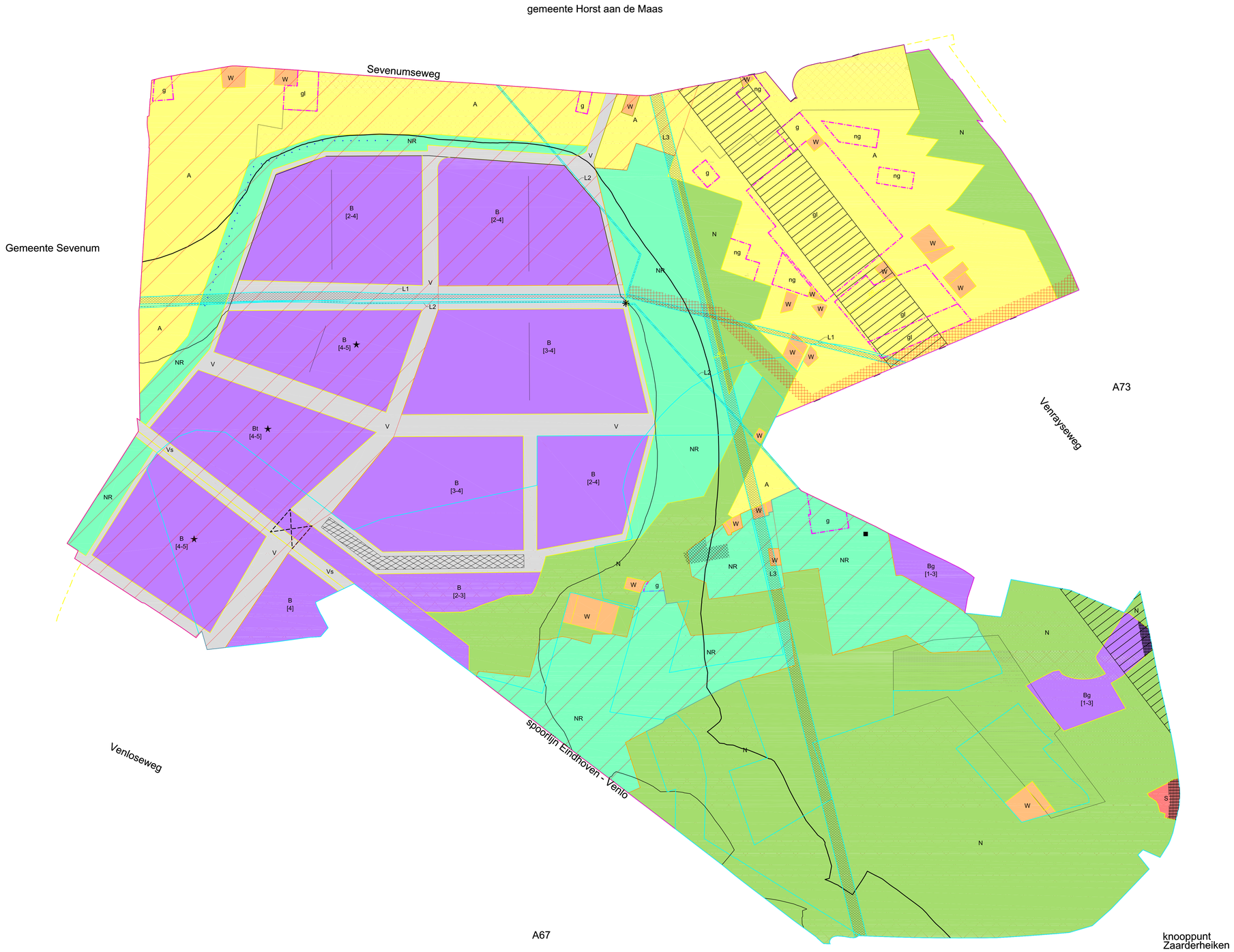
Gemeente Venlo

Trade Port Noord - Exploitatieplan

Bijlage 1 - Kaart Vernietigde deel bestemmingsplan
Trade Port Noord en Park Zaarderheiken 9e herziening
Datum 01-07-2017 Schaal 1: 5.000 op A0



aanduidingen

- topografische gegevens
- plangrens
- gemeentegrens
- bestemmingsgrens
- maten in meters
- [3-4] toegestane milieucategorie
- Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer
- gemaal
- clubgebouw
- viaduct
- reserveringsstrook
- waterwinning
- roollijn snelweg
- straalzone
- agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden
- hoge archeologische waarden
- dienstverlenende voorzieningen
- stedelijk reconversiegebied
- agrarisch bouwvlak
- geluidzone industrielawaai
- geluidcontour 55 dB(A)
- ecologische hoofdwatergang
- uitbreiding wegenstructuur

bestemmingen

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

- Vernietigde delen

nadere aanwijzing

- g Greenport
- t railterminal
- g agrarisch grondgebonden bedrijf
- ng agrarisch niet-grondgebonden bedrijf
- gl glastuinbouwbedrijf
- s spoorweg

vastgesteld

datum: 25 januari 2006
schaal: 1:5000
formaat: A0
bestand: 2068.dgn/tdi2904A
referte: M. van den Bosch

projectnummer: 2068
tekeningnummer: 2904A

onderwerp:
Plankaart

plan:
Bestemmingsplan
Bedrijventerrein Trade Port Noord
en park Zaarderheiken

opdrachtgever:
Gemeente Venlo

SVP
architectuur en stedenbouw
Postbus 465 telefoon 033-470 51 88
3600 AL Amersfoort fax. 033 470 05 11

Gemeente Venlo

Trade Port Noord - Exploitatieplan

Bijlage 2 - Kaart TPN groot 9e herziening

Datum 01-07-2017

N
W O
Z

3b
6g
3c
3cd
3a
6f
6e
5
2a
2c
2b
2e
4a
4bc
2b I
2c
6
6
2b II
6a
8b

Legenda

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

0 100 200 300 400 500
Meter

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t. 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Gemeente Venlo

Trade Port Noord - Exploitatieplan

Bijlage 3 - Bestemmingsplankaart (bijgewerkt)
9e herziening
Datum 01-07-2017

N
W O
Z

0 100 200 300 400 500
Meter

Legenda

Plangebied
- plangebied Trade Port Noord, excl. Klaver 1 Oost, Klaver 1 West en Railterminal & Spoorse aanpassingen
- plangebied Trade Port Noord herziening Klaver 2 en 3
- plangebied Trade Port Noord herziening Klaver 4
- plangebied Windpark Greenport Venlo deelgebied Trade Port Noord
- plangebied Windpark Greenport Venlo deelgebied Horst aan de Maas

Enkelbestemmingen
- BT – Bedrijventerrein
- G – Groen
- N – Natuur
- V – Verkeer
- WA – Water
- BT-U-1 – Bedrijventerrein - Uit te werken - 1
- BT-U-2 – Bedrijventerrein - Uit te werken - 2

Dubbelbestemmingen
- L-O – Leiding - Olie
- L-R – Leiding - Riool
- L-W – Leiding - Water
- WW-A-2 – Waarde - Archeologie - 2
- WS-BZ – Waterstaat - Waterbeschermingszone watergang
- WS-BZ – Waterstaat - Waterbeschermingszone watergang

Functieaanduidingen
- (bs3.1) – bedrijf tot en met categorie 3.1
- (bs3.2) – bedrijf tot en met categorie 3.2
- (bs4.2) – bedrijf tot en met categorie 4.2
- (bs5.2) – bedrijf tot en met categorie 5.2
- (gm) – gemaal
- (ri) – risicovolle inrichting
- (sb-kra) – specifieke vorm van bedrijf - kraanopstelplaats
- (sb-m1) – specifieke vorm van bedrijf - mastfundering 1
- (sb-m2) – specifieke vorm van bedrijf - mastfundering 2
- (sb-m3) – specifieke vorm van bedrijf - mastfundering 3
- (sb-ond) – specifieke vorm van bedrijf - onderhoudspad
- (sbt-1) – specifieke vorm van bedrijventerrein - 1
- (sbt-2) – specifieke vorm van bedrijventerrein - 2
- (sbt-3) – specifieke vorm van bedrijventerrein - 3
- (sbt-4) – specifieke vorm van bedrijventerrein - 4
- (sbt-5) – specifieke vorm van bedrijventerrein - 5
- (sg-1) – specifieke vorm van groen - 1
- (sle-kl) – specifieke vorm van leiding - kabels en leidingen
- (sn-1) – specifieke vorm van natuur - 1
- (sv-fp) – specifieke vorm van verkeer - fietspad
- (wt) – windturbine

Bouwvlak
- bouwvlak

Bouwaanduidingen
- [bba-1] – specifieke bouwaanduiding - 1
- [bba-2] – specifieke bouwaanduiding - 2
- [bba-4] – specifieke bouwaanduiding - 4

Maatvoeringen
- grens maatvoeringsvlak
- 25 – maximale bouwhoogte (m)

Figuren
- hartlijn leiding - olie
- hartlijn leiding - riool

Gebiedsaanduidingen
- overige zone - plangebied
- veiligheidszone - olieleiding
- veiligheidszone - windturbine PR 10-5
- veiligheidszone - windturbine PR 10-8
- wetgevingszone - verwerkelijking nabije toekomst
- wro-zone - verwerkelijking nabije toekomst
- wetgevingszone - wijzigingsgebied
- wro-zone - wijzigingsgebied - 1
- wro-zone - wijzigingsgebied - 2
- wetgevingszone - overig - robuuste groenstructuur

Overig
- A – tekst GBKN
- GBKN

ROGEO
Sturen op geo-informatie
ROgeo BV
www.rogeo.nl
t. 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Gemeente Venlo

Trade Port Noord - Exploitatieplan

Bijlage 4 - Kaart exploitatiegebied

9e herziening

Datum 01-07-2017

N

W O

Z

Legenda

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

0 100 200 300 400 500

Meter

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t. 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Gemeente Venlo

Trade Port Noord - Exploitatieplan

Bijlage 5 - Faseringskaart 9e herziening

Datum 01-07-2017

Gekkengraaf fase 1 (2014)

Gekkengraaf fase 2

3b
2016-2018

2016-2018

3cd

2016-2018

3a

2017

2016-2018

2012

2022-2025
4a

4bc
2017

2014

2014

2016-2018

2014

Legenda

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

Start bouwrijp

- 2016-2018
- 2022-2025

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

0 100 200 300 400 500
Meter

N W O Z

Gemeente Venlo

Trade Port Noord - Exploitatieplan

Bijlage 6 - Grondgebruik en uitgiftecategorieën
9e herziening
Datum 01-07-2017

N
W O
Z

Legenda

A	Nummer klaverblad/hart
A	Tekst GBKN
1234	Kadastraal nummer
	Exploitatieplangrens
	Klavergrens
	Functielijn
	Ruimtelijk ontwerp
	GBKN
	Kadastrale lijn
	Kadastrale gemeentegrens
	Gerealiseerd

Openbare ruimte

- Groen
- Grondwal
- Water
- Snelverkeer
- Voetpad
- Fietspad

Uitgeefbaar

- Footprint windturbine
- Zeer grootschalige logistiek 25m
- Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie
- Zeer grootschalige logistiek max 15m
- Grootschalige industrie
- Grootschalige industrie zichtlocatie
- Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m
- Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m
- Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m
- Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t. 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

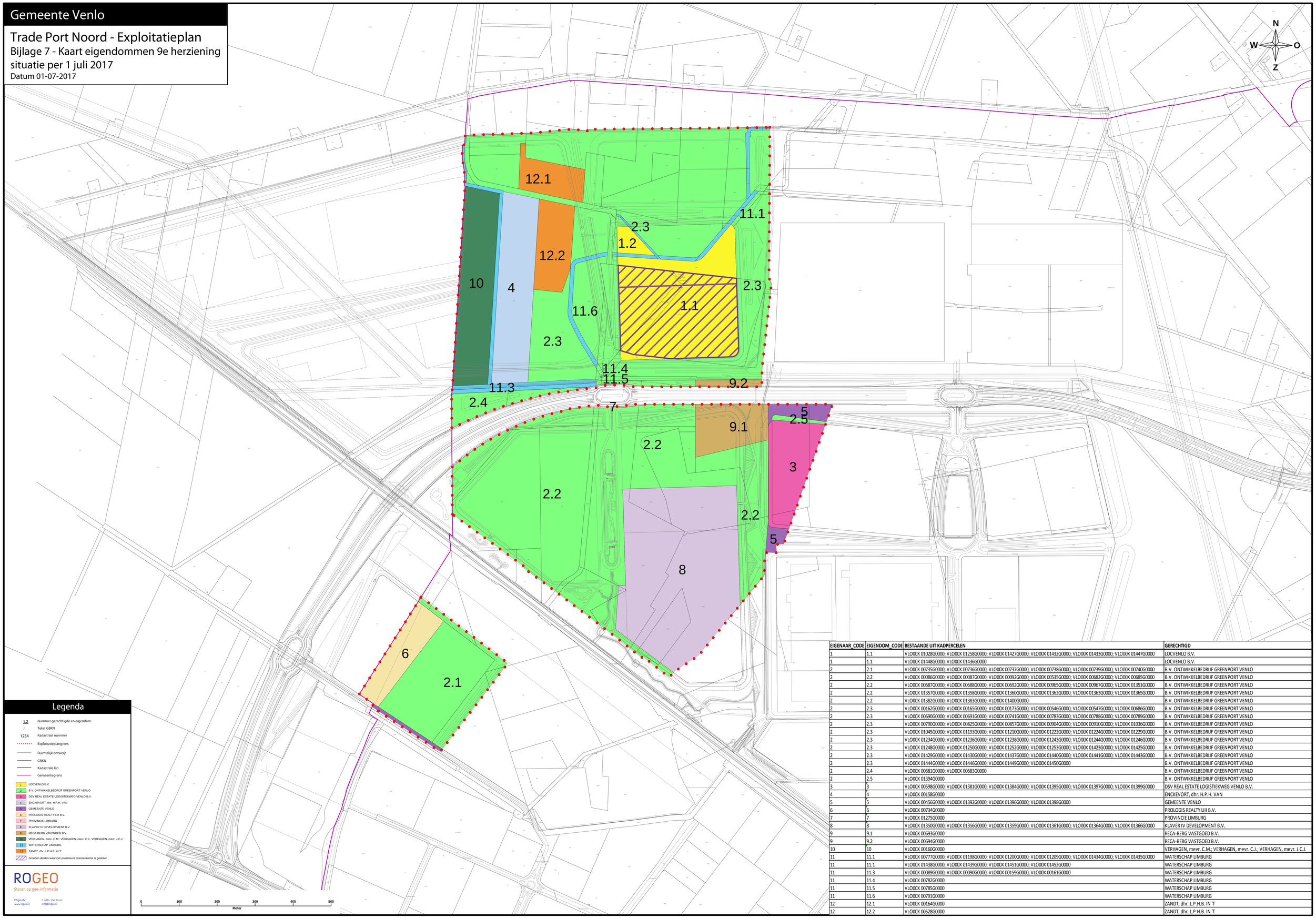
0 100 200 300 400 500
Meter

Gemeente Venlo

Trade Port Noord - Exploitatieplan

Bijlage 7 - Kaart eigendommen 9e herziening situatie per 1 juli 2017

Datum 01-07-2017



Legenda

- 1,2 Nummer gerechtigde en eigendom
- A Tekst GBKN
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Ruimtelijk ontwerp
- GBKN
- Kadastrale lijn
- Gemeentegrens

1 LOCVENLO B.V.
2 B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO
3 DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.
4 ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN
5 GEMEENTE VENLO
6 PROLOGIS REALTY LIII B.V.
7 PROVINCIE LIMBURG
8 KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.
9 RECA-BERG VASTGOED B.V.
10 VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.
11 WATERSCHAP LIMBURG
12 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T

Gronden derden waarvoor posterieure overeenkomst is gesloten

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t. 088 - 700 80 00
info@rogeo.nl

0 100 200 300 400 500
Meter

EIGENAAR_CODE	EIGENDOM_CODE	BESTAANDE UIT KADPERCELEN	GERECHTIGD
1	1.1	VLO00X 01028G0000; VLO00X 01258G0000; VLO00X 01427G0000; VLO00X 01432G0000; VLO00X 01433G0000; VLO00X 01447G0000	LOCVENLO B.V.
1	1.1	VLO00X 01448G0000; VLO00X 01436G0000	LOCVENLO B.V.
2	2.1	VLO00X 00735G0000; VLO00X 00736G0000; VLO00X 00737G0000; VLO00X 00738G0000; VLO00X 00739G0000; VLO00X 00740G0000	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO
2	2.2	VLO00X 00086G0000; VLO00X 00087G0000; VLO00X 00092G0000; VLO00X 00535G0000; VLO00X 00682G0000; VLO00X 00685G0000	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO
2	2.2	VLO00X 00687G0000; VLO00X 00688G0000; VLO00X 00692G0000; VLO00X 00965G0000; VLO00X 00967G0000; VLO00X 01351G0000	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO
2	2.2	VLO00X 01357G0000; VLO00X 01358G0000; VLO00X 01360G0000; VLO00X 01362G0000; VLO00X 01363G0000; VLO00X 01365G0000	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO
2	2.2	VLO00X 01382G0000; VLO00X 01383G0000; VLO00X 01400G0000	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO
2	2.3	VLO00X 00162G0000; VLO00X 00165G0000; VLO00X 00173G0000; VLO00X 00546G0000; VLO00X 00547G0000; VLO00X 00686G0000	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO
2	2.3	VLO00X 00690G0000; VLO00X 00691G0000; VLO00X 00741G0000; VLO00X 00783G0000; VLO00X 00788G0000; VLO00X 00789G0000	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO
2	2.3	VLO00X 00790G0000; VLO00X 00825G0000; VLO00X 00857G0000; VLO00X 00904G0000; VLO00X 00910G0000; VLO00X 01036G0000	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO
2	2.3	VLO00X 01045G0000; VLO00X 01193G0000; VLO00X 01210G0000; VLO00X 01222G0000; VLO00X 01224G0000; VLO00X 01229G0000	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO
2	2.3	VLO00X 01234G0000; VLO00X 01236G0000; VLO00X 01238G0000; VLO00X 01243G0000; VLO00X 01244G0000; VLO00X 01246G0000	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO
2	2.3	VLO00X 01248G0000; VLO00X 01250G0000; VLO00X 01252G0000; VLO00X 01253G0000; VLO00X 01423G0000; VLO00X 01425G0000	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO
2	2.3	VLO00X 01429G0000; VLO00X 01430G0000; VLO00X 01437G0000; VLO00X 01440G0000; VLO00X 01441G0000; VLO00X 01443G0000	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO
2	2.3	VLO00X 01444G0000; VLO00X 01446G0000; VLO00X 01449G0000; VLO00X 01450G0000	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO
2	2.4	VLO00X 00681G0000; VLO00X 00683G0000	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO
2	2.5	VLO00X 01394G0000	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO
3	3	VLO00X 00598G0000; VLO00X 01381G0000; VLO00X 01384G0000; VLO00X 01395G0000; VLO00X 01397G0000; VLO00X 01399G0000	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.
4	4	VLO00X 00158G0000	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN
5	5	VLO00X 00456G0000; VLO00X 01392G0000; VLO00X 01396G0000; VLO00X 01398G0000	GEMEENTE VENLO
6	6	VLO00X 00734G0000	PROLOGIS REALTY LIII B.V.
7	7	VLO00X 01275G0000	PROVINCIE LIMBURG
8	8	VLO00X 01350G0000; VLO00X 01356G0000; VLO00X 01359G0000; VLO00X 01361G0000; VLO00X 01364G0000; VLO00X 01366G0000	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.
9	9.1	VLO00X 00693G0000	RECA-BERG VASTGOED B.V.
9	9.2	VLO00X 00694G0000	RECA-BERG VASTGOED B.V.
10	10	VLO00X 00160G0000	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.
11	11.1	VLO00X 00777G0000; VLO00X 01198G0000; VLO00X 01200G0000; VLO00X 01209G0000; VLO00X 01434G0000; VLO00X 01435G0000	WATERSCHAP LIMBURG
11	11.1	VLO00X 01438G0000; VLO00X 01439G0000; VLO00X 01451G0000; VLO00X 01452G0000	WATERSCHAP LIMBURG
11	11.3	VLO00X 00089G0000; VLO00X 00090G0000; VLO00X 00159G0000; VLO00X 00161G0000	WATERSCHAP LIMBURG
11	11.4	VLO00X 00782G0000	WATERSCHAP LIMBURG
11	11.5	VLO00X 00785G0000	WATERSCHAP LIMBURG
11	11.6	VLO00X 00791G0000	WATERSCHAP LIMBURG
12	12.1	VLO00X 00164G0000	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T
12	12.2	VLO00X 00528G0000	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T

Gemeente Venlo

Trade Port Noord - Exploitatieplan

Bijlage 8 - Kaart bestaande situatie 9e herziening

Datum 01-07-2017

N

W O

Z

Legenda

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

0 100 200 300 400 500

Meter

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t: 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Gemeente Venlo

Trade Port Noord - Exploitatieplan

Bijlage 9 - Verwervingskaart 9e herziening situatie per 1 juli 2017

Datum 01-07-2017

N

W O

Z

Legenda

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

0 100 200 300 400 500 Meter

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Regeling plankosten exploitatieplan 2017
Vragenlijst

Datum	9-8-2017
Gemeente	Venlo
Projectnaam	TPN
Projectnummer	....
Datum prijspeil	1-1-2017
Looptijd project in jaren	16
Aantal werkweken per jaar	42

print

A Algemeen

info 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? 14 jaren

info 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? 1.102.954,00 m2

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

info 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☐ nee

B Inbreng en verwerving

info 5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd? 31 totaal
- a aantal onbebouwde percelen: a 27 stuks
- b aantal bebouwde percelen: b 4 stuks

info 6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ? 31 totaal
- a waarvan onbebouwde percelen: a 27 stuks
- b waarvan percelen met woningen: b stuks
- c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning): c 4 stuks
- info d waarvan percelen met bijzondere objecten: d stuks

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

info 8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)
- a voor hoeveel onroerende zaken ? a stuks
- b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? b stuks

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

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen		aantal
bedrijvigheid	734.153	m2 uitgeefbaar
commercieel/retail		m2 bvo
maatschappelijk		m2 bvo
recreatie		m2

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

734.153	m2 uitgeefbaar	67%
368.801	m2 openbaar	33%

D Stedenbouwkundige planvorming

info 12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ☐ Ja ☐ Nee

13 Worden de volgende produkten opgesteld ?
- ☑ Programma van eisen info
- ☑ Masterplan info
- ☑ Beeldkwaliteitsplan info
- ☑ Stedenbouwkundig plan info
- ☑ Inrichtingsplan Openbare Ruimte info

info **E Onderzoeken**

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?

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

F Ruimtelijke ordening procedures

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

info a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? 1 aantal

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

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

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

info zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ? 38,16 % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

info 19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? ☐ slecht ☐ normaal ☐ goed

info **Slopen**

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ☐ ja ☐ nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? 7.608 m3

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

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

- [x] (agrarisch) bedrijven/kassen 30 %
- info [x] overige onroerende zaken 70 %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ☐ ja ☐ nee ga door naar vraag 22

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

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

info Meerdere antwoorden zijn mogelijk

i	[x] Openbaar	100 %	[ ] Design&construct	i	%
i	[ ] Enkelvoudig onderhands	%	[ ] Turn key	i	%
i	[ ] Meervoudig onderhands	%	[ ] Europees	i	%

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ☐ ja ☐ nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ☐ integraal ☐ partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? b 1,00 deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? info c jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? d m1 info

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ? ☐ ja ☐ nee

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

info Meerdere antwoorden zijn mogelijk

i	[x] Openbaar	100 %	[ ] Design&construct	i	%
i	[ ] Enkelvoudig onderhands	%	[ ] Turn key	i	%
i	[ ] Meervoudig onderhands	%	[ ] Europees	i	%

26	Is er sprake van bodemsanering ?	☐ Ja ☐ Nee
a	Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ?	☐ %

Regeling plankosten exploitatieplan 2017
Produkten/activiteitenlijst

Datum 9-8-2017
Gemeente **Venlo**
Projectnaam **TPN**
Projectnummer ....
Datum prijspeil 1-1-2017
Looptijd in jaren 16

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

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

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

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

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

		Produkt / Activiteit		Aantal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF	CF ?	CF	Totaal in euro's		Totaal in uren
		Verwerving										**€ 148.002**	**1.254**
☑	**1.1**	1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen										€ 26.698	226
			uur per onbebouwd perceel	27	1	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 3.186		27
			uur per bebouwd perceel	4	2	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 944		8
			ambtelijke begeleiding onderzoek	1	16	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 1.888		16
			jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)	1	175,25	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 20.680		175
☑	**1.2**	1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak										€ 114.224	968
			uur per onbebouwde perceel	27	24	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 76.464		648
			uur per woning (ook huur/pachtontbinding)	0	48	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -		-
			uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor	4	80	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 37.760		320
			uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering	0	100	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -		-
			uur per byzonder object	0	80	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -		-
			uur per byzonder object in herstructurering	0	100	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -		-
☐	**1.3**	1.3 Onteigenen van onroerende zaken										€ -	-
			uur per administratieve procedure	0	110	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -		-
			uur per gerechtelijke procedure	0	50	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -		-
			vast bedrag advocaatkosten per onteigening	0	€ 30.000		nee	100%	nee	100%	€ -		
☑	**1.4**	1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente										€ 7.080	60
			uur voor vestiging voorkeursrecht	1	60	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 7.080		60
		Stedenbouw										**€ 1.288.780**	**10.922**
☑	**2.1**	2.1 Programma van Eisen										€ 8.260	70
			uur voor opstellen pve	1	80	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%	€ 8.260		70
			uur bij maatschappelijk programma	0	40	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%	€ -		-
☐	**2.2**	2.2 Prijsvraag	uur voor organiseren	1	200	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%		€ -	-
													-
☑	**2.3**	2.3 Masterplan										€ 251.789	2.134
			uur per woning	0	1,50	€ 118	nee	100%	ja	116%	€ -		-
			uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	7341,53	0,25	€ 118	nee	100%	ja	116%	€ 251.789		2.134
		2.4 Beeldkwaliteitsplan										€ 216.575	1.835
☑	**2.4**		uur per woning	0	1,00	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -		-
			uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	7341,53	0,25	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 216.575		1.835
☑	**2.5**	2.5 Stedenbouwkundig plan										€ 379.006	3.212
			uur per woning	0	2,50	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%	€ -		-
			uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	7341,53	0,50	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%	€ 379.006		3.212
			uur bij maatschappelijk programma	0	40	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%	€ -		-
☑	**2.6**	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte										€ 433.150	3.671
			uur per woning	0	1,5	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -		-
			uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	7341,53	0,5	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 433.150		3.671
		Ruimtelijke ordening										**€ 150.093**	**1.272**
☑	**3.1**	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit										€ 33.494	284
			- uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	0,00	550	€ 118	nee	100%	ja	106%	€ -		-
			- uur per uitwerkingsplan	0	90	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -		-
			- uur per gedetailleerd bestemmingsplan	0,38	700	€ 118	nee	100%	ja	106%	€ 33.494		284
☑	**3.2**	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	uur per plan (art 3.6.1.a Wro)	0	90	€ 118	nee	100%	nee	100%		€ -	-
												€ 116.599	988
☑	**3.3**	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per exploitatieplan	1	300	€ 118	nee	100%	ja	106%	€ 37.613		319
			jaarlijkse actualisatie	14	45	€ 118	nee	100%	ja	106%	€ 78.986		669

Regeling plankosten exploitatieplan 2017
Produkten/activiteitenlijst

Datum 9-8-2017
Gemeente **Venlo**
Projectnaam **TPN**
Projectnummer ....
Datum prijspeil 1-1-2017
Looptijd in jaren 16

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

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

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

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

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

		Produkt / Activiteit		Aantal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF	CF ?	CF	Totaal in euro's	Totaal in uren
		Civiele en cultuur techniek									**€ 5.725.826**	**57.039**
☑ **4.1**	4.1	Planontwikkeling	uur per week	672	2	€ 118	bodemgesteldheid	125%	ja	116%	€ 230.472	1.953
☑ **4.2**	4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering									€ 5.495.353	55.086
			uren en bedragen slopen	1	€ 38.272	1,00	nee	100%	ja	105%	€ 40.185	411
			bedragen ophogen/voorbelasten	1	€ 199.008,48	1,00	nee	100%	nee	100%	€ 199.008	
			uren en bedragen bouw en woonrijpmaken	1	€ 5.005.866	1,00	nee	100%	ja	105%	€ 5.256.159	54.675
		Landmeten/vastgoedinformatie									**€ 124.026**	**1.348**
☑ **5.1**	5.1	Kaartmateriaal	uur per week	672	1	€ 92	omvang	173%	ja	116%	€ 124.026	1.348
		Communicatie									**€ -**	**-**
☑ **6.1**	6.1	Omgevingsmanagement									€ -	
			uur per week	0	1	€ 102	nee	100%	ja	116%	€ -	-
			kosten gemid per jaar woningbouw	0	€ 5.000	-	nee	100%	ja	116%	€ -	
			kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel	0	€ 10.000	1	nee	100%	ja	116%	€ -	
		Management									**€ 1.445.174**	**10.785**
☑ **7.1**	7.1	Projectmanagement	uur per week	672	8	€ 134	omvang	173%	ja	116%	€ 1.445.174	10.785
☑ **7.2**	7.2	Projectmanagementassistentie	uur per week	0	6	€ 92	omvang	173%	ja	116%	€ -	-
		Planeconomie									**€ 636.308**	**5.392**
☑ **8.1**	8.1	Planeconomie	uur per week	672	4	€ 118	omvang	173%	ja	116%	€ 636.308	5.392
											€ 9.518.208 € 9.518.208	88.012 88.012

Regeling plankosten exploitatieplan 2017
Resultaat

	Datum	9-8-2017	**Complexiteit**	**116%**
	Gemeente	**Venlo**		
	Projectnaam	**TPN**		
	Projectnummer	**....**	**print**	
	Datum prijspeil	1-1-2017		
	Looptijd project in jaren	16		

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	euro's in %
	Verwerving	***1.254***	***€ 148.002***	***2%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	226	€ 26.698	0%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	968	€ 114.224	1%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.080	0%
	Stedenbouw	***10.922***	***€ 1.288.780***	***14%***
2.1	Programma van Eisen	70	€ 8.260	0%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	2.134	€ 251.789	3%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	1.835	€ 216.575	2%
2.5	Stedenbouwkundig plan	3.212	€ 379.006	4%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	3.671	€ 433.150	5%
	Ruimtelijke Ordening	***1.272***	***€ 150.093***	***2%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectu	284	€ 33.494	0%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	988	€ 116.599	1%
	Civiele en cultuur techniek	***57.039***	***€ 5.725.826***	***60%***
4.1	Planontwikkeling	1.953	€ 230.472	2%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	55.086	€ 5.495.353	58%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***1.348***	***€ 124.026***	***1%***
5.1	Kaartmateriaal	1.348	€ 124.026	1%
	Communicatie	***-***	***€ -***	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Management	***10.785***	***€ 1.445.174***	***15%***
7.1	Projectmanagement	10.785	€ 1.445.174	15%
7.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	***5.392***	***€ 636.308***	***7%***
8.1	Planeconomie	5.392	€ 636.308	7%
	totaal	***88.012***	***€ 9.518.208***	***100%***

Bijlage 11

Locatie eisen bedrijventerrein “Trade Port Noord “ te Venlo

Gemeente Venlo
Afdeling Openbare Werken en Afdeling Ontwikkelbedrijf

INHOUDSOPGAVE

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

INLEIDING

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

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

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

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

VERKLARING GEBRUIKTE AFKORTINGEN

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

1.0 ALGEMEEN

1.1 Indien eisen niet specifiek zijn opgenomen, gelden de meest recente Standaard RAW Bepalingen, ASVV, richtlijnen RIONED, landelijke NEN-normen en CROW-publicaties en/of richtlijnen.

1.2 Op het bedrijventerrein zijn eveneens van toepassing, voor zover deze betrekking hebben op de inrichting van de openbare ruimte, de richtlijnen zoals vastgelegd in het Praktijkboek Toegankelijkheid Openbare Ruimte, Publicatie 201 CROW.

1.3 In het ontwerp moet gewerkt worden met een gesloten grondbalans. Op verzoek kan onder voorwaarden in overleg met de grondstroomcoördinator van de gemeente aan- en afvoer van grond plaatsvinden.

1.4 De volgende algemene regels gelden met betrekking tot de in te dienen plannen en ontwerpstukken met betrekking tot de openbare ruimte:

a) Ontwerp/bestekstekeningen digitaal in dwg-formaat (Autocad) aanleveren aan de gemeente
b) Onderhoudstermijn civieltechnische werken bedraagt 6 maanden, voor cultuurtechnische werken 12 maanden

1.5. Bij voorbereidende en uitvoerende werkzaamheden in het kader van de ontwikkeling en inrichting dient gewerkt te worden volgens de “Gedragscode Flora- en Faunawet, ruimtelijke ontwikkeling & inrichting” zoals opgesteld door Stadswerk versie augustus 2010. Deze is als bijlage 5 bijgevoegd. Dit betreft een uitwerking van het onderwerp ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de Flora- en faunawet.

2.0 NUTSVOORZIENINGEN (gas, elektriciteit en water)

2.1 Door de ontwerpende partij dient een oriënterende KLIC-melding te worden gedaan. De resultaten hiervan dienen in kaart te worden gebracht.

2.2 Verleggen van kabels en leidingen mag alleen in overleg met de gemeente en de betrokken beheerders van nutsleidingen. Dit geldt ook voor nieuw te realiseren nutsleidingentracés in de openbare ruimte.

2.3 (Nuts)leidingtracés moeten minimaal 2,00 m breed zijn.

2.4 Het nutsleidingentracé mag niet onder (gesloten) rijbanen en/of parkeerstroken geprojecteerd en aangelegd worden, maar onder groenstroken, gelegen in de strook grond van minimaal 2,00 m breedte, gelegen tegen de perceelsgrens van de uitgeefbare grond. Zie bijlage 1 - dwarsprofielen A, B en C.

2.5 Er dient bij het ontwerp rekening gehouden te worden met de locaties voor gasregelstations, schakelkasten, transformatorkasten, verdeelkasten, sectiekasten, handholds van de diverse nutsbedrijven (conform AVGN en Telecommunicatiewet). Daarbij dient tevens afstemming en overeenstemming te worden bereikt met de respectievelijke leidingbeheerders over fasering en aansluiting.

2.6 Bij en ten behoeve van de aanleg van kabels en leidingen onder bestaande en of nieuw aangelegde openbare wegen en verhardingen gelegen in het exploitatieplangebied, moet geboord worden.

3.0 OPENBARE VERLICHTING

3.1 Het verlichtingsplan dient te voldoen aan het Beleidsplan Openbare Verlichting van de gemeente Venlo. Dit betekent onder andere dat voldaan moet worden aan NSVV-richtlijnen, het Politiekeurmerk Veilig Wonen en aan Nederlandse Praktijkrichtlijnen Openbare Verlichting (NPR 13201-1), alsmede NEN-EN 13201-1 t/m 4.

3.2 Het verlichtingsplan dient te worden afgestemd op de aanwezige of nieuw te planten bomen.

3.3 Het plan voor de openbare verlichting dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het college van burgemeester en wethouders.

4.0 RIOLERING EN AFWATERING OPENBAAR

4.1.1 Bij de inrichting van het plan dient rekening gehouden te worden met een te ontwerpen VWA- en RWA-systeem. Verder moeten er uitleggers worden aangelegd voor het afvoeren van vuilwater, dakwater en water van verhardingen van bedrijven.

4.1.2 De hoofdriolen dienen onder de wegen te worden geprojecteerd.

4.2 Eisen VWA

4.2.1 het ontwerp van de VWA dient gemaakt te worden volgens de Leidraad Riolering[1]

4.2.2 opvangcapaciteit voor debiet minimaal 1 liter per seconde per ha (l/s/ha) vanaf het uitgeefbare particuliere terrein/ bouwkavel

4.2.3 rioolleidingen toepassen onder vrij verval

4.2.4 verhang afstemmen op maximale stroomsnelheid van 0,6 m/s

4.2.5 minimale diameter hoofdriool dient 160 mm te zijn

4.2.6 minimale diameter van bedrijfsaansluitingen als bedoeld in 4.7.5.2 dient 160 mm te zijn

4.2.7 het VWA-riool dient minimaal 1,60 m¹ onder toekomstig maaiveld te liggen

4.2.8 inlaten vanuit inspectieputten

4.2.9 inspectieputten ter plaatse van knik, wijziging diameter, wijziging b.o.b.

4.2.10 de diameter inspectieputten inwendig dient minimaal 1,0 m¹ te zijn

4.2.11 maximale strenglengte: 75 m¹

4.2.12 hoofdriolen dienen te bestaan uit de materiaalsoorten GVK of gres

4.2.13 bedrijfaansluitingen als bedoeld in 4.7.5.2 dienen van pvc te zijn en aangebracht te worden tot 2 m¹ achter de perceelsgrens op de bedrijfskavel

4.3 *Eisen RWA in openbaar gebied t.b.v. afvoeren van water van openbare verhardingen*

4.3.1 dient geschikt te zijn voor een afvoercapaciteit bij een regenintensiteit van 100 l/s/ha

4.3.2 de benodigde berging van het water in het stelsel moet minimaal 6 mm bedragen. Overstort via kolken is toegestaan. Het stelsel moet kunnen worden leeggepompt indien het lozen op het oppervlakte water onder vrijverval niet mogelijk is

[1] Leidraad Riolering zoals opgesteld door Stichting RIONED

4.3.3 rioolleidingen toepassen onder vrijverval

4.3.4 regenwater reinigen door middel van een zuiverende voorziening, bijvoorbeeld door middel van lammelenafscheiders. De toe te passen zuiverende voorziening en de capaciteit hiervan behoeft de goedkeuring van de gemeente

4.3.5 minimale diameter hoofdriool 160 mm

4.3.6 het RWA-riool dient minimaal 1,60 m^1 onder toekomstig maaiveld te liggen

4.3.7 kolkinlaten dienen aangebracht te worden op de bovenzijde van de buis

4.3.8 inspectieputten ter plaatse van knik, wijziging diameter, wijziging b.o.b.

4.3.9 maximale strenglengte: 120 m^1

4.3.10 hoofdriolen dienen te bestaan uit de materiaalsoorten GVK of gres

4.3.11 kolkaansluitingen dienen van pvc te zijn met een minimale diameter van ø125 mm

4.3.12 de afvoercapaciteit straat-/trottoirkolken: maximaal 120 m^2 verhard oppervlak per kolk

4.3.13 onderlinge afstand straat-/trottoirkolken: maximaal 20 m^1 in de lengterichting van de weg

4.4 *Eisen RWA in openbaar gebied t.b.v. het lozen van dakwater en water van verhardingen van bedrijven*

4.4.1 de diameter van de uitleggers zijn afhankelijk van de oppervlakte daken en verhardingen met een maximum van ø500 mm

4.4.2 toepassen onder vrijverval

4.4.3 dekking uitleggers t.b.v. afvoeren dakwater ter plaatse van de perceelsgrens minimaal 1,60 m

4.4.4 de aansluitingen dienen aangebracht te worden tot 2 m^1 achter de perceelsgrens op de particuliere uitgeefbare bedrijfskavel

4.4.5 de aansluitingen dienen te bestaan uit de materiaalsoorten GVK of gres

4.5 *Eisen voor de afvoer van oppervlaktewater in openbaar gebied*

a) de waterbergingen en watergangen verbinden door middel van duikers van GVK of gresbuizen
b) de taluds en bodem ter plaatse van uitmondingen beschermen met betomatten en/of uitstroombakken
c) taluds dienen in de verhouding 1:3 of minder steil aangebracht te worden in verband met onderhoud

4.6 *Eisen rioleringsmaterialen*

4.6.1 *GVK-buizen en –putten*

4.6.1.1. Buizen en hulpstukken dienen geleverd te worden met KIWA/KOMO productcertificaat.

4.6.1.2. Aan te brengen buizen en hulpstukken moeten voldoen aan:
- EN 1120
- NEN 7037
- DIN 19565

4.6.1.3. Door middel van een onderzoeksrapport opgesteld door een onafhankelijk en erkend instituut, vervaardigd volgens BRL 539 (gecentrifugeerde buizen), dient conform DIN 19565 aangetoond te worden dat de buis zijn slijtvaste eigenschappen behoudt na 100.000 abrasie cycli.

4.6.1.4. De stijfheid van de buizen dient berekend te worden middels ATV-A127 2000 Verkeersbelasting VSOB 60.

4.6.1.5. De aan te brengen kwaliteitscontrole in het werk dient als volgt plaats te vinden:
a) controle dient plaats te vinden volgens de richtlijnen van de leverancier
b) de verbindingen tussen buis- en putelementen dienen gecontroleerd te worden volgens de voorschriften van de leverancier
c) legvoorschriften volgens de leverancier dienen opgevolgd te worden

4.6.2 Gresbuizen en polymeerbetonputten

4.6.2.1 De toe te passen gresbuizen en hulpstukken dienen te zijn vervaardigd conform EN 295.

4.6.2.2 De toe te passen sterkteklasse(n) dient/ dienen te worden berekend conform EN 295.

4.6.2.3 De verbindingen tussen voornoemde buizen en putten conform systeem C.

4.6.2.4 Polymeerbetonputten dienen te zijn vervaardigd conform DIN 54815 en of EN 14636.

4.6.2.5 De verlegging van bovengenoemde elementen dienen conform NPR 3218 en NEN 3650 plaats te vinden.

4.6.3 *PVC-buizen*

4.6.3.1 Pvc-buizen dienen van de klasse SN 8 te zijn of gelijkwaardig.

4.6.3.2 Voor vuilwater kleur bruin, voor kolkaansluitingen kleur grijs.

4.6.4 *Straatkolken*

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

4.6.5 *RWS-kolken*

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

4.6.6 *Putafdekkingen*

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

4.7 *Riolering en afwatering - uitgeefbare gronden*

4.7.1 *Hemelwater afkomstig van dakvlakken*

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

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

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

4.7.3 *Hemelwater afkomstig van bedrijfsverhardingen*

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

4.7.4 *Voorwaarden voor afvoer van hemelwater van bedrijfsverhardingen*

a) Het afstromende hemelwater dient qua kwaliteit en samenstelling ongewijzigd te blijven. Hiertoe dient afhankelijk van de verhardingsfunctie en vervuilingskans gebruikt te worden gemaakt van een zuiverende voorziening of hoogrendement- afscheider, alvorens dit water afstroomt naar een berging /infiltratievoorziening. (minimale capaciteit zuiverende voorziening/HRafscheider 1,8 mm/uur en een extra berging van minimaal 4 mm. Bij een capaciteit van 5 mm/uur is geen extra berging vereist).

b) Een berging/infiltratie dient ter beoordeling en goedkeuring door de gemeente gerealiseerd te worden waarvoor de volgende nadere voorwaarden gelden

I. met een bergingscapaciteit van minimaal 6 mm.
II. Dit geldt ook voor toekomstige uitbreidingen op de bedrijfslocatie.
III. De bodem van infiltratievoorzieningen kan dichtslibben en mag daarom niet worden meegenomen in de infiltratieberekening.
IV. De infiltratievoorziening moet een bergingscapaciteit hebben waardoor binnen 24 uur na het einde van de regenbui deze volledig geleegd zal zijn.

c) Ter beoordeling en goedkeuring vooraf door de gemeente zal door de aanvrager van de omgevingsvergunning tevens een plan of stukken dienen te worden overgelegd waaruit blijkt dat infiltratievoorzieningen in de doorlatende ondergrond zijn aangelegd. Indien dit in de voorkomende gevallen niet geëist of gerealiseerd kan worden, zal de gemeente dienen te beoordelen op welke alternatieve wijze de infiltratie tot stand gebracht kan worden.

d) Indien ter beoordeling van de gemeente nodig, moet, om inloop van zand en/of dichtslibbing van buitenaf te voorkomen, de infiltratievoorzieningen omhuld worden met een filterdoek. Dit doek dient minimaal over een waterdoorlatendheid van 10 liter/m2/s (NEN 5167) te beschikken. De O-90 waarden (NEN) 5168 van het doek moet 180 tot 400 µm bedragen. De gemeente beoordeelt de noodzaak van een filterdoek in relatie tot het toegepaste type infiltratievoorziening.

e) Rondom de infiltratievoorzieningen dient zand aanwezig te zijn dat voldoet aan de eisen van draineerzand, zoals vermeld in artikel 22.06.02 van de Standaard RAW Bepalingen 2005 Indien dit zand niet aanwezig is, dient rondom de voorziening, met uitzondering van de bovenzijde, minimaal 0,30 m draineerzand te worden aangebracht.

f) De infiltratievoorziening moet aan de bovenzijde worden afgedekt met minimaal 0,30 m grond.

g) Eventueel ingesloten lucht moet via een ontluchtingsconstructie de infiltratievoorziening kunnen verlaten.

h) De infiltratievoorziening moet voorzien zijn van minstens één inspectieopening aan de bovenzijde van de voorziening. De opening bestaat minimaal uit een ontstoppingsput ø315 mm afgewerkt met bijvoorbeeld een roosterdeksel. De inspectieopening dient eenvoudig bereikbaar zijn. Als er een gietijzeren afdekking wordt gebruikt, moet op de putrand de tekst SCHOONWATER of SW staan.

i) Infiltratie/bergingszone boven 1 m-mv, noodoverlaat op 0,3 m-mv of hoger.

j) De infiltratievoorziening dient voorzien te zijn van een bodempassage.

k) Een leegloopvoorziening van de infiltratiebuffer met een maximale capaciteit van 1 l/sec/ha.

l) Maatregelen dienen worden genomen ter voorkoming van dichtslaan van de infiltratie voorziening. Bijvoorbeeld door een zandvang en periodiek onderhoud.

m) Op basis van overgelegde stukken die vooraf ter goedkeuring van de afdeling Openbare Werken van de gemeente dienen te zijn overgelegd zal moeten blijken op welke wijze het opladen van de bodempassage in de voorkomende gevallen wordt bewaakt en op welke wijze maatregelen worden genomen ter bescherming van de bodemkwaliteit.

n) Het buffer systeem dient voorzien te worden van een noodafvoer/overloop, waarlangs bij volledige vulling van de buffer de overtollige neerslag naar het openbaar gebied mag worden afgevoerd. Dit water dient bovengronds en zichtbaar op de perceelsgrens naar het openbare gebied aangeboden te worden.

n) In het systeem calamiteitenvoorzieningen dienen (afsluiters) opgenomen te worden ter voorkoming van verontreiniging van de bodem en of het oppervlaktewater bij bijvoorbeeld een lekkage van chemische stoffen.

o) Vloeistofdichte verhardingen zoveel mogelijk overkappen zodat het hemelwater niet verontreinigd raakt.

p) De aansluiting van de hemelwaterafvoer op het vuilwaterriool behoeft goedkeuring van de afdeling Openbare Werken van de gemeente Venlo.

q) De toekomstige eigenaar/gebruiker van het perceel dient de werking van het systeem, beheersaspecten en de te nemen acties bij calamiteiten gedocumenteerd te overleggen.

r) Hemelwaterriool van bedrijven aansluiten op hemelwateruitleggers van de gemeente. Hemelwateruitleggers van de gemeente volgens punten 4.4.1 t/m 4.4.5.

s) Aanbrengen van een inspectieput inwendig minimaal 800x800 mm op eigen terrein bij het lozingspunt naar het gemeenteriool.

t) Water van verhardingen ter plaatse van dockshelters afvoeren via droogweerafvoer via infiltratievoorziening zoals hierboven is genoemd.

4.7.5 *Droogweerafvoer (DWA)*

4.7.5.1 De droogweerafvoer dient met goedkeuring van de afdeling Openbare Werken van de gemeente Venlo ter beoordeling vooraf door de afdeling Openbare Werken van de gemeente Venlo worden aangesloten op het vuilwatersysteem in het openbare gebied.

4.7.5.2 Droogweerafvoer van bedrijven dienen aangesloten te worden op de droogweeruitleggers van de gemeente als genoemd in art. 4.3.6 en 4.3.13.

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

4.7.6 *Wijze van toetsen*

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

5.0 VERKEERSTECHNIEK

5.1 De inrichting van de openbare ruimte dient conform ASVV-richtlijnen (zoals wegbreedte, boogstralen, bochtverbreding, hellingen, uitzichthoeken) vormgegeven te worden en gebaseerd te zijn op het ontwerpvoertuig trekker met oplegger van 19,25 m lengte.

5.2 Fietspaden worden vrij liggend aangelegd conform bijlage 1 (dwarsprofielen A, B en C - gemeente Venlo, Openbare Werken).

5.3 Parkeervoorzieningen en manoeuvreerruimte dient te worden gerealiseerd op het uitgeefbare particuliere en eigen bouwterrein.

5.4 Verkeersborden, bewegwijzering en straatnaamborden dienen aangebracht te worden volgens RVV 1990 volgens het laatste Bordenboek van VNVF (Vereniging Nederlandse Verkeersborden Fabrikanten) en dienen te voldoen aan voorschriften van het Besluit administratieve bepalingen inzake het wegverkeer.

5.5 Wegmarkering en bebakening dienen aangebracht te worden volgens CROW publicatie 207 “Richtlijnen voor bebakening en markering van wegen”.

6.0 VERHARDINGEN

6.1 *Algemeen*

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

6.2 *Dwarsprofielen wegen*

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

6.3 *Wegconstructies*

6.3.1 De opbouw van de wegconstructie van de rijwegen dient te worden berekend op basis van de draagkracht van de ondergrond alsmede de te verwachten verkeersintensiteiten, verkeerslasten en een levensduur van minimaal 20 jaar.

6.3.2 De volgende uitgangspunten gelden als minimumnormen voor de aanleg van het bedrijventerrein

6.3.2.1 *Zandbed:*

a) minimaal 300 mm onder fietspaden
b) minimaal 500 mm onder rijbanen en inritten

6.3.2.2 *Funderingen:*

a) minimaal 200 mm betongranulaat onder fietspaden
b) minimaal 300 mm betongranulaat onder rijbanen en inritten
c) betongranulaat dient te voldoen aan de RAW Bepalingen zoals vermeld in artikel 28.16.06

6.3.2.3 De straatlaag dient te bestaan uit maximaal 50 mm straatzand

6.3.2.4 *Bestratingen:*

a) opsluiting inritten door middel van trottoirbanden 180/200x160 mm in beton. Zicht op de bestrating 10 mm. Te gebruiken bochtstralen R=12 m
b) opsluiting rijbaan door middel van opsluitbanden 200x200 mm in beton
c) opsluiting inritten tegen de perceelsgrens door middel van opsluitbanden 100x200 mm in beton
d) opsluiting opritten naar bijvoorbeeld trafostations door middel van opsluitbanden 100x200 mm in beton
e) bestrating inritten van betonstraatstenen keiformaat grijs in elleboogverband
f) bestrating fietspaden tussen betonbanden ter plaatse van oversteekplaatsen: tegels 300x300(150)x70 mm rood in halfsteensverband
g) molgoot van 3 betonstraatstenen keiformaat grijs in beton

6.3.2.5 *Tijdelijke inritten:*

a) t.b.v. bescherming van openbare verhardingen ter plaatse van tijdelijke inritten door middel van betonplaten 2x1x0,14 m
b) lengte 20 m langs de weg, breedte 1 m
c) betonplaten aanbrengen op 100 mm straatlaag
d) fundering onder de straatlaag 300 mm betongranulaat

6.3.3 *Asfalt- en betonconstructie:*

6.3.3.1 Een asfalt- of betonconstructie wordt conform de daarvoor geldende rekenmethodes[2] gedimensioneerd, rekening houdend met de bodemopbouw, benodigde drooglegging en dergelijke.

6.3.3.2 De constructie dient in staat te zijn om de geprognosticeerde verkeersintensiteit te kunnen dragen gedurende een levensduur van asfalt (minimaal 20 jaar) en beton (minimaal 30 jaar). De deklaag van het asfalt van de rijwegen moet 35 mm SMA-NL 11A 70/100 zijn.

6.3.3.3 De deklaag fietspad moet 20 mm AC 8 surf D1-A rood met blanke bitumen zijn.

6.3.3.4 De constructie van het fietspad dient conform de dwarsprofielen in bijlage 1 vormgegeven te worden.

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

6.4 *Eisen bestratingsmaterialen*

6.4.1 *Algemeen*

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

6.4.2. *Betonstraatstenen*

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

6.4.2 *Trottoirbanden*

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

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

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

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

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

6.4.2.6. Trottoirbanden dienen in de kleur grijs toegepast te worden.

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

6.4.3 *Opsluitbanden*

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

6.4.4 *Betontegels*

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

7.0 GROENVOORZIENINGEN

7.1 *Algemeen*

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

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

7.1.3 Bij werk in uitvoering bij bestaande bomen gelden de geboden voor bouw en aanleg volgens de bomenstichting[3]:

1. *Bescherm de stam en de wortels.* Plaats voor de aanvang van de werkzaamheden vaste bouwhekken rond de boom, tenminste ter grootte van de kroonprojectie. Bescherm bij beperkte werkruimte in ieder geval de boomspiegel.

2. *Plaats geen bouwmaterialen en geen bouwkeet onder de boom.* Voertuigen of bouwketen mogen nooit (tijdelijk) op het wortelpakket geplaatst worden. De opslag van bouwmaterialen is in deze zone eveneens verboden. Dit leidt namelijk tot beschadiging van de wortels en het verdicht de bodem, wat het afsterven van wortels tot gevolg heeft.

3. *Houdt bouwverkeer buiten de kroonprojectie.* Met bouwmachines uit de buurt van de bomen blijven. Wanneer het onvermijdelijk is dat over de boomwortels gereden moet worden: plaats rijplaten.

4. *Verstoor de bovengrond niet.* Handhaaf de bestaande maaiveldhoogte. Binnen de kroonprojectie niets ontgraven. Ophoging alleen onder de strikte voorwaarde van voldoende beluchting van de wortels.

5. *Voorkom beschadiging van de wortels.* Graaf nooit machinaal binnen de kroonprojectie, maar werk zoveel mogelijk handmatig. Hak nooit wortels door van meer dan vijf centimeter dik.

6. *Leg kabels en leidingen zorgvuldig aan.* Leg kabels en leidingen niet dichter dan twee meter langs bomen. Pas zo mogelijk sleufloze technieken toe, dat wil zeggen: gestuurd boren onder het wortelpakket door in plaats van een sleuf graven. Maak gebruik van kabelgoten en mantelbuizen.

7. *Houdt de grondwaterstand gelijk.* Verhoging van de grondwaterstand leidt tot wortelsterfte vanwege een zuurstoftekort. Zorg bij stijging van het grondwaterniveau voor een damwand buiten de kroonprojectie of pomp het water weg. Let bij grondwaterverlaging op uitdroging. Bij noodzakelijke bronbemaling altijd damwanden plaatsen.

8. *Houdt schadelijke stoffen uit de buurt van bomen.* Olie, cementwater, chemische stoffen, zout, zuren of kalk mogen nooit bij bomen gegooid worden.

9. *Laat noodzakelijk snoeiwerk door vakkundige boomspecialisten uitvoeren*. Zaag nooit zelf zomaar takken of wortels af. Alleen een deskundige kan beoordelen op welke wijze de snoei verantwoord is.

10. *Plaats geen dichte verharding over de wortels.* Door bodemverdichting ontstaat onder beton en asfalt een tekort aan water en lucht, waardoor wortels afsterven.

7.1.4 Er dient een plan gemaakt te worden met beschermingsmaatregelen voor de te handhaven bomen, vooraf goed te keuren door college van burgemeester en wethouders.

7.1.5 Bij te handhaven bomen mag de maaiveldhoogte niet worden gewijzigd.

7.1.6 Indien bomen alsnog dienen te worden verwijderd overeenkomstig de omgevingsvergunning als bedoeld in 7.1.8, dienen deze op volwaardige wijze te worden gecompenseerd d.m.v. herplant binnen het plangebied. De waarde van een boom wordt bepaald door een boomtaxateur die de waarde bindend vaststelt.

7.1.7 Bij te realiseren bebouwing niet bouwen binnen de kroonprojectie van de van de boom. Hierbij dient te worden gehandeld als ware de boom in een volwassen staat met een volwassen kroonprojectie.

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

7.1.8 Voor bomen die verwijderd moeten worden dient een omgevingsvergunning (t.b.v. kap) aangevraagd te worden.

7.1.9 De categorisering van het groen afstemmen op het Groenbeheersysteem van de gemeente Venlo.

7.1.10 Ten behoeve van onderhoud/beheer moet het openbaar groen moet bereikbaar zijn voor materiaal en materieel van de gemeente.

7.1.11 Het openbaar groen dient puinvrij en vrij van andere verontreinigingen overgedragen te worden aan de gemeente. Dit betekent dat de groenstroken tot 1 m diep vrij moeten zijn van puin met een doorsnee van kleiner dan 40 mm.

7.1.12 Er moet vooraf een door B&W goed te keuren plan worden overlegd waar de volgende momenten worden vastgelegd: einde periode aanleg, start 1 jaar onderhoud, inboet beplanting, onderhoud door de gemeente.

7.1.13 Het onderhouden, inboeten en watergegeven van de groenvoorzieningen tijdens het eerste jaar na de aanleg dienen te zijn inbegrepen.

7.2 Bomen, bomenzand en bomengranulaat

7.2.1 Bij het ontwerpen van het beplantingsplan en de plaatsing van bomen moet rekening gehouden worden met de grootte van de volwassen kronen. Voor bomen van de 3^{e} grootte geldt een in acht te nemen omvang van 6-8 meter, voor bomen van de 2^{e} grootte geldt 10-12 meter en voor bomen van de 1^{e} grootte geldt > 12 meter. Natuurlijk zijn er ook zuilvormige bomen die smaller zijn en breed groeiende bomen van de 2^{e} of 3^{e} grootte die breder worden. In deze gevallen de daadwerkelijk kroongrootte hanteren.

7.2.2 De boomgrootte dient afgestemd te worden op de boven- en ondergrondse ruimte.

7.2.3 Voor bomen in verhardingen dient bomenzand te worden toegepast.

7.2.4 Bomenzand: het bomenzand dient droog en met droog weer in lagen van 30 cm te worden aangebracht. De aanvulling verdichten tot een sondeerwaarde van maximaal 2 MPa, met behulp van pneumatische stamper.

7.2.5 Bomengranulaat: het bomengranulaat dient droog en met droog weer, in lagen van 30 cm, aangebracht en verdicht te worden. Toepassing in overleg met de gemeente.

7.2.6 Bomen in verharding/boomspiegel: bij iedere boom dienen 2 boompalen geplaatst te worden inclusief boombanden en een boombeugel. Boompalen in de richting zuidwest-noordoost plaatsen. Indien bomen met een draadkluit geleverd worden is ondergrondse verankering vereist.

7.2.7 Bomen in gras: bij iedere boom dienen 2 boompalen geplaatst te worden inclusief boombanden. Boompalen in de richting zuidwest-noordoost plaatsen. Indien bomen met een draadkluit geleverd worden is ondergrondse verankering vereist.

7.2.8 De boomspiegel (opp. tot 15 m²) moet beplant worden met een laagblijvende, sluitende beplanting

7.2.9 Bij bomen in verharding dient de grootte van het boomgat afgestemd te worden op de boomgrootte, in het boomgat dient bomenzand of bomengranulaat gebruikt te worden (bomen 1e grootte = 25 m³ bomenzand/bomengranulaat aanbrengen; bomen 2e en 3^{e} grootte = 9 m³ bomenzand/bomengranulaat aanbrengen.

7.2.10 Bij bomen in beplanting en gras (opp. min. 15 m² met min. breedte van 2 meter) dient de grootte van het boomgat afgestemd te worden op de boomgrootte, in het plantgat dient teelaarde gebruikt te worden (bomen 1e grootte: 25 m³ teelaarde aanbrengen, bomen 2^{e} en 3^{e} grootte: 9 m³ teelaarde aanbrengen.

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

7.3 *Beplanting*

7.3.1 Alle beplanting dient op grond van een plan vooraf ter goedkeuring voorgelegd te worden aan college van burgemeester en wethouders en dient te voldoen aan de volgende regels:

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

7.4. *Bermen van gras*

7.4.1. De aanleg van grasbermen dient op grond van een plan vooraf ter goedkeuring voorgelegd te worden aan college van burgemeester en wethouders en dient te voldoen aan de volgende regels:

a) bermen dienen goed maaibaar te zijn met een 3-voudige kooimaaimachine (talud mag maximaal 1:3 zijn)
b) de ondergrond mag niet nazakken
c) de grassoort dient in overleg met de gemeente bepaald te worden waarbij rekening gehouden dient te worden met de grondsoort

8.0 BLUSWATERVOORZIENINGEN EN BEREIKBAARHEID

8.1 *Beleidsregels bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid*

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

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

8.2 *Beleidsregels budgettering bluswatervoorzieningen*

De eisen voor de budgettering bluswatervoorzieningen conform bijlage 4.

9.0 ECOVOORZIENINGEN

9.1 Civieltechnische kunstwerken in ecoverbindingszones uitvoeren met faunapassages.

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

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

10.0 BEBORDINGEN, MARKERINGEN, VERKEERSMAATREGELEN EN WEGMEUBILAIR

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

10.2 *Bebordingen*

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

10.3 *Markeringen*

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

10.4 *Tijdelijke verkeersmaatregelen*

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

10.5 *Wegmeubilair*

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

11.0 WERKEN IN DE RRP-LEIDINGSTROOK

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

12 BIJLAGEN

11.1. Standaard dwarsprofielen A, B en C - gemeente Venlo, Openbare Werken

11.2. Brochure “Veilig werken in de RRP-Leidingstrook”, N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij, Pernis, versie juni 2011

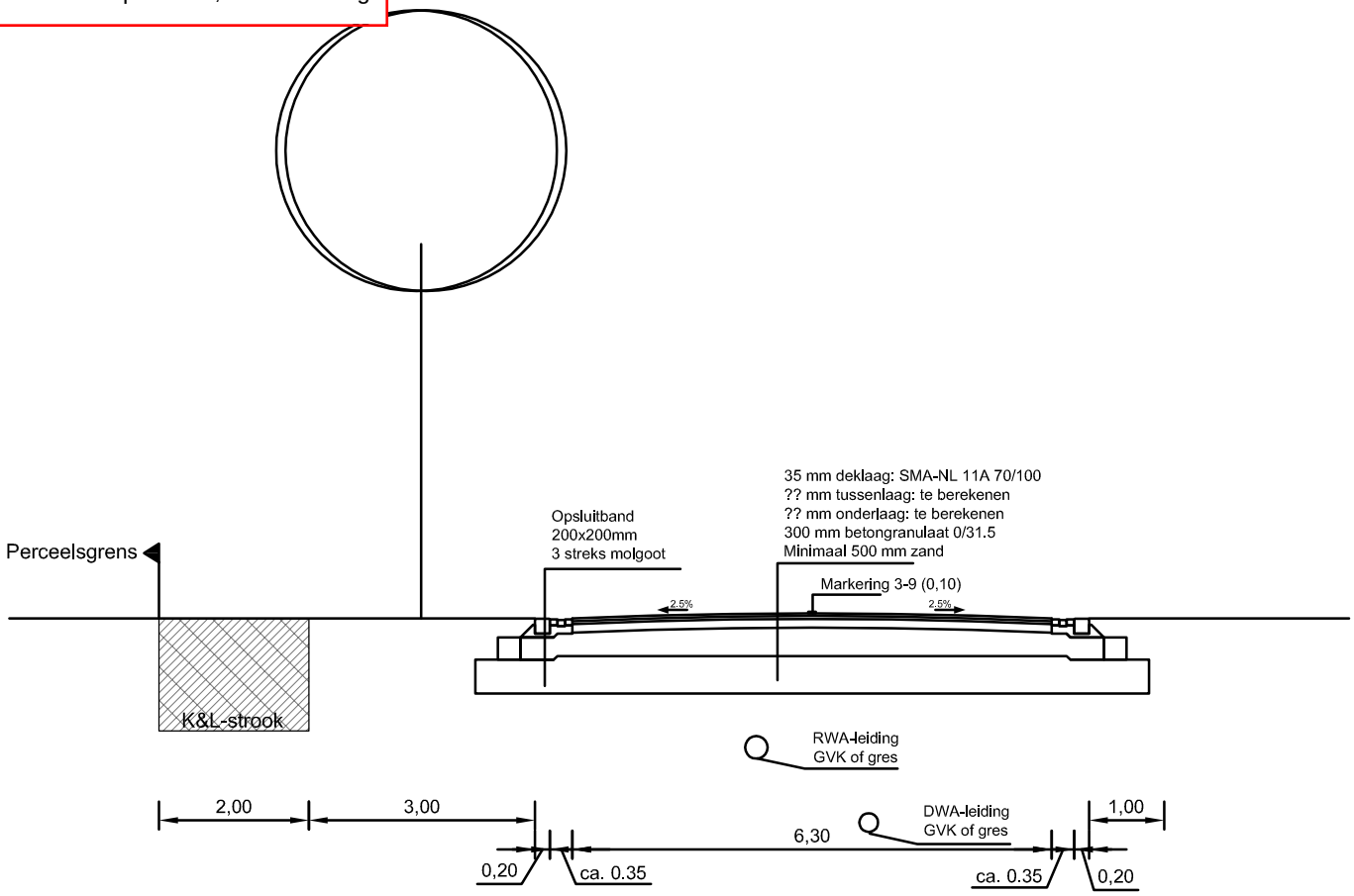
11.3. Beleidsregels voor de bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid

11.4. Beleidsregels eisen voor de budgettering bluswatervoorzieningen

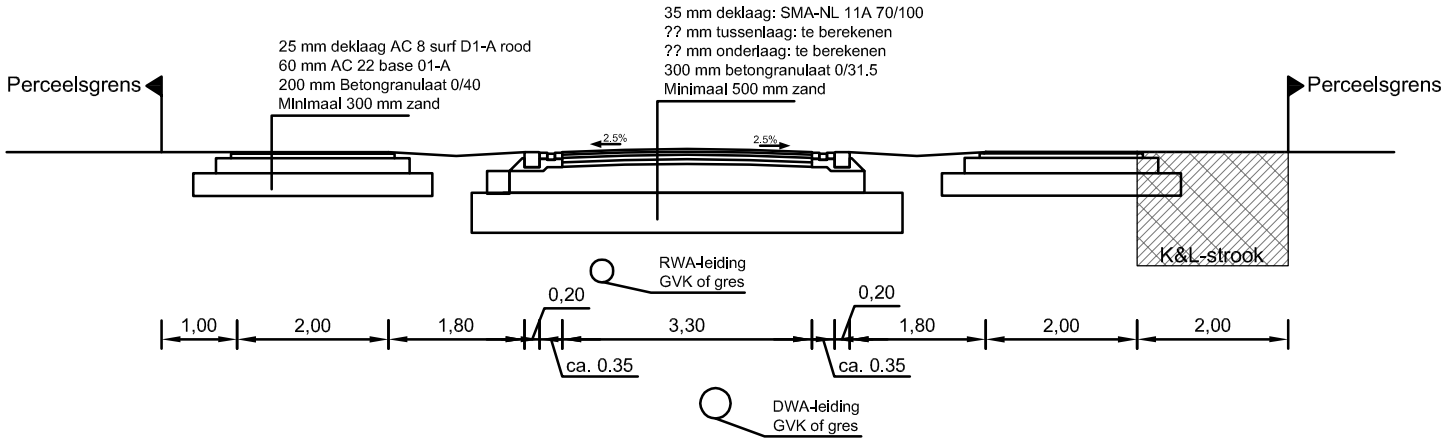
11.5. Gedragscode Flora- en Faunawet, ruimtelijke ontwikkeling & inrichting”, Stadswerk versie augustus 2010

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

26 januari 2012



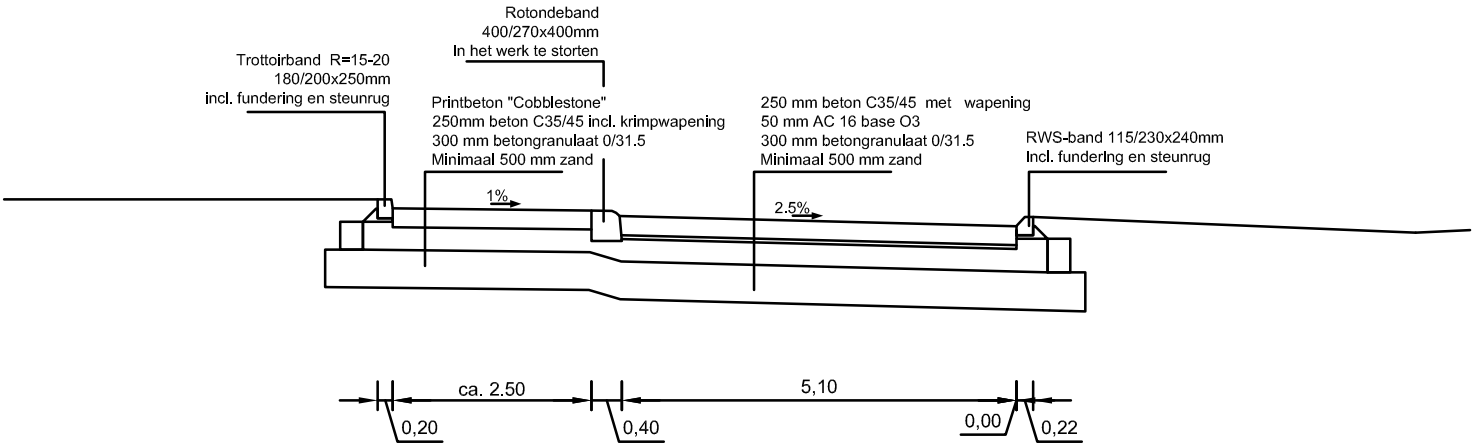
Dwarsprofiel A
Weg voor 2 richtingen
schaal 1:100



Dwarsprofiel B
Eenrichtingsweg
en fietspad
schaal 1:100

Bijlage 1

GEMEENTE VENLO AFD.: OPENBARE WERKEN TEAM : PROJECTEN OPENBARE RUIMTE POSTBUS 3434 5902 RK VENLO	GETEK.: TPC DATUM : 14-12-2010 SCHAAL: 1:100	TEKENINGNUMMER Dwp A en B



Dwarsprofiel C
Betonnen rotonde

schaal 1:100

Bijlage 1

GEMEENTE VENLO AFD.: OPENBARE WERKEN TEAM : PROJECTEN OPENBARE RUIMTE POSTBUS 3434 5902 RK VENLO	GETEK.: TPC DATUM : 14-12-2010 SCHAAL: 1:100	TEKENINGNUMMER TPC

Bijlage 11.2 Veilig werken in de RRP-leidingstrook, 9e herziening

Veilig werken in de RRP-leidingstrook

RRP
Rotterdam-Rijn Pijpleiding

Inclusief voorwaarden
voor grondroer-
en overige activiteiten.

INHOUDSOPGAVE

Inleiding 4

1 Algemeen 7
1.1 RRP Eigendommen 7
1.2 Belemmerde strook bij afzonderlijke ligging 7
1.3 Belemmerde strook bij parallelle ligging 7
1.4 Dekking 7
1.5 Gegevens 7

2 Planning / Planvorming 8
2.1 Planning algemene werkzaamheden 8
2.2 Planning van bebouwing of ingrijpende wijzigingen in de infrastructuur 8
2.3 Geldigheidsduur 8

Werkzaamheden Flowschema 9

3 Risicocontouren 10

4 Meldingen bij het Kadaster 10
4.1 Grondroerdersregeling 10
4.2 Oriëntatiemelding 11
4.3 Graafmelding 11
4.4 Calamiteitenmelding 11
4.5 Kadaster contact 11

Kaart Zuid Nederland 12

5 RRP Toestemming 14
5.1 Verkrijgen van een Toestemmingsovereenkomst 14
5.2 Verkrijgen van een Afspraken bevestigingsformulier 14
5.3 Voorbeeld van een Afspraken bevestigingsformulier 15

6 Kosten 16
6.1 Uitzetten 16
6.2 Voorzieningen in opdracht van RRP 16
6.3 Onderzoeksrapporten 16
6.4 Aanpassing 16
6.5 Voorzieningen in opdracht van opdrachtgever 16

7 Aansprakelijkheid en schade 16
7.1 Schade aan RRP eigendommen 16
7.2 Oogstschade 16

8 Calamiteiten 17

9 Wettelijk kader 17

10 Voorwaarden voor grondroer- en overige activiteiten 18

Contact 24

INLEIDING

RRP

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

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

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

Tracé controle per helikopter

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

VELIN

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

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

Inhoudsopgave

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

Wetgeving

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

Tracé controle

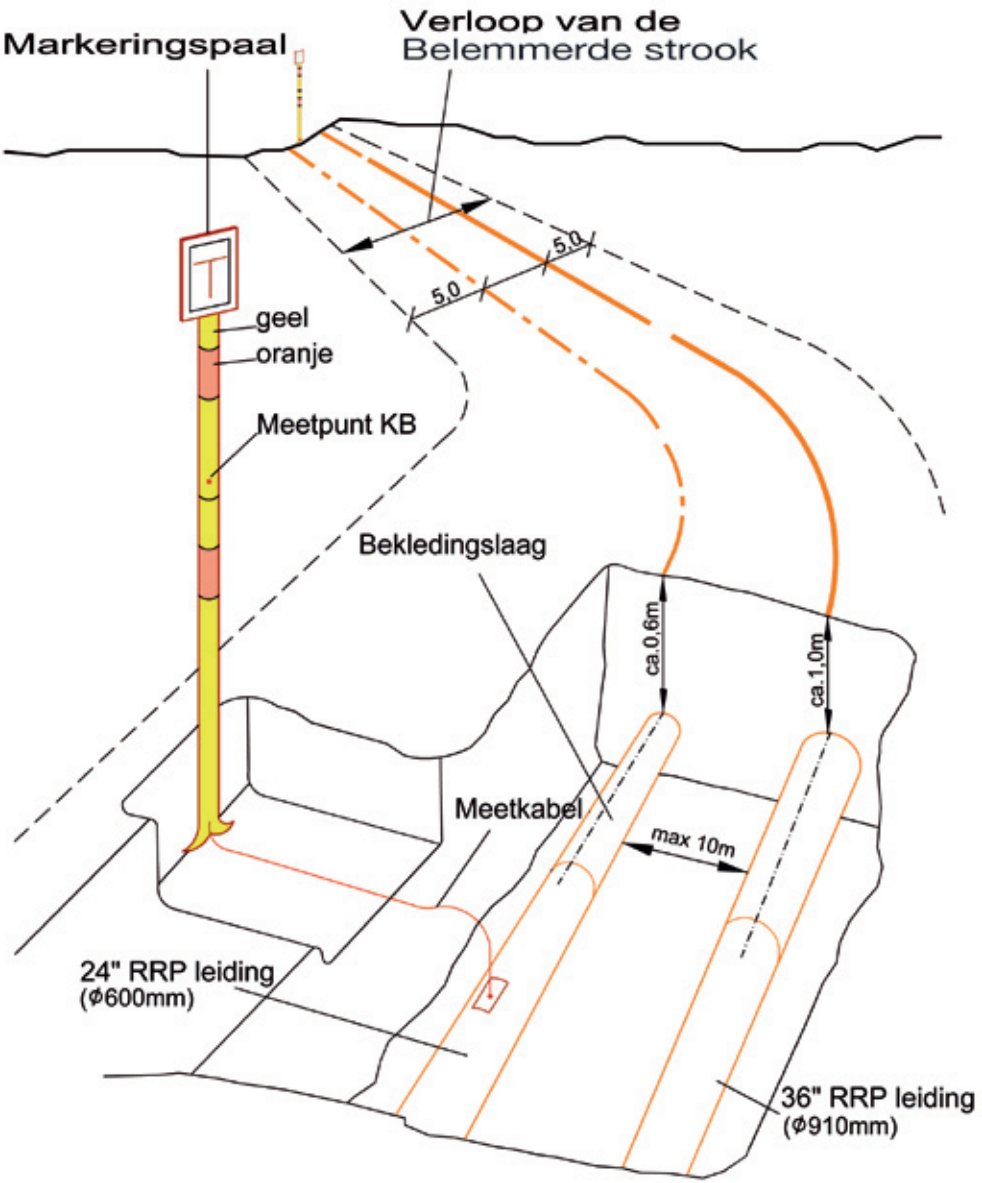
WION

De WION (Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten) is een onderdeel van de BevB en per juli 2010, ter voorkoming van graafschades, volledig in werking getreden (deze wet is beter bekend als de 'Grondroerdersregeling'). Doel van de 'Grondroerdersregeling' is om schades aan ondergrondse kabels en leidingen door graaf- of grondroer werkzaamheden te verminderen. Graafschades leveren gevaar op voor de grondroerder en zijn omgeving. De gevolgen van beschadigingen van gevaarlijke buisleidingen, zoals transportleidingen kunnen zeer ernstig zijn, kunnen leveringsonderbrekingen of zelfs milieu verontreiniging veroorzaken en zijn niet zelden zeer kostbaar. Alle herstel en/of saneringskosten zullen dan ook op de veroorzaker verhaald worden.

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

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

Voorbeeld van de RRP leidingen met toebehoren.



