Bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010, herziening regels" en het "bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010, herziening locaties".

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

*'Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied Venray 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 Venray herzien2010 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 Venray 2010, herziening regels, vervangt het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Venray 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 Venray 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 Venray 2010 herziening regels" en "bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010, herziening locaties" vervangen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010 niet, maar zijn een (partiële) herziening op een aantal punten. De regels uit 'Bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010 herziening regels' gelden voor een gedeelte van het kostenverhaalsgebied. Het 'bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010, herziening locaties', richt zich uitsluitend op specifieke locaties.

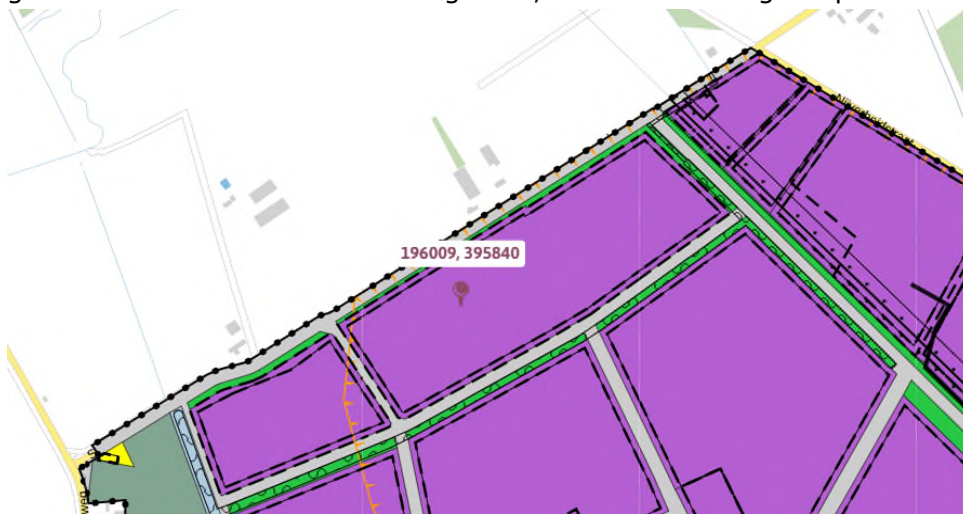
In onderstaande verbeelding zijn alle thans geldende bestemmingen weergegeven voor het kostenverhaalsgebied.



Kaart huidige bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010

Op 31 oktober 2023 heeft de raad het bestemmingsplan buitengebied Venray, herziening regels Ruimtelijk kwaliteitskader vastgesteld. Dit betreft een gemeentelijk toetsingskader, ter toetsing van landschappelijke waarde bij nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen en is voor dit onderdeel, conform artikel 2 van dit bestemmingsplan, van toepassing op de alle vigerende bestemmingsplannen zoals opgenomen in de lijst, waaronder Buitengebied Venray 2010, Buitengebied Venray 2010, herziening regels en Buitengebied Venray 2010, herziening locaties.

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

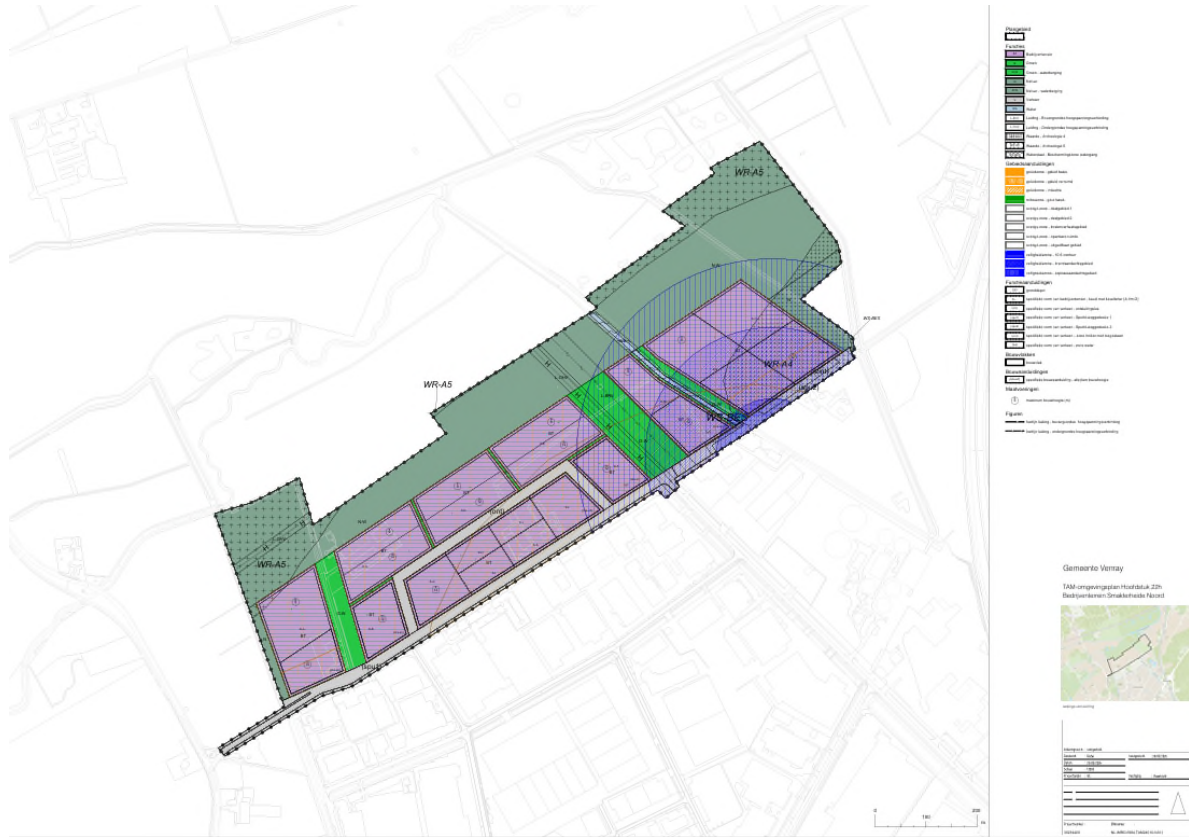
Voor de nadere uitleg van de regels, bestemmingen e.a. wordt verwezen naar de bestemmingsplannen Buitengebied Venray 2010, Buitengebied Venray 2010 herziening regels, bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010, herziening locaties en bestemmingsplan Smakterheide die thans zijn te vinden om het omgevingsloket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

### **5.3 Het voorgenumen nieuwe omgevingsplan "Smakterheide-Noord"**

De voorgenumen 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 locaties, vastgesteld op 1 november 2016.
- Buitengebied Venray, Herziening regels Ruimtelijk Kwaliteitskader, vastgesteld op 31 oktober 2023.
- Bestemmingsplan Smakterheide.