1. ALGEMEEN

1.1. RRP eigendommen

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

Markeringspaal

1.2 Belemmerde strook bij afzonderlijk ligging

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

1.3 Belemmerde strook bij parallelle ligging

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

1.4 Dekking

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

Leidingen

1.5 Gegevens

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

2. PLANNING / PLANVORMING

2.1 Planning algemene werkzaamheden

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

2.2 Planning van bebouwing of Ingrijpende wijzigingen in de infrastructuur

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

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

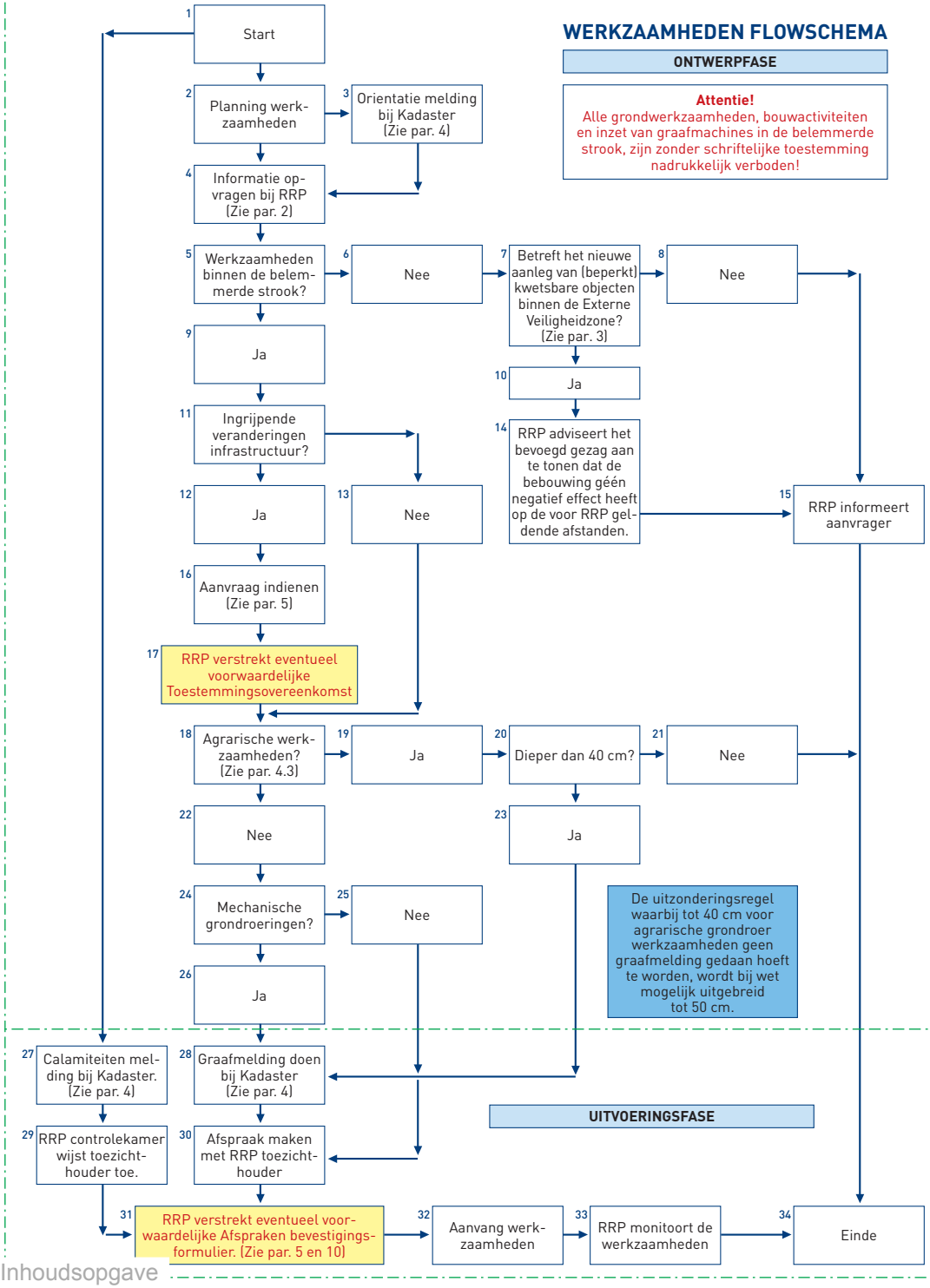
of schriftelijk naar:
RRP Pernis
afd. Grondzaken
Postbus 490
3190 AK Hoogvliet

Kabels en leidingen

2.3 Geldigheidsduur

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

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



Inhoudsopgave

3. RISICOCONTOUREN

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

Vliegbord

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

4. MELDINGEN BIJ HET KADASTER

4.1 Grondroerdersregeling

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

Diepspitter

Inhoudsopgave

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

4.2 Oriëntatiemelding

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

4.3 Graafmelding

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

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

Egaliseren

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

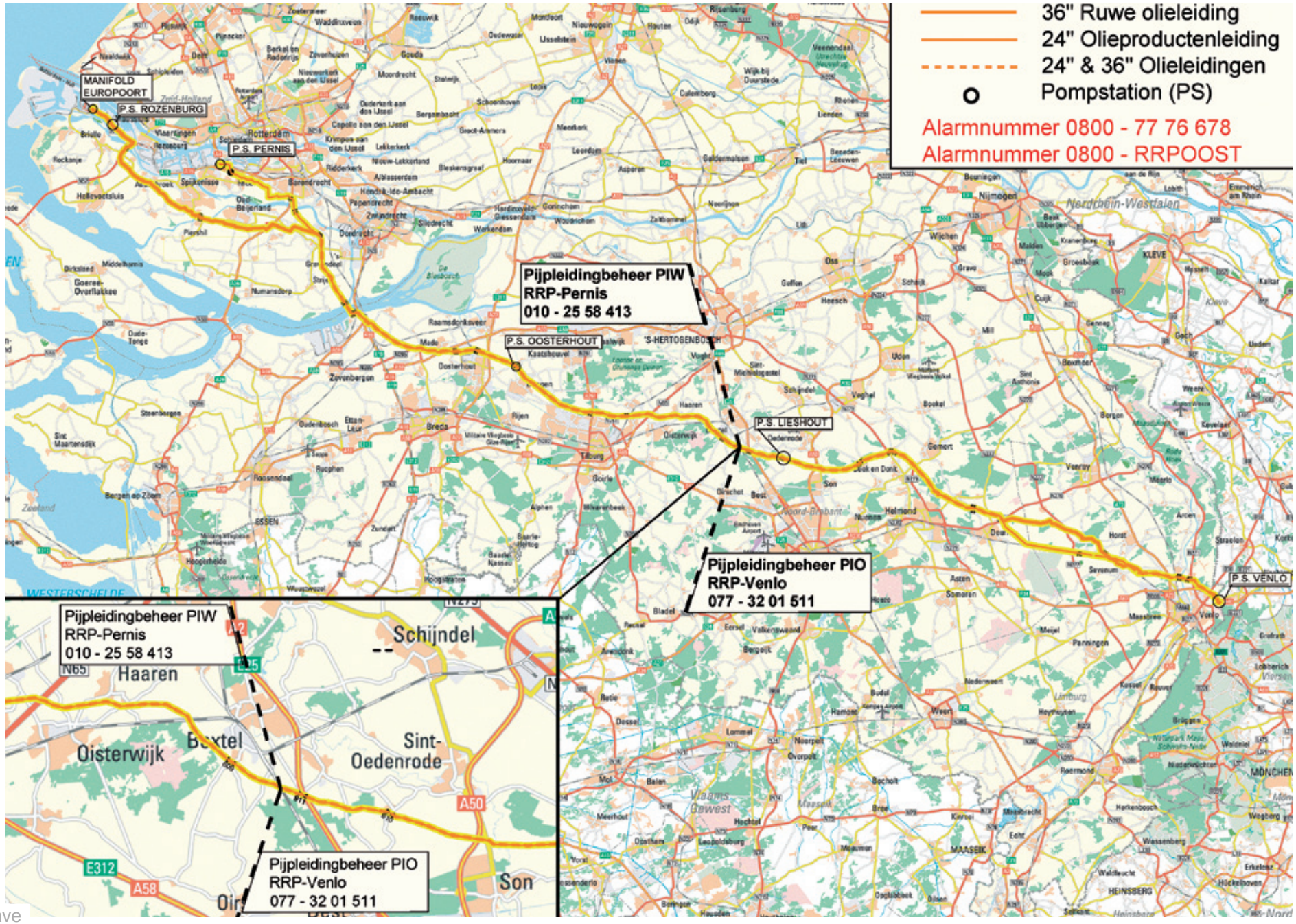
4.4 Calamiteitenmelding

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

4.5 Kadaster contact

De Oriëntatiemelding / Graafmelding of Calamiteitenmelding doet u bij het kadaster:
via internet: **www.kadaster.nl/klic**
Voor informatie belt u het gratis nummer: telefoon **0800 - 00 80**

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


36" Ruwe olieleiding
24" Olieproductenleiding
24" & 36" Olieleidingen
Pompstation (PS)
Alarmnummer 0800 - 77 76 678
Alarmnummer 0800 - RRPOOST
MANIFOLD EUROPOORT
P.S. ROZENBURG
P.S. PERNIS
P.S. OOSTERHOUT
P.S. LIESHOUT
P.S. VENLO
Pijpleidingbeheer PIW
RRP-Pernis
010 - 25 58 413
Pijpleidingbeheer PIO
RRP-Venlo
077 - 32 01 511
Schijndel
Haaren
Oisterwijk
Sint-
Oedenrode
Son
A2
A50
A58
E312
N65

5 RRP TOESTEMMING

5.1 Verkrijgen van een 'Toestemmingsovereenkomst'

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

5.2 Verkrijgen van een 'Afspraken bevestigingsformulier'

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

Drainagemachine

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

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

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

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

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

Voorbeeld RRP-Afspraken bevestigingsformulier

RRP
Rotterdam-Rijn Pijpleiding

VELIN

Afspraken Bevestigingsformulier

Ten behoeve van het verrichten van grondroer- en overige activiteiten nabij leidingen en/of kabels van **N. V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij (RRP)**

1. Algemene KLIC informatie KLIC nummer: .....
KLIC-informatie aanwezig: ☐ Nee ☐ Ja
Activiteiten nummer aangemaakt ☐ Nee ☐ Ja
Geplande startdatum: .....
Opgegeven graafpolygoon correct: ☐ Nee ☐ Ja
Dossier voorbespreking(en) aanwezig ☐ Nee ☐ Ja ☐ n.v.t.
Activiteiten nummer: .....
Geplande einddatum: .....

2. Gegevens opdrachtgever
Naam: .....
Adres .....
Plaats .....

3. Gegevens uitvoerend bedrijf
Naam: .....
Adres .....
Plaats: .....

4. Locatie werkzaamheden:
Straat .....
Plaats : .....
Tekeningnummer: ..... km getal leiding: .....

5. Kabel en/of leidinginformatie:
Kabel en/of Leidingnummer(s): .....
Kabel en/of leidingtekening(en) overhandigd: ☐ Nee ☐ Ja
Product in leiding(en): ☐ Aardolieproduct(en) ☐ Overig
Type kabels: ☐ Data ☐ LS / HS

6. Uitvoeringsmaatregelen
Korte omschrijving werkzaamheden:
.....
.....
Klic betrokken: ☐ Nee omdat: .....
..... (onderteken formulier) ☐ Ja (ga verder met invullen)
Leiding(en)/kabel(s) gemarkeerd ☐ Ja ☐ Nee,
omdat: .....
Is toezicht vereist: ☐ Nee ☐ Ja (minimaal 2 werkdagen vooraf aanmelden)
Proefsleuven noodzakelijk: ☐ Nee ☐ Ja Uitvoeringsdatum .....

7. Vaste bepalingen
- Wanneer geplaatste markeringen zijn verdwenen dient contact opgenomen te worden met de RRP. Markeringen in geen geval zelf herplaatsen.
- Bij een overdracht van het werk dit formulier mede overdragen en verplichte melding aan de RRP
- Bij verpozaken of constateren van schade en/of lekkage werkzaamheden stoppen en direct de RRP bellen 0800-RRPOOST (0800-7776678)

8. Overeengekomen bepalingen
- Graven boven of nabij ..... meter aan weerszijde van de kabel(s) en/of leiding(en) is alleen toegestaan onder toezicht en/of met toestemming van RRP personeel, dit geldt ook voor het maken van proefsleuven.
- Binnen ..... meter tot de leiding en/of kabel is het niet toegestaan mechanisch te graven.
- Bij aanleg van kabel(s) en/of leiding(en) moet de dagmaat minimaal .....cm bedragen en bij parallel ligging .....meter.
- De onderkant van de kruisende drainage mag niet dichter dan .....cm van de bovenzijde van de kabel(s) en/of leiding(en) worden aangebracht. Parallel liggende drainage dient minimaal ..... meter uit de leiding worden aangebracht
- Gestuurde boring(en) dienen (in alle richtingen), minimaal op ..... meter van de leiding en/of kabel te worden aangebracht.
- Persingen dienen (in alle richtingen) minimaal op ..... meter van de leiding en/of kabel te worden aangebracht.
- Transport over de leiding en/of kabel is alleen toegestaan na het aanbrengen van: ☐ dragineschotten, ☐ rijplaten, ☐ anders.....
- Opslag van grond in de belemmerende strook is toegestaan tot een hoogte van maximaal .....meter.
- De voorgenomen werkzaamheden vereisen eerst vooroverleg met de RRP tel: .....
- Vóóraf aan het dichten van sleuf dient toestemming van de leidingbeheerder te worden verkregen.

9. Specifieke en/of aanvullende afspraken:
Specifieke richtlijnen van de RRP overhandigd aan uitvoerende: ☐ Nee ☐ Ja, nl: .....
Extra veiligheidsmaatregelen i.v.m. product in leiding: ☐ Nee ☐ Ja, nl: .....
Nulmetingen noodzakelijk: ☐ Nee ☐ Ja
Monitoring noodzakelijk: ☐ Nee ☐ Ja, waarschuwingsgrens .....mm, stopgrens .....mm, meetfrequentie: .....
.....
.....

10. De uitvoerende verklaart kennis te hebben genomen van de voorwaarden, vermeld op voor en achterzijde van dit formulier

Accordering namens uitvoerende	Accordering namens RRP
Naam:	Naam: .....
Telefoon:	Telefoon: .....
Datum:	Datum: .....
Handtekening:	Handtekening: .....

Volgnummer:

Voorbeeld

Inhoudsopgave

6. KOSTEN

6.1 Uitzetten

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

6.2 Extra voorzieningen in opdracht van RRP

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

6.3 Onderzoeksrapporten

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

6.4 Aanpassingen

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

6.5 Extra voorzieningen in opdracht van opdrachtgever

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

7. AANSPRAKELIJKHEID EN SCHADE

7.1 Schade aan RRP eigendommen

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

Schades, veroorzaakt aan RRP - eigendommen, dienen direct te worden gemeld via het gratis RRP-alarmnummer:
0800 - 777 66 78 (0800 - RRP OOST) en komen ten laste van de uitvoerende partij. Tevens dient het werk direct te worden stilgelegd.

7.2 Gewasschade

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

Inhoudsopgave

8. CALAMITEITEN

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

9. WETTELIJK KADER

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

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

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

10 VOORWAARDEN VOOR GRONDROER- EN OVERIGE ACTIVITEITEN

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

10.1 Belemmerde strook

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

10.2 Verboden handelingen.

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

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

10.3 Overleggen

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

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

10.4 Projecten

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

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

10.5 Contact opnemen

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

10.6 Graafmelding

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

10.7 RRP - Afspraken bevestigingsformulier

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

10.8 Werkterrein afzetten

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

10.9 Belemmerde strook afzetten

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

10.10 Tijdelijk transport over de leiding

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inhoudsopgave

10.20 Looppad

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

10.21 Ontgraving aanvullen

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

10.22 Kruisende drainage

Voor kruisende drainage geldt dat de onderkant van de drainage niet dichter dan **0.5 meter** van de bovenzijde van de leiding van de leidingbeheerder wordt aangebracht. Indien de drainage, na overleg met de leidingbeheerder, toch dichter op de leiding moet komen te liggen, moet het gedeelte binnen een strook van **1 meter** aan weerszijde van de leiding met de hand worden ontgraven en aangebracht.
Het aanbrengen van drainage (kruisend over en/of parallel langs de belemmerde strook) kan pas aanvangen na het uitzetten van de leiding en bij aanwezigheid van de leidingbeheerder.

10.23 Kabels en Leidingen - Kruisend

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

10.24 Dagmaat

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

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

10.25 Boringen en persingen

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

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

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

10.26 Kabels en Leidingen - Parallel

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

10.27 Hoogspanningsverbindingen

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

10.28 Wisselstroomcorrosie

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

10.29 Onveilige spanning

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

10.30 Kathodische bescherming

De kathodische bescherming dient niet verstoord te worden door nieuw aan te leggen kabels en/of leidingen (Ref. NEN-EN 12954).
Om potentiaalverschillen tussen de kathodische beschermingssystemen van kruisende leidingen te kunnen meten, moeten bij de kruising op kosten van de uitvoerende partij meetdraden op de leidingen op een door RRP goedgekeurde wijze worden aangebracht. De meetdraden moeten in een voor RRP toegankelijke meetpaal worden geplaatst.

10.31 Sterkteberekening

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

10.32 Grondbelasting

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

10.33 Sloten en waterlopen

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

10.34 Profieltekening

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

10.35 Inmeten

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

10.36 Springstoffen

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

10.37 Afval

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

10.38 Bijzonderheden

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

Aan deze uitgave kunnen géén rechten worden ontleend.

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

juni 2011

CONTACT

N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij

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

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

Locatie Pernis

Bezoekadres	Butaanweg 215, 3196 KC Rotterdam
Havennummer	3045
Postadres	Postbus 490, 3190 AK Hoogvliet
Telefoon	010 - 29 58 444
Telefax	010 - 29 58 499
Telefoon Grondzaken	010 - 29 58 416
E-mail GZK	gzk@rrpweb.nl
Tel. Pijpleiding Inspectie West	010 - 29 58 413
E-mail PIW	piw@rrpweb.nl
Fax GZK / PIW	010 - 29 58 497

Locatie Venlo

Bezoekadres	Manegeweg 9, 5916 NB Venlo
Postadres	Postbus 179, 5900 AD Venlo
Telefoon	077 - 32 01 555
Telefax	077 - 32 01 599
Tel. Pijpleiding Inspectie Oost	077 - 32 01 511
E-mail PIO	pio@rrpweb.nl
Fax PIO	077 - 32 01 597

RRP
Rotterdam-Rijn Pijpleiding

Beleidsregels bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid.

1. Inleiding

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

2. Beleidsregels

Artikel 1.
Om een brand te kunnen bestrijden dient een gebouw een opstelplaats voor een brandweervoertuig te bezitten, zoals gesteld in art 2.5.3 van de Bouwverordening Venlo. Een gebouw dat vanuit de hoofdingang een inzetdiepte van meer dan 50 meter heeft, dient een of meerdere extra opstelplaatsen te bezitten, naast de opstelplaats zoals geëist in art. 2.5.3 van de bouwverordening. Deze aanvullende opstelplaats(en) moet(en) zodanig gelegen zijn, dat de afstand van enig punt op de begane grond van het gebouw tot een opstelplaats, niet meer dan 50 meter bedraagt. Indien het niet mogelijk is om aan deze eis te voldoen, dienen er gelijkwaardige installatietechnische voorzieningen getroffen te worden (bijvoorbeeld een droge blusleiding). Opstelplaatsen moeten voldoen aan de eisen zoals gesteld in art. 2.5.3 lid 2 van de Bouwverordening Venlo.

Artikel 2.
Bij een opstelplaats, geëist op basis van art 2.5.3 van de Bouwverordening Venlo, dient binnen een afstand van 15 meter een primaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn. Indien er op basis van artikel 1 van deze beleidsregels meerdere opstelplaatsen vereist zijn, dient er op maximaal 320 meter van elk van deze opstelplaatsen een secundaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn. Afstanden worden gemeten over voor brandweervoertuigen geschikte wegen.

Artikel 3.
1. Rekening houdend met de kans op branduitbreiding en de daaraan gerelateerde mogelijkheid een brand beheersbaar te houden, zijn voor diverse bebouwingstypen de vereiste bluswatercapaciteiten bepaald. Deze zijn opgenomen in tabel 1.

2. Indien er op basis van tabel 1 een secundaire bluswatervoorzieningen vereist is, dan is de afstand tussen een gebouw en een secundaire bluswatervoorziening maximaal 320 meter.

3. Indien er op basis van tabel 1 een tertiaire bluswatervoorzieningen vereist is, dan is de afstand tussen een gebouw en een tertiaire bluswatervoorziening maximaal 1.000 meter.

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

Tabel 1: Vereiste capaciteit gerelateerd aan de bebouwing

Gebied/ Bebouwing	Maatgevende calamiteit	Vereiste capaciteit[1]	Minimaal vereiste bluswatervoorzieningen
Woonwijk (WBDBO[2] 60 min. naar aangrenzende percelen)	Uitslaande woningbrand kans op uitbreiding naar aangrenzende percelen	60 m³/uur • 4 stralen lage druk (60 m³/uur)	• Primair 60 m³/uur • Secundair[3] 90 m³/uur
Woonwijken (WBDBO < 60 min. naar aangrenzende percelen)	Uitslaande woningbrand branduitbreiding naar aangrenzende percelen	90 m³/uur • 6 stralen lage druk (90 m³/uur)	• Primair 90 m³/uur • Secundair[4] 90 m³/uur
(vooroorlogse) **Stadscentra** (WBDBO < 60 min. naar aangrenzende percelen)	Uitslaande brand, snelle branduitbreiding naar aangrenzende percelen	120 m³/uur • 6 stralen lage druk (90 m³/uur) • 1 waterkanon (30 m³/uur)	• Primair 60 m³/uur • Secundair 90 m³/uur
Utiliteitsbouw (WBDBO 60 min. tussen brand-compartimenten)	Uitslaande brand	60 m³/uur • 4 stralen lage druk (60 m³/uur)	• Primair 60 m³/uur • Secundair[5] 90 m³/uur
Kleinschalige bedrijventerreinen (WBDBO <60 min. Brandcompartimenten max. 1500 m²)	Uitslaande brand, snelle branduitbreiding naar aangrenzende percelen	225 m³/uur • 3 stralen lage druk (45 m³/uur) • 2 waterkanonnen (180 m³/uur)	• Primair 60 m³/uur • Secundair 90 m³/uur • Tertiaire 240 m³/uur
Bedrijventerreinen (WBDBO >60 min. Brandcompartimenten max. 2500 m²)	Uitslaande brand, kans op uitbreiding naar aangrenzende percelen	240 m³/uur • 4 stralen lage druk (60 m³/uur) • 2 waterkanonnen (180 m³/uur)	• Primair 60 m³/uur • Secundair 90 m³/uur • Tertiaire 240 m³/uur

[1] Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid, NVBR, 1e druk, Arnhem 2003
[2] WBDBO; Weerstand tegen BrandDoorslag en BrandOverslag
[3] Aanwezigheid vereist indien de primaire bluswatervoorziening geen 60 m³/uur kan leveren.
[4] Aanwezigheid vereist indien de primaire bluswatervoorziening geen 90 m³/uur kan leveren.
[5] Aanwezigheid vereist indien de primaire bluswatervoorziening geen 60 m³/uur kan leveren.

Artikel 4.

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

Tabel 2: Uitvoeringseisen bluswatervoorzieningen

	Min. opbrengst	Uitvoering	Eisen
Primair	30 m³/uur	• Brandkraan aangesloten op een waterleidingnet	• Voldoet aan de NEN 947 • Is op maximaal 15 meter van een opstelplaats gelegen • Is niet gelegen in een parkeerplaats of op een andere plaats die mogelijkerwijs geblokkeerd is. • Onbeperkte levertijd
	60 m³/uur	• Gesloten geboorde put	• Is op maximaal 8 meter gelegen van een opstelplaats • Aanzuighoogte maximaal 8 meter. • Is niet gelegen in een parkeerplaats of op een andere plaats die mogelijkerwijs geblokkeerd is. • Voorzien van een diepwelpomp[6] met een uittrededruk van min. 2,5 bar en max. 5 bar (druk gemeten aan perskoppeling). • Onbeperkte levertijd
Secundair	90 m³/uur	• Brandkraan aangesloten op een waterleidingnet	• Voldoet aan de NEN 947 • Is op maximaal 15 meter van een opstelplaats gelegen • Is niet gelegen in een parkeerplaats of op een andere plaats die mogelijkerwijs geblokkeerd is. • Onbeperkte levertijd
		• Open geboorde put	• Is op maximaal 2 meter gelegen van een opstelplaats • Aanzuighoogte maximaal 8 meter. • Is niet gelegen in een parkeerplaats of op een andere plaats die mogelijkerwijs geblokkeerd is. • Onbeperkte levertijd
		• Gesloten geboorde put	• Is op maximaal 8 meter gelegen van een opstelplaats • Aanzuighoogte maximaal 8 meter. • Is niet gelegen in een parkeerplaats of op een andere plaats die mogelijkerwijs geblokkeerd is. • Onbeperkte levertijd
		• Open water	• Is op maximaal 2 meter gelegen van een opstelplaats • Aanzuighoogte maximaal 8 meter. • Waterspiegel vrij te bereiken • Minimale waterdiepte 0,5 meter • Minimale levertijd 4 uur.
Tertiair	240 m³/uur	• Open water	• Is op maximaal 30 meter gelegen van een opstelplaats • Aanzuighoogte maximaal 15 meter. • Waterspiegel vrij te bereiken • Minimale waterdiepte 0,5 meter • Onbeperkte levertijd.

[6] Aanwezigheid van diepwelpomp situatieafhankelijk, in nader overleg met de brandweer te bepalen.

Artikel 5.
Deze beleidsregels zijn uitsluitend van kracht voor zover het betreft:

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

Artikel 6.
Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als "Beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid" en treden in werking met ingang van 1 februari 2007.

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

De secretaris,

De burgemeester,

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

Beleidsregels budgettering bluswatervoorzieningen

1. Inleiding

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

2. Beleidsregels

Artikel 1
Indien de bouw van een pand een bijzonder risico veroorzaakt of een omvang heeft waarvoor een grotere bluswatercapaciteit noodzakelijk is dan plaatselijk voorhanden is, of indien de afstand van een bij het pand behorende opstelplaats tot een bluswatervoorziening groter is dan vereist, dient de initiatiefnemer van de nieuwbouw zorg te dragen voor aanvullende bluswatervoorzieningen. Hierbij valt te denken aan grote complexe gebouwen, waarbij bluswatervoorzieningen op het eigen terrein noodzakelijk zijn of bedrijfsactiviteiten met een bijzonder risico.

Artikel 2.
Bij uitbreiding-, inbreiding-, herontwikkeling- of revitaliseringprojecten op initiatief van de gemeente, dient de gemeente zorg te dragen voor adequate bluswatervoorzieningen. Aangezien het gemeentelijk budget dat jaarlijks nodig is voor bluswatervoorzieningen, sterk afhankelijk is van het aantal en de omvang van de infrastructurele werken die plaatsvinden, dient in de begroting en bestekken van dergelijke projecten een paragraaf "bluswatervoor-zieningen" opgenomen te worden.

Artikel 3.
Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als "Beleidsregels budgettering bluswatervoorzieningen" en treden in werking met ingang van 1 februari 2007.

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

De secretaris, De burgemeester,

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

Inventarisatie + plan van aanpak bluswatervoorzieningen industriegebieden gemeente Venlo.

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

[1] Geen onbeperkte levering

13. Kaldenkerkerweg Oost Tegelen	slecht	slecht	slecht	• 4 brandkranen bijplaatsen • Aanvullend 2 geboorde putten nodig (Kaldenkerkerweg, halverwege Egypte/Trappistenweg en halverwege Trappistenweg en Ulingsheide) • Mogelijk open water 2km verwijderd	Hoog ('07)
14. Kaldenkerkerweg West Tegelen	onvoldoende	onvoldoende	slecht	• 1 brandkraan bijplaatsen • Aanvullend 1 geboorde put nodig (Nassaustraat, halverwege spoorlijn/Kaldenkerkerweg) • Mogelijk open water 2km verwijderd	Hoog ('07)
15. Windhond Tegelen	slecht	slecht	goed	• 6 brandkranen bijplaatsen • Aanvullend 1 geboorde put nodig (kruising Tichlouwstraat/Aan de Zwarte Hond)	Hoog ('08)
16. Krekelsberg Tegelen	goed	goed	goed	-	-
17. Geloërveld/ Pannenberg Belfeld	slecht	slecht	onvoldoende	• 13 brandkranen bijplaatsen • Aanvullend 1 geboorde put nodig (in gebied Pannenberg, bij verdere bebouwing)	Hoog ('08)
18. Witveld Belfeld	goed	goed	goed	-	-

Plan van aanpak.

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

Probleemstelling:

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

Voorstel:

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

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

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

Zoals uit bovenstaand schema blijkt, levert dit voor de komende jaren een jaarlast op aan afschrijvingen en rente als volgt:
2007: € 15.200
2008: € 30.400
2009: € 45.600
2010: € 57.000 (structureel)

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

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

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

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

Bijlage 11.5 Gedragscode Flora en Faunawet, ruimtelijke ontwikkeling & inrichting, 9e herziening

GEDRAGSCODE FLORA- EN FAUNAWET

Ruimtelijke ontwikkeling & inrichting

Geldigheidstermijn: 2011 t/m 2015

Status: definitief augustus 2010

Stadswerk

COLOFON

De gedragscode is ontwikkeld in opdracht van:
Vereniging Stadswerk Nederland, Vakgroep Groen, Natuur en Landschap

De gedragscode is opgesteld door:

Eco Consult - Groen, Milieu & Management

IPC Groene Ruimte, Business Unit Advies

Projectleiding: mevr. M. Teunissen

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

De gedragscode is ingevuld in samenspraak met de volgende klankbordgroep:

Stadswerk, Dhr. R.M. Mulder

Gemeente Apeldoorn, Dhr. P. Ganzefles

Gemeente Ede, Dhr. C. van Rijswijk

Gemeente Ermelo, Dhr. J. Zwijnenburg

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

Gemeente Leiden, Mevr. M. van Daalen

Gemeente Lelystad, Dhr. A. van der Veen

Gemeente Opsterland, Mevr. M. Tiekink

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

Gemeente Tiel, Mevr. J. Mineur

Gemeente Westland, Dhr. W. Wubben

Gemeente Zwolle, Dhr. M.W. Kaales

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

Vraagbaak gedragscodes gemeenten:

Vereniging Stadswerk

Postbus 416

6710 BK Ede

0318-437 653

www.stadswerk.nl

Contactadres Natuurwetgeving:

Ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit (LNV)

LNV loket:

0800-2233322

www.hetlnvloket.nl

5 augustus 2010

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

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

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE 3

INLEIDING 5

1 KADER 9
1.1 Aanleiding 9
1.2 Bescherming in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling 11
1.3 Instrumenten 11

2 Waarom een gedragscode? 15
2.1 Geen ontheffing aanvragen 15
2.2 Soortbescherming 15
2.3 Gebiedsbescherming 16
2.4 Doelgroepen en taakverdeling 16

3 Basisinformatie 19
3.1 Uitvoerbaarheid van plannen 19
3.2 Toetsingskaders 20

4 Planvormingsfase 25
4.1 Initiatieffase: uitvoerbaarheidtoets 25
4.1.1 Analyse beschermingsstatus plangebied 25
4.1.2 Analyse staat van instandhouding beschermde flora en fauna 25
4.1.3 Wezenlijke invloed 29
4.2 Planuitwerkingsfase: beperken schade flora en fauna 34
4.3 Deskundigheid 34

5 Realisatiefase 37
5.1 Contractvorming 37
5.1.1 Noodzakelijke informatie 37
5.1.2 Risicoanalyse 38
5.2 Plan van aanpak 39
5.2.1 Risicomanagement 39
5.2.2 Monitoren en registratie van gegevens 41

5.2.3 Communicatie en evaluatie 43
5.2.4 Handelen bij voorkomen van onverwachte soorten 44
5.2.5 Omgaan met calamiteiten 45
5.3 Deskundigheid betrokken medewerkers 46

6 Richtlijnen voor zorgvuldig handelen 48
6.1 Vaste rust- en verblijfplaatsen 48
6.2 Werklocatie 49
6.2.1 Gebouwen en werken 50
6.2.2 Terreinen 51
6.3 Beperken negatieve effecten van werkzaamheden 56
6.4 Voorkomen/beperken vestiging flora en fauna 58
6.5 Opheffen van vaste rust- en verblijfplaatsen 58

Afkortingen en begrippen 59

BIJLAGE 1 Artikelen Flora- en faunawet 61

BIJLAGE 2 Beschermde soorten (per juni 2005) 62

BIJLAGE 3 Vaste rust- en verblijfplaatsen 65

BIJLAGE 4 Richtlijnen beschermende maatregelen 67

BIJLAGE 5 Jaarrond beschermde vogelnesten 68

INLEIDING

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

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

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

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

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

Doelgroepen

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

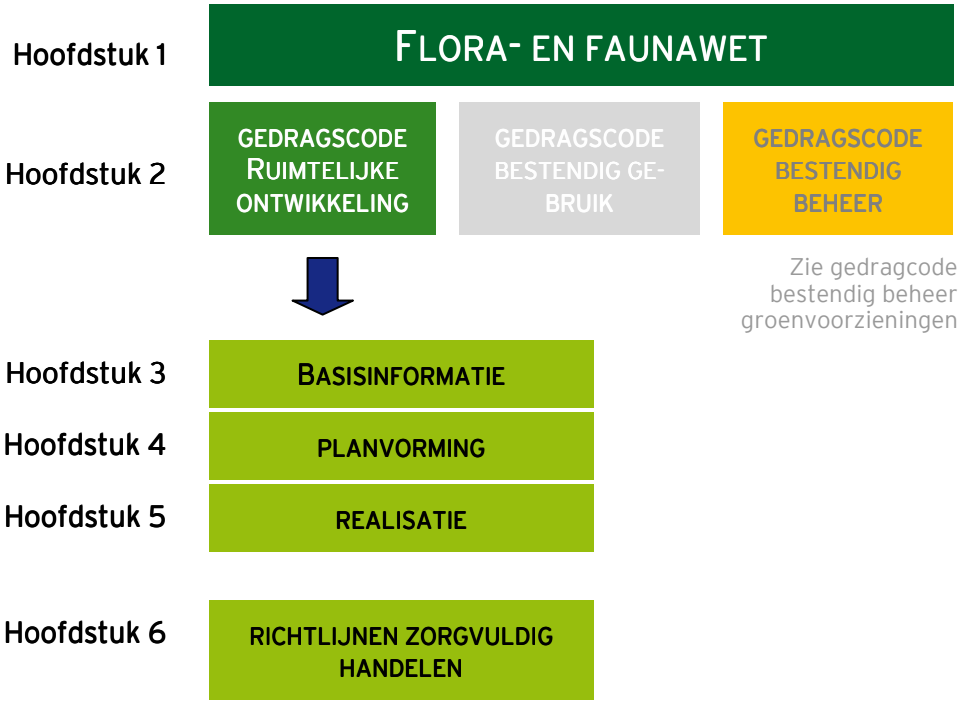
- Gemeenten.
- Terreinbeherende organisaties.
- Beheerders van droge en natte infrastructuren.
- Projectontwikkelaars.
- Tuin-, landschaps- en stedenbouwkundige architectenbureaus.
- Advies- en ingenieursbureaus.
- Aannemingsbedrijven in de bouw, grond-, weg- en waterbouw en groenvoorzieningen.
- Woningbouwcoöperaties.

Leeswijzer

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

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

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



Gedragscode deel I – INTRODUCTIE

FOTO: Eco Consult

1 KADER

1.1 Aanleiding

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

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

Natuurbeschermingswet

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

Flora- en faunawet

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

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

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

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

Overzicht beschermde status flora en fauna van Nederland

Licht beschermd

- **Niet beschermd:** Algemene zorgplicht geldt
- **Beschermd**: Zorgplicht en verbodsbepalingen gelden beide.
  - Tabel 1: Algemene soorten.
  - Tabel 2: Overige soorten.
  - Vogels: Soorten met niet jaarrond beschermde nesten.
  - Vogels: Soorten met jaarrond beschermde nesten.
  - Tabel 3: Specifieke soorten.

Zwaar beschermd

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

Vogels specifiek beschermd

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

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

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

Rode lijst soorten

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

1.2 Bescherming in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling

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

Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting

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

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

FOTO: Dura Vermeer

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

FOTO: Eco Consult

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

1.3 Instrumenten

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

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

- Vrijstelling.
- Ontheffing.
- Gedragscode.

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

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

LEGENDA

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

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

INSTRUMENTEN FLORA- EN FAUNAWET

Vrijstelling

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

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

Gedragscode

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

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

Ontheffing

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

Voorbeelden van ontheffingsplichtige werkzaamheden zijn:

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

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

2 Waarom een gedragscode?

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

2.1 Geen ontheffing aanvragen

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

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

2.2 Soortbescherming

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

- Algemene zorgplicht.
- Zorgvuldig handelen.

Beide methoden vormen een integraal onderdeel van deze gedragscode.

Algemene zorgplicht

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

Zorgvuldig handelen

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

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

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

2.3 Gebiedsbescherming

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

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

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

2.4 Doelgroepen en taakverdeling

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

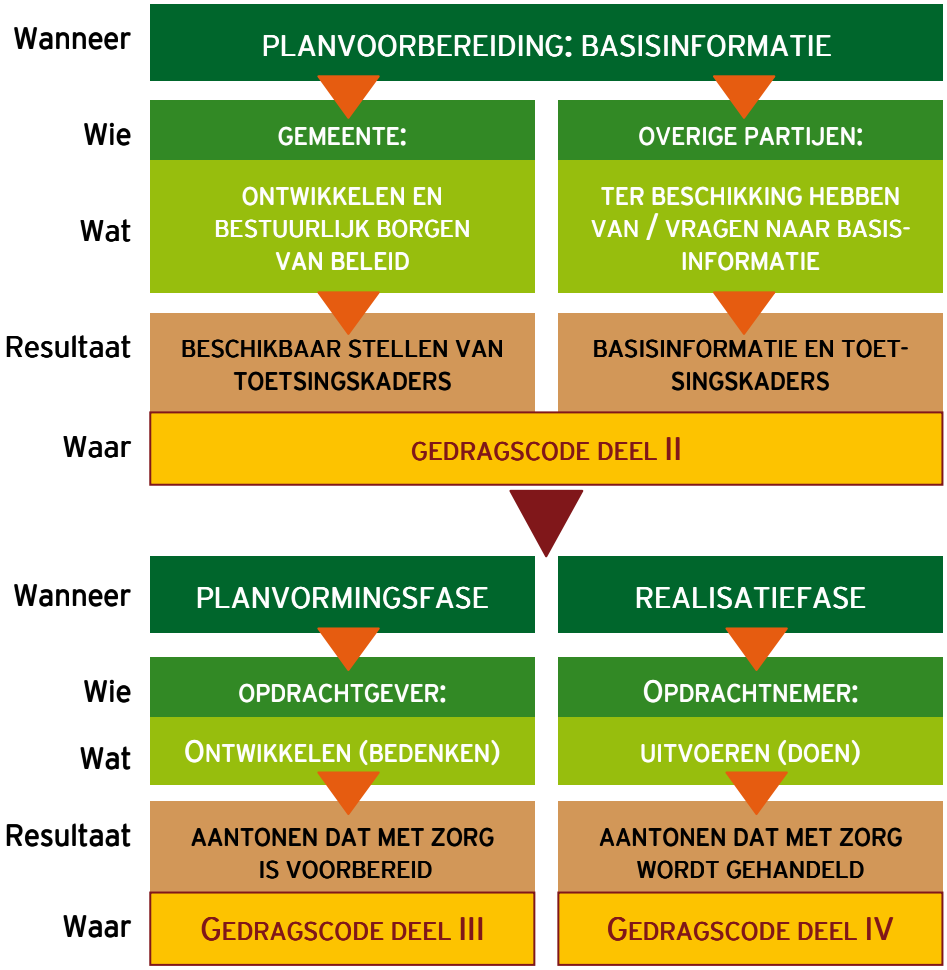
In traditionele werkvormen en contracten is de knip tussen opdrachtgever en opdrachtnemer duidelijk. De opdrachtnemer draagt het werk over aan de opdrachtgever op het moment dat het werk uitvoeringsgereed is (na afronding van de planvorming).

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

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

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

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



Gedragscode deel II – PLANVOORBEREIDINGSFASE

FOTO: N.M.W.D Gruben

3 Basisinformatie

3.1 Uitvoerbaarheid van plannen

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

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

Kader Ruimtelijke Ordening

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

- **Artikel 9, Besluit op de Ruimtelijke Ordening - 1985**
  Burgemeester en wethouders verrichten ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied der gemeente onderzoek naar de bestaande toestand in en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van de gemeente. Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan heeft het in het eerste lid bedoelde onderzoek van stonde af aan mede betrekking op de uitvoerbaarheid van het plan.

- **Artikel 3:2, Algemene wet Bestuursrecht - 1992**
  Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

3.2 Toetsingskaders

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

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

1. Kaart beschermde natuur

Kaart met daarop aangegeven de grenzen van:

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

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

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

2. Verspreidingskaart: functioneel gebruik beschermde soorten

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

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

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

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

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

Permanente vaste rust- en verblijfplaatsen (PVRV)

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

Het betreft:

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

FOTO: Ronny Sprong

3. Regionale staat van instandhouding

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

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

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

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

Voor de trendanalyse kan de volgende schaal worden gehanteerd:

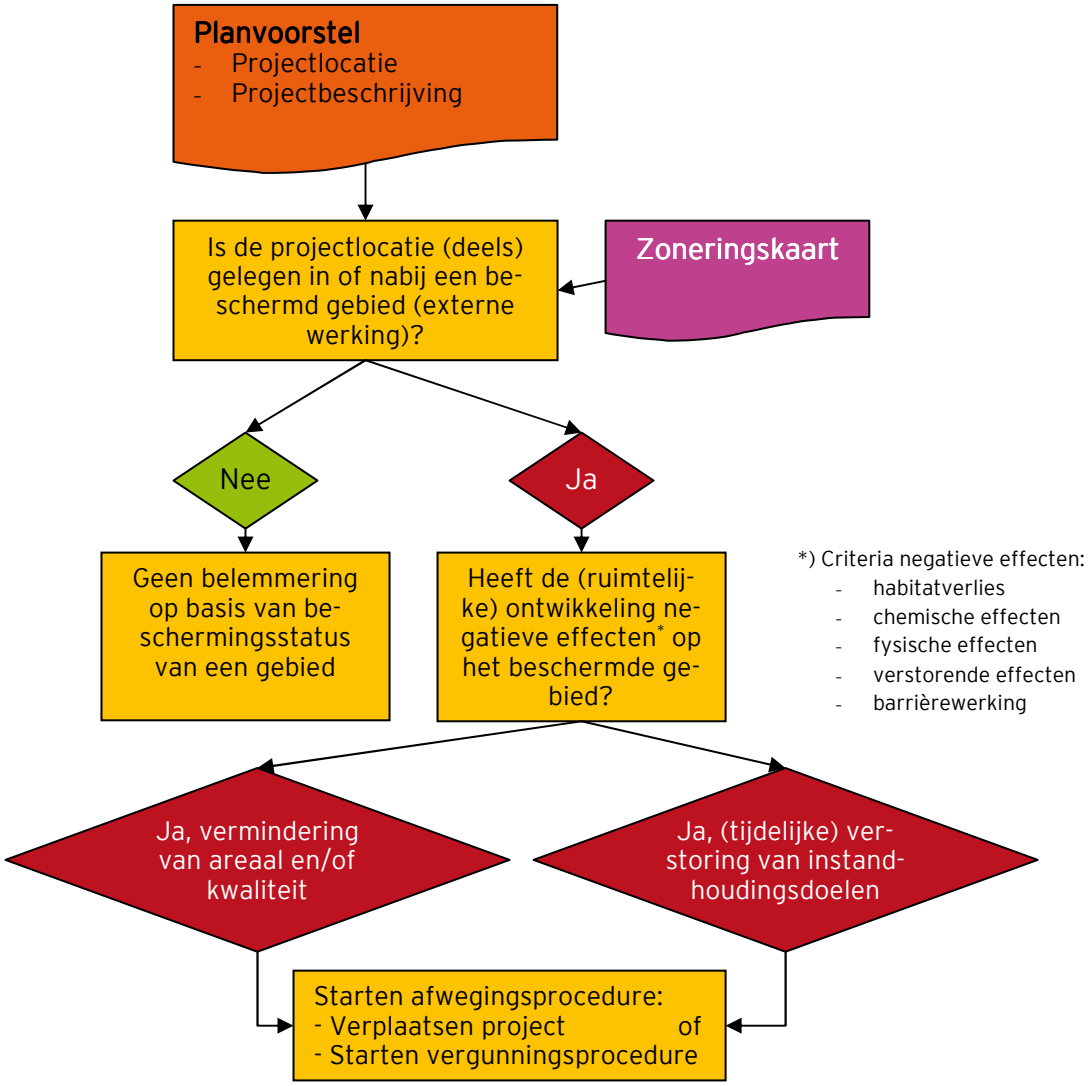
Sterke afname	Lichte afname	Stabiel	Lichte toename	Sterke toename

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

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

Gedragscode deel III – PLANVORMINGSFASE

FOTO: Gemeente Almelo



Figuur 1, *Analyse beschermingstatus projectlocatie*

4 Planvormingsfase

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

1. Initiatieffase: uitvoerbaarheidtoets.
2. Planuitwerkingsfase: voorkomen of beperken schade aan flora en fauna.

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

4.1 Initiatieffase: uitvoerbaarheidtoets

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

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

4.1.1 Analyse beschermingsstatus plangebied

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

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

4.1.2 Analyse staat van instandhouding beschermde flora en fauna

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

1. Inzet soortinformatie

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

2. Toetsen aan geldende verbodsbepalingen

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

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

3. Bepalen effecten

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

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

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

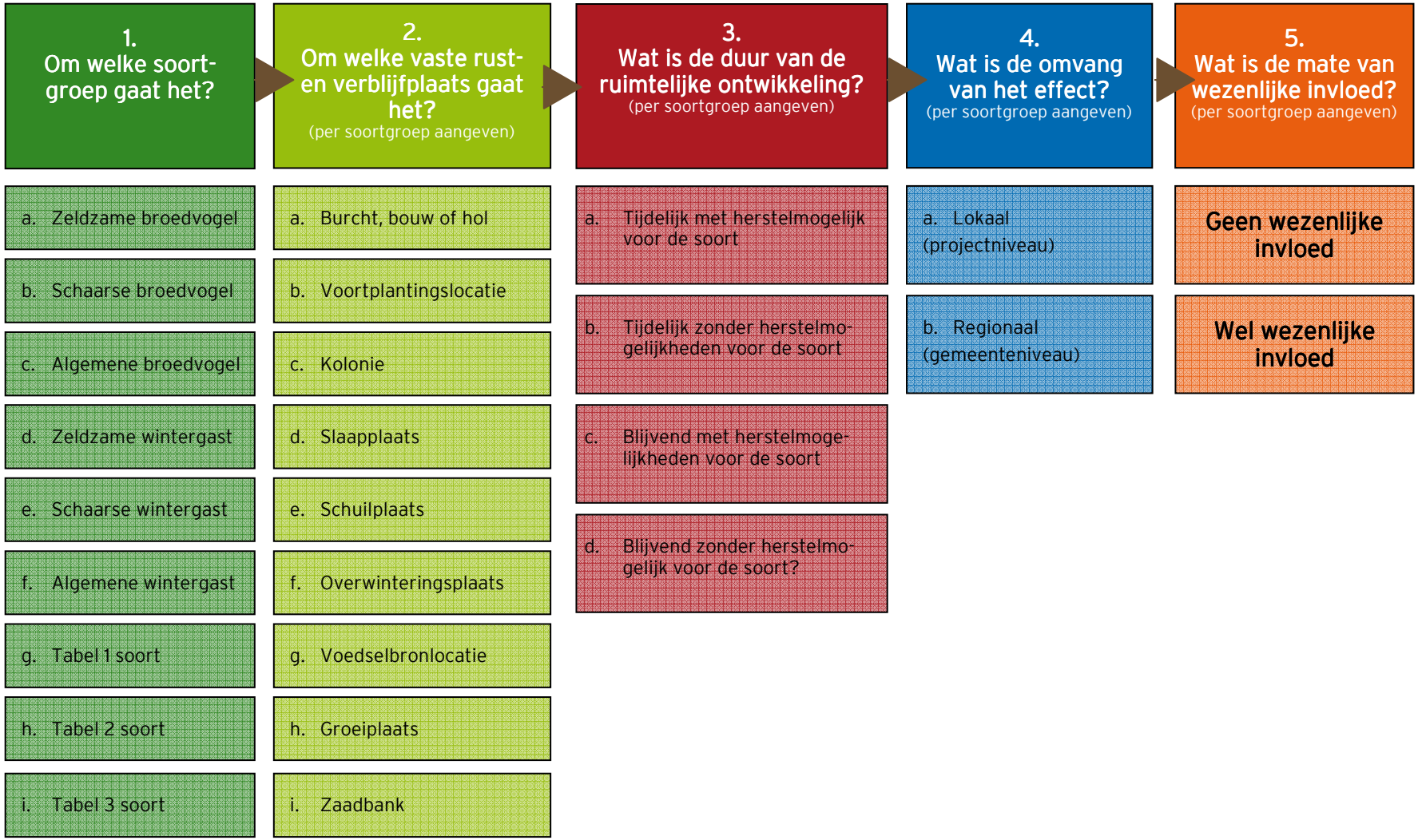
VOORBEELD 1
Functionaliteit van vaste rust- en verblijfplaatsen

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

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

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

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



Figuur 2, Schema bepalen van wezenlijke invloed

4.1.3 Wezenlijke invloed

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

4a. Handelen bij wezenlijk negatieve invloed

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

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

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

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

VOORBEELD 2
Ruimtelijke ontwikkeling met wezenlijke invloed op een soort

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

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

De aanleg van de dijk resulteert in een blijvend negatief effect zonder herstelmogelijkheden voor de PVRV van deze soort op de projectlocatie. Er is dan ook sprake van wezenlijke invloed. De projectlocatie kan in dit geval niet verschoven worden, de dijkverbreding moet daar plaats vinden. Mitigatie is dan ook noodzakelijk.
Voorafgaand aan de projectstart dient minimaal één alternatieve verblijfplaats ingericht te worden. Dit is mogelijk in een nabijgelegen schuur. Deze actie wordt voorbereid en uitgevoerd door een deskundige op het gebied van torenvalk.

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

4b. Handelen bij geen wezenlijke invloed

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

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

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

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

VOORBEELD 3
Ruimtelijke ontwikkeling zonder wezenlijke invloed op de soort

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

FOTO: Eco Consult

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

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

Figuur 3, Stappen planvormingsfase

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

Figuur 3, Stappen planvormingsfase

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

1 Met uitzondering vogels met jaarrond beschermde nesten.

4.2 Planuitwerkingsfase: beperken schade flora en fauna

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

CHECKLIST Borging planuitwerking

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

4.3 Deskundigheid

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

Projectleider/Adviseur (minimaal 1 per project)

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

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

Gedragscode deel IV - REALISATIEFASE

5 Realisatiefase

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

1. Contractvorming.
2. Plan van aanpak.

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

5.1 Contractvorming

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

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

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

5.1.1 Noodzakelijke informatie

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

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

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

5.1.2 Risicoanalyse

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

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

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

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

5.2 Plan van aanpak

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

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

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

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

5.2.1 Risicomanagement

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

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

Hierna volgt de nadere toelichting per variabele:

1. Locatiespecifiek

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

2. Soortspecifiek

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

3. Maatregelspecifiek

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

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

4. Tijdpad specifiek

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

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

5.2.2 Monitoren en registratie van gegevens

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

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

VOORBEELD 4
Risicoanalyse en risicomanagement tijdens realisatiefase

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

FOTO: Eco Consult

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

- **Risicomanagement: plan van aanpak opstellen**

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

  Locatie: geen specifieke aandachtspunten.

  Soort: de soort heeft een tijdelijke bewoonde vaste rust- en verblijfplaats die bescherming vereist (gevoelig voor verontrusten en verstoren).
  - Controle bosje op overige risico's.
  - Hanteren beschermingszone nabij de nestboom (tijdelijk behoud bosje).
  - Regelmatige controle bewoning van de nestboom door gecertificeerd medewerker of externe deskundige (monitoren).

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

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

  Het plan van aanpak door de opdrachtgever vast laten stellen.
  Na gunning uitvoering conform deze gedragscode en het plan van aanpak.
  Resultaten van het monitoren opleveren aan de gemeente.

5.2.3 Communicatie en evaluatie

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

Aandachtspunten tussentijdse evaluatie

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

Aandachtspunten eindevaluatie

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

Tussentijdse meldingen

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

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

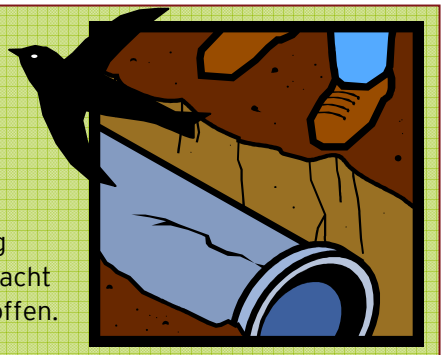
5.2.4 Handelen bij voorkomen van onverwachte soorten

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

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

VOORBEELD 5

Onverwachte gasten



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

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

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

5.2.5 Omgaan met calamiteiten

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

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

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

1. Vaststellen of er sprake is van een acuut risico voor de volksgezondheid of openbare veiligheid (analyse door bevoegde instantie of persoon zoals GGD, of boomtaxateur).

   Nee = Geen calamiteit.

   Ja = Ga verder met vraag 2.

2. Vaststellen of er sprake is van aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde fauna of flora (analyse door deskundige).

   Nee = Maatregelen om risico weg nemen uitvoeren.

   Ja = Handelen conform de volgende prioritering:

   a. Het risico wegnemen door dusdanig te werken dat de nadelige effecten voor flora en fauna zo veel mogelijk worden beperkt. Bijvoorbeeld bij een dassenburcht of vossenburcht onder een breukgevaarlijke boom, de boom te verwijderen met een telescopische kraan of kraan met lange giek zodat niet op de burcht wordt gereden.

   b. De schade aan de rust- en verblijfplaats zo veel mogelijk beperken. Bijvoorbeeld takken in de kroon van een boom weg nemen en het stamstuk waar vleermuizen in verblijven laten staan.

   c. Het risico wegnemen met blijvende schade aan de vaste rust- en verblijfplaats.

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

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

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

5.3 Deskundigheid betrokken medewerkers

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

Projectleider/werkvoorbereider (minimaal 1 per project)

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

Opzichter/uitvoerder (minimaal 1 per project)

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

Uitvoerend personeel (minimaal 1 per projectlocatie)

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

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

Inhuur externe deskundigheid

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

- Op HBO, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie

en/of

- Als ecoloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het netwerk Groene Bureaus

en/of

- Zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij en werkzaam voor de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals Zoogdiervereniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied)

en/of

- Zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenmonitoring en/of - bescherming.

6 Richtlijnen voor zorgvuldig handelen

6.1 Vaste rust- en verblijfplaatsen

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

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

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

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

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

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

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

Tijdelijke vaste rust- en verblijfplaatsen (TVRV)

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

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

6.2 Werklocatie

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

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

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

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

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

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

In de navolgende paragrafen worden de volgende werklocaties uitgewerkt.

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

6.2.1 Gebouwen en werken

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

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

FOTO: Eco Consult

1. GEBOUWEN EN WERKEN	
Stappen	**Handelingen**
Verkenning gebouw of werk	- Controleren verstrekte informatie: vaststellen en registratie permanente vaste rust- en verblijfplaatsen, bewoonde nesten (tijdelijk of permanent), en in gebruik zijnde delen van het gebouw of werk - Vaststellen openingen in gebruik door fauna
Markering te beschermen locaties	- Beschermingszone rondom nestlocaties en (rust-) locaties die in gebruik zijn - Behouden onbewoonde permanente vaste rust- en verblijfplaatsen - Beschermingszone rondom groeiplaatsen beschermde flora - Behouden openingen
Zorgvuldig handelen	- Respecteren beschermingszones vogels: binnen deze zones uitstel tot na de soortspecifieke broedperiode of specifieke werkwijze toepassen - Behoud vaste rust- en verblijfplaatsen
Beperken vestiging	- Tegengaan van vestiging/nestvorming nieuwe soorten
Opheffen permanente verblijfplaatsen	- Soortspecifieke aanpak: advies en inzet flora en fauna deskundige
Werkperioden	- Optimaal startmoment: voor de vestiging van nieuwe fauna en/of het gebruik van het gebouw of werk door reeds bekende soorten (bestaande vaste rust- en verblijfplaatsen). Of starten nadat de soorten vertrokken zijn

6.2.2 Terreinen

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

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

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

2a. Droog (kruidenrijk) terrein

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

FOTO: Eco Consult

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

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

2A. DROOG (KRUIDENRIJK) TERREIN	
Stappen	**Handelingen**
Verkenning werkterrein	Controleren verstrekte informatie, c.q. registreren: - Groeiplaatsen beschermde flora - Bewoonde nesten (tijdelijk) - Holen en burchten (permanent)
Markering te beschermen locaties	- Beschermingszone rondom nesten, holen, burchten - Beschermingszone flora
Zorgvuldig handelen	- Respecteren beschermingszones - Uitvoering van het werk faseren
Beperken vestiging	- Tegengaan van vestiging/nestvorming fauna
Opheffen permanente verblijfplaatsen	- Soortspecifieke aanpak: advies en inzet flora en fauna deskundige
Werkperioden	- Optimaal startmoment: voor de vestiging van nieuwe fauna of het gebruik van de werklocatie door reeds bekende soorten (bestaande vaste rust- en verblijfplaatsen). Of starten nadat de tijdelijke soorten zijn vertrokken

2b. Moeras en verlandingszones

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

FOTO: Eco Consult

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

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

2B. MOERAS- EN VERLANDGINGSZONES	
Stappen	**Handelingen**
Verkenning werkterrein	Controleren verstrekte informatie, c.q. registreren: - Groeiplaatsen beschermde flora - Bewoonde nesten (tijdelijk) - Aanwezige eiklompen/strengen van amfibieën - Paaiplaatsen vissen - Leefgebied salamanders en rivierkreeft
Markering te beschermen locaties	- Beschermingszone rondom nesten, paaiplaatsen, eiklompen en strengen - Beschermingszone flora
Zorgvuldig handelen	- Respecteren beschermingszones - Uitvoering van het werk faseren
Beperken vestiging	- Tegengaan van vestiging/nestvorming fauna
Opheffen permanente verblijfplaatsen	- Soortspecifieke aanpak: advies en inzet flora en fauna deskundige
Werkperioden	- Optimaal startmoment: voor de vestiging van nieuwe fauna en/of het gebruik van de werklocatie door al bekende soorten (bestaande VRVP). Of starten nadat de tijdelijke soorten vertrokken zijn

2c. Open water

FOTO: Eco Consult

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

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

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

2C. OPEN WATER	
Stappen	**Handelingen**
Verkenning werkterrein	Controleren verstrekte informatie, c.q. registreren: - Groeiplaatsen beschermde flora - Bewoonde nesten (tijdelijk) - Leefgebied vissen en amfibieën
Markering te beschermen locaties	- Veiligheidszone rondom nesten - Beschermingszone flora - Markering op kaart
Zorgvuldig handelen	- Respecteren veiligheidszones - Uitvoering van het werk faseren - Werkrichting bepalen
Beperken vestiging	- Tegengaan van vestiging/nestvorming fauna
Opheffen permanente verblijfplaatsen	- Soortspecifieke aanpak: advies en inzet flora en fauna deskundige
Werkperioden	- Op locaties met tabel 2 vissoorten: uitvoering in periode met watertemperatuur boven de vorstgrens en onder de 25 graden Celsius.

2d. Houtige beplanting en begroeiing

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

FOTO: Eco Consult

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

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

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

6.3 Beperken negatieve effecten van werkzaamheden

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

Licht

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

Vernatting en/of verdroging

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

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

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

Vervuiling

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

Fysieke aanwezigheid

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

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

Geluidsoverlast

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

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

Werkperioden

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

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

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

Werkrichting

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

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

6.4 Voorkomen/beperken vestiging flora en fauna

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

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

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

6.5 Opheffen van vaste rust- en verblijfplaatsen

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

Afkortingen en begrippen

CROW Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte

DNR De Nieuwe Regeling 2005 is een standaardregeling voor het afsluiten van overeenkomsten tussen adviseurs en opdrachtgevers.

GWW Grond-, weg- en waterbouw.

RAW Een Nationaal gehanteerd dynamisch stelsel van juridische, administratieve en technische voorwaarden voor het samenstellen van contracten in de gww-sector.

RVOI Regeling van de Verhouding tussen Opdrachtgever en Adviserend Ingenieursbureau.

PVRV Permanente vaste rust- en verblijfplaatsen.

STABU Samenwerkingsverband tussen de partners in de bouwnijverheid. De naam van de Stichting STABU is een afgeleide van de taak waarvoor zij staat: het uitgeven en beheren van een bouwbreed informatiesysteem voor de woning- en utiliteitsbouw.

TVRV Tijdelijke vaste rust- en verblijfplaatsen.

VRVP Vaste rust- en verblijfplaatsen.

UAV Uniforme Administratieve Voorwaarden.

UAV-GC Uniforme Administratieve Voorwaarden voor geïntegreerde contractvormen.

PPS-contracten Contracten op basis van een publiek - private samenwerking.

DBFM-contracten Een geïntegreerde contractvorm, waarbij een integrale prestatie centraal staat. Aan één opdrachtnemer worden opgedragen zowel het ontwerp (Design), de realisatie (Build), de financiering (Finance) en het onderhoud (Maintain).

Werkvoorbereiding Het moment waarop je exact weet wat je gaat maken (een werk). In traditionele werkvormen/contracten is deze knip vanzelfsprekend omdat de opdrachtnemer het werk opgedragen krijgt na afronding van de planfase. Bij innovatieve werkvormen/contracten is deze knip minder vanzelfsprekend omdat de opdrachtnemer ook (delen van) de planfase uitvoert. Voor elk project is het hierdoor van belang het startpunt van de werkvoorbereiding uit oogpunt van natuurwetgeving (gedragscode) te definiëren.

Ruimtelijke Ontwikkeling LNV hanteert het begrip Ruimtelijke ontwikkeling. Dit staat los de ruimtelijke ontwikkelingen volgens de Wet Ruimtelijk Ordening. Ook kleine ingrepen die niet het WRO-spoor doorlopen vallen voor de Flora- en faunawet onder Ruimtelijke ontwikkelingen. Het betreft een fysieke verandering en/of functieverandering.

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

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

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

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

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

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

FLORON Onderzoek Nederlandse wilde flora.

IVN Instituut voor Natuureducatie.

KNNV Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging.

NJN Nederlandse Jeugdbond voor Natuurstudie.

RAVON Reptielen, Amfibieën en Vissen Onderzoek Nederland.

SOVON Vogelonderzoek Nederland.

STONE Steenuilenoverleg Nederland.

VZZ Zoogdierenvereniging.

BIJLAGE 1 Artikelen Flora- en faunawet

ALGEMENE ZORGPLICHT:

Artikel 2

1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

2. De zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijke handelingen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

ALGEMENE VERBODSBEPALINGEN

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

Artikel 8

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

Artikel 9

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

Artikel 10

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

Artikel 11

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

Artikel 12

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

BIJLAGE 2 Beschermde soorten (per juni 2005)

R = soort van Rode lijst 2004

Tabel 1: Algemene soorten

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

Reptielen en amfibieën
bruine kikker *Rana temporaria*
gewone pad *Bufo bufo*
middelste groene kikker *Rana esculenta*
kleine watersalamander *Triturus vulgaris*
meerkikker *Rana ridibunda*

Mieren
behaarde rode bosmier *Formica rufa*
kale rode bosmier *Formica polyctena*
stronkmier *Formica truncorum*
zwartrugbosmier *Formica pratensis*

Slakken
wijngaardslak *Helix pomatia*

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

Tabel 2: overige soorten

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

Reptielen en amfibieën
alpenwatersalamander *Triturus alpestris*
levendbarende hagedis *Lacerta vivipara*

Dagvlinders
moerasparelmoervlinder$_R$ *Euphydryas aurinia*
vals heideblauwtje$_R$ *Lycaeides idas*

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

Vaatplanten
aangebrande orchis$_R$ *Orchis ustulata*
aapjesorchis$_R$ *Orchis simia*
beenbreek$_R$ *Narthecium ossifragum*
bergklokje *Campanula rhomboidalis*
bergnachtorchis$_R$ *Platanthera chlorantha*
bijenorchis *Ophrys apifera*
blaasvaren$_R$ *Cystopteris fragilis*
blauwe zeedistel *Eryngium maritimum*
bleek bosvogeltje$_R$ *Cephalantera damasonium*
bokkenorchis$_R$ *Himantoglossum hircinum*
brede orchis$_R$ *Dactylorhiza majalis majalis*
bruinrode wespenorchis$_R$ *Epipactis atrorubens*
daslook *Allium ursinum*
dennenorchis$_R$ *Goodyera repens*
duitse gentiaan$_R$ *Gentianella germanica*
franjegentiaan$_R$ *Gentianella ciliata*
geelgroene wespenorchis$_R$ *Epipactis muelleri*
gele helmbloem *Pseudofumaria lutea*
gevlekte orchis$_R$ *Dactylorhiza maculata*
groene nachtorchis$_R$ *Coeloglossum viride*
groensteel$_R$ *Asplenium viride*
grote keverorchis$_R$ *Listera ovata*
grote muggenorchis$_R$ *Gymnadenia conopsea*
gulden sleutelbloem$_R$ *Primula veris*
harlekijn$_R$ *Orchis morio*
herfstschroeforchis$_R$ *Spiranthes spiralis*
hondskruid$_R$ *Anacamptis pyramidalis*
honingorchis$_R$ *Herminium monorchis*
jeneverbes$_R$ *Juniperus communis*
klein glaskruid *Parietaria judaica*
kleine keverorchis$_R$ *Listera cordata*
kleine zonnedauw$_R$ *Drosera intermedia*
klokjesgentiaan$_R$ *Gentiana pneumonanthe*
kluwenklokje$_R$ *Campanula glomerata*
koraalwortel$_R$ *Corallorhiza trifida*
kruisbladgentiaan$_R$ *Gentiana cruciata*

lange ereprijs *Veronica longifola*
lange zonnedauwR *Drosera anglica*
mannetjesorchisR *Orchis mascula*
maretak *Viscum album*
moeraswespenorchisR *Epipactis palustris*
muurbloemR *Erysimum cheiri*
parnassiaR *Parnassia palustris*
pijlscheefkelkR *Arabis hirsuto sagittata*
poppenorchisR *Aceras anthropophorum*
prachtklokje *Campanula persicifolia*
purperorchisR *Orchis purpurea*
rapunzelklokjeR *Campanula rapunculus*
rechte driehoeksvarenR *Gymnocarpium robertianum*
rietorchis *Dactylorhiza majalis praetermissa*
ronde zonnedauwR *Drosera rotundifolia*
rood bosvogeltjeR *Cephalanthera rubra*
ruig klokje *Campanula trachelium*
schubvarenR *Ceterach officinarum*
slanke gentiaanR *Gentianella amarella*
soldaatjeR *Orchis militaris*
spaanse ruiterR *Cirsium dissectum*
steenanjerR *Dianthus deltoides*
steenbreekvaren *Asplenium trichomanes*
stengelloze sleutelbloemR *Primula vulgaris*
stengelomvattend havikskruidR *Hieracium amplexicaule*
stijf hardgrasR *Catapodium rigidum*
tongvaren *Asplenium scolopendrium*
valkruidR *Arnica montana*
veenmosorchisR *Hammarbya paludosa*
veldgentiaanR *Gentianella campestris*
veldsalieR *Salvia pratensis*
vleeskleurige orchisR *Dactylorhiza incarnata*
vliegenorchisR *Ophrys insectifera*
vogelnestjeR *Neottia nidus-avis*
voorjaarsadonis *Adonis vernalis*
wantsenorchisR *Orchis coriophora*
waterdriebladR *Menyanthes trifoliata*
weideklokjeR *Campanula patula*
welriekende nachtorchisR *Platanthera bifolia*
wilde gagelR *Myrica gale*
wilde herfsttijloos *Colchicum autumnale*
wilde kievitsbloemR *Fritillaria meleagris*
wilde marjolein *Origanum vulgare*
wit bosvogeltjeR *Cephalanthera longifolia*
witte muggenorchisR *Pseudorchis albida*
zinkviooltjeR *Viola lutea calaminaria*
zomerklokjeR *Leucojum aestivum*
zwartsteel *Asplenium adiantum-nigrum*

Kevers
vliegend hert *Lucanus cervus*

Kreeftachtigen
rivierkreeft *Astacus astacus*

Tabel 3: soorten bijlage IV HR/bijlage 1 AMvB

Bijlage 1 AMvB

Zoogdieren
das *Meles meles*
boommarterR *Martes martes*
eikelmuisR *Eliomys quercinus*
gewone zeehondR *Phoca vitulina*
veldspitsmuisR *Crocidura leucodon*
waterspitsmuisR *Neomys fodiens*

Reptielen en amfibieën
adderR *Vipera berus*
hazelwormR *Anguis fragilis*
ringslangR *Natrix natrix*
vinpootsalamanderR *Triturus helveticus*
vuursalamanderR *Salamandra salamandra*

Vissen
beekprikR *Lampetra planeri*
bittervoornR *Rhodeus cericeus*
elritsR *Phoxinus phoxinus*
gestippelde alverR *Alburnoides bipunctatus*
grote modderkruiperR *Misgurnus fossilis*
rivierprik *Lampetra fluviatilis*

Dagvlinders
bruin dikkopjeR *Erynnis tages*
dwergblauwtjeR *Cupido minimus*
dwergdikkopjeR *Thymelicus acteon*
groot geaderd witjeR *Aporia crataegi*
grote ijsvogelvlinderR *Limenitis populi*
heideblauwtjeR *Plebejus argus*
iepepageR *Strymonidia w-album*
kalkgraslanddikkopjeR *Spialia sertorius*
keizersmantelR *Argynnis paphia*
klaverblauwtjeR *Cyaniris semiargus*
purperstreepparelmoervlinderR *Brenthis ino*
rode vuurvlinderR *Palaeochrysophanus hippothoe*
rouwmantelR *Nymphalis antiopa*
tweekleurig hooibeestjeR *Coenonympha arcania*
veenbesparelmoervlinderR *Bolaria aquilonais*
veenhooibeestjeR *Coenonympha tullia*
veldparelmoervlinderR *Melitaea cinxia*
woudparelmoervlinderR *Melitaea diamina*
zilvervlekR *Clossiana euphrosyne*

Vaatplanten
groot zeegrasR *Zostera marina*

Bijlage IV HR

Zoogdieren
baardvleermuis *Myotis mystacinus*
bechstein's vleermuisR *Myotis bechsteinii*
beverR *Castor fiber*
bosvleermuis *Nyctalus leisleri*
brandt's vleermuisR *Myotis brandtii*
bruinvisR *Phocoena phocoena*
euraziatische lynx *Lynx lynx*
franjestaartR *Myotis nattereri*
gewone dolfijn *Delphinus delphis*
gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*
gewone grootoorvleermuis *Plecotus auritus*
grijze grootoorvleermuisR *Plecotus austriacus*
grote hoefijzerneus *Rhinolophus ferrumequinum*
hamsterR *Cricetus cricetus*
hazelmuisR *Muscardinus avellanarius*
ingekorven vleermuisR *Myotis emarginatus*
kleine dwergvleermuis *Pipistrellus pygmaeus*
kleine hoefijzerneusR *Rhinolophus hipposideros*
laatvlieger *Eptesicus serotinus*
meervleermuis *Myotis dasycneme*
mopsvleermuis *Barbastella barbastellus*
nathusius' dwergvleermuis *Pipistrellus nathusii*
noordse woelmuisR *Microtus oeconomus*
otterR *Lutra lutra*
rosse vleermuis *Nyctalus noctula*
tuimelaarR *Tursiops truncatus*
tweekleurige vleermuis *Vespertilio murinus*

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

Reptielen en amfibieën
boomkikkerR *Hyla arborea*
geelbuikvuurpadR *Bombina variegata*
gladde slangR *Coronella austriacus*
heikikkerR *Rana arvalis*
kamsalamanderR *Triturus cristatus*
knoflookpadR *Pelobates fuscus*
muurhagedisR *Podarcis muralis*
poelkikkerR *Rana lessonae*
rugstreeppad *Bufo calamita*
vroedmeesterpadR *Alytes obstetricans*
zandhagedisR *Lacerta agilis*

Dagvlinders
donker pimpernelblauwtjeR *Maculinea nausithous*
grote vuurvlinderR *Lycaena dispar*
pimpernelblauwtjeR *Maculinea teleius*
tijmblauwtjeR *Maculinea arion*
zilverstreephooibeestjeR *Coenonympha hero*

Libellen
bronslibel *Oxygastra curtisii*
gaffellibelR *Ophiogomphus cecilia*
gevlekte witsnuitlibelR *Leucorrhinia pectoralis*
groene glazenmakerR *Aeshna viridis*
noordse winterjufferR *Sympecma paedisca*
oostelijke witsnuitlibelR *Leucorrhinia albifrons*
rivierromboutR *Stylurus flavipes*
sierlijke witsnuitlibelR *Leucorrhinia caudalis*

Vissen
houting *Conegonus oxyrrhynchus*
steurR *Acipenser sturio*

Vaatplanten
drijvende waterweegbreeR *Luronium natans*
groenknolorchisR *Liparis loeselii*
kruipend moerasschermR *Apium repens*
zomerschroeforchisR *Spiranthes aestivalis*

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

Tweekleppigen
bataafse stroommosselR *Unio crassus*

BIJLAGE 3 Vaste rust- en verblijfplaatsen

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

I. Permanente vaste rust- en verblijfplaatsen, permanent in gebruik

Concentraties van Tabel 1 soorten

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

Tabel 2 soorten

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

II. Permanente vaste rust- en verblijfplaatsen, tijdelijk in gebruik

Concentraties van Tabel 1 soorten

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

Tabel 2 soorten

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

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

III. Tijdelijke vaste rust- en verblijfplaatsen

Concentraties van Tabel 1 soorten
- Slaapburchten van vos.

Tabel 2 soorten
-

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

BIJLAGE 4 Richtlijnen beschermende maatregelen

Tijdelijke voorzieningen

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

De bescherming kan als volgt plaatsvinden

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

BIJLAGE 5 Jaarrond beschermde vogelnesten

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

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

Strategisch inkoopkader 2014

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

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

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

Opmerkingen m.b.t. de regeling

Geen.

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

1. Aanbestedinsgswet 2012

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)

Geen.

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

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

Strategisch inkoopkader 2014

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

Het strategisch inkoopkader 2014

De raad van de gemeente Venlo;

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

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

2012, 542;

besluit(en) vast te stellen:

Het strategisch inkoopkader 2014

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

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

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

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

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

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

afstand tot de arbeidsmarkt;
* optimale innovatie/duurzaamheid van in te kopen leveringen, diensten en werken;
* het hanteren van een eenduidige, transparante en heldere werkwijze;
* optimalisatie van het bedrijfsresultaat en bedrijfsvoering.

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

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

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

Leeswijzer

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

I. Doelstellingen

a. Doelmatigheid

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

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

b. Rechtmatigheid

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

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

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

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

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

c. Integriteit

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

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

d. Duurzaamheid

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

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

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

e. Social Return/ compliance contract

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

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

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

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

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

f. Midden- en Kleinbedrijf (MKB) vriendelijk aanbesteden

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

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

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

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

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

II. Marktbenadering en aanbestedingsprocedures incl. afwijkingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uitzonderingen op de aanbestedingsprocedures

Boven de EU drempel

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

Onder de EU drempel

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

III. Tenslotte

Tactisch beleid

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

Inwerkingtreding

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

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 november 2014.