Hieronder is de verbeelding van de wijziging omgevingsplan, waarbinnen het kostenverhaalgebied is gelegen, 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 m<sup>2</sup>)*
- *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 terecht komen via de lucht of via het afvalwater van fabrieken die deze stoffen gebruiken. Eenmaal in het milieu blijven ze daar aanwezig en kunnen in lage hoeveelheden voorkomen in voedsel of drinkwater. De hoeveelheden zijn meestal zo laag dat dit geen invloed heeft op de gezondheid. PFAS'en zijn in Nederland momenteel in het nieuws door de onrust die is ontstaan over PFAS'en in de bodem. PFAS komen naar verwachting in heel Nederland voor als diffuse verontreiniging in de land- en waterbodem. Dit is het gevolg van punt -en diffuse lozingen, grootschalig grondverzet en hergebruik van grond, als bagger en bouwstoffen. Het afzetten of hergebruiken van vrijkomende PFAS-houdende materialen is niet mogelijk. Voor het nieuwbouwproject betekent dit dat met name de grondstromen onder scherp toezicht zullen staan. Onbekend is of in

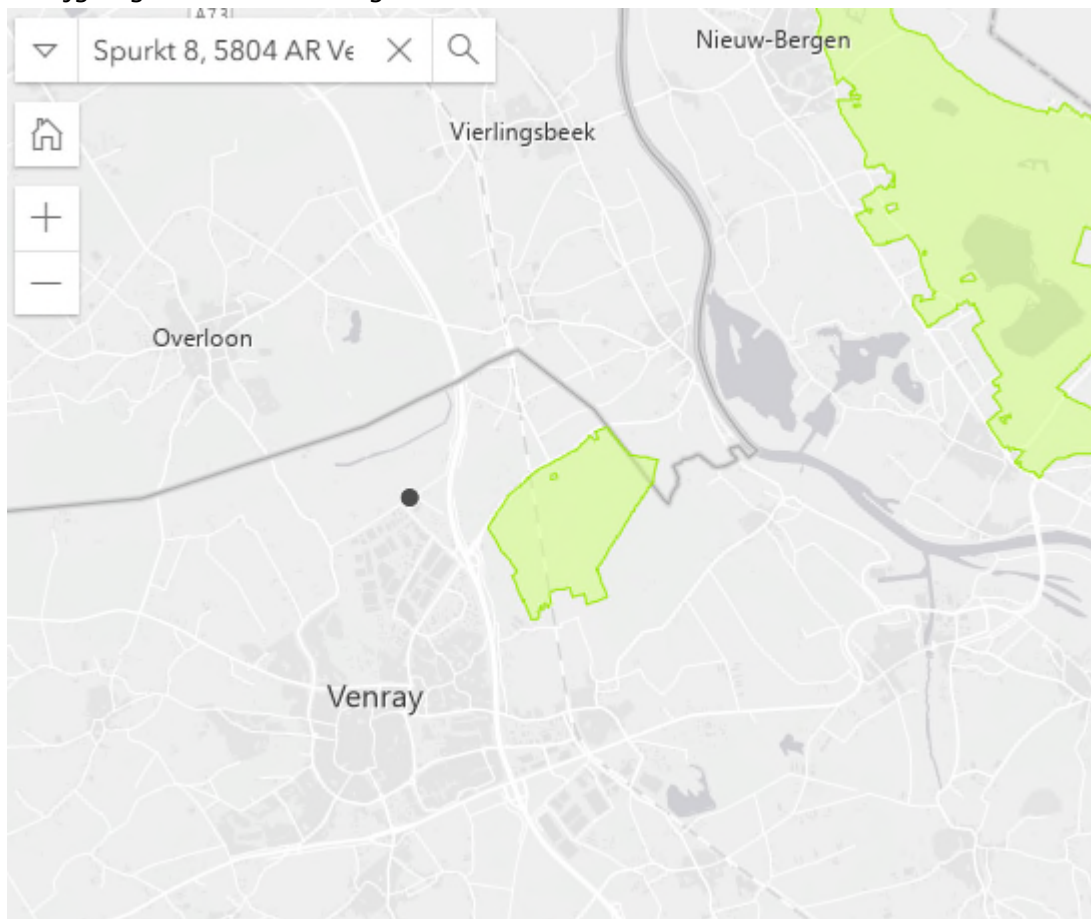
onderhavige gronden PFAS aanwezig zijn en zo ja, in welke concentraties. **Uitgangspunt** voor deze taxatie is dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik.

#### **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-najaarsraming', d.d. 19 december 2025, van De Nederlandse Bank wordt de actuele macro-economische toestand als volgt omschreven:

#### Samenvatting

De groei van de Nederlandse economie is opmerkelijk hoger in een onzekere wereld. Dit jaar is de economische groei 1,7%. Dat komt vooral door de overheidsbestedingen en de wereldhandel. De werkgelegenheid bij de overheid is sterker toegenomen dan verwacht. Daarmee dragen de overheidsbestedingen bij aan de hogere economische groei. De wereldhandelsgroei neemt toe, ondanks de hogere Amerikaanse handelstarieven. Daarvan heeft onze open economie geprofiteerd, zoals blijkt uit een toenemende uitvoer. De onzekerheid over het handelsbeleid blijft echter hoog. Ook geopolitieke spanningen brengen onzekerheid met zich mee. Na dit jaar valt de bbp-groei lager uit. De onzekerheid werkt mogelijk vertraagd door in de economie, waardoor we de impact nog niet helemaal hebben gezien.

De onzekere economische omgeving in buiten- en binnenland speelt bedrijven parten. Zij hebben te maken met hogere handelstarieven en veranderende concurrentieverhoudingen op de wereldmarkt. Al langer kampen Nederlandse bedrijven met relatief hoge energie- en loonkosten. En hebben ze te maken met beleidsonzekerheid en knelpunten in Nederland door bijvoorbeeld stikstof, netcongestie en arbeidsmarktkrapte. Dat remt de

bedrijfsinvesteringen. De groei daarvan is, na de krimp in 2025, ook volgend jaar laag. In een alternatief scenario laten we zien dat afnemende onzekerheid, door de aanpak van knelpunten voor investeringen, tot een hogere groei leidt van investeringen en de economie.

De inflatie daalt, maar blijft relatief hoog door de economische krapte. De inflatie daalt van 3,0% dit jaar naar 2,4% in 2026 en 2,3% in 2027. Daarmee blijft de inflatie de komende jaren hoger dan het eurogebied-gemiddelde, al wordt het verschil wel kleiner. De inflatie in Nederland heeft vooral binnenlandse oorzaken. Zo zorgt het vraagoverschot in onze economie voor opwaartse druk op goederen- en dienstenprijzen. Daarbij blijft de arbeidsmarkt krap. Hierdoor stijgen ook de lonen meer dan in het eurogebied. De oplopende werkloosheid in de komende jaren illustreert wel dat aanbod en vraag naar werk meer in evenwicht komen. Daardoor neemt de loongroei geleidelijk af. De inflatie die wordt veroorzaakt door buitenlandse factoren is in 2025 en 2026 beperkt. Dat komt door lagere energieprijzen op de wereldmarkt, de sterkere euro en de - mede daardoor - gematigde prijsstijging van ingevoerde goederen.

Huishoudens zien de loonstijging terug in de groei van hun reële inkomen. Dat neemt toe doordat de lonen gemiddeld genomen meer stijgen dan de inflatie. Die inkomensgroei ondersteunt de particuliere consumptiegroei. Tegelijkertijd blijven huishoudens de komende jaren flink sparen. Spaargeld wordt onder meer gebruikt om de hypotheek af te lossen of om een woning te kopen. De stijging van huizenprijzen neemt in 2026-2027 weliswaar af, maar is ook in de ramingsperiode sterker dan die van het huishoudinkomen.

### 7.2.2. Bedrijvigheid

#### Bedrijfsruimtes

De markt voor bedrijfsruimten en logistiek vastgoed laat een duidelijke trend zien: zowel kleine, grootschalige als bedrijfsruimten met zware energieaansluitingen zijn in populariteit toegenomen (NVM, 2026). Deze trend is het gevolg van netcongestie (Warehouse Totaal, 2025). Hierdoor moeten bedrijven vaak lang wachten op nieuwe aansluitingen of uitbreiding van hun stroomcapaciteit waardoor er meer vraag is naar bestaande panden die al over een (zware) aansluiting beschikken. Verder vestigen dienstverlenende bedrijven zich daarom vaker in een bedrijfsverzamelgebouw van wege de lage instapdrempel (Vastgoedinsider, 2025). Het aantal grote opnames vanaf 10.000 vierkante meter is gestegen van 16 naar 24 in Q4 2025. Het totale opnamevolume van grote metrages is bijna verdubbeld (+91%) ten opzichte van Q3 2025. Deze toename in opnamevolume leidt mede tot een stijging van +34% in totale bedrijfsruimten opnames ten op met 2,22% zijn toegenomen ten opzichte van Q4 2024 (NVM, 2026). Met een gemiddelde huurprijs van €92 per vierkante meter liggen de huurprijzen in het vierde kwartaal van 2025 hoger dan de €90 per vierkante meter in het derde kwartaal van 2025. De kooprijzen zijn in dezelfde periode eveneens gestegen naar ruim €1.550 per vierkante meter, omdat het aanbod van koop panden achterblijft (NVM, 2026). De kooprijzen stijgen met 7,19% harder dan de huurprijzen die Naast een toename in bedrijfsruimten opnames is ook het aanbod van bedrijfsruimten gestegen. Het totale aanbod is in het vierde kwartaal van 2025 gestegen tot 10,3 miljoen vier kante meter. Dat is ruim 1,7 miljoen vierkante meter meer dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Op jaarbasis betreft dit een stijging van 23% in het

aanbod van bedrijfsruimte. Het Ontwikkeling netto aanvangsrendement (NAR) BNP Paribas Real Estate 5,5% 5,0% 4,5% 4,0% 3,5% 3,0% 2,5% 2,0% Q4 2023 Q1 2024 Q2 2024 Q3 2024 Q4 2024 Q1 2025 Q2 2025 Q4 2025 Kantoor Logistiek Winkels Q3 2025 aanbod nam op jaarbasis voor al in de kleinste categorie tot 300 vierkante meter aanzienlijk toe (+40%). Vooral de sterke groei van zzp'ers en microbe drijven dreef deze ontwikkeling (Brainbay, 2025; NVM, 2026). Het gemiddelde bruto aanvangsrendement op toplocaties is stabiel gebleven en bedraagt 5,9% (BNP Paribas, 2025).

### 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

De bouwkostenindex voor bedrijfsruimten, kantoren en retail is zowel op kwartaalbasis als jaarbasis gedaald. De index voor bedrijfsruimte daalde in het vierde kwartaal van 2025 met 0,49% ten opzichte van het vorige kwartaal. De dalende trend geldt ook voor kantoren (0,22%) en voor retail (0,47%) (Bouwkostenindex, 2025). Deze daling bevestigt een dalende trend voor het derde kwartaal op een rij in 2025. Op jaarbasis daalde de bouwkostenindex voor bedrijfsruimten, kantoren en retail respectievelijk met 0,92%, 0,60% en 0,84% (Bouwkostenindex, 2025). Tegelijkertijd blijven investeringen in nieuwe bedrijfsgebouwen en kantoren onder druk staan. De maandcijfers van het CBS laten een dalende trend zien in zowel de investeringen als de volumegroei van bouwvergunningen voor bedrijfsgebouwen en kantoren. Voor winkels blijven de bouwvergunningen daar en tegen stabiel (CBS, 2025b; CBS, 2026).

### Rente

Kortlopende rente

De Euribor is het rentetarief waartegen Europese banken onderling leningen verstrekken. De 12-maands Euribor rente is in het vierde kwartaal van 2025 gestegen met 4 basispunten naar 2,21% (Euribor, 2025). In oktober heeft de Europese Centrale Bank (ECB) voor de derde maal op rij besloten de beleidsrente ongewijzigd te houden. Hiermee komt de ECB-beleidsrente in het vierde kwartaal uit op 2,15%. De rente stabilisatie heeft vooralsnog het

gewenste effect; afkoeling van de inflatie. Dit leidt tot terughoudendheid bij de ECB voor verdere renteverlagingen, ondanks dat de geopolitieke spanningen in het Midden-Oosten en tussen China en de VS zijn afgenomen (ABN AMRO, 2025c).