De griffier, De voorzitter

Bijlage 13: Ramingsoverzicht kosten voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte, 9e herziening
d.d. 01-07-2017

Werk/investering	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Bedrag	Totaal	NCW
Boekwaarde civieltechnische kosten	1	post	73.246,08	73.246		
Totaal boekwaarde					73.246	73.246
Ophogen 4b (te laag voor ontwatering)	40.595	m³	15,06	611.536		
Totaal locatiespecifiek kosten					611.536	629.411
Bouwrijp klaver 2	-	post	0,84	-		
Grondwal klaver 2	4.557	post	12,09	55.075		
Water klaver 2	230	post	12,80	2.945		
Totaal brm klaver 2					58.020	58.580
Bouwrijp klaver 3	563.954	post	0,84	473.493		
Grondwal klaver 3	42.612	post	12,09	514.998		
Water klaver 3	26.970	post	12,80	345.319		
Totaal brm klaver 3					1.333.810	1.359.739
Bouwrijp klaver 4	416.382	post	0,84	349.592		
Grondwal klaver 4	33.912	post	12,09	409.852		
Water klaver 4	7.773	post	12,80	99.524		
Totaal brm klaver 4					858.968	895.711
Bouwrijp klaver 6	82.433	post	0,84	69.210		
Grondwal klaver 6	-	post	12,09	-		
Water klaver 6	-	post	12,80	-		
Totaal brm klaver 4					69.210	71.937
snelverkeer klaver 2	-	post	145,69	-		
fietspad klaver 2	192	post	112,27	21.557		
voetpad klaver 2	-	post	596,10	-		
groen klaver 2	6.167	post	1,99	12.263		
Totaal Inrichting klaver 2					33.820	34.146
snelverkeer klaver 3	2.938	post	145,69	428.042		
fietspad klaver 3	1.856	post	112,27	208.380		
voetpad klaver 3	-	post	596,10	-		
groen klaver 3	104.068	post	1,99	206.941		
Totaal Inrichting klaver 3					843.363	876.594
snelverkeer klaver 4	-	post	145,69	-		
fietspad klaver 4	3.106	post	112,27	348.722		
voetpad klaver 4	-	post	596,10	-		
groen klaver 4	55.607	post	1,99	110.575		
Totaal Inrichting klaver 4					459.297	489.356
snelverkeer klaver 6	4.658	post	145,69	678.632		
fietspad klaver 6	-	post	112,27	-		
voetpad klaver 6	-	post	596,10	-		
groen klaver 6	8.198	post	1,99	16.302		
Totaal Inrichting klaver 6					694.934	729.388
Tijdelijk beheer	3%		3.974.789,08	119.244		
Totaal tijdelijk beheer (tijdens exploitatie)					119.244	130.169
Hoofdtransportriool (incl. VTU)	1		502.123,54	502.124		
Totaal hoofdtransportriool					502.124	502.124
Aandeel kosten hoofdinfrastructuur (excl. inbrengw.) kl. 3	1		1.928.777,81	1.928.778		
Aandeel kosten hoofdinfrastructuur (excl. inbrengw.) kl. 4	1		2.073.711,00	2.073.711		
Bijdrage kosten hoofontsluiting klaver 2 (incl. inbrengw. en rente)	1		95.430,71	95.431		
Bijdrage kosten hoofontsluiting klaver 6 (incl. inbrengw. en rente)	1		57.478,99	57.479		
Totaal hoofdontsluiting					4.155.399	4.264.427
Totaal civieltechnische kosten					**9.812.970**	**10.114.828**

Gemeente Venlo

Trade Port Noord - Exploitatieplan

Bijlage 14 - kaart gebieden Trade Port Noord 9e herziening

Datum 01-07-2017

N

W O

Z

3b

1c

1b

3cd

3a

1d

1a

2a

2d

4a

2e

4bc

6

2c

2b1

6

6a

2b2

6

Legenda

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

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t. 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

0 100 200 300 400 500

Meter

Bijlage 15: Ruimte gebruik per eigendom, 9e herziening

d.d. 01-07-2017

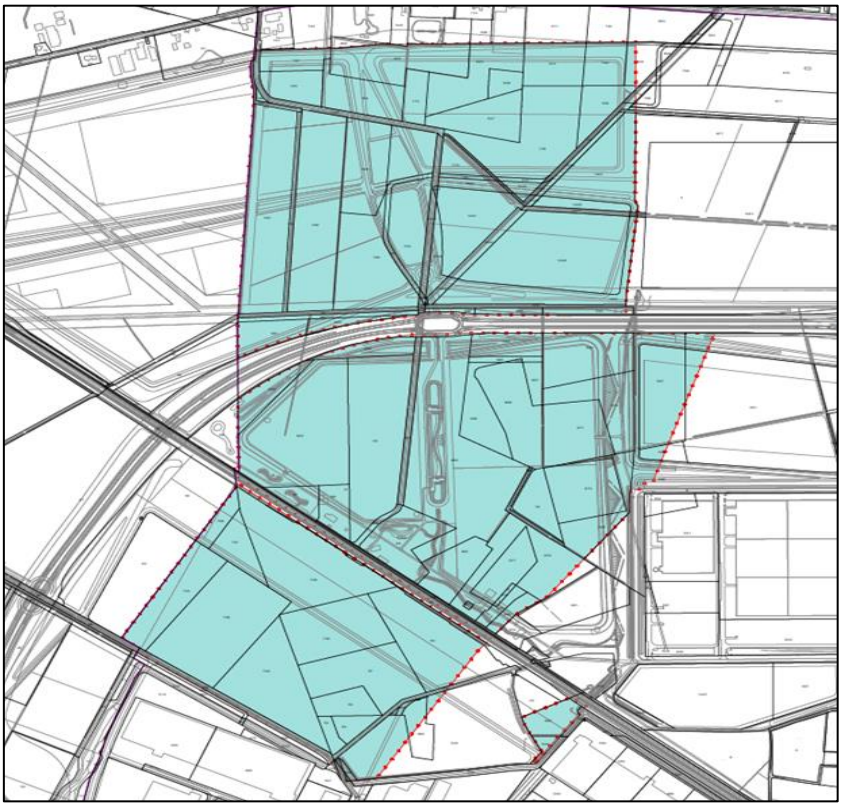
EIGENDOMMEN IN HET EXPLOITATIE-GEBIED	EIGENAREN IN HET EXPLOITATIEGEBIED	Oppervlaktes ten behoeve van programma Uitgeefbaar	*Kleinschalig logistiek*	*Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie*	*Zeer grootschalige logistiek 25m*	*Zeer grootschalige logistiek max 15m*	*Grootschalige industrie zichtlocatie*	*Grootschalige industrie*	*Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m*	*Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m*	*Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m*	*Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m*	*Footprint windturbine*	Groen/water/ grondwallen	Verhardingen	Totaal per eigendom
1.1	LOCVENLO B.V.	85.742	*0*	*41.838*	*43.904*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	0	3	85.745
1.2	LOCVENLO B.V.	4.530	*0*	*0*	*4.530*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	0	0	4.530
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	48.383	*0*	*0*	*48.383*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	7.752	3.770	59.905
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	144.787	*0*	*31.059*	*10.639*	*0*	*20.251*	*8.113*	*2.231*	*5.841*	*29.328*	*35.431*	*1.894*	109.789	9.666	264.242
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	135.019	*0*	*21.542*	*32.459*	*81.018*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	152.852	12.730	300.601
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	12.416	0	12.416
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	1.156	0	1.156
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	29.037	*0*	*17.247*	*11.790*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	0	0	29.037
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	42.429	*0*	*12.960*	*27.341*	*2.128*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	4.264	720	47.413
5	GEMEENTE VENLO	4	*0*	*0*	*4*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	9.647	1.080	10.731
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	20.665	*0*	*9.028*	*11.637*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	0	0	20.665
7	PROVINCIE LIMBURG	0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	1.491	245	1.736
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	129.895	*0*	*0*	*129.895*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	0	0	129.895
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	9.541	*0*	*9.541*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	12.724	126	22.391
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	3.299	0	3.299
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	39.128	*0*	*11.607*	*24.211*	*3.310*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	7.860	647	47.635
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	3.795	*0*	*0*	*3.681*	*114*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	3.228	67	7.090
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	5.062	*0*	*1.281*	*2.662*	*1.119*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	8.751	72	13.885
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	2	0	2
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	2	0	2
11.6	WATERSCHAP LIMBURG	2.960	*0*	*1.331*	*1.629*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	748	204	3.912
12.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	11.823	*0*	*0*	*0*	*11.823*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	3.490	0	15.313
12.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	21.353	*0*	*0*	*21.113*	*240*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	0	0	21.353
-	-	0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	0	0	0
TOTAAL		**734.153**	***0***	***157.434***	***373.878***	***99.752***	***20.251***	***8.113***	***2.231***	***5.841***	***29.328***	***35.431***	***1.894***	**339.471**	**29.330**	**1.102.954**

Bijlage 16 Taxatierapport inbrengwaarden per eigenaar, 9e herziening

DE BONT
ADVIESBUREAU
BESTUURSRECHTELIJKE
SCHADEVERGOEDINGEN

TAXATIERAPPORT

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



In opdracht van: Gemeente Venlo
Postbus 3434
5902 RK te Venlo

Datum: 4 mei 2016

Inhoudsopgave

pagina

A. Opdracht en bezichtiging

1. Opdrachtgever 4
2. Opdrachtnemer (taxateurs/deskundigen) 4
3. Bezichtiging 4

B. Doel van de taxaties 4

C. Verantwoording en aansprakelijkheden

1. Aansprakelijkheid 4
2. Juistheid informatie opdrachtgever 5
3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname 5
4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid 5
5. Recht van kopie 5
6. Kamer NRVT (waardering) en taxatietype 5
7. Instructies van de opdrachtgever 6
8. Taxatiestandaarden 6

D. Waardering

1. Peildatum 6
2. Inbrengwaarde 6

E. Omschrijving plan en omgeving

1. Gebruikte informatie 8
2. Venlo als logistieke hub 8
3. Het project Trade Port Noord op hoofdlijnen 9
4. Chronologie planvorming 13

F. Privaatrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie 14
2. Het exploitatiegebied 14
3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten 14
4. Quota, productie- en zakelijke rechten 14

G. Verontreinigingen

1. Bodem- en grondwaterverontreiniging 15
2. Asbesthoudende bouwmaterialen 15

H. Publiekrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie 16
2. Wet voorkeursrecht gemeenten 16
3. Monumenten 16

I. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening

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

J. Grondmarkt

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

K. Onderbouwing waarde- en schadeoordelen

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

BIJLAGEN

1 Overzicht exploitatieplangebied
2 Waarderingsschema
3 Overige overwogen objecten en ontwikkelingen

A. OPDRACHT EN BEZICHTIGING

1. Opdrachtgever

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

2. Opdrachtnemer (taxateurs/deskundigen)

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

3. Bezichtiging

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

B. DOEL VAN DE TAXATIES

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

C. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEDEN

1. Aansprakelijkheid

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

2. Juistheid informatie van opdrachtgever

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

3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname

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

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

4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid

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

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

5. Recht van kopie

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

6. Kamer NRVT (waardering) en taxatietype

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

7. Instructies van de opdrachtgever

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

8. Taxatiestandaarden

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

D. WAARDERING

1. Peildatum

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

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

2. Inbrengwaarde

Voor een volledig per perceel gesplitst waarderingsoverzicht wordt verwezen naar bijlage 2.

De bruto inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten luidt als volgt:

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

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

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

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

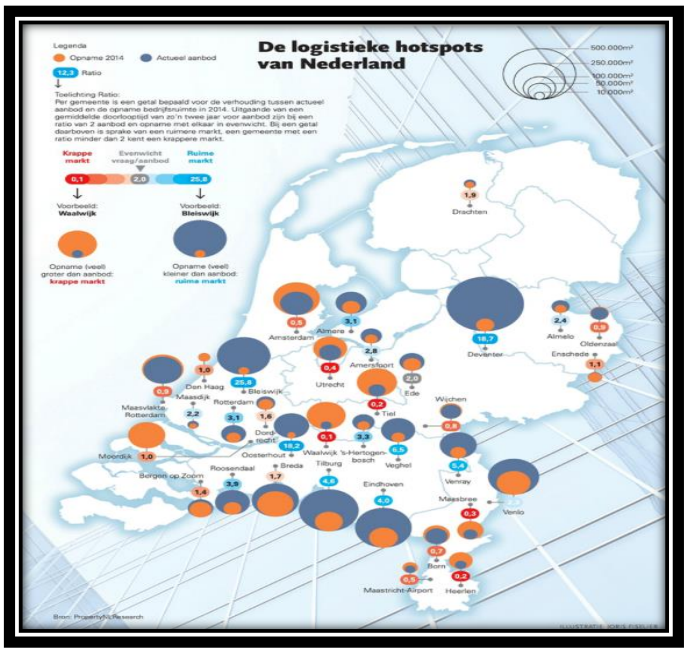
(*): Deze kostenposten zijn door deskundigen niet zelfstandig geschat noch gecontroleerd, doch louter uit opgave door de gemeente in dit rapport opgenomen.
(**): Door afronding tot op 2 decimalen, telt dit bedrag in 1 cent afwijkend op.

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

E. OMSCHRIJVING PLAN EN OMGEVING

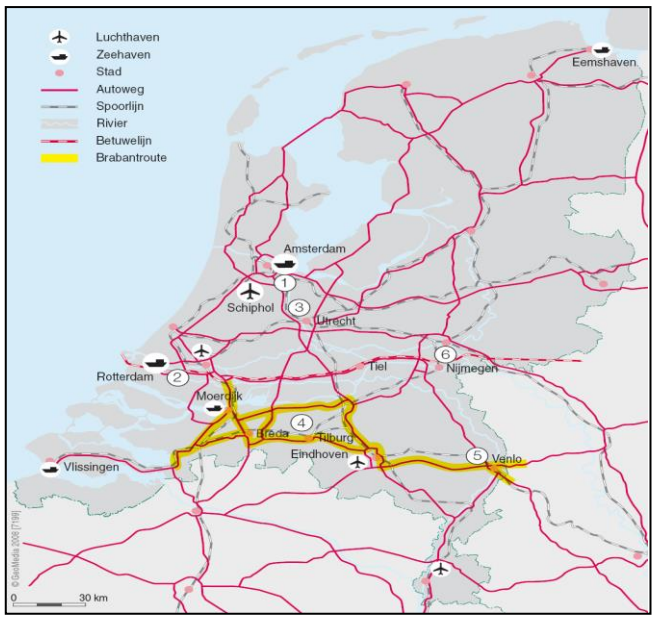
1. Gebruikte informatie

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



2. Venlo als logistieke hub

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



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

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

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

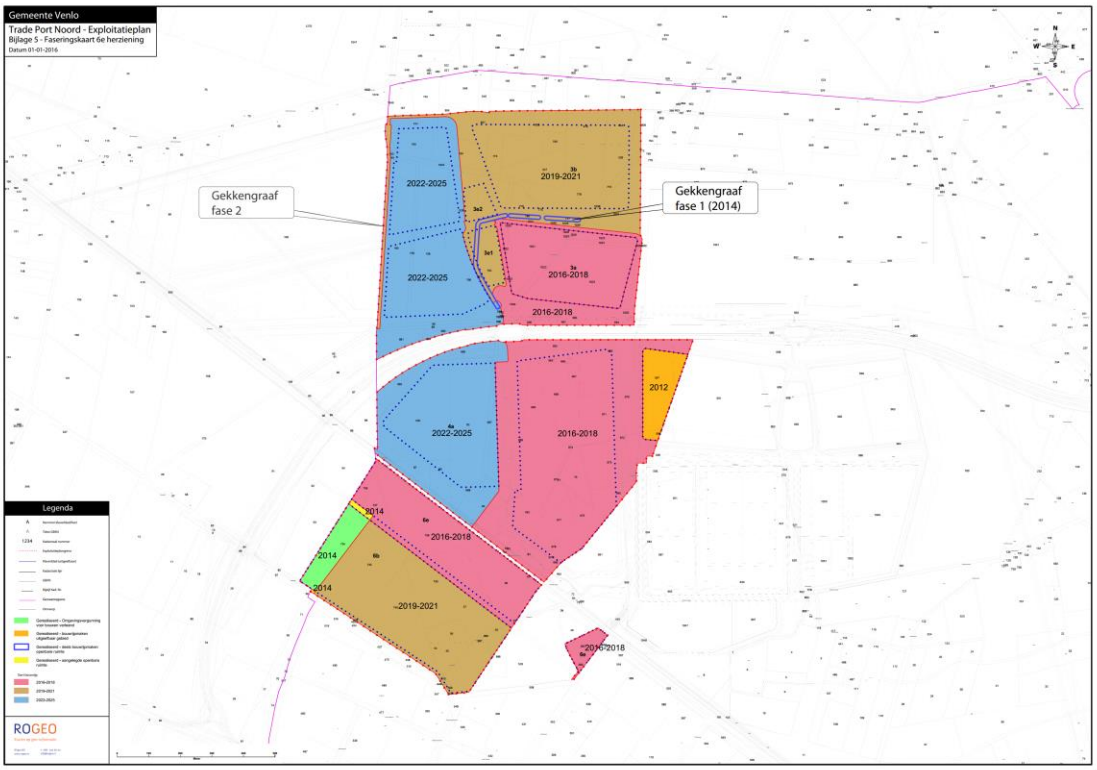
Daarnaast is de regio in omvang het tweede tuinbouwgebied van Nederland. Er zijn 3.400 tuinbouwbedrijven die hun producten op de veiling van Venlo aanbieden. Om bedrijven beter te kunnen accommoderen is Fresh Park Venlo volop in ontwikkeling en staat het daarnaast gelegen GreenPark Venlo, het voormalige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

3. Het project Trade Port Noord op hoofdlijnen

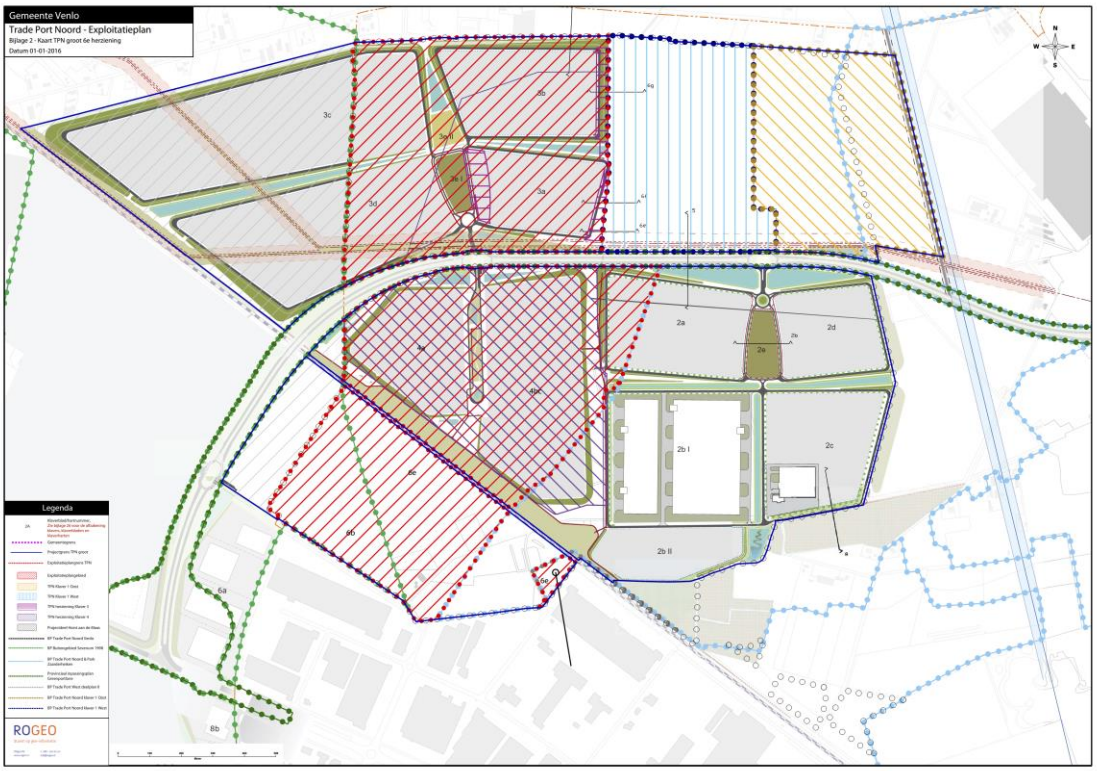
Het bedrijventerrein Trade Port Noord maakt onderdeel uit van een aantal samenhangende ontwikkelingen, zowel in het gebied Venlo Noordwest, als in de regio Venlo. De projecten in Venlo staan bekend onder de naam “Klavertje Vier” en betreffen naast Trade Port Noord, de glastuinbouwgebieden Californië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

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

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



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



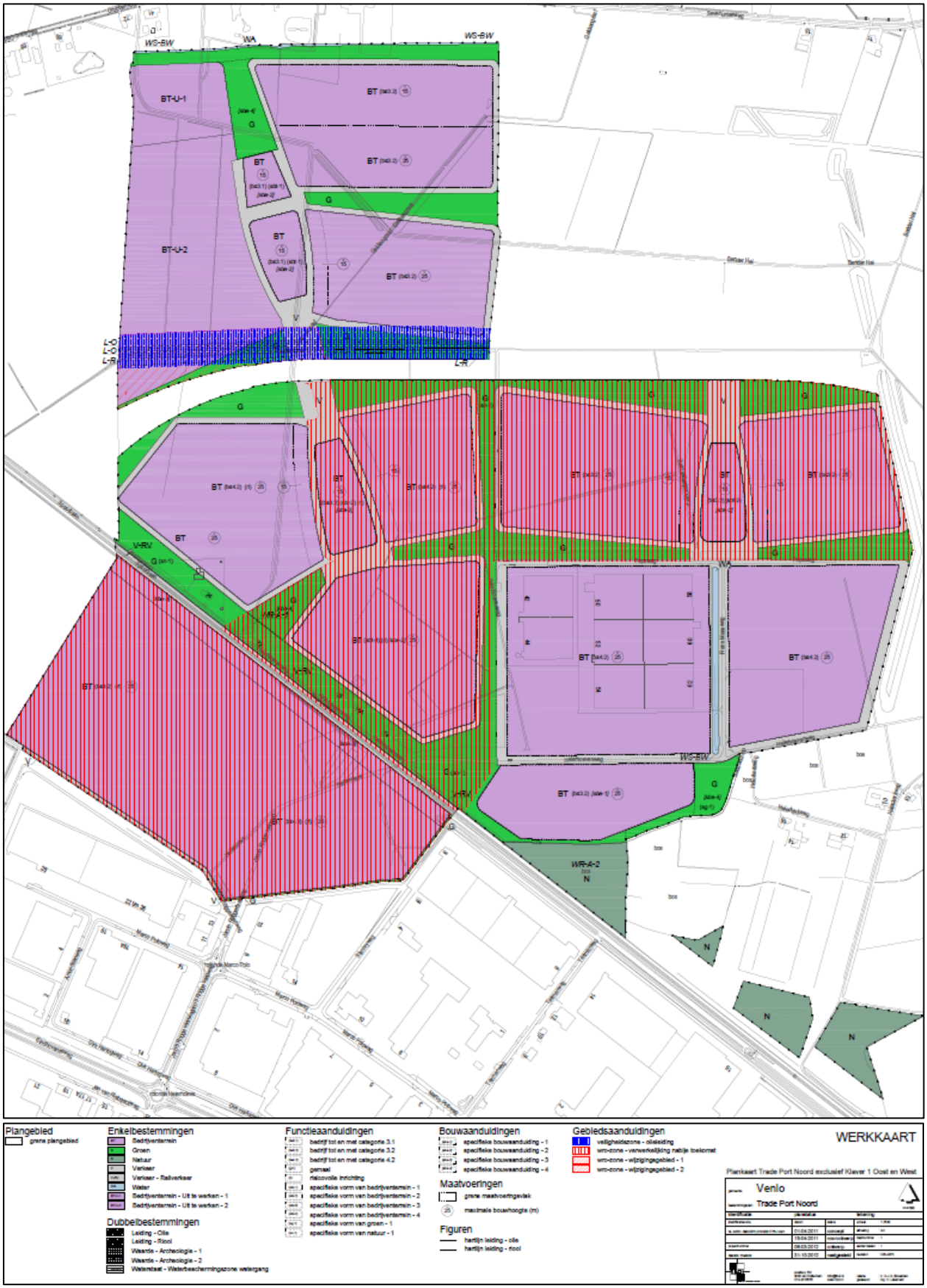
Bron: Trade Port Noord - Exploitatieplan 6e herziening , Bijlage 2 - TPN Groot

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

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

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

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



Verbeelding met legenda bij het bestemmingsplan 'Trade Port Noord'

4. Chronologie planvorming

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

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

F. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

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

2. Het exploitatiegebied

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

3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

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

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

Als uitgangspunt voor dit taxatierapport is gehanteerd afwezigheid van mogelijk waarde-beïnvloedende effecten voor de getaxeerde onroerende zaken vanwege voornoemde lasten, behoudens hetgeen op aangeven door de gemeente dienaangaande in dit rapport is opgenomen.

4. Quota, productie- en zakelijke rechten

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

G. VERONTREINIGING

1. Bodem- en grondwaterverontreiniging

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

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

2. Asbesthoudende bouwmaterialen

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

H. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

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

2. Wet voorkeursrecht gemeenten

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

3. Monumenten

In het plangebied is volgens de gemeente géén sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van objecten:
- als beschermd monument (ex art. 3, 4 of 6 Monumentenwet);
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex. art. 35 Monumentenwet);
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

I. AFDELING 6.4 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING

1. Juridische uitgangspunten

In de betekenis van de artikelen 6.12 en verder van de Wro is onder meer bepaald dat door een gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij de gronden binnen het exploitatieplan reeds volledig eigendom zijn van de gemeente, dan wel dat kostenverhaal volledig anderszins is verzekerd. Een exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie en bevat onder meer een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bestaat blijkens artikel 6.13, lid 1 onder c uit:

1°. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
2°. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
3°. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1° tot en met 3° bedoelde ramingen;
4°. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
5°. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
6°. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

In dit rapport zijn de inbrengwaarden van de gronden, bedoeld onder 1° hiervoor, binnen het betreffende exploitatieplangebied bepaald. Deze inbrengwaarden betreffen de waarden van de in het exploitatiegebied gelegen gronden, de waarden van de in het exploitatiegebied (voorheen) aanwezige opstallen en, indien van toepassing volgens artikel 6.13, lid 5 Wro, bijkomende schadevergoedingen als bedoeld in de Onteigeningswet. Deze waarden/vergoedingen tezamen worden in de praktijk de netto inbrengwaarden genoemd.

In artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vermeld dat tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste van de wet, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, worden gerekend de ramingen van:

a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De kosten zoals vermeld in de leden c en d van artikel 6.2.3 Bro worden doorgaans, tezamen met de netto inbrengwaarden, de bruto inbrengwaarden genoemd.

2. Taxatietechnische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek

2.1 Algemeen

Artikel 6.13, lid 4 Wro stelt dat voor de berekening van de kosten en opbrengsten ervan wordt uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. In lid 5 van voormeld artikel wordt voorts ter bepaling van de inbrengwaarden gerefereerd aan de Onteigeningswet. Gesteld wordt dat, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld wordt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (Ow) en dat voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

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

In **artikel 40c Onteigeningswet** is het zogenoemde eliminatiebeginsel neergelegd. De strekking hiervan is dat bij de waardebepaling met het (plan van het) werk waarvoor wordt onteigend geen rekening gehouden mag worden. Discussie is in dit kader, ook in rechtspraak, al geruime tijd gaande over de vraag of onder zo een (plan van het) werk, ook het bestemmingsplan moet worden verstaan op basis waarvan in voorkomende gevallen wordt onteigend. In een aantal arresten van 15 januari 2016 (ECLI:NL:HR:2016:24, ECLI:NL:HR:2016:25, ECLI:NL:HR:2016:66, ECLI:NL:HR:2016:67 en ECLI:NL:HR:2016:68), heeft de Hoge Raad -kort en goed- uitgemaakt dat het betreffende bestemmingsplan onder omstandigheden ook moet worden verstaan onder een plan voor het werk en de invloed daarvan op de waarde dan moet worden geëlimineerd. Dit is het geval als de onteigenaar een overheid is die de realisatie van het werk waarvoor wordt onteigend geheel voor eigen rekening en risico neemt en er bovendien een voldoende concreet plan vooraf is gegaan aan het bestemmingsplan, wat daardoor nog enkel het voor (de realisatie van) het werk noodzakelijke juridisch-planologische kader vormt. Wordt aan één der voornoemde criteria niet voldaan, dan mag het bestemmingsplan bij de waardebepaling niet worden weggedacht, niet worden geëlimineerd derhalve.

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

Artikel 40d Onteigeningswet stelt voorts dat binnen een als één geheel in exploitatie te brengen gebied alle bestemmingen worden ‘omgeslagen’.

Ofschoon wel genoemd in de Afdeling 6.4 Wro, wordt aan de **artikelen 40e en 40f Onteigeningswet** in de praktijk en jurisprudentie nauwelijks nog betekenis gegeven.

2.2 Optimale aanwending

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

2.3 Marktwaarde of onteigeningschadeloosstelling

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

a. **Grondwaarde**

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

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

b. **Verkeerswaarde of volledige schadeloosstelling**

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

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

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

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

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

J. GRONDMARKT

1. Geraadpleegde informatie

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

2. De invloed van de regievoerder

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

3. Concurrerende projecten

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

4. Grondmarktsituatie

<u>Logistieke vastgoedmarkt</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

K. ONDERBOUWING WAARDE- EN SCHADEOORDELEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de uitgangspunten en de systematiek die in dit rapport zijn gehanteerd ten behoeve van het bepalen van de inbrengwaarden.

1. Complex

In dit rapport is bij het bepalen van de inbrengwaarden aansluiting gezocht bij de artikelen artikel 40b tot en met f van de Onteigeningswet, een en ander zoals voorgeschreven in artikel 6.13, lid 5 Wro. Daarbij zijn in beginsel allerlei taxatiemethoden toegestaan. Een voorkomende taxatiemethode bij gronden met ontwikkelingspotentie is die van het bepalen van de residuele grondwaarde, een andere bijvoorbeeld die van het gebruiken van vergelijkbare transacties (in diverse taxatiemethoden). De methode van het bepalen van de residuele grondwaarde bestaat in feite uit een taxatie op basis van een exploitatieopzet voor een bepaald (ontwikkelings)gebied en heeft daarmee raakvlakken met hetgeen is bepaald in artikel 40d Onteigeningswet waarin wordt gesproken over een als één geheel in exploitatie te brengen complex. De strekking van artikel 40d Ow, lijkend op wat is neergelegd in artikel 6.13, lid 4 Wro, zou naar de mening van de taxateurs dan ook toepassing kunnen hebben bij de waardebepalingen in dit rapport, waarmee overigens niet is gezegd dat gesproken moet worden van een complex zoals bij onteigening bedoeld in artikel 40d Ow.

2. Complexprijs en bijzondere geschiktheid

Bij waardebepaling van gronden op basis van ontwikkelingspotentie moet, althans, dat is in casu door de taxateurs als zodanig beschouwd, conform artikel 6.13, lid 4 Wro (en in de strekking van artikel 40d van de Onteigeningswet) gekeken worden naar de omslag van alle baten en lasten en van (toekomstige) bestemmingen. Daarbij wordt in de regel voorbij gegaan aan de ‘toevallige’ bestemmingen die op de betrokken percelen of perceelgedeelten zullen worden, in casu zijn gelegd; de bestemmingen worden uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Een en ander kan in beginsel geschieden door de grondwaarde te bepalen voor het gehele plangebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters die in het plangebied zijn betrokken. Dan wordt het zogenoemde egalisatiebeginsel uit artikel 40d Ow toegepast, de strekking daarvan althans, en per vierkante meter eenzelfde waarde vastgesteld, de ruwe bouwgrondprijs, ook wel pot- of planprijs genoemd. Ook in dit rapport is voor de gronden binnen het exploitatiegebied een dergelijke ruwe bouwgrondprijs geschat. Ondergetekenden beschouwen het in bijlage 2 afgebakende gebied als één complex betreffende de waardebepaling ervan, nu dit gebied geheel ziet op het bedrijventerrein TPN, uitgeefbare en niet-uitgeefbare maar wel daaraan verbonden en daarmee dienstige grond. Opgemerkt wordt dat het tracé voor de Green Port Lane niet in het exploitatiegebied is gelegen.

Enkel wanneer zich percelen of gedeelten daarvan als bijzonder (on)geschikt voor de toekomstige ontwikkeling manifesteren, kan een uitzondering op het vorenstaande beginsel van toepassing zijn. De taxateurs is evenwel niet gebleken dat er binnen het exploitatiegebied sprake is van percelen met bijzondere (on)geschiktheid en dit is dan ook als uitgangspunt genomen.

3. Toegepaste methodiek

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

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

4. Onbebouwde gronden

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

Transactie

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

Transactie

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

Transactie

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

Transactie

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

Transactie

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

Beschikking (verkrijging van prijs-oordeel Wvg)

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

Vonnis (onteigening)

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

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

5. Opstallen

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

6. Peildatum en (reeds gesloopte) opstallen

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

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

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

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

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

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

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

1. Heierhoevenweg 24

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

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

7. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten

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

8. Sloopkosten

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

9. Overdrachtsbelasting, BTW en transportkosten

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

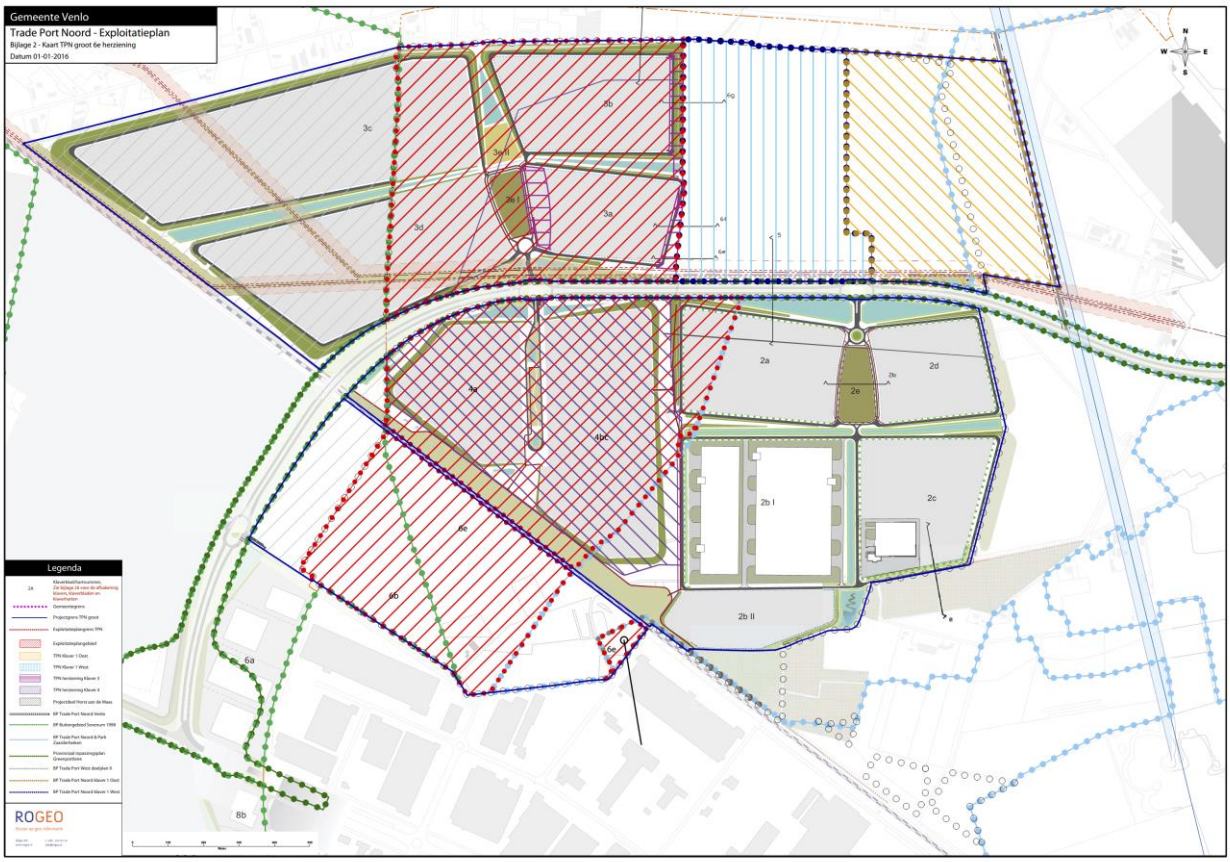
10. Premies, subsidies en overige bijdragen

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

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

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

Bijlage 1. Overzicht exploitatieplangebied



Bijlage 2. Waarderingsschema

Gerechtigde	Kadastraal kenmerk	Eigendom nummer	Eigenaar nummer	Kadastrale oppervlakte	Gemeten binnen EP	Waarvan reeds vergund/ gerealiseerd	Waarvan nog onvergund/ niet gerealiseerd	Getaxeerd binnen EP	Waarde ruwe bouwgrond	Waarde opstallen en ondergrond	Kosten vrijmaken rechten	Bijkomende schaden (OW)	Sloopkosten	Totaal	
RAILINFRATRUST B.V.	VLO00W 00156G0000	8	8	25507	212		212	212	€ 4.876,00					€ 4.876,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00W 00504G0000	11.1	11	5507	125		125	125	€ 2.875,00					€ 2.875,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00W 00505G0000	2.1	2	7520	7300		7300	7300	€ 167.900,00					€ 167.900,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00W 00506G0000	2.1	2	1750	1420		1420	1420	€ 32.660,00					€ 32.660,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00W 00508G0000	11.2	11	7042	4		4	4	€ 92,00					€ 92,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00W 00509G0000	11.2	11	849	659		659	659	€ 15.157,00					€ 15.157,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00W 00510G0000	11.2	11	150	149		149	149	€ 3.427,00					€ 3.427,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00W 00513G0000	5	5	100	99		99	99	€ 2.277,00					€ 2.277,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00W 00546G0000	5	5	444	59		59	59	€ 1.357,00					€ 1.357,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00W 00548G0000	5	5	2861	396		396	396	€ 9.108,00					€ 9.108,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00052G0000	5	5	4	4		4	4	€ 92,00					€ 92,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00053G0000	5	5	4576	2900		2900	2900	€ 66.700,00					€ 66.700,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00054G0000	2.1	2	2735	2737		2737	2737		€ 624.986,22		€ 84.295,50	€ 54.034,04	€ 763.315,76	Heierhoevenweg 8
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00055G0000	2.1	2	4170	4170		4170	4170		€ 503.986,86		€ 369.771,88	€ 43.572,87	€ 917.331,61	Heierhoevenweg 7
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00056G0000	2.1	2	7750	7752		7752	7752						€ -	Heierhoevenweg 7 (grond gebonden aan gebouwen, verwerkt in 'Waarde opstallen en ondergrond' bij X55)
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00057G0000	2.1	2	26266	26270		26270	26270	€ 604.210,00					€ 604.210,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00060G0000	2.1	2	34342	29849		29849	29849	€ 617.997,90	€ 232.008,62		€ 45.532,87	€ 20.058,62	€ 915.598,01	Heierhoevenweg 5 pluimveestallen op 5.000 m2 - overige gronden/ruwe bouwgrond
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00061G0000	2.1	2	6086	1998		1998	1998	€ 45.954,00					€ 45.954,00	
RAILINFRATRUST B.V.	VLO00X 00062G0000	8	8	21161	8173		8173	8173	€ 187.979,00					€ 187.979,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00063G0000	5	5	3388	2382		2382	2382	€ 54.786,00					€ 54.786,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00076G0000	2.2	2	9384	9384		9384	9384	€ 215.832,00					€ 215.832,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00077G0000	2.2	2	760	760		760	760	€ 17.480,00					€ 17.480,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00081G0000	2.2	2	253	253		253	253						€ -	Heierhoevenweg 18 (footprint voormalige woning en ondergrond, verwerkt in 'Waarde opstallen en ondergrond' bij X976)
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00083G0000	5	5	1568	1275		1275	1275	€ 29.325,00					€ 29.325,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00084G0000	2.2	2	18093	18093		18093	18093	€ 318.462,30	€ 282.960,71		€ 7.164,29	€ 17.821,08	€ 626.408,38	Heierhoevenweg 22
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00086G0000	2.2	2	7569	7569		7569	7569		€ 855.276,70		€ 162.798,30	€ 58.554,00	€ 1.076.629,00	Heierhoevenweg 24 (grond gebonden aan gebouwen)
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00087G0000	2.2	2	5499	5499		5499	5499						€ -	Heierhoevenweg 24 (grond gebonden aan gebouwen, verwerkt in 'Waarde opstallen en ondergrond' bij X86)
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00089G0000	11.3	11	3805	3805		3805	3805	€ 87.515,00					€ 87.515,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00090G0000	11.3	11	3789	3788		3788	3788	€ 87.124,00					€ 87.124,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00092G0000	2.2	2	49148	49148		49148	49148	€ 1.130.404,00					€ 1.130.404,00	
ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	VLO00X 00158G0000	4	4	47413	47413		47413	47413	€ 1.090.499,00					€ 1.090.499,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00159G0000	11.3	11	4705	4705		4705	4705	€ 108.215,00					€ 108.215,00	
VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	VLO00X 00160G0000	10	10	47634	47634		47634	47634	€ 1.095.582,00					€ 1.095.582,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00161G0000	11.3	11	1864	1586		1586	1586	€ 36.478,00					€ 36.478,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00162G0000	2.3	2	396	396		396	396	€ 9.108,00					€ 9.108,00	
ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	VLO00X 00164G0000	12.1	12	15313	15313		15313	15313	€ 352.199,00					€ 352.199,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00165G0000	2.3	2	9610	9610		9610	9610	€ 221.030,00					€ 221.030,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00173G0000	2.3	2	6481	6481		6481	6481	€ 149.063,00					€ 149.063,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00456G0000	5	5	6825	4201	122	4079	4079	€ 93.817,00					€ 93.817,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00492G0000	2.2	2	13473	13473		13473	13473	€ 115.480,30	€ 621.001,40		€ 422.277,72	€ 39.111,13	€ 1.197.870,56	Heierhoevenweg 20 opstal op 7500 m²
ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	VLO00X 00528G0000	12.2	12	21355	21353		21353	21353	€ 491.119,00					€ 491.119,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00529G0000	2.1	2	61311	14253		14253	14253	€ 1.272.667,60	€ 340.101,22		€ 70.839,80	€ 29.403,92	€ 1.713.012,54	Heierhoevenweg 5 opstallen woonhuis op 1.000 m2 en verder - ruwe bouwgrond
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00535G0000	2.2	2	57559	57559		57559	57559	€ 1.323.857,00					€ 1.323.857,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00539G0000	2.3	2	9550	9484		9484	9484	€ 218.132,00					€ 218.132,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00546G0000	2.3	2	4173	4173		4173	4173	€ 95.979,00					€ 95.979,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00547G0000	2.3	2	15714	15714		15714	15714	€ 361.422,00					€ 361.422,00	
CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	VLO00X 00597G0000	3	3	24229	22544		22544	22544	€ 518.512,00					€ 518.512,00	
CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	VLO00X 00598G0000	3	3	3690	1694		1694	1694	€ 38.962,00					€ 38.962,00	
CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	VLO00X 00601G0000	3	3	82675	3095		3095	3095	€ 71.185,00					€ 71.185,00	
PROVINCIE LIMBURG	VLO00X 00680G0000	7	7	117996	1736		1736	1736	€ 39.928,00					€ 39.928,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00681G0000	2.4	2	9185	9037		9037	9037	€ 207.851,00					€ 207.851,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00682G0000	2.2	2	8585	8406		8406	8406	€ 193.338,00					€ 193.338,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00683G0000	2.4	2	3655	3379		3379	3379	€ 77.717,00					€ 77.717,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00685G0000	2.2	2	7235	6927		6927	6927	€ 159.321,00					€ 159.321,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00686G0000	2.3	2	180	180		180	180	€ 4.140,00					€ 4.140,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00687G0000	2.2	2	5690	5691		5691	5691	€ 130.893,00					€ 130.893,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00688G0000	2.2	2	1655	1656		1656	1656	€ 38.088,00					€ 38.088,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00689G0000	2.2	2	77610	77609		77609	77609	€ 1.785.007,00					€ 1.785.007,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00690G0000	2.3	2	1055	1055		1055	1055	€ 24.265,00					€ 24.265,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00691G0000	2.3	2	2375	2373		2373	2373	€ 54.579,00					€ 54.579,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00692G0000	2.2	2	8800	8800		8800	8800	€ 202.400,00					€ 202.400,00	
RECA-BERG VASTGOED B.V.	VLO00X 00693G0000	9.1	9	22415	22392		22392	22392	€ 515.016,00					€ 515.016,00	
RECA-BERG VASTGOED B.V.	VLO00X 00694G0000	9.2	9	3615	3299		3299	3299	€ 75.877,00					€ 75.877,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00695G0000	2.2	2	12650	12643		12643	12643	€ 290.789,00					€ 290.789,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00696G0000	5	5	53688	9661		9661	9661	€ 222.203,00					€ 222.203,00	
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00698G0000	5	5	53635	2322		2322	2322	€ 53.406,00		€ 6.910,91			€ 60.316,91	
PROLOGIS REALTY LIII B.V.	VLO00X 00734G0000	6	6	20666	20665	20665	0	0	-					€ -	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00735G0000	2.1	2	47032	47031		47031	47031	€ 1.081.713,00					€ 1.081.713,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00736G0000	2.1	2	4892	4893	606	4287	4287	€ 98.601,00					€ 98.601,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00737G0000	2.1	2	9380	9381	876	8505	8505	€ 195.615,00					€ 195.615,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00738G0000	2.1	2	43795	43791		43791	43791	€ 1.007.193,00					€ 1.007.193,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00739G0000	2.1	2	26925	26926		26926	26926	€ 619.298,00					€ 619.298,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00740G0000	2.1	2	34209	34209		34209	34209	€ 786.807,00					€ 786.807,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00741G0000	2.3	2	7615	7610		7610	7610	€ 175.030,00					€ 175.030,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00743G0000	2.3	2	9440	9402		9402	9402	€ 216.246,00					€ 216.246,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00769G0000	2.3	2	1238	7		7	7	€ 161,00		€ 20,51			€ 181,51	

Gerechtigde	Kadastraal kenmerk	Eigendom nummer	Eigenaar nummer	Kadastrale oppervlakte	Gemeten binnen EP	Waarvan reeds vergund/ gerealiseerd	Waarvan nog onvergund/ niet gerealiseerd	Getaxeerd binnen EP	Waarde ruwe bouwgrond	Waarde opstallen en ondergrond	Kosten vrijmaken rechten	Bijkomende schaden (OW)	Sloopkosten	Totaal	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00770G0000	11.7	11	881	61		61	61	€ 1.403,00		€ 178,70			€ 1.581,70	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00772G0000	2.3	2	1085	461		461	461	€ 10.603,00					€ 10.603,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00773G0000	11.7	11	2705	2714		2714	2714	€ 62.422,00					€ 62.422,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00775G0000	11.7	11	785	788		788	788	€ 18.124,00					€ 18.124,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00777G0000	11.7	11	930	929		929	929	€ 21.367,00					€ 21.367,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00778G0000	2.3	2	35960	35968		35968	35968	€ 827.264,00					€ 827.264,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00779G0000	2.3	2	5730	5728		5728	5728	€ 131.744,00					€ 131.744,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00780G0000	11.7	11	1075	1076		1076	1076	€ 24.748,00					€ 24.748,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00782G0000	11.4	11	2	2		2	2	€ 46,00					€ 46,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00783G0000	2.3	2	58	58		58	58	€ 1.334,00					€ 1.334,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00785G0000	11.5	11	2	2		2	2	€ 46,00					€ 46,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00788G0000	2.3	2	283	283		283	283	€ 6.509,00					€ 6.509,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00789G0000	2.3	2	249	249		249	249	€ 5.727,00					€ 5.727,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00790G0000	2.3	2	42606	42608		42608	42608	€ 979.984,00					€ 979.984,00	
WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	VLO00X 00791G0000	11.6	11	3912	3912		3912	3912	€ 89.976,00					€ 89.976,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00792G0000	2.3	2	17073	17074		17074	17074	€ 392.702,00					€ 392.702,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00806G0000	2.3	2	6650	2355		2355	2355	€ 54.165,00					€ 54.165,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00825G0000	2.3	2	18829	18829		18829	18829	€ 424.856,00	€ 62.456,00		€ 64.144,00	€ 16.254,36	€ 567.710,36	Voormalig gedeelte kas van Bouten (357m2 gesloopt binnen exploitatieplangebied), voorheen X566, daarvoor X177
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00857G0000	2.3	2	23347	23347		23347	23347	€ 536.981,00					€ 536.981,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00871G0000	2.3	2	26141	9		9	9	€ 207,00		€ 26,37			€ 233,37	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00872G0000	2.3	2	3270	93		93	93	€ 2.139,00					€ 2.139,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00874G0000	2.3	2	2742	234		234	234	€ 5.382,00					€ 5.382,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00904G0000	2.3	2	3565	3564		3564	3564	€ 81.972,00					€ 81.972,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00910G0000	2.3	2	13752	13752		13752	13752	€ 316.296,00					€ 316.296,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00965G0000	2.2	2	2068	2068		2068	2068	€ 47.564,00					€ 47.564,00	
B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	VLO00X 00966G0000	1.1	1	183	183		183	183	€ 4.209,00					€ 4.209,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00967G0000	2.2	2	3483	3483		3483	3483	€ 80.109,00					€ 80.109,00	
B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	VLO00X 00968G0000	1.1	1	22241	22241		22241	22241	€ 511.543,00					€ 511.543,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00969G0000	2.2	2	12796	12796		12796	12796	€ 294.308,00					€ 294.308,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00970G0000	2.2	2	18046	18046		18046	18046	€ 415.058,00					€ 415.058,00	
B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	VLO00X 00971G0000	1.1	1	20209	20209		20209	20209	€ 464.807,00					€ 464.807,00	
B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	VLO00X 00972G0000	1.1	1	592	592		592	592	€ 13.616,00					€ 13.616,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00973G0000	2.2	2	20436	20436		20436	20436	€ 470.028,00					€ 470.028,00	
B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	VLO00X 00974G0000	1.1	1	61	61		61	61	€ 1.403,00					€ 1.403,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00975G0000	2.2	2	1806	1806		1806	1806	€ 41.538,00					€ 41.538,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00976G0000	2.2	2	24650	22499		22499	22499	€ 425.138,20	€ 312.218,76		€ 6.391,24	€ 19.663,77	€ 763.411,97	Heierhoevenweg 18
B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	VLO00X 00977G0000	1.2	1	11186	11186		11186	11186	€ 257.278,00					€ 257.278,00	Heierhoevenweg 18
B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	VLO00X 00978G0000	1.2	1	630	630		630	630						€ -	Heierhoevenweg 16a (verwerkt in 'Waarde opstallen en ondergrond' bij X979)
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00979G0000	2.2	2	2987	2987		2987	2987		€ 289.963,73		€ 6.491,27	€ 25.069,21	€ 321.524,21	Heierhoeveweg 16a
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00987G0000	2.1	2	138	138		138	138		€ 593.033,44		€ 134.879,64	€ 51.271,52	€ 779.184,59	Heierhoevenweg 6 gedeeltelijk
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00988G0000	2.1	2	6988	2990		2990	2990						€ -	
GEMEENTE VENLO	VLO00X 00989G0000	5	5	539	539		539	539						€ -	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 00990G0000	2.2	2	3552	3552		3552	3552		€ 485.270,67		€ 87.733,06	€ 41.954,74	€ 614.958,47	Heierhoevenweg 16 (zonder losse kavel aspergeland)
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01020G0000	2.3	2	185	185		185	185	€ 4.255,00					€ 4.255,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01021G0000	2.3	2	22495	22495		22495	22495	€ 517.385,00					€ 517.385,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01022G0000	2.3	2	4340	4340		4340	4340	€ 99.820,00					€ 99.820,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01023G0000	2.3	2	54061	54061		54061	54061	€ 1.243.403,00					€ 1.243.403,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01024G0000	2.3	2	2565	2565		2565	2565	€ 58.995,00					€ 58.995,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01025G0000	2.3	2	4584	4584		4584	4584	€ 105.432,00					€ 105.432,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01026G0000	2.3	2	341	341		341	341	€ 7.843,00					€ 7.843,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01027G0000	2.3	2	507	508		508	508	€ 11.684,00					€ 11.684,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01028G0000	2.3	2	330	330		330	330	€ 7.590,00					€ 7.590,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01029G0000	2.3	2	1880	1878		1878	1878	€ 43.194,00					€ 43.194,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01030G0000	2.3	2	229	229		229	229	€ 5.267,00					€ 5.267,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01031G0000	2.3	2	3480	3480		3480	3480	€ 80.040,00					€ 80.040,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01032G0000	2.3	2	5389	5389		5389	5389	€ 123.947,00					€ 123.947,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01033G0000	2.3	2	4740	4740		4740	4740	€ 109.020,00					€ 109.020,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01034G0000	2.3	2	1563	1563		1563	1563	€ 35.949,00					€ 35.949,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01035G0000	2.3	2	19045	19045		19045	19045	€ 438.035,00					€ 438.035,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01036G0000	2.3	2	165	165		165	165	€ 3.795,00					€ 3.795,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01037G0000	2.3	2	25799	25292		25292	25292	€ 581.716,00					€ 581.716,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01038G0000	2.3	2	2729	2729		2729	2729	€ 62.767,00					€ 62.767,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01039G0000	2.3	2	454	455		455	455	€ 10.465,00					€ 10.465,00	
B.V. Werklandschapontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4	VLO00X 01045G0000	2.3	2	6920	6929		6929	6929	€ 159.367,00					€ 159.367,00	
				€ 1.817.286	**€ 1.359.835**	**€ 22.269**	**€ 1.337.566**	**€ 1.337.566**	**€ 30.354.944,30**	**€ 5.203.264,32**	**€ 7.136,48**	**€ 1.462.319,58**	**€ 416.769,25**	**€ 37.444.433,94**	

Bijlage 3. Overige overwogen objecten en ontwikkelingen

1. Gemeente Barneveld, Bestemmingsplan Harselaar Driehoek
Taxatie opgesteld door Meander, C.J. de Gooijert en S. de Lange d.d. 9 mei 2014.

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

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

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

Uitgeefbaar : 70%

Referenties binnen het plangebied:

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

Referenties buiten het plangebied, binnen de gemeente:

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

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

Referenties buiten het plangebied, buiten de gemeente:

14 maart 2012	Oss 02.34.40 ha	€ 586.000,- (€ 25,- per m²)

Daarnaast laten de betreffende taxateurs zich uit over andere prijzen en biedingen, te weten:
- Gemeente Nunspeet, bedrijventerrein De Kolk, biedingen voor € 20,- per m2.
- In 2010 heeft er een aankoop plaatsgevonden in Venlo in verband met Trade Port Noord, de prijs per m2 bedroeg € 17,50 per m2.
- In 2011 is er een rechtbankdeskundigenrapport uitgebracht in Venlo ten behoeve van de aankoop van de veiling, de prijs per m2 bedroeg € 18,- per m2
- In 2011 is er een rechtbankdeskundigenrapport uitgebracht in het kader van Bedrijventerrein De Berk (Echt), de prijs per m2 bedroeg € 18,-.

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

2. Gemeente Bunschoten, Bestemmingsplan Haarbrug Zuid
Taxatie opgesteld door Van Heijst & Partners, R. Haaier d.d. 11 maart 2011.

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

Planstatus:
Voorontwerp bestemmingsplan is per 19 november 2010 ter inzage gelegd.

Referenties binnen het plangebied (percelen cultuurgrond):

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

Grondprijs:
€ 449,- per m2 kantoorcomplex zichtlocatie Amersfoortseweg (prijspeil 2012)
€ 289,- per m2 zichtlocatie Zuidelijke Ontsluitingsweg (prijspeil 2012)
€ 226,- per m2 binnenterrein (prijspeil 2012)
Deze zijn in 2015 licht gestegen.

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

3. Gemeente Deventer, Bestemmingsplan Bedrijvenpark A1
Taxatie opgesteld door Van Heijst & Partners, W. Ritsema en R. Haaier d.d. 14 maart 2012.

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

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

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

Geen WVG van toepassing.

Referenties binnen het plangebied:

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

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

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

4. Gemeente Ridderkerk, Bestemmingsplan Nieuw Reijerwaard
Taxatie opgesteld door De Lorijn, J. de Vries en W.B. Wellner d.d. maart 2013.

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

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

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

Fase 1 start per 2014, omgevingsvergunning mogelijk vanaf 2015.
Laatste fase (nr. 8) start per 2020, waarbij een omgevingsvergunning mogelijk is per 2021.

Referenties binnen het plangebied:
Geen.

Referenties buiten het plangebied:

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

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

Bijlage 16.1 : Samenvattend overzicht taxatiewaarde, 9e herziening

d.d. 01-07-2017

EIGENDOM_ CODE	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Oppervlak in m2	Waarde grond 1-1-2017	*Waarde grond gerealiseerd*	Waarde opstallen	Vrijmaken rechten	Bijkomende kosten i.v.m. schadeloosstelling	Sloopkosten	Totaal inbrengwaarde per 1-1-2017	Getaxeerde inbrengwaarde per 1-1-2016
1.1	LOCVENLO B.V.	85.745 €	1.981.243 €	- €	13.723 €	10 €	14.094 €	3.571 €	2.012.642 €	2.001.633
1.2	LOCVENLO B.V.	4.530 €	104.671 €	- €	725 €	1 €	745 €	189 €	106.330 €	105.748
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	59.905 €	1.353.640 €	*40.116* €	- €	- €	- €	- €	1.393.756 €	1.386.132
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	264.242 €	5.747.241 €	- €	1.166.588 €	- €	303.729 €	76.389 €	7.293.946 €	7.254.049
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	300.601 €	6.945.508 €	- €	48.034 €	51 €	49.332 €	12.501 €	7.055.425 €	7.016.833
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	12.416 €	287.139 €	- €	- €	- €	- €	- €	287.139 €	285.568
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	1.156 €	26.735 €	- €	- €	- €	- €	- €	26.735 €	26.589
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	29.037 €	670.741 €	*803* €	528 €	1.565 €	138 €	35 €	673.810 €	670.124
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	47.413 €	1.096.497 €	- €	- €	- €	- €	- €	1.096.497 €	1.090.499
5	GEMEENTE VENLO	10.731 €	245.943 €	*2.764* €	- €	5.384 €	- €	- €	254.091 €	252.701
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	20.665 €	- €	*604.223* €	- €	- €	- €	- €	604.223 €	600.918
7	PROVINCIE LIMBURG	1.736 €	40.148 €	- €	- €	- €	- €	- €	40.148 €	39.928
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	129.895 €	2.842.466 €	- €	474.667 €	- €	123.583 €	31.082 €	3.471.798 €	3.452.807
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	22.391 €	517.849 €	- €	- €	- €	- €	- €	517.849 €	515.016
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	3.299 €	76.294 €	- €	- €	- €	- €	- €	76.294 €	75.877
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	47.635 €	1.101.608 €	- €	- €	- €	- €	- €	1.101.608 €	1.095.582
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	7.090 €	163.929 €	- €	318 €	165 €	326 €	83 €	164.820 €	163.919
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	13.885 €	321.088 €	- €	- €	- €	- €	- €	321.088 €	319.332
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	2 €	46 €	- €	- €	- €	- €	- €	46 €	46
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	2 €	46 €	- €	- €	- €	- €	- €	46 €	46
11.6	WATERSCHAP LIMBURG	3.912 €	90.471 €	- €	- €	- €	- €	- €	90.471 €	89.976
12.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	15.313 €	354.136 €	- €	- €	- €	- €	- €	354.136 €	352.199
12.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	21.353 €	493.820 €	- €	- €	- €	- €	- €	493.820 €	491.119
TOTAAL		**1.102.954 €**	**24.461.259 €**	***647.906* €**	**1.704.583 €**	**7.176 €**	**491.946 €**	**123.849 €**	**27.436.719 €**	**27.286.642**

Bijlage 16.2 : Vergelijkend overzicht inbrengwaarde, 9e herziening

d.d. 01-07-2017

Eigendom 2016	Kad sleutel 2016	Gerechtigd 2016	Eigenaar 2012	Eigendom 2012	Kad sleutel 2012	Gerechtigd 2012	Opp. (M2)	IBW grond 1-1-2012	IBW opstal 1-1-2012	bijkomende kosten 1-1-2012	vrijmaken rechten 1-1-2012	totaal IBW 1-1-2012	rente van 1-1-2012 tot 1-1-2016	**IBW vóór hertaxatie 1-1-2016**	*IBW per 1-1-2016 gerealiseerd géén hertaxatie*	IBW per 1-1-2016 na hertaxatie grond	IBW per 1-1-2016 na hertaxatie opstallen	IBW per 1-1-2016 na hertaxatie bijkomende kosten	IBW per 1-1-2016 na hertaxatie vrijmaken rechten	**IBW per 1-1-2016 na hertaxatie totaal**	mutatie her-taxatie in euro's totaal
													5,50%								
1.1	VLO00X 00966G0000	B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	10	10.2	VLO00X 00095G0000	ENGELS, mevr. A.M.H.	183	3.660	-	-	-	3.660	874	4.534							
1.1	VLO00X 00968G0000	B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	23	23	VLO00X 00096G0000	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T	22.241	422.318	-	-	-	422.318	100.860	523.178							
1.1	VLO00X 00971G0000	B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	8	8	VLO00X 00098G0000	DE ERVEN dhr. P.H.T.IN 'T ZANDT	20.209	404.180	-	-	-	404.180	96.528	500.708							
1.1	VLO00X 00972G0000	B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	14	14	VLO00X 00075G0000	HEGELSOM, dhr. H.P. VAN	592	11.840	-	-	-	11.840	2.828	14.668							
1.1	VLO00X 00974G0000	B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	23	23	VLO00X 00078G0000	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T	61	1.158	-	-	-	1.158	277	1.435							
Totaal eigendom	**1.1**	**B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.**					**43.286**	**843.157**	**-**	**-**	**-**	**843.157**	**201.367**	**1.044.523**	-	**995.578**	**-**	**-**	**-**	**995.578**	**-48.945**
1.2	VLO00X 00977G0000	B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	23	23	VLO00X 00082G0000	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T	11.186	212.403	-	-	-	212.403	50.727	263.130							
1.2	VLO00X 00978G0000	B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	25	25	VLO00X 00080G0000	ZANDT, dhr. L.J.P. IN 'T	630	-	47.899	-	-	47.899	11.439	59.338							
Totaal eigendom	**1.2**	**B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.**					**11.816**	**212.403**	**47.899**	**-**	**-**	**260.302**	**62.166**	**322.468**	-	**257.278**	**-**	**-**	**-**	**257.278**	**-65.190**
2.1	VLO00W 00505G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00W 00505G0000	GEMEENTE VENLO	7.300	140.878	39.717	13.501	1.040	195.135	46.603	241.738							
2.1	VLO00W 00506G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00W 00506G0000	GEMEENTE VENLO	1.420	27.404	7.726	2.626	202	37.958	9.065	47.023							
2.1	VLO00X 00054G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00054G0000	GEMEENTE VENLO	2.737	52.820	14.891	5.062	390	73.162	17.473	90.635							
2.1	VLO00X 00055G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00055G0000	GEMEENTE VENLO	4.170	80.474	22.687	7.712	594	111.468	26.621	138.089							
2.1	VLO00X 00056G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00056G0000	GEMEENTE VENLO	7.752	149.601	42.176	14.337	1.105	207.218	49.489	256.706							
2.1	VLO00X 00057G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00057G0000	GEMEENTE VENLO	26.270	506.967	142.926	48.584	3.743	702.220	167.707	869.927							
2.1	VLO00X 00060G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00060G0000	GEMEENTE VENLO	29.849	576.036	162.398	55.203	4.253	797.890	190.556	988.446							
2.1	VLO00X 00061G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00061G0000	GEMEENTE VENLO	1.997	38.539	10.865	3.693	285	53.382	12.749	66.130							
2.1	VLO00X 00529G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00529G0000	GEMEENTE VENLO	14.252	275.040	77.540	26.358	2.031	380.968	90.985	471.953							
2.1	VLO00X 00735G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00058G0000	GEMEENTE VENLO	1	19	5	2	0	27	6	33							
2.1	VLO00X 00735G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00059G0000	GEMEENTE VENLO	1.282	24.740	6.975	2.371	183	34.269	8.184	42.453							
2.1	VLO00X 00735G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00461G0000	GEMEENTE VENLO	45.748	882.860	248.899	84.606	6.519	1.222.884	292.055	1.514.939							
2.1	VLO00X 00736G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	16	16.4	VLO00X 00462G0000	PROVINCIE LIMBURG	4.893	97.860	-	-	-	97.860	23.371	121.231							
2.1	VLO00X 00737G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00461G0000	GEMEENTE VENLO	9.381	181.038	51.039	17.349	1.337	250.762	59.888	310.651							
2.1	VLO00X 00738G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00059G0000	GEMEENTE VENLO	43.790	845.074	238.246	80.985	6.240	1.170.545	279.555	1.450.100							
2.1	VLO00X 00739G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00058G0000	GEMEENTE VENLO	26.926	519.627	146.495	49.797	3.837	719.755	171.895	891.651							
2.1	VLO00X 00740G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00461G0000	GEMEENTE VENLO	34.209	660.177	186.119	63.266	4.875	914.436	218.390	1.132.826							
2.1	VLO00X 00987G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00049G0000	GEMEENTE VENLO	138	2.663	751	255	20	3.689	881	4.570							
2.1	VLO00X 00988G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00049G0000	GEMEENTE VENLO	2.990	57.702	16.268	5.530	426	79.925	19.088	99.013							
Totaal eigendom	**2.1**	**B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4**					**265.105**	**5.119.518**	**1.415.720**	**481.236**	**37.079**	**7.053.553**	**1.684.562**	**8.738.116**	***39.896***	**1.346.236**	**-**	**-**	**-**	**1.386.132**	**-7.351.983**
2.2	VLO00X 00076G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00076G0000	GEMEENTE VENLO	9.384	181.096	51.055	17.355	1.337	250.842	59.907	310.750							
2.2	VLO00X 00077G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00077G0000	GEMEENTE VENLO	760	14.667	4.135	1.406	108	20.315	4.852	25.167							
2.2	VLO00X 00081G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	24	24	VLO00X 00081G0000	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T; JANSSEN, mev	253	-	296.000	-	-	296.000	70.692	366.692							
2.2	VLO00X 00084G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	7	7.2	VLO00X 00084G0000	DE ERVEN dhr. P.H. KURSTJENS	18.093	301.860	270.000	-	-	571.860	136.574	708.434							
2.2	VLO00X 00086G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00086G0000	GEMEENTE VENLO	7.569	146.069	41.180	13.998	1.079	202.326	48.320	250.646							
2.2	VLO00X 00087G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00087G0000	GEMEENTE VENLO	5.499	106.122	29.918	10.170	784	146.993	35.106	182.099							
2.2	VLO00X 00092G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	7	7.1	VLO00X 00092G0000	DE ERVEN dhr. P.H. KURSTJENS	49.148	982.960	-	-	-	982.960	234.755	1.217.715							
2.2	VLO00X 00492G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00492G0000	GEMEENTE VENLO	13.472	259.987	73.296	24.915	1.920	360.118	86.005	446.123							
2.2	VLO00X 00535G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00535G0000	GEMEENTE VENLO	57.559	1.110.793	313.158	106.450	8.202	1.538.602	367.456	1.906.058							
2.2	VLO00X 00682G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	17	17	VLO00X 00536G0000	PROVINCIE LIMBURG; FRESH PARK VENL(	8.406	168.110	-	-	-	168.110	40.149	208.259							
2.2	VLO00X 00685G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00569G0000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	6.927	133.680	37.687	12.811	987	185.165	44.222	229.387							
2.2	VLO00X 00687G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00093G0000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	5.691	109.827	30.963	10.525	811	152.125	36.331	188.457							
2.2	VLO00X 00688G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00093G0000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	1.656	31.958	9.010	3.063	236	44.266	10.572	54.838							
2.2	VLO00X 00689G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00493G0000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	77.609	1.497.724	422.243	143.530	11.059	2.074.556	495.455	2.570.011							
2.2	VLO00X 00692G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	10	10.2	VLO00X 00094G0000	ENGELS, mevr. A.M.H.	8.800	176.000	-	-	-	176.000	42.033	218.033							
2.2	VLO00X 00695G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	13	13	VLO00X 00555G0000	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL EN	12.643	126.430	166.329	84.281	-	377.040	90.046	467.087							
2.2	VLO00X 00965G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	10	10.2	VLO00X 00095G0000	ENGELS, mevr. A.M.H.	2.068	41.360	-	-	-	41.360	9.878	51.238							
2.2	VLO00X 00967G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	23	23	VLO00X 00096G0000	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T	3.483	66.136	-	-	-	66.136	15.795	81.931							
2.2	VLO00X 00969G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	23	23	VLO00X 00096G0000	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T	12.796	242.974	-	-	-	242.974	58.028	301.002							
2.2	VLO00X 00970G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	8	8	VLO00X 00098G0000	DE ERVEN dhr. P.H.T.IN 'T ZANDT	18.046	360.920	-	-	-	360.920	86.197	447.117							
2.2	VLO00X 00973G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	14	14	VLO00X 00075G0000	HEGELSOM, dhr. H.P. VAN	20.436	408.720	-	-	-	408.720	97.612	506.332							
2.2	VLO00X 00975G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	23	23	VLO00X 00078G0000	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T	1.806	34.293	-	-	-	34.293	8.190	42.483							
2.2	VLO00X 00976G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	23	23	VLO00X 00082G0000	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T	22.499	427.217	-	-	-	427.217	102.030	529.247							
2.2	VLO00X 00979G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	25	25	VLO00X 00080G0000	ZANDT, dhr. L.J.P. IN 'T	2.987	-	227.101	-	-	227.101	54.237	281.339							
2.2	VLO00X 00990G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00079G0000	GEMEENTE VENLO	3.552	68.548	19.325	6.569	506	94.948	22.676	117.624							
Totaal eigendom	**2.2**	**B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4**					**371.142**	**6.997.450**	**1.991.400**	**435.072**	**27.028**	**9.450.950**	**2.257.120**	**11.708.070**	-	**7.283.768**	**1.632.803**	**425.111**	**-**	**9.341.682**	**-2.366.388**
2.3	VLO00X 00162G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00162G0000	GEMEENTE VENLO	396	7.642	2.154	732	56	10.585	2.528	13.113							
2.3	VLO00X 00165G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	16	16.8	VLO00X 00165G0000	PROVINCIE LIMBURG	9.610	192.222	-	-	-	192.222	45.907	238.130							
2.3	VLO00X 00173G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	16	16.7	VLO00X 00173G0000	PROVINCIE LIMBURG	6.481	129.620	-	-	-	129.620	30.956	160.576							
2.3	VLO00X 00539G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00539G0000	GEMEENTE VENLO	9.484	183.025	51.599	17.540	1.351	253.516	60.546	314.061							
2.3	VLO00X 00546G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	5	5	VLO00X 00546G0000	BUSSEMAKERS, mevr. J.J.	4.173	83.460	-	-	-	83.460	19.932	103.392							
2.3	VLO00X 00547G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00547G0000	GEMEENTE VENLO	15.714	303.254	85.494	29.061	2.239	420.049	100.318	520.367							
2.3	VLO00X 00686G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00093G0000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	180	3.474	979	333	26	4.812	1.149	5.961							
2.3	VLO00X 00690G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00493G0000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	1.055	20.360	5.740	1.951	150	28.201	6.735	34.936							
2.3	VLO00X 00691G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	10	10.2	VLO00X 00094G0000	ENGELS, mevr. A.M.H.	2.373	47.460	-	-	-	47.460	11.335	58.795							
2.3	VLO00X 00741G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	16	16.8	VLO00X 00166G0000	PROVINCIE LIMBURG	7.608	152.178	-	-	-	152.178	36.344	188.521							
2.3	VLO00X 00743G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	16	16.2	VLO00X 00540G0000	PROVINCIE LIMBURG	9.402	188.040	-	-	-	188.040	44.909	232.949							
2.3	VLO00X 00769G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00532G0000	GEMEENTE VENLO	7	135	38	13	1	187	45	232							
2.3	VLO00X 00772G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	21	21.2	VLO00X 00557G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	312	6.241	-	-	-	6.241	1.490	7.731							
2.3	VLO00X 00772G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	21	21.2	VLO00X 00561G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	148	2.960	-	-	-	2.960	707	3.667							
2.3	VLO00X 00778G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00530G0000	GEMEENTE VENLO	35.968	694.122	195.689	66.519	5.125	961.456	229.619	1.191.075							
2.3	VLO00X 00779G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00225G0000	GEMEENTE VENLO	4.237	81.767	23.052	7.836	604	113.259	27.049	140.308							
2.3	VLO00X 00779G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00226G0000	GEMEENTE VENLO	1.492	28.793	8.117	2.759	213	39.882	9.525	49.407							
2.3	VLO00X 00783G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	21	21.3	VLO00X 00223G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	2	40	-	-	-	40	10	50							
2.3	VLO00X 00783G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	21	21.3	VLO00X 00224G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	56	1.120	-	-	-	1.120	268	1.388							
2.3	VLO00X 00788G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00154G0000	GEMEENTE VENLO	283	5.461	1.540	523	40	7.565	1.807	9.372							
2.3	VLO00X 00789G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00154G0000	GEMEENTE VENLO	249	4.805	1.355	461	35	6.656	1.590	8.246							
2.3	VLO00X 00790G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00527G0000	GEMEENTE VENLO	591	11.405	3.215	1.093	84	15.798	3.773	19.571							
2.3	VLO00X 00790G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	16	16.9	VLO00X 00155G0000	PROVINCIE LIMBURG	11.684	233.680	-	-	-	233.680	55.809	289.489							
2.3	VLO00X 00790G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	16	16.9	VLO00X 00157G0000	PROVINCIE LIMBURG	30.333	606.660	-	-	-	606.660	144.885	751.545							
2.3	VLO00X 00792G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	16	16.9	VLO00X 00155G0000	PROVINCIE LIMBURG	7.654	153.080	-	-	-	153.080	36.559	189.639							
2.3	VLO00X 00792G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	16	16.9	VLO00X 00157G0000	PROVINCIE LIMBURG	9.419	188.380	-	-	-	188.380	44.990	233.370							
2.3	VLO00X 00806G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	6	6.3	VLO00X 00509G0000	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL EN	2.352	47.086	-	-	-	47.086	11.245	58.331							
2.3	VLO00X 00825G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	4	4	VLO00X 00545G0000	BOUTEN, dhr. M.G.	13.977	261.725	43.945	41.365	-	347.035	82.880	429.915							
2.3	VLO00X 00825G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	4	4	VLO00X 00566G0000	BOUTEN, dhr. M.G.	4.852	90.855	15.255	14.360	-	120.470	28.771	149.242							
2.3	VLO00X 00857G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	15	15	VLO00X 00171G0000	MULDER, dhr. H.J.M. den	814	16.281	-	-	-	16.281	3.888	20.169							
2.3	VLO00X 00857G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	15	15	VLO00X 00172G0000	MULDER, dhr. H.J.M. den	22.532	450.659	-	-	-	450.659	107.629	558.288							
2.3	VLO00X 00871G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00532G0000	GEMEENTE VENLO	9	174	49	17	1	241	57	298							
2.3	VLO00X 00872G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00193G0000	GEMEENTE VENLO	93	1.795	506	172	13	2.486	594	3.080							
2.3	VLO00X 00874G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	21	21.2	VLO00X 00202G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	234	4.681	-	-	-	4.681	1.118	5.798							
2.3	VLO00X 00904G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00227G0000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	3.564	68.779	19.390	6.591	508	95.269	22.753	118.021							
2.3	VLO00X 00910G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	6	6.2	VLO00X 00531G0000	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL EN	13.752	275.040	-	-	-	275.040	65.686	340.726							
2.3	VLO00X 01020G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00154G0000	GEMEENTE VENLO	185	3.570	1.007	342	26	4.945	1.181	6.126							
2.3	VLO00X 01021G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00225G0000	GEMEENTE VENLO	21.917	422.962	119.243	40.533	3.123	585.861	139.918	725.778							
2.3	VLO00X 01021G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00226G0000	GEMEENTE VENLO	578	11.154	3.145	1.069	82	15.450	3.690	19.140							
2.3	VLO00X 01022G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	21	21.3	VLO00X 00223G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	2.227	44.547	-	-	-	44.547	10.639	55.187							
2.3	VLO00X 01022G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	21	21.3	VLO00X 00224G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	2.112	42.247	-	-	-	42.247	10.090	52.337							
2.3	VLO00X 01023G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	3	3	VLO00X 00221G0000	BILLEKENS, dhr. H.J.	7.906	158.120	-	-	-	158.120	37.763	195.883							
2.3	VLO00X 01023G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00218G0000	GEMEENTE VENLO	3.060	59.053	16.648	5.659	436	81.796	19.535	101.331							
2.3	VLO00X 01023G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00219G0000	GEMEENTE VENLO	5.863	113.146	31.898	10.843	835	156.723	37.429	194.152							
2.3	VLO00X 01023G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00220G0000	GEMEENTE VENLO	15.764	304.219	85.766	29.154	2.246	421.385	100.637	522.023							
2.3	VLO00X 01023G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	16	16.5	VLO00X 00222G0000	PROVINCIE LIMBURG	21.467	429.340	-	-	-	429.340	102.537	531.877							
2.3	VLO00X 01024G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VLO00X 00206G0000	GEMEENTE VENLO	2.565	49.500	13.955	4.744	365	68.565	16.375	84.940							