#### Langjarige rente

Het rendement op de 10-jarige Europese Staatsobligaties is licht gedaald met 3 basispunten ten opzichte van het derde kwartaal en bedraagt 3,17%. Op jaarbasis sprake is echter sprake van een stijging van 30 basispunten ten opzichte van het vierde kwartaal van 2024 (ECB, 2025). Een van de voornaamste oorzaken van de stijging op jaarbasis is de stijgende financieringsbehoefte van Europese overheden door hogere defensie-uitgaven, die het aanbod aan staatsobligaties vergroot en tevens de rendementseisen van beleggers verhoogt. Ook de Amerikaanse importheffingen zorgen voor meer Amerikaan se schulduitgifte en daarmee hogere rentes. Omdat Europe se obligatiemarkten sterk met de Amerikaanse verbonden zijn, trekken de Europese rentes vervolgens mee omhoog (ABN AMRO, 2025d). De premie op 10-jarige Europese staatobligaties is in het vierde kwartaal gestabiliseerd. Dit kwam vooral door afgenomen risico's: de spanningen in het Midden-Oosten namen af en de handelsbesprekingen tussen China en de VS boekten vooruitgang. (ABN AMRO, 2025c).

#### Inflatie

De stijging van de consumentenprijzen houdt aan, al is het tempo waarin dit gebeurt lager dan voorheen. Vergeleken met hetzelfde kwartaal van 2024, toen de CPI 3,87% bedroeg, is dit een daling van 94 basispunten. Ook ten opzichte van het derde kwartaal van 2025, waarin de inflatie 3% bedroeg, is een afname zichtbaar van 7 basispunten. Q1 2025 Q2 2025 Q3 2025 Deze verschillen laten zien dat de prijsstijgingen minder sterk zijn dan voorheen. De dalende inflatie komt mede door verlagingen van prijzen voor motorbrandstoffen. De afname wordt enigszins afgezwakt door prijsstijgingen in de voedingsmiddelen-, dranken- en tabaksindustrie en dienstverlening (CBS, 2025).

### **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 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> is € 30,90 per m<sup>2</sup>. Derhalve kan uit deze ruiling een prijs van **€ 30,90** per m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup> aan de Römerweg te Sevenum voor een koopsom van € 300.000 excl. BTW (gemiddeld **€ 22,55** per m<sup>2</sup>). In de akte is vermeld dat koper voornemens is het verkochte te gebruiken ten

behoefte 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 m<sup>2</sup> aan de Sint Sebastiaanskapelstraat te Weert voor een koopsom van € 404.875 (gemiddeld **€ 36,17** per m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>. Deze verrekenprijs is lager dan de gemiddelde koopsom van € 36,17 per m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> aan de Sint Sebastiaanskapelstraat te Weert voor een koopsom van € 338.700€ (gemiddeld **€ 29,94** per m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup> voor een koopsom van € 92.430 (gemiddeld **€ 30** per m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup> voor een koopsom van € 154.500 (gemiddeld **€ 25** per m<sup>2</sup>) 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 88907 nummer 173) door verkoper aan koper van een perceel grond van met een grootte van 16.200 m<sup>2</sup> voor een koopsom van € 562.000 (gemiddeld **€ 40** per m<sup>2</sup>). 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 perceel was onderdeel van een onteigeningsprocedure en de gemeente Echt-Susteren heeft ter voorkoming van onteigening op 30 september 2025 een koop- en bouwclaimovereenkomst gesloten (akte hyp4 deel 92575 nummer 24) met de eigenaar. De koopsom bedroeg € 405.000, exclusief BTW (gemiddeld **€ 25** per m<sup>2</sup>). In de akte is opgenomen dat de verkoper het recht op koop en levering van een viertal bouw kavels voor € 137.50 per m<sup>2</sup> exclusief BTW, zijnde het bedrag waarmee in het exploitatieplan is gerekend. Voor het verdere en overige bevat deze akte geen bijzonderheden.

#### 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 m<sup>2</sup> aan de Hagelkruisweg te Grubbenvorst voor een koopsom van € 430.000 (gemiddeld **€ 35,06** per m<sup>2</sup>). 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 rammen 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 OW<sup>1</sup> 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 de invloed van bestemmingsplannen (thans omgevingsplannen) door de Hoge Raad als volgt uiteengezet:

---

<sup>1</sup> 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.

- 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 egalisatieregule 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 bezien samenhang dient te vertonen.

Artikel 15.25 lid 1 OW schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafoming 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 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 koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te

worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts.

### 8.6.3 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**.

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> met een nabetalingsverplichting op grond van een onteigeningsvonnis van gronden gelegen in het plangebied. Daarnaast is er een transactie van € 40 per m<sup>2</sup>. Voor deze gronden is de gemeente een onteigeningsprocedure gevoerd, welke heeft geleid via een minnelijke overeenkomst tussen partijen tot een koop en bouwclaimovereenkomst, waarbij de gronden voor € 25 per m<sup>2</sup> zijn gekocht. Het bedrijventerrein omvat een plangebied van 25 ha, waarvan ca. 13 ha uitgeefbaar. De kavels zijn maximaal 5.000 m<sup>2</sup> 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 2 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 januari 2026 als volgt geraamd:

Opstallen Spurkt 5:	€ 86.527
Opstallen Spurkt 5a:	€ 140.606
Opstallen Spurkt 5b:	€ 173.054
Opstallen Spurkt 5c:	€ 259.581
Opstallen Spurkt 8:	<u>€ 59.487</u>
Totale sloopkosten zijn geraamd op	<b>€ 719.255</b>

### **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 toekomstig uitgeefbaar gebied per waarde peildatum 1 januari 2026 voor een oppervlakte van 220.091 m<sup>2</sup> geraamd op € 1.602.670 en de kosten voorbereiding en toezicht over kosten B2 tot en met B4 op € 517.928. Een toelichting op deze kosten is onder bijlage 3 te vinden.

## **11. Conclusie waardering**

---

### **11.1 Conclusie ten aanzien van de waarderingmethodieken**

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 Schattingsonzekerheid**

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

### **11.3 Eindoordeel deskundige**

Aldus concluderend per waarde peildatum 1 januari 2026 voor de:

Totale inbrengwaarde:	€ 21.224.375, --
Zegge	Zegge: éénentwintig miljoen tweehonderd vierentwintig duizend driehonderdvijfenzeventig 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 NRVT, 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.

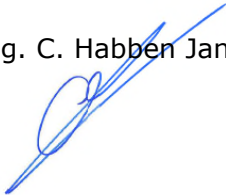
## **12. Ondertekening**

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 30 maart 2026 te Utrecht,

mr. ing. C. Habben Jansen RT

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'C' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.



## Bijlage 1

### Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

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

Taxateur heeft het taxatierapport betreffende de inbrengwaarde kostenverhaalsgebied Smakterheide-Noord, wijzigingsplan Venray, d.d. 30 maart 2026, 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. 30 maart 2026 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 2 van het taxatierapport - plausibel zijn en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig.