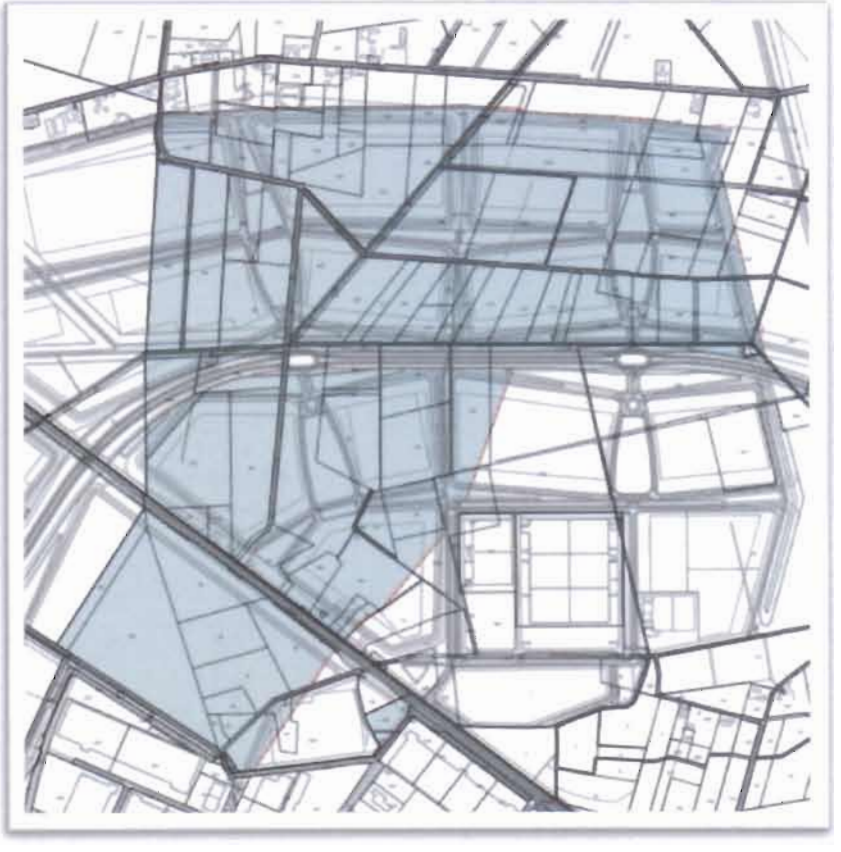
2.3	VL000X 01025G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VL000X 00204G0000	GEMEENTE VENLO	4.584	88.464	24.940	8.478	653	122.534	29.264	151.799										
2.3	VL000X 01026G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	21	21.2	VL000X 00205G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	341	6.821	-	-	-	6.821	1.629	8.450										
2.3	VL000X 01027G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	21	21.2	VL000X 00557G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	508	10.161	-	-	-	10.161	2.427	12.588										
2.3	VL000X 01028G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VL000X 00530G0000	GEMEENTE VENLO	330	6.368	1.795	610	47	8.821	2.107	10.928										
2.3	VL000X 01029G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VL000X 00530G0000	GEMEENTE VENLO	1.878	36.242	10.218	3.473	268	50.201	11.989	62.190										
2.3	VL000X 01030G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	21	21.2	VL000X 00557G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	229	4.581	-	-	-	4.581	1.094	5.675										
2.3	VL000X 01031G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VL000X 00225G0000	GEMEENTE VENLO	3.026	58.397	16.463	5.596	431	80.888	19.318	100.206										
2.3	VL000X 01031G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VL000X 00226G0000	GEMEENTE VENLO	454	8.761	2.470	840	65	12.136	2.898	15.034										
2.3	VL000X 01032G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VL000X 00154G0000	GEMEENTE VENLO	5.389	103.999	29.320	9.966	768	144.053	34.403	178.456										
2.3	VL000X 01033G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VL000X 00225G0000	GEMEENTE VENLO	4.740	91.474	25.789	8.766	675	126.704	30.260	156.964										
2.3	VL000X 01034G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	21	21.3	VL000X 00223G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	847	16.943	-	-	-	16.943	4.046	20.989										
2.3	VL000X 01034G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	21	21.3	VL000X 00224G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	716	14.322	-	-	-	14.322	3.421	17.743										
2.3	VL000X 01035G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	3	3	VL000X 00221G0000	BILLEKENS, dhr. H.J.	2.031	40.620	-	-	-	40.620	9.701	50.321										
2.3	VL000X 01035G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	10	10.1	VL000X 00217G0000	ENGELS, mevr. A.M.H.	880	3.899	-	-	-	3.899	931	4.830										
2.3	VL000X 01035G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VL000X 00218G0000	GEMEENTE VENLO	1.656	31.958	9.010	3.063	236	44.266	10.572	54.838										
2.3	VL000X 01035G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VL000X 00219G0000	GEMEENTE VENLO	3.882	74.916	21.121	7.179	553	103.769	24.783	128.552										
2.3	VL000X 01035G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VL000X 00220G0000	GEMEENTE VENLO	3.700	71.404	20.130	6.843	527	98.904	23.621	122.525										
2.3	VL000X 01035G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	16	16.5	VL000X 00222G0000	PROVINCIE LIMBURG	6.896	137.920	-	-	-	137.920	32.939	170.859										
2.3	VL000X 01036G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VL000X 00206G0000	GEMEENTE VENLO	165	3.184	898	305	24	4.411	1.053	5.464										
2.3	VL000X 01037G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VL000X 00204G0000	GEMEENTE VENLO	25.292	488.093	137.605	46.775	3.604	676.077	161.464	837.541										
2.3	VL000X 01038G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	21	21.2	VL000X 00205G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	2.729	54.587	-	-	-	54.587	13.037	67.624										
2.3	VL000X 01039G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	21	21.2	VL000X 00557G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	455	9.101	-	-	-	9.101	2.174	11.275										
2.3	VL000X 01045G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VL000X 00163G0000	GEMEENTE VENLO	6.919	133.525	37.644	12.796	986	184.951	44.171	229.122										
Totaal eigendom	**2.3**	**B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4**					**392.381**	**7.680.060**	**1.067.182**	**398.362**	**26.400**	**9.172.004**	**2.190.501**	**11.362.504**	-	**9.016.989**	**62.456**	**64.144**	**47**	**9.143.636**	**-2.218.869**
2.4	VL000X 00681G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	17	17	VL000X 00536G0000	PROVINCIE LIMBURG; FRESH PARK VENLI	9.037	180.730	-	-	-	180.730	43.163	223.892										
2.4	VL000X 00683G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	11	11	VL000X 00569G0000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	1.875	36.184	10.201	3.468	267	50.120	11.970	62.090										
2.4	VL000X 00683G0000	B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	12	12	VL000X 00568G0000	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL EN	1.504	30.080	-	-	-	30.080	7.184	37.264										
Totaal eigendom	**2.4**	**B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4**					**12.416**	**246.994**	**10.201**	**3.468**	**267**	**260.930**	**62.317**	**323.247**	-	**285.568**	-	-	-	**285.568**	**-37.679**
3	VL000X 00597G0000	CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	11	11	VL000X 00099G0000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	22.544	435.062	122.654	41.693	3.212	602.621	143.921	746.541										
3	VL000X 00598G0000	CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	13	13	VL000X 00555G0000	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL EN	1.694	16.940	22.286	11.293	-	50.519	12.065	62.584										
3	VL000X 00601G0000	CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	11	10.1	VL000X 00550G0000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	3.095	13.712	-	-	-	13.712	3.275	16.987										
Totaal eigendom	**3**	**CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.**					**27.333**	**465.714**	**144.940**	**52.986**	**3.212**	**666.852**	**159.261**	**826.112**	-	**628.659**	-	-	-	**628.659**	**-197.453**
4	VL000X 00158G0000	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	9	9	VL000X 00158G0000	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	47.412	948.260	-	-	-	948.260	226.468	1.174.728										
Totaal eigendom	**4**	**ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN**					**47.412**	**948.260**	-	-	-	**948.260**	**226.468**	**1.174.728**	-	**1.090.499**	-	-	-	**1.090.499**	**-84.229**
5	VL000W 00513G0000	GEMEENTE VENLO	11	11	VL000W 00513G0000	GEMEENTE VENLO	99	1.911	539	183	14	2.646	632	3.278										
5	VL000W 00546G0000	GEMEENTE VENLO	11	11	VL000W 00546G0000	GEMEENTE VENLO	59	1.139	321	109	8	1.577	377	1.954										
5	VL000W 00548G0000	GEMEENTE VENLO	11	11	VL000W 00548G0000	GEMEENTE VENLO	396	7.642	2.154	732	56	10.585	2.528	13.113										
5	VL000X 00052G0000	GEMEENTE VENLO	1	1	VL000X 00052G0000	AKTIVABEDRIJF ENEXIS LIMBURG B.V.; GI	4	-	-	-	-	-	-	-										
5	VL000X 00053G0000	GEMEENTE VENLO	11	11	VL000X 00053G0000	GEMEENTE VENLO	2.900	55.965	15.778	5.363	413	77.520	18.514	96.033										
5	VL000X 00063G0000	GEMEENTE VENLO	11	11	VL000X 00063G0000	GEMEENTE VENLO	2.381	45.949	12.954	4.403	339	63.646	15.200	78.846										
5	VL000X 00083G0000	GEMEENTE VENLO	11	11	VL000X 00083G0000	GEMEENTE VENLO	1.275	24.605	6.937	2.358	182	34.082	8.140	42.221										
5	VL000X 00456G0000	GEMEENTE VENLO	11	11	VL000X 00456G0000	GEMEENTE VENLO	4.201	81.072	22.856	7.769	599	112.296	26.819	139.116										
5	VL000X 00696G0000	GEMEENTE VENLO	11	11	VL000X 00099G0000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	6.082	117.372	33.090	11.248	867	162.577	38.827	201.405										
5	VL000X 00696G0000	GEMEENTE VENLO	13	13	VL000X 00555G0000	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL EN	3.580	35.800	47.098	23.865	-	106.763	25.498	132.261										
5	VL000X 00698G0000	GEMEENTE VENLO	11	11	VL000X 00550G0000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	2.322	44.811	12.633	4.294	331	62.069	14.824	76.893										
5	VL000X 00899G0000	GEMEENTE VENLO	11	11	VL000X 00049G0000	GEMEENTE VENLO	539	10.402	2.933	997	77	14.408	3.441	17.849										
Totaal eigendom	**5**	**GEMEENTE VENLO**					**23.838**	**426.668**	**157.293**	**61.323**	**2.886**	**648.170**	**154.799**	**802.969**	***3.548***	**315.698**	-	-	**6.911**	**326.157**	**-476.812**
6	VL000X 00734G0000	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	11	11	VL000X 00461G0000	GEMEENTE VENLO	10.663	205.778	58.014	19.720	1.519	285.031	68.072	353.104										
6	VL000X 00734G0000	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	16	16.4	VL000X 00462G0000	PROVINCIE LIMBURG	10.002	200.040	-	-	-	200.040	47.774	247.814										
Totaal eigendom	**6**	**PROLOGIS REALTY LIII B.V.**					**20.665**	**405.818**	**58.014**	**19.720**	**1.519**	**485.071**	**115.847**	**600.918**	***600.918***	-	-	-	-	**600.918**	**0**
7	VL000X 00680G0000	PROVINCIE LIMBURG	10	10.2	VL000X 00094G0000	ENGELS, mevr. A.M.H.	80	1.600	-	-	-	1.600	382	1.982										
7	VL000X 00680G0000	PROVINCIE LIMBURG	10	10.2	VL000X 00094G0000	ENGELS, mevr. A.M.H.	111	2.220	-	-	-	2.220	530	2.750										
7	VL000X 00680G0000	PROVINCIE LIMBURG	11	11	VL000X 00093G0000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	57	1.100	310	105	8	1.524	364	1.888										
7	VL000X 00680G0000	PROVINCIE LIMBURG	11	11	VL000X 00093G0000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	94	1.814	511	174	13	2.513	600	3.113										
7	VL000X 00680G0000	PROVINCIE LIMBURG	11	11	VL000X 00099G0000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	75	1.447	408	139	11	2.005	479	2.484										
7	VL000X 00680G0000	PROVINCIE LIMBURG	11	11	VL000X 00493G0000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	388	7.488	2.111	718	55	10.372	2.477	12.849										
7	VL000X 00680G0000	PROVINCIE LIMBURG	11	11	VL000X 00493G0000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	449	8.665	2.443	830	64	12.002	2.866	14.869										
7	VL000X 00680G0000	PROVINCIE LIMBURG	11	11	VL000X 00550G0000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	24	463	131	44	3	642	153	795										
7	VL000X 00680G0000	PROVINCIE LIMBURG	11	11	VL000X 00569G0000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	184	3.551	1.001	340	26	4.918	1.175	6.093										
7	VL000X 00680G0000	PROVINCIE LIMBURG	11	11	VL000X 00569G0000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	256	4.940	1.393	473	36	6.843	1.634	8.477										
7	VL000X 00680G0000	PROVINCIE LIMBURG	17	17	VL000X 00536G0000	PROVINCIE LIMBURG; FRESH PARK VENLI	4	80	-	-	-	80	19	99										
7	VL000X 00680G0000	PROVINCIE LIMBURG	19	19	VL000X 00097G0000	RECA-BERG VASTGOED B.V.	13	260	-	-	-	260	62	322										
Totaal eigendom	**7**	**PROVINCIE LIMBURG**					**1.735**	**33.629**	**8.308**	**2.824**	**218**	**44.978**	**10.742**	**55.720**	-	**39.928**	-	-	-	**39.928**	**-15.792**
8	VL000W 00156G0000	RAILINFRATRUST B.V.	18	18	VL000W 00156G0000	RAILINFRATRUST B.V.	212	4.240	-	-	-	4.240	1.013	5.253										
8	VL000X 00062G0000	RAILINFRATRUST B.V.	18	18	VL000X 00062G0000	RAILINFRATRUST B.V.	994	19.880	-	-	-	19.880	4.748	24.628										
8	VL000X 00062G0000	RAILINFRATRUST B.V.	18	18	VL000X 00062G0000	RAILINFRATRUST B.V.	7.179	143.580	-	-	-	143.580	34.290	177.870										
Totaal eigendom	**8**	**RAILINFRATRUST B.V.**					**8.385**	**167.700**	-	-	-	**167.700**	**40.051**	**207.751**										
9.1	VL000X 00693G0000	RECA-BERG VASTGOED B.V.	19	19	VL000X 00097G0000	RECA-BERG VASTGOED B.V.	22.392	447.840	-	-	-	447.840	106.955	554.795										
Totaal eigendom	**9.1**	**RECA-BERG VASTGOED B.V.**					**22.392**	**447.840**	-	-	-	**447.840**	**106.955**	**554.795**	-	**515.016**	-	-	-	**515.016**	**-39.779**
9.2	VL000X 00694G0000	RECA-BERG VASTGOED B.V.	19	19	VL000X 00097G0000	RECA-BERG VASTGOED B.V.	3.299	65.980	-	-	-	65.980	15.758	81.738										
Totaal eigendom	**9.2**	**RECA-BERG VASTGOED B.V.**					**3.299**	**65.980**	-	-	-	**65.980**	**15.758**	**81.738**	-	**75.877**	-	-	-	**75.877**	**-5.861**
10	VL000X 00160G0000	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	20	20	VL000X 00160G0000	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mev	47.634	952.680	-	-	-	952.680	227.523	1.180.203										
Totaal eigendom	**10**	**VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.**					**47.634**	**952.680**	-	-	-	**952.680**	**227.523**	**1.180.203**	-	**1.095.582**	-	-	-	**1.095.582**	**-84.621**
11.1	VL000W 00504G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	21	21.7	VL000W 00504G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	125	2.500	-	-	-	2.500	597	3.097										
Totaal eigendom	**11.1**	**WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI**					**125**	**2.500**	-	-	-	**2.500**	**597**	**3.097**										
11.2	VL000W 00508G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	21	21.6	VL000W 00508G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	4	80	-	-	-	80	19	99										
11.2	VL000W 00509G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	21	21.6	VL000W 00509G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	659	13.180	-	-	-	13.180	3.148	16.328										
11.2	VL000W 00510G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	21	21.6	VL000W 00510G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	149	2.980	-	-	-	2.980	712	3.692										
Totaal eigendom	**11.2**	**WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI**					**812**	**16.240**	-	-	-	**16.240**	**3.879**	**20.119**										
11.3	VL000X 00089G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	21	21.5	VL000X 00089G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	3.805	76.100	-	-	-	76.100	18.175	94.275										
11.3	VL000X 00090G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	21	21.5	VL000X 00090G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	3.788	75.760	-	-	-	75.760	18.093	93.853										
11.3	VL000X 00159G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	21	21.5	VL000X 00159G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	4.705	94.100	-	-	-	94.100	22.473	116.573										
11.3	VL000X 00161G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	21	21.5	VL000X 00161G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	1.586	31.720	-	-	-	31.720	7.576	39.296										
Totaal eigendom	**11.3**	**WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI**					**13.884**	**277.680**	-	-	-	**277.680**	**66.317**	**343.997**	-	**319.332**	-	-	-	**319.332**	**-24.665**
11.4	VL000X 00782G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	11	11	VL000X 00225G0000	GEMEENTE VENLO	2	39	11	4	0	53	13	66										
Totaal eigendom	**11.4**	**WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI**					**2**	**39**	**11**	**4**	**0**	**53**	**13**	**66**	-	**46**	-	-	-	**46**	**-20**
11.5	VL000X 00785G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	11	10.1	VL000X 00227G0000	GEMEENTE VENLO; PROVINCIE LIMBURG	2	9	-	-	-	9	2	11										
Totaal eigendom	**11.5**	**WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI**					**2**	**9**	-	-	-	**9**	**2**	**11**	-	**46**	-	-	-	**46**	**35**
11.6	VL000X 00791G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	16	16.9	VL000X 00155G0000	PROVINCIE LIMBURG	1.766	35.320	-	-	-	35.320	8.435	43.755										
11.6	VL000X 00791G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	16	16.9	VL000X 00157G0000	PROVINCIE LIMBURG	2.146	42.920	-	-	-	42.920	10.250	53.170										
Totaal eigendom	**11.6**	**WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI**					**3.912**	**78.240**	-	-	-	**78.240**	**18.686**	**96.926**	-	**89.976**	-	-	-	**89.976**	**-6.950**
11.7	VL000X 00770G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	11	11	VL000X 00532G0000	GEMEENTE VENLO	61	1.177	332	113	9	1.631	389	2.020										
11.7	VL000X 00773G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	21	21.2	VL000X 00557G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	2.509	50.186	-	-	-	50.186	11.986	62.172										
11.7	VL000X 00773G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	21	21.2	VL000X 00561G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	205	4.101	-	-	-	4.101	979	5.080										
11.7	VL000X 00775G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	21	21.2	VL000X 00557G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	788	15.762	-	-	-	15.762	3.764	19.526										
11.7	VL000X 00777G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	11	11	VL000X 00530G0000	GEMEENTE VENLO	929	17.928	5.054	1.718	132	24.833	5.931	30.764										
11.7	VL000X 00780G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	11	11	VL000X 00225G0000	GEMEENTE VENLO	930	17.947	5.060	1.720	133	24.860	5.937	30.797										
11.7	VL000X 00780G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	11	11	VL000X 00226G0000	GEMEENTE VENLO	146	2.818	794	270	21	3.903	932	4.835										
Totaal eigendom	**11.7**	**WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI**					**5.507**	**108.742**	**10.908**	**3.708**	**286**	**123.644**	**29.529**	**153.174**	-	**128.064**	-	-	**179**	**128.243**	**-24.931**
12.1	VL000X 00164G0000	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	26	26.2	VL000X 00164G0000	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	15.312	306.260	-	-	-	306.260	73.142	379.402										
Totaal eigendom	**12.1**	**ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T**					**15.312**	**306.260**	-	-	-	**306.260**	**73.142**	**379.402**	-	**352.199**	-	-	-	**352.199**	**-27.203**
12.2	VL000X 00528G0000	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	26	26.1	VL000X 00528G0000	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	21.353	427.060	-	-	-	427.060	101.992	529.052										
Totaal eigendom	**12.2**	**ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T**					**21.353**	**427.060**	-	-	-	**427.060**	**101.992**	**529.052**	-	**491.119**	-	-	-	**491.119**	**-37.933**
Totaal							1.359.809	26.231.817	4.912.208	1.458.815	98.904	32.701.744	7.809.983	**40.511.727**	*644.362*	24.327.458	1.695.259	489.255	7.136	**27.163.471**	**-13.115.270**

Bijlage 16.3. Taxatierapport inbrengwaarden per eigenaar 24 februari 2012 inclusief nadere verklaring, 9e herziening

DE BONT
ADVIESBUREAU
BESTUURSRECHTELIJKE
SCHADEVERGOEDINGEN

TAXATIERAPPORT

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



In opdracht van: Gemeente Venlo
Postbus 3434
5902 RK te Venlo

Datum: 24 februari 2012

Inhoudsopgave

pagina

A. Opdracht/Opname

1. Opdrachtgever 3
2. Opdrachtnemer 3
3. Opname 3

B. Doel van de taxaties 3

C. Verantwoording en aansprakelijkheden

1. Aansprakelijkheid 3
2. Juistheid informatie opdrachtgever 4
3. Bezichtiging in plaats van plaats opname 4
4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid 4
5. Recht van kopie 4

D. Waardering

1. Peildatum 4
2. Inbrengwaarde 4

E. Omschrijving plan en omgeving

1. Gebruikte informatie 5
2. Logistiek centrum Venlo 5
3. Het project Trade Port Noord op hoofdlijnen 6
4. Chronologie planvorming 8

F. Privaatrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie 9
2. Eigendomssituatie en exploitatiegebied 9
3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten 9
4. Quota, productie- en zakelijke rechten 10

G. Verontreinigingen

1. Bodem- en grondwaterverontreiniging 10
2. Asbesthoudende bouwmaterialen 10

H. Publiekrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie 11
2. Wet voorkeursrecht gemeenten 11
3. Monumenten 11

I. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening

1. Juridische uitgangspunten 11
2. Taxatie technische uitgangspunten 12

J. Grondmarkt

1. Geraadpleegde informatie 15
2. De invloed van de regievoerder 15
3. Marktpartijen in complex 15
4. Concurrerende projecten 16
5. Grondmarktsituatie 16

K. Onderbouwing waardeoordeel

1. Complex 18
2. Bijzondere geschiktheid 19
3. Toegepaste methodiek 19
4. Onbebouwde gronden 19
5. Opstallen 20
6. Peildatum en reeds gesloopte opstallen 20
7. Onteigeningsschadeloosstellingen 22
8. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten 22
9. Sloopkosten 23
10. Overdrachtsbelasting, BTW en transportkosten 23
11. Premies, subsidies en overige bijdragen 23

BIJLAGEN

I Overzicht exploitatiegebied 24
II Waarderingsoverzicht 25
III Overzicht opstallen 27

A. OPDRACHT/OPNAME

1. Opdrachtgever

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

2. Opdrachtnemer

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

3. Opname

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

B. DOEL VAN DE TAXATIES

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

C. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEDEN

1. Aansprakelijkheid

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

2. Juistheid informatie opdrachtgever

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

3. Bezichtiging in plaats van plaats opname

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

4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid

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

5. Recht van kopie

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

D. WAARDERING

1. Peildatum

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

2. Inbrengwaarde

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

De bruto inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten luidt als volgt:

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

Totale bruto inbrengwaarde:		**€ 43.375.244,-**

Zegge: drieenveertigmiljoendriehonderdvijfenzeventigduizendtweehonderdvierenveertig euro

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

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

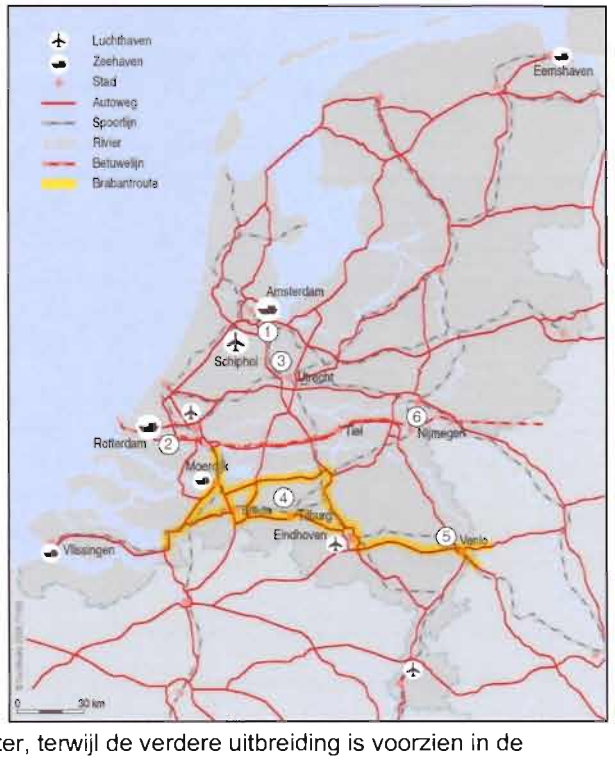
Alle bedragen worden verondersteld exclusief omzetbelasting te zijn, tenzij expliciet anders vermeld.

E. OMSCHRIJVING PLAN EN OMGEVING

1. Gebruikte informatie

De gemeente Venlo heeft het concept Bestemmingsplan Trade Port Noord (d.d. 27 januari 2012) en het concept van het Exploitatieplan (versie januari 2012) ter beschikking gesteld. Ondergetekenden hebben zich onder meer verdiept in de positie van het plangebied in het nationaal en internationaal bedrijfsleven middels rapporten van derden. Voor zover in dit rapport niet nader wordt ingegaan op informatie uit deze stukken, wordt kortheidshalve naar deze documenten verwezen.

2. Logistiek centrum Venlo

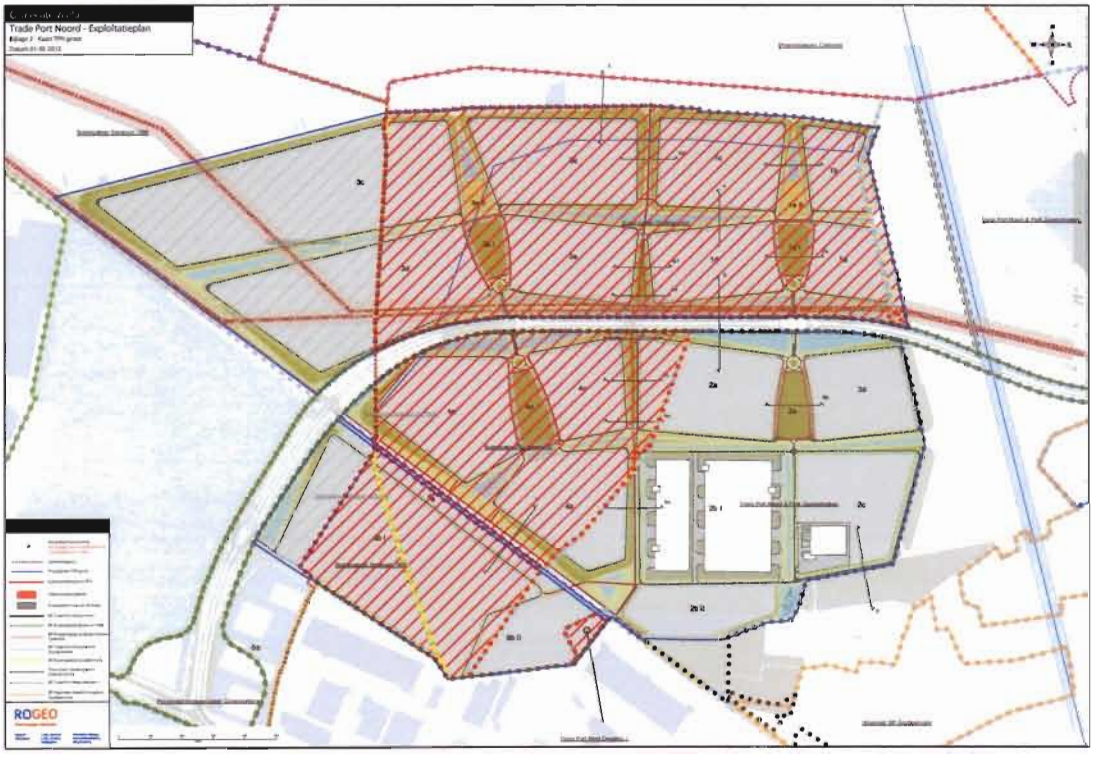


De stad Venlo heeft reeds een gesettelde status als logistieke hub in Nederland. Venlo is meerdere malen gekozen als meest significant logistiek centrum in het land, vooral vanwege zijn succes als een multimodaal vervoer-knooppunt. Venlo is gelegen aan de rivier de Maas op de grens met Duitsland. Venlo is strategisch gelegen langs de belangrijkste logistieke as van Rotterdam en Antwerpen naar Duitsland. Voorts maakt de aanwezigheid van de binnenvaart- en spoorterminals het een belangrijk overslagpunt voor containervervoer, voor goederen die Europa worden ingevoerd. In termen van vrachtvolume heeft Venlo momenteel de derde plaats in Nederland na de mainports Rotterdam en Amsterdam. De stad heeft momenteel twee belangrijke gebieden gezoneerd voor de logistiek: Trade Port en Trade Port West. De totale voorraad van de moderne distributieruimte in Venlo op dit moment bedraagt ongeveer 850.000 vierkante meter, terwijl de verdere uitbreiding is voorzien in de ontwikkeling van het nieuwe Trade Port Noord (bron: CBRE 2008, Logistiek vastgoed research).

3. Het project Trade Port Noord op hoofdlijnen

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

In het kader van de ontwikkeling van bedrijventerrein Trade Port Noord en het direct ten oosten gelegen Park Zaarderheiken, is reeds in 2006 een bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo. Dit bestemmingsplan is inmiddels door nieuwe ontwikkelingen achterhaald. Voor een deel van het plangebied waarbinnen het bedrijventerrein Trade Port Noord is geprojecteerd, is door de Raad van State de goedkeuring van Gedeputeerde Staten (2006) voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Trade Port Noord en Park Zaarderheiken' vernietigd. Het besluit van de Raad van State, in combinatie met de wens om op korte termijn gronden te kunnen uitgeven, hebben geleid tot een nieuw bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Trade Port Noord.

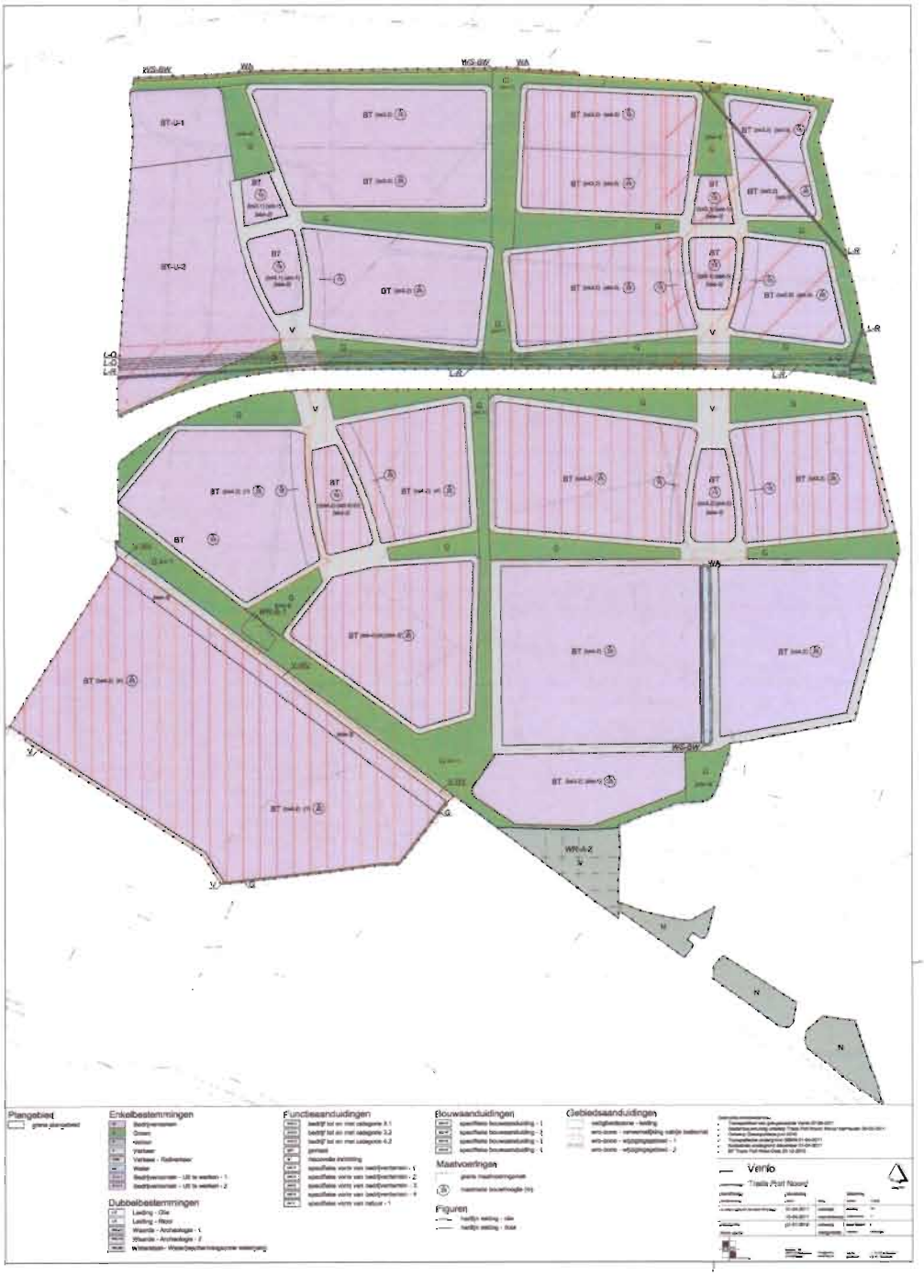


Het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan Bedrijventerrein Trade Port Noord valt binnen het gebied Venlo Noordwest. Het stedenbouwkundig ontwerp voor Trade Port Noord omvat circa 192 hectare (uitgeefbaar) bedrijventerrein verdeeld over vier ruimtelijke clusters in klaverconfiguratie. Het bruto bestemmingsplangebied is 280 hectare groot.

De taxatieopdracht heeft uitsluitend betrekking op het exploitatieplan gebied, hetgeen slechts een gedeelte van het voorliggende bestemmingsplan betreft. Getaxeerd is het exploitatiegebied. Het bruto exploitatie-gebied is ruim 188 hectare. Het bedrijventerrein sluit direct aan op het bestaande Trade Port West. Aan de oostzijde grenst Trade Port Noord aan het (recreatieve) groenzone Park Zaarderheiken.

Centraal door het plangebied komt de Greenportlane te liggen, die juridisch/planologisch mogelijk is gemaakt middels een provinciaal inpassingsplan. De Greenportlane ontsluit het plangebied op de A73, en via de Eindhovenseweg op de A67.

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



4. Chronologie planvorming

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

F. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

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

Enkel vanuit de gemeente is voor diverse percelen kennis genomen van de aanwezigheid van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten. Nu echter de betreffende percelen niet nader geïnspecteerd zijn en met de eigenaren en mogelijk andere rechthebbenden niet is gesproken, hebben ondergetekenden geen rekening kunnen houden met eventueel andere waarde beïnvloedende effecten op dit vlak.

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

2. Eigendomssituatie en exploitatiegebied

In het waarderingsoverzicht in bijlage II zijn, per perceel dat in het plangebied is gelegen, de eigenaren en uit de openbare registers gebleken overige rechthebbenden genoemd. Hiermee is het exploitatiegebied tevens afgebakend.

3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

In het exploitatiegebied zijn de Rotterdam-Rijn Pijpleidingen gelegen in een nationale leidingstrook met een breedte van 45 meter. Voorts is er een hoofdtransport-rioolwaterleiding gelegen in het plangebied, die zal moeten worden omgelegd. De vraag kan gesteld worden of de aanwezigheid van deze werken invloed heeft op de (ruwe bouwgrond)waarde van de percelen waarvoor daartoe zakelijke rechten zijn gevestigd. Ondergetekenden zijn van mening van niet. Conform artikel 40d Onteigeningswet zijn alle lasten en baten omgeslagen, behalve de kosten van verplaatsing. Deze verplaatsingskosten komen separaat terug in de bruto inbrengwaarde. Door het separaat opnemen van deze kosten dient naar de mening van ondergetekenden te worden gesteld dat eventuele zakelijke rechten zullen worden of reeds zijn afgekocht. De betreffende percelen waarop deze rechten rusten zijn gewaardeerd, de aanwezigheid van deze rechten weggedacht.

4. Quota, productie- en zakelijke rechten

Ondergetekenden hebben geen kennis genomen van mogelijke quota en productierechten en ook niet van eventuele milieueffecten of kosten die gepaard gaan met het teniet doen daarvan. In het kader van de waarderingen zijn deze niet meegenomen.

G. VERONTREINIGING

1. Bodem- en grondwaterverontreiniging

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

De gemeente heeft ten aanzien van bodem- en grondwaterverontreiniging het navolgende toegelicht:
'Ten behoeve van de aankoop van diverse percelen gelegen binnen het ontwikkelgebied Trade Port Noord zijn sinds het jaar 2000 diverse verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. De onderzoeksresultaten van al deze onderzoeken zijn meegenomen voor de vaststelling van de gemiddelde bodemkwaliteit van dit gebied t.b.v. de ontwikkeling van de Bodemkwaliteitskaart (BKK) van Venlo. Deze BKK-Venlo en de bijbehorende bodembeheernota zijn in juni 2010 door het college van burgemeester en wethouders van Venlo vastgesteld. Uit de BKK valt af te leiden dat het gebied waarbinnen TPN is gesitueerd binnen de bodemkwaliteitszone "Buitengebied zand/Ontwikkeling na 1990" valt. Van deze zone voldoet de bodemkwaliteit van zowel de bovengrond als de ondergrond bij onverdachte locaties aan de "Achtergrondwaarde 2000".'

2. Asbesthoudende bouwmaterialen

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

H. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

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

Op basis van de geraadpleegde informatie en plaatselijke kennis achten de taxateurs de navolgende waarde beïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:
- agrarische bedrijfsbestemming op de percelen Heierhoeve 5, 10, 18, 20, 22 en Sevenumseweg 27.
- woonbestemming op de percelen Heierhoeveweg 6, 7, 8, 16, 16a, 24 en Berkterhei 4.

2. Wet voorkeursrecht gemeenten

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

3. Monumenten

In het plangebied is volgens de gemeente géén sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van objecten:
- als beschermd monument (ex art. 3, 4 of 6 Monumentenwet);
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex. art. 35 Monumentenwet);
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

I. AFDELING 6.4 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING

1. Juridische uitgangspunten

In de artikelen 6.12 en verder van de Wro is onder meer bepaald dat door een gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld. Dit exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie. Een exploitatieplan bevat onder meer een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bestaat, in hoofdlijn, uit:

1. een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
2. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie; waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking zal komen;
3. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1 tot 3 bedoelde ramingen;
4. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
5. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

In dit rapport zijn de inbrengwaarden van de betreffende gronden (al dan niet met daarop aanwezige opstallen) getaxeerd. Deze inbrengwaarden betreffen de waarden van de in het exploitatiegebied gelegen gronden, de waarden van de in het exploitatiegebied aanwezige (al dan niet reeds gesloopte) opstallen, die zullen worden (her)ontwikkeld en indien van toepassing, bijkomende schadevergoedingen als bedoeld in de Onteigeningswet. Deze waarden/vergoedingen tezamen worden in de praktijk vaak de netto inbrengwaarden genoemd.

In artikel 6.2.3, de leden c en d van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vermeld dat als onderdeel van de inbrengwaarde ook de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten (lid c) en de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen (lid d) moeten worden beschouwd. De kosten zoals vermeld in de leden c en d van artikel 6.2.3 Bro worden doorgaans, tezamen met de netto inbrengwaarden, de bruto inbrengwaarden genoemd. De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten zijn door ondergetekenden, voor zover aan hen door de gemeente kenbaar gemaakt, in dit taxatierapport opgenomen, doch niet door hen zelfstandig onderzocht. Voor zover het de verplaatsing van de in het exploitatiegebied aanwezige elektriciteitsnetwerk betreft en het verleggen van een daar aanwezige gasleiding, zijn die kosten daarvan niet in dit rapport opgenomen.

2. Taxatie technische uitgangspunten

Artikel 6.13, lid 4 Wro stelt dat voor de berekening van de kosten en opbrengsten ervan wordt uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht en dat de gemeente daartoe (al dan niet fictief) de noodzakelijke grondverwerving doet.

In de Afdeling grondexploitatie wordt voorts ter bepaling van de inbrengwaarden gerefereerd aan de Onteigeningswet. Gesteld wordt dat, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld wordt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (Ow) en dat voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

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

In artikel 40c Ow is het zogenaamde eliminatiebeginsel neergelegd. De strekking hiervan is dat met het (plan van het) werk waarvoor wordt onteigend geen rekening gehouden mag worden. Dit geldt in beginsel echter niet voor het bestemmingsplan. Artikel 40d Ow stelt voorts dat binnen een als één geheel in exploitatie te brengen gebied alle baten en lasten en bestemmingen worden 'omgeslagen'. Ofschoon wel genoemd in de Afdeling 6.4 Wro, wordt aan de artikelen 40e en 40f Ow in de praktijk en jurisprudentie nauwelijks nog betekenis gegeven.

Volgens onteigeningsjurisprudentie, de taxatieleer en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde (de marktwaarde) worden beschouwd als de hoogste van **of** de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige vastgoedgebruik (vaak genoemd de huidige gebruikswaarde) **of** de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie van het nieuwe bestemmingsplan (vaak genoemd de ontwikkelingswaarde). Voor gronden die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, wordt zoals gezegd de (netto) inbrengwaarde voorts gelijkgesteld aan een schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. Dit houdt een volledige vergoeding in van alle schade die een rechthebbende rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn recht op een onroerende zaak lijdt.

a. **Grondwaarde**

Ondergetekenden hebben kennis genomen van de meest recente exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan, die ogenschijnlijk een positiever resultaat per vierkante meter laat zien als uitkomst dan de door ondergetekenden voor de binnen het exploitatieplan gelegen onbebouwde gronden getaxeerde waarde(n). Een en ander in overweging nemende, blijven ondergetekenden evenwel bij het standpunt van € 20 per m2 voor wat betreft het waardeoordeel over een ruwe bouwgrondprijs. Het navolgende is daartoe doorslaggevend geweest.

- Naar de mening van de deskundigen prevaleert als meest geschikte taxatie- of waarderings-methode voor plannen in de fase waarin het project thans verkeert een vergelijkingsmethode nog steeds boven een residuele methode. Het vorenstaande maakt, dat ondergetekenden zich bij hun waardeoordeel over een ruwe bouwgrondprijs binnen het exploitatiegebied, thans nog steeds laten leiden door transacties die door ondergetekenden zijn geanalyseerd. Hetgeen bevestigd wordt door inzichten in het aankoopbeleid door de gemeente Venlo en de Provincie Limburg in het gebied en door een aantal bekende prijsadviezen in Wvg-zaken uit de regio.

- Uit een uitgevoerde marktanalyse, verwezen wordt naar het aandachtspunt hiervoor, kunnen ondergetekenden geen feiten opmaken, die een afwijking ten opzichte van het ingenomen standpunt verantwoorden. Ondergetekenden merken daarbij op dat de ontvangen exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan weliswaar naar een hogere ruwe bouwgrondprijs lijkt te neigen, maar dat op basis van deze begroting ondergetekenden (nog) geen transacties bekend zijn en tevens dat een opwaartse druk vanaf € 20 per m2 voor ons vooralsnog ook niet duidelijk waarneembaar is vanuit de markt. Daarbij dient gezegd dat na bestudering van de bedoelde exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan en de residuele methode waaruit die zou kunnen leiden tot een indicatie van grondwaarden hoger dan € 20 per m2, is gebleken dat een en ander op diverse onderdelen afwijkt van een (grond)exploitatieberekening die wij thans als waarderingsmethode nog het meest correct en bruikbaar zouden kunnen veronderstellen.

De argumenten zijn het ontbreken van risico- en winstopslag; het doorrekenen met (wettelijk) gemaximeerde bedragen welke kunnen afwijken van de marktconformiteit; de inbrengwaarde een transactie impliceert op de peildatum, hetgeen afwijkt met de techniek achter de exploitatiebegroting die rekening houdt met renteverrekening van eerder aangekocht vastgoed; de inbrengwaarden in de exploitatieopzet dienen gebaseerd te zijn op de geobjectiveerde werkelijke waarde van de grond (en, indien van toepassing, de opstallen).

b. **Verkeerswaarde of volledige schadeloosstelling**

Ten aanzien van de vraag of als inbrengwaarde de marktwaarde of een onteigeningschadeloosstelling mag worden gebruikt, vormt en vormde zich in Nederland de afgelopen tijd kort op elkaar jurisprudentie. Een volledig op wetgeving of jurisprudentie gebaseerd antwoord is volgens ondergetekenden evenwel nog steeds niet te geven. De deskundigen zullen dienaangaande dan ook een zo goed mogelijk onderbouwd uitgangspunt moeten kiezen.

In de onderhavige kwestie doet zich vorenstaande vraag voornamelijk voor, althans, qua inbrengwaarde in bedragen de meest gevallen, bij de bebouwde en voorheen bebouwde percelen (dat neemt evenwel niet weg dat ook voor de onbebouwde percelen binnen het exploitatiegebied het boven- en onderstaande geldt). Vooropgesteld zij, dat naar de mening van ondergetekenden - zo lijkt uit rechtspraak thans de wet ook te worden uitgelegd - in beginsel de marktwaarde dient te worden gehanteerd als inbrengwaarde en slechts bij uitzondering een onteigeningschadeloosstelling daarvoor in de plaats mag worden gebruikt. Bij het vorenstaande overwegen ondergetekenden dat, naar hun mening, enkel als een gemeente aannemelijk kan maken dat onteigend had kunnen of kan worden en een gemeente bovendien aannemelijk kan maken dat dit instrument van eigendomsontneming ook zou, dan wel zal worden ingezet ingeval verwerving in minnelijke sfeer niet mogelijk bleek of blijkt, dan een schadeloosstelling op onteigeningsbasis als inbrengwaarde mag worden opgevoerd. Het spreekt daarbij voor zich, dat in dat geval een verwervingsdossier sowieso dermate gevorderd moet zijn, dat daaruit zonder gerede twijfel aangetoond kan worden dat alleen dan overeenstemming zou kunnen worden bereikt indien op onteigeningsbasis (tegen onteigeningschadeloosstelling derhalve) onderhandeld wordt, dan wel dat het niet meer aannemelijk is te achten dat eigendomsverkrijging in minnelijke sfeer, derhalve zonder (onteigenings)rechterlijke interventie, nog mogelijk is. De wijze waarop het verwervingsdossier blijk geeft van vordering aangaande verwerving lijkt ondergetekenden, daarmee dan ook maatgevend voor de vraag of in plaats van de marktwaarde een onteigeningschadeloosstelling mag worden opgevoerd als inbrengwaarde.

Voor de door de gemeente **nog** (gewenste) **te verwerven objecten**, hebben ondergetekenden begrepen dat de daartoe bestaande verwervingsdossiers thans nog niet dermate gevorderd zijn, dat thans al buiten gerede twijfel staat dat een onteigeningsprocedure kan of zal worden vermeden. Dit maakt naar mening van ondergetekenden reeds dat, los van de vraag of op basis van onteigeningschadeloosstelling wordt onderhandeld, voor de betreffende, door de gemeente gewenst nog te verwerven percelen - dat geldt voor bebouwde zowel als de onbebouwde percelen - als inbrengwaarden de marktwaarde(n) moet(en) worden opgevoerd. Het opvoeren van een onteigeningschadeloosstelling als inbrengwaarde in plaats van louter de marktwaarde lijkt ondergetekende in deze gevallen nog te prematuur. Het spreekt voor zich dat deze taxatie moet worden geactualiseerd, indien verwervingsdossiers wel hun eindpunt qua voortgang naderen of hebben bereikt.

Voor de door de gemeente **al verworven (en grotendeels al gesloopte) objecten**, ligt naar de mening van de deskundigen een en ander genuanceerder. Ondergetekenden concluderen uit ontvangen taxatierapporten voor het dit aangaande vastgoed, dat de door de gemeente reeds verworven objecten

binnen het exploitatiegebied op onteigeningsbasis zijn verworven. In beginsel moet worden vastgesteld dat de periode tussen die aankopen en de momenteel pas aanstaande vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan erg lang is (geweest), waardoor - maar dat is uiteraard achteraf en op dit moment geconstateerd - de noodzaak en urgentie van daadwerkelijk gerechtelijke onteigening, dan wel het zaken doen op onteigeningsbasis (dus tegen onteigeningschadeloosstelling(en)) ten tijde van aankoop van het betreffende vastgoed nu wellicht niet meer aannemelijk valt te maken. In overweging nemende de door de gemeente in het verleden al eerder gedane pogingen om tot een bestemmingsplanwijziging te komen - een en ander strandde echter doordat de provincie goedkeuring onthield aan een gedeelte van het toentertijd in procedure gebrachte bestemmingsplan - ligt het vorenstaande naar de mening van ondergetekenden in casu evenwel anders.
Overwogen mag naar onze mening in de systematiek van Afdeling 6.4 Wro worden, dat ten tijde van de voornoemde aankopen bij de gemeente de gerechtvaardigde verwachting bestond dat het in 2006 in procedure gebrachte bestemmingsplan de eindstreep zou halen. Ten tijde van de reeds gedane transacties mocht de gemeente er naar onze mening dan ook vanuit gaan dat de betreffende percelen terstond tot exploitatie zouden kunnen worden gebracht, waarbij verkrijging van het betreffende vastgoed door de gemeente, al dan niet via interventie door de onteigeningsrechter, op onteigeningsbasis moest plaatsvinden. Dat uiteindelijk door de provincie goedkeuring werd onthouden aan diverse delen van het in procedure gebrachte bestemmingsplan, maakt het vorenstaande niet anders. Hoewel (daarna) per 1 juli 2008 de Wro met daarin de Afdeling Grondexploitatie ook nog eens in werking is getreden waardoor onder meer nieuw te hanteren uitgangspunten, nieuwe inzichten in de materie en momenteel ook reeds nieuwe rechtspraak aan orde kwamen, kan vorenstaande redenering evengoed nog in stand blijven.
Ondergetekenden achten het dan ook verdedigbaar om, aangaande de (voorheen) bebouwde percelen die door de gemeente al zijn verworven, in dit rapport als inbrengwaarde een volledige schadevergoeding als bedoeld in de Onteigeningswet op te nemen.

J. GRONDMARKT

1. Geraadpleegde informatie

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

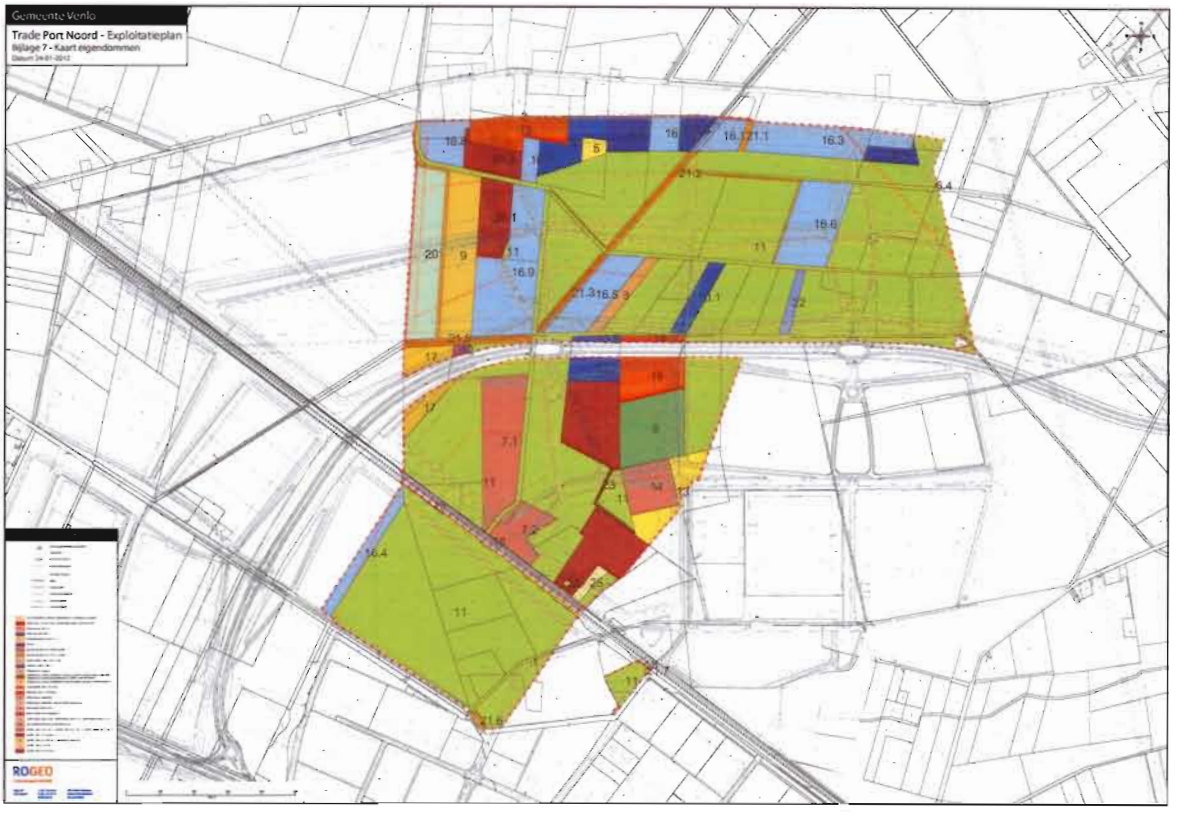
2. De invloed van de regievoerder

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

3. Marktpartijen in complex

Aan koperszijde bevinden zich de gemeente en provincie met een actief grondbeleid en enkel ontwikkelaren. Aan verkoperszijde zijn er verdeeld over het gebied diverse eigenaren, voornamelijk particulieren en agrarische ondernemers. Enkelen hebben reeds voor de vestiging van de Wvg een koopovereenkomst gesloten met een commerciële ontwikkelaar. De gemeente voert thans onderhandelingen met enkele belanghebbenden. Als potentiële koper voor een deel van het te ontwikkelen

bedrijventerrein is ondergetekenden bekend dat Fresh Park Venlo een optie heeft genomen op ca. 60 hectare, ter verdere toekomstige uitbreiding van haar activiteiten. Op het Fresh Park zelf is nog ongeveer



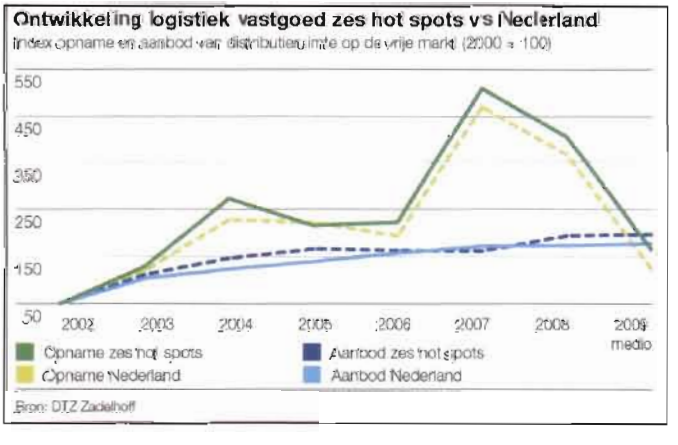
25 hectare van de totaal 131 hectare beschikbaar.

4. Concurrerende projecten

Tradeport Venlo heeft een bovenregionaal karakter. In die zin vinden ondergetekenden dat de ontwikkeling in relatie staat met logistieke bedrijfsterreinontwikkelingen binnen de regio (bv. Gemeente Echt, Venray en deels Helmond en Eindhoven), alsook met andere nieuwe topprojecten in Nijmegen, Arnhem, Ede-Veenendaal en Almelo, alle gelegen langs infrastructurele assen.

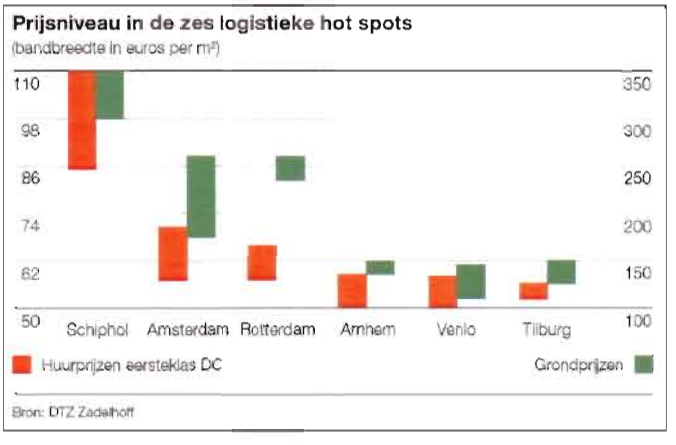
5. Grondmarktsituatie

Logistieke vastgoedmarkt: Vóór de financiële crisis kenmerkte de logistieke vastgoedmarkt zich als een zeer energieke markt. De voorraad distributieruimte breidde zich fors uit en oplopende goederenvolumes zorgden voor een extreem grote vraag naar op- en overslagruimte. Deze ontwikkeling trok de aandacht van beleggers en logistiek vastgoed groeide uit tot een volwassen asset categorie naast de gevestigde beleggingssegmenten.



Gemeentelijke gronden in uitbreidingsgebieden vonden gretig aftrek bij speculatieve ontwikkelaars. In en rond de logistieke hot spots was sprake van een forse concurrentie tussen beleggers, om de meest gewilde posities in handen te krijgen. Ontwikkelingen op risico vonden gemakkelijk hun weg richting investeerders, meestal op basis van een huurgarantie. Er was een forse schaarste aan goede producten in dit beleggingssegment waardoor aanvangsrendementen voor distributiecentra het niveau van de kantorenmarkt naderden. Medio 2008 kwam de hausse van nieuwbouwontwikkelingen tot stilstand. Banken staakten de financiering voor speculatief (logistiek) vastgoed en de ontwikkeling ervan. De logistieke keten is een zeer volatiele sector, waar de logistieke vastgoedmarkt slechts moeizaam op kan anticiperen. Er is een gerede kans op structurele overcapaciteit aan distributieruimte op middellange termijn bij aanhoudende laagconjunctuur. Huurprijsniveaus zijn stabiel, maar de incentives om tot verhuur of verkoop te komen lopen op.

Bouwgrondmarkt: in de huidige laagconjunctuur is er op de markt van bouwkavels sprake van een kopersmarkt. Uitgifteprijzen zijn daarentegen niet gedaald en hebben regionaal de tendens toch te stijgen. Deze stijging zou verklaard kunnen worden door de schaarste die gecreëerd wordt door het restrictief ruimtelijk beleid. De gedachte leeft dat de nu nog in ontwikkeling zijnde bedrijfsterreinen ook de laatste locaties zijn waar nog nieuw vestiging wordt gefaciliteerd.



Het kan zijn dat het op de markt beschikbaar komen van nieuwe bedrijventerreinen die al jaren in de planning zijn, en een zwakke vraag of zelfs een algehele kopersstaking op middenlange termijn, de uitgifteprijzen toch doet stabiliseren of zelfs afnemen. Voorts is waar te nemen dat ontwikkelingsregio's onderling concurreren om bedrijven aan zich te binden. De grondpolitiek is niet zelden een middel om interessante bedrijven aan zich te binden. Dit leidt dan tot incidentele price-drops, ten voordele van economische ontwikkeling in de regio.

De markt voor ruwe bouwgrond is in Nederland inmiddels dusdanig gereguleerd dat er niet meer gesproken kan worden van een kopers- of verkopersmarkt. Middels de Wet voorkeursrecht gemeenten, de Onteigeningswet en de Grondexploitatiewet heeft de overheid vaak een belangrijk deel, zo niet de volledige regie in handen. In deze markt kan gesproken worden van een verkopersstaking. Verkopers verwachten bij een laag- of oplopende conjunctuur dat de grondprijs gaat stijgen. In reactie daarop stelt men de verkoop aan de voorkeursgerechtigde overheid uit. De overheid aan de andere kant wil de ingezette ontwikkelingsrichtingen verder vormgeven en tot aankoop overgaan. Haar verwervers anticiperen aan de onderhandelingstafel op de laagconjunctuur en voorspellen nog lagere grondprijzen of een tanende behoefte om überhaupt tot aankoop over te gaan.

Voor vergelijkingen in de markt aangaande (ruwe) bouwgrond zijn in het Klavertje Vier gebied, waartoe het exploitatiegebied behoort, vooral transacties door de gemeente Venlo en de provincie Limburg bekend. Ook zijn er diverse rechtbankuitspraken bekend vanwege prijsbepaling in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Buiten het grondgebied van de gemeente Venlo hebben ondergetekenden informatie gebruikt aangaande de bedrijfsterreinontwikkelingen in Echt, Venray en Weert en de Wvg-prijsvaststellingen aldaar.

K. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de uitgangspunten en de systematiek die in dit rapport zijn gehanteerd ten behoeve van de bepaling van de inbrengwaarden.

1. Complex

In dit rapport is bij het bepalen van de inbrengwaarden aansluiting gezocht bij de artikelen artikel 40b tot en met f Onteigeningswet, een en ander zoals voorgeschreven in Afdeling 6.4 Wro. Daarbij zijn in beginsel allerlei taxatiemethoden toegestaan. Een veel voorkomende taxatiemethode bij gronden met ontwikkelingspotentie is die van het bepalen van de residuele grondwaarde, een andere die van het gebruiken van vergelijkbare transacties. De methode van het bepalen van de residuele grondwaarde bestaat in feite uit een taxatie op basis van een grondexploitatieopzet voor een bepaald (ontwikkelings)gebied en heeft daarmee raakvlakken met hetgeen is bepaald in artikel 40d Onteigeningswet waarin wordt gesproken over een als één geheel in exploitatie te brengen complex. De werking en strekking van artikel 40d Ow kan naar de mening van ondergetekenden dan ook toepassing hebben bij de waardebepalingen in dit rapport.

2. Bijzondere geschiktheid

Bij waardebepaling van gronden op basis van toekomstige ontwikkelingspotentie - dat geldt in casu voor de onbebouwde gronden - conform artikel 40d gekeken worden naar omslag van baten, lasten en (toekomstige) bestemmingen. Daarbij wordt doorgaans voorbij gegaan aan de 'toevallige' bestemmingen die op de betrokken percelen of perceelsgedeelten liggen of zullen worden gelegd. De nieuwe bestemmingen worden dan uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Dit kan in beginsel door de grondwaarde te bepalen voor het gehele plangebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters die in het plangebied zijn betrokken. Dan wordt het zogenaamde egalisatiebeginsel uit artikel 40d Onteigeningswet toegepast en per vierkante meter eenzelfde waarde vastgesteld, de ruwe bouwgrondprijs, ook wel pot- of planprijs genoemd.
Enkel wanneer zich percelen of gedeelten daarvan als bijzonder (on)geschikt voor de toekomstige ontwikkeling manifesteren, kan een uitzondering op het vorenstaande beginsel van toepassing zijn. Nu nog nauwelijks in beeld is hoe (wat er zal worden gebouwd is al wel in hoofdlijnen bekend) ontwikkeld zal worden, nemen ondergetekenden aan dat van percelen met bijzondere (on)geschiktheid geen sprake is.

3. Toegepaste methodiek

De vraag die vervolgens beantwoord moet worden, is hoe de betreffende gronden en opstallen/opstanden in het exploitatiegebied gewaardeerd moeten worden. Het komt ondergetekenden voor dat taxeren op basis van vergelijkingstransacties momenteel nog de meest zuivere methode is om in deze fase de inbrengwaarden te bepalen. Het bepalen van de residuele grondwaarde wordt door ondergetekenden vanwege de thans nog vele onzekerheden aan de opbrengsten- zowel als de kostenkant, maar ook vanwege de planning, in casu minder geschikt geacht. Terzijde wordt overigens opgemerkt dat dit in lijn is met jurisprudentie van de Hoge Raad inzake onteigeningen. Het taxatie technische axioma van de optimale aanwending dient daarbij wel in acht te worden gehouden. Dit wil zeggen dat bij de waardebepaling moet worden gekeken naar de meest gerede combinatie van beste prijs en hoogste mate van courantheid, zoals die in de vrije markt voor onroerende zaken in het algemeen ook leidt tot een waardeoordeel. Dit betekent dat de werkelijke waarden worden bepaald op de hoogste van de gebruikswaarde (uitgaande van voortgezet gebruik overeenkomstig de huidige mogelijkheden) of die van de waarde vanwege de verwachte ontwikkelingspotentie.

4. Onbebouwde gronden

Voor de onbebouwde gronden in het exploitatiegebied ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van ondergetekenden aan de toekomstige ontwikkelingspotentie. De onbebouwde gronden zijn gewaardeerd op € 20,- per vierkante meter. Deze waarde is geschat op basis van bij ondergetekenden beschikbare referentietransacties en waardebepalingen die door de gemeente, provincie Limburg en andere (markt)partijen zijn gedaan, rekening houdend met de huidige markt voor onroerende zaken in Venlo en omgeving, de huidige status van de herontwikkelingsplannen en tevens met de huidige ongunstige economische situatie. De door ondergetekenden uitgevoerde taxaties en gebruikte referenties zullen op eerste verzoek door de gemeente aan haar kenbaar worden gemaakt.

5. Opstallen

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

6. Peildatum en reeds gesloopte opstallen

De taxatieleer (in het algemeen) schrijft voor dat iedere taxatie uitgevoerd moet worden naar een kenbare waardepeildatum. In de Wro is aangaande een voor inbrengwaarden te hanteren peildatum in feite niets expliciet geregeld. Omdat het exploitatieplan, tegelijkertijd vast te stellen met het nieuwe bestemmingsplan, doorgaans zo actueel mogelijk is gewenst, wordt in de praktijk en om die reden als peildatum voor het bepalen van de inbrengwaarden dan ook veelal gehanteerd de datum van het ter visie leggen van het (ontwerp)exploitatieplan. In het onderhavige geval is echter nog niet bekend wanneer dit zal gebeuren. Ondergetekenden hebben om die reden als waardepeildatum in dit taxatierapport aangehouden de datum van 1 februari 2012.

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

Ondergetekenden hebben geconstateerd dat in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het betreffende gebied reeds anticiperend is verworven en gesloopt. Zoals naar de mening van ondergetekenden bijvoorbeeld blijkt uit artikel 6.2.3, sub c Bro, behoort tot de inbrengwaarde evenzo de waarde van de opstallen (en opstanden) die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt. De sloopkosten op zich behoren overigens ook tot de (bruto) inbrengwaarde(n), een en ander volgend uit artikel 6.2.3, sub d Bro. De wetgever gaat er daarbij, zo is ondergetekenden gebleken uit de regels vanwege de Wro, het Bro en verdere uitvoeringsregels, van uit dat bij het opstellen van het eerste exploitatieplan deze kosten ook reeds kunnen zijn gemaakt. Artikel 6.2.8 Bro expliciteert ook vorenstaande veronderstelling, zo overigens ook de Regeling Plankosten Exploitatieplan, een ministeriële regeling, van 2010. Daarin wordt uitdrukkelijk gesteld dat, indien de onroerende zaak eertijds is verworven met het oog op de locatieontwikkeling, deze waarde (ook van opstallen) en eventuele sloopkosten tot de inbrengwaarde(n) moeten worden gerekend. Posterieur aan de aankoop dient daarbij overigens wel getoetst te worden of de onroerende zaken zijn gelegen binnen het vastgestelde exploitatiegebied. Enkel dan kan immers worden gesteld dat verwerving (en sloop) inderdaad noodzakelijk was in het kader van de voorgenomen herontwikkeling.

De (huidige) wetsregels overwegend in het kader van de dit taxatierapport betreffende voorgenomen grondexploitatie, dan wel het tot uitvoer brengen van het nieuwe bestemmingsplan, mogen naar de mening van ondergetekenden de waarden van reeds gesloopte opstallen en opstanden binnen het exploitatiegebied gelegen dan ook worden ingebracht in het exploitatieplan. Ondergetekenden hebben aanleiding gevonden die waarden in het onderhavige taxatierapport onder te brengen op basis van het criterium dat er een voldoende aannemelijk oorzakelijk verband moet bestaan tussen de aankoop destijds en de voorgenomen herontwikkeling. Dit criterium is in feite ook neergelegd in artikel 6.2.3, sub c Bro, terwijl daarin ook is voorzien in de wetsregel dat, als sloop aantoonbaar noodzakelijk moet worden geacht voor de voorgenomen toekomstige ontwikkeling, het niet relevant is of ten tijde van het opstellen van het exploitatie-plan deze noodzakelijk sloop nog moet plaatsvinden of dat er al is gesloopt. Zoals gesteld dient als eis wel dat de betreffende opstallen en opstanden in het thans ondergetekenden bekende exploitatiegebied moeten zijn gelegen.

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

De navolgende adressen in het plangebied zijn gesloopt:
1. Heierhoeveweg 5 (deels gelegen in het exploitatiegebied)
2. Heierhoeveweg 6 (deels gelegen in het exploitatiegebied)
3. Heierhoeveweg 7
4. Heierhoeveweg 8
5. Heierhoeveweg 10 (deels gelegen in het exploitatiegebied)
6. Heierhoeveweg 16
7. Heierhoeveweg 20
8. Berkterhei 4

In bijlage III zijn alle opstallen beschreven.

Voor het bepalen van de, ingeval gesloopte opstallen fictieve marktwaarde per peildatum en de (per peildatum voor dit rapport eveneens fictieve) schadeloosstelling is aansluiting gezocht bij de onteigeningstaxaties die door de gemeente Venlo zijn verstrekt. De taxaties zijn beoordeeld op hun merites en de ruwe bouwgrond is gesplitst van de ondergrond en erf behorende bij de opstallen. Om de 'gedateerde' vermogenswaarde van opstallen en bijbehorende ondergrond te actualiseren naar peildatum is gekozen de indices van het CBS te benutten, betreffende bestaande koopwoningen naar woningtype en regio; prijsindex 2005 = 100, provincie Limburg. Daar waar een reconstructieschade werd becijferd hebben ondergetekenden gekozen de indices van Reed Business Kosteninformatie Bouw & Infra te benutten (MBK – Indexcijfers bedrijfsgebouwen nieuwbouw, 2005=100). Deze sluiten het beste aan bij de kostensoorten die bij reconstructie worden benoemd. De bijkomende kosten zijn geactualiseerd door de inflatie-index consumentenprijzen van het CBS te benutten. Nu na zelfstandig onderzoek door ondergetekenden de (inhoud van de) rapporten niet voorshands reeds pertinent onjuist zijn gebleken, hebben die daarmee dienst hebben gedaan in dit taxatierapport.

Tabel: toegepaste indices

periode	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
bestaande vrijstaande koopwoningen, prijsindex 2005 = 100, provincie Limburg														
	61,1	70,2	82,6	89,4	94,1	95,6	100,5	100	103,3	106,8	108,2	102,1	99,5	96,3
bron: CBS														
MBK - Indexcijfers bedrijfsgebouwen nieuwbouw														
reeks december			87,5	91,7	94,1	95,6	100,5	102,8	106,2	110,4	116	114,9	115,5	116,9
Bron: Sdu Uitgevers Kosteninformatie														
Consumentenprijzen; inflatie vanaf 1963														
index	100,0	102,2	104,9	109,6	113,3	115,7	117,1	119,1	120,4	122,3	125,4	126,9	128,5	131,5
bron: CBS														

Daar waar slechts gedeelten van percelen gelegen zijn in het exploitatiegebied, zijn de kostensoorten gelijkelijk naar grondoppervlakte verdeeld. Aan de noordzijde raakt het plan een tuinbouwkas. De intentie van de overheid is volledige aankoop voor de realisatie van Klavertje Vier. In het kader van deze taxatie hebben ondergetekenden ervoor gekozen de schadeloosstellingberekening op liquidatiebasis en enkel voor het gedeelte dat in het exploitatiegebied is gelegen op te stellen, waarbij circa 20 meter van de kas wordt gesloopt en de zijgevel teruggeplaatst. Hoewel in alle taxatierapporten kosten voor deskundigenbijstand als pro memorie zijn opgenomen, is ervoor gekozen deze 2% te laten zijn van alle andere schadeposten.

7. Onteigeningsschadeloosstellingen

Zoals gesteld zijn ondergetekenden niet in de gelegenheid geweest de in het exploitatiegebied aanwezige gebouwen te inspecteren en eventuele bedrijven door te lichten. Dit betekent dat, er vooralsnog geen expliciete berekening kan worden gemaakt van de bijkomende schaden in onteigeningstechnische zin, hetgeen ook niet nodig is omdat deze gewaardeerd zijn op basis van verkeerswaarde.
Nu de niet-bebouwde percelen (die niet rechtstreeks dienstig zijn aan de in het exploitatiegebied voorkomende opstallen) via de idee van een ruwe bouwgrondprijs zijn gewaardeerd en deze waarde beduidend hoger ligt dan de agrarische gebruikswaarde ter plaatse, is er bij de waardering van deze gronden geen plaats meer voor aanvullende onteigeningstechnische vergoedingen.

8. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten

De opdracht voor ondergetekenden strekt in hun beleving niet tot het onderzoeken van de kosten voor het verplaatsen van leidingen in het plangebied. De gemeente zal deze kosten rechtstreeks invoeren in het exploitatieplan.

Er zijn twee percelen bekend waarop pachtrechten van toepassing zijn. De kosten voor het uit de pacht ontnemen zijn als inbrengwaarde opgenomen. Overige aanwezige rechten en lasten, zoals huur en pacht, hebben ondergetekenden niet nader kunnen onderzoeken. Voor zover het deze rechten en lasten betreft, wordt in de inbrengwaarde dan ook volstaan met een post Pro Memorie.

9. Sloopkosten

De kosten van de noodzakelijke sloop-, verplaatsings- en verwijderingswerkzaamheden zijn, zoals gesteld, door de gemeente in de exploitatieopzet opgenomen, en niet in dit taxatierapport.

10. Overdrachtsbelasting, BTW en transportkosten

Het is ondergetekenden niet bekend of de gemeente in casu verplicht is overdrachtsbelasting te betalen, doch in ieder geval zullen kosten van overdracht, transportkosten, moeten worden gemaakt. In de berekening van de inbrengwaarden is dienaangaande volstaan met een post Pro Memorie. Ditzelfde geldt voor mogelijk door de gemeente te betalen en niet te verrekenen BTW.

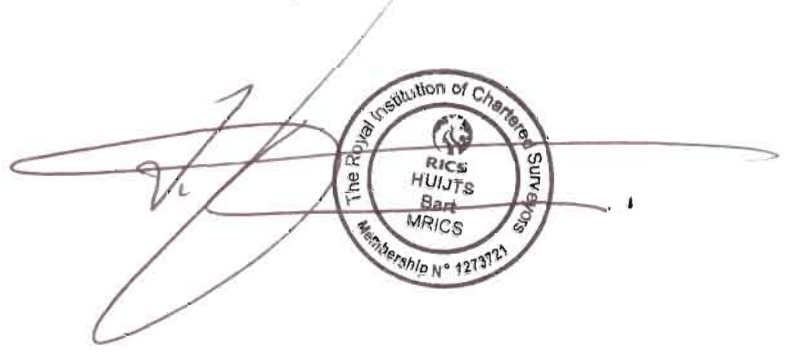
11. Premies, subsidies en overige bijdragen

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

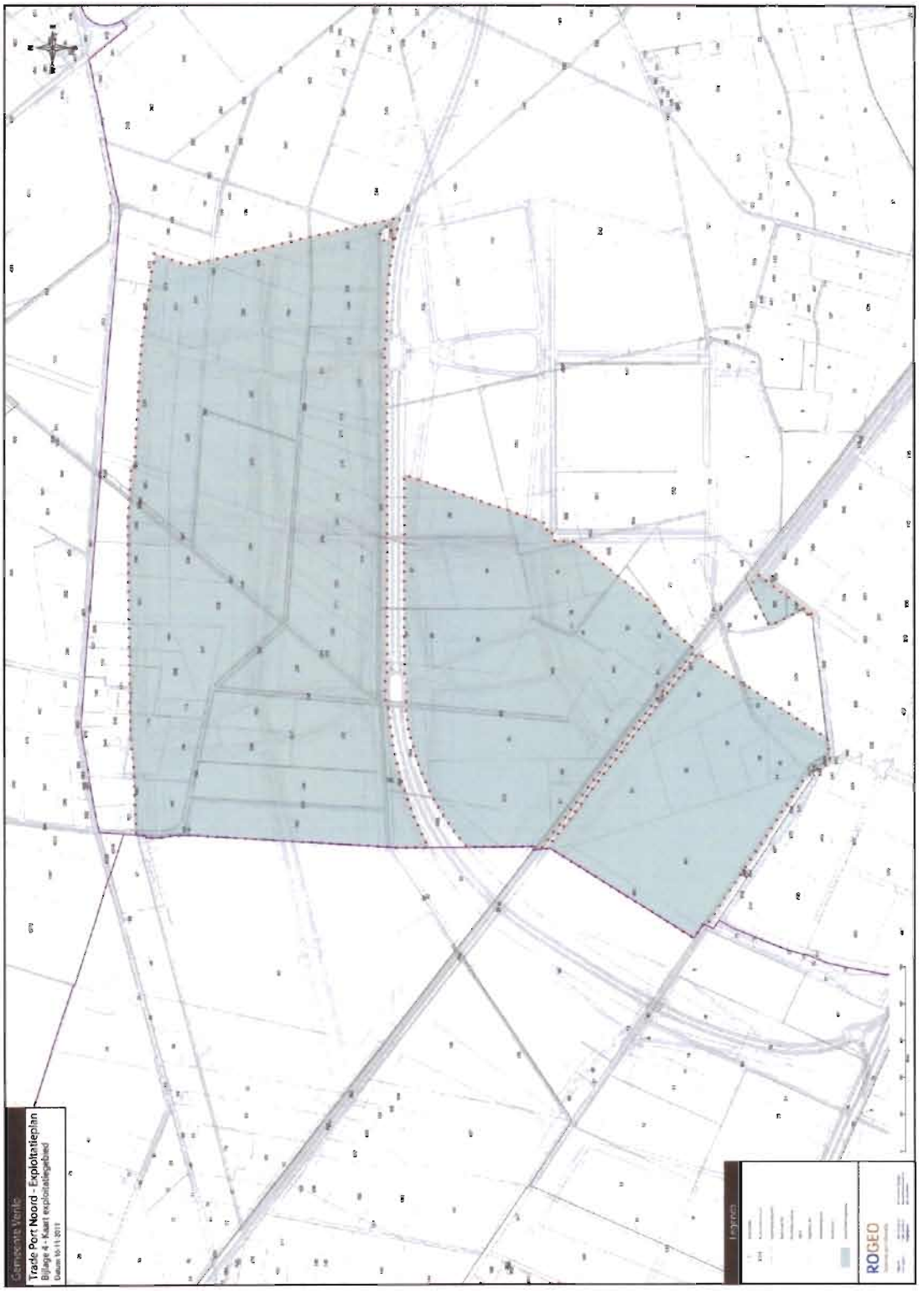
Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Ulvenhout op 24 februari 2012.