Plaats en datum: Utrecht, 30 maart 2026

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

Handtekening:



## Checklist plausibiliteitscontrole

### Checklist ten behoeve van de dossiers van de taxateur en de controlerend taxateur

#### Betreft:

Het taxatierapport betreft de inbrengwaarde kostenverhaalsgebied Smakterheide-Noord, wijzigingsplan Venray, d.d. 30 maart 2026, 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 controlerend 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 controlerend 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 (*Fysiske 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*

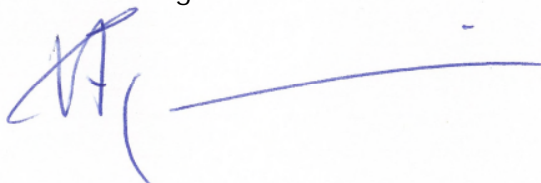
Is er een voldoende duidelijke algemene beschrijving van de relevante markt (voor LAV: gebied-specifiek) opgenomen in het taxatierapport. *Voldoende*

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, 30 maart 2026

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

Handtekening:





## **Bijlage 2**

### **Berekeningen schadeloosstelling per perceel bebouwde gronden**

---

#### **1.1. Gemeente Venray**

##### Kadastrale aanduiding

Kadastrale gemeente Venray, sectie A, nummer 2840, sectie C, nummer 12086, sectie U, nummer 105, 151, 157, 161, 242, 243, 246, 252, 253, 295, 296 en 321, totaal groot 15.41.88 ha.

##### Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 19 maart 2026, 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: sectie A, nummer 2840; sectie U, nummers 157, 161, 242 (twee zakelijke rechten), 243, 246, 252, 253, 296 (twee zakelijke rechten) en 321.

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 TSO B.V., Utrechtseweg 310, 6812 AR Arnhem: sectie U, nummers 157, 161, 242 en 296.

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 maart 2026, 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, wegen en cultuurgrond. Volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) omvat de woning een oppervlakte van 208 m<sup>2</sup> 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 maart 2026, van het Kadaster berust het eigendom bij B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo B.V., 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. en het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht, gerechtigde TenneT TSO B.V.

### Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 19 maart 2026, 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 241 m<sup>2</sup> en is in 1997 gebouwd. De andere gebouwen zijn volgens het BAG ook in 1997 gebouwd

### Bestemming en functie

Vigerende bestemming: Agrarische met waarden

Toebedachte functies: Bedrijventerrein, groen, groen-waterberging en natuur – waterberging

### Toelichting schadeloosstelling

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

### **2.3. B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo**

#### Kadastrale aanduiding

Kadastrale gemeente Venray, sectie U, nummer 244, totaal groot 1.15.60 ha

#### Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 19 maart 2026, van het Kadaster berust het eigendom bij B.V. Ontwikkelbedrijf 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 maart 2026, 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 341 m<sup>2</sup> en is in 1971 gebouwd

#### Bestemming en functie

Vigerende bestemming: Wonen en agrarisch

Toebedachte functie: 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 maart 2026, van het Kadaster berust het eigendom bij de heer C.A.M. Jacobs, Spurkt 5 te Venray.

Een gedeelte van beide 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. Het op het eigendomsinformatie van het nummer 291 van het Kadaster vermelde recht van gebruik en bewoning is door het overlijden van beide rechthebbenden vervallen.

#### Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie, d.d. 19 maart 2026, 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 woningen, een loods, erf, siertuin en cultuurgrond. Het object omvat een woonhuis, die in 2022 grondig is verbouwd. De woning heeft een gebruiksoppervlakte wonen van ca. 287 m<sup>2</sup>, gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte van ca. 245 m<sup>2</sup> en een loods, bouwjaar 2000, van ca. 235 m<sup>2</sup>, bestrating, siertuin en toegang.

#### Bestemming en functie

Vigerende bestemming: Bedrijf en agrarisch met waarden

Toebedachte functie: Bedrijventerrein en groen-waterberging, natuur en verkeer

#### 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 vervangende grond met bouw van nieuwe opstallen c.a. met bijbehorende schadeloosstelling.

#### Aangepaste schadeloosstelling

<b>Vermogensschade</b>			
kavel met woning c.a., groot ca. 4.500 m <sup>2</sup>		€	751.000
overige grond	15.318 m <sup>2</sup>	€ 31	€ 474.858
Totale vermogensschade			€ 1.225.858

<b>Reconstructiekosten</b>				
aankoop bouwkaavel			€	450.000
landbouwgrond	15.318 m2	€	10	€ 153.180
bouw woning	286 m2	€	1.850	€ 529.100
overige ruimten bij woning	245 m2	€	1.400	€ 343.000
schuur	236 m2	€	1.104	€ 260.623
erfverharding	1.000 m2	€	60	€ 60.000
tuininrichting				€ 25.000
BTW				<u>€ 728.222</u>
totaal investering				€ 2.549.125
af: vrijkomend vermogen				€ 1.225.858
netto te investeren				€ 1.323.267
jaarlijkse lasten	4%	€	52.931	
af economisch voordeel	15%	€	7.940	
jaarlijks nadeel		€	44.991	
vermenigvuldigheidsfactor	10	€	449.911	
totale reconstructieschade				€ 449.911
<b>Bijkomende kosten</b>				
leges	2,50%	€ 1.132.723	€	28.318
verhuis en wederinrichtingkst.			€	30.000
overdrachtsbelasting	10,40%	€ 153.180	€	15.931
notaris (aankoop en financiering)			€	3.000
financiering	€ 873.356	1,00%	€	<u>8.734</u>
totale bijkomende kosten				€ 85.982
bijdrage aan deskundigenkosten		2%	€ 1.761.751	<u>€ 35.235</u>
<b>Totale schadeloosstelling</b>				<b>€ 1.796.988</b>

## **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 maart 2026, 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 maart 2026, van het Kadaster heeft het perceel de aantekening 'Omgevingswet voorkeursrecht'. Er zijn geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend.

### Locatie

Het perceel is plaatselijk bekend Spurkt 8 te Venray

### Omschrijving

Het perceel betreft een kwekerij met een loods met een inpandige woning (ca. 66 m<sup>2</sup> 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 het object een totale oppervlakte van 295 m<sup>2</sup>, volgens informatie van de gemeente in 1989 is het pand in gebruik genomen

### Bestemming en functie

Vigerende bestemming: Agrarisch en natuur

Toebedachte functie: Bedrijventerrein, groen-waterberging, water en verkeer

### 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 3

### **Toelichting sloopkosten (kostensoort A5 en B3), 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:

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

d. De sloopkosten van te verwijderen opstallen etc. binnen de openbare ruimte en uitgeefbaar gebied. Deze raming is opgenomen in het document 2026-03-18 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 'engineeringkosten' niet is meegenomen. Dit leidt, onderverdeeld naar de verschillende eigendommen binnen het kostenverhaalsgebied, 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		
<b>SLOOPKOSTEN</b>			€ 332.500	€ 95.625	€ 428.125	€ 116.765	€ 116.765	€ 544.890	€ 81.734	€ 27.245	€ 108.978	€ 65.387	€ 719.255
Sloopkosten - eigendom 1.1 - Spurkt 5B	nvt	nvt	€ 80.000	€ 23.008	€ 103.008	€ 28.094	€ 28.094	€ 131.101	€ 19.665	€ 6.555	€ 26.220	€ 15.732	€ 173.054
Sloopkosten - eigendom 2.2 - Spurkt 5C	nvt	nvt	€ 120.000	€ 34.511	€ 154.511	€ 42.141	€ 42.141	€ 196.652	€ 29.498	€ 9.833	€ 39.330	€ 23.598	€ 259.581
Sloopkosten - eigendom 2.3 - Spurkt 5A	nvt	nvt	€ 65.000	€ 18.694	€ 83.694	€ 22.826	€ 22.826	€ 106.520	€ 15.978	€ 5.326	€ 21.304	€ 12.782	€ 140.606
Sloopkosten - eigendom 3 - Spurkt 5	nvt	nvt	€ 40.000	€ 11.504	€ 51.504	€ 14.047	€ 14.047	€ 65.551	€ 9.833	€ 3.278	€ 13.110	€ 7.866	€ 86.527
Sloopkosten - eigendom 7 - Spurkt 8	nvt	nvt	€ 27.500	€ 7.909	€ 35.409	€ 9.657	€ 9.657	€ 45.066	€ 6.760	€ 2.253	€ 9.013	€ 5.408	€ 59.487
<b>TOTAAL sloopkosten</b>			€ 332.500	€ 95.625	€ 428.125	€ 116.765	€ 116.765	€ 544.890	€ 81.734	€ 27.245	€ 108.978	€ 65.387	€ 719.255

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, verdeeld over de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied, als volgt:

eigendom	oppv totaal	oppv openbr	oppv uitg g	sloopkosten totaal	sloopkosten openbr	sloopkosten uitg gebied
1.1	154244	72348	81897	173054	81170	91884
2.2	93067	58536	34530	259581	163269	96312
2.3	11560	2169	9392	140606	26377	114229
3	19819	3927	15891	86527	17146	69381
7	4950	1981	2969	59487	23807	35680
<b>totaal</b>	<b>283639</b>	<b>138961</b>	<b>144679</b>	<b>719255</b>	<b>311769</b>	<b>407486</b>

### 3. Kosten bouwrijp maken uitgeefbaar gebied.

Het kostenverhaalsgebied is opgedeeld in openbare ruimte (circa 282.681 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:

Deelraming	Fasering EO	Directe bouwkosten			Indirecte bouwkosten		(A) Bouwkosten totaal	(B) Overige bijkomende kosten			Objectoverstijgende risico's	TOTAAL (A+B)
		DIR. BK BENOEMD	N.t.d. €	TOTAAL DIR. BK	proj. risico €	TOTAAL BKK		risico reservering €	overige bijkomende kosten €	TOTAAL OK	10%	
<b>ONTWIKKELVELDEN (BOUWRIJP MAKEN UITGEEFBAAR GEBIED)</b>		€ 751.143	€ 213.536	€ 964.679	€ 249.465	€ 249.465	€ 1.214.144	€ 182.122	€ 60.707	€ 242.829	€ 145.697	€ 1.602.670
Kavel A	2027-2029	€ 72.611	€ 20.653	€ 93.263	€ 25.019	€ 25.019	€ 118.282	€ 17.742	€ 5.914	€ 23.656	€ 14.194	€ 156.132
Kavel B	2027-2029	€ 39.205	€ 11.118	€ 50.323	€ 13.725	€ 13.725	€ 64.048	€ 9.607	€ 3.202	€ 12.810	€ 7.686	€ 84.544
Kavel C	2027-2029	€ 69.568	€ 19.728	€ 89.297	€ 24.354	€ 24.354	€ 113.651	€ 17.048	€ 5.683	€ 22.730	€ 13.638	€ 150.019
Kavel D	2027-2029	€ 68.672	€ 19.474	€ 88.146	€ 24.041	€ 24.041	€ 112.187	€ 16.828	€ 5.609	€ 22.437	€ 13.462	€ 148.087
Kavel E	2027-2029	€ 70.550	€ 20.007	€ 90.557	€ 24.698	€ 24.698	€ 115.256	€ 17.288	€ 5.763	€ 23.051	€ 13.831	€ 152.138
Kavel F	2027-2029	€ 38.360	€ 10.878	€ 49.239	€ 13.429	€ 13.429	€ 62.668	€ 9.400	€ 3.133	€ 12.534	€ 7.520	€ 82.721
Kavel G	2027-2029	€ 38.545	€ 10.931	€ 49.475	€ 13.494	€ 13.494	€ 62.969	€ 9.445	€ 3.148	€ 12.594	€ 7.556	€ 83.119
Kavel H	2027-2029	€ 17.766	€ 5.038	€ 22.804	€ 6.219	€ 6.219	€ 29.023	€ 4.353	€ 1.451	€ 5.805	€ 3.483	€ 38.311
Kavel I	2027-2029	€ 17.766	€ 5.038	€ 22.804	€ 6.219	€ 6.219	€ 29.023	€ 4.353	€ 1.451	€ 5.805	€ 3.483	€ 38.310
Kavel J	2027-2029	€ 17.765	€ 5.038	€ 22.803	€ 6.219	€ 6.219	€ 29.023	€ 4.353	€ 1.451	€ 5.805	€ 3.483	€ 38.310
Kavel K	2027-2029	€ 17.930	€ 5.085	€ 23.015	€ 6.277	€ 6.277	€ 29.292	€ 4.394	€ 1.465	€ 5.858	€ 3.515	€ 38.665
Kavel L	2027-2029	€ 35.607	€ 10.098	€ 45.705	€ 12.465	€ 12.465	€ 58.170	€ 8.725	€ 2.908	€ 11.634	€ 6.980	€ 76.784
Kavel M	2034-2035	€ 97.262	€ 27.766	€ 125.028	€ 31.375	€ 31.375	€ 156.403	€ 23.460	€ 7.467	€ 30.927	€ 18.733	€ 206.064
Kavel N	2034-2035	€ 79.099	€ 22.614	€ 101.713	€ 22.408	€ 22.408	€ 124.121	€ 18.618	€ 6.559	€ 25.178	€ 14.930	€ 164.228
Kavel O	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 uitgifbaar 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 uitgifbaar gebied. Dit is uitgewerkt in onderstaande tabel.