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

ing. B.N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT



Bijlage I. Overzicht exploitatiegebied



Bijlage II. Waarderingsschema

Totalen			2.513.859	1.876.488	36.075.650 €	5.526.796 €	98.904 €	1.673.894 €	43.375.244 €
peildatum	woensdag 1 februari 2012				83,2%	12,7%	0,2%	3,9%	100%
Kadastraal kenmerk	Partij	Gerechtigde	Oppervlakte kadastrale kavel	Oppervlakte in exploitatieplan	Waarde ruwe bouwgrond	Waarde stallen en ondergro	Kosten vrijmaken rechten	Bijkomende schaden (OW)	Totaal
VLO00W 00156G0000	RAILINFRATRUST B.V.	RAILINFRATRUST B.V.	25.507	212	4.240 €				4.240 €
VLO00W 00504G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	5.507	125	2.500 €				2.500 €
VLO00W 00505G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	7.520	7.300	146.000 €				146.000 €
VLO00W 00506G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	1.750	1.420	28.400 €				28.400 €
VLO00W 00509G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	849	659	13.180 €				13.180 €
VLO00W 00510G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	150	149	2.980 €				2.980 €
VLO00W 00513G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	100	99	1.980 €				1.980 €
VLO00W 00546G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	444	59	1.180 €				1.180 €
VLO00W 00548G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	2.861	396	7.920 €				7.920 €
VLO00X 00049G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	7.665	3.667		490.308 €		107.253 €	597.561 €
VLO00X 00052G0000	AKTIVABEDRIJF ENEXIS LIMBU	AKTIVABEDRIJF ENEXIS LIMBURG B.V.	4	4	0 €				0 €
VLO00X 00053G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	4.576	2.900	58.000 €				58.000 €
VLO00X 00054G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	2.735	2.737	0 €	562.124 €		80.655 €	642.779 €
VLO00X 00055G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	4.170	4.170	0 €	453.295 €		352.742 €	806.037 €
VLO00X 00056G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	7.750	7.752	0 €				0 €
VLO00X 00057G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	26.266	26.270	525.400 €				525.400 €
VLO00X 00058G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	26.926	26.927	538.540 €				538.540 €
VLO00X 00059G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	45.078	45.073	901.460 €				901.460 €
VLO00X 00060G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	34.342	29.849	496.980 €	215.710 €		43.849 €	756.539 €
VLO00X 00061G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	6.086	1.998	39.960 €				39.960 €
VLO00X 00062G0000	RAILINFRATRUST B.V.	RAILINFRATRUST B.V.	21.161	8.173	163.460 €				163.460 €
VLO00X 00063G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	3.388	2.382	47.640 €				47.640 €
VLO00X 00075G0000	VOF GRUBBENVORST	HEGELSOM, dhr. H.P. VAN	21.028	21.028	420.560 €				420.560 €
VLO00X 00076G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	9.384	9.384	187.680 €				187.680 €
VLO00X 00077G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	760	760	15.200 €				15.200 €
VLO00X 00078G0000	VOF GRUBBENVORST	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T	1.867	1.867	37.340 €				37.340 €
VLO00X 00079G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	3.949	3.552		392.583 €		75.705 €	468.288 €
VLO00X 00080G0000	VOF GRUBBENVORST	ZANDT, dhr. L.J.P. IN 'T	3.617	3.617		275.000 €			275.000 €
VLO00X 00081G0000	VOF GRUBBENVORST	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T; JANSSEN, me	253	253		296.000 €		0 €	296.000 €
VLO00X 00082G0000	VOF GRUBBENVORST	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T	35.836	33.685	598.760 €				598.760 €
VLO00X 00083G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	1.568	1.275	25.500 €				25.500 €
VLO00X 00084G0000	VOF GRUBBENVORST	DE ERVEN dhr. P.H. KURSTJENS	18.093	18.093	301.860 €	270.000 €		0 €	571.860 €
VLO00X 00086G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	7.569	7.569		769.251 €		195.749 €	965.000 €
VLO00X 00087G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	5.499	5.499					0 €
VLO00X 00089G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	3.805	3.805	76.100 €				76.100 €
VLO00X 00090G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	3.789	3.788	75.760 €				75.760 €
VLO00X 00092G0000	VOF GRUBBENVORST	DE ERVEN dhr. P.H. KURSTJENS	49.148	49.148	982.960 €				982.960 €
VLO00X 00093G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	8.347	7.679	153.580 €				153.580 €
VLO00X 00094G0000	VOF GRUBBENVORST	ENGELS, mevr. A.M.H.	18.062	11.364	227.280 €				227.280 €
VLO00X 00095G0000	VOF GRUBBENVORST	ENGELS, mevr. A.M.H.	2.251	2.251	45.020 €				45.020 €
VLO00X 00096G0000	VOF GRUBBENVORST	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T	38.520	38.520	770.400 €				770.400 €
VLO00X 00097G0000	RECA-BERG VASTGOED B.V.	RECA-BERG VASTGOED B.V.	34.825	26.016	520.320 €				520.320 €
VLO00X 00098G0000	VOF GRUBBENVORST	DE ERVEN dhr. P.H.T.IN 'T ZANDT	38.255	38.255	765.100 €				765.100 €
VLO00X 00099G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	37.249	30.594	611.880 €				611.880 €
VLO00X 00154G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	6.106	6.106	122.120 €				122.120 €
VLO00X 00155G0000	BRUIJNEN, dhr. E.M.H.	BRUIJNEN, dhr. E.M.H.	21.104	21.104	422.080 €				422.080 €
VLO00X 00157G0000	PROVINCIE LIMBURG	PROVINCIE LIMBURG	41.898	41.898	837.960 €				837.960 €
VLO00X 00158G0000	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	47.413	47.413	948.260 €				948.260 €
VLO00X 00159G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	4.705	4.705	94.100 €				94.100 €
VLO00X 00160G0000	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERH	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, m	47.634	47.634	952.680 €				952.680 €

24 februari 2012
paraaf

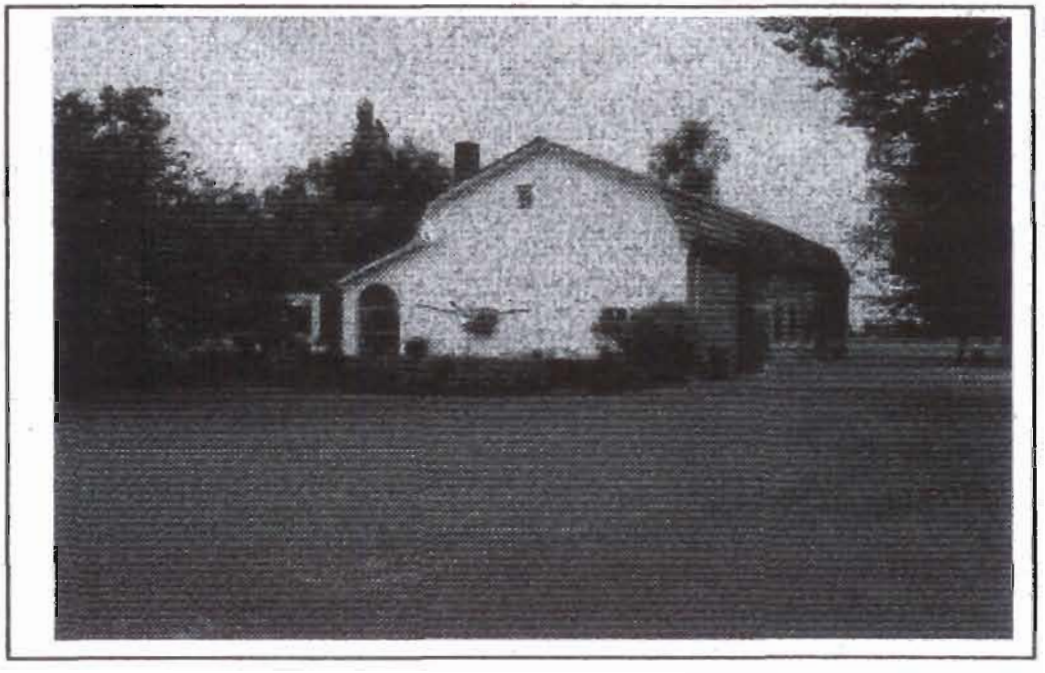
Kadastraal kenmerk	Partij	Gerechtigde	Oppervlakte kadastrale kavel	Oppervlakte in exploitatieplan	Waarde ruwe bouwgrond	Waarde stallen en ondergro	Kosten vrijmaken rechten	Bijkomende schaden (OW)	Totaal
VLO00X 00161G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	1.864	1.586	31.720 €				31.720 €
VLO00X 00162G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	396	396	7.920 €				7.920 €
VLO00X 00163G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	7.567	6.929	138.580 €				138.580 €
VLO00X 00164G0000	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	15.313	15.313	306.260 €				306.260 €
VLO00X 00165G0000	BRUIJNEN, dhr. E.M.H.	BRUIJNEN, dhr. E.M.H.	9.610	9.610	192.200 €				192.200 €
VLO00X 00166G0000	BRUIJNEN, dhr. E.M.H.	BRUIJNEN, dhr. E.M.H.	17.361	7.610	152.200 €				152.200 €
VLO00X 00171G0000	MULDER, dhr. H.J.M. DEN	MULDER, dhr. H.J.M. DEN	9.600	814	16.280 €				16.280 €
VLO00X 00172G0000	MULDER, dhr. H.J.M. DEN	MULDER, dhr. H.J.M. DEN	24.436	22.533	450.660 €				450.660 €
VLO00X 00173G0000	PROVINCIE LIMBURG	PROVINCIE LIMBURG	6.481	6.481	129.620 €				129.620 €
VLO00X 00185G0000	PROVINCIE LIMBURG	PROVINCIE LIMBURG	16.553	5.846	116.920 €				116.920 €
VLO00X 00188G0000	GEMEENTE VENLO; GEMEENT	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL	18.354	73	1.460 €				1.460 €
VLO00X 00192G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	5.538	403	8.060 €				8.060 €
VLO00X 00193G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	8.104	6.185	123.700 €				123.700 €
VLO00X 00197G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	17.216	5.504	110.080 €				110.080 €
VLO00X 00198G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	25.312	16.574	331.480 €				331.480 €
VLO00X 00199G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	15.353	15.353	307.060 €				307.060 €
VLO00X 00200G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	44.883	44.883	897.660 €				897.660 €
VLO00X 00201G0000	BRUIJNEN, dhr. E.M.H.	BRUIJNEN, dhr. E.M.H	39.619	39.619	792.380 €				792.380 €
VLO00X 00202G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	4.284	4.284	85.680 €				85.680 €
VLO00X 00203G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	54.181	54.182	1.083.640 €				1.083.640 €
VLO00X 00204G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	49.234	49.234	984.680 €				984.680 €
VLO00X 00205G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	3.070	3.070	61.400 €				61.400 €
VLO00X 00206G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	11.306	10.679	213.580 €				213.580 €
VLO00X 00207G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	30.125	26.062	521.240 €				521.240 €
VLO00X 00208G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	1.554	1.554	31.080 €				31.080 €
VLO00X 00209G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	17.271	17.271	345.420 €				345.420 €
VLO00X 00210G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	13.181	13.181	263.620 €				263.620 €
VLO00X 00211G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	5.446	5.446	49.300 €	643.179 €		172.911 €	865.389 €
VLO00X 00212G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	25.558	25.558	511.160 €				511.160 €
VLO00X 00213G0000	VOF GRUBBENVORST	ZANDT, dhr. F.P.H. IN 'T; ZANDT, dhr. P.F.	5.866	5.866	117.320 €				117.320 €
VLO00X 00214G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	12.521	12.521	250.420 €				250.420 €
VLO00X 00215G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	18.818	18.818	376.360 €				376.360 €
VLO00X 00216G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	18.593	18.593	371.860 €				371.860 €
VLO00X 00217G0000	VOF GRUBBENVORST	ENGELS, mevr. A.M.H.	10.883	10.883	217.660 €				217.660 €
VLO00X 00218G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	9.611	9.611	192.220 €				192.220 €
VLO00X 00219G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	10.091	10.091	201.820 €				201.820 €
VLO00X 00220G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	19.464	19.464	389.280 €				389.280 €
VLO00X 00221G0000	VOF GRUBBENVORST	BILLEKENS, dhr. H.J.	9.937	9.937	198.740 €				198.740 €
VLO00X 00222G0000	BRUIJNEN, dhr. E.M.H.	BRUIJNEN, dhr. E.M.H.	28.363	28.363	567.260 €				567.260 €
VLO00X 00223G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	3.077	3.077	61.540 €				61.540 €
VLO00X 00224G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	2.884	2.884	57.680 €				57.680 €
VLO00X 00225G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	34.852	34.852	697.040 €				697.040 €
VLO00X 00226G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	2.670	2.670	53.400 €				53.400 €
VLO00X 00227G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	9.437	9.435	188.700 €				188.700 €
VLO00X 00229G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	104.578	9.084	181.680 €				181.680 €
VLO00X 00231G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	1.370	324	6.480 €				6.480 €
VLO00X 00244G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	43.275	920	18.400 €				18.400 €
VLO00X 00456G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	6.825	4.201	84.020 €				84.020 €
VLO00X 00461G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	100.000	100.000	2.000.000 €				2.000.000 €
VLO00X 00462G0000	ENCKEVORT, dhr. J.G.J. VAN; V	ENCKEVORT, dhr. J.G.J. VAN; VERSTEG	14.895	14.895	297.900 €				297.900 €
VLO00X 00492G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	13.473	13.472	109.460 €	558.540 €		401.836 €	1.069.836 €
VLO00X 00493G0000	GEMEENTE VENLO	PROVINCIE LIMBURG	85.000	79.501	1.590.020 €				1.590.020 €
VLO00X 00509G0000	GEMEENTE VENLO; GEMEENT	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL	20.096	8.182	163.640 €				163.640 €

Kadastraal kenmerk	Partij	Gerechtigde	Oppervlakte kadastrale kavel	Oppervlakte in exploitatieplan	Waarde ruwe bouwgrond	Waarde stallen en ondergro	Kosten vrijmaken rechten	Bijkomende schaden (OW)	Totaal
VLO00X 00527G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	589	591	11.820 €				11.820 €
VLO00X 00528G0000	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	21.355	21.353	427.060 €				427.060 €
VLO00X 00529G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	61.311	14.253	265.060 €	305.893 €		68.030 €	638.983 €
VLO00X 00530G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	39.100	39.106	782.120 €				782.120 €
VLO00X 00531G0000	GEMEENTE VENLO; GEMEENT	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL	26.835	13.752	275.040 €				275.040 €
VLO00X 00532G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	32.228	32.228	644.560 €		76.210 €		720.770 €
VLO00X 00534G0000	PROVINCIE LIMBURG	PROVINCIE LIMBURG	64.160	33.952	679.040 €				679.040 €
VLO00X 00535G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	57.559	57.559	1.151.180 €				1.151.180 €
VLO00X 00536G0000	PROVINCIE LIMBURG; FRESH	PROVINCIE LIMBURG; FRESH PARK VE	28.950	17.446	348.920 €				348.920 €
VLO00X 00539G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	9.550	9.519	190.380 €				190.380 €
VLO00X 00540G0000	PROVINCIE LIMBURG	PROVINCIE LIMBURG	17.226	9.402	188.040 €				188.040 €
VLO00X 00545G0000	BOUTEN, dhr. M.G.	BOUTEN, dhr. M.G.	16.586	13.977	279.540 €				279.540 €
VLO00X 00546G0000	BUSSEMAKERS, mevr. J.J.	BUSSEMAKERS, mevr. J.J.	4.173	4.173	83.460 €				83.460 €
VLO00X 00547G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	15.714	15.714	314.280 €				314.280 €
VLO00X 00549G0000	BEEK, dhr. J.A.J.W. VAN; HUIJK	BEEK, dhr. J.A.J.W. VAN; HUIJKELOM, n	4.672	77	1.540 €				1.540 €
VLO00X 00550G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	133.512	9.446	188.920 €		22.694 €		211.614 €
VLO00X 00555G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO; GOODMAN VENLO	43.836	17.917	179.170 €	235.713 €		119.439 €	534.322 €
VLO00X 00557G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	4.990	5.003	100.060 €				100.060 €
VLO00X 00558G0000	PROVINCIE LIMBURG	PROVINCIE LIMBURG	2.074	1.270	25.400 €				25.400 €
VLO00X 00560G0000	PROVINCIE LIMBURG	PROVINCIE LIMBURG	2.186	1.366	27.320 €				27.320 €
VLO00X 00561G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	775	775	15.500 €				15.500 €
VLO00X 00562G0000	WATERSCHAP PEEL EN MAAS	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	3.942	1.834	36.680 €				36.680 €
VLO00X 00563G0000	PROVINCIE LIMBURG	PROVINCIE LIMBURG	12.383	9.304	186.080 €				186.080 €
VLO00X 00566G0000	BOUTEN, dhr. M.G.	BOUTEN, dhr. M.G.	12.479	4.852	73.040 €	59.200 €		55.725 €	187.965 €
VLO00X 00568G0000	GEMEENTE VENLO; GEMEENT	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL	1.631	1.504	30.080 €				30.080 €
VLO00X 00569G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	21.990	9.242	184.840 €				184.840 €
VLO00X 00570G0000	GEMEENTE VENLO; GEMEENT	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL	7.345	7.343	146.860 €				146.860 €
VLO00X 00571G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	18.915	17.206	344.120 €				344.120 €
VLO00X 00572G0000	GEMEENTE VENLO	GEMEENTE VENLO	14.880	3.069	61.380 €				61.380 €
VLO00X 00573G0000	GEMEENTE VENLO; GEMEENT	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL	195	195	3.900 €				3.900 €

24 februari 2012
paraaf

Bijlage III. Beschrijving opstallen

Berkterhei 4, 5971 NM Grubbenvorst



1. De vrijstaande woning met achterhuis Inhoud ca. 1370m³

De woning met achterhuis is traditioneel gebouwd rond 1927, type langgevel boerderij met mansarde kap, in baksteen met spouw opgetrokken, op betonnen /stenen plintfundering, vurenhouten, aluminium en stalen kozijnen, ingezet met deels enkel en deels dubbel glas (voorzetramen), bevat een met tempexplaten geïsoleerde en met eterniet beschoten kap en is gedekt met gebakken pannen (Mulder).

Indeling begane grond:	Hal met meterkast en vaste trap naar verdieping, 2 slaapkamers waarvan 1 opkamer, woonkamer L-vormig met voorzetkachel, toekomstige kantoorruimte, douche met wastafel, toilet toekomstige badkamer, portaal, keuken met luxe inbouwkeuken (dubbele spoelbak, oven, elektrische kookplaat, vaatwasser en koelkast), voormalige badkamer met 120 lt. Huurboiler, cv- ruimte, achterhuis met garage, 2 paardenboxen en provisiekamer.
Souterrain:	Onder de opkamer.
Indeling verdieping :	Overloop en 1 slaapkamer, bergzolder en grote open zolder.
Nutsvoorzieningen:	Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig, behalve riool-, gas- en kabeltelevisieaansluiting. Er is een septictank aanwezig.
Bouwkundige aard	
Plafonds:	Schroten, tempex- en eternietplaten, gipsplaten en schuurwerk.
Wanden:	Tegels, stucwerk en behang. Slaapkamers voorzien van wandkasten.
Vloeren:	Beton, plavuizen, travertin, houten delen en vloerbedekking.

- Rondom de woning is een fraaie siertuin aangelegd met looppaden van gebakken klinkers en terrassen uitgevoerd met in specie gezette tegels en een vijverpartij rondom bestraat en betegeld.
- Vervolgens een buitenzwembad, afmeting 9.00m x 5.50 x en ± 1.20 m diep. Het bad materiaal bestaat uit folie. Het zwembad is voorzien van een zuiveringsinstallatie.

- Voorts een (natuurlijke grasbaan) tennisbaan welke voldoet aan de aan de officiële wedstrijd afmetingen. Aan de zuidoostzijde is een oefenhole aangelegd met een green alwaar men de golftechniek kan aanleren, zodat men kan spreken van een tamelijk afgelegen object.

De constructie en de staat van onderhoud van de woningen en aanbouw zijn redelijk tot goed. Het object is op afstand buiten de bebouwde kom van Grubbenvorst gelegen tussen de dorpen Grubbenvorst en Sevenum midden in het agrarische gebied. Er is in de directe omgeving geen bebouwing gesitueerd, zodat men kan spreken van een tamelijk afgelegen object.

2. Erfverharding en Heras hekwerk: Oppervlakte ca. 300m²
Afmeting 80m x 2.00m

Bestaande uit gebakken klinkerverharding en plavuizen/ tegels. Heras hekwerk met stalen palen en harmonicagaas.

3. Overige zaken:

Hoofdtoevoerleiding voor de beregening met verdeelleidingen en automatische sproei installatie middels beregeningscomputer en een puls.

PLANOLOGISCHE SITUATIE
Het vigerende bestemmingsplan is "Agrarisch buitengebied" met de specifieke bestemming wonen.

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Grubbenvorst	E	2469	0.54.65 ha

NADER KWALITATIEVE EIGENSCHAPPEN VAN HET REGISTERGOED
Er is niet gebleken dat het registergoed belast is uit hoofde van erfdienstbaarheden, overige lasten en beperkingen, die kenbaar zijn uit registers als bedoeld in artikel 16 en artikel 85, respectievelijk boek 3 en 5 van het BW.

Heierhoeve 5, 5971 NP Grubbenvorst

voorzijde 3 pluimveestallen

1. De vrijstaande woning met achterhuis

Inhoud ca. 850m³
Vloeroppervlakte: ca. 390m²

De woning met achterhuis is traditioneel gebouwd rond 1929, gerenoveerd in 1990, type langgevelboerderij met mansarde kap, in baksteen steens/halfsteens opgetrokken, op betonnen/stenen plintfundering, kunststof kozijnen en ramen, ingezet met dubbel glas (thermopane), bevat een met hout beschoten geïsoleerde kap en is gedekt met Mulden pannen.

Indeling begane grond:	Hal met meterkast, bijkeuken, toiletruimte, douche, keuken met inbouwkeuken (enkele spoelbak, oven, elektrische kookplaat en koelkast), woonkamer, kantoor en achterhuis.
Souterrain:	Proviandkelder.
Indeling verdieping :	Overloop, 4 slaapkamers en een badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet en schuiftrap naar bergzolder.
Verwarming:	De woning wordt verwarmd middels een gasgestookte cv-installatie met Hr-ketel, Nefit Turbo 1993.
Nutsvoorzieningen:	Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig, behalve riool-, gas- en kabeltelevisieaansluiting. Er is een septictank aanwezig.

Bouwkundige aard	
Plafonds:	Schroten, gipsplaten en hardboard.
Wanden:	Tegels, houten delen, stuc-/schuurwerk en behang.
Vloeren:	Beton, plavuizen, tegels, houten delen (eiken), linoleum en vloerbedekking.

- Rondom de woning is een siertuin aangelegd .

De aanbouw bestaat uit een voormalige groepsstal en schuur, onder de hoofdkap 20m x15m en een afhang van 15m x 6m. voor het overige is het rompgebouw van dezelfde bouwaard.
De constructie en de staat van onderhoud van de woning en aanbouw zijn redelijk tot goed.
Het object is op afstand van de bebouwde kom van Grubbenvorst gelegen tussen de dorpskernen Grubbenvorst en Sevenum midden in het agrarisch gebied. Er is in de directe omgeving lintbebouwing gesitueerd.

2. Voormalige varkensstal: Vloeroppervlakte: ca. 70m²

De voormalige varkensstal bestaat uit stenen opbouw, betonnen vloeren en is met asbestcementgolfplaten gedekt.

3. Legkippenstallen, eierlokaal en mestloods: Vloeroppervlakte: ca. 1845m²
Vloeroppervlakte: ca. 180m²
Vloeroppervlakte: ca. 300m²

De eerste legkippenstal is gebouwd in 1977/1992 respectievelijk 645m² en 265m², opgetrokken in baksteen, stalen spanten, tempex isolatie, pur en aludeck en gedekt met deels asbestvrije deels asbesthoudende golfplaten. Deze stal is uitgerust met Big Dutchmanbatterij uit 1992 met een capaciteit van 24.800 kippen, 5 rijen en 4 hoog.
De tweede stal is opgebouwd in 1996, vloeroppervlakte ca. 935m², opgetrokken in baksteen/kalkzandsteen, stalen spanten, beschoten met damwandplaten en glaswolisolatie en gedekt met asbestvrije golfplaten. Deze stal is uitgerust met Big Dutchmanbatterij uit 1996 met een capaciteit van 25.600, 5 rijen 4 hoog.
Het eierlokaal en de mestloods zijn opgetrokken in rode baksteen/kalkzandsteen, stalen spanten en gedekt met asbestcementgolfplaten. Het eierlokaal is geïsoleerd met Dupanelplaten. De afmeting van het eierlokaal bedraagt 15m x12x en de mestloods 25m x 12m. Het eierlokaal is gedeeltelijk betegeld.

4. Erfverharding: Oppervlakte: ca. 540m²

Bestaande uit betonklinkers en beton.

PLANOLOGISCHE SITUATIE
Het vigerende bestemmingsplan is "Agrarisch buitengebied" met de specifieke bestemming agrarische bebouwing.

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Grubbenvorst	G	32	2.03.62 ha
Grubbenvorst	G	33	0.16.10 ha
Grubbenvorst	G	3	2.69.26 ha
Grubbenvorst	G	4	3.43.42 ha
Totaal			8.32.40ha

NADER KWALITATIEVE EIGENSCHAPPEN VAN HET REGISTERGOED
Het registergoed is belast uit hoofde van erfdienstbaarheden, overige lasten en beperkingen, die kenbaar zijn uit registers als bedoeld in artikel 16 en artikel 85, respectievelijk Boek 3 en 5 van het BW. Er is een Recht van Opstal ten gunste van de WML. Het betreft alleen perceel G4.

Heierhoeve 6, 5971 NP Venlo

1. De vrijstaande woning met serre — Inhoud ca. 750m³

De woning is traditioneel gebouwd rond 1959, gerenoveerd in de loop der jaren, met zadeldak, in baksteen met spouw opgetrokken, op betonnen plintfundering, zachthouten en deels kunststof kozijnen en ramen, ingezet met dubbel glas (thermopane), bevat een met hout beschoten kap en is gedekt met pannen. Alle ramen zijn voorzien van rolluiken

Indeling begane grond:	Hal met meterkast en vaste trap naar verdieping, bijkeuken, keuken met inbouwkeuken (enkele spoelbak, oven, elektrische kookplaat, vaatwasser en koelkast), toiletruimte, woon-/zitkamer met open haard en voorraadkamer annex slaapkamer.
Souterrain:	Kelderruimte 20m³.
Indeling verdieping :	Overloop, 4 slaapkamers met vaste kasten en 3 met wastafel, een douche en douchecabine en wastafel.
Nutsvoorzieningen:	Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig m.u.v. riool. Er is een septictank aanwezig.
Bouwkundige aard	
Plafonds:	Schroten, gipsplaten, balken en stucwerk.
Wanden:	Tegels, stuc-/schuurwerk, behang en schoonmetselwerk.
Vloeren:	Beton, plavuizen en vloerbedekking.

- Rondom de woning is een fraaie siertuin aangelegd met gemetselde muren en een fraai hekwerk met poort.

De constructie en de staat van onderhoud van de woning en serre zijn goed.
Het object is op afstand van de bebouwde kom van Venlo en Grubbenvorst gelegen tussen de dorpskernen Grubbenvorst en Sevenum midden in het agrarisch gebied. Er is in de directe omgeving lintbebouwing gesitueerd.

2. Garage en berging aangebouwd: — Vloeroppervlakte: ca. 160m³

De garage/berging is opgetrokken met baksteen, betonnen vloer, kanteldeur en is met pannen gedekt.

3. Open garage/bergruimte: — Vloeroppervlakte: ca. 120m²

De stalling/bergruimte is opgetrokken in stalen plaatwerk, betonnen vloer en gedekt met asbestcement golfplaten.

4. Vrijstaande loods: — Vloeroppervlakte: ca. 160m²

Opgetrokken in steen op stenen vloer en met asbestcement golfplaten gedekt.

5. Paardenstal en voormalige stallen: — Vloeroppervlakte: ca. 110m²

Alles in hout opgetrokken en met asbestcement golfplaten gedekt.

6. Diverse aanhorigheden

Hondenhok 10m², hondenkennel van ca. 45m² en een kweekkasje van ca. 15m².

7. Erfverharding: — Oppervlakte: ca. 440m²

Bestaande uit betonklinkers en beton.

8. Percelen grond:

Deze percelen vormen één geheel als huiskavel.

PLANOLOGISCHE SITUATIE
Het vigerende bestemmingsplan is "Agrarisch buitengebied" met de specifieke bestemming wonen.

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Grubbenvorst	G	13	0.26.65 ha
Grubbenvorst	G	2	0.00.04 ha
Grubbenvorst	G	27	0.76.65 ha
Totaal			1.03.34 ha

NADER KWALITATIEVE EIGENSCHAPPEN VAN HET REGISTERGOED
Het registergoed is belast uit hoofde van erfdienstbaarheden, overige lasten en beperkingen, die kenbaar zijn uit registers als bedoeld in artikel 16 en artikel 85, respectievelijk Boek 3 en 5 van het BW. Er is een Recht van Opstal gevestigd op perceel G 26 en 27 ten behoeve van een transformatiehuisje.

Heierhoeve 7, 5928 RP Venlo

1. Bedrijfswoning met garage — Inhoud ca. 585m³

De bedrijfswoning met garage is traditioneel gebouwd rond 1989, opgetrokken in baksteen met geïsoleerde spouw, geïsoleerde kap met pannen gedekt. De vloeren bestaan uit betonnen delen. De inhoud van het woon huis bedraagt ca. 585m³. De inhoud van de garage bedraagt ca. 125m³.

Indeling begane grond:	Garage, bijkeuken met toilet, bergruimte, keuken met inbouwkeuken, L-vormige woonkamer, hal met meterkast en vaste hardhouten trap naar verdieping, kantoor en badkamer met ligbad, douche en wastafel.
Indeling verdieping :	Overloop, 4 slaapkamers en badkamer met douche, toilet, wastafel en vlizotrap naar zolder.
Verwarming:	Er is een olie/gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie.
Nutsvoorzieningen:	Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig.

De constructie en de staat van onderhoud zijn goed.

2. Champignonkwekerij: — Oppervlakte 450m²

De champignonkwekerij is gebouwd in 1960, opgetrokken in baksteen/gasbetonblok, houten gordingen, geïsoleerd en met asbestcement golfplaten gedekt. Een totale oppervlakte van ca. 450m² en een teeloppervlak van 580m². De indeling van de kwekerij is als volgt; voormalige woonruimte, kantine, verwarmingsruimte, werkgang en 4 kweekcellen.
De bedrijfsgebouwen zijn in redelijke staat van onderhoud en constructie en zijn geschikt voor het doel waarvoor ze gebuikt worden. Het betreft een eenvoudige champignonkwekerij waarbij het klimaat handmatig wordt geregeld.

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Venlo	X	55	0.41.70 ha
Venlo	X	56	0.77.50ha
Totaal			1.19.20ha

Heierhoeve 8, 5971 NP Venlo

1. De vrijstaande woning — Inhoud ca. 710m³

De woning is traditioneel 1969 gebouwd, met zadeldak , in baksteen met geïsoleerde spouw opgetrokken, houten topgevels, op betonnen plintfundering, hardhouten kozijnen en ramen, ingezet met deels dubbel glas (thermopane) en deels enkel glas, bevat een met hout beschoten geïsoleerde kap en is gedekt met pannen. De ramen zijn grotendeels voorzien van rolluiken.

Indeling begane grond:	Hal met meterkast en vaste trap naar verdieping, toilet, 2 slaapkamers met vaste kasten, badkamer met ligbad, douche en wastafel, woonkamer met openhaard, keuken met inbouwkeuken (enkele spoelbak, oven, keramische kookplaat en koelkast, berging met provisiekast en overdekt terras.
Indeling verdieping:	Overloop, 2 slaapkamers en openzolder.
Verwarming:	De woning wordt verwarmd middels een oliegestookte cv-installatie.
Nutsvoorzieningen:	Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig m.u.v. riool. Er is een septictank aanwezig.
Bouwkundige aard	
Plafonds:	Schroten, balken met gipsplaten en behang.
Wanden:	Tegels, stuc-/schuurwerk, behang en schoonmetselwerk.
Vloeren:	Hout grotendeels afgedekt met vloerbedekking, hal marmeren vloer.

- Rondom de woning is een fraaie siertuin aangelegd met gemetselde muren en een fraai hekwerk met poort.

De constructie en de staat van onderhoud van de woning zijn goed.

Het object is op afstand buiten de bebouwde kom van Venlo en Grubbenvorst gelegen tussen de dorpskernen van Grubbenvorst en Sevenum midden in het agrarische gebied. Er is in de directe omgeving enige lintbebouwing gesitueerd.

2. Garage en paardenstal: — Vloeroppervlakte ca. 65m²

De garage en paardenstaal zijn gebouwd in 1975 zijn opgetrokken met baksteen/kalkzandsteen, betonnen vloer, houten draaideuren en 2 loopdeuren, tempex geïsoleerd en met asbestcement golfplaten gedekt.

3. Voormalige champignonkwekerij: — Vloeroppervlakte ca. 320m²

Bouwjaar rond 1970, opgetrokken in baksteen/gasbetonstalen, betonnen vloer en gedekt met asbestcement golfplaten. Aangebouwd een ketelhuis met daarin een Rapido olieketel. De voormalige kwekerij bestaat uit 3 cellen van 13.00m x 5.60m. Het dek van de cellen is gedekt met asbestcemnt golfplaten met daarop isolatie glaswoldekens. Naast het object is een betonnen compostplaats gesitueerd van circa 150m².

4. Diverse aanhorigheden:

Een kweekkasje van ca. 12m² en een asbestgolfplaten aanbouw met houten skelet van ca. 50m².

5. Erfverharding: — Oppervlakte ca. 350m²

Bestaande uit betonklinkers en asfalt.

PLANOLOGISCHE SITUATIE
Het vigerende bestemmingsplan is "Agrarisch buitengebied" met de specifieke bestemming wonen.

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Venlo	X	54	0.27.35 ha

NADER KWALITATIEVE EIGENSCHAPPEN VAN HET REGISTERGOED
Er is niet gebleken dat het registergoed belast is uit hoofde van erfdienstbaarheden, overige lasten en beperkingen, die kenbaar zijn uit registers als bedoeld in artikel 16 en artikel 85, respectievelijk boek 3 en 5 van het BW.

Heierhoevenweg 10, 5971 NN Grubbenvorst

1. De vrijstaande woning — Inhoud ca. 420m³

De woning is traditioneel gebouwd rond 1982, met zadeldak, in baksteen met spouw opgetrokken, op betonnen plintfundering, hardhouten kozijnen en ramen, ingezet met dubbel glas(thermopane), bevat een geïsoleerde (dakplaten) kap en is gedekt met betonpannen.

Indeling begane grond:	Hal met meterkast, toilet en vaste trap naar verdieping, keuken met inbouwkeuken (enkele) spoelbak, oven, elektrische kookplaat, en koelkast, woon-/zitkamer met open haard en berging/entree.
Indeling verdieping :	Overloop, 3 slaapkamers en een badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet en schuiftrap naar bergzolder.
Verwarming:	De woning wordt verwarmd middels een gasgestookte cv-installatie met Hr-ketel, Buderus ketel 1982.
Nutsvoorzieningen:	Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig, m.u.v. riool en kabeltelevisieaansluiting. Er is een septictank aanwezig.
Bouwkundige aard	
Plafonds:	Betonnen dek, holle bouwstenen, balken tegen plafond, kunststof en houten schroten.
Wanden:	Tegels, stuc-/schuurwerk en behang en schoonmetselwerk.
Vloeren:	Plavuizen en linoleum.

- Rondom de woning is een fraaie siertuin aangelegd met gemetselde muren en een fraai hekwerk met poort en terras.

De constructie en de staat van onderhoud van de woning zijn goed.
Het object is op afstand buiten de bebouwde kom van Grubbenvorst gelegen tussen de dorpskernen van Grubbenvorst en Sevenum midden in het agrarisch gebied. Er is in de directe omgeving geen bebouwing gesitueerd.

2. Tuinbouwloods: — Vloeroppervlakte: ca. 480m²

De loods is gebouwd in 1977, is opgetrokken met een halfsteens bakstenen borstwering, voorts bestaande uit kasconstructie, betonnen vloer, houten schuifdeur en is met asbestcement golfplaten gedekt. Indeling Kantoor met tegelvloer, berging, toilet en gewasbeschermingsmiddelenkast.

3. Kassencomplex : — Oppervlakte: ca. 8.000m²

Het kassencomplex is gebouwd in 1976/1977, stalen onderbouw met goothoogte van 2.60m, een vakmaat van 3.00m en een kapbreedte van 3.20m (Venlo-bouw). De lichting bestaat uit schommelmechaniek 2-ruits. Er is een betonnen middenpad gesitueerd met een breedte van 2m.

Technische installaties:
Beregening 1 leiding per kap van 3.20m, een vaste spuitleiding, werkverlichting, heteluchtverwarming bestaande uit 12 heaters van het merk BE, bouwjaar 1979.

In de loods is een gesloten ontijzeringsinstallatie aanwezig met een capaciteit van 5m³/uur, van het merk Lubron Voorts een waterbuffer uit 1993 met een inhoud van ca. 162m³ Vervolgens is op het open gedeelte tuinbouwgrond een ondergrondse telescoop beregening aangebracht, waar 70 stuks telescopen aanwezig zijn.

4. Erfverharding: Oppervlakte: ca. 700m²

Bestaande uit beton en betonklinkers.

5. Percelen grond:

De percelen M421 en 422 vormen één geheel, zijn nagenoeg rechthoekig gevormd en worden ontsloten aan de Heierhoevenweg. Naast het bebouwde gedeelte met kassen wordt het overige deel geëxploiteerd als vollegrondstuinbouw.

PLANOLOGISCHE SITUATIE
Het vigerende bestemmingsplan is "Agrarisch buitengebied" met een gedeeltelijke specifieke bestemming glastuinbouw.

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Grubbenvorst	M	421	2.40.83ha
Grubbenvorst	M	422	0.06.60 ha
Totaal			2.47.43ha

NADER KWALITATIEVE EIGENSCHAPPEN VAN HET REGISTERGOED
Er is niet gebleken dat het registergoed belast is uit hoofde van erfdienstbaarheden, overige lasten en beperkingen, die kenbaar zijn uit registers als bedoeld in artikel 16 en artikel 85, respectievelijk boek 3 en 5 van het BW.

Heierhoevenweg 14, 5928 RN Venlo

1. Woonhuis — Inhoud ca. 605m³
2. Aanbouw aan de woning (achterhuis/schuurgedeelte — Vloeroppervlakte 260m²
3. Tuin — Oppervlakte 3.000m²
4. Overige stalling (paarden en buitenbak)
5. Woonerf direct onder en nabij de woning — Oppervlakte 1.000m²
6. Tweede deel woonerf — Oppervlakte 1.000m²
7. Derde deel nabij de gebouwen — Oppervlakte 2.000m²
8. Overige grond — Oppervlakte20.009m²
9. Erfverharding/infra/Hekwerk en overige voorzieningen

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Venlo	X	73	2.40.09 ha

Heierhoeverweg 16, 5971 NN Grubbenvorst

vrijstaande woning vanaf de Heierhoevenweg

paardenstal

1. De vrijstaande woning — Inhoud ca. 585m³

De woning is traditioneel gebouwd rond 1962, gerenoveerd in de loop der jaren, met zadeldak, in baksteen met spouw opgetrokken, op betonnen plintfundering, zachthouten en deels kunststof kozijnen en ramen, ingezet met dubbel glas (thermopane), bevat een met hout beschoten kap en is gedekt met pannen. Alle ramen zijn voorzien van rolluiken.

Indeling begane grond:	Hal met meterkast en vaste trap naar verdieping, bijkeuken, keuken met inbouwkeuken (enkele spoelbak, oven, elektrische kookplaat en koelkast), toiletruimte en woon-/zitkamer met open haard.
Souterrain:	Grotendeels kelderruimten.
Indeling verdieping :	Overloop, 3 slaapkamers en een badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet en schuiftrap naar bergzolder.
Verwarming:	De woning wordt verwarmd middels een gasgestookte (propaangas) cv-installatie met HR-Ketel, Nefit Turbo Combiketel 1998.
Nutsvoorzieningen:	Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig, m.u.v. riool-, gas- en kabeltelevisieaansluiting. Er is een septictank aanwezig.
Bouwkundige aard Plafonds:	Schroten, gipsplaten, balken en stucwerk.

Wanden:	Tegels, stuc-/schuurwerk,behang en schoonmetselwerk.
Vloeren:	Beton, plavuizen en vloerbedekking.

- Rondom de woning is een fraaie siertuin aangelegd met gemetselde muren en een fraai hekwerk met poort.

De constructie en de staat van onderhoud van de woning en de tuinbouwschuur zijn goed.
Het object is op afstand van de bebouwde kom van Grubbenvorst gelegen tussen de dorpskernen Grubbenvorst en Sevenum midden in het agrarisch gebied. Er is in de directe omgeving lintbebouwing gesitueerd.

2. Garage met open berging: Vloeroppervlakte ca. 45m²

De garage/berging is deels opgetrokken met betonpanelen en deels houten delen, betonnen vloer, kanteldeur en is met asbestcement golfplaten gedekt.

3. Stalling/bergruimte Vloeroppervlakte ca. 65m²

De stalling/bergruimte is opgetrokken in een stalen plaatwerk, betonnen vloer en gedekt met stalen kapconstructie

4. Paardenstal Vloeroppervlakte ca. 45m²

Houten opbouw op stenen vloer en met asbestcement golfplaten gedekt.

5. Erfverharding Oppervlakte ca. 400m²

Bestaande uit betonklinkers

6. Percelen grond

Percelen 044020 en 044021 vormen één geheel, zijn driehoekvormig gevormd en gelegen achter het woonobject. Deze percelen zijn ingeplant met asperge, plantdatum 1994

PLANOLOGISCHE SITUATIE
Het vigerende bestemmingsplan is "Agrarisch buitengebied" met de specifieke bestemming wonen.

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Grubbenvorst	RVK	044013	0.39.49 ha
Grubbenvorst	RVK	044020	0.93.84 ha
Grubbenvorst	RVK	044021	0.07.60 ha
Totaal			1.40.93 ha

NADER KWALITATIEVE EIGENSCHAPPEN VAN HET REGISTERGOED
Er is niet gebleken dat het registergoed belast is uit hoofde van erfdienstbaarheden, overige lasten en beperkingen, die kenbaar zijn uit registers als bedoeld in artikel 16 en artikel 85, respectievelijk boek 3 en 5 van het BW.

Heierhoevenweg 16/a,18,22 Venlo

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Venlo	X	80	0.36.17 ha
Venlo	x	81	0.02.53 ha
Venlo	X	82 ged.	0.97.47 ha
Venlo	X	84 ged.	0.50.00 ha
Totaal			1.86.17 ha

PLANOLOGISCHE SITUATIE

Aan het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Trade Port Noord" en "Park zaarderheiken", is door de Raad van State gedeeltelijk goedkeuring onthouden ter plaatse van de onderhavige percelen. Dat betekent dat het daarvoor vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Grubbenvorst opnieuw van toepassing is.
Het object Heierhoeveweg 16/a heeft de bestemming "Wonen". De overige 2 objecten hebben de bestemming "Agrarisch Gebied, met agrarisch bouwblok.

Objecten

Op de voorgenoemde percelen, te weten 16/a, 18 en 22 zijn bouwvallige opstallen gesitueerd bestaande uit een drietal voormalige agrarische bedrijfswoningen met bouwvallige bijgebouwen.

- Tweemaal agrarische woonerf à 500m² = totaal oppervlakte 1.000m²
- Particulier woonerf (Heierhoevenweg 16/a) oppervlakte 3.617m²
- Agrarische bedrijfserf (Heierhoevenweg 18) oppervlakte 5.000m²
- Agrarische bedrijfserf (Heierhoevenweg 22) oppervlakte 5.000m²
- Overige huiskavel (Heierhoevenweg 18) oppervlakte 4.500m²

Heierhoevenweg 24, 5928 RN Venlo

1. Woonhuis — Inhoud ca. 1.200m³
2. Aanbouw aan de woning (achterhuis) — Vloeroppervlakte 685m²
3. Kippenhok/bergruimte — Vloeroppervlakte 150m²
4. Woonerf — Oppervlakte 1.000m²
5. Grond direct om de woning — Oppervlakte 1.000m²
6. Overige grond — Oppervlakte 12.068m²
7. Hekwerk, beregening, verharding

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Venlo	X	86	0.75.69 ha
Venlo	X	87	0.54.99 ha
Totaal			1.13.68 ha

Heierhoevenweg 20, 5928 RN Venlo

1.	Woonhuis	Inhoud ca. 800 m^3
2.	Erf, tuin en ondergrond van de bedrijfswoning	Oppervlakte 500 m^2
3.	Aangebouwde zeugenstal	Vloeroppervlakte 300 m^2
4.	Kraamstal en biggenbatterij	Vloeroppervlakte 450 m^2
5.	Vleesvarkensstal	420 stuks
6.	Werktuigenberging	Vloeroppervlakte 200 m^2
7.	Overige, o.a. kippenhokken en erfverharding	resp. 100 en 1.600 m^2
8.	Ondergrond	Oppervlakte 7.500 m^2
9.	Overige grond	Oppervlakte 5.473 m^2

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Venlo	*X*	*492*	*1.34.73 ha*

'review taxatierapport Trade Port Noord'

Gemeente Venlo
Dhr. A. Snijders
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 3434
5902 RK Venlo

Datum: 29 augustus 2012
Kenmerk: review taxatierapport Trade Port Noord

Geachte heer Snijders,

Op 24 februari 2012 hebben wij het taxatierapport betreffende de inbrengwaarden in het kader van Afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening inzake het project Trade Port Noord te Venlo opgeleverd.

Op 21 maart 2012 is onder andere het onderhavige ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegd. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen bent u voornemens het definitieve exploitatieplan op punten aan te passen. Ter beoordeling van de effecten voor de inbrengwaarde heeft u ons de navolgende stukken doen toekomen:
- Rapport zienswijzen en aanpassingen ontwerp-plannen c.a. Trade Port Noord, nr. 12-0802;
- Exploitatieplan Trade Port Noord, Bijlage 7 – Kaart eigendommen, datum 17-07-2012;
- Exploitatieplan Trade Port Noord, Bijlage 16.1 – Samenvattend overzicht taxatiewaarde.

Voor de inbrengwaarde is de wijziging van de plangrens ten behoeve van de zienswijze van eigenaar Van Beek/Huijkelom van belang. De plangrens wordt zo gewijzigd dat het perceel van indieners precies buiten het plangebied komt te vallen (conform F.2 aanpassingen in de plannen van het rapport zienswijzen). Dit heeft gevolgen voor de te verwerven oppervlakte, aanpassing in kosten en opbrengstenraming, en dergelijke.

Bijlage 16.1 hebben we gecontroleerd op overeenstemming met onze eerdere inbrengwaardetaxatie. De plangrenscorrectie is juist doorgevoerd, waardoor wij de opgegeven inbrengwaarde in deze bijlage kunnen bevestigingen en onderschrijven.

Met vriendelijke groet,
Mede namens drs. K.F.J.P. de Bont RT

Ing. B.N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Kraaijenbergsestraat 11
4851 RG Ulvenhout

Bijlage 16.4. Brief taxateur inzake ontbreken aanleiding hertaxatie gronden d.d. 27 Juli 2017, 9e herziening

DE BONT
ADVIESBUREAU
BESTUURSRECHTELIJKE
SCHADEVERGOEDINGEN

Drs K.F.J.P. De Bont RT
Drs. P.H.C. de Bont
M.E.A.J. Brands-van Gils

Gemeente Venlo
Ruimte en Economie
t.a.v. mw. F. Arts
Postbus 3434
5902 RK te Venlo

Rijsbergen, 27 juli 2017

Inzake: Markttechnische update (actualisatie raming inbrengwaarden)
Project Trade Port Noord, 9e Herziening

Geachte mevrouw Arts,

Naar aanleiding van het verzoek daartoe namens de gemeente Venlo per email van 20 juni 2017, gaat hierbij een markttechnische update ten behoeve van de inbrengwaarden zoals bedoeld in de Afdeling Grondexploitatie (Wro) voor het project Trade Port Noord, de 9e Herziening van het betreffende Exploitatieplan daarbij.

Met vriendelijke groet,

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

ONTEIGENING
PLAN- & MAATREGELSCHADE
NADEELCOMPENSATIE
TAXATIE EN BEMIDDELING ONROERENDE ZAKEN

Gommersstraat 19 • 4891 AP Rijsbergen
076-5649115 • KvK Breda nr.20138850
IBAN: NL26RABO0116795735
www.debontabs.nl • info@debontabs.nl

Considerans

Bij rapport van 4 mei 2016, is door drs. K.F.J.P. de Bont RT (hierna: deskundige) de inbrengwaarde getaxeerd voor zover die betrof het project “Trade Port Noord” te Venlo, de 6e Herziening. Gevraagd wordt aan deskundige thans of deze inbrengwaarde, met rapportage van 4 mei 2016, nog actueel is en in die zin dan ook kan dienen voor inmiddels de 9e Herziening waarvoor momenteel een nieuw exploitatieplan wordt opgesteld.

Deskundige overweegt dienaangaande het volgende.

A. Over het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

1. Van toepassing op de vraag, zijn de regels vanuit het reglement voor de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), de artikelen 11.12 tot en met 11.13.
2. Van toepassing op de vraag en het antwoord, zijn het reglement voor de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) integraal (versie 19 november 2015 en de wijzigingen daarop, versie 15 juni 2017) zowel als de thans geldende Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT (versie 19 november 2015 en de wijzigingen daarop, versie 15 juni 2017).
3. Van toepassing op de vraag en het antwoord, is tevens hetgeen is bepaald in de “Toelichting op de regelgeving Wonen, BV en LAV, niet-marktwaardetaxaties” van het NRVT (Publicatieversie juli 2017). Hierin is, voor zover relevant, vastgelegd dat professionele taxatiediensten voor niet-marktwaardetaxaties, waaronder te verstaan het taxeren van inbrengwaarden, in de regel worden beheerst door een wettelijk en jurisprudentieel kader en een vaste praxis onder deskundigen. Op deze professionele taxatiediensten zijn de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT onverkort van toepassing. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk en het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke kamerreglement, staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk in rangorde boven de kamerreglementen.
4. Uitgangspunt is dat opdrachtgever zich vergewist van de toepasselijke regelgeving die hiervoor is genoemd en dat die daarom niet expliciet nader nog zal worden uitgeschreven, tenzij dit voor het begrip van deze markttechnische update door deskundige noodzakelijk wordt geacht. Alsdan zal nader worden ingegaan op de nadere toelichting behoevende regelen en regelingen.

5. In artikel 11.12 van het Kamerreglement LAV, wordt aangegeven dat de waardepeildatum van een taxatie of een hertaxatie maximaal 24 maanden geleden mag zijn als een markttechnische update wordt afgegeven en voorts dat er een wijziging moet hebben plaatsgevonden met betrekking tot het getaxeerde vastgoedobject die niet van fysieke aard is, maar een wijziging betreft in de relevante markt of andere omstandigheden. De waardepeildatum van de hertaxatie waarop deze update ziet, is 12 november 2015, verwezen wordt ten deze naar paragraaf 2 onder D van het taxatierapport van 4 mei 2016. Deze update ziet dus op een taxatie met een waardepeildatum van minder dan 24 maanden oud. Voorts heeft geen wijziging plaatsgevonden van fysieke aard van het getaxeerde waarop deze update ziet, maar worden diverse andere omstandigheden gewijzigd met de 9e Herziening. Verwezen wordt ten deze naar de omschrijving van de (gewenste) aanpassingen met de 9e Herziening onder considerans C en D hierna.
6. In artikel 11.13 van het Kamerreglement LAV, wordt aangegeven dat de markttechnische update onderdeel uitmaakt (al dan niet in de vorm van een allonge) van het taxatierapport betreffende de volledige taxatie dan wel de hertaxatie en dat op het taxatierapport waarvan de markttechnische update onderdeel uitmaakt, de minimale vereisten, te onderscheiden in de volledige taxatie en de hertaxatie en weergegeven in het Kamerreglement LAV, onverkort van toepassing zijn. Vanwege deze regels verklaart deskundige deze markttechnische update dan ook tot een onlosmakelijk onderdeel van het “Taxatierapport Betreffende de inbrengwaarden in het kader van Afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening inzake het project “Trade Port Noord” te Venlo” zoals dat door ondergetekende is opgesteld en gedateerd 4 mei 2016.
7. In artikel 11.14 van het Kamerreglement LAV, wordt aangegeven dat de geregistreerde taxateur aard en strekking van de markttechnische update in het (her)taxatierapport waarop het betrekking heeft, vastlegt. Dit is met het vorenstaande en hierna nog opgenomen gedeelte door deskundige in deze brief met considerans georganiseerd. De geregistreerde taxateur voorts, kan de markttechnische update uitvoeren zonder opname ter plaatse en dit is in casu ook gebeurd (geen opname). Voorts kan de geregistreerde taxateur, indien aan de orde, volstaan met het uitbrengen van een herzien rekenmodel en een omschrijving van de wijzigingen ten opzichte van de situatie ten tijde van de oorspronkelijke taxatie en eventuele implicaties voor het risicoprofiel van het vastgoedobject.

B. Over Afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)

1. In de betekenis van de artikelen 6.12 en verder van de Wro is onder meer bepaald dat een exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie en dat die onder meer bevat een exploitatieopzet, bestaande uit onder meer en voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden.
2. Een tussentijdse hertaxatie van de inbrengwaarde van gronden (al dan niet met daarop aanwezige opstallen), kan bij een herziening van een exploitatieplan aan de orde en verplicht zijn. Dit is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onder meer bevestigd in de uitspraak (Valkenswaard) van 8 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3645. Het door de Afdeling, ook in voormelde uitspraak, voorgestane en te hanteren criterium, is dat onderdelen van een exploitatieplan door de raad moeten worden herzien als er sprake is van zodanige feiten en omstandigheden ten opzichte van het vastgestelde vorige exploitatieplan, dat daarin voor de raad een aanleiding moet zijn gelegen de betreffende exploitatieplanonderdelen te herzien (r.o. 2.2). Uit de uitspraak volgt naar de mening van deskundige verder dat het een zelfstandige taak van de raad (als bevoegd gezag) is bij een herziening van het exploitatieplan, om na te gaan of er dergelijke feiten en omstandigheden zijn die aanleiding geven tot het moeten (dat in tegenstelling tot 'kunnen') wijzigen van die onderdelen van een exploitatieplan. Dit geldt daarmee ook voor de inbrengwaarde. Daarbij komt naar de mening van deskundige echter ook de bijkomende voorwaarde dat, gezien de onafhankelijkheidseis aan de taxateur, de raad hier aan de taxateur de vraag dient voor te leggen of de feiten/omstandigheden die de ingrediënten vormen voor een herziening van het exploitatieplan, aanleiding geven tot hertaxatie van de inbrengwaarde. Dit zelfstandige oordeel van de taxateur (dat kan in de vorm van een schriftelijke verklaring) dient ook bij de toelichting op het herzieningsbesluit te worden gevoegd. Als uit de verklaring volgt dat een hertaxatie aan de orde is, dient ook de hertaxatie te worden verwerkt in het herzieningsbesluit. Als blijkt dat een markttechnische update aan de orde is, dan geldt daarvoor hetzelfde. En als blijkt dat geen herziening of update noodzakelijk is, dan geldt eveneens dat de verklaring daartoe van de taxateur dient te worden verwerkt in het herzieningsbesluit.
3. De vraag is of het vorenstaande onder punt 2 thans aan de orde is, een en ander bezien vanuit de systematiek van, voor en over de inbrengwaarden. Deskundige is van mening van wel. Voor de vraag of in relatie tot de voorgenomen 9e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord een hertaxatie van de inbrengwaarde aan de orde is, gaat het namelijk om een aantal ingrediënten (die hierna nog nader worden toegelicht en) die naar de mening van deskundige aanleiding geven tot de herziening. Daarbij wordt opgemerkt dat vanuit de inmiddels vanaf de 6e Herziening gehanteerde aanpak, er ook met de 9e Herziening weer sprake is van een volledig nieuwe eindtekst van alle hoofdstukken van zowel als van alle bijlagen bij het exploitatieplan. Er ontstaat hierdoor een nieuw exploitatieplan zoals dat luidt na de 9e Herziening.

Er is ten eerste sprake van een herziening van het bestemmingsplan Trade Port Noord, waarin de mogelijkheid wordt geboden drie windturbines in het plangebied te realiseren. Een turbine is een hoofdgebouw in de zin van artikel 6.2.1 Bro, wat tot gevolg heeft dat het exploitatieplan sowieso **moet** worden herzien. Er ontstaat ook nieuwe uitgeefbare grond, voor de turbines en daarmee een daling van de uitgiftemogelijkheden van direct omliggende gronden door de beperkingen die voortvloeien uit de overzwaai van de turbines, respectievelijk de daaromheen liggende veiligheidszones. Dit kan in beginsel effect sorteren op de inbrengwaarde. Ten tweede, de peildatum van de grondexploitatie wordt verlegd van 1 januari 2016 naar 1 januari 2017. Ook dit kan in beginsel effect sorteren op de inbrengwaarde. Daarbij dient wel te worden vermeld, dat de kostenverhaalsregels dan met zich brengen dat alle kosten op netto contante waarde per 1 januari 2016 zijn opgenomen in de vorige herziening (de 8e Herziening, waarvoor het taxatierapport van 4 mei 2016 eveneens is gebruikt). Deze kosten zijn vanaf dat moment en in casu rentedragend gesteld op basis van 0,55% per jaar. Dit betekent, dat door de kostenverhaalsregels de getaxeerde inbrengwaarde van 1 januari 2016 op 1 januari 2017 uitkomt op 0,55% hoger. Dit geldt voor de door deskundige getaxeerde waarde van onbebouwde gronden zowel voor de waarde van de opstallen en de bijkomende vergoedingen, eveneens door deskundige getaxeerd. Hoewel deze rente-ophoging geen onderdeel uitmaakt van deze markttechnische update, vindt deskundige het voldoende belangrijk het vorenstaande te melden.

C. Over de wijzigingen met de 9e Herziening

Uit de versie concept (in bewerking) van het Exploitatieplan Trade Port Noord, zoals dat luidt na de 9e Herziening, heeft deskundige het volgende opgemaakt.

1. Voor een uiteenzetting van de totstandkoming van het bestemmingsplan met exploitatieplan Trade Port Noord, de 9e Herziening, wordt verwezen naar Hoofdstuk 1 van voormeld document.
2. Het besluit tot de 9e Herziening van het Exploitatieplan Trade Port Noord kan worden getypeerd als een integrale herziening. Deze herziening is het gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan Windpark Greenport Venlo, deelgebied Trade Port Noord. Met dit bestemmingsplan wordt de planologische basis gelegd voor de realisatie van drie windturbines met bijbehorende werken binnen het bedrijventerrein Trade Port Noord. Een gedeelte van dit bestemmingsplangebied is gelegen binnen het exploitatiegebied, zoals het is opgenomen in het Exploitatieplan Trade Port Noord zoals dat luidt na 8e Herziening. De vaststelling van het bestemmingsplan Windpark Greenport Venlo, deelgebied Trade Port Noord heeft, voor het gedeelte dat gelegen is binnen het exploitatiegebied, tot gevolg dat het exploitatieplan Trade Port Noord dient te worden herzien. Als gevolg van de wijziging in de inrichtingsstructuur is de ruimtegebruikskaart herzien, wat doorwerking heeft naar de exploitatieopzet, toelichting en bijlagen van het exploitatieplan. Voorts is een technische verbetering in een definitie zoals opgenomen in de regels, doorgevoerd. In het besluit tot 9e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord en het bestemmingsplan Windpark Greenport Venlo, deelgebied Trade Port Noord is hieraan invulling gegeven. Hierin wordt de planologische basis gelegd voor de bouw en exploitatie van een tweetal windturbines in het exploitatiegebied.
   Het gevolg hiervan is dat er sprake is van uitgeefbaar gebied voor de footprint van de te realiseren windturbines; dat er sprake is van uitgeefbaar gebied met gewijzigde gebruiks- en bouwmogelijkheden in een straal van 71 m rondom de turbine en dat er sprake is van uitgeefbaar gebied met gewijzigde gebruiks- en bouwmogelijkheden in een straal tussen 71-211 m rondom de turbine.
3. Tevens is de peildatum van de grondexploitatie verlegd van 1 januari 2016 naar 1 januari 2017.
4. Deskundige gaat ervan uit dat het vorenstaande de enige wijzigingen betreft ten opzichte van de uitgangspunten en input die hebben gediend voor zijn taxatierapport van 4 mei 2016, dat wil voor hem en het taxatierapport zeggen: een wijziging in de inrichtingsstructuur en daarmee het ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied en een wijziging van de peildatum. Voor het overige neemt deskundige aan dat één op één hetgeen is vermeld in het taxatierapport van 4 mei 2016 van toepassing blijft, inclusief ook de totale omvang van het exploitatieplangebied zoals dat is weergegeven in bijlage 2 aan het taxatierapport, in oppervlakte en qua de betreffende kadastrale percelen.

D. Over de markt in het algemeen per 1 januari 2017(ook ten opzichte van 15 november 2015)

In Hoofdstuk J van het taxatierapport van 4 mei 2016, is de grondmarkt weergegeven ten aanzien van de peildatum van dat taxatierapport, te weten 15 november 2015. Met de wijziging na de 9e Herziening, overweegt deskundige dat hetgeen in het taxatierapport van 4 mei 2016 is vermeld onder de paragrafen 1, 2 en 3 onder Hoofdstuk I op gelijke wijze toepasselijk is voor de inbrengwaarde zoals die is per waardepeildatum van 1 januari 2017. Aangaande hetgeen in het taxatierapport van 4 mei 2016 is vermeld onder paragraaf 4 van Hoofdstuk I, over de grondmarktsituatie, leest deskundige thans het volgende in, een en ander ter vervanging van de tekst en inhoud onder de voormelde paragraaf I, 4.

Bedrijfsruimtemarkt algemeen

In 2016 is, in 28 door Dynamis geanalyseerde regio's, 2.355.900 vierkante meter bedrijfsruimte op de markt opgenomen. Ondanks dat dit een daling is van 8% vergeleken met het voorgaande jaar, blijft er sprake van een hoog opnamevolume. De belangrijkste drijver achter het hoge opnameniveau blijft de logistieke sector, waarbinnen wederom weer zeer grote opnames hebben plaatsgevonden. Als gevolg van het aanhoudende hoge opnamevolume is het aanbod in een jaar tijd (2016) met 24% afgenomen. Volgens NVM Business voorts, werd begin 2017 in totaal circa 11,9 miljoen vierkante meter aan bedrijfsruimte aangeboden in Nederland. Vooral de logistieke vastgoedmarkt profiteerde van de economische groei: de opname van logistiek vastgoed is met een kwart gegroeid en het aanbod is daarmee fors gedaald. Ruim één-vijfde van het beschikbare oppervlak aan bedrijfsruimte dat begin 2017 werd aangeboden, betreft logistiek vastgoed.

Buiten het feit dat het voornaamste volume binnen de bedrijfsruimtemarkt wordt gerealiseerd door logistieke opnames, is volgens Dynamis ook op de markt van kleine bedrijfsruimten een sterke vraag zichtbaar vanuit vooral de bouwsector. De groei van het investeringsvolume in overwegend de woningbouw en herstel en verbouw veroorzaakt een sterke additionele vraag naar kleine bedrijfsruimtes door onderaannemers. Aannemersbedrijven zijn meer en meer op zoek naar kleinschalige hallen/c.q. opslagruimten om een deel van de voorraad te kunnen opslaan en om kleinschalig werk in te verrichten. Inmiddels is de sterkste dynamiek tussen vraag en aanbod dan ook terug te vinden op de markt van kleinschalige bedrijfsruimten. De marktratio - dit geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de marktratio stijgt, komen de vraag en het aanbod dichter tot elkaar en is sprake van een krappere markt - van de bedrijfsruimten tot 500 vierkante meter ligt dan ook het hoogst op 77%, terwijl de marktratio marktbreed op 54% ligt.

In sommige regio's is er duidelijk schaarste zichtbaar onder dit type bedrijfsruimte, waarbij de vraag boven het geschikte aanbod uitstijgt. Gevolg hiervan is dat de prijzen van kleinschalig vastgoed intussen opwaarts bewegen. De bedrijfsruimtemarkt van middelgrote bedrijfsruimte (2.000-5.000 m²) kent op dit moment de laagste marktdynamiek met een marktratio van 48%. Binnen dit specifieke marktsegment is het aandeel structureel aanbod (> 3 jaar) ook het hoogst, te weten 21%. Ter vergelijking, over de gehele bedrijfsruimtemarkt ligt dit percentage op 19%. Het feit dat, ondanks een hoge marktratio van 54%, er nog steeds ruim 19% langer dan drie jaar te koop of te huur staat, wijst erop dat dit type vastgoed minder aansluit bij de marktvraag.

Deels ligt dit aan de locatie van deze objecten, maar hoofdzakelijk wordt het verklaard door een te groot aandeel kantoorruimte binnen de bedrijfsobjecten. Een belangrijk deel van het langdurige aanbod beschikt immers over 25 tot 50% kantoorruimte van het totale vloeroppervlakte. Terwijl op basis van de transacties van de afgelopen jaren kan worden vastgesteld dat niet meer dan 10 tot 20% kantoorruimte op het totale vloeroppervlak wordt gevraagd.

De vastgoedmarkt voor bedrijfsruimte profiteert dus van de economische groei in Nederland. De positieve omzetcijfers en dynamiek van de sectoren bouw, logistiek en industrie zorgen volgens NVM Business voor een groeiende vraag naar bedrijfsruimte. De opname van bedrijfsruimte is in 2016 met ruim 5% gegroeid ten opzichte van het jaar ervoor. De totale opname kwam daarmee uit op 6,1 miljoen vierkante meter. Tevens is het aantal transacties op de bedrijfsruimtemarkt toegenomen. De groeiende vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte komt met name vanuit de bouwnijverheid. Mede door de grote vraag nam het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte met bijna 10% af. Ondanks dat het aanbod van bedrijfsruimte in Nederland in 2016 daalde, nam de structurele leegstand nog wel verder toe.

Eind 2016 stond 22% van het totale aanbod bedrijfsruimte langer dan 3 jaar leeg. Van de grote gemeenten heeft Eindhoven de beste cijfers, hier staat maar 11% van het aanbod leeg. Venlo heeft zowel de meeste leegstaande bedrijfspanden als het grootste oppervlak aan leegstaand bedrijfsvastgoed. Redengevend is onder meer dat deze gemeente beschikt over veel verouderd logistiek vastgoed. Bedrijfspanden die langer dan 3 jaar op de markt worden aangeboden, zijn vaak gedateerd en voldoen niet meer aan de huidige vraag naar duurzaam, kwalitatief hoogwaardig vastgoed. Revitalisering of herbestemming kan een oplossing bieden voor deze panden. Overigens lijkt herbestemming van bedrijfsvastgoed vooral kansrijk in binnensteden van (middel-)grote steden. De gemiddelde huurprijs van logistieke objecten is (hoewel erg beperkt maar toch) licht gestegen in 2016. De overige, niet-logistieke bedrijfspanden laten een iets ruimere stijging van de huurprijzen zien. Aan de vraagkant zijn de prijzen per vierkante meter voor zowel koop- als huurobjecten voor het derde jaar op rij stabiel gebleven. Wat betreft incentives is in 2016 een daling in zowel de hoogte als de frequentie ervan geconstateerd.

Bron: Dynamis (Sprekende Ruimte Bedrijfsruimtemarkten 2017), www.vastgoedmarkt.nl en NVM Business (Nederlandse Markt voor Bedrijfsruimte 2016, publicatie april 2017)

Bedrijfsruimtemarkt Venlo en omgeving (Noord Limburg)

De markt voor bedrijfsruimte in Noord Limburg behoort tot de grootste en meest dynamische van Nederland. De regio ligt strategisch tussen de Nederlandse Mainports en het Europese achterland en kan rekenen op grote belangstelling van logistieke dienstverleners en haar opdrachtgevers. De opname manifesteert zich vooral in de vorm van grootschalige nieuwbouw op maat gemaakt voor de aankomende huurder (build-to-suit).

Hoewel er in 2015 meer opname dan aanbod werd geregistreerd, ligt het opnameniveau met 68.000 vierkante meter na de eerste zes maanden in 2016 alweer 8,1% boven het niveau van de eerste helft van 2015. Er lijkt voorlopig geen maat te staan op de transactiedynamiek van de Noord-Limburgse bedrijfsruimtemarkt.

Ook voor 2017 wordt een soortgelijk beeld verwacht. Over de laatste anderhalf jaar (2015-2016) betrof 78% van de Limburgse opname een transactie in transport en logistiek, waar het aandeel gemeten over de laatste tien jaar ‘slechts’ 62% betrof. Ondanks het feit dat relatief veel opname in nieuwbouw wordt gerealiseerd, daalde het aanbod van bedrijfsruimte in de regio met 10% tot 310.000 vierkante meter ten opzichte van eind 2015. De gemiddelde huurprijs bleef stabiel op EUR 36,- per m² per jaar.

Bron: Nieuwsbericht DTZ Zadelhoff 29 juli 2016 en Factsheets 2017 Cushman & Wakefield

Verwachtingen voor de bedrijfsruimtemarkt (algemeen)

De economische vooruitzichten zijn voor de bedrijfsruimtemarkt gunstig. De verwachtingen omtrent de economische groei, consumptie van huishoudens en groei van het relevante wereldhandelsvolume leiden tot deze positieve blik. De groeicijfers blijven de voedingsbodem voor een sterkere uitbreidingsbehoefte van bedrijven. Deels zal deze behoefte kunnen worden opgevangen door de bestaande voorraad, echter zal er ook telkens meer druk ontstaan op een grotere uitbreidingsbehoefte, wat zal resulteren in een hoger nieuwbouwvolume van bedrijfsruimte in de komende jaren. Belangrijkste risico ligt in de steeds sterker wordende politieke polarisatie. In verscheidene landen binnen en buiten Europa is het politieke voornemen om meer economische activiteiten binnen de eigen landsgrenzen te behouden, dan wel terug te brengen binnen de landsgrenzen. Indien deze politieke voornemens in de komende periode gestalte zullen krijgen in beleid vormt dit een risico voor de Nederlandse economie. Nederland als handelsland is deels afhankelijk van vrijhandelsbeleid tussen landen, inperkingen van de handelsvrijheid en de daarmee gepaarde stijging van de handelskosten en niet-tarifaire handelsbelemmeringen kunnen derhalve invloed uitoefenen op de economische activiteiten binnen Nederland. Een dergelijk scenario zal ook haar uitwerking kennen op de uitbreidingsvraag van bedrijfsruimten. Tot op heden wordt in de economische vooruitzichten echter nog niet uitgegaan van een scenario als deze, waardoor ook aankomend jaar uit wordt gegaan van een sterk opnamejaar vanwege uitbreidingsbehoeften bij bedrijven, dit ondanks dat het structurele aanbod van bedrijfsruimte minder hard groeit dan voorgaande jaren. De leegstand in sommige gemeenten is nog zorgelijk groot. Dit resulteert op sommige plaatsen in verloederde bedrijventerreinen met bijbehorende criminaliteit en onveiligheid.

Bron: Dynamis (Sprekende Ruimte Bedrijfsruimtemarkten 2017), www.vastgoedmarkt.nl en NVM Business (Nederlandse Markt voor Bedrijfsruimte 2016, publicatie april 2017)

E. Over concrete transacties en andere specifieke marktinformatie vanaf 15 november 2016

In Hoofstuk H, onder paragraaf 5 en 6 in het taxatierapport van 4 mei 2016, heeft deskundige aangegeven hoe het in het exploitatieplangebied gelegen bebouwde vastgoed is gewaardeerd en in bijlage 2 aan dat taxatierapport hoe hoog hij die waarde schat.

In Hoofdstuk K van het taxatierapport van 4 mei 2016, onder paragraaf 4 zijn weergegeven de referentietransacties en waardebepalingen die door de gemeente, provincie Limburg, in rechtspraak en door andere (markt)partijen zijn gedaan, rekening houdend met de huidige voor onroerende zaken in Venlo en omgeving alsmede verder in Nederland per waardepeildatum 15 november 2015, de status van de herontwikkelingsplannen op dat moment en de toentertijd bestaande economische situatie die in het taxatierapport hebben geleid tot een waardeoordeel van deskundige voor de in het exploitatieplangebied gelegen onbebouwde gronden als ruwe bouwgrondprijs van € 23,- per vierkante meter.

Uit onderzoek is deskundige niet gebleken dat er tussen 15 november 2015 en 1 januari 2017 sprake is geweest van uitspraken van rechtbanken inzake Wvg en/of onteigening.

Ten aanzien van de minnelijke verwervingen, is door de gemeente aangegeven dat enkele verwervingen hebben plaatsgevonden voor de spoorse aanpassingen/railterminal (gekoppeld aan de 7e herziening van het exploitatieplan) en dat de betaalde verwervingsprijzen hebben gelegen op circa € 20,- per vierkante meter, soms iets meer en soms met bijkomende afspraken. Uit recherche is deskundige gebleken dat dit juist is en voortkomt uit transacties (van ná 15 november 2015) tussen:

- B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en de heer M.M.H.M. Verstegen, akte van 13-4-2017, overeenkomst van 23-2-2017, verkoop voor € 20,- per vierkante meter. Bijbetalingsclausule voor grond in het ontwikkelingsgebied van Klaver 5: € 10,- per vierkante meter (niet geïndexeerd).
- B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en de heer H.F.M. Verhaegh c.s., mondelinge overeenkomst van 31-3-2017, akte van 21-4-2017, verkoop voor € 20,- per vierkante meter. Bijbetalingsclausule voor grond in het ontwikkelingsgebied van Klaver 5: € 11,- per vierkante meter (niet geïndexeerd).
- B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en Staatsbosbeheer, overeenkomst van 4-4-2017 en 6-4-2017, akte van 16-6-2017, verkoop voor € 20,- per vierkante meter.

In deze markttechnische update, heeft deskundige deze transacties mee overwogen.

Resumerend

Door deskundige wordt in al het vorenstaande geen aanleiding gezien tot (tussentijdse) hertaxatie van de onbebouwde gronden in het exploitatieplangebied. De voorgestane wijzigingen in de inrichtingsstructuur en daarmee het ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied lijken hem ten minste geen druk in opwaartse zin te geven op de ruwe bouwgrondprijs, een en ander omdat de rendabelheid van het plan hem in ieder geval niet lijkt toe te nemen. Op zich zal de (toe te rekenen) ondergrond voor een windturbine rendabel te vermarkten zijn, maar daarentegen is het grondgebied waarop door met name de risicocontouren beslag wordt gelegd in termen van verminderde mogelijkheden tot planontwikkeling zoals voorgestaan in Trade Port Noord, potentiële winst uit grondexploitatie daar dan weer teniet doen. De wijziging van de peildatum van 15 november 2015 naar 1 januari 2017 lijkt deskundige daarentegen, hoewel dit niet direct reeds lijkt te volgen uit een drietal geanalyseerde en recente transacties (genoemd in deze update), wel enig opwaartse druk te hebben gesorteerd op de ruwe bouwgrondprijs, een en ander volgend uit hetgeen vooral ook is opgenomen onder considerans in D hiervoor, de algemene marktinformatie. Per saldo schat deskundige evenwel in, dat voor de 9e Herziening van het Exploitatieplan Trade Port Noord, de door hem bij taxatierapport geschatte waarde voor onbebouwde gronden ad € 23,- per vierkante meter, geïndexeerd zoals aangegeven onder considerans B.3, evenzo bruikbaar is (en blijft derhalve).

Voor de (voorheen) bebouwde gronden binnen het exploitatieplangebied, is deskundige dezelfde mening toegedaan, eerst en vooral ingegeven door een relatief hogere taxatie- en afwijkingsmarge die in het taxatierapport van 4 mei 2016 voor deze vastgoedobjecten reeds moest worden aangehouden vanwege onder meer de onmogelijkheden van opname en volledig eigen overig objectonderzoek.

Resumerend is deskundige dan ook van mening dat er op het gebied van de inbrengwaarde, zoals weergegeven in het taxatierapport van 4 mei 2016 onder D.2, geen aanpassingen benodigd zijn vanwege de 9e Herziening van het Exploitatieplan Trade Port Noord.

Bijlage 17 Planschade risico analyse, 9e herziening

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het bestemmingsplan
“Trade Port Noord”.

CONCLUSIE

De te vergoeden planschade taxeren wij op:

€ 8.000,--.

Opdracht:	3138830
Datum:	december 2011
Adviseur:	mr. M.S.E. Frankhuizen
Referentie:	2011-06

INHOUDSOPGAVE

1 UITGANGSPUNTEN 3
1.1 Opdracht 3
1.2 Gesprek 3
1.3 Ontvangen stukken 5
1.4 Conceptadvies 5

2 PLANGEBIED 7

3 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE 8
3.1 Wet ruimtelijke ordening 8
3.2 Rechtspraak 9

4 VIGERENDE PLANOLOGIE 10

5 NIEUWE PLANOLOGIE 16

6 VERGOEDBAARHEID 19
6.1 Onderdelen vergoedbaarheid 19
6.2 Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding 20

7 OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER 23
7.1 Selectie van relevante aspecten 23
7.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten 25
7.3 Invloedssfeer 26

8 OVERWEGINGEN TAXATIES 27
8.1 Definitie waardebegrip 27
8.2 Peildatum 27
8.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld 27
8.4 Geldigheid en geldigheidsduur 27
8.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau 28

9 BEOORDELING CLUSTERS 29

10 CONCLUSIE 36

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 9 november 2011 heeft de gemeente Venlo de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het bestemmingsplan “Trade Port Noord”. Het project bestaat uit het ontwikkelen en realiseren van een bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen.

1.2 Gesprek

Op 17 november 2011 zijn de relevante gegevens doorgenomen. Namens opdrachtgever was aanwezig de heer A. Snijders. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige mevrouw mr. M.S.E. Frankhuizen.

Tijdens de bespreking is de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein “Trade Port Noord en park Zaarderheiken” te Venlo aan de orde gekomen. De verdere ontwikkeling en realisatie van het bedrijventerrein zal op basis van het bestemmingsplan “Trade Port Noord” tot stand komen, met dien verstande dat de externe ontsluitingsstructuur van het plangebied tussen de bestaande A73 en de A67 op grond van het provinciale inpassingsplan “Greenportlane” zal worden aangelegd. Hierdoor valt de beoordeling van de externe ontsluitingsstructuur buiten het kader van onderstaande analyse. Het bedrijventerrein zal in 5 ruimtelijke clusters, zogenaamde klavers, worden gerealiseerd, met dien verstande dat een deel van het cluster gelegen in het noordwestelijke deel van het plangebied, op grond van uitwerkingsplannen zullen worden ontwikkeld.

Hierbij is relevant op te merken, dat uit te werken bestemmingen zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder b, expliciet zijn uitgezonderd van de planschaderegeling van artikel 6.1 Wro. Dit betekent, dat zolang en voor zover de bestemming nog niet is uitgewerkt, van een aanspraak op vergoeding van schade ex artikel 6.1 Wro voor de uitwerkingsplannen (nog) geen sprake kan zijn. Na het in werking treden en onherroepelijk worden van een uitwerkingsplan ontstaat een entree tot de procedure van artikel 6.1 Wro. Dit laat onverlet dat tevens een claim ten gevolge van het moederplan (plan met uit te werken bestemmingen) kan worden ingediend. Het moederplan laat echter alleen het bouw- en woonrijp maken, doch niet het bouwen toe. Zijdens opdrachtgever is in dit verband verzocht, om ten aanzien van deze plandelen de planschaderisico’s in te schatten zoals

deze na uitwerking van het plan aan de orde zullen zijn. Wij baseren ons ten aanzien van het toekomstige uitwerkingsplan op de uitwerkingsregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Trade Port Noord”.

Daarnaast hanteren wij voor onderhavige analyse, conform de aan ons verstrekte opdracht, het uitgangspunt dat de bedrijven in de nabije omgeving geen nadeel van de voorgenomen ontwikkeling en realisatie zullen ondervinden.

Voorts overwegen wij, dat een aantal objecten op basis van het reeds in werking getreden bestemmingplan “Trade Port Noord en park Zaarderheiken” reeds in de invloedssfeer van een bedrijventerrein zijn gelegen. Een deel van voornoemd plan is echter niet onherroepelijk geworden daar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de eerdere goedkeuring van Gedeputeerde Staten voor bepaalde plandelen heeft vernietigd.

Voorts overwegen wij, dat een aantal objecten op basis van het reeds in werking getreden bestemmingplan “Trade Port Noord en park Zaarderheiken” tot bedrijfsdoeleinden zijn bestemd. De eventuele directe planschade voor deze objecten maakt echter geen onderdeel uit van de verstrekte opdracht, zodat wij het eventueel aanwezige voor- of nadeel en daarmee samenhangende taxatie van deze gronden c.q. objecten niet nader zullen bespreken.

Van de zijde van de gemeente is daarnaast aangegeven dat navolgende objecten zijn of zullen worden aangekocht, zodat deze buiten de beoordeling kunnen worden gelaten. Dit betreffen de Heierkerkweg 5 en 7a, Heierhoevenweg 2a, 4 en 5 en de Sevenumseweg 11, 15 en 41. Daarnaast zijn alle objecten, met uitzondering van de toegestane bedrijfsbebouwing, welke in het plangebied zijn opgenomen opgekocht door overheden c.q. particuliere ontwikkelaars.

Ten slotte is op de plankaart bekeken welke bestaande omliggende objecten mogelijk kunnen worden getroffen door de onderhavige planmutatie en is het onderwerp “voorzienbaarheid” ter sprake gebracht.

1.3 Ontvangen stukken

Ten behoeve van het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken ontvangen:

- relevante delen van de vigerende bestemmingsplannen “Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken”, “Buitengebied Grubbenvorst”, “Buitengebied 1998 Sevenum” en “Trade Port West deelplan II”;
- de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 21 -11-2007;
- relevante delen van het bestemmingsplan “Trade Port Noord”;
- een kadastrale kaart.

1.4 Conceptadvies

Op 6 december 2011 hebben wij het conceptadvies aan opdrachtgever verzonden.

Opdrachtgever heeft op 6 december 2011 zijn opmerkingen per e-mail aan ons doorgezonden.

Een deel van de reactie was inhoudelijk van aard. De redactionele op- en aanmerkingen hebben wij in het conceptadvies verwerkt. Voorts hebben wij het conceptadvies in het licht van de opmerkingen opnieuw overwogen.

Reactie van de zijde van opdrachtgever

Kort samengevat merkt de opdrachtgever de volgende punt op:

- Opdrachtgever verzoekt na te gaan of er aan de oprichting van de geluidwal, met name aan de noordelijke zijde van het plangebied niet teveel gewicht door SAOZ wordt toegekend.

Reactie SAOZ

- In het ontwerp bestemmingsplan is de oprichting van een wal met een hoogte van ten minste 6 meter op grond van artikel 3 lid 1 jo 23 lid 1 over diepte van ten minste 25 meter vastgelegd. De aanleg van deze wal is een voorwaarde c.q. verplichting, voordat -onder voorwaarden- met de oprichting van bedrijfsbebouwing mag worden aangevangen. SAOZ houdt derhalve terecht rekening met de dempende werking van de oprichting van deze buffer aan de noordelijke grens van het plangebied.

- Daarnaast is rekening gehouden met de situering, hoogte en aard van de nieuwbouw, de afstanden, de omvang van de veranderingen, de tussenliggende bestemmingen en de aard van de te beoordelen objecten. Volledigheidshalve merken wij hierbij nog op, dat gelet op de vigerende planologie er achter de bestaande woonobjecten 33 en 35 alsmede de Grubbenvorsterweg 68, agrarische gronden gelegen zijn, die niet in hun aanwendingsmogelijkheden zullen worden geraakt.

2 PLANGEBIED

Het plangebied is op 17 november 2011 opgenomen. De locatie en de omliggende onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. Er is niet over de ontwikkeling gesproken met eigenaren en of bewoners van nabij gelegen onroerende zaken.

De locatie wordt begrensd door verspreide lintbebouwing gelegen aan weerszijde van de Sevenumseweg in het noorden, verspreide woon- en agrarische bebouwing in het oosten, verspreide woonbebouwing en een bedrijventerrein “Trade Port West” in het zuiden en agrarisch onbebouwde gronden in het westen. Ten tijde van de opname was het merendeel van de gronden onbebouwd. De gronden gelegen in het noordelijk deel van het plangebied werden voorts gekenmerkt door open agrarisch gebied en het zuidelijk deel als bedrijventerrein in ontwikkeling; een deel van de gronden werd bouwrijp gemaakt en een deel van de gronden was reeds tot bedrijventerrein ontwikkeld. Verder zal centraal door het plangebied de Greenportlane op grond van een provinciaal inpassingsplan worden gerealiseerd. Dit plan ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan “Trade Port Noord”.

3 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

3.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

a) een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
b) een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
c) een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
d) de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
e) een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
f) een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
g) een bepaald koninklijk besluit.

In afdeling 6.1 Wro zijn voorts bepalingen gewijd aan:

- het normaal maatschappelijk risico. Twee procent van de waarde van de onroerende zaak blijft bij planschade als gevolg van ontwikkelingen in de omgeving voor rekening van aanvrager (6.2);
- de aspecten voorzienbaarheid en schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade met een omvang van € 100,-- tot € 500,-- (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van de redelijkerwijs gemaakte kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

3.2 Rechtspraak

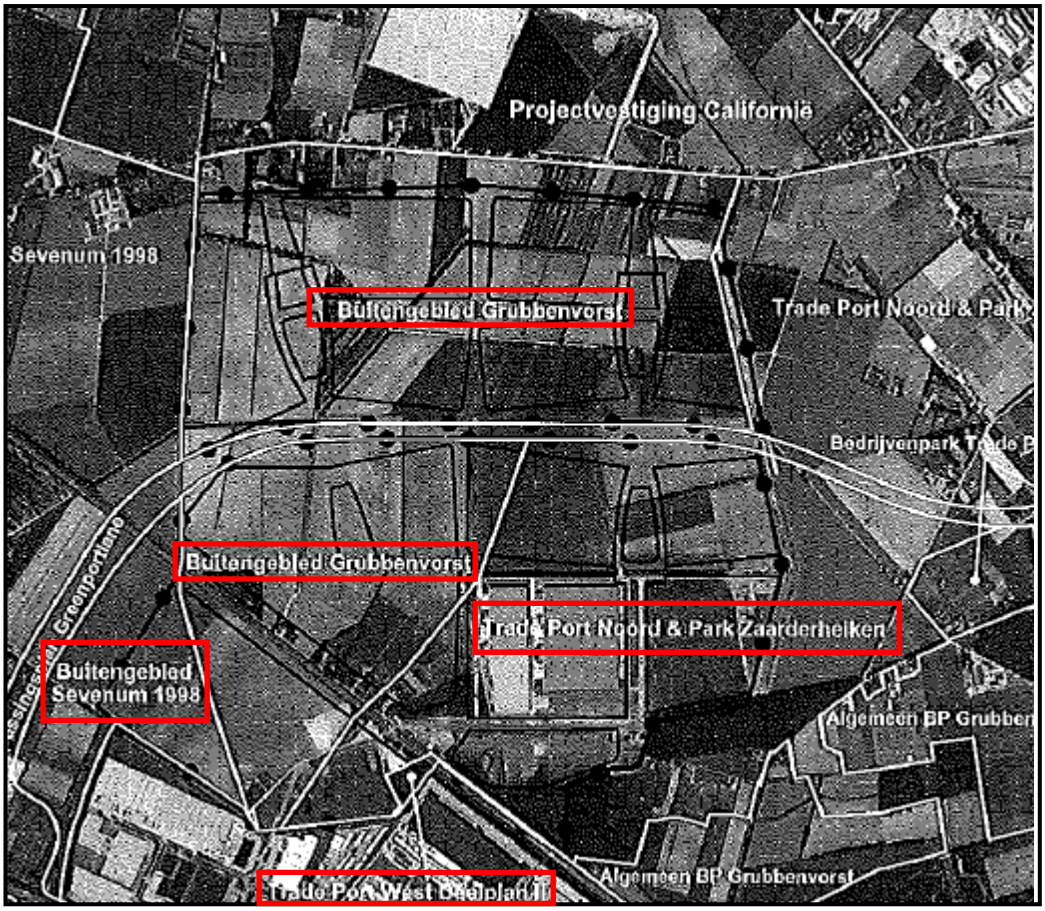
Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.
De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Derhalve zijn niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 30 maart 2011, nr. 201007556/1/H2, Rotterdam);
- overgangsrechtelijke situaties dienen in beginsel buiten beschouwing te worden gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, nr. 200607004/1, Het Bildt);
- de schade ontstaat op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe maatregel (bijv. ABRS 15 januari 2003, nr. 200200065/1, Heerde);
- planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, 200801775/1);
- de voorzienbaarheid dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 27 juni 2007, nr. 200605214/1, Montfoort);
- de voorzienbaarheid dient te worden gebaseerd op uit van overheidswege openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. 25 januari 2006, nr. 200502010/1, Hengelo; ABRS 16 december 2009.

4 VIGERENDE PLANOLOGIE

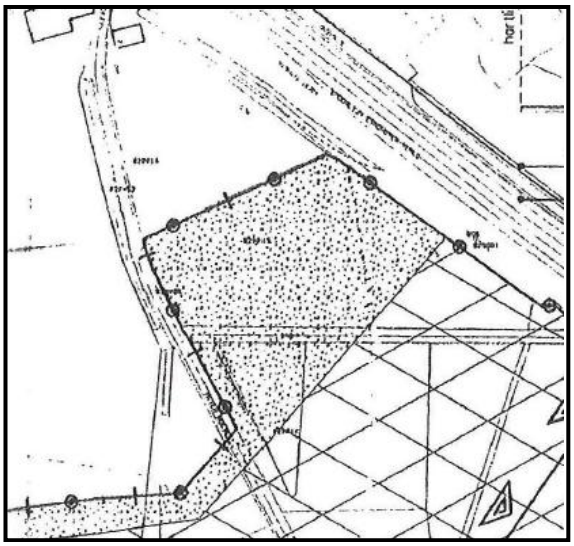
De vigerende bestemmingsplannen vormen, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime.

In onderhavig gebied vigeren thans vier bestemmingsplannen. Op onderstaand overzicht staan alle vier de bestemmingsplannen weergegeven.



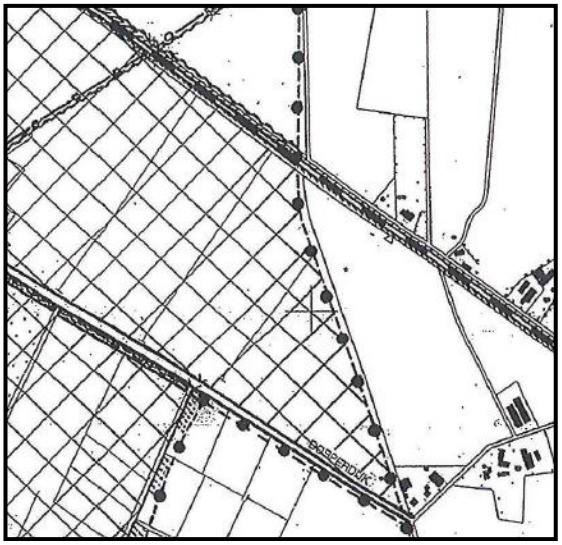
Figuur 1 overzicht vigerende plannen met rood aangegeven

1) Het bestemmingsplan “Trade Port West, deelplan II”, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 januari 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 juli 1997. Dit bestemmingsplan geldt voor een zeer beperkte oppervlakte voor het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied.



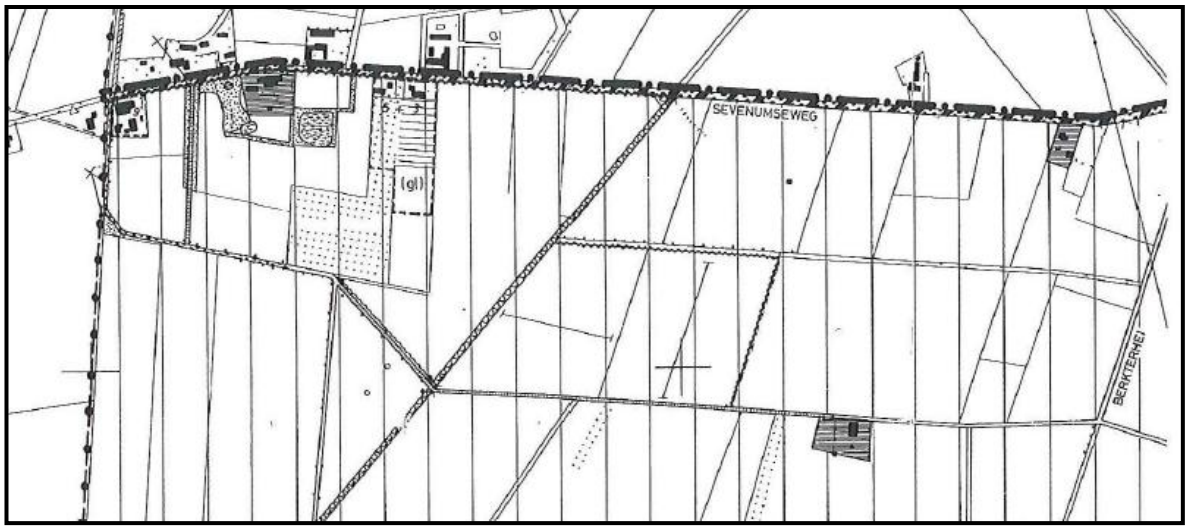
Figuur 2 uitsnede "Trade Port West, deelplan II

2) Het bestemmingsplan “Buitengebied 1998 Sevenum”, vastgesteld door de gemeenteraad op 2 maart 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 juli 1997. Dit bestemmingsplan geldt voor een driehoekig stuk grond gelegen in het uiterst zuidwestelijke deel van het plangebied;

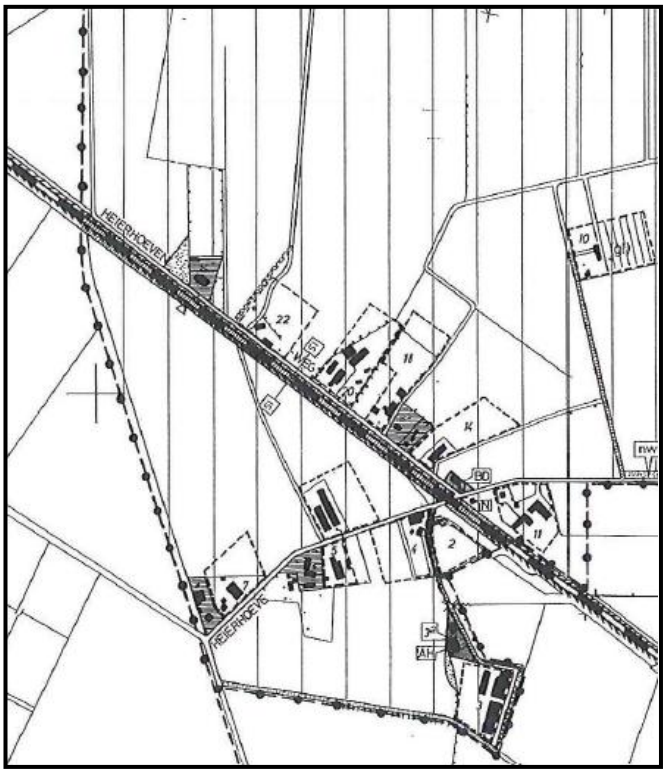


Figuur 3 uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 1998 Sevenum

3) Het bestemmingsplan “Buitengebied Grubbenvorst”, vastgesteld op 13 november 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 juni 1998. Dit bestemmingsplan geldt voor het noordwestelijke, westelijke en noordoostelijk deel van het plangebied.

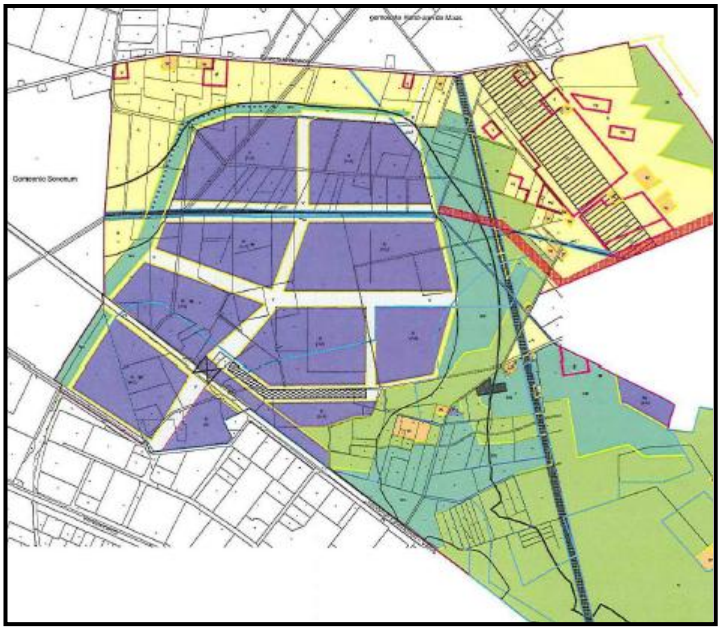


Figuur 4 uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Grubbenvorst noordelijke deel



Figuur 5 uitsnede bestemmingsplan Grubbenvorst westelijk deel

4) Het bestemmingsplan “Trade Port Noord en park Zaarderheiken” vastgesteld op 25 januari 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 juni 2006. Dit bestemmingsplan geldt voor het zuidoostelijke deel van het plangebied.



Figuur 6 uitsnede bestemmingsplan "Trade Port Noord en park Zaarderheiken"

De bestemmingen van de onderhavige locatie bestaan in essentie uit:

- “Groenvoorzieningen” in het zuidwestelijke deel van het plangebied;
- “Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden (-Aln-)“ in het uiterst zuidwestelijke deel van het plangebied;
- “Agrarisch gebied A” met daarin verspreid gelegen en als zodanig aangeduide agrarische bouwblokken en burgerwoningen in het noordwestelijke, westelijke en noordoostelijke deel van het plangebied;
- ”Bedrijfsdoeleinden” met milieucategorie 2 tot en met 4 en bijbehorende verkeersstructuur in het zuidoostelijke deel van het plangebied.

De huidige planologische situatie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit:

- Op de tot “Groenvoorzieningen” aangewezen gronden, bedoeld voor groenvoorzieningen met een al dan niet visuele of geluidafschermende functie, alsmede voor ondergeschikt medegebruik ten dienste van

langzaamverkeersverbindingen, waterhuishoudkundige en nutsdoeleinden, mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van nutsdoeleinden met een maximale hoogte van 4,50 meter worden gebouwd. *(Bestemmingsplan "Trade Port West Deelplan II")*

- Op de tot "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden -Aln-" bestemde gronden, bedoeld voor duurzame agrarische bedrijfsuitoefening en recreatief medegebruik mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 2,50 meter en een maximale oppervlakte van 10 m² worden opgericht. *(Bestemmingsplan "Buitengebied 1998 Sevenum")*

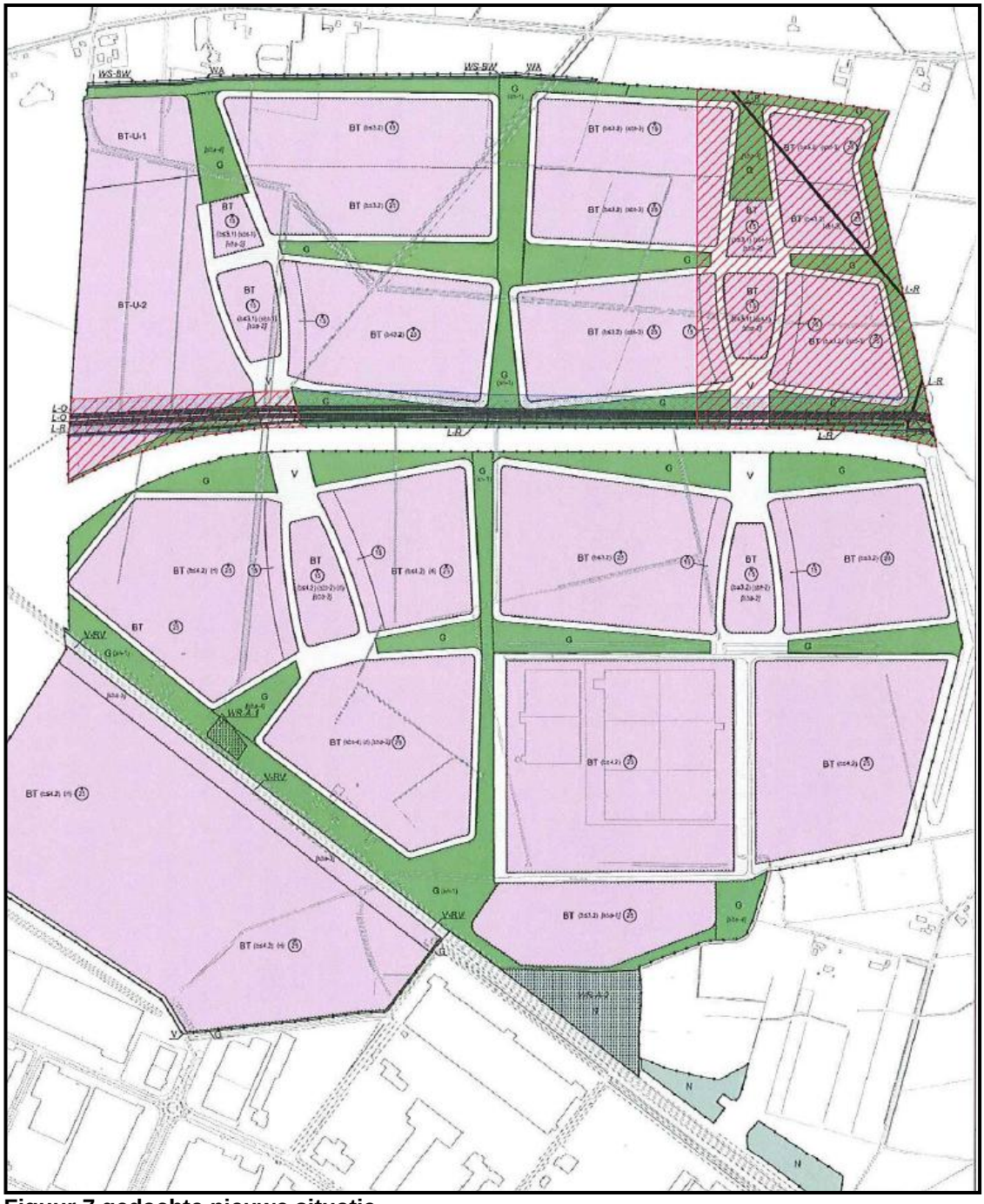
- Op de tot "Agrarisch gebied A" bestemde gronden, bedoeld voor duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening en recreatief medegebruik mogen binnen de daartoe op de plankaart aangeduide agrarische bouwvlakken bedrijfsbebouwing (waaronder 1 agrarische dienstwoning per bedrijf) tot een goothoogte van 10 meter voorzien van een kap met een maximale dakhelling van 45 graden worden opgericht. Buiten de agrarische bouwvlakken mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 2,50 meter worden opgericht. Voorts zijn met name rond de Heierhoevenweg een aantal objecten tot woondoeleinden bestemd. Op deze gronden mogen woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 4,50 meter en 8 meter worden gerealiseerd. De in en rond het plangebied gelegen burgerwoningen hebben een op het feitelijke gebruik en bebouwing toegesneden bestemming. *(Bestemmingsplan "Buitengebied Grubbenvorst")*

- Op de tot "Bedrijfsdoeleinden" bestemde gronden mogen bedrijven worden opgericht voor zover deze behoren tot de op de plankaart aangegeven categorieën (2 tot en met 4) conform lijst A en lijst B van de bij de voorschriften deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Ingevolge het samenstel van plankaart en voorschriften mag op de percelen bedrijvigheid worden uitgeoefend in de milieucategorieën 2 tot en met 4, waartoe bebouwing mag worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 20 tot 30 meter, afhankelijk van de perceelsgrootte, tot maximaal 75 tot 90% van het bouwperceel. Daarbij dient een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te worden aangehouden van 3 meter, met uitzondering van situaties waar sprake is van een groene afscherming en waar de perceelsgrenzen samenvallen met de buitenste begrenzing van het bedrijvenhof

Aldaar dienen de gebouwen in de grenzen te worden gebouwd dan wel dienen erfafscheidende muren met een maximale hoogte van 6 meter te worden opgericht. Voorts mogen er kunstobjecten met een maximale hoogte van 8 meter, erfafscheidingen met een maximale hoogte van 3 meter, lichtmasten met een maximale hoogte van 6 meter en hijsinstallaties en andere voor de bedrijfsactiviteiten noodzakelijke installaties met een maximale hoogte van 30 meter worden gerealiseerd. Relevant is te vermelden dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan. De bedrijfsbestemming wordt voorts omringd door gronden met een verkeersdoeleindenbestemming, met dien verstande dat op deze gronden ter plaatse van de aanduiding “dienstverlenende voorzieningen’ tevens dienstverlenende bedrijven met daarbij horende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken met een maximale oppervlakte van 720 m² en een maximale hoogte van 7 meter mogen worden opgericht. (*Bestemmingsplan “Trade Port Noord en park Zaarderheiken)*

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan.



Figuur 7 gedachte nieuwe situatie

Op basis van de beschikbare gegevens omschrijven wij de ontwikkeling als volgt:

- “Bedrijfsdoeleinden tot en met milieucategorie 4.2” en in het noorden en noordoosten begrensd door een strook bestemd tot “Groen”. Verder worden de bedrijfspercelen omsloten door stroken grond met een breedte van circa 10 meter bestemd tot “Verkeer”.

  Het bestemmingsplan gaat uit van 5 ruimtelijke clusters, waarvan 4 in een klaverconfiguratie. Klaver 5 (nummer 6 in de stukken genoemd) is gelegen aan de zuidwestzijde van het plangebied. De klavers worden verbonden door de Greenportlane door middel van voorrangspleinen of rotondes. De Greenportlane, gelegen centraal in het plangebied, vormt de verbinding met de snelwegen A73 en A67. Tussen de klavers en de Sevenumseweg worden grondlichamen als geluidbuffer gerealiseerd, met een hoogte van 6 meter. Op de tot “BT-U- 1 en -2” bestemde gronden mag nog geen hoofdbebouwing worden opgericht. Wel kunnen deze gronden reeds op grond van het bestemmingsplan woon- en bouwrijp worden gemaakt en kan de ontsluitingsstructuur worden aangelegd. Pas na het in werking treden en onherroepelijk worden van een uitwerkingsplan ontstaat een entree tot de procedure van artikel 6.1 Wro. Echter voor onderhavige beoordeling gaan wij er vanuit dat de fasen met inachtneming van de uitwerkingsregels zullen worden gerealiseerd.

  Voor de klaverbladen 1 en 3 zijn gedetailleerde bestemmingen ten behoeve van bedrijfsdoeleinden in de categorieën 3.1 en 3.2 opgenomen. Voorts zijn in het noordoostelijke gedeelte tevens bedrijven in de verssector toegestaan en in het noordwestelijke gedeelte tevens -onder voorwaarden- gemeenschappelijke voorzieningen, zelfstandige kantoren sport-, recreatievoorzieningen en kinderopvang.

  Voor de klaverbladen 2 en 4 zijn gedetailleerde bestemmingen ten behoeve van bedrijfsdoeleinden in de categerieën 3.2 en 4.2 opgenomen. Voorts zijn ter plaatse van de nadere aanduidingen -onder voorwaarden- tevens gemeenschappelijke voorzieningen en zlefstandige kantoren alsmede recyclingbedrijven uit ten hoogste categorie 5.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ‘standaard’ toegestaan. Daarnaast is in klaverblad 4 tevens -onder voorwaarden- de vestiging van risicovolle inrichtingen toegestaan.

Ten slotte is klaverblad 6 bestemd voor de vestiging van bedrijven in de milieucategorie 4.2. Op deze gronden is eveneens onder voorwaarden de oprichting van risicovolle inrichtingen toegestaan.

De voorgeschreven maximale bouwhoogte is in het algemeen 25 meter, met uitzondering van de meest noordelijk gelegen gronden waar bedrijfsbebouwing met maximaal 15 meter hoogte mag worden opgericht. De bebouwing dient op een afstand van ten minste 15 meter van de bestemmingsgrens en ten minste 5 meter van een perceelsgrens te worden opgericht. Bedrijfswoningen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan.

Het uiterst noordwestelijke deel van het plangebied heeft voorts een uit te werken bedrijfsdoeleindenbestemming in de categorie 3.2. Ten aanzien van deze gronden heeft te gelden, dat de gronden over een breedte van 30 meter die grenzen aan de westelijke plangrens, uitsluitend bestemd zijn tot groenvoorzieningen, mede ten behoeve van de oprichting van een grondwal, indien op de aangrenzende gronden geen bedrijfsbestemming rust. De bedrijfsbebouwing in het uiterste noordwestelijke deel mag tot een maximale hoogte van 15 meter worden opgericht en de bebouwing op de direct aangrenzende gronden, direct ten zuiden daarvan, tot een maximale hoogte van 25 meter. Verder mogen ook op deze gronden geen bedrijfswoningen, geluidzoneringsplichtige, alsmede risicovolle inrichtingen worden opgericht.

De interne wegenstructuur alsmede de ontsluiting van het bedrijventerrein zijn aangegeven door stroken met de bestemming “verkeer”. De bedrijfsbestemmingen worden voorst in het noorden en noordoosten omgeven door stroken met bestemmingen ten behoeve van “groen” en in het uiterst zuidelijke deel door “natuur”. Relevant is te vermelden dat in de voorschriften wordt bepaald, dat binnen een afstand van 185 meter tot de meest noordelijke bestemmingsgrens van de bestemming Bedrijventerrein pas mag worden gebouwd, indien op de gronden met de bestemming Groen ten noorden van de meeste noordelijk gelegen bestemmingsgrens Bedrijventerrein over de gehele lengte van de noordelijke plangrens een wal van ten minste 6 meter hoog per bouwvlak aan beide zijdes richting het zuiden over een afstand van ten minste 25 meter, per zijde gemeten vanaf de meest noordelijk gelegen punt van de betreffende zijde van het bouwvlak, moet is opgericht. De wal mag worden onderbroken op gronden gronden waar de bestemming Bedrijventerrein wordt onderbroken door de bestemming Groen.

6 VERGOEDBAARHEID

6.1 Onderdelen vergoedbaarheid

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vijf deelonderwerpen te onderscheiden:

- actieve risicoaanvaarding;
- passieve risicoaanvaarding;
- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken;
- normaal maatschappelijk risico.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan) voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen, indien deze informatie voor aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden bezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”).

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze

zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Door geen van de eigenaren van de omliggende objecten is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet relevant is.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

Normaal maatschappelijk risico

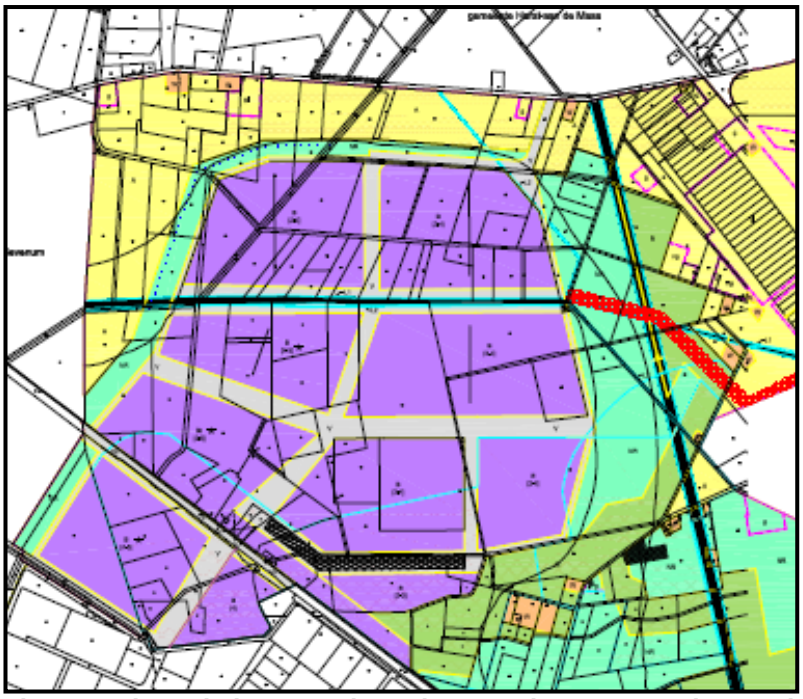
Artikel 6.2 Wro, eerste lid bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Blijkens het tweede lid van dit artikel blijft van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak in ieder geval voor rekening van de aanvrager: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1 Wro (directe planschade). Indien sprake is van voor tegemoetkoming in aanmerking komend planologisch nadeel als gevolg van een ontwikkeling in de omgeving van een object, passen wij derhalve een 2%-aftrek toe vanwege het normaal maatschappelijk risico.

6.2 Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding

In het navolgende zullen wij voor de onderwerpen actieve en passieve risicoaanvaarding op hoofdlijnen vaststellen óf, en zo ja, per welke datum, de ontwikkeling voldoende concreet in van overheidswege openbaar gemaakte stukken kenbaar is geworden.

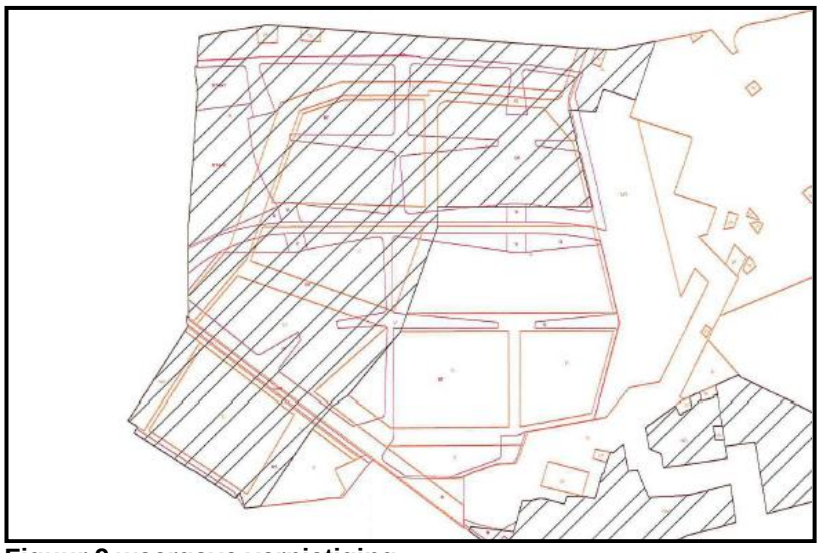
Ten aanzien van de gedachte ontwikkeling zijn verschillende peildata en dientengevolge tijdsvakken met diverse gedachte invullingen van de gronden te onderscheiden. Om een mening te geven over dit onderwerp zou een inhoudelijk individueel onderzoek nodig zijn

met betrekking tot de nabij gelegen objecten. Naast de kadastrale gegevens en de koopovereenkomsten kan hierbij ook de aard van de verkrijging een rol spelen. Dit valt buiten het kader van de bij een risicoanalyse passende globale beoordeling van het onderwerp voorzienbaarheid. Derhalve hanteren wij voor onderhavige analyse de ter inzage legging van het bestemmingsplan “Trade Port Noord en park Zaarderheiken” d.d. 20 september 2005. In dit bestemmingsplan is op de plankaart de beoogde bedrijfsmatige reeds vastgelegd.



Figuur 8 uitsnede bestemmingsplan "Trade Port Noord en park Zaarderheiken"

Voornoemd bestemmingsplan is wegens vernietiging van goedkeuring door Gedeputeerde Staten door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor een deel van de gronden van het plangebied niet in werking is getreden. Deze goedkeuring werd met name onthouden op grond van het feit dat de locatie van de centrale wegenstructuur nog niet was uitgekristalliseerd.



Figuur 9 weergave vernietiging

Ofschoon het nieuwe bestemmingsplan op punten afwijkt van hetgeen in de bestemmingplanregels staat vermeld (milieucategorieën en hoogte bebouwing) staat dit bestemmingsplan in verhouding tot het nieuwe bestemmingsplan niet in de weg om op grond hiervan, afhankelijk van de ligging van de objecten ten opzichte van het bestemmingsplan “Trade Port Noord en park Zaarderheiken” volledige of gedeeltelijke voorzienbaarheid van onderhavige ontwikkeling tegen te werpen. Immers een redelijk denkend en handelend koper dient bij de aankoop van een object duidelijk rekening te houden met de omstandigheid dat op de gronden gelegen achter en nabij deze objecten bedrijfsbebouwing met bijbehorende voorzieningen zou worden ontwikkeld en gerealiseerd. Aansluitend op het bestemmingsplan is op 26 mei 2010 een structuurvisie vooruitlopend op het bestemmingsplan “Trade Port Noord” vastgesteld.

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

20 september 2005.

De concrete beoordeling van het onderwerp risicoaanvaarding per object komt aan de orde bij de bespreking van de clusters.

7 OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER

7.1 Selectie van relevante aspecten

Bij het begrip “planschade” kan een onderscheid worden gemaakt tussen directe planschade en indirecte planschade.

Directe planschade

Deze schade doet zich in het algemeen voor als de aanwendingsmogelijkheden van het eigen perceel worden beperkt. Door het conserveren, beperken of veranderen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van een locatie wordt ingegrepen in de planologische aanwendingsmogelijkheden van een onroerende zaak, hetgeen op zichzelf beschouwd reeds het risico op het ontstaan van planschade met zich meebrengt.
Het in artikel 6.2 van de huidige Wro opgenomen normaal maatschappelijk risico is niet van toepassing bij directe planschade.

Indirecte planschade

Deze schade doet zich voor indien, in de omgeving van het te beoordelen object, ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van dat object. Deze schade wordt veelal veroorzaakt door een nadelige wijziging van:

- karakter van het gebied;
- zicht;
- schaduwwerking;
- privacy;
- hinder;
- wijze waarop het plangebied wordt ontsloten;
- verkeersbewegingen;
- behoefte aan parkeergelegenheid;
- milieuaspecten.

In dit advies beoordelen wij de indirecte planschade aan de hand van de hierna opgenomen relevante aspecten.

Karakter van de bestemming

Op grond van het huidige planologische regime heeft het gebied in het noordelijk alsmede noordwestelijke deel in essentie een agrarisch open karakter waarbij het meest intensieve gebruik bestaat uit extensief agrarisch gebruik. In de nieuwe situatie wordt het gebied getransformeerd in een bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen. Dit brengt met zich dat zowel de bebouwing als het gebruik aanzienlijk intensiveren waardoor het gebied een bedrijfsmatig karakter krijgt. De ligging van de omliggende objecten zal hierdoor in negatieve zin veranderen.

Dit heeft echter daarentegen niet voor de gronden gelegen in het zuidoostelijke deel van het plangebied te gelden waar reeds een bedrijfmatige bestemming geldt. Nu de vigerende bedrijfsmatige bestemming in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen, brengt deze mutatie geen wijziging van het karakter voor de nabije omgeving met zich mee.

Samenvattend kan gesteld worden dat er met betrekking tot het aspect “karakter” in principe alleen sprake is van een verslechtering aan de noordelijke en zuidwestelijke zijde van het plangebied.

Zicht

In de huidige planologische situatie kan het plangebied in essentie in het noordelijke en zuidwestelijke gedeelte niet worden bebouwd. In de nieuwe situatie wordt voorzien in de oprichting van forse bedrijfsbebouwing. Doordat bebouwing wordt opgericht op een plek waar dat thans niet mogelijk is verdicht de bebouwingsstructuur en zal het zicht vanuit omliggende objecten in verdergaande mate kunnen worden beperkt. Dit heeft wederom niet voor de zuidoostelijke hoek van het plangebied te gelden, alwaar reeds forse bedrijfsbebouwing was en kon worden opgericht. Voorts merken wij op, dat wij bij dit aspect rekening houden met de aanleg van een wal van ten minste 6 meter hoog aan de noordelijke en noordwestelijke grens van het plangebied.

Dit aspect is in beginsel relevant. Bij de clusters zullen wij dit aspect nader beoordelen.

Hinder

Van het in de huidige planologische situatie toegestane extensieve gebruik kan een zekere mate van hinder op de omgeving uitgaan. In die nieuwe situatie zal het gebruik echter in hoge mate intensiveren zal dit zodat er sprake zal zijn van een toename van

hinder, zoals geur- en lichthinder. Dit heeft echter wederom niet voor de zuidoostelijke hoek van het plangebied te gelden, waar reeds forse bedrijvigheid was toegestaan. Wederom nemen wij hierbij in aanmerking, dat de bedrijfsbebouwing in het noordelijke en noordwestelijke deel door een wal van ten minste 6 meter zal worden omgeven, welke als zodanig zal worden bestemd, hetgeen een geluidreducerend effect met zich mee zal brengen. In dit kader is relevant op te merken dat uit de MER, opgesteld ten behoeve van de nieuwe planologische maatregel is gebleken dat de toename van geluidhinder nergens de 5 dB(A) zal overschrijden, zodat voor de te beoordelen objecten de geluidstoename als “amper waarneembaar” is aan te merken.

Dit aspect is derhalve in beginsel relevant. Wij zullen dit dan ook bij de clusters nader beoordelen.

Wijze waarop het plangebied wordt ontsloten
Het bedrijventerrein zal bereikbaar worden gemaakt door de aanleg van de Greenportlane in het centrum van het bedrijventerrein, welke op grond van een provinciaal inpassingsplan zal worden mogelijk gemaakt. Deze doorgaande weg zal op de bestaande A73 en A67 worden ontsloten. Verder zullen alle interne wegen op deze Greenportlane worden ontsloten, waardoor ten gevolge van het bestemmingsplan “Trade Port Noord” geen grotere verkeersintensiteit op de bestaande wegen zal ontstaan.

Dit aspect is derhalve niet relevant. Naar ons oordeel hoeven we dit aspect niet nader te beoordelen.

7.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- aantasting karakter (woon-)omgeving;
- zicht op bedrijfsgebouwen en -terreinen;
- meer hinder.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak onderscheiden wij echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, bezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete vergelijking.

7.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de schade, ex artikel 6.1 Wro, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar dient te zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied.

Uit de voorgaande vergelijking volgt dat de nieuwe planologische situatie in beginsel alleen voor de objecten gelegen in de nabijheid van het noordelijke, noordwestelijke en zuidwestelijke gedeelte van het plangebied tot een planologisch nadeel kan leiden. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de hierna genoemde onroerende zaken.

Cluster	Adres
1	Sevenumseweg 27, 29, 33 en 35
2	Sevenumseweg 2, 4, 6 en 10
3	Grubbenvorsterweg 66, 68 en 72
4	Berkter Hei 1a, 1b, 1c, 1, 2, 2a, 3 en 4

De overige objecten zijn zodanig ten opzichte van het gebied gesitueerd dat tussen die objecten en het gebied geen of geen relevante relatie bestaat.

Daarnaast kunnen de objecten gelegen aan de Sevenumseweg 11, 15 en 41, Heierkerkweg 5 en 7a alsmede Heierhoevenweg 2a en 4 buiten onderhavige beoordeling blijven, nu deze objecten in het kader van onderhavige ontwikkeling zijn of worden aangekocht. Daarnaast worden c.q. zijn alle objecten gelegen in het plangebied opgekocht. Voorts betreffen de objecten gelegen in het zuidwestelijke deel van het plangebied bedrijfsobjecten. Nu deze objecten (zonder bedrijfswoningen) door de komst van het bedrijventerrein niet in hun aanwendingsmogelijkheden zullen worden aangetast, kunnen deze objecten buiten onderhavige beoordeling blijven.

8 OVERWEGINGEN TAXATIES

8.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik

Dit is het meest waarschijnlijke bedrag dat bij onderhandse verkoop bij aanbieding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij de wettelijke transactiekosten voor rekening van de koper komen.

8.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

8.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als resultante van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- het waardeniveau vóór de voorgenomen planmutatie;
- het waardeniveau ná de voorgenomen planmutatie.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor van primair belang.

8.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- tussentijdse wijzigingen van het bouwplan;
- nieuwe wetgeving;
- veranderingen in de rechtspraak;
- nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- tussentijdse transacties.

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

8.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau van courante objecten te bepalen zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata. We noemen over de periode van de afgelopen vijf jaar de volgende referentieobjecten:

Adres	Verkoopdatum	Verkoopprijs in €
Sevenumseweg 11	03-04-2009	708.000
Sevenumseweg 35	06-06-2008	392.500
Grubbenvorsterweg 28	14-11-2008	347.000
Grubbenvorsterweg 50	16-08-2006	360.000
Grubbenvorsterweg 39	01-04-2010	236.000
Grubbenvorsterweg 57	20-06-2008	175.000
Grubbenvorsterweg 49	31-05-2007	280.000
Grubbenvorsterweg 53	23-01-2007	362.500

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbieders van onroerend goed bekeken om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden. Tijdens de advisering en opname zijn de volgende objecten opgevallen:

Adres	Vraagprijs in €
Californischeweg 3	429.000
Broekeindweg 12	425.000

De uiteindelijke transactieprijs kan afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs en wij nemen deze objecten op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod.

9 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster 1, Sevenumseweg 27, 29, 33 en 35

Planologische vergelijking

Deze objecten liggen ten zuiden van de Sevenumseweg direct ten noorden van het plangebied en zijn met de achtergevels daarop gericht. De afstand van de hoofdgebouwen tot de voorgenomen bestemmingsvlakken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden bedraagt ongeveer 120 m¹ à 145 m¹. Deze objecten, met uitzondering van nummer 29, grenzen aan het plangebied. Nummer 29 wordt door het agrarisch bouwvlak behorende bij nummer 27 van het plangebied gescheiden.

De gronden van het plangebied hebben in essentie een extensief agrarische bestemming op grond waarvan enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gerealiseerd.

In de nieuwe situatie zullen deze objecten een relatie krijgen met een bedrijfsmatige bestemming. Op deze gronden mag bedrijfsbebouwing ten behoeve van milieucategorie 3.2 tot een hoogte van 15 m¹ tot 25 m¹ op iets grotere afstand worden gerealiseerd. Het bedrijventerrein zal aan deze zijde worden omringd door een wal met een diepte van ten minste 25 meter en een hoogte van ten minste 6 meter. Voorts zullen de gronden van het plangebied op de aan te leggen Greenportlane op de bestaande verkeersstructuur worden ontsloten.

De negatieve veranderingen bestaan voor deze objecten in beginsel uit een aantasting van het karakter van de woonomgeving, zicht op het plangebied en hinder. In plaats van agrarische gronden wordt een fors bedrijventerrein gerealiseerd. De bouwvlakken bevinden zich op een afstand van circa 120 à 145 m van de woningen (bebouwing tot 15 meter hoog).

Van belang is echter de situering en aard van de bebouwing, de afstanden, de omvang van de veranderingen, de tussenliggende bestemmingen en de aard van de te beoordelen objecten. Dit leidt er toe dat voornoemde verslechteringen voor de nrs. 33 en 35, welke objecten als woningen zijn bestemd, gelet op de relatief grote afstand van deze woningen tot het plangebied, de tussengelegen agrarische strook grond direct grenzend aan de

achterzijde van deze objecten en de aan te leggen wal waardoor de objecten in grote mate van het plangebied worden afgeschermd, beperkt van aard zijn.

Verder zijn de nrs. 27 en 29 bestemd tot dienstwoningen behorende bij een agrarisch bouwvlak. Dit maakt dat nrs. 27 en 29 minder gevoelig zijn voor onderhavige ontwikkeling. Voorts overwegen wij ten aanzien van de nrs. 27 en 29, dat deze objecten niet door de voorgenomen mutatie worden getroffen. Immers nr. 29 wordt door de tussenliggende bestemming, zijnde het agrarische bouwvlak behorende bij nummer 27, van het plangebied gescheiden. Daarnaast wordt nr. 27 door forse opstallen op zijn eigen perceel direct aan de achterzijde van zijn woning van het plangebied afgeschermd. Voor deze objecten heeft derhalve te gelden dat de relatie met het plangebied dusdanig afgezwakt wordt, dat deze niet door de voorgenomen mutatie worden getroffen.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat de woningen gelegen aan de Sevenumseweg 33 en 35 een planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

Risicoaanvaarding

In hoofdstuk 6 is geconcludeerd dat kopers geheel of gedeeltelijk op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 20 september 2005. Nu de bestemmingsgrens van de bedrijfsmatige doeleinden op grotere afstand en meer ten oosten van deze objecten is gesitueerd, kan de ontwikkeling en realisatie van het nieuwe plan slechts gedeeltelijk worden tegengeworpen.

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum transacties hebben plaatsgevonden binnen deze cluster. Wij verwerken deze beschikbare gegevens, voor zover relevant, bij het overzicht van de taxaties.

Taxatie

Rekening houdend met de locale omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het waardeniveau van de woningen vóór de planologische verandering op € 450.000,-- tot € 550.000,--. Gezien de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Sevenumseweg						
Nr.	**Transactie data**	**Aankoop na 20-09-2005**	**Risico >2%**	**Waarde vermindering**	**Maatschappelijk risico**	**Planschade risico**
33	Nee	Nee	Ja	13.500	9.000	4.500
35	Ja	Ja	Ja	16.500	11.000	5.500
Totaal in €						10.000

Echter op basis van de huidige jurisprudentie zijn wij van mening dat (een gedeelte) van de getaxeerde schade voor rekening van Sevenumseweg 35 zou kunnen blijven.

Planschaderisico	**Voorzienbaar**	**Te vergoeden**
5.500	2.750	2.750

Totaal te vergoeden:€ 7.250,--, af te ronden op € 8.000,--.

Cluster 2, Sevenumseweg 2, 4, 6 en 10

Planologische vergelijking

Deze objecten liggen ten noorden, aan de overzijde van de Sevenumseweg en zijn met de voorgevels daarop gericht. De afstand van de hoofdgebouwen tot de voorgenomen bestemmingsvlakken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden bedraagt ongeveer 150 m[1] à 170 m[1]. Deze objecten, worden door de Sevenumseweg en de daaraan gelegen lintbebouwing van het plangebied gescheiden.

De gronden van het plangebied hebben in essentie een extensief agrarische bestemming op grond waarvan enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gerealiseerd.

In de nieuwe situatie zullen deze objecten een relatie krijgen met een bedrijfsmatige bestemming. Op deze gronden mag bedrijfsbebouwing ten behoeve van milieucategorie 3.2 tot een hoogte van 15 m[1] tot 25 m[1] op iets grotere afstand worden gerealiseerd. Het bedrijventerrein zal aan deze zijde worden omringd door een wal met een diepte van ten minste 25 meter en een hoogte van ten minste 6 meter. Voorts zullen de gronden van het plangebied op de aan te leggen Greenportlane op de bestaande verkeersstructuur worden ontsloten.

Ten aanzien van de objecten gelegen aan de overzijde van de Sevenumseweg heeft te gelden, dat de negatieve verandering zal bestaan uit het feit dat de horizon zal wijzigen c.q. vervuilen en daarmee het zicht zal veranderen. Echter gelet op het feit dat deze objecten, met uitzondering van nr. 10, tot agrarische dienstwoningen zijn bestemd en hun hoogste waarde ontlenen aan de ligging aan agrarische gronden en deze op relatief grote afstand met hun voorgevel naar het plangebied zijn gesitueerd, achten wij een relevante negatieve verandering voor deze objecten niet aan de orde.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemde objecten geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan. Zò er al sprake zal zijn van schade, zal deze naar verwachting als vallend binnen het normaal maatschappelijk risico voor rekening van de betrokkenen kunnen worden gelaten.

Cluster 3, Berkter Hei 1, 1a, 1b, 1c, 2, 2a, 3 en 4

Planologische vergelijking

Deze objecten liggen ten oosten. De afstand van de hoofdgebouwen tot de voorgenomen bestemmingsvlakken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden bedraagt ongeveer 440 m¹ à 630 m¹. Deze objecten, worden door gronden met bestemming ten behoeve van natuur en natuurlijke doeleinden en recreatiewaarden van het plangebied gescheiden.

De gronden van het noordelijke deel van het plangebied kunnen enerzijds bouw- en woonrijp worden gemaakt en hebben anderzijds een extensief agrarische bestemming op grond waarvan enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gerealiseerd. Daarnaast zijn de gronden directe ten zuiden daarvan reeds tot bedrijventerrein bestemd.

In de nieuwe situatie zullen deze objecten een relatie krijgen met een bedrijfsmatige bestemming. Op deze gronden mag bedrijfsbebouwing ten behoeve van milieucategorie 3.2 en 4.2 tot een hoogte van 25 m¹ worden gerealiseerd. Voorts zullen de gronden van het plangebied op de aan te leggen Greenportlane op de bestaande verkeersstructuur worden ontsloten.

Ook voor deze objecten heeft te gelden dat de negatieve verandering zal bestaan uit het feit dat de horizon zal wijzigen c.q. vervuilen en daarmee het zicht zal veranderen. Echter gelet op de relatief grote afstand van deze objecten tot het plangebied en de tussengelegen bouw- en gebruiksmogelijkheden, is de relatie tussen deze objecten en het plangebied dusdanig afgezwakt dat een relevante negatieve verandering voor deze objecten niet aan de orde is.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemde objecten geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan. Zò er al sprake zal zijn van schade, zal deze naar verwachting als vallend binnen het normaal maatschappelijk risico voor rekening van de betrokkenen kunnen worden gelaten.

Cluster 4, Grubbenvorsterweg 66, 68 en 72

Planologische vergelijking

Deze objecten liggen ten noordwesten van het plangebied en zijn met de achtergevels daarop gericht. De afstand van de hoofdgebouwen tot de voorgenomen bestemmingsvlakken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden bedraagt ongeveer 100 m[1] à 220 m[1]. Nr. 72 wordt door het agrarische bouwvlak gelegen aan de Sevenumseweg nr. 41 van het plangebied gescheiden. Nrs. 66 en 68 grenzen met hun gronden aan het plangebied.

De gronden van het plangebied hebben in essentie een extensief agrarische bestemming op grond waarvan enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gerealiseerd.

In de nieuwe situatie zullen deze objecten een relatie krijgen met een bedrijfsmatige bestemming. Op deze gronden mag bedrijfsbebouwing ten behoeve van milieucategorie 3.2 tot een hoogte van 15 m[1] tot 25 m[1] op iets grotere afstand worden gerealiseerd. Het bedrijventerrein zal aan deze zijde worden omringd door een wal met een diepte van ten minste 25 meter en een hoogte van ten minste 6 meter. Voorts zullen de gronden van het plangebied op de aan te leggen Greenportlane op de bestaande verkeersstructuur worden ontsloten.

De negatieve veranderingen bestaan voor deze objecten in beginsel uit een aantasting van het karakter van de woonomgeving, zicht op het plangebied en hinder. In plaats van agrarische gronden wordt een fors bedrijventerrein gerealiseerd. De bouwvlakken bevinden zich op een afstand van circa 100 à 220 m van de woningen(bebouwing tot 15 meter hoog).

Van belang is echter de situering en aard van de bebouwing, de afstanden, de omvang van de veranderingen, de tussenliggende bestemmingen en de aard van de te beoordelen objecten. Dit leidt er toe dat voornoemde verslechteringen voor nr. 68, welk object als woning is bestemd, gelet op de relatief grote afstand van deze woning tot het plangebied en de aan te leggen wal waardoor de objecten in grote mate van het plangebied worden afgeschermd, dusdanig beperkt van aard zijn, dat zo al sprake zijn van planologisch nadeel en daaruit voortvloeiende waardevermindering deze voor dit object dusdanig gering dat de in artikel 6.2 Wro opgenomen forfaitaire drempel van 2% van de waarde van

de betrokken onroerende zaak niet zal worden overschreden. Verder is nr. 66 bestemd tot dienstwoningen behorende bij een agrarisch bouwvlak. Dit maakt dat nr. 66 minder gevoelig is voor onderhavige ontwikkeling. Voorts overwegen wij ten aanzien van nr. 72, dat dit object niet door de voorgenomen mutatie worden getroffen. Immers nr. 72 wordt door de tussenliggende bestemming, zijnde het agrarische bouwvlak behorende bij nummer 41, van het plangebied gescheiden. Daarnaast wordt nr. 66 door forse opstallen op zijn eigen perceel direct aan de achterzijde van zijn woning van het plangebied afgeschermd. Voor deze objecten heeft derhalve te gelden dat de relatie met het plangebied dusdanig afgezwakt wordt, dat deze niet door de voorgenomen mutatie worden getroffen. In dit kader merken wij nog op, dat de agrarische gronden grenzend achter de objecten gelegen aan de Grubbenvorsterweg in handen van nr. 66 zijn. Echter gelet op de agrarische bestemming van deze gronden, zullen deze aanwendingsmogelijkheden door de planmutatie niet in hoogste waarde worden aangetast.

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemde objecten gelegen aan de Grubbenvorsterweg geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan. Zò er al sprake zal zijn van schade, zal deze naar verwachting als vallend binnen het normaal maatschappelijk risico voor rekening van de betrokkenen kunnen worden gelaten.

10 CONCLUSIE

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

Cluster	Adres	Planschaderisico in €
1	Sevenumseweg	**8.000**

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. J.G.E. Geleijns RT
Adjunct-directeur

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

Nr. 12/14342
ROBER
15 AUG 2012
Gemeente Venlo
1.731.2

Gemeente Venlo
T.a.v. de heer A. Snijders
Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening
Postbus 3434
5902 RK VENLO

Rotterdam, 14 augustus 2012
Behandeld door mevrouw mr.M.S.E. Frankhuizen
Doorkiesnummer 010-4693899
Opdrachtnummer 3138831
Onderwerp Sevenumseweg 33 alsmede Rapport zienswijzen en aanpassingen ontwerp-plannen inzake planschade risicoanalyse Trade Port Noord

Geachte heer Snijders,

Conform uw verzoek en opdracht gedaan bij e-mail van respectievelijk 16 juli en 2 augustus 2012, doen wij u hierbij onze reactie toekomen naar aanleiding van uw vragen. Het betreft de planschade risicoanalyse (ons kenmerk 3138830) ten aanzien van de waardevermindering van het object Sevenumseweg 33 te Venlo alsmede paragraaf F, punten 1 tot en met 15 zoals opgenomen in het "Rapport zienswijzen en aanpassingen ontwerp-plannen c.a. Trade Port Noord", hierna nader te noemen "Rapport". De thans onderliggende vragen betreffen enerzijds de aanpassing van de plangrens van het ontwerp-bestemmingsplan "Trade Port Noord" direct ten zuiden van het object gelegen aan de Sevenumseweg 33 te Venlo en anderzijds de aanpassingen zoals vermeld in het Rapport onder paragraaf F punten 1 tot en met 15.

Dit advies is als een apart schrijven opgesteld. De stukken betreffende de aanpassing van de plangrens hebben wij als bijlagen aangehecht.

Achtergrond

In onze rapportage van december 2011 zijn wij, mede voor de Sevenumseweg 33 te Venlo van onderstaande relevante uitgangspunten uitgegaan.

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
KRUISPLEIN 25 • 3014 DB ROTTERDAM • POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • T 010 - 469 3899
F 010 - 413 6768 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • ING 508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

PLANSCHADE • RISICOANALYSE • NADEELCOMPENSATIE • TAXATIE • GRONDVERWERVING • ONTEIGENING • MILIEUSCHADE • GRONDBELEID

Gesprek met gemeente

Op 17 november 2011 heeft deskundige, mevrouw mr. M.S.E. Frankhuizen, medewerker van SAOZ te Rotterdam, het dossier aan de hand van de beschikbare gegevens besproken.

Ontvangen stukken

Ten behoeve van het opstellen van de risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken ontvangen:

- relevante delen van de vigerende bestemmingsplannen "Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken", "Buitengebied Grubbenvorst", "Buitengebied 1998 Sevenum" en "Trade Port West deelplan II";
- de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 21 -11-2007;
- relevante delen van het bestemmingsplan "Trade Port Noord";
- een kadastrale kaart.

Het plangebied

De locatie wordt begrensd door verspreide lintbebouwing gelegen aan weerszijde van de Sevenumseweg in het noorden, verspreide woon- en agrarische bebouwing in het oosten, verspreide woonbebouwing en een bedrijventerrein "Trade Port West" in het zuiden en agrarisch onbebouwde gronden in het westen. Ten tijde van de opname was het merendeel van de gronden onbebouwd. De gronden gelegen in het noordelijk deel van het plangebied werden voorts gekenmerkt door open agrarisch gebied en het zuidelijk deel als bedrijventerrein in ontwikkeling; een deel van de gronden werd bouwrijp gemaakt en een deel van de gronden was reeds tot bedrijventerrein ontwikkeld. Verder zal centraal door het plangebied de Greenportlane op grond van een provinciaal inpassingsplan worden gerealiseerd. Dit plan ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Trade Port Noord".

Het object gelegen aan de Sevenumseweg 33 is met de achtergevel naar het plangebied gericht.

Planologische beoordeling Sevenumseweg 33

Ten aanzien van het object gelegen aan de Sevenumseweg 33 hebben wij overwogen, dat door de komst van het relatief grootschalige bedrijventerrein, gelegen ten zuiden van onderhavig object, het karakter van de woonomgeving verdergaand zal worden aangetast, het zicht zal afnemen en de hinder zal toenemen. Deze verslechteringen zijn

echter gelet op de relatief grote afstand van deze woning tot het plangebied, de tussengelegen agrarische strook grond en de aan te leggen wal beperkt van aard.

Aanpassing plangrens

Het ontwerp-bestemmingsplan "Trade Port Noord" ging over een zeer beperkte oppervlakte (77 m²), over het uiterst zuidoostelijke puntje van de gronden van het object gelegen aan de Sevenumseweg 33 heen. Thans is de gemeente voornemens deze plangrens zodanig aan te passen, dat de gronden behorende bij het object gelegen aan de Sevenumseweg 33 niet meer in de planmutatie zullen worden betrokken. Aansluitend zullen de gronden worden begrensd door een strook grond bestemd tot water en groen.

Thans heeft u ons verzocht ons standpunt weer te geven ten aanzien van de vraag, of de planaanpassing tot een wijziging van aangegeven indicatieve waardedaling voor het object gelegen aan de Sevenumseweg 33 zal leiden.

Gelet op het feit, dat de afstand tot de mogelijk op te richten bedrijfsbebouwing en bestemmingsplanvoorschriften van het nieuwe regime gelijk blijven, zien wij geen aanleiding om de aangegeven indicatieve waardedaling in neerwaartse zin aan te passen. Immers ondanks het feit, dat het nieuwe bestemmingsplan eerder over een zeer beperkte oppervlakte, over het uiterst zuidoostelijke puntje van de gronden van het object ging, leidde dit niet tot nadeel, nu de eigenaren het in eigen hand hadden om te voorkomen dat de maximale invulling van het plangebied zou worden bereikt. Hierdoor was de maximale invulling van het planologische regime voor dit stukje grond als illusoir te kwalificeren.

Aanpassing paragraaf F 1 tot en met 15

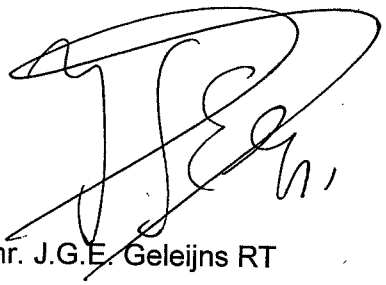
Tenslotte hebben wij de aanpassingen zoals opgenomen onder paragraaf F, punten 1 tot en met 15 (waaronder begrepen de aanpassing van de plangrens voor het object gelegen aan de Sevenumseweg 33, punt 2) in het licht van het eerder uitgebrachte advies opnieuw overwogen. De aanpassingen geven echter geen aanleiding tot een andere conclusie ten opzichte van het eerder uitgebrachte definitieve advies.

Conclusie

Met inachtneming van het hiervoor vermelde, handhaven wij de conclusie van ons eerder advies dat ten gevolge van het bestemmingsplan "Trade Port Noord" een totale indicatieve waardevermindering van € 8.000,-- zal optreden.

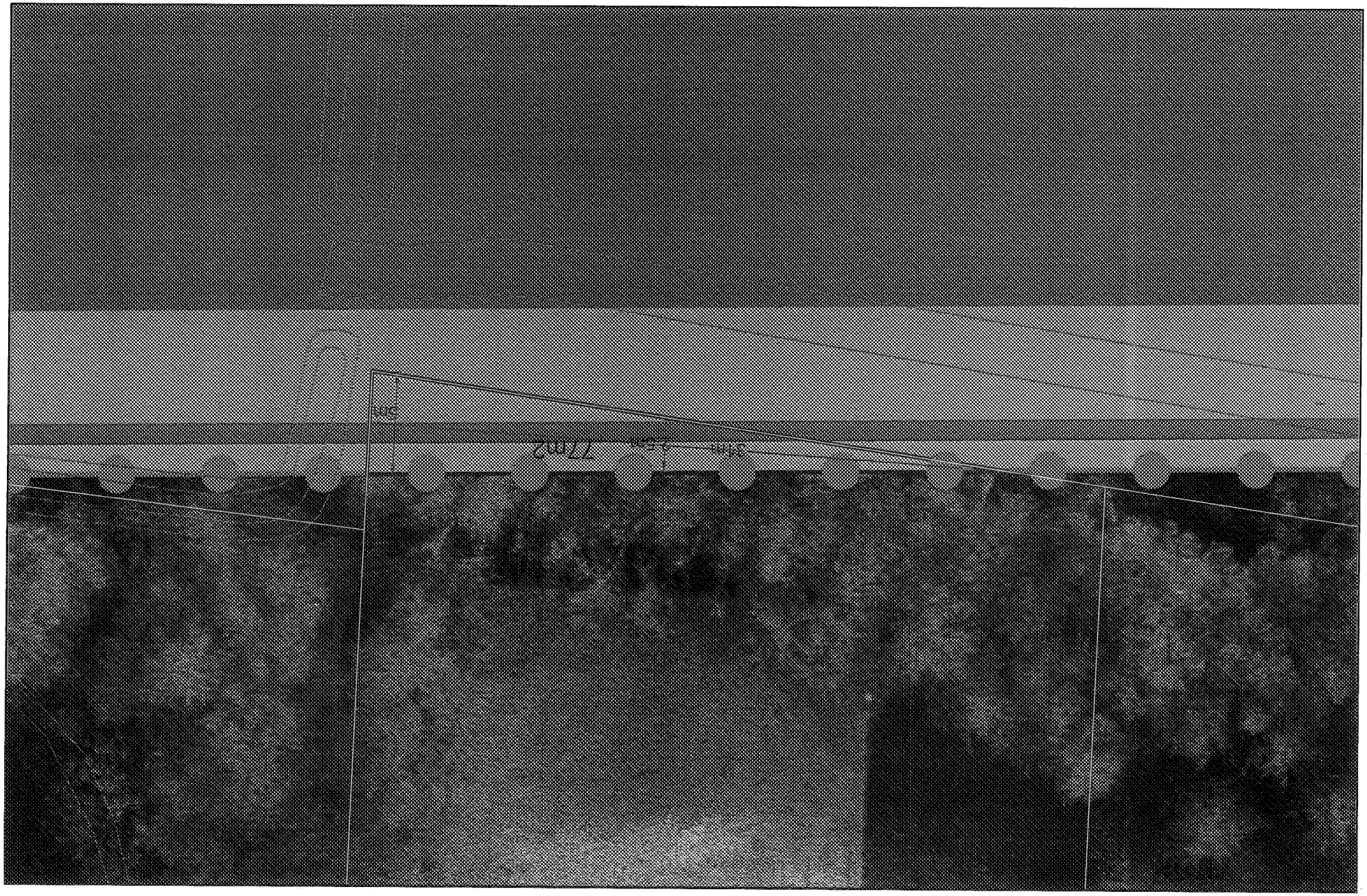
Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

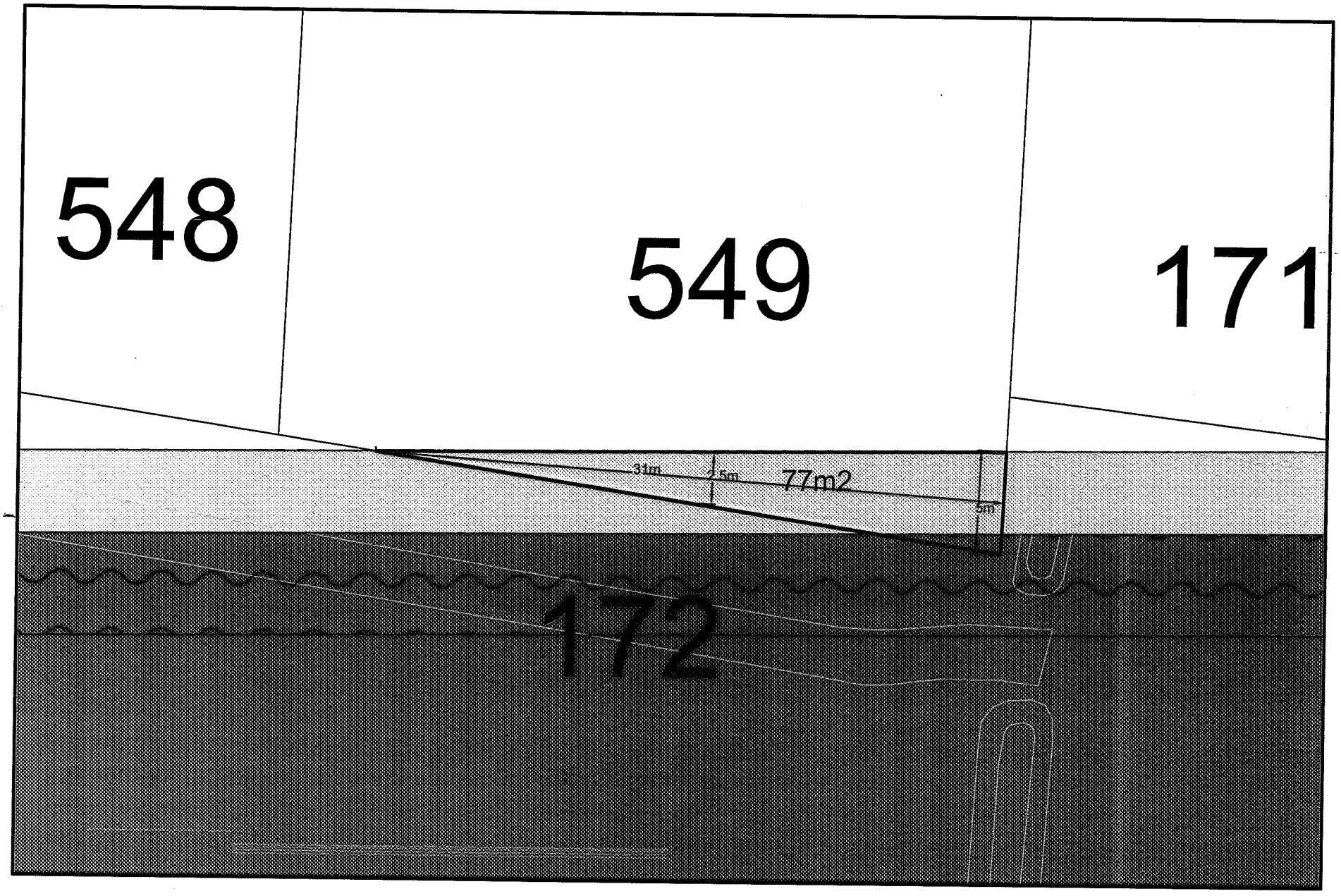


mr. J.G.E. Geleijns RT
Adjunct-directeur

Bijl.



15m
3m
5m
77m2


548
549
171
31m
5m
77m2
5m
172

Bijlage 17.1. Brief actualisering planschade risico analyse, 9e herziening

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

15/7268
REPMA
2 NOV 2015
11312

Gemeente Venlo
T.a.v. mevrouw F. Arts
Postbus 3434
5902 RK VENLO

Rotterdam, 11 november 2015
Behandeld door mevrouw mr.M.S.E. Frankhuizen
Doorkiesnummer 010-4693899
Opdrachtnummer 3138832
Onderwerp actualisatie waarderingen en waardedalingen inzake planschade risicoanalyse Trade Port Noord 3138830

Geachte mevrouw Arts,

Conform uw verzoek en opdracht gedaan bij e-mail en schrijven van respectievelijk 30 oktober en 5 november 2015, doen wij u hierbij onze actualisatie toekomen met betrekking tot de aangegeven waarderingen en waardedalingen voor de objecten Sevenumseweg 33 en 35 te Venlo, zoals vastgelegd in onze planschaderisicoanalyse Trade Port Noord met als kenmerk 3138830. Concreet betreft de thans voorliggende vraag, het actualiseren van de in de analyse gehanteerde waarderingen en waardedalingen naar de datum van inwerken treden (= de peildatum) van het beoordeelde bestemmingsplan "Trade Port Noord". Van de zijde van de gemeente is aangegeven, dat de peildatum van het beoordeelde bestemmingsplan "Trade Port Noord" 11 maart 2013 betreft.

Achtergrond

In onze rapportage van december 2011 zijn wij, mede voor de objecten gelegen aan de Sevenumseweg 33 en 35 te Venlo, van onderstaande relevante uitgangspunten uitgegaan.

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
KRUISPLEIN 25 • 3014 DB ROTTERDAM • POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • T 010 - 469 3899
F 010 - 413 6768 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

PLANSCHADE • RISICOANALYSE • NADEELCOMPENSATIE • TAXATIE • GRONDVERWERVING • ONTEIGENING • MILIEUSCHADE • GRONDBELEID

Gesprek met gemeente

Op 17 november 2011 heeft deskundige, mevrouw mr. M.S.E. Frankhuizen, medewerker van SAOZ te Rotterdam, het dossier aan de hand van de beschikbare gegevens besproken.

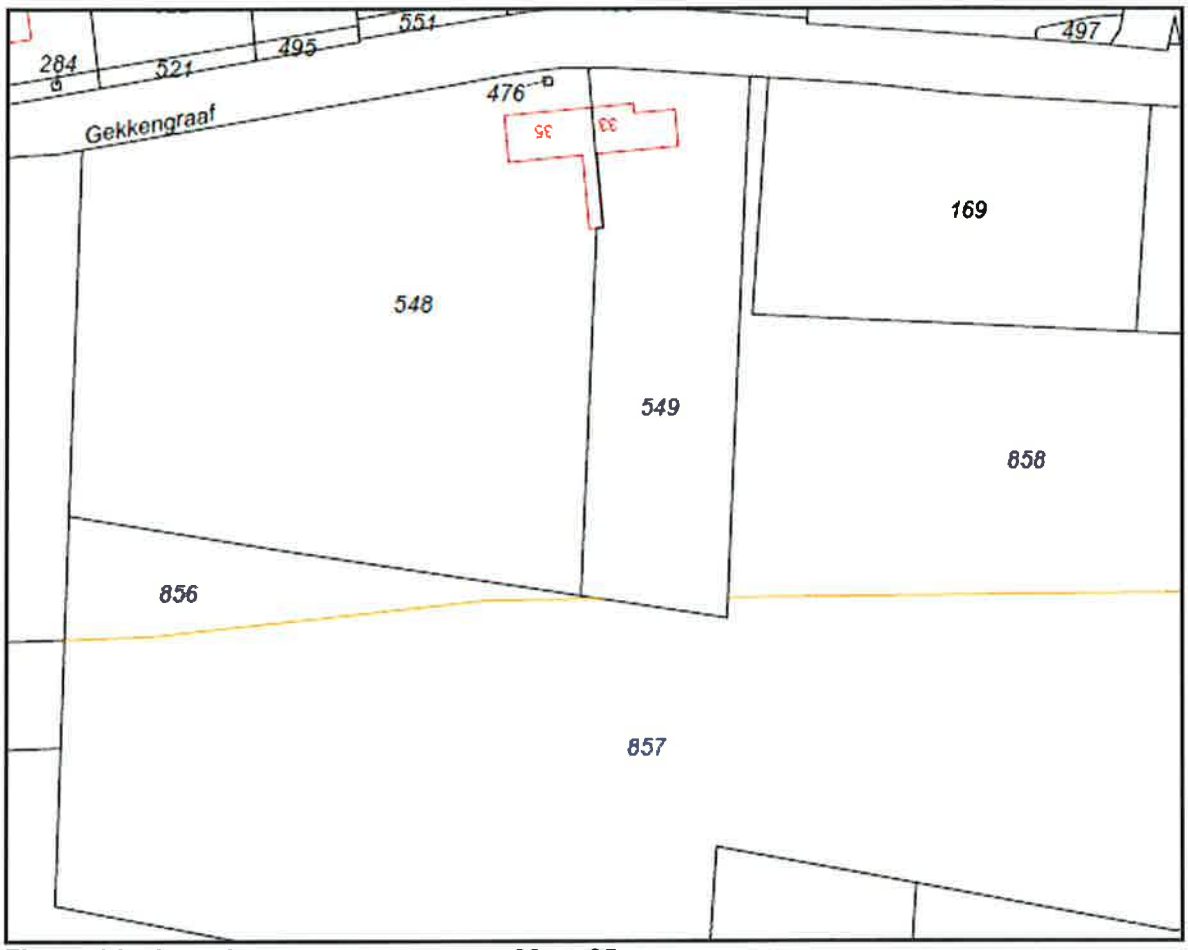
Ontvangen stukken

Ten behoeve van het opstellen van de risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken ontvangen:

- relevante delen van de vigerende bestemmingsplannen "Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken", "Buitengebied Grubbenvorst", "Buitengebied 1998 Sevenum" en "Trade Port West deelplan II";
- de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 21 -11-2007;
- relevante delen van het bestemmingsplan "Trade Port Noord";
- een kadastrale kaart.