Omschrijving 1	Aantal m <sup>2</sup>	Totaal nominaal
Eigendom 1.1	0	0
B	11034	84544
C	7366	56441
D	6998	53619
E	7329	56153
F	10796	82721
G	10848	83119
H	5000	38311
I	5000	38310
J	2881	22074
K	2889	22134
L	7446	57053
M	4308	48383
Eigendom 1.2	0	0
Eigendom 2.1	0	0
A	10618	62538
Eigendom 2.2	0	0
C	12213	93579
D	11321	86744
E	10996	84248
Eigendom 2.3	0	0
D	1008	7724
E	1532	11736
J	2119	16236
K	2158	16531
L	2575	19731
Eigendom 2.4	0	0
N	15751	94782
O	15030	82594
Eigendom 2.5	0	0
Eigendom 3	0	0
A	15891	93594
Eigendom 4	0	0
M	9660	108475
Eigendom 5 - vervallen	0	0
M	0	0
Eigendom 6.1	0	0
M	1413	15865
Eigendom 6.2	0	0
Eigendom 7	0	0
M	2969	33340
Eigendom 8	0	0
N	11541	69447
O	11400	62643
<b>Totalen</b>	<b>220091</b>	<b>1602670</b>

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

Eigenaar/object	Oppervlak [m <sup>2</sup> ]	Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppwater (Kostensoortenlijst B4 bijlage IV Ob)
Eigendom 1.1	81.897 m <sup>2</sup>	642.863
Eigendom 1.2	0 m <sup>2</sup>	-
Eigendom 2.1	10.618 m <sup>2</sup>	62.538
Eigendom 2.2	34.530 m <sup>2</sup>	264.571
Eigendom 2.3	9.392 m <sup>2</sup>	71.958
Eigendom 2.4	30.781 m <sup>2</sup>	177.376
Eigendom 2.5	0 m <sup>2</sup>	-
Eigendom 3	15.891 m <sup>2</sup>	93.594
Eigendom 4	9.660 m <sup>2</sup>	108.475
Eigendom 5 vervallen	0 m <sup>2</sup>	
Eigendom 6.1	1.413 m <sup>2</sup>	15.865
Eigendom 6.2	0 m <sup>2</sup>	-
Eigendom 7	2.969 m <sup>2</sup>	33.340
Eigendom 8	22.940 m <sup>2</sup>	132.090
<b>Totalen</b>	<b>220.091 m<sup>2</sup></b>	<b>1.602.670</b>

#### 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 € 4.175.138 . 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 € 16.204.309,-,-.

Dit betekent dat het aandeel VTU uitkomt op (afgerond) 25,8 % 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) 25,8% van de in de inbrengwaarde opgenomen raming per eigendom voor sloopkosten uitgeefbaar gebied en het bouwrijp maken uitgeefbaar gebied. Dit komt op in totaal € 517.929,- - Dit leidt tot het volgende overzicht:

Eigenaar/object	Oppervlak [m <sup>2</sup> ]	Kosten van sloop etc (Kostensoortelijst B3 bijlage IV Ob)	Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppwater (Kostensoortelijst B4 bijlage IV Ob)	Kosten voorbereiding en toezicht over kosten B2 tot en met B4 (Kostensoortelijst B5 bijlage IV Ob)
Eigendom 1.1	81.897 m <sup>2</sup>	91.884	642.863	189.312
Eigendom 1.2	0 m <sup>2</sup>	-	-	-
Eigendom 2.1	10.618 m <sup>2</sup>	-	62.538	16.113
Eigendom 2.2	34.530 m <sup>2</sup>	96.312	264.571	92.983
Eigendom 2.3	9.392 m <sup>2</sup>	114.230	71.958	47.972
Eigendom 2.4	30.781 m <sup>2</sup>	-	177.376	45.702
Eigendom 2.5	0 m <sup>2</sup>	-	-	-
Eigendom 3	15.891 m <sup>2</sup>	69.381	93.594	41.991
Eigendom 4	9.660 m <sup>2</sup>	-	108.475	27.949
Eigendom 5 vervallen	0 m <sup>2</sup>			
Eigendom 6.1	1.413 m <sup>2</sup>	-	15.865	4.088
Eigendom 6.2	0 m <sup>2</sup>			
Eigendom 7	2.969 m <sup>2</sup>	35.680	33.340	17.784
Eigendom 8	22.940 m <sup>2</sup>		132.090	34.034
<b>Totalen</b>	<b>220.091 m<sup>2</sup></b>	<b>407.486</b>	<b>1.602.670</b>	<b>517.929</b>



# Bijlage 4

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

Waardepeildatum: 01-01-2026

Complexwaarde €  31,00 per m² grondoppervlak

Algemene gegevens								Inbrengwaarde totaal							
Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp. geheel perceel	Geheel perc in kostenverhaalsgebied? (keuze)	Totale Oppervlakte digitale inmeting	Som te gebruiken oppv voor waardering	Totaal te gebruiken oppv voor waardering in kostenverhaalsgebied	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 (Kostensoort A3 + B2 bijlage IV Ob)	bijkomende schade ingeval van onteigeningsschadeloosstelling (Art 8.17 Ob)	Kosten van sloop etc (Kostensoort A5 + B3 bijlage IV Ob)	Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppervlakte (Kostensoort B4 bijlage IV Ob)	Kosten voorbereiding en toezicht over kosten B2 tot en met B4 (Kostensoort B5 bijlage IV Ob)	Inbrengwaarde totaal gronden
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 00161G0000	17.691	Ja	17.745,89	17.691									
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	17.594,82	17.595									
1.1		VRY00U 00295G0000	4.633	Nee	4.540,61	4.541									
1.1		VRY00U 00296G0000	19.945	Nee	13.583,77	13.584									
1.1		VRY00U 00321G0000	445	Ja	444,89	445									154.188
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									
2.1		VRY00U 00322G0000	27.169	Ja	27.169,75	27.169									39.725
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	11.560,19	11.560									
2.4	B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	VRY00U 00103G0000	34.692	Ja	34.692,04	34.692									
2.4		VRY00U 00300G0000	37.296	Ja	37.297,51	37.296									71.988
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									
3	Jacobs, dhr. C.A.M.	VRY00U 00291G0000	6.555	Ja	6.555,31	6.555									19.818
4	Berkers, mevr. F.A.M.; Moorrees, mevr. H.A.A.M.; Moorrees, mevr. P.H.H.M.	VRY00U 00155G0000	17.112	Ja	17.111,89	17.112									
6.1	Waterschap Limburg	VRY00U 00106G0000	7.421	Nee	4.102,92	4.103									
6.2	Waterschap Limburg	VRY00U 00148G0000	3.408	Nee	15,87	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
<b>TOTAAL</b>			<b>534.064</b>		<b>502.772</b>	<b>502.702</b>									