Het plangebied

De locatie wordt begrensd door verspreide lintbebouwing gelegen aan weerszijde van de Sevenumseweg in het noorden, verspreide woon- en agrarische bebouwing in het oosten, verspreide woonbebouwing en een bedrijventerrein "Trade Port West" in het zuiden en agrarisch onbebouwde gronden in het westen. Ten tijde van de opname was het merendeel van de gronden onbebouwd. De gronden gelegen in het noordelijk deel van het plangebied werden voorts gekenmerkt door open agrarisch gebied en het zuidelijk deel als bedrijventerrein in ontwikkeling; een deel van de gronden werd bouwrijp gemaakt en een deel van de gronden was reeds tot bedrijventerrein ontwikkeld. Verder zal centraal door het plangebied de Greenportlane op grond van een provinciaal inpassingsplan worden gerealiseerd. Dit plan ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Trade Port Noord".



Figuur 1 kadastrale weergave nummers 33 en 35

De objecten gelegen aan de Sevenumseweg 33 en 35 zijn met de achtergevels naar het plangebied gericht.

Planologische beoordeling Sevenumseweg 33 en 35

Ten aanzien van deze objecten hebben wij overwogen, dat door de komst van het relatief grootschalige bedrijventerrein, gelegen ten zuiden van onderhavige objecten, het karakter van de woonomgeving verdergaand zal worden aangetast, het zicht zal afnemen en de hinder zal toenemen. Deze verslechteringen zijn echter, gelet op de relatief grote afstand van deze woningen tot het plangebied, de tussengelegen agrarische strook grond en de aan te leggen wal, beperkt van aard.

Actualisatie waarderingen en waardedalingen

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat de woningen gelegen aan de Sevenumseweg 33 en 35 per peildatum 11 maart 2013 een planologisch nadeel zullen ondervinden van de beoordeelde mutatie van het bestemmingsplan.

Risicoaanvaarding

In hoofdstuk 6 is geconcludeerd dat kopers geheel of gedeeltelijk op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 20 september 2005. Nu de bestemmingsgrens van de bedrijfsmatige doeleinden op grotere afstand en meer ten oosten van deze objecten is gesitueerd, kan de ontwikkeling en realisatie van het nieuwe plan slechts gedeeltelijk worden tegengeworpen.

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum een transactie heeft plaatsgevonden binnen deze cluster. Wij verwerken deze beschikbare gegevens, voor zover relevant, bij het overzicht van de taxaties. Hierbij merken wij op, dat nummer 33 door het kadaster eerder als nummer 35 werd aangeduid, terwijl dit Sevenumseweg 33 betreft. Dit hebben we thans in onderstaand overzicht gecorrigeerd.

Taxatie

Rekening houdend met de locale omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het waardeniveau van de woningen vóór de planologische verandering op € 375.000,-- tot € 550.000,--. Gezien de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Sevenumseweg							
Nr.	**Transactie data**	**Aankoop na 20-9-2005**	**Risico >2%**	**Waarde vermindering**	**Voorzienbaar**	**Maatschappelijk risico**	**Planschade risico**
33	15-12-2007	Ja	Ja	11.000	5.500	7.500	XXXX
35	Nvt	Nee	Ja	17.000	XXX	11.000	6.000
Totaal in €							**6.000**

In dit kader merken we op, dat op basis van recente jurisprudentie is bepaald, dat eerst de voorzienbaarheid moet worden beoordeeld en daarna het normaal maatschappelijk risico (NMR). Bovendien heeft de ABRS uitdrukkelijk bevestigd dat het bedrag waarmee de schade moet worden verminderd op grond van NMR in mindering moet worden gebracht op het schadebedrag dat resteert na aftrek van dat deel van de schade dat voorzienbaar was ten tijde van de aankoop. Deze methodiek is thans in bovenstaand overzicht verwerkt.

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
Directeur

Brf.: 3138832

bijlage 17.2 Planschaderisicoanalyse d.d. juli 2017 project Windpark Greenport Venlo (indirect), 9e herziening

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project “Windpark Greenport Venlo” in de gemeente Venlo (indirect).

Opdracht	3733570 A indirect
Datum	juli 2017
Adviseur	mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3
1.1 Opdracht 3
1.2 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen 3

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE 4
2.1 Wet ruimtelijke ordening 4
2.2 Actualiteiten rechtspraak 5

3 PLANGEBIED 6

4 HUIDIGE PLANOLOGIE 7

5 NIEUWE PLANOLOGIE 10

6 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE 11
6.1 Regelgeving windturbines 11
6.2 Voorgeschiedenis windpark 11

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER 12
7.1 Selectie van relevante aspecten 12
7.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten 16
7.3 Invloedssfeer 16

8 OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID 18
8.1 Actieve risicoaanvaarding 18
8.2 Anderszins verzekerd 18

9 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO 19

10 OVERWEGINGEN TAXATIES 21
10.1 Definitie waardebegrip 21
10.2 Peildatum 21
10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld 21
10.4 Geldigheid en geldigheidsduur 21
10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau 22
10.6 Bijzondere overwegingen met betrekking tot planschadetaxaties 23

11 BEOORDELING CLUSTERS 25
11.1 Planschaderisico per cluster 25
11.2 Recapitulatie planschaderisico 31

12 CONCLUSIE 32

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

Etriplus, nader te noemen: “opdrachtgever”, heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het project “Windpark Greenport Venlo” te Venlo. Het project bestaat uit de oprichting van een windpark bestaande uit 9 windturbines, gesitueerd langs de spoorlijn Venlo-Eindhoven op het bedrijventerrein Greenport. Deze analyse richt zich op mogelijke planschade voor omwonenden (“indirecte planschade”).

1.2 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Vigerende bestemmingsplannen “Tradeport Noord”, “Trade Port Noord en Park Zaarderheiken” en “Tradeport west-oost”;
- Notitie Reikwijdte en Detailniveau;
- Akoestisch onderzoek en slagschaduwonderzoek van Arcadis;
- Informatie met betrekking tot de voorgeschiedenis van het project;

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

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

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

2.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel omdat in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

a) Een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
b) Een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
c) Een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
d) De aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
e) Een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
f) Een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
g) Een bepaald koninklijk besluit.

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:
Lid 1: Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

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

- Van schade in de vorm van een inkomensderving, een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- Van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

2.2 Actualiteiten rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

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

3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn in het kader van deze advisering op 21 juni 2017 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.

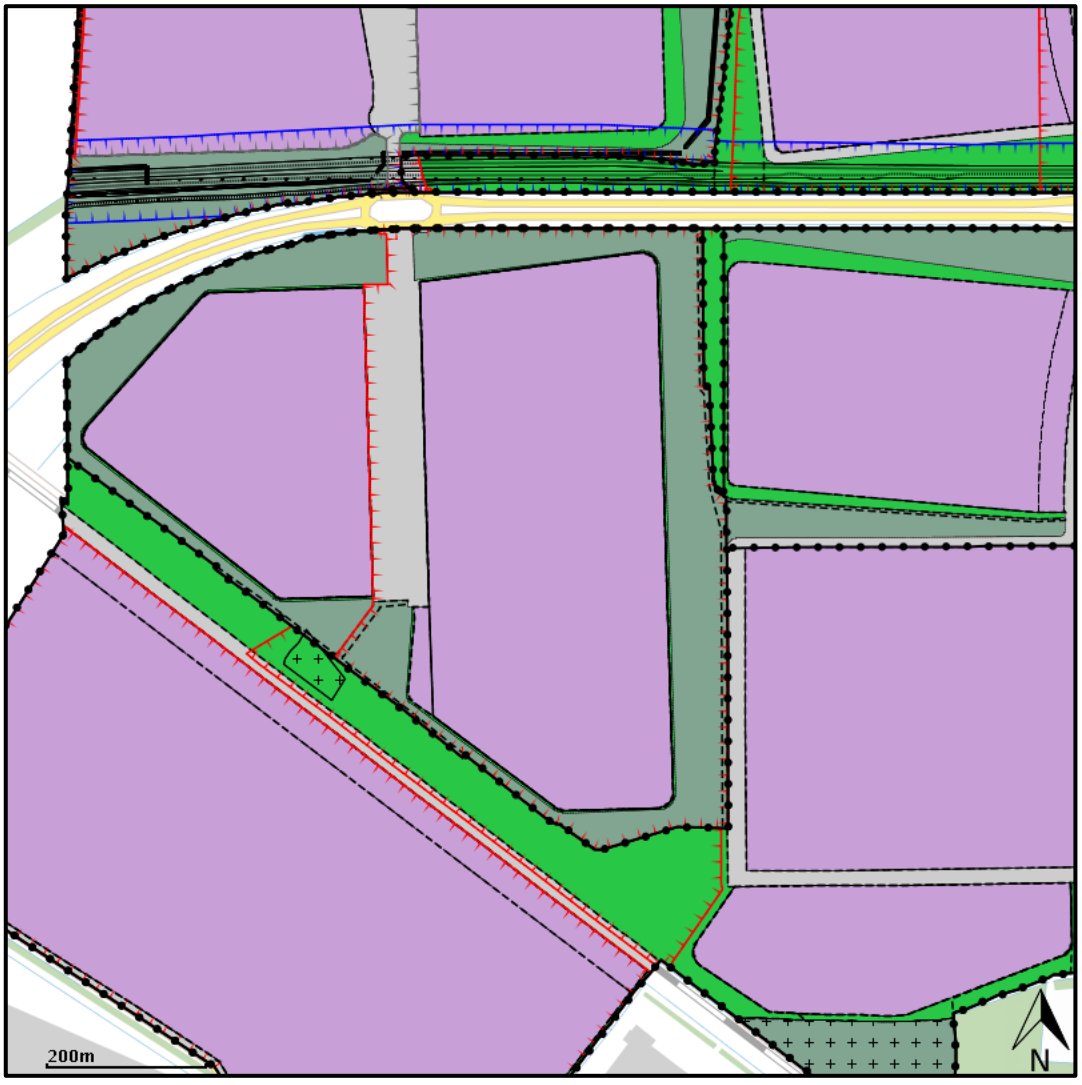
De windturbines zijn gedacht parallel aan de spoorlijn Venlo – Eindhoven, op het bedrijventerrein “Greenport Venlo”.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verspreid liggende agrarische bedrijfswoningen en burgerwoningen aan onder meer de Dorperdijk, de Grubbenvorsterweg, de Sevenumseweg, de Heierkerkweg, de Heierhoevenweg, De Zaar en de kern Boekend.

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime. Voor het plangebied vigeren de bestemmingsplannen “Trade Port Noord”, “Trade Port Noord en park Zaarderheiken” en “Trade Port West-Oost”.

Bestemmingsplan “Trade Port Noord”:
Dit bestemmingspan is van toepassing op de gronden waarop de windturbines 1 t/m 4 geprojecteerd zijn.



De gronden waarop de windturbines geprojecteerd zijn hebben de bestemmingen “Groen” en “Bedrijventerrein”. Deze bestemmingen voorzien niet in de mogelijkeid van het oprichten van windturbines: de bestemming “Groen” biedt geen wezenlijke bouwmogelijkheden en binnen de bestemming “Bedrijventerrein” geldt een maximale bouwhoogte van 25 meter.

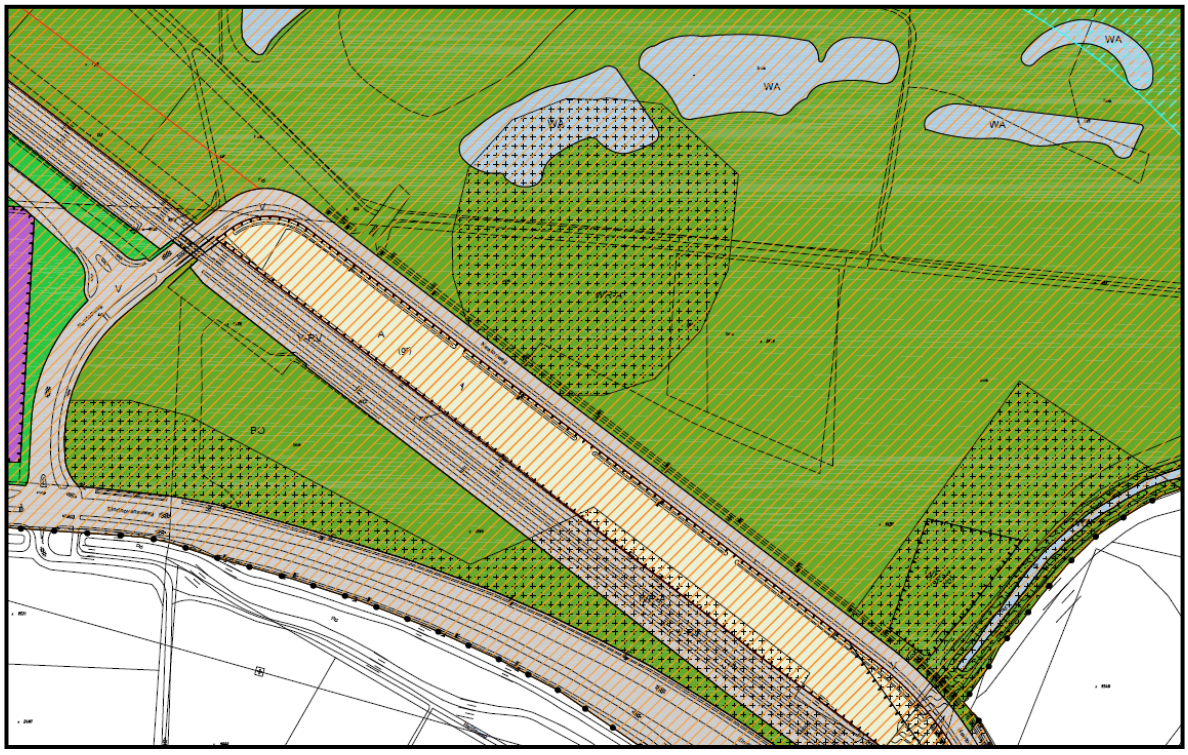
Bestemmingsplan “Trade Port Noord en park Zaarderheiken:

Het bestemmingsplan “Trade Port Noord en park Zaarderheiken” is van toepassing op de locaties van de windturbines 5 en 6.

De betrokken gronden hebben de bestemmingen “Natuur” en “Natuurlijke doeleinden met recreatiewaarden”. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van bescheiden verticale afmetingen en “vergunningvrije” bouwwerken.

Bestemmingsplan “Trade Port West-Oost”:

Het bestemmingsplan “Trade Port West-Oost” is van toepassing op de locaties van de turbines 7, 8 en 9. De betrokken gronden hebben de bestemming “Bos”. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van bescheiden verticale afmetingen.



5 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning welke wordt verleend in afwijking van de vigerende bestemmingsplannen.

Het project betreft de realisering van een lijnopstelling van negen windturbines in het plangebied, met bijbehorende opstelplaatsen. Het precieze type turbine, de rotordiameter en de ashoogte zijn nog niet bekend. Er wordt in de slagschaduw- en geluidsonderzoeken uitgegaan van een maximale ashoogte van 140 meter met een maximale rotordiameter van 142 meter voor de zes meest noordelijke turbines en van 122 meter voor de drie meest zuidelijke turbines.

6 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

6.1 Regelgeving windturbines

In het “Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer” (Barim) zijn regels opgenomen ten aanzien van “het in werking hebben van een windturbine”, waarbij tevens wordt verwezen naar de “Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer” (Rarim). De thans toepasselijke normen hebben betrekking op:

- de veiligheid van de turbine(s) (artikel 3.14 Barim);
- het voorkomen of beperken van slagschaduwhinder en lichtschittering (artikel 3.14 Barim), waarbij wordt verwezen naar de normen van de ministeriële regeling. In deze regeling is in artikel 3.12 bepaald, dat ten behoeve van het voorkomen of beperken van slagschaduw en lichtschittering de windturbine moet worden voorzien van een automatische stilstandvoorziening die de windturbine afschakelt indien slagschaduw optreedt ter plaatse van gevoelige objecten voorzover de afstand tussen de windturbine en de gevoelige objecten minder dan 12 maal de rotordiameter bedraagt en gemiddeld meer dan 17 dagen per jaar gedurende meer dan 20 minuten per dag slagschaduw kan optreden en voorzover zich in de door de slagschaduw getroffen uitwendige scheidingsconstructie van gevoelige gebouwen of woonwagens ramen bevinden. De afstand geldt van een punt op ashoogte van de windturbine tot de gevel van het gevoelige object;
- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van de risico’s voor de omgeving en de kans dat zich “ongewone voorvallen” voordoen (artikel 3.14 Barim en artikel 3.14 Rarim, dat verwijst naar NEN-EN-IEC 61400-2 en NVN 11400-0.);
- geluidhinder (artikel 3.14a Barim): ten hoogste 47 dB L_{den} en ten hoogste 41 dB L_{night} op de gevel van gevoelige gebouwen en bij gevoelige terreinen op de grens van het terrein;
- het plaatsgebonden risico (artikel 3.15a Barim): PR 10-6 voor kwetsbare objecten en PR 10-5 voor beperkt kwetsbare objecten.

6.2 Voorgeschiedenis windpark

Blijkens de ons beschikbare stukken wordt voor het eerst in het ontwerp van de “POL-aanvulling en planMER gebiedsontwikkeling Klavertje 4”, welke vanaf 20 november 2008 ter inzage heeft gelegen, expliciet gesproken over de mogelijke plaatsing van windturbines parallel aan de spoorlijn Venlo-Eindhoven.

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

7.1 Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse planschade beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte planschade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten. Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking. Daarbij is niet de feitelijke verandering van belang, maar hetgeen op grond van de huidige en nieuwe planologie maximaal kan worden gerealiseerd.

In essentie maakt de voorgenomen maatregel de realisering mogelijk van een windpark op gronden, waar thans de oprichting van hoge bouwwerken zoals windturbines niet is toegestaan. Gelet op het voorgaande brengt de realisering van het windpark qua bebouwingsmogelijkheden in planologisch opzicht een verzwaring met zich mee, aangezien bouwwerken mogelijk worden gemaakt met een veel hogere bouwhoogte dan thans mogelijk is. Voor omwonenden kan dit in beginsel leiden tot een depreciatie van het uitzicht en de situeringswaarde; voorts zal sprake kunnen zijn van aan windturbineparken inherente vormen van hinder, zijnde met name geluidhinder en slagschaduwhinder.

Voor het bepalen van de aard en mate van hinder is van betekenis, dat het windpark niet in een “rustige” agrarische omgeving is geprojecteerd doch langs een spoorlijn en op een bedrijventerrein, die het woongenot van omwonenden al in zekere mate nadelig beïnvloeden. Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een planologische verandering.

Uitzicht / omgevingskarakteristiek

Windturbines zijn markante elementen in het landschap. In de voorgenomen inpassing is gekozen voor windturbines in het plangebied, dat zich thans laat karakteriseren als een bedrijventerrein doch tevens als een agrarisch gebied en bosgebied. De komst van het windturbinepark leidt door de maatvoering tot een doorbreking van het karakter van de omgeving. Gelet op de maatvoering van de windturbines zal in beginsel voorts sprake kunnen zijn van een aantasting van het uitzicht van omliggende objecten, alsmede van een aantasting van de situeringswaarde c.q. de “ligging” door de gewijzigde omgevingskarakteristiek.

Veiligheid

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het risico van het afbreken van onderdelen (rotorbladen) die kunnen worden weggeslingerd. Hetzelfde geldt voor ijsafzetting op de rotorbladen.

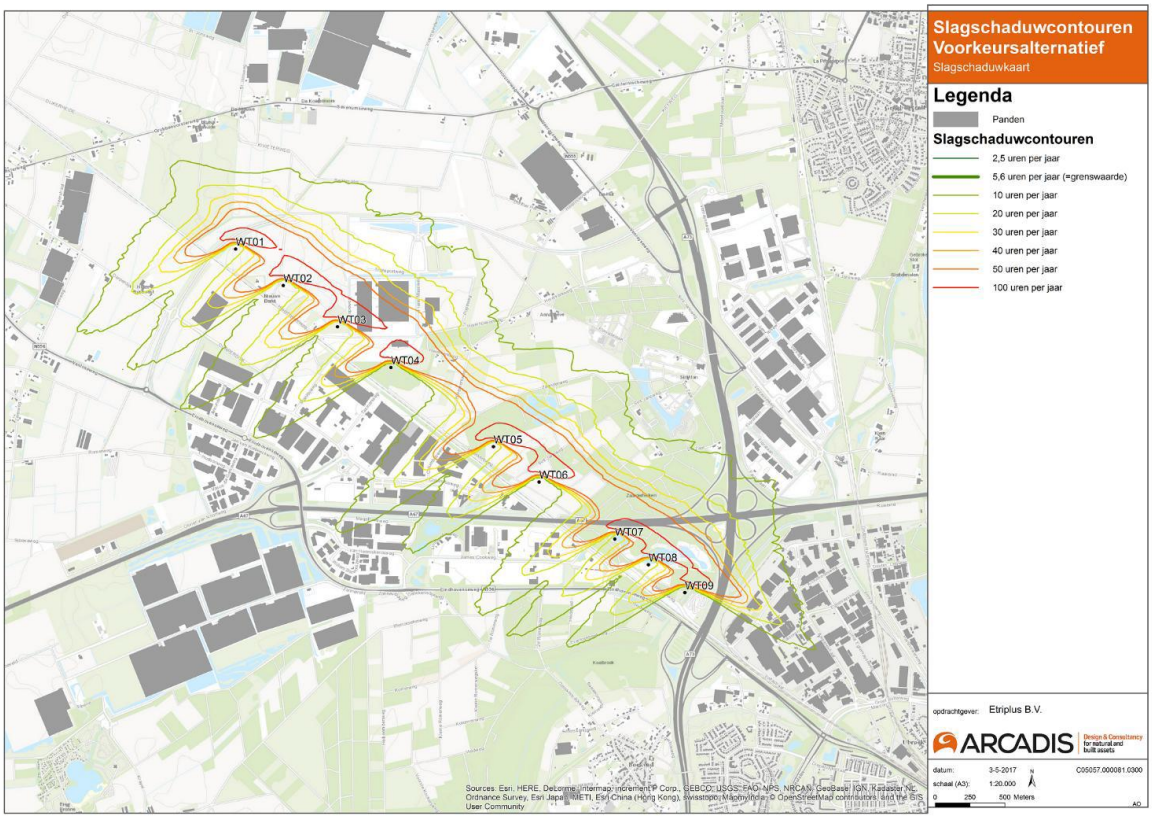
Op grond van de “Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer” dienen windturbines te voldoen aan bepaalde veiligheidseisen, waartoe wordt verwezen naar NEN-EN-IEC 61400-2 en NVN 11400-0. Gedacht kan worden aan de eis dat een windturbine niet in werking treedt wanneer zich een zodanige ijslaag op de rotorbladen heeft afgezet, dat door loslatend ijs de veiligheid voor de omgeving in het geding is.

Ten aanzien van het “plaatsgebonden risico” (PR) geldt voor kwetsbare objecten, zoals een woning, een grenswaarde van PR 10^{-6}. Binnen de PR 10-6 contour bevinden zich geen woningen van derden, en deze zijn daar volgens de vigerende bestemmingsplannen ook niet mogelijk. Het voorliggende plan voldoet wat betreft de omliggende woningen ruimschoots aan alle normen; enige relevante planologische verslechtering ten aanzien van het aspect “veiligheid” is voor omliggende woningen niet aan de orde.

Slagschaduwhinder

Als de zon schijnt veroorzaakt de draaiende rotor bewegende schaduwen, waardoor een wisseling van lichtsterkte optreedt. Dat kan hinderlijk zijn wanneer die zogeheten slagschaduw bijvoorbeeld door een raam naar binnen in een kamer valt. Eerst bij een passeerfrequentie van 2,5 tot 14 Hz (passages per seconde) is er sprake van hinder.
De mate van hinder door schaduwen is voorts afhankelijk van een aantal factoren, zoals de invalshoek, de afstand van een object tot de turbine en de locatie van de ramen van een woning ten opzichte van de turbine. In de huidige regelgeving wordt onder meer gesteld dat als “gevoelige objecten” (waaronder woningen) op een afstand van minder dan 12 maal de rotordiameter (in casu maximaal 12 x 122 meter = 1.464 meter) een hinderduur van gemiddeld 17 dagen per jaar en meer dan 20 minuten per dag (ergo totaal 5 uur en 40 minuten) slagschaduw kan optreden, dat dan een stilstandvoorziening moet worden aangebracht.

Uit het beschikbare slagschaduwonderzoek blijkt, dat meerdere omliggende woonobjecten binnen de wettelijke slagschaduwcontour van “17 dagen maal 20 minuten” gelegen zullen zijn, hetgeen een stilstandvoorziening noodzakelijk maakt. Door het aanbrengen van de stilstandvoorziening wordt de slagschaduwhinder in alle gevallen teruggebracht tot een maximum van 5 uur en 40 minuten per jaar.

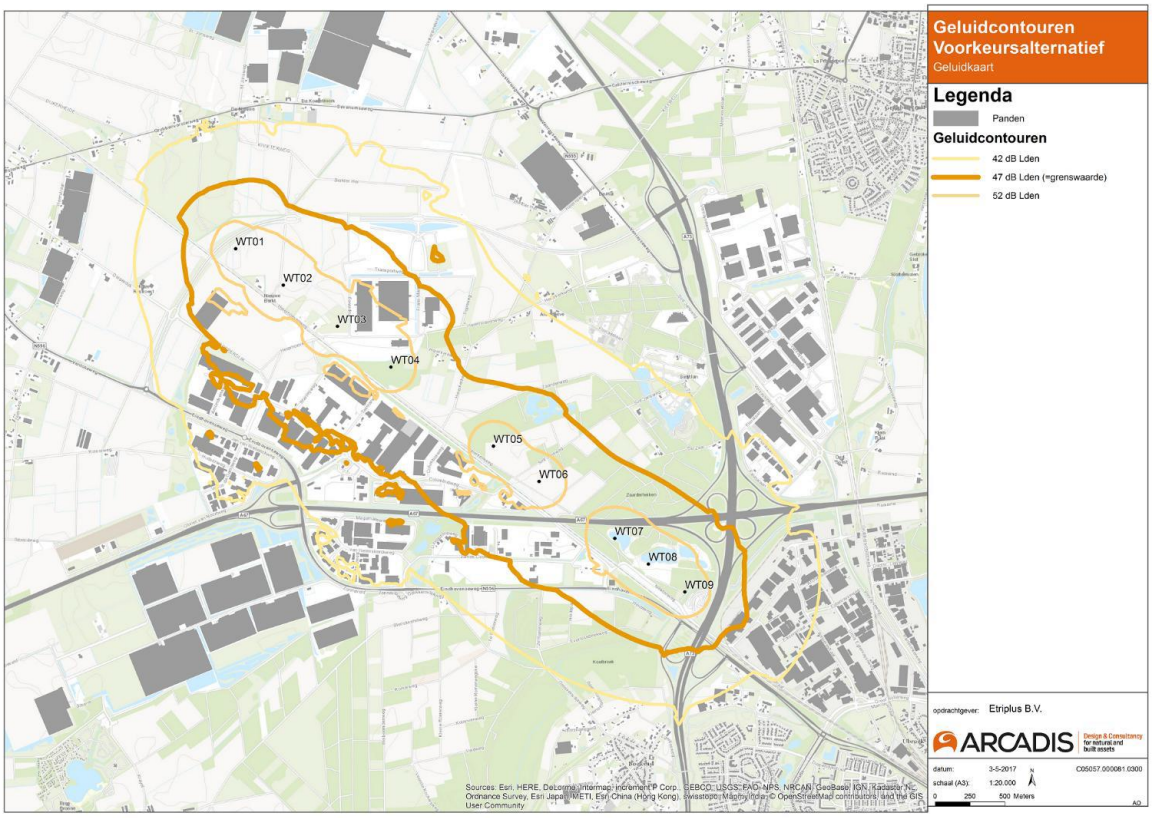


Ondanks het feit dat de slagschaduwhinder door de aan te brengen stilstandvoorziening binnen de wettelijke normen blijft, doet zich ten aanzien van bepaalde objecten in de omgeving hinder voor, die thans niet mogelijk is aangezien de plaatsing van windturbines en daaruit voortvloeiende slagschaduwhinder zich thans niet kan voordoen. Een en ander leidt mogelijk voor eigenaren van bepaalde objecten tot een zeker planologisch nadeel. De mate van hinder is echter in individuele gevallen sterk afhankelijk van de afstand en wederzijdse oriëntatie van het object tot het windpark. Zo zal, net zoals heeft te gelden voor het aspect “uitzicht”, hinder eerder aanwezig zijn bij woningen die met de verblijfsruimten in de richting van het windpark georiënteerd zijn, dan bij woningen waarbij

dit niet of in mindere mate het geval is; daarenboven kan de aanwezigheid van tussenliggende bebouwing (bijvoorbeeld bedrijfsopstallen) of structureel opgaand groen een mitigerende factor zijn waarmee rekening mag worden gehouden.

Geluidhinder

Er is in de loop van de tijd al veel onderzoek verricht naar wat een hinderlijk geluid is. Het blijkt dat geluid verschillend ervaren wordt. Waar de één geluid hinderlijk vindt, ondervindt de ander van hetzelfde geluid geen hinder. Hoeveel "geluid" van een turbine wordt ervaren, is afhankelijk van de omgeving. Wanneer turbines bijvoorbeeld bij of in de directe omgeving van autosnelwegen staan, lijkt het geluid door het omgevingsgeluid veel minder dan wanneer een turbine bijvoorbeeld in een leeg weiland staat.



In de onderhavige situatie is sprake van een ligging op een bedrijventerrein, parallel aan een spoorlijn, waardoor thans al sprake is van een zekere “akoestische belasting” van

objecten rond het plangebied. Uit het beschikbare akoestische onderzoek blijkt, dat twee woningen aan de Heierkerkweg binnen de wettelijke geluidcontouren van 47 L_{den} en 41 L_{night} gelegen zijn. De andere objecten liggen buiten de geluidcontouren.

Uitgangspunt is dat het windpark moet voldoen aan de wettelijke normen (47 L_{den} / 41 L_{night}), waardoor mogelijk turbines tijdelijk in een stillere modus draaien. Ook wat betreft het aspect “geluid” heeft echter te gelden, dat het voldoen aan de wettelijke normen niet betekent dat er geen nadeel ontstaat. Door de komst van de windturbines zal sprake zin van een grotere akoestische belasting voor omliggende woningen.

7.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Een mogelijke aantasting van het uitzicht;
- Een mogelijke aantasting van de omgevingskarakteristiek;
- een mogelijke toename van geluidhinder;
- het ontstaan van slagschaduwhinder.

7.3 Invloedssfeer

In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied. Een aantal van de in de omgeving gelegen woonobjecten is in eigendom bij de B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en zullen voor zover ons bekend wijken voor het bedrijventerrein. Deze objecten zijn ook niet in de slagschaduw- en geluidsonderzoeken meegenomen. Wij laten deze objecten buiten beschouwing.

Gelet op onze ervaringen trekken wij indicatief een grens van 1,2 kilometer rondom het plangebied. Deze afstand is ingegeven door onze ervaring, dat een eventueel optredend nadeel bij grotere afstanden het “normaal maatschappelijk risico”, dat door ons in hoofdstuk 8 geschat wordt op 3% van de maatgevende waarde, doorgaans niet zal overstijgen. Van objecten die verder weg gelegen zijn dan 1,2 kilometer van de dichtstbijzijnde windturbine gaan wij er dus op voorhand, ongeacht de ligging en oriëntatie, van uit dat het planschaderisico zeer beperkt is. Niettemin is niet elk

planschaderisico voor objecten die op grotere afstand gelegen zijn geheel uit te sluiten. Wij brengen dit tot uitdrukking door voor deze categorie een vast “restbedrag” te begroten.

Binnen de hiervoor gedefinieerde invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de hierna genoemde onroerende zaken c.q. woningen van “derden”:

Cluster	Objecten
West	Dorperdijk 14, 16, 20
Noord	Grubbenvorsterweg 47, 48, 49, 50, 53, 54, 57, 58, 62, 64, 66/66a, 68, 72, Sevenumseweg 4/4a, 6, 8b, 10, 27, 29, 33, 35, 41.
Oost	Heierkerkweg 5, 5a, 5b, 7a, 8a/b, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, De Zaar 3, 4.
Zuid	Sitterskampweg 38, 40, 41, 42, 44/44a, 48, 49, 50, Buelterstraat 55, 59, 61, 63, 65, 88, 92, 94, 98, 100, 118, Geliskensdijkweg 6, 8, 10, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 30.

8 OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID

8.1 Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen, als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was. Ook een op het moment van aankoop geldend bestemmingsplan kan van belang zijn voor het aspect risicoaanvaarding.

Gelet op de in paragraaf 6.2 genoemde stukken achten wij de ontwikkeling voorzienbaar vanaf 20 november 2008, waardoor het aspect “voorzienbaarheid” in beginsel consequenties kan hebben voor de hoogte van het planschaderisico. Bij de beoordeling van de clusters wordt hierop nader ingegaan.

8.2 Anderszins verzekerd

Als planschade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Voor zover ons bekend is door geen van de eigenaren van de geïnventariseerde omliggende objecten grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

9 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

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

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

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

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

Globale beoordeling vijf criteria

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

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

De aard van de onderhavige ontwikkeling – te weten het realiseren van een windpark op een grootschalig bedrijventerrein langs een spoorlijn – is op zichzelf beschouwd te kenschetsen als een normale c.q. niet ongebruikelijke maatschappelijke ontwikkeling.

2 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving?*

Gelet op de structuur van de omgeving, kan de nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid niet als passend worden aangemerkt, aangezien de bouwaard wezenlijk afwijkt van de bestaande bebouwingsstructuur van de omgeving. In de directe omgeving zijn evenmin andere windparken aanwezig.

3 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen het gevoerde planologische beleid?*

De planologische ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, en moet in zoverre als passend in het gevoerde ruimtelijk beleid worden beschouwd. Tevens zijn er aanwijzingen van een langjarige beleidsmatige voorbereiding, getuige de provinciale beleidsvorming vanaf 2008 waarin de ontwikkeling is opgenomen.

4 *Wat is de afstand van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt tot omliggende objecten?*

De afstand van enkele van de omliggende objecten tot de nieuwe ontwikkeling is, zeker naar huidige maatstaven, betrekkelijk kort zodat de gevolgen hiervan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden duidelijk merkbaar zullen zijn.

5 Wat is de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Tot slot stellen wij vast dat de door de ontwikkeling ontstane planologische inbreuk in voorkomende gevallen als duidelijk merkbaar of zelfs als “zwaar” moet worden aangemerkt.

Conclusie

Alles in aanmerking genomen komen wij tot de slotsom, dat op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro een aftrek van 3% in de rede ligt. Dit vanwege het feit dat aan twee van de eerste drie “NMR-criteria” wordt voldaan. In gevallen als deze wordt in de planschadejurisprudentie doorgaans een aftrek van 3% toegepast (zie bijvoorbeeld ABRS 9 september 2015, Best en ABRS 16 september 2016, Leerdam). Wij houden bij de taxatie derhalve een percentage van 3 aan.

10 OVERWEGINGEN TAXATIES

10.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaarde

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

10.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

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

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkst.

10.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde, en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

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

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

10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata. We noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Verkoopdatum	Verkoopprijs
Heierkerkweg 5	20-12-2013	€ 350.000,--
Heierkerkweg 7a	14-08-2015	€ 140.000,--
Grubbenvorsterweg 39	04-04-2016	€ 230.000,--
Grubbenvorsterweg 41	30-08-2013	€ 210.000,--
Berkter Hei 3	30-12-2105	€ 245.000,--

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbieders van onroerend goed bekeken om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden. Tijdens de advisering en opname zijn ons de volgende objecten opgevallen:

Adres	Vraagprijs
Buelterstraat 63 Boekend	€ 499.000,--
Berkter Hei 1B	€ 530.000,--

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs en wij nemen deze objecten enkel op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod.

10.6 Bijzondere overwegingen met betrekking tot planschadetaxaties

In de praktijk blijkt in veel gevallen een groot verschil bestaan met de “perceptie” die woningeigenaren (en de door hen ingeschakelde taxateurs) hebben wat betreft de waardedrukkende invloed van een windpark. In veel gevallen is deze perceptie mede gebaseerd op aanpassingen van de WOZ-waarde.

De discussie rondom windparken en planschade – en dan met name de hoogte van de planschade – is niet nieuw. In de praktijk blijken de verschillen tot op zeker hoogte verklaarbaar door het abstracte en limitatieve karakter van het planschadestelsel. Dat uit zich in eerste instantie in de wijze van vergelijken van twee opeenvolgende situaties: bij de beoordeling van planschadeclaims worden nadrukkelijk alle maximale mogelijkheden van het oude planologische regime in de vergelijking betrokken, daar waar bijvoorbeeld de vaststelling van een WOZ-waarde louter modelmatig plaatsvindt aan de hand van de feitelijke situatie, die voor de beoordeling van planschade-aanvragen geen relevantie heeft. Om deze reden is het in een planschadeprocedure rondom windturbines al eens “mis” gegaan voor de aanvrager, namelijk in de uitspraak ABRS 29 januari 2014, Aalten, ECLI:NL:RVS:2014:193. Het ging in dat geval om windturbines met een ashoogte van 100 meter en een tiphoogte van 140 meter, gelegen op een afstand van 620 meter van de woning van aanvrager. De ABRS oordeelde dat de theoretisch mogelijke agrarische opstallen die tussen de woning van de aanvrager en de windturbines mogelijk waren, terecht tot de conclusie leidden dat geen sprake was van een beïnvloeding van het uitzicht. Toen bleek dat ook de geluidproductie van de windturbines niet van andere geluidbronnen te onderscheiden was, volgde afwijzing van de aanvraag.

Daarnaast ligt bij planschadetaxaties de nadruk op de planologische bestemming die het getroffen object heeft. Het maakt nogal verschil of een object als bedrijfswoning, dan wel als burgerwoning getaxeerd moet worden. Ook hier is het feitelijke gebruik van de woning niet relevant, zo blijkt uit bestendige jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het grootste deel van het verschil in perceptie en taxatie blijkt voort te vloeien uit het feit, dat bij het taxeren van planschade alleen acht mag worden geslagen op “ruimtelijk relevante” gevolgen van de komst van een windpark, zijnde: uitzicht, geluid, slagschaduw, veiligheid en omgevingskarakteristiek. Andere veel voorkomende bezwaren tegen de komst van windturbineparken, die géén rol spelen bij de schadebepaling, zijn onder meer:

gezondheidsklachten, laag frequent geluid, storing van telefoon- of tv-signalen en de psycho-sociale effecten op “de markt” (een windpark is voor veel gegadigde kopers een “not in my backyard” bestemming). Tenslotte is belangrijk te constateren, dat bij het bepalen van planschade-aanspraken uitdrukkelijk rekening gehouden wordt met de normen van het activiteitenbesluit op het gebied van geluidhinder (maximaal 47 L_{den} en 41 L_{night}) en slagschaduw (maximaal 20 minuten slagschaduw gedurende 17 dagen per jaar, ofwel 5 uur en 40 minuten per jaar). Veelgehoorde klachten van omwonenden zijn dat de ondervonden hinder veel verstrekkender zou zijn dan hetgeen wettelijk is toegelaten, doch dit kan – wat daarvan overigens zij – niet in de beoordeling worden meegenomen.

11 BEOORDELING CLUSTERS

11.1 Planschaderisico per cluster

Cluster	Objecten
West	Dorperdijk 14, 16, 20

Beoordeling

Deze woningen zijn gelegen ten westen van het geprojecteerde windpark, op een afstand die varieert van circa 970 meter tot circa 1.130 meter. Het object Dorperdijk 20 betreft een bedrijfswoning; de objecten Dorperdijk 14 en 16 hebben een burgerwoonbestemming. De objecten hebben allemaal een voorgeveloriëntatie ten opzichte van het windpark.

De objecten liggen blijkens het slagschaduwonderzoek deels binnen en deels buiten de slagschaduwcontour van 5 uur en 40 minuten per jaar. Alle objecten liggen buiten de geluidscontouren van 47 dB L_{den} en 41 dB L_{night}.

De realisering van het windpark brengt voor de objecten in dit cluster planologisch nadeel met zich mee in verband met een negatieve beïnvloeding van het uitzicht en slagschaduwwerking. In verband met de afstand tot het windpark laat de inbreuk zich als “licht” kwalificeren.

Voor zover ons uit gegevens van het kadaster bekend heeft geen van de eigenaren het object na 20 november 2008 gekocht, zodat geen correctie plaats hoeft te vinden wegens actieve risicoaanvaarding.

Taxatie

Gezien de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. Schematisch gezien laat het planschaderisico zich voor dit cluster als volgt taxeren.

Uitgangspunten:

• aantal boven NMR getroffen objecten:	3
• waarvan schade niet voorzienbaar:	3
• gemiddelde maatgevende waarde	€ 325.000,--
• gemiddelde waardedruk	€ 12.000,--
• af: maatschappelijk risico 3% * € 325.000,--	€ 9.750,--
• gemiddeld netto planschaderisico	€ 2.250,--
• totaal planschaderisico	€ 6.750,--
Planschaderisico afgerond:	**€ 7.000,--**

Cluster	Objecten
Noord	Grubbenvorsterweg 47, 48, 49, 50, 53, 54, 57, 58, 62, 64, 66/66a, 68, 72, Sevenumseweg 4/4a, 6, 8b, 10, 27, 29, 33, 35, 41.

Beoordeling

Deze woningen zijn gelegen ten noorden van het geprojecteerde windpark, op een afstand die varieert van circa 900 meter tot circa 1.200 meter. Het betreft deels (agrarische) bedrijfswoningen, deels burgerwoningen. De even genummerde objecten aan de Grubbenvorsterweg en de oneven genummerde objecten aan de Sevenumseweg hebben een achtergeveloriëtatie ten opzichte van het windpark; de oneven genummerde objecten aan de Grubbenvorsterweg en de even genummerde objecten aan de Sevenumseweg hebben een voorgeveloriëntatie ten opzichte van het windpark.

De objecten liggen blijkens het slagschaduwonderzoek ver buiten de slagschaduwcontour van 5 uur en 40 minuten per jaar; in de meeste gevallen doet zich zelfs in het geheel geen slagschaduw voor. Alle objecten liggen voorts ruim buiten de geluidscontouren van 47 dB L_{den} en 41 dB L_{night}.

De realisering van het windpark brengt voor de objecten in dit cluster planologisch nadeel met zich mee in verband met een negatieve beïnvloeding van het uitzicht. In verband met de afstand tot het windpark laat de inbreuk zich als “licht” kwalificeren.

Voor zover ons uit gegevens van het kadaster bekend heeft geen van de eigenaren het object na 20 november 2008 gekocht, zodat geen correctie plaats hoeft te vinden wegens actieve risicoaanvaarding.

Taxatie

Gezien de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. Schematisch gezien laat het planschaderisico zich voor dit cluster als volgt taxeren.

Uitgangspunten:

• aantal boven NMR getroffen objecten:	22
• waarvan schade niet voorzienbaar:	22
• gemiddelde maatgevende waarde	€ 350.000,--
• gemiddelde waardedruk	€ 11.000,--
• af: maatschappelijk risico 3% * € 325.000,--	€ 10.050,--
• gemiddeld netto planschaderisico	€ 950,--
• totaal planschaderisico	€ 20.900,--
Planschaderisico afgerond:	**€ 21.000,--**

Cluster	Objecten
Oost	Heierkerkweg 5, 5a, 5b, 7a, 8a/b, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, De Zaar 3, 4.

Beoordeling

Deze woningen zijn gelegen ten oosten van het geprojecteerde windpark, op een afstand die varieert van circa 320 meter tot circa 1.200 meter. Het betreft voor zover ons bekend voornamelijk burgerwoningen met een variabele oriëntatie ten opzichte van het windpark. Het tussengelegen gebied is grotendeels relatief “open”, met uitzondering van de objecten aan de Zaar, die gelegen zijn in bosachtig gebied.

De objecten liggen blijkens het slagschaduwonderzoek ruim binnen de slagschaduwcontour van 5 uur en 40 minuten per jaar. Twee objecten liggen voorts binnen de geluidscontouren van 47 dB L_{den} en 41 dB L_{night}.

De realisering van het windpark brengt voor de objecten in dit cluster planologisch nadeel met zich mee in verband met een negatieve beïnvloeding van het uitzicht, de situeringswaarde, slagschaduwhinder en geluidhinder. Afhankelijk van de afstand tot het windpark laat de inbreuk zich als “licht” tot “zeer zwaar” kwalificeren.

Voor zover ons uit gegevens van het kadaster bekend hebben 2 eigenaren het object na 20 november 2008 gekocht, zodat een correctie dient plaats te vinden wegens actieve risicoaanvaarding.

Taxatie

Gezien de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. Schematisch gezien laat het planschaderisico zich voor dit cluster als volgt taxeren.

Uitgangspunten:

• aantal boven NMR getroffen objecten:	14
• waarvan schade niet voorzienbaar:	12
• gemiddelde maatgevende waarde	€ 325.000,--
• gemiddelde waardedruk	€ 20.000,--
• af: maatschappelijk risico 3% * € 325.000,--	€ 10.050,--
• gemiddeld netto planschaderisico	€ 9.950,--
• totaal planschaderisico	€ 119.400,--
Planschaderisico afgerond:	**€ 120.000,--**

Cluster	Objecten
Zuid	Sitterskampweg 38, 40, 41, 42, 44/44a, 48, 49, 50, Buelterstraat 55, 59, 61, 63, 65, 88, 92, 94, 98, 100, 118, Geliskensdijkweg 6, 8, 10, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 30.

Beoordeling

Deze woningen zijn gelegen ten zuiden van het geprojecteerde windpark, op een afstand die varieert van circa 900 meter tot circa 1.200 meter. Het betreft voor zover ons bekend voornamelijk burgerwoningen met een variabele oriëntatie ten opzichte van het windpark. Het tussengelegen gebied is grotendeels relatief “groen” aangezien zich noordelijk van de objecten bosachtig gebied bevindt.

De objecten liggen blijkens het slagschaduwonderzoek ver buiten de slagschaduwcontour van 5 uur en 40 minuten per jaar; in de meeste gevallen doet zich zelfs in het geheel geen slagschaduw voor. Alle objecten liggen voorts ruim buiten de geluidscontouren van 47 dB L_{den} en 41 dB L_{night}.

De realisering van het windpark brengt voor de objecten in dit cluster planologisch nadeel met zich mee in verband met een beperkte negatieve beïnvloeding van het uitzicht. In verband met de afstand tot het windpark en de aard en inrichting van het tussengelegen gebied laat de inbreuk zich als “zeer licht” kwalificeren. Wij schatten in, dat een eventuele waardevermindering het door ons aangehouden normaal maatschappelijk risico van 3% van de maatgevende waarde niet zal overschrijden en stellen het planschaderisico voor dit cluster daarom vooralsnog op “NIHIL”.

11.2 Recapitulatie planschaderisico

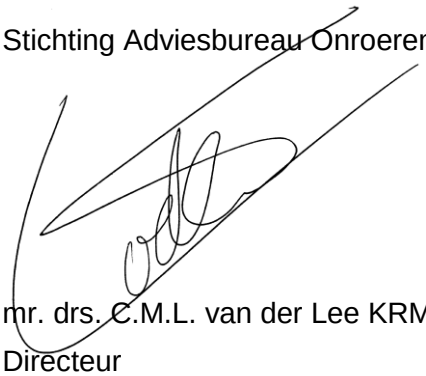
Uit de voorgaande overwegingen blijkt, dat het totale planschaderisico van het voorgenomen project door ons wordt geschat op: € 7.000,-- + € 21.000,-- + € 120.000,-- + NIHIL = € 148.000,--, afgerond **€ 150.000,--**.

12 CONCLUSIE

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

Cluster	Planschaderisico
West	7.000
Noord	21.000
Oost	120.000
Zuid	NIHIL
subtotaal	148.000
afronding	+ 2.000
Totaal	**€ 150.000**

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
Directeur

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo
T.a.v. de heer J. Jeurissen
Sint Jansweg 15
5928 RC VENLO

Rotterdam, 28 juli 2017
Opdracht: 3733570
Adviseur: de heer mr. J.G.E. Geleijns RT
Telefoon: 010-4693803
E-mail: j.geleijns@saoz.nl
Onderwerp: risicoanalyse planschade Windpark Greenport Venlo **ADDENDUM**

Geachte heer Jeurissen,

SAOZ heeft op 12 juli 2017 twee risicoanalyses planschade uitgebracht met betrekking tot het windpark Greenport Venlo. In het advies 3733570 A is de indirecte planschade beoordeeld. Dit zijn de effecten van de planologische verandering op de omgeving. In advies 3733570 B zijn de gevolgen van de directe planschade behandeld.

De rapportage heeft geleid tot enkele vragen en opmerkingen van de gemeente Venlo. Op 19 en 20 juli 2017 heef de heer Jeurissen, mede namens Etriplus, aan ons gevraagd om de adviezen te verduidelijken. Er bestaat behoefte aan een verdeling van de planschade over de turbines. Ook is er onduidelijkheid of er direct nadeel kan worden verwacht bij de andere turbines die we niet hebben beoordeeld. Wij vullen de twee uitgebrachte adviezen aan door middel van dit addendum.

Advies 3733570 A Indirecte planschade
Met betrekking tot de rapportage over de indirecte planschade is de vraag gesteld hoe het planschaderisico zou kunnen worden verdeeld.

Wij hebben in het advies geen onderscheid gemaakt naar de eventueel te onderscheiden projectdelen, wij hebben de schade niet expliciet toegerekend naar de individuele windturbines.

De reden hiervan is dat de realisering van de negen windturbines bestaat uit één project. Zowel bij de MER, als bijvoorbeeld de slagschaduw en geluidonderzoeken wordt uitgegaan van tegelijk realiseren van de 9 windturbines.

Het eventueel opknippen en apart beoordelen van de windturbines zou nieuw geluid en schaduwonderzoeken vergen, het kan leiden tot vragen of er met betrekking tot de nieuwe planologie meerdere bestemmingsplannen nodig zijn en het kan dan ook in theorie de omwonenden benadelen als er meerdere planologische mutaties zouden zijn en er

mogelijk meerdere keren moet worden gekort in verband met het normaal maatschappelijk risico.

Op donderdag 20 juli 2017 heeft de heer Geleijns telefonisch met de heer Jeurissen besproken dat er behoefte bestaat aan de uitsplitsing van de indirecte planschade over de volgende verschillende delen:

1. Turbine 1 en 2 ten bate van het exploitatieplan;
2. Turbine 1, 2 en 3 ten bate van de overeenkomst met Etriplus-Greenport Venlo;
3. Turbine 4 t/m 9 ten bate van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Venlo en Etriplus.

De verdeling van het planschaderisico over de 9 windturbines is arbitrair. Wij stellen pragmatisch voor om de indirecte planschade als volgt over de turbines te verdelen.

Nummer	Planschaderisico
1	20.000
2	10.000
3	25.000
4	70.000
5	25.000
6	0
7	0
8	0
9	0
Totaal	**150.000**

Advies 3733570 B Directe planschade
Met betrekking tot de rapportage over de directe planschade is de vraag gesteld waarom de windturbines 5 t/m 9 geen onderdeel uitmaken van de rapportage. Met betrekking tot de turbines 5 t/m 9 merken wij op:

- Dat Etriplus, volgens opdrachtgever, overeenkomsten heeft gesloten over de exacte posities van de turbines en bijhorende ontsluiting (toegangswegen en kabels) en de bijhorende vergoedingen;
- Dat deze overeenkomsten zijn vastgelegd in getekende Recht op Opstalovereenkomsten;
- Dat wij op 19 juli 2017 hebben vernomen dat de eigenaren van de footprint en de gronden van de overdraai, niet dezelfde zijn;
- Dat er volgens opdrachtgever zich binnen de 10-6 contour alleen de bestemmingen natuur, groen en landbouw en spoor bevinden.

Wij hebben vervolgens de turbines 5 t/m 9 bekeken voor wat betreft de overdraai en de 10-6 contour. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de van opdrachtgever ontvangen tekeningen, google maps en ruimtelijkeplannen.nl.

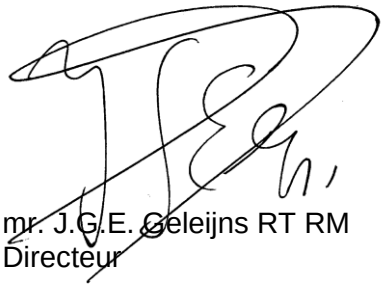
Overdraai
Ten aanzien van de vijf turbines constateren wij dat er binnen de overdraai geen objecten zijn gelegen. Verder zijn wij van mening dat de binnen deze zone gelegen gronden geen gevoelige bestemming hebben, zodat er geen planschaderisico is.

10-6
Met betrekking tot de 10-6 contour hebben we geconstateerd dat er enkel bij windturbine 6 aan de zuidzijde een klein deel van een object lijkt te worden geraakt. Dit deel achten wij, ten opzichte van de oppervlakte van het gehele pand, dermate gering dat wij van mening zijn dat het object niet in waarde daalt.

Voorzover er bedrijfsmatige gronden binnen de 10-6 contour liggen, hebben wij gezien dat deze gronden onbebouwd zijn en dat ze ook buiten de planologische bouwvlakken liggen, zodat wij geen nadeel verwachten.

Conclusie
Samengevat zijn wij van mening dat de windturbines 5 t/m 9 buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Hoogachtend,



mr. J.G.E. Geleijns RT RM
Directeur

Bijlage 18 : Toerekening kosten transportriool, 9e herziening

d.d. 01-07-2017

Toelichting:

Het transportriool wordt gebruikt door woningen en bedrijven. Om een verdeling te maken op basis van verwacht gebruik zijn middels kengetallen de hoeveelheden afvalwater bepaald. Daarbij is de 'woningequivalent' feitelijk een verwachtte hoeveelheid m3 afvalwater per woning (kengetal). Vervolgens is ook voor het bedrijventerrein een hoeveelheid bepaald per m2 terrein o.b.v. een kengetal. De bijdrage gaat vervolgens enkel o.b.v. m3 afvalwater resulterend in een bijdrage van ... voor het exploitatieplangebied.

MEASURES als waarden	Budget opdrachtnemer	Begroting opdrachtnemer	Realisatie vorige jaren	Realisatie huidig jaar e.v.	Realisatie	Restant krediet
7824200900 Transportriool TPN/A73	350.000,00	343.739,92	302.324,06		€ 302.324	-302.781,24
7824201000 Transportriool TPN floriade	1.000.000,00	787.770,67	1.053.486,23		€ 1.053.486	-1.053.486,23
7824201100 Transportriool gedeelte bedr.	1.135.000,00	1.095.000,00	1.164.677,00	42.972,41	€ 1.207.649	-1.207.649,41
7924200300 Transportriool TPN/TPO			1.010.484,86		€ 1.010.485	-1.010.484,86
		Totale kosten transportriool per 11-7-2011:			**€ 3.573.945**	(incl. VTU)

Toebedeling kosten transportriool:	€ 3.573.945	
Kosten verzwaren leiding incl.putten tussen Groot bollerweg en Celsiusweg ten gevolge van opheffen bestaande overstort:	€ 130.151	in mindering brengen
Toe te rekenen kosten (na afronding)	€ 3.443.794	

Woningen:	
150	liter afvalwater per inwoner per dag
4	personen per huishouden/woning
600	liter per dag per woning
0,6	m3 per dag
34	woningen maximaal aan te sluiten
20,4	m3 per dag productie voor woningen

Bedrijven:	
1	liter per seconde per hectare uitgeefbaar
70%	van bruto terrein is uitgeefbaar
0,70	liter per seconde per bruto ha terrein
60.480	liter/dag/hectare
60,48	m3 per dag/ha bruto

Glastuinbouw	
0,5	liter per seconde per hectare uitgeefbaar
70%	van bruto terrein is uitgeefbaar
0,35	liter per seconde per bruto ha terrein
30.240	liter/dag/hectare
30,24	m3 per dag/ha bruto

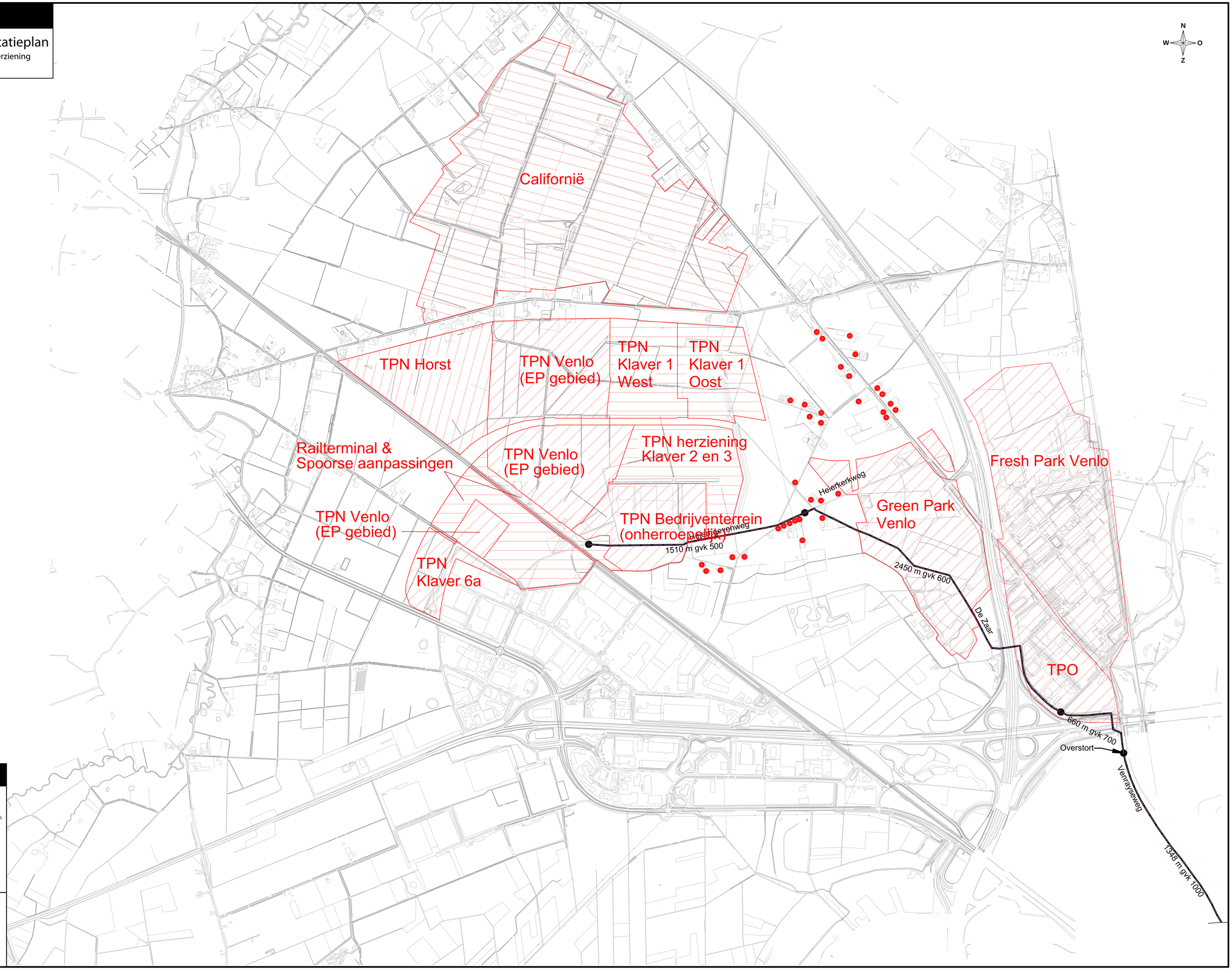
Bedrijventerreinen:	**Bruto opp (ha)**	**l/sec/netto ha**	**capaciteit per dag**		**bedrag toe te rekenen**
TPO	43,89	1,00	2.654,7	m3	€ 199.828
FPV	130,76	1,00	7.908,2	m3	€ 595.279
Greenpark	86,62	1,00	5.238,6	m3	€ 394.327
TPN Venlo (EP gebied)	**110,30**	**1,00**	**6.670,7**	**m3**	**€ 502.124**
Klaver 6a	16,65	1,00	1.006,8	m3	€ 75.782
TPN onherroepelijk deel + deel herz. kl. 2+3 (niet in EP)	77,83	1,00	4.706,9	m3	€ 354.305
TPN Horst	52,04	1,00	3.147,1	m3	€ 236.895
TPN Klaver 1 Oost	32,46	1,00	1.962,9	m3	€ 147.755
TPN Klaver 1 West	31,94	1,00	1.931,9	m3	€ 145.424
Railterminal	45,49	1,00	2.751,0	m3	€ 207.073
Californië	256,33	0,50	7.751,3	m3	€ 583.467
Subtotaal	884,28 ha		45.730,2	m3	€ 3.442.258
Woningen:	34 st		20,4	m3	€ 1.536
					€ -
					€ -
TOTAAL			45.750,61	m3	**€ 3.443.794**

Aandeel exploitatieplangebied in % (o.b.v. capaciteit)		**14,6%**
Toerekenbare kosten EP excl. rentetoerekening	**€**	**502.124**
Rente vanaf 1-1-2012 tot 1-1-2017	**€**	**123.341**
Toerekenbare kosten EP incl. rentetoerekening	**€**	**625.464**

Gemeente Venlo

Trade Port Noord - Exploitatieplan

Bijlage 19 - Situering transportriool 9e herziening
Datum 01-07-2017 schaal 1:8.000 op A0



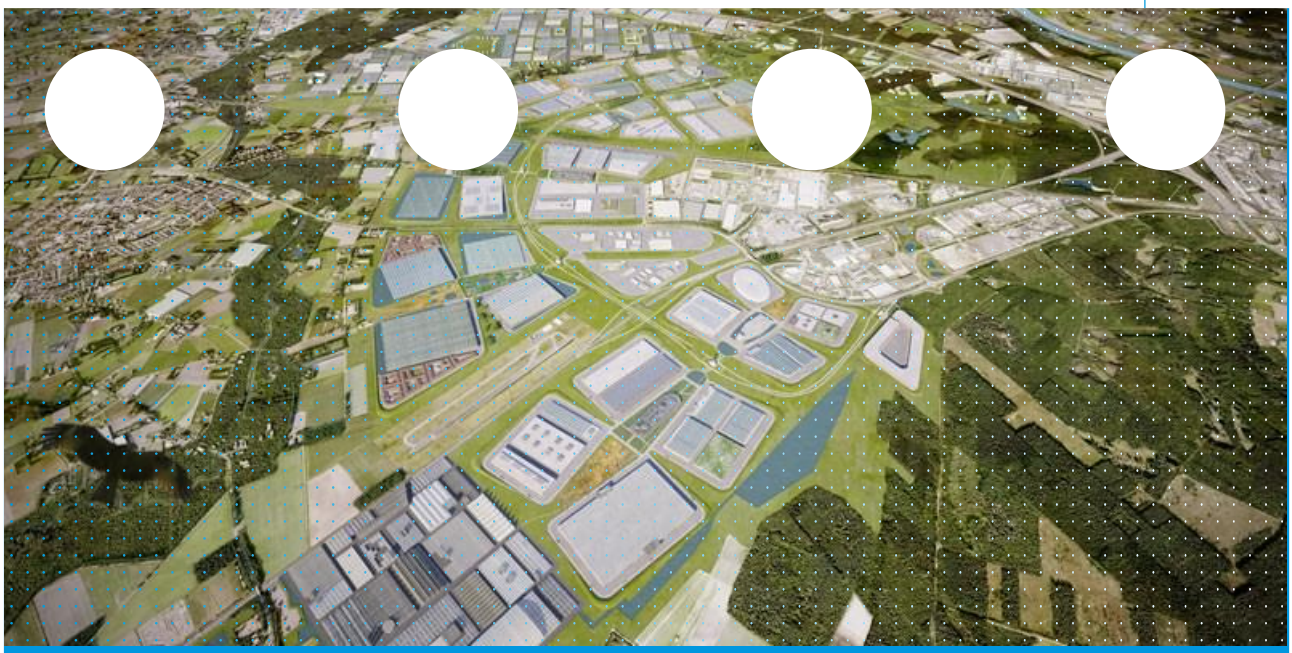
Legenda

A	Tekst GBKN
●	Aangesloten / aan te sluiten woningen op het transportriool
	Tracé transportriool
	GBKN
	Gebieden die profijt hebben

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

stec
groep



Marktconforme uitgifteprijzen Trade Port Noord Venlo

Stec Groep aan gemeente Venlo

Hub Ploem & Evert-Jan de Kort
april 2016

stec
groep

Marktconforme uitgifteprijzen Trade Port Noord Venlo

Stec Groep aan gemeente Venlo

Hub Ploem & Evert-Jan de Kort
28 april 2016

stec groep

Inhoudsopgave

1 Inleiding 2
1.1 Uw situatie en vragen 2
2 Locatie en profiel Trade Port Noord 3
2.1 Belangrijkste kenmerken locaties 3
2.2 Uitgangspunten bedrijventerrein 3
2.2.1 Beschikbare kavels 3
2.2.2 Uitgifte afgelopen jaren 3
2.2.3 Ontwikkeling grondprijzen DCGV gebied 4
3 Advies marktconforme grondprijzen 5
3.1 Grondprijzen tussen €105 - €145 per m² kavel, afhankelijk van ligging en functie zijn marktconform 5
Bijlagen 7
A. Kaart gebieden 8
B. Uitgangspunten residuele grondprijzen 9
Ontwikkeling grondprijsparameters (huurprijzen, rendement op investering/risicoprofiel en bouwkosten) 9
Huurprijzen 9
Rendement op investering / risicoprofiel (BAR) 11
Bouwkosten 12
Ontwikkeling parameters per segment 14
Vergelijking grondprijzen met andere (logistieke) locaties en regio's 14

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

De gemeente Venlo heeft in 2012 het exploitatieplan Trade Port Noord vastgesteld. Inmiddels is daarvan de 5e herziening vastgesteld. Dit plan is toe aan actualisatie en onderdeel daarvan zijn de geprognosticeerde uitgifteprijzen. In het grondprijzenbeleid van de gemeente Venlo zoals dit door de gemeenteraad wordt vastgesteld wordt het plangebied Trade Port Noord niet meegenomen omdat de gemeente Venlo hier niet de verkopende partij is.[1]

Om als gemeente toch te rekenen met een onafhankelijke prognose van de grondprijzen, is voor de actualisatie van het exploitatieplan Stec Groep verzocht om een advies voor de marktwaarde van de kavels (grondprijzen), in de context van markt en onderhandelingspositie.

Het gebied waarop het exploitatieplan Trade Port Noord betrekking heeft betreft een deel van het totale bedrijventerrein Trade Port Noord (TPN) zoals dit zich uitstrekt over het grondgebied van de gemeente Venlo en de gemeente Horst aan de Maas. Dit betreft de klaver 1,2 3,4 en 6. Om een goede prognose te geven van de marktwaarde hebben wij niet uitsluitend naar het plangebied van het exploitatieplan gekeken maar naar het gehele bedrijventerrein Trade Port Noord. Daarnaast is gekeken naar vergelijkbare terreinen van DCGV, te weten de klavers 5, 6a, 7, 8 en 11. Schematisch zijn deze gebieden weergegeven in bijlage A.

DCGV[2] werkt, op basis van een anterieure overeenkomst met de Gemeente Venlo en de gemeente Horst aan de Maas aan de uitgifte van o.a. bedrijventerrein Trade Port Noord. Daarnaast heeft DCGV op het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas ook logistieke gronden voor uitgifte zoals weergegeven in bijlage A. In totaal was er op 1 januari 2015 op al deze locaties nog circa 300 hectare uitgeefbaar, waarvan circa 150 hectare terstond/hard[3]. Zowel in 2014 als in 2015 is de belangstelling voor kavels in het gebied groot. Dit resulteert in een sterk hogere uitgifte ten opzichte van voorgaande jaren. Trade Port Noord heeft in het recente verleden een aantal mooie resultaten geboekt. Enkele klinkende namen zijn Michael Kors, Tommy Hilfiger, DSV, Stryker met de logistieke operaties van o.a. Under Armour. Ook vastgoedontwikkelaars zoals Prologis en Groep Heylen en Hay van Boogaard Projecten B.V. weten de weg naar Venlo goed te vinden.

In het volgende hoofdstuk leest u ons advies. In bijlage B vindt u uitgangspunten en achtergrondinformatie.

[1] Dit is de BV WOM K4 handelend als beherend vennoot van de CV TPN.

[2] DCGV is de merknaam van de BV WOM K4

[3] Bron: IBIS, peildatum 1-1-2015

2 Locatie en profiel Trade Port Noord

2.1 Belangrijkste kenmerken locaties

Trade Port Noord is een omvangrijk gebied bestaande uit meerdere Klavers. Een deel van de Klavers is al in exploitatie genomen en uitgeefbaar. Andere delen van het terrein staan pas op de planning voor na 2020. De Klavers kennen elk een eigen focus en doelgroep. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste kenmerken.

	Trade Port Noord
Ligging en bereikbaarheid	• Ten westen van A73 en ten noorden van A67 • Bereikbaarheid auto: het terrein ligt nabij de A67 (richting Venlo) en de A73 (richting Venray/ Nijmegen). • Bereikbaarheid water: Bargeterminal TCT Venlo op 8km. 5 verbindingen Rotterdam en tweemaal Antwerpen. (+/-100.000 TEU) • Bereikbaarheid spoor: Railterminal ECT Venlo op 6km. Railterminal TPN (op de locatie) operationeel in 2017. (+/- 100.000 TEU)
Doelgroep	• Logistiek dienstverleners, Transport & Warehousing en industrie (food, fashion, e-fulfilment en Med-tech)
Ruimtelijke opzet	• Gebied opgedeeld in vijf klavers • Op klaver 6b wordt railterminal gemaakt • De buisleiding onder klaver 3 heeft een beperkende werking.
Bestemmingsplan	• Milieucategorieën tot en met 4.2 (in deel van 4 tot 5.2) • Bouwhoogte max. 25 meter (op delen max.15 meter). • Bebouwings-percentage 100%, nadere vereisten. • Minimale kavelomvang 1 ha, uitgezonderd Klaver 2bII (0,5 ha min.)
Beeldkwaliteit	• Hogere eisen aan beeldkwaliteit langs de Greenportlane, bij de Entrée en de Klaverharten.

2.2 Uitgangspunten bedrijventerrein

2.2.1 Beschikbare kavels

Er zijn in bedrijventerrein Trade Port Noord diverse kavels beschikbaar, variërend in grootte van 1 tot circa 20 hectare. Door kavels te schakelen kunnen ook grotere ontwikkelplots gerealiseerd worden maar daarvoor zijn dan wel wijzigingen van het vigerende bestemmingsplan en exploitatieplan noodzakelijk. In Klaver 3 en 4 is dit mogelijk (oplopend tot 60 hectare). Op korte termijn is echter slechts beperkt grond van dergelijk omvang beschikbaar tot maximaal 30 hectare. In onderstaande tabel wordt de nog beschikbare ruimte weergegeven.

Naast de direct beschikbare kavels (klaver 1&2, 6,) zijn de kavels op Klaver 3-4 nog niet bouwrijp.

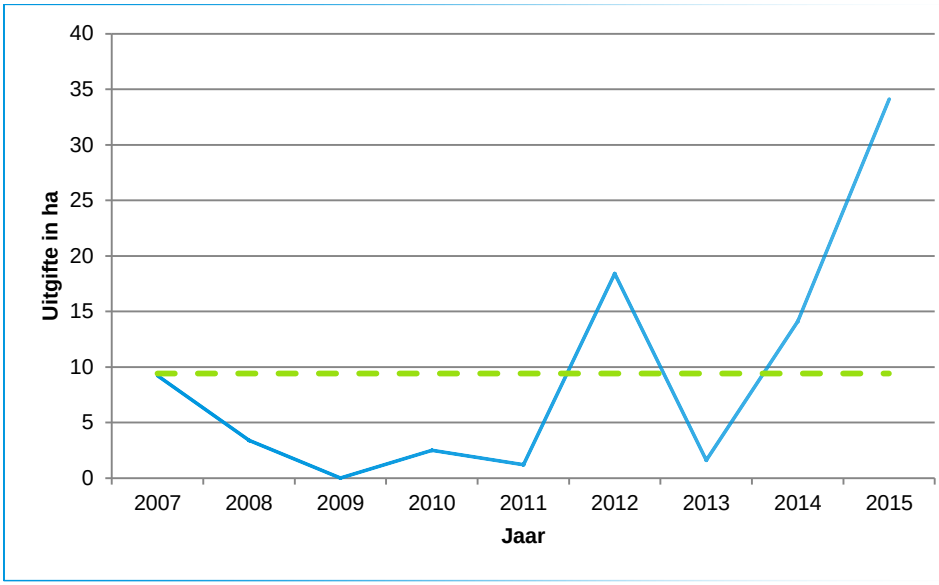
	Restcapaciteit in ha.	Terstond uitgeefbaar in ha.	Restcapaciteit, grootst mogelijke kavel in ha
TPN	+/- 120	+/- 85	Circa 12 ha

2.2.2 Uitgifte afgelopen jaren

Tussen 2007 en 2014 is gemiddeld 6,5 hectare uitgegeven op het totale bedrijventerrein Trade Port Noord (dus niet uitsluitend in het plangebied van het exploitatieplan TPN). In 2015 ligt dit aantal veel hoger. In 2015 is 34 hectare grond verkocht/of contractueel vastgelegd voor geheel TPN. De uitgifte verloopt vrij onregelmatig. Uit een lijst met leads en prospects die wij van DCGV vertrouwelijk hebben kunnen inzien

merken we dat de vraag naar de locatie nog steeds zeer groot is. Op dit moment is er op korte termijn (periode tot 2017) concrete interesse voor circa 70 hectare bedrijventerrein binnen het DCGV gebied.

Figuur 1: Uitgifte (in hectares) totaal bedrijventerrein Trade Port Noord tussen 2007 en 2015

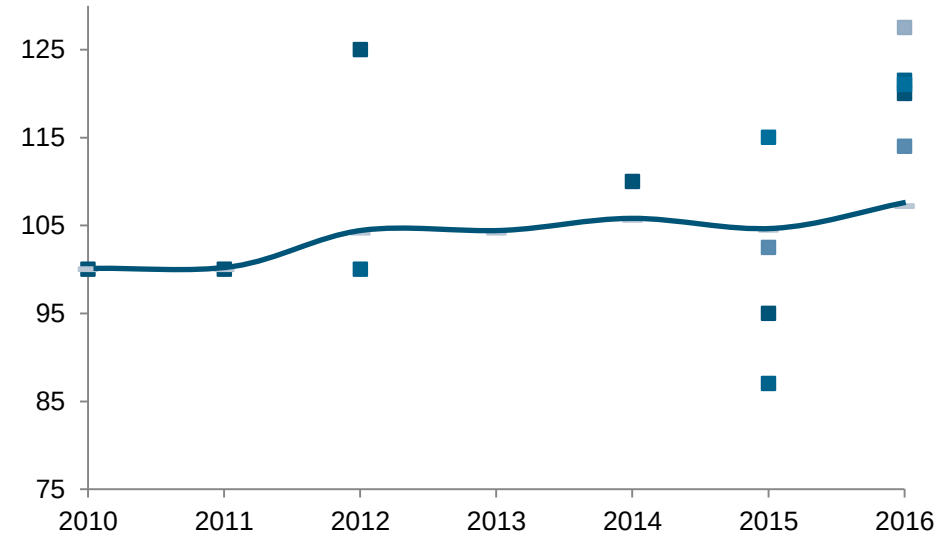


Bron: IBIS, 2014. Bewerking Stec Groep 2015

2.2.3 Ontwikkeling grondprijzen DCGV gebied

Op de diverse klavers in het DCGV gebied, inclusief Trade Port Noord zien wij prijzen tussen 110 en 140 euro per m² kavel. Onderstaand overzicht geeft een beeld van de gerealiseerde prijzen in het gebied. Opvallend is dat de gerealiseerde prijzen relatief laag zijn. Echter, we zien ook dat de gemiddelde verkoopprijs een stijgende tendens vertoond. Sterker nog, de afgesproken prijzen met leads (voor 2016 en daarna) laten prijzen zien tussen 115 en 130 euro per m² kavel. De recente onderhandelingstrajecten tonen, volgens DCGV, aan dat de opwaartse lijn stand houdt.

Figuur 2: Realisatie (range) grondprijs DCGV gebied tussen 2010 en 2015 (en doorkijk naar concrete leads)



3 Advies marktconforme grondprijzen

3.1 Grondprijzen tussen €105 - €145 per m² kavel, afhankelijk van ligging en functie zijn marktconform

Residueel rekenen legt een directe relatie tussen de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarden van een onroerend goedobject. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond. Met de residuele waardemethode kan, afhankelijk van de marktomstandigheden en de gewenste bestemming, de verdiencapaciteit van een stuk grond vastgesteld worden. Deze methode doet beter recht aan verschillen in commerciële waarde voor specifieke typen vastgoed op bedrijventerreinen of specifieke bedrijventerreinen (hoogwaardig). De benadering legt relatie tussen de waarde van de grond en te realiseren bestemming.

Differentieer op TPN, naar verschijningsvorm, ligging en type gebruik

In de analyse is gerekend aan twee doelgroepen (logistiek voor de delen met milieucategorie 3 en 4 en industrie voor de delen met milieucategorie 5) voor bedrijventerrein Trade Port Noord, verder variëren die in type vastgoed (zicht en niet-zicht), gebruiker (logistiek en industrie) en kavelgrootte (klein, middelgroot, zeer groot). De zichtlocaties zijn de kavels aan de hoofdontsluiting (Greenportlane) en bij grootschalige kavels betreft het de eerste 135 meter van het betreffende kavel vanaf de zijde van de hoofdontsluiting (Greenportlane). In een eerdere opzet van TPN was sprake van servicevoorzieningen in de centrale harten van de klavers. In de praktijk zien we dat er op deze plekken geen behoefte is aan dergelijke voorzieningen. Vandaar dat we voor deze locaties rekenen op uitgifte aan kleinschalige logistiek en logistiek ondersteunende bedrijvigheid. De residuele prijzen voor casus 1 (zie hierna) passen hier het best bij. Hierbij geldt overigens dat het enige ‘voorzieningenhart’ in de toekomst mogelijk is in Klaver 3. Dit klaver ligt niet direct aan de Greenportlane, vandaar dat we deze niet typeren als zichtlocatie. Expliciet maken we geen onderscheid in de mogelijkheden van een hogere bouwhoogte, tot 25 meter op grote delen van het terrein. In de praktijk zien we namelijk dat de extra ruimte slechts beperkt wordt benut en dat het gebruik maken van de maximale bouwhoogte de multifunctionaliteit verkleind en investeringskosten vergroot.