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 (Kostensoort A3 + B2 bijlage IV Ob)	bijkomende schade ingeval van onteigeningsschadeloosstelling (Art 8.17 Ob)	Kosten van sloop etc (Kostensoort A5 + B3 bijlage IV Ob)	Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppervlakte (Kostensoort B4 bijlage IV Ob)	Kosten voorbereiding en toezicht over kosten B2 tot en met B4 (Kostensoort B5 bijlage IV Ob)	Inbrengwaarde totaal gronden
€ -	€ 4.779.828	€ -	€ 84.628	€ 173.054	€ 642.863	€ 189.312	€ 5.869.685
€ -	€ 174.809	€ -	€ 3.500	€ -	€ -	€ -	€ 178.309
€ -	€ 1.231.475	€ -	€ 24.630	€ -	€ 62.538	€ 16.113	€ 1.334.756
€ -	€ 2.884.736	€ -	€ 321.000	€ 259.581	€ 264.571	€ 92.983	€ 3.822.871
€ 1.000.000	€ -	€ -	€ 73.500	€ 140.606	€ 71.958	€ 47.972	€ 1.334.036
€ -	€ 2.231.628	€ -	€ 44.632	€ -	€ 177.376	€ 45.702	€ 2.499.338
€ -	€ 1.579.388	€ -	€ 31.600	€ -	€ -	€ -	€ 1.610.988
€ 1.225.860	€ -	€ -	€ 571.128	€ 86.527	€ 93.594	€ 41.991	€ 2.019.100
€ -	€ 530.472	€ -	€ 21.400	€ -	€ 108.475	€ 27.949	€ 688.296
€ -	€ 127.193	€ -	€ 2.550	€ -	€ 15.865	€ 4.088	€ 149.696
€ -	€ 496	€ -	€ 1.000	€ -	€ -	€ -	€ 1.496
€ 400.000	€ -	€ -	€ 92.000	€ 59.487	€ 33.340	€ 17.784	€ 602.611
€ -	€ 917.569	€ -	€ 29.500	€ -	€ 132.090	€ 34.034	€ 1.113.193
€ 2.625.860	€ 14.457.594	€ -	€ 1.301.068	€ 719.255	€ 1.602.670	€ 517.928	€ 21.224.375

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

Waardepeildatum: 01-01-2026

Algemene gegevens		
Eigendomnr	Eigenaar en eigendom	Totaal te gebruiken oppv voor waardering in kostenverhaalsgebied
1.1	Gemeente Venray	154.188
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
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
<b>TOTAAL</b>		<b>502.702</b>

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 schade ingeval van onteigeningsschadeloosstelling (Art 8.17 Ob)	Kosten van sloop etc (Kostensoortenlijst A5 bijlage IV Ob)	Inbrengwaarde totaal gronden werken A8 en A9 Kostensoortenlijst
72.347,78	€ -	€ 2.241.961	€ -	€ 39.694	€ 81.170	€ 2.362.826
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	€ 163.269	€ 2.179.589
2.168,59	€ 187.591	€ -	€ -	€ 13.788	€ 26.376	€ 227.756
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	€ 242.916	€ -	€ -	€ 113.175	€ 17.146	€ 373.237
7.452,24	€ -	€ 231.021	€ -	€ 9.320	€ -	€ 240.341
2.690,11	€ -	€ 83.395	€ -	€ 1.672	€ -	€ 85.067
15,87	€ -	€ 496	€ -	€ 1.000	€ -	€ 1.496
1.980,93	€ 160.080	€ -	€ -	€ 36.818	€ 23.807	€ 220.705
6.659,02	€ -	€ 206.428	€ -	€ 6.637	€ -	€ 213.064
<b>282.681</b>	<b>€ 590.587</b>	<b>€ 8.511.664</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 502.699</b>	<b>€ 311.769</b>	<b>€ 9.916.719</b>

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

Waarderingsoverzicht inbrengwaarde rubriek B (kostensoortenlijst Bijlage IV Omgevingsbesluit)

Waardepeildatum: 01-01-2026

Algemene gegevens		
Eigendomnr	Eigenaar en eigendom	Totaal te gebruiken oppv voor waardering in kostenverhaalsgebied
1.1	Gemeente Venray	154.188
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
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
<b>TOTAAL</b>		<b>502.702</b>

Inbrengwaarde gronden uitgeefbaar gebied (Rubriek B Kostensoortenlijst)								
digitale oppv gronden binnen uitgeefbaar gebied	Waarde te slopen opstellen 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 ingeval van onteigeningsschadeloosstelling (Art 8.17 Ob)	Kosten van sloop etc (Kostensoortenlijst B3 bijlage IV Ob)	Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppwater (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
81.896,64	€ -	€ 2.537.867	€ -	€ 44.934	€ 91.884	€ 642.863	€ 189.312	€ 3.506.859
0,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
10.618,31	€ -	€ 329.164	€ -	€ 6.583	€ -	€ 62.538	€ 16.113	€ 414.399
34.530,28	€ -	€ 1.070.316	€ -	€ 119.100	€ 96.312	€ 264.571	€ 92.983	€ 1.643.282
9.391,60	€ 812.409	€ -	€ -	€ 59.712	€ 114.230	€ 71.958	€ 47.972	€ 1.106.280
30.781,05	€ -	€ 954.192	€ -	€ 19.084	€ -	€ 177.376	€ 45.702	€ 1.196.354
0,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
15.891,36	€ 982.944	€ -	€ -	€ 457.953	€ 69.381	€ 93.594	€ 41.991	€ 1.645.863
9.659,65	€ -	€ 299.451	€ -	€ 12.080	€ -	€ 108.475	€ 27.949	€ 447.955
1.412,81	€ -	€ 43.798	€ -	€ 878	€ -	€ 15.865	€ 4.088	€ 64.629
0,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.968,92	€ 239.920	€ -	€ -	€ 55.182	€ 35.680	€ 33.340	€ 17.784	€ 381.906
22.940,26	€ -	€ 711.141	€ -	€ 22.863	€ -	€ 132.090	€ 34.034	€ 900.129
<b>220.091</b>	<b>€ 2.035.273</b>	<b>€ 5.945.930</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 798.369</b>	<b>€ 407.486</b>	<b>€ 1.602.670</b>	<b>€ 517.928</b>	<b>€ 11.307.656</b>