De berekening is gemaakt op basis van actuele transactieprijzen, gegevens over gemiddelde transactieprijzen en afgeleide commerciële waarden van bedrijfspanden in de regio en op vergelijkbare bedrijventerreinen. In de analyse zijn ook marktconforme parameters voor bouw- en bijkomende kosten en voor de vormfactor gehanteerd. Bijlage B geeft een overzicht van de parameters.

Hieronder de residuele grondwaarden voor Trade Port Noord. Hierbij gaan we uit van voorkomende 3 cases op Trade Port Noord:

1. kavels voor kleinschalige logistieke bedrijvigheid (<1 hectare) op zicht- en niet zichtlocaties;
2. kavels voor zeer grootschalige logistieke bedrijven (>5 hectare) op zicht- en niet zichtlocaties;
3. kavels ten behoeve van grootschalige industrie (vanaf 1 hectare) op zicht- en niet zichtlocaties;

Case 1: Kavels voor kleinschalige logistieke bedrijvigheid (<1 hectare) op zicht- en niet zichtlocaties	
Huurniveau	50-52
Vormfactor	0,95
Bruto aanvangsrendement	7,3-7,4%
Bouw- en bijkomende kosten	510-530
GRONDPRIJS	**130 euro per m² (niet zicht)145 euro per m² (zicht)**

Case 2: kavels voor zeer grootschalige logistieke bedrijven (>5 hectare) op zicht- en niet zichtlocaties	
Huurniveau	44-46
Vormfactor	0,95
Bruto aanvangsrendement	6,8-6,9%
Bouw- en bijkomende kosten	490-510
GRONDPRIJS	**120 euro per m² (niet zicht)130 euro per m² (zicht)**

Case 3: kavels ten behoeve van grootschalige industrie (vanaf 1 hectare) op zicht- en niet zichtlocaties	
Huurniveau	48-50
Vormfactor	0,9
Bruto aanvangsrendement	7,3-7,4%
Bouw- en bijkomende kosten	480-500
GRONDPRIJS	**105 euro per m² (niet zicht)115 euro per m² (zicht)**

Voor de berekeningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Prijzen zijn allemaal op prijspeil 1 januari 2016 vastgesteld, exclusief btw.
- In de berekening is rekening gehouden met de zeer ruime gebruikersmogelijkheden (100% bebouwingspercentage met dien verstande dat parkeren en interne logistiek op eigen kavel moet plaatsvinden en een maximale bouwhoogte van 15 of 25 meter[4]).

Indexatie

Bij het bepalen van een marktconforme indexatie is het gebruikelijk aan te sluiten bij de CPI.
De afgelopen jaren kende deze een gemiddelde ontwikkeling van bijna 2%.Omdat een prijsstijging in de huidige markt niet haalbaar is adviseren wij om de komende 3 jaar zeer beperkt rekening te houden met een indexatie in het exploitatieplan. Daarna is een indexatie wel realistisch (circa 1%). We adviseren om uw grondprijzen elke 2 jaar te herijken. Zo houdt u het beste grip op de markt(ontwikkelingen) en kunt u uw exploitatieplan hierop aanpassen.

Uitgiftetempo

We verwachten dat de uitgifte gelijk blijft aan afgelopen jaren. Belangrijk om hierbij te vermelden is dat we verwachten dat normaal gesproken sprake is van fluctuaties in de uitgifte. Het ene jaar ligt de uitgifte dus hoger dan in het andere jaar. Bovendien zijn er veel geïnteresseerden die op korte termijn grond willen afnemen (en zeer concreet zijn). Dit betekent mogelijk enkele ‘vette’ eerstvolgende jaren, waarna de uitgifte licht terug kan vallen (omdat ook niet elke gewenste kavelgrootte meer beschikbaar is).

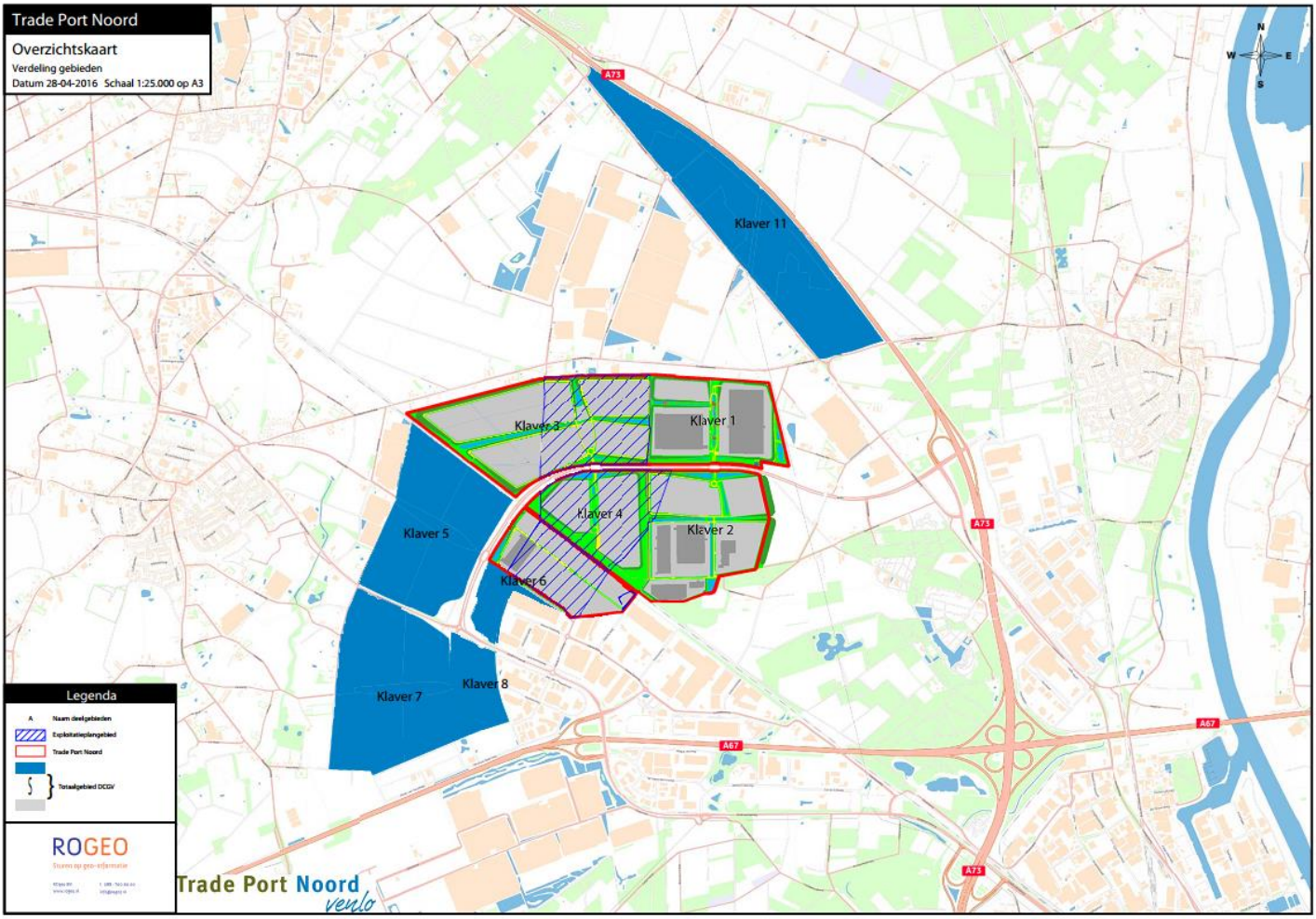
Als we dit doortrekken dan komt dit neer op een uitgiftetempo van circa 10 hectare voor het totale bedrijventerrein TPN en ca 8 ha voor het plangebied van het exploitatieplan TPN. Uitgaande van dit uitgiftetempo is de verwachting dat het totale bedrijventerrein TPN, dus inclusief het plangebied van het exploitatieplan na circa 10 jaar is uitgegeven.

[4] 15 meter in de noordelijke delen van het terrein.

Bijlagen

A. Kaart gebieden
B. Uitgangspunten residuele grondprijzen

A. Kaart gebieden



B. Uitgangspunten residuele grondprijzen

Ontwikkeling grondprijsparameters (huurprijzen, rendement op investering/risicoprofiel en bouwkosten)

Huurprijzen

Algemeen beeld: huurprijsniveau in Limburg van €35-50 per m²

We zien dat de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt voorzichtige tekenen van herstel toont. De combinatie van een hoger consumentenvertrouwen en een kleine economische groei resulteert in een grotere dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt. Voor Limburg lag de gemiddelde huurprijs (van alle bedrijfsruimten en terreinen, zowel bestaand vastgoed als nieuwbouw) in 2014 tussen € 35 en € 50 (DTZ Nederland Compleet, 2015). Hierin is deze regio iets goedkoper dan de Brabantse regio Eindhoven en omgeving (€ 40 tot € 55) en ongeveer even duur als de regio ’s Oss, Tilburg en Waalwijk. Gezien de ontwikkelingen in de Nederlandse economie is de verwachting dat huurprijzen niet verder zullen dalen in de komende jaren. Zo’n 40% van de transacties op de bedrijfsruimtemarkt in Limburg wordt gedaan door logistieke spelers. De industrie en bouw vertegenwoordigen ook circa 40% van de transacties op de bedrijfsruimtemarkt in Limburg.

Gemiddelde huurprijs in Venlo voor nieuw vastgoed in industrie en logistiek circa €45-50

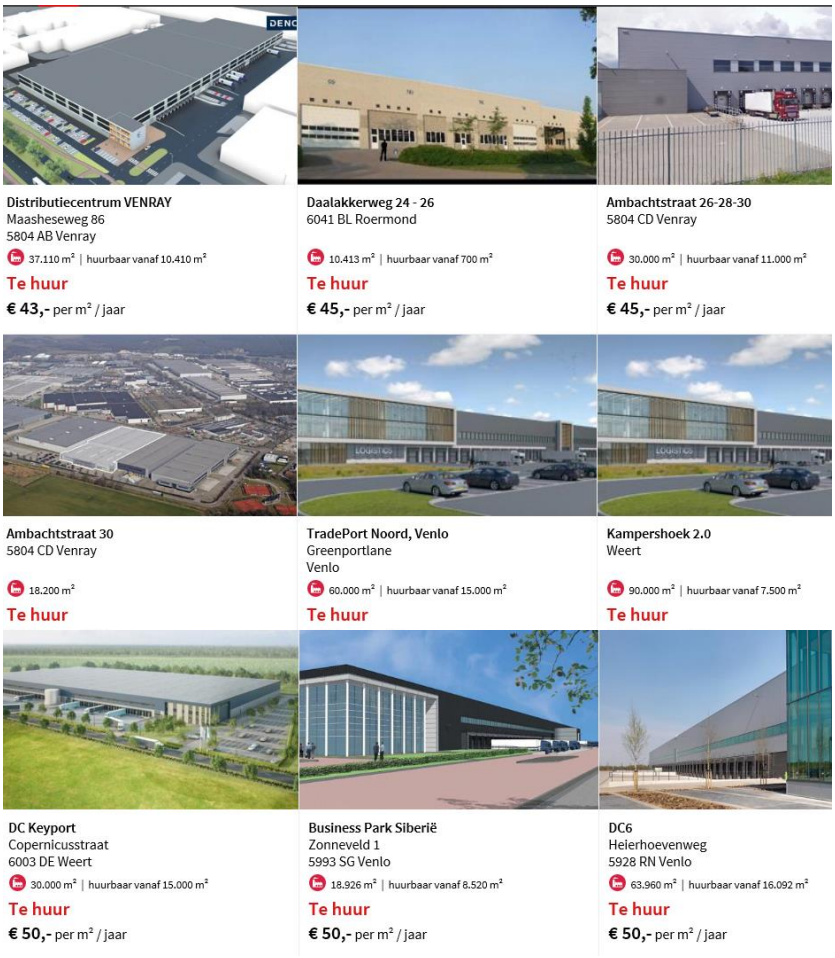
Op basis van recente transacties kunnen we een inschatting geven van de gemiddelde huurprijs in Venlo. We analyseerden hiervoor recente gebruikerstransacties in Venlo en omgeving (uit Vastgoedjournaal). In de afgelopen 5 jaar zijn er diverse huurtransacties gedaan voor bedrijfsruimte in Venlo. De huurprijzen van deze transacties liggen, op een enkele uitschieter na, tussen de €35 en €60. Dit komt overeen met het algemene marktbeeld dat DTZ schetst.

Voor logistiek liggen deze cijfers genuanceerder, zo blijkt uit de transacties. Zoals te zien is in de figuur hieronder, ligt de gemiddelde huurprijs voor logistiek vastgoed in Venlo tussen € 45 en € 55. Dit is vergelijkbaar met prijzen die in Tilburg en Eindhoven worden gehanteerd, maar hoger dan de gevraagde prijzen in Breda en Nijmegen. De Colliers Rent Map onderschrijft deze huurprijzen. In Venlo wordt er volgens Colliers gemiddeld €49 per m² aan huur betaald voor een standaard logistieke bedrijfsruimte. Dit wordt onderstreept door de vraagprijzen die momenteel gehanteerd worden voor grootschalige logistieke panden die te huur staan in de gemeente en directe omgeving (figuur). Hieruit blijkt dat de huurprijzen voor grootschalige panden tegen de € 50 aan liggen. De genoemde prijzen zijn vraagprijzen en vaak exclusief incentives. Een korting van circa 5% op de huur is gebruikelijk bij bestaand vastgoed.

Figuur: Huurprijzen logistiek vastgoed per m²

Bron: CBRE, 2015

Figuur: Vraaghuurprijzen in Venlo



Bron: Realnext, 2015 Bewerking Stec Groep

Realistische en marktconforme huurprijzen diverse segmenten op Trade Port Noord

Op basis van de analyses van de transacties en typen vastgoed/ligging van de locatie hebben we voor de diverse onderscheiden segmenten op Trade Port Noord de huurprijsniveaus bepaald.

Tabel 1: Marktconforme huurprijzen diverse segmenten op Trade Port Noord

	Transport en logistiek	Industrie
Reële huurwaarde voor nieuwbouw	€45 -55	€45-55

Bron: Stec Groep op basis van transacties en verschillende bronnen

Rendement op investering / risicoprofiel (BAR)

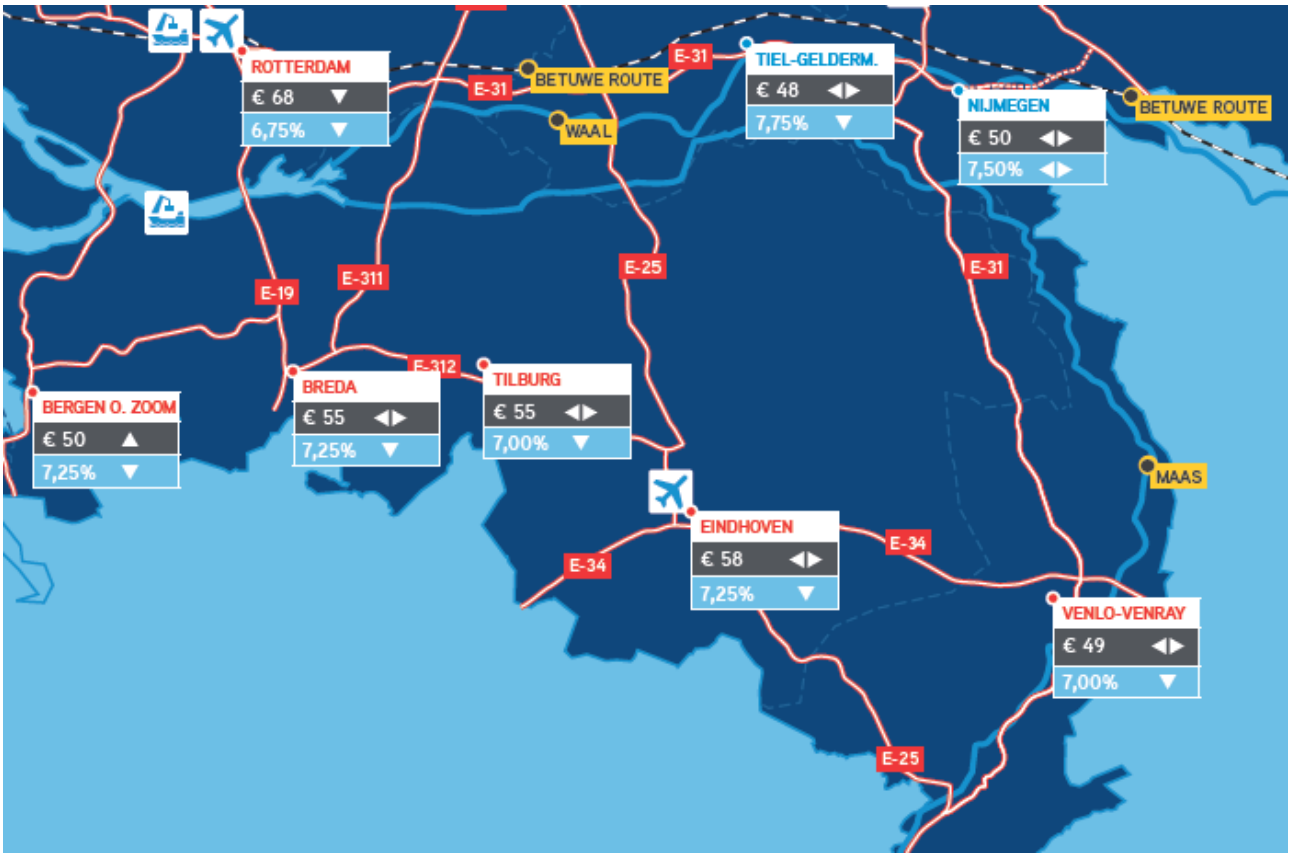
Bruto aanvangsrendementen (BAR) bedrijfsruimte in twee segmenten

Het precieze Bruto Aanvangsrendement (BAR) is afhankelijk van vele factoren, zoals het specifieke vastgoedtype (onder andere ook bepaald door de factor duurzaamheid). Bij het bepalen van een realistisch BAR voor de diverse segmenten op Trade Port Noord zien we onderscheid in reguliere bedrijfsruimte en logistieke bedrijfsruimte. Het BAR en de ontwikkeling hiervan verschillen van elkaar.

<u>BAR voor logistiek laat licht dalende tendens zijn: beleggen in logistiek vastgoed is aantrekkelijk</u>

Het BAR voor logistieke bedrijfsruimte loopt medio 2015 uiteen van 6,5% voor goed vastgoed op de beste plekken tot 9% voor vastgoed in minder voor de hand liggende logistieke locaties. Venlo is een aantrekkelijke locatie, wat betekent dat de BAR relatief laag is. De top aanvangsrendementen voor moderne nieuwe logistieke bedrijfsruimte (met hoog duurzaamheidsgehalte) zijn in de loop van 2015 gestabiliseerd en in de logistieke hotspots, denk aan West-Brabant, Midden-Brabant en Noord-Limburg, nogmaals licht gedaald. Het gemiddelde BAR voor logistiek nieuw vastgoed in 2015 ligt rond de 6,5-7%[5]. In Venlo en omgeving ligt het BAR voor logistiek vastgoed gemiddeld op zo'n 7,0%[6]. Dit is lager dan in omliggende regio's als Nijmegen, Eindhoven en Breda en vergelijkbaar met Tilburg.

Figuur 7: Bruto aanvangsrendement logistiek per regio (Zuid-NL)



Bron: Colliers, 2015

<u>BAR voor reguliere bedrijfsruimte relatief stabiel</u>

De economie heeft invloed op het BAR. Het BAR is de afgelopen jaren licht gedaald na een forse stijging in de crisisjaren (als gevolg van een groter risico op leegstand en dalende prijzen). Voor bestaand vastgoed op modale locaties geldt dit nog steeds. Voor nieuwbouw op goede, aantrekkelijke locaties is het BAR stabiel en vertoont zelfs een licht dalende tendens (sinds 2014 is het BAR op goede locaties met circa 0,5% gedaald in Zuid-Nederland).

[5] Bron: CBRE, 2014 en Colliers, 2015 (het netto aanvangsrendement ligt ongeveer 0,5% lager dan het bruto aanvangsrendement)

[6] Bron: Colliers Rent Map

Tabel 2: bruto aanvangsrendementen (BAR) medio 2015 van bedrijfsruimten in Zuid-Nederland

Bedrijfsruimten	Minimaal	Maximaal
Beste locaties	6,5%	9%
Overige locaties	7,7%	12%

Bron: DTZ, 2015

Realistische en marktconforme aanvangsrendementen diverse segmenten op Trade Port Noord

Op basis van de bovenstaande analyses hebben we voor de diverse onderscheiden segmenten op Trade Port Noord de aanvangsrendementen bepaald. Wij concluderen dat de het bruto aanvangsrendement voor logistiek en industrieel vastgoed tussen 6,75 en 7,5% zal liggen. Afhankelijk van het type ruimte is het BAR voor industriële maatpakken hoger. In de tabel hieronder geven we een overzicht van reële bruto aanvangsrendementen voor nieuwbouwpanden voor de voor Trade Port Noord relevante doelgroepen.

Tabel 3: Marktconforme BAR diverse segmenten op Trade Port Noord

	Transport en logistiek	Industrie
BAR laag	6,7%	7,0%
BAR hoog	7,1%	7,5%

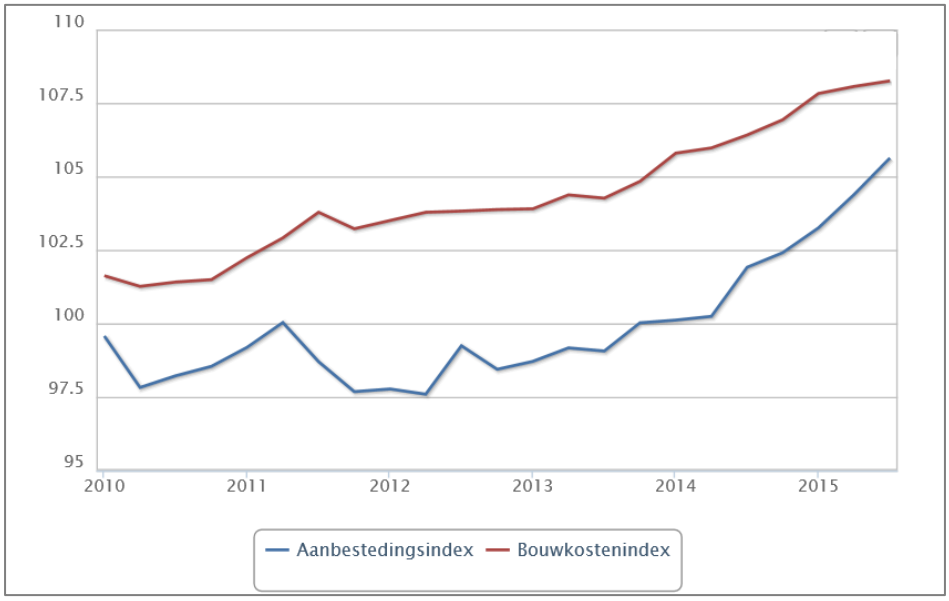
Bron: Stec Groep, 2015

Bouwkosten

Bouwkosten: aanbestedingsindex kruipt richting bouwkostenindex, maar prijzen nog steeds onder druk

De bouwkosten- en aanbestedingsindex zijn vanaf 2010 gestaag gestegen. Echter, de aanbestedingsindex ligt nog steeds onder de bouwkostenindex. Zolang dit het geval is, werken vraag en aanbod op de aannemingsmarkt prijsverlagend. Wel is te zien dat de aanbestedingsindex langzaam weer richting de bouwkostenindex kruipt.

Figuur: Ontwikkeling bouwkosten utiliteitsbouw (2010 – 2015, 2007 = 100)



Bron: Bouwkostenkompas.nl, 2015.

Substantieel lagere kosten voor grootschalige logistiek

De bouw- en bijkomende kosten van een standaard logistiek distributiecentrum bedragen op dit moment gemiddeld zo'n € 490 per m² bvo in Limburg. Voor hoogwaardiger logistiek vastgoed gelden prijsniveaus van rond de € 530 per m² bvo. Ook op websites van diverse bouwbedrijven en architectenbureaus worden bouwkosten voor logistiek vastgoed genoemd. Deze liggen vaak tussen € 300 en € 500. Vanwege het

commerciële belang (reclame) verwachten we dat deze prijzen de onderkant van de bandbreedte vormen.

Tabel 4: Bouwkosten voor logistieke panden

Bouwkosten	Basis	Laagwaardig	Hoogwaardig
Bouwkosten / BVO	€492,83	€461,78	€532,23

Bron: Bouwkostenkompas.nl

Figuur: richtprijzen nieuwbouw logistiek vastgoed

	2012 bvo € / m²	nvo	2013 bvo	nvo	2014 bvo	nvo
Rechthoekige distributiecentra						
6,5 meter hoog						
3 750 m²	424	433	436	445	435	444
7,2 meter hoog						
3 750 m²	428	437	440	450	439	448
8 400 m²	434	441	446	452	443	450
Vierkante distributiecentra						
7,2 meter hoog						
22 500 m²	398	401	408	411	405	409
8,5 meter hoog						
22 500 m²	400	404	412	414	408	412

Bron: NVM 2015

Voor logistiek vastgoed concluderen we op basis van bovenstaande gegevens dat de gemiddelde bouwkosten tussen de € 450 en € 550 liggen. We benadrukken dat we in de markt regelmatig lagere prijzen onder ogen krijgen voor grootschalige logistiek. Met name ontwikkelende bouwers werken met fors lagere prijzen.

Bouwkosten tussen € 450 en € 550 per m² reëel

In onderstaande tabel zijn de bouwkosten voor de verschillende relevante segmenten weergegeven. Uit diverse adviestrajecten weten we inmiddels dat de inschatting van de bouwkosten van Bouwkostenkompas aan de bovenkant van de markt liggen.

Tabel 5: Bouwkosten per m² bvo voor verschillende segmenten (incl. terreininrichting)

	Transport en logistiek	Industrie
Bouwkosten laag	€450	€450
Bouwkosten hoog	€550	€550

Bron: Stec Groep op basis van bouwkostenkompas en referenties, 2015.

Ontwikkeling parameters per segment

Op basis van bovenstaande informatie komen wij tot de volgende ontwikkeling van de parameters per segment.

	Logistiek klein	Logistiek middelgroot	Logistiek grootschalig	Industrie	Industrie grootschalig
Huur	€50 - 52	€47 - 49	€44 - 46	€50 - 55	€48 - 50
Vormfactor	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
BAR	7,2 – 7,4	7,0 – 7,2	6,8 – 6,9%	7,6 – 7,8	7,3 – 7,4
Bouwkosten	€520 - 530	€510 - 520	€490 - 510	€475 - 500	€480 - 500

Vergelijking grondprijzen met andere (logistieke) locaties en regio's

De tabel heironder geeft een overzicht van de vraagprijzen van bedrijventerrein met logistieke kavels.[7] Hierbij keken we ook - indien bekend - naar de gerealiseerde grondprijzen (transactieprijs).

	Vraagprijs (logistieke kavels)	Transactieprijs
Moerdijk - LPM	€ 130-140	Nog niet in uitgifte - koop en erfpacht
Roosendaal / Borchwerf	€ 150-165 (€ 125 voor restkavel)	€ 100 - 135
Bergen op Zoom / Noordland	Vanaf € 95	€ 95
Schiphol	Tot € 400	Onbekend
Maasvlakte	Tot € 300	Onbekend/erfpacht
Oss	€ 140	€ 107 (Vos Logistics - sanering grond)
Tilburg	€ 110 - 140	€ 105-110 / € 130
Zwolle	€ 130 - 160	€ 125
Eindhoven / o.a. GDC Acht	€ 135 - 170	€ 140
Tiel	€ 140 -150	€ 143
Twente	€ 125 - 130	€ 80 (Timberland), overig €110 - € 130
Nijmegen - Bijsterhuizen	€ 145 - 160 (zicht)	Onbekend
Cuijk - Regionaal Bedrijventerrein Laarakker	€ 125 - 135	Onbekend
Echt-Susteren	€ 105 - 145	€ 87,50
Venlo	**€ 115 / € 130-145**	**€ 85 - 120**
Venray	€ 90 (restkavels) - 130	€ 101 - 119
Zuid-Limburg (o.a Heerlen en Born)	€ 90 -125	€ 70 - 92

In vergelijking met grondprijzen in Duitsland (€40-125)en België (€25-65) is de prijs in Nederland relatief hoor. Echter, de kale grondprijzen zijn niet één op één te vergelijken in verband met kosten voor bouwrijp maken, waardebehoud en belastingen.

Uit de vergelijking van grondprijzen trekken we een aantal conclusies:

- We zien dat de vraagprijzen sterk variëren en met name hoog zijn rondom de mainports. In Limburg liggen deze grofweg tussen de € 90 en 150 per m²
- Er is sprake van verschil tussen de transactieprijs en de vraagprijs waarbij de transactieprijs vaak lager ligt. Het is dus waarschijnlijk dat hier sprake is van incentives. Bij een aantal transacties is geen sprake van een verschil tussen vraag- en transactieprijs. Bij andere deals is een duidelijke koppeling gelegd met bijvoorbeeld de achterblijvende locatie(s)

[7] Prijzen voor de recent in private handen gekomen gronden op bedrijventerrein De Brem in Gennep zijn onbekend. Verwachting is dat vraag- en transactieprijs rond 100 euro per m² liggen.

stec groep

stec groep bv
willemsplein 5
postbus 217
6800 ae arnhem
tel 026 - 751 41 00

info@stec.nl
www.stec.nl
HR 10144762

markt
strategie
wonen
commercieel
vastgoed
bedrijven-
terreinen
economische
ontwikkeling

Gemeente Venlo
Mevrouw Floor Arts
Postbus 3434
5902 RK VENLO

Datum : 10 juli 2017
Ons kenmerk : 17.257/EK
Onderwerp : Actualiteit grondprijzen

Geachte mevrouw Arts, beste Floor,

In april 2016 adviseerden wij u over de grondprijzen voor TPN Venlo. U staat op dit moment voor de 9e herziening van het exploitatieplan voor TPN Venlo. In dat kader spelen twee ontwikkelingen, waarvan u wilt weten of deze van invloed zijn op onze adviesgrondprijzen:

- De aanpassing van de peildatum in het exploitatieplan van 1/1/2016 naar 1/1/2017.
- Plaatsing van twee windmolens en (indirecte) effect daarvan op de grondprijzen.

Concreet wilt u weten: zijn uw grondprijzen nog steeds actueel?

In deze korte brief onze bevindingen.

Aanpassing peildatum

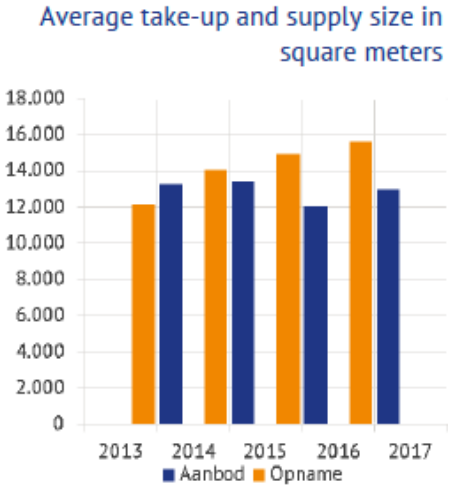
- U wilt de peildatum in het exploitatieplan aanpassen van 1/1/2016 naar 1/1/2017. Onze adviesgrondprijzen uit april 2016 zijn gebaseerd op prijspeil 1/1/2016, zoals aangegeven in de betreffende rapportage.
- De markt voor logistiek is booming. Dat was in 2015/2016 al zo en is in ieder geval niet minder geworden, zo blijkt ook uit de meest recente publicatie van onze Database Bovenregionale Locatiebeslissingen (http://stec.nl/investeringsdynamiek-bedrijven-zet-door-amsterdam-en-west-brabant-aan-kop/). De opname van panden en uitgifte van logistieke gronden is hoog. Het gaat bovendien vaak om transacties met forse metrages. De schaalvergroting in de logistiek zet al met al nog steeds door, gedreven door o.a. de forse groei van online aankopen. Het (directe) aanbod van courante panden en kavels neemt hierdoor af, in het bijzonder de hotspots, waaronder Venlo.
- We zien in het algemeen dat door de betere economie de kosten om een logistiek pand te realiseren stijgen (bouw- en bijkomende kosten). Tegelijkertijd zien we ook dat de marktwaarde van het te ontwikkelen logistieke vastgoed (de opbrengstenkant) stijgt door (licht) stijgende huurwaardes en dalende aanvangsrendementen. Vooral op de logistieke hotspots, waaronder Venlo, waar het aanbod aan modern logistiek vastgoed schaars is/wordt. Er zijn namelijk ook plekken waar de huurprijzen stabiel zijn (denk aan Utrecht, Nieuwegein of Rotterdam) of zelfs licht dalen (denk aan Schiphol) doordat er veel aanbod/ontwikkelpotentieel is. In combinatie met de lage(re) aanvangsrendementen kan hier nieuwbouw tegen een lagere huurprijs worden ontwikkeld[1].

[1] Bron: o.a. outlook logistiek JLL (2017)

stec groep

- Per saldo zullen de residuele grondprijzen onder de streep dus redelijk stabiel zijn voor TPN. Er is eerder sprake van een licht opwaartse prijs dan van een daling. Omdat u in uw exploitatieplan al uitgaat van een jaarlijkse stijging met de rekenrente (0,55%) verwachten wij dat dit al voldoende is meegenomen en dat de adviesgrondprijzen uit 2016 nog steeds actueel zijn voor 2017.

Figuur 1. Logistieke opnames steeds groter. Top 10 transacties bedrijfsruimte eerste helft 2017 volledig gedomineerd door logistiek



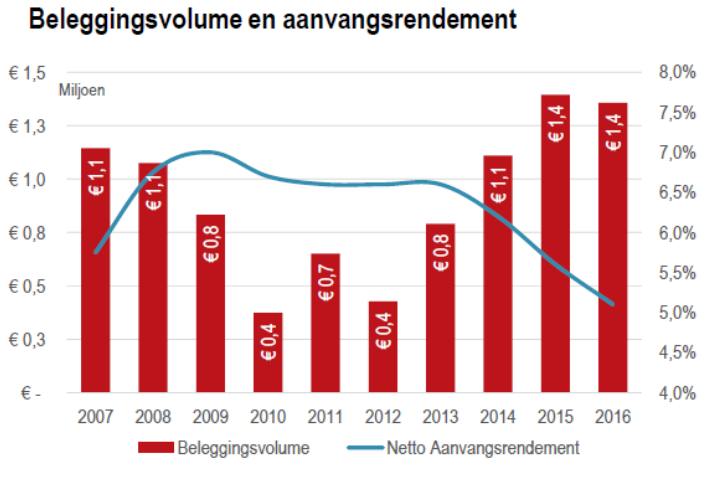
OMVANGRIJKE TRANSACTIES BEDRIJFSRUIMTE
medio 2017

Plaats	Locatie	Huurder/koper	Metrage
Lelystad	Arendweg	Inditex	170.000
Venlo	Trade Port Noord	VidaXL	99.300
Roosendaal	Borchwerf I en II	Een retailer	60.000
Moerdijk	Middenweg	Vertrouwelijk	56.800
Mijdrecht	Industrieweg	Hudson's Bay	55.000
Nieuwegein	Liesbosch	Jumbo	43.200
Oosterhout	Weststad I, II en III	Internationale retailer	43.100
Venlo	Trade Port Noord	Arvato Benelux	40.600
Veldhoven	De Run	ASML	40.000
Eindhoven	Eindhoven / Acht	XPO Logistics	40.000

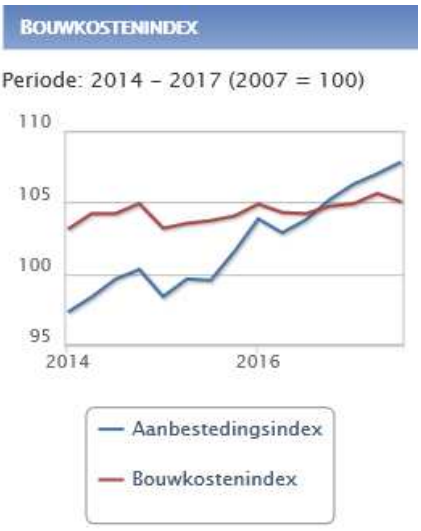
Bron: Cushman & Wakefield

Bron: Dynamis (links, 2017) & Cushman & Wakefield (rechts, 2017)

Figuur 2. Aanvangsrendementen dalen, bouw- en bijkomende kosten stijgen



Bron: JLL Research (2017)



Bron: JLL Research (2017) en Bouskostenkompas (2017)

stec
groep

Effect windmolens

- We delen de analyse van SOAZ dat de windmolens (gebruiks)belemmeringen kunnen vormen voor de direct omliggende bedrijfsgronden, en daarmee dus ook negatief van invloed zijn op de grondprijs.
- We delen ook de constatering van SOAZ dat er geen negatief effect is te verwachten op het algemene vestigingsklimaat door de komst van de windmolens. Daarbij baseren we ons ook op eerdere analyses/taxaties van onszelf naar het effect van windmolens op grondprijzen. Deze laten een vergelijkbare conclusie zien.
- Kortom, indirecte effecten zijn nihil en zijn geen aanleiding om de grondprijzen voor de gronden op de rest van de locatie te herzien. Gebruiksmogelijkheden en doelgroepen/invulling blijven zeker voor de overige kavels gelijk aan de huidige situatie, waardoor ook de grondprijs gelijk kan blijven.

Concluderend

- Er lijkt geen noodzaak tot aanpassing/actualisatie van ons grondprijsadvies uit 2016. Bovendien stijgen uw uitgifteprijzen al met de rekenrente (0,55%) als gevolg van de renteberekening in het exploitatieplan.
- Let wel: onze conclusie is gebaseerd op een globale check. Om de grondprijs(effecten) precies te weten, zouden enkele geactualiseerde grondprijsberekeningen gemaakt kunnen worden op basis van de actuele marktparameters.

Tot slot

Hopelijk hebben wij u hiermee voldoende geïnformeerd. Voor vragen kunt u bellen (026) 751 41 00 of mailen: e.dekort@stec.nl.

Met vriendelijke groeten,

Evert-Jan de Kort
partner

Bijlage 21 : Jaarschijvenoverzicht grondexploitatie, 9e herziening **Blad 1 Inbrengwaarde**

d.d. 01-07-2017

financieel resume

INBRENGWAARDE	START	GEREED	TOTAAL	TE REALISEREN	BOEKWAARDE	NCW	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Eigenaar: 1.1 LOCVENLO B.V.																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 1.981.243,29	€ 0,00	€ 1.981.243,29	€ 1.981.243,29	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 27.816,98	€ 0,00	€ 27.816,98	€ 27.816,98	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 10,30	€ 0,00	€ 10,30	€ 10,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 3.571,46	€ 0,00	€ 3.571,46	€ 3.571,46	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 1.1 B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 2.012.642,03**	**€ 0,00**	**€ 2.012.642,03**	**€ 2.012.642,03**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Eigenaar: 1.2 LOCVENLO B.V.																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 104.671,20	€ 0,00	€ 104.671,20	€ 104.671,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 1.469,60	€ 0,00	€ 1.469,60	€ 1.469,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,54	€ 0,00	€ 0,54	€ 0,54	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 188,68	€ 0,00	€ 188,68	€ 188,68	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 1.2 B.V. VENLO TPN; V.H.G. VENLO B.V.; KDG VENLO B.V.	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 106.330,03**	**€ 0,00**	**€ 106.330,03**	**€ 106.330,03**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Eigenaar: 2.1 B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 1.393.756,16	€ 0,00	€ 1.393.756,16	€ 1.393.756,16	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 2.1 B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 1.393.756,16**	**€ 0,00**	**€ 1.393.756,16**	**€ 1.393.756,16**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Eigenaar: 2.2 B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 5.747.240,57	€ 0,00	€ 5.747.240,57	€ 5.747.240,57	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 1.470.316,47	€ 0,00	€ 1.470.316,47	€ 1.470.316,47	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 76.389,04	€ 0,00	€ 76.389,04	€ 76.389,04	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 2.2 B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 7.293.946,09**	**€ 0,00**	**€ 7.293.946,09**	**€ 7.293.946,09**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Eigenaar: 2.3 B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 6.945.507,74	€ 0,00	€ 6.945.507,74	€ 6.945.507,74	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 97.365,76	€ 0,00	€ 97.365,76	€ 97.365,76	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 50,99	€ 0,00	€ 50,99	€ 50,99	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 12.500,93	€ 0,00	€ 12.500,93	€ 12.500,93	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 2.3 B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 7.055.425,41**	**€ 0,00**	**€ 7.055.425,41**	**€ 7.055.425,41**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Eigenaar: 2.4 B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 287.138,62	€ 0,00	€ 287.138,62	€ 287.138,62	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 2.4 B.V. WERKLANDSCHAPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ KLAVERTJE 4	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 287.138,62**	**€ 0,00**	**€ 287.138,62**	**€ 287.138,62**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Eigenaar: 2.5 B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 26.735,21	€ 0,00	€ 26.735,21	€ 26.735,21	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 3 CANON FINANCE NETHERLANDS B.V.	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 26.735,21**	**€ 0,00**	**€ 26.735,21**	**€ 26.735,21**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Eigenaar: 3 DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 671.544,36	€ 0,00	€ 671.544,36	€ 671.544,36	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 665,76	€ 0,00	€ 665,76	€ 665,76	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 1.565,00	€ 0,00	€ 1.565,00	€ 1.565,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 34,59	€ 0,00	€ 34,59	€ 34,59	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 4 ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 673.809,71**	**€ 0,00**	**€ 673.809,71**	**€ 673.809,71**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Eigenaar: 4 ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 1.096.496,74	€ 0,00	€ 1.096.496,74	€ 1.096.496,74	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 5 GEMEENTE VENLO	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 1.096.496,74**	**€ 0,00**	**€ 1.096.496,74**	**€ 1.096.496,74**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Eigenaar: 5 GEMEENTE VENLO																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 248.707,20	€ 0,00	€ 248.707,20	€ 248.707,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 5.383,92	€ 0,00	€ 5.383,92	€ 5.383,92	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 6 PROLOGIS REALTY LIII B.V.	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 254.091,12**	**€ 0,00**	**€ 254.091,12**	**€ 254.091,12**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Eigenaar: 6 PROLOGIS REALTY LIII B.V.																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 604.223,31	€ 0,00	€ 604.223,31	€ 604.223,31	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 7 PROVINCIE LIMBURG	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 604.223,31**	**€ 0,00**	**€ 604.223,31**	**€ 604.223,31**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Eigenaar: 7 PROVINCIE LIMBURG																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 40.147,60	€ 0,00	€ 40.147,60	€ 40.147,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 8 RAILINFRATRUST B.V.	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 40.147,60**	**€ 0,00**	**€ 40.147,60**	**€ 40.147,60**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Eigenaar: 8 KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 2.842.466,39	€ 0,00	€ 2.842.466,39	€ 2.842.466,39	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 598.249,81	€ 0,00	€ 598.249,81	€ 598.249,81	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 31.081,56	€ 0,00	€ 31.081,56	€ 31.081,56	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 9.1 RECA-BERG VASTGOED B.V.	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 3.471.797,76**	**€ 0,00**	**€ 3.471.797,76**	**€ 3.471.797,76**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Eigenaar: 9.1 RECA-BERG VASTGOED B.V.																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 517.848,59	€ 0,00	€ 517.848,59	€ 517.848,59	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 9.2 RECA-BERG VASTGOED B.V.	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 517.848,59**	**€ 0,00**	**€ 517.848,59**	**€ 517.848,59**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Eigenaar: 9.2 RECA-BERG VASTGOED B.V.																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 76.294,32	€ 0,00	€ 76.294,32	€ 76.294,32	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 10 VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 76.294,32**	**€ 0,00**	**€ 76.294,32**	**€ 76.294,32**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Eigenaar: 10 VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 1.101.607,70	€ 0,00	€ 1.101.607,70	€ 1.101.607,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 11.1 WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 1.101.607,70**	**€ 0,00**	**€ 1.101.607,70**	**€ 1.101.607,70**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**

Eigenaar: 11.1 WATERSCHAP LIMBURG																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 163.928,56	€ 0,00	€ 163.928,56	€ 163.928,56	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 643,96	€ 0,00	€ 643,96	€ 643,96	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 164,98	€ 0,00	€ 164,98	€ 164,98	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 82,68	€ 0,00	€ 82,68	€ 82,68	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 11.3 WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 164.820,19**	**€ 0,00**	**€ 164.820,19**	**€ 164.820,19**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Eigenaar: 11.3 WATERSCHAP LIMBURG																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 321.088,33	€ 0,00	€ 321.088,33	€ 321.088,33	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 11.4 WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 321.088,33**	**€ 0,00**	**€ 321.088,33**	**€ 321.088,33**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Eigenaar: 11.4 WATERSCHAP LIMBURG																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 46,25	€ 0,00	€ 46,25	€ 46,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 11.5 WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 46,25**	**€ 0,00**	**€ 46,25**	**€ 46,25**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Eigenaar: 11.5 WATERSCHAP LIMBURG																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 46,25	€ 0,00	€ 46,25	€ 46,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 11.6 WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 46,25**	**€ 0,00**	**€ 46,25**	**€ 46,25**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Eigenaar: 11.6 WATERSCHAP LIMBURG																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 90.470,87	€ 0,00	€ 90.470,87	€ 90.470,87	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 11.7 WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 90.470,87**	**€ 0,00**	**€ 90.470,87**	**€ 90.470,87**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Eigenaar: 12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 354.136,09	€ 0,00	€ 354.136,09	€ 354.136,09	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 354.136,09**	**€ 0,00**	**€ 354.136,09**	**€ 354.136,09**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Eigenaar: 12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T																
Perceel verwerving	31-12-2015	31-12-2015	€ 493.820,15	€ 0,00	€ 493.820,15	€ 493.820,15	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inbreng opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten vrijmaken rechten etc.	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop opstal	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Eigenaar: 12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**€ 493.820,15**	**€ 0,00**	**€ 493.820,15**	**€ 493.820,15**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Totaal Inbrengwaarde			**€ 27.436.718,56**	**€ 0,00**	**€ 27.436.718,56**	**€ 27.436.718,56**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**

Bijlage 21 : Jaarschijvenoverzicht grondexploitatie, 9e herziening **Blad 2 Investeringen**

d.d. 01-07-2017

financieel resume

INVESTERINGEN	START	GEREED	TOTAAL	TE REALISEREN	BOEKWAARDE	NCW	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Verwervingen																
Corr. Inbrengw. hoofdontsluiting Klaver 3 en 4 (kosten toekomstige grondexploitaties)	31-12-2015	31-12-2015	-€ 650.233,10	€ 0,00	-€ 650.233,10	-€ 650.233,10	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Verwervingen	**31-12-2015**	**31-12-2015**	**-€ 650.233,10**	**€ 0,00**	**-€ 650.233,10**	**-€ 650.233,10**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Civieltechnische kosten (boekwaarde)																
Boekwaarde klaver 2	1-1-2015	31-12-2015	€ 24.428,05	€ 0,00	€ 24.428,05	€ 24.428,05	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Boekwaarde klaver 3	1-1-2015	31-12-2015	€ 18.671,24	€ 0,00	€ 18.671,24	€ 18.671,24	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Boekwaarde klaver 4	1-1-2015	31-12-2015	€ 9.187,86	€ 0,00	€ 9.187,86	€ 9.187,86	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Boekwaarde klaver 6	1-1-2015	31-12-2015	€ 20.958,93	€ 0,00	€ 20.958,93	€ 20.958,93	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Civieltechnische kosten (boekwaarde)	**1-1-2015**	**31-12-2017**	**€ 73.246,08**	**€ 0,00**	**€ 73.246,08**	**€ 73.246,08**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Onderzoek en milieukosten																
boekwaarde NGE Klaver 2	1-1-2017	31-12-2017	€ 4.129,92	€ 0,00	€ 4.129,92	€ 4.129,92	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
boekwaarde NGE Klaver 3	1-1-2017	31-12-2017	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
boekwaarde NGE Klaver 4	1-1-2017	31-12-2017	€ 123.584,75	€ 0,00	€ 123.584,75	€ 123.584,75	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
boekwaarde NGE Klaver 6	1-1-2017	31-12-2017	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Onderzoekskosten boekwaarde 31-12-2013	31-12-2015	31-12-2015	€ 499.507,88	€ 0,00	€ 499.507,88	€ 499.507,88	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Onderzoekskosten boekwaarde 2012-2015	31-12-2015	31-12-2015	€ 75.475,66	€ 0,00	€ 75.475,66	€ 75.475,66	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Onderzoekskosten nog te maken	1-1-2017	31-12-2017	€ 69.147,47	€ 69.147,47	€ 0,00	€ 69.814,75	€ 0,00	€ 69.147,47	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Onderzoek en milieukosten	**31-12-2015**	**31-12-2017**	**€ 771.845,67**	**€ 69.147,47**	**€ 702.698,20**	**€ 772.512,95**	**€ 0,00**	**€ 69.147,47**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Grondwerk																
Ophogen 4b (te laag voor ontwatering)	1-1-2018	31-12-2018	€ 611.535,85	€ 611.535,85	€ 0,00	€ 629.411,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 611.535,85	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Grondwerk	**1-1-2017**	**31-12-2022**	**€ 611.535,85**	**€ 611.535,85**	**€ 0,00**	**€ 629.411,40**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 611.535,85**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Bouwrijpmaken																
Bouwrijpmaken klavers 2	1-1-2017	31-12-2017	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bouwrijpmaken klavers 3	1-1-2017	31-12-2018	€ 473.492,85	€ 473.492,85	€ 0,00	€ 482.697,72	€ 0,00	€ 236.746,43	€ 236.746,43	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bouwrijpmaken klavers 4	1-1-2017	31-12-2022	€ 349.592,16	€ 249.712,42	€ 99.879,74	€ 364.546,35	€ 99.879,74	€ 41.618,74	€ 41.618,74	€ 41.618,74	€ 41.618,74	€ 41.618,74	€ 41.618,74	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bouwrijpmaken klavers 6	1-1-2017	31-12-2020	€ 69.210,32	€ 69.210,32	€ 0,00	€ 71.937,37	€ 0,00	€ 17.302,58	€ 17.302,58	€ 17.302,58	€ 17.302,58	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Grondwal klaver 2	1-1-2017	31-12-2017	€ 55.074,75	€ 55.074,75	€ 0,00	€ 55.606,23	€ 0,00	€ 55.074,75	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Grondwal klaver 3	1-1-2017	31-12-2018	€ 514.997,82	€ 514.997,82	€ 0,00	€ 525.009,56	€ 0,00	€ 257.498,91	€ 257.498,91	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Grondwal klaver 4	1-1-2017	31-12-2022	€ 409.851,83	€ 292.755,68	€ 117.096,15	€ 427.383,69	€ 117.096,15	€ 48.792,61	€ 48.792,61	€ 48.792,61	€ 48.792,61	€ 48.792,61	€ 48.792,61	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Grondwal klaver 6	1-1-2017	31-12-2020	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Water klaver 2	1-1-2017	31-12-2017	€ 2.944,88	€ 2.944,88	€ 0,00	€ 2.973,30	€ 0,00	€ 2.944,88	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Water klaver 3	1-1-2017	31-12-2018	€ 345.319,04	€ 345.319,04	€ 0,00	€ 352.032,16	€ 0,00	€ 172.659,52	€ 172.659,52	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Water klaver 4	1-1-2017	31-12-2022	€ 99.524,10	€ 71.089,71	€ 28.434,39	€ 103.781,36	€ 28.434,39	€ 11.848,29	€ 11.848,29	€ 11.848,29	€ 11.848,29	€ 11.848,29	€ 11.848,29	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Water klaver 6	1-1-2017	31-12-2020	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Bouwrijpmaken	**1-1-2017**	**31-12-2025**	**€ 2.320.007,75**	**€ 2.074.597,47**	**€ 245.410,28**	**€ 2.385.967,73**	**€ 245.410,28**	**€ 844.486,70**	**€ 786.467,07**	**€ 119.562,22**	**€ 119.562,22**	**€ 102.259,64**	**€ 102.259,64**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Gebruiksgereedmaken																
Snelverkeer klaver 2	1-1-2017	31-12-2017	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Snelverkeer klaver 3	1-1-2017	31-12-2020	€ 428.042,49	€ 428.042,49	€ 0,00	€ 444.908,39	€ 0,00	€ 107.010,62	€ 107.010,62	€ 107.010,62	€ 107.010,62	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Snelverkeer klaver 4	1-1-2017	31-12-2025	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Snelverkeer klaver 6	1-1-2017	31-12-2021	€ 678.632,37	€ 678.632,37	€ 0,00	€ 712.277,56	€ 0,00	€ 135.726,47	€ 135.726,47	€ 135.726,47	€ 135.726,47	€ 135.726,47	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Fietspad klaver 2	1-1-2017	31-12-2017	€ 21.556,55	€ 21.556,55	€ 0,00	€ 21.764,57	€ 0,00	€ 21.556,55	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Fietspad klaver 3	1-1-2017	31-12-2020	€ 208.380,01	€ 208.380,01	€ 0,00	€ 216.590,68	€ 0,00	€ 52.095,00	€ 52.095,00	€ 52.095,00	€ 52.095,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Fietspad klaver 4	1-1-2017	31-12-2025	€ 348.722,14	€ 249.090,97	€ 99.631,17	€ 371.544,19	€ 99.631,17	€ 27.676,77	€ 27.676,77	€ 27.676,77	€ 27.676,77	€ 27.676,77	€ 27.676,77	€ 27.676,77	€ 27.676,77	€ 27.676,77
Fietspad klaver 6	1-1-2017	31-12-2021	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Voetpad klaver 2	1-1-2017	31-12-2017	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Voetpad klaver 3	1-1-2017	31-12-2020	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Voetpad klaver 4	1-1-2017	31-12-2025	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Voetpad klaver 6	1-1-2017	31-12-2021	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Groen klaver 2	1-1-2017	31-12-2017	€ 12.263,17	€ 12.263,17	€ 0,00	€ 12.381,51	€ 0,00	€ 12.263,17	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Groen klaver 3	1-1-2017	31-12-2020	€ 206.940,67	€ 206.940,67	€ 0,00	€ 215.094,63	€ 0,00	€ 51.735,17	€ 51.735,17	€ 51.735,17	€ 51.735,17	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Groen klaver 4	1-1-2017	31-12-2025	€ 110.575,30	€ 78.983,54	€ 31.591,76	€ 117.811,88	€ 31.591,76	€ 8.775,95	€ 8.775,95	€ 8.775,95	€ 8.775,95	€ 8.775,95	€ 8.775,95	€ 8.775,95	€ 8.775,95	€ 8.775,95
Groen klaver 6	1-1-2017	31-12-2021	€ 16.301,84	€ 16.301,84	€ 0,00	€ 17.110,05	€ 0,00	€ 3.260,37	€ 3.260,37	€ 3.260,37	€ 3.260,37	€ 3.260,37	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal gebruiksgereedmaken	**31-12-2015**	**31-12-2025**	**€ 2.031.414,55**	**€ 1.900.191,61**	**€ 131.222,94**	**€ 2.129.483,47**	**€ 131.222,94**	**€ 420.100,08**	**€ 386.280,36**	**€ 386.280,36**	**€ 386.280,36**	**€ 175.439,57**	**€ 36.452,72**	**€ 36.452,72**	**€ 36.452,72**	**€ 36.452,72**
Tijdelijk beheer gronden																
Beheer tijdens exploitatie	1-1-2017	31-12-2025	€ 119.243,67	€ 119.243,67	€ 0,00	€ 130.168,93	€ 0,00	€ 13.249,30	€ 13.249,30	€ 13.249,30	€ 13.249,30	€ 13.249,30	€ 13.249,30	€ 13.249,30	€ 13.249,30	€ 13.249,30
Subtotaal Tijdelijk beheer gronden	**1-1-2015**	**31-12-2025**	**€ 119.243,67**	**€ 119.243,67**	**€ 0,00**	**€ 130.168,93**	**€ 0,00**	**€ 13.249,30**	**€ 13.249,30**	**€ 13.249,30**	**€ 13.249,30**	**€ 13.249,30**	**€ 13.249,30**	**€ 13.249,30**	**€ 13.249,30**	**€ 13.249,30**
Plankosten																
Plankostenscan excl. VTU	31-12-2015	31-12-2015	€ 4.022.854,80	€ 0,00	€ 4.022.854,80	€ 4.022.854,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Plankosten	**31-12-2015**	**31-12-2017**	**€ 4.022.854,80**	**€ 0,00**	**€ 4.022.854,80**	**€ 4.022.854,80**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Voorbereiding en toezicht																
Plankostenscan VTU	31-12-2015	31-12-2015	€ 3.048.799,43	€ 0,00	€ 3.048.799,43	€ 3.048.799,43	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Voorbereiding en toezicht	**31-12-2015**	**31-12-2017**	**€ 3.048.799,43**	**€ 0,00**	**€ 3.048.799,43**	**€ 3.048.799,43**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**

-	**Toegerekende rente tot 1-1-2017**															
	Algemene kosten	1-1-2017	31-12-2017	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Financiële baten en lasten	1-1-2017	31-12-2017	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Rente boekw. brm/wrm/NGE klaver 2	31-12-2015	31-12-2015	€ 3.410,65	€ 0,00	€ 3.410,65	€ 3.410,65	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Rente boekw. brm/wrm/NGE klaver 3	31-12-2015	31-12-2015	€ 2.546,41	€ 0,00	€ 2.546,41	€ 2.546,41	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Rente boekw. brm/wrm/NGE klaver 4	31-12-2015	31-12-2015	€ 7.392,84	€ 0,00	€ 7.392,84	€ 7.392,84	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Rente boekw. brm/wrm/NGE klaver 6	31-12-2015	31-12-2015	€ 1.877,59	€ 0,00	€ 1.877,59	€ 1.877,59	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Rente plankosten	31-12-2015	31-12-2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Rente boekw. onderzoekskosten	31-12-2015	31-12-2015	€ 125.237,67	€ 0,00	€ 125.237,67	€ 125.237,67	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Rente hoofdriolering	31-12-2015	31-12-2015	€ 123.340,72	€ 0,00	€ 123.340,72	€ 123.340,72	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Rente bijdrage hoofdonts. fase 2	31-12-2015	31-12-2015	€ 11.830,61	€ 0,00	€ 11.830,61	€ 11.830,61	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Rente bijdrage hoofdonts. fase 6	31-12-2015	31-12-2015	€ 6.771,97	€ 0,00	€ 6.771,97	€ 6.771,97	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Rente bijdrage hoofdonts. fase 6	**31-12-2015**	**31-12-2017**	**€ 282.408,45**	**€ 0,00**	**€ 282.408,45**	**€ 282.408,45**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
-	**Bijdragen aan buiten plangebied gelegen bovenwijkse voorzieningen**															
	Aandeel kosten hoofdontsluiting klaver 2	31-12-2015	31-12-2015	€ 83.600,10	€ 0,00	€ 83.600,10	€ 83.600,10	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Aandeel kosten hoofdontsluiting klaver 6	31-12-2015	31-12-2015	€ 50.707,02	€ 0,00	€ 50.707,02	€ 50.707,02	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Subtotaal bijdragen aan (toekomstige) grondexploitaties	**31-12-2015**	**31-12-2017**	**€ 134.307,13**	**€ 0,00**	**€ 134.307,13**	**€ 134.307,13**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
-	**Hoofdinfrastructuur**															
	Hoofdinfrastructuur	1-1-2017	31-12-2017	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Hoofdtransportriool	1-1-2017	31-12-2022	€ 502.123,54	€ 0,00	€ 502.123,54	€ 502.123,54	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Hoofdontsluiting klaver 3 grondwal	1-1-2017	31-12-2018	€ 41.108,98	€ 41.108,98	€ 0,00	€ 41.908,15	€ 0,00	€ 20.554,49	€ 20.554,49	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Hoofdontsluiting klaver 3 water	1-1-2017	31-12-2018	€ 33.111,48	€ 33.111,48	€ 0,00	€ 33.755,18	€ 0,00	€ 16.555,74	€ 16.555,74	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Hoofdontsluiting klaver 3 snelverkeer	1-1-2017	31-12-2018	€ 518.602,76	€ 518.602,76	€ 0,00	€ 528.684,58	€ 0,00	€ 259.301,38	€ 259.301,38	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Hoofdontsluiting klaver 3 fietspad	1-1-2017	31-12-2018	€ 99.069,41	€ 99.069,41	€ 0,00	€ 100.995,35	€ 0,00	€ 49.534,71	€ 49.534,71	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Hoofdontsluiting klaver 3 groen	1-1-2017	31-12-2018	€ 13.571,34	€ 13.571,34	€ 0,00	€ 13.835,17	€ 0,00	€ 6.785,67	€ 6.785,67	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Hoofdontsluiting klaver 4 grondwal	1-1-2017	31-12-2018	€ 2.050,21	€ 1.464,46	€ 585,75	€ 2.078,68	€ 585,75	€ 732,23	€ 732,23	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Hoofdontsluiting klaver 4 water	1-1-2017	31-12-2018	€ 15.420,40	€ 11.014,74	€ 4.405,66	€ 15.634,53	€ 4.405,66	€ 5.507,37	€ 5.507,37	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Hoofdontsluiting klaver 4 snelverkeer	1-1-2017	31-12-2018	€ 479.426,02	€ 342.452,28	€ 136.973,74	€ 486.083,42	€ 136.973,74	€ 171.226,14	€ 171.226,14	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Hoofdontsluiting klaver 4 fietspad	1-1-2017	31-12-2018	€ 96.867,35	€ 69.192,00	€ 27.675,35	€ 98.212,47	€ 27.675,35	€ 34.596,00	€ 34.596,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Hoofdontsluiting klaver 4 voetpad	1-1-2017	31-12-2018	€ 639.218,71	€ 456.591,62	€ 182.627,09	€ 648.095,01	€ 182.627,09	€ 228.295,81	€ 228.295,81	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Hoofdontsluiting klaver 4 groen	1-1-2017	31-12-2018	€ 35.352,41	€ 25.252,10	€ 10.100,31	€ 35.843,32	€ 10.100,31	€ 12.626,05	€ 12.626,05	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	VTU hoofdontsluiting Klaver 3	1-1-2017	31-12-2018	€ 749.087,58	€ 749.087,58	€ 0,00	€ 763.650,10	€ 0,00	€ 374.543,79	€ 374.543,79	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	VTU hoofdontsluiting Klaver 4	1-1-2017	31-12-2018	€ 805.375,89	€ 575.277,09	€ 230.098,80	€ 816.559,48	€ 230.098,80	€ 287.638,55	€ 287.638,55	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Hoofdontsluiting kalver 3 voetpad	1-1-2017	31-12-2018	€ 474.226,26	€ 474.226,26	€ 0,00	€ 483.445,38	€ 0,00	€ 237.113,13	€ 237.113,13	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
-	**Kosten toekomstige grondexploitaties**															
	Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 3 grondwal	1-1-2017	31-12-2018	€ 35.575,07	€ 35.575,07	€ 0,00	€ 36.266,66	€ 0,00	€ 17.787,54	€ 17.787,54	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 3 water	1-1-2017	31-12-2018	€ 28.654,16	€ 28.654,16	€ 0,00	€ 29.211,21	€ 0,00	€ 14.327,08	€ 14.327,08	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 3 snelverkeer	1-1-2017	31-12-2018	€ 448.790,74	€ 448.790,74	€ 0,00	€ 457.515,39	€ 0,00	€ 224.395,37	€ 224.395,37	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 3 fietspad	1-1-2017	31-12-2018	€ 85.733,12	€ 85.733,12	€ 0,00	€ 87.399,80	€ 0,00	€ 42.866,56	€ 42.866,56	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 3 groen	1-1-2017	31-12-2018	€ 11.744,43	€ 11.744,43	€ 0,00	€ 11.972,75	€ 0,00	€ 5.872,22	€ 5.872,22	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 4 grondwal	1-1-2017	31-12-2018	€ 620,74	€ 443,39	€ 177,35	€ 629,36	€ 177,35	€ 221,70	€ 221,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 4 water	1-1-2017	31-12-2018	€ 4.668,80	€ 3.334,91	€ 1.333,89	€ 4.733,63	€ 1.333,89	€ 1.667,46	€ 1.667,46	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 4 snelverkeer	1-1-2017	31-12-2018	€ 145.154,69	€ 103.683,47	€ 41.471,22	€ 147.170,33	€ 41.471,22	€ 51.841,74	€ 51.841,74	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 4 fietspad	1-1-2017	31-12-2018	€ 29.328,30	€ 20.949,10	€ 8.379,20	€ 29.735,56	€ 8.379,20	€ 10.474,55	€ 10.474,55	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 4 voetpad	1-1-2017	31-12-2018	€ 193.534,75	€ 138.241,17	€ 55.293,58	€ 196.222,20	€ 55.293,58	€ 69.120,59	€ 69.120,59	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 4 groen	1-1-2017	31-12-2018	€ 10.703,57	€ 7.645,52	€ 3.058,05	€ 10.852,20	€ 3.058,05	€ 3.822,76	€ 3.822,76	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Kosten toekomstige grondexpl. VTU hoofdontsluiting Klaver 3	1-1-2017	31-12-2018	€ 648.248,71	€ 648.248,71	€ 0,00	€ 660.850,89	€ 0,00	€ 324.124,36	€ 324.124,36	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Kosten toekomstige grondexpl. VTU hoofdontsluiting Klaver 4	1-1-2017	31-12-2018	€ 243.841,77	€ 174.175,30	€ 69.666,47	€ 247.227,80	€ 69.666,47	€ 87.087,65	€ 87.087,65	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Kosten toekomstige grondexpl. Inbrengwaarde gronden hoofdontsl. Klaver 3	31-12-2015	31-12-2015	€ 424.702,75	€ 0,00	€ 424.702,75	€ 424.702,75	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Kosten toekomstige grondexpl. Inbrengwaarde gronden hoofdontsl. Klaver 4	31-12-2015	31-12-2015	€ 225.530,35	€ 0,00	€ 225.530,35	€ 225.530,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Kosten toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 3 votpad	2-1-2017	31-12-2018	€ 410.388,01	€ 410.388,01	€ 0,00	€ 418.371,61	€ 0,00	€ 204.912,53	€ 205.475,48	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Subtotaal hoofdinfrastructuur en kosten toekomstige grondexploitaties	**31-12-2015**	**31-12-2017**	**€ 282.408,45**	**€ 0,00**	**€ 282.408,45**	**€ 282.408,45**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
-	**Overige kosten**															
	Planschade (direct)	1-1-2017	31-12-2017	€ 4.128,90	€ 4.128,90	€ 0,00	€ 4.168,74	€ 0,00	€ 4.128,90	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Planschade (indirect i.v.m. windmolens)	1-1-2017	1-7-2022	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 0,00	€ 31.655,59	€ 0,00	€ 5.455,90	€ 5.455,90	€ 5.455,90	€ 5.455,90	€ 5.455,90	€ 2.720,48	€ 0,00	€ 0,00
	Totaal Investeringen (excl. inbrengwaarde)	**1-1-2015**	**31-12-2025**	**€ 20.251.391,48**	**€ 10.336.474,17**	**€ 9.914.917,31**	**€ 20.554.048,46**	**€ 1.148.479,69**	**€ 4.120.101,48**	**€ 4.567.084,55**	**€ 524.547,77**	**€ 524.547,77**	**€ 296.404,40**	**€ 154.682,13**	**€ 49.702,02**	**€ 49.702,02**
	Inbrengwaarde			**€ 27.436.718,56**	**€ 0,00**	**€ 27.436.718,56**	**€ 27.436.718,56**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
	Totaal	**1-1-2015**	**31-12-2025**	**€ 47.688.110,05**	**€ 10.336.474,17**	**€ 37.351.635,88**	**€ 47.990.767,03**	**€ 1.148.479,69**	**€ 4.120.101,48**	**€ 4.567.084,55**	**€ 524.547,77**	**€ 524.547,77**	**€ 296.404,40**	**€ 154.682,13**	**€ 49.702,02**	**€ 49.702,02**

Bijlage 21 : Jaarschijvenoverzicht grondexploitatie, 9e herziening **Blad 3 Opbrengsten en resultaat**

d.d. 01-07-2017

financieel resume

							Fasering									
NIET WONINGBOUW	**START**	**GEREED**	**TOTAAL**	**TE REALISEREN**	**BOEKWAARDE**	**NCW**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Bedrijven																	
Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1-1-2012	31-12-2024	€ 7.128.010,86	€ 173.810,00	€ 6.954.200,86	€ 7.127.534,84	€ 6.954.200,86	€ 0,00	€ 173.810,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m	1-1-2012	31-12-2024	€ 6.249.638,42	€ 1.799.640,00	€ 4.449.998,42	€ 6.244.709,73	€ 4.449.998,42	€ 0,00	€ 1.799.640,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m	1-1-2012	31-12-2024	€ 543.600,00	€ 543.600,00	€ 0,00	€ 542.111,24	€ 0,00	€ 0,00	€ 543.600,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m	1-1-2012	31-12-2024	€ 5.805.960,00	€ 5.805.960,00	€ 0,00	€ 5.774.223,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.902.980,00	€ 2.902.980,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1-1-2012	31-12-2024	€ 4.037.670,00	€ 4.037.670,00	€ 0,00	€ 4.015.599,39	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.018.835,00	€ 2.018.835,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m	1-1-2012	31-12-2024	€ 1.276.680,00	€ 1.276.680,00	€ 0,00	€ 1.269.701,44	€ 0,00	€ 0,00	€ 638.340,00	€ 638.340,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Grootschalige industrie zichtlocatie	1-1-2012	31-12-2024	€ 2.328.865,00	€ 2.328.865,00	€ 0,00	€ 2.355.470,89	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.164.432,50	€ 1.164.432,50	€ 0,00
Grootschalige industrie	1-1-2012	31-12-2024	€ 851.865,00	€ 851.865,00	€ 0,00	€ 861.597,05	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 425.932,50	€ 425.932,50	€ 0,00
Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	1-1-2012	31-12-2024	€ 128.282,50	€ 128.282,50	€ 0,00	€ 129.748,05	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 64.141,25	€ 64.141,25	€ 0,00
Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	1-1-2012	31-12-2024	€ 306.652,50	€ 306.652,50	€ 0,00	€ 310.155,82	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 153.326,25	€ 153.326,25	€ 0,00
Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	1-1-2012	31-12-2024	€ 2.529.540,00	€ 2.529.540,00	€ 0,00	€ 2.558.438,48	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.264.770,00	€ 1.264.770,00	€ 0,00
Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	1-1-2012	31-12-2024	€ 2.790.191,25	€ 2.790.191,25	€ 0,00	€ 2.822.067,51	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.395.095,63	€ 1.395.095,63	€ 0,00
Footprint windturbine	1-1-2012	31-12-2024	€ 1.257.991,31	€ 1.257.991,31	€ 0,00	€ 1.251.114,91	€ 0,00	€ 0,00	€ 628.995,66	€ 628.995,66	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1-1-2012	31-12-2024	€ 2.800.460,00	€ 2.800.460,00	€ 0,00	€ 2.785.152,19	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.400.230,00	€ 1.400.230,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m	1-1-2012	31-12-2024	€ 3.895.080,00	€ 3.895.080,00	€ 0,00	€ 3.878.654,72	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.839.560,00	€ 1.055.520,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek max 15m	1-1-2012	31-12-2024	€ 9.722.160,00	€ 9.722.160,00	€ 0,00	€ 9.669.016,97	€ 0,00	€ 0,00	€ 4.861.080,00	€ 4.861.080,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1-1-2012	31-12-2024	€ 3.001.317,66	€ 168.480,00	€ 2.832.837,66	€ 3.000.856,24	€ 2.832.837,66	€ 0,00	€ 168.480,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m	1-1-2012	31-12-2024	€ 1.801.511,56	€ 231.720,00	€ 1.569.791,56	€ 1.800.876,94	€ 1.569.791,56	€ 0,00	€ 231.720,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1-1-2012	31-12-2024	€ 1.684.800,00	€ 1.684.800,00	€ 0,00	€ 1.675.590,59	€ 0,00	€ 0,00	€ 842.400,00	€ 842.400,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m	1-1-2012	31-12-2024	€ 3.280.920,00	€ 3.280.920,00	€ 0,00	€ 3.262.985,92	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.640.460,00	€ 1.640.460,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek max 15m	1-1-2012	31-12-2024	€ 255.360,00	€ 255.360,00	€ 0,00	€ 253.964,16	€ 0,00	€ 0,00	€ 127.680,00	€ 127.680,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m	1-1-2012	31-12-2024	€ 508,83	€ 360,00	€ 148,83	€ 506,87	€ 148,83	€ 0,00	€ 180,00	€ 180,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1-1-2012	31-12-2024	€ 1.498.720,84	€ 0,00	€ 1.498.720,84	€ 1.498.720,84	€ 1.498.720,84	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m	1-1-2012	31-12-2024	€ 1.731.990,80	€ 0,00	€ 1.731.990,80	€ 1.731.990,80	€ 1.731.990,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m	1-1-2012	31-12-2024	€ 15.587.400,00	€ 15.587.400,00	€ 0,00	€ 15.544.710,66	€ 0,00	€ 0,00	€ 15.587.400,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1-1-2012	31-12-2024	€ 1.240.330,00	€ 1.240.330,00	€ 0,00	€ 1.233.550,14	€ 0,00	€ 0,00	€ 620.165,00	€ 620.165,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1-1-2012	31-12-2024	€ 1.508.910,00	€ 1.508.910,00	€ 0,00	€ 1.500.662,03	€ 0,00	€ 0,00	€ 754.455,00	€ 754.455,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m	1-1-2012	31-12-2024	€ 2.905.320,00	€ 2.905.320,00	€ 0,00	€ 2.889.439,01	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.452.660,00	€ 1.452.660,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek max 15m	1-1-2012	31-12-2024	€ 397.200,00	€ 397.200,00	€ 0,00	€ 395.028,84	€ 0,00	€ 0,00	€ 198.600,00	€ 198.600,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m	1-1-2012	31-12-2024	€ 441.720,00	€ 441.720,00	€ 0,00	€ 440.510,26	€ 0,00	€ 0,00	€ 441.720,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek max 15m	1-1-2012	31-12-2024	€ 13.680,00	€ 13.680,00	€ 0,00	€ 13.605,22	€ 0,00	€ 0,00	€ 6.840,00	€ 6.840,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1-1-2012	31-12-2024	€ 166.530,00	€ 166.530,00	€ 0,00	€ 165.619,72	€ 0,00	€ 0,00	€ 83.265,00	€ 83.265,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m	1-1-2012	31-12-2024	€ 319.440,00	€ 319.440,00	€ 0,00	€ 317.693,88	€ 0,00	€ 0,00	€ 159.720,00	€ 159.720,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek max 15m	1-1-2012	31-12-2024	€ 134.280,00	€ 134.280,00	€ 0,00	€ 133.546,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 67.140,00	€ 67.140,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1-1-2012	31-12-2024	€ 173.030,00	€ 173.030,00	€ 0,00	€ 172.084,19	€ 0,00	€ 0,00	€ 86.515,00	€ 86.515,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m	1-1-2012	31-12-2024	€ 195.480,00	€ 195.480,00	€ 0,00	€ 194.411,47	€ 0,00	€ 0,00	€ 97.740,00	€ 97.740,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek max 15m	1-1-2012	31-12-2024	€ 1.418.760,00	€ 1.418.760,00	€ 0,00	€ 1.411.004,81	€ 0,00	€ 0,00	€ 709.380,00	€ 709.380,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek 25m	1-1-2012	31-12-2024	€ 2.533.560,00	€ 2.533.560,00	€ 0,00	€ 2.519.711,12	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.266.780,00	€ 1.266.780,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Zeer grootschalige logistiek max 15m	1-1-2012	31-12-2024	€ 28.800,00	€ 28.800,00	€ 0,00	€ 28.642,57	€ 0,00	€ 0,00	€ 14.400,00	€ 14.400,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal bedrijven	**1-1-2012**	**31-12-2024**	**€ 91.972.216,52**	**€ 72.934.527,56**	**€ 19.037.688,96**	€ 91.781.009,11	€ 19.037.688,96	€ 0,00	€ 42.364.770,66	##########	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 4.467.698,13	€ 4.467.698,13	€ 0,00

Bijdragen toekomstige grondexploitaties	**START**	**GEREED**	**TOTAAL**	**TE REALISEREN**	**BOEKWAARDE**												
Bijdragen en subsidies	1-1-2017	31-12-2018	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bijdrage toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 3 grondwal	1-1-2017	31-12-2018	€ 35.575,07	€ 35.575,07	€ 0,00	€ 36.266,66	€ 0,00	€ 0,00	€ 17.787,54	€ 17.787,54	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bijdrage toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 3 water	1-1-2017	31-12-2018	€ 28.654,16	€ 28.654,16	€ 0,00	€ 29.211,21	€ 0,00	€ 0,00	€ 14.327,08	€ 14.327,08	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bijdrage toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 3 snelverkeer	1-1-2017	31-12-2018	€ 448.790,74	€ 448.790,74	€ 0,00	€ 457.515,39	€ 0,00	€ 0,00	€ 224.395,37	€ 224.395,37	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bijdrage toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 3 fietspad	1-1-2017	31-12-2018	€ 85.733,12	€ 85.733,12	€ 0,00	€ 87.399,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 42.866,56	€ 42.866,56	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bijdrage toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 3 groen	1-1-2017	31-12-2018	€ 11.744,43	€ 11.744,43	€ 0,00	€ 11.972,75	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.872,22	€ 5.872,22	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bijdrage toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 4 grondwal	1-1-2017	31-12-2018	€ 620,74	€ 620,74	€ 0,00	€ 632,81	€ 0,00	€ 0,00	€ 310,37	€ 310,37	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bijdrage toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 4 water	1-1-2017	31-12-2018	€ 4.668,80	€ 4.668,80	€ 0,00	€ 4.759,56	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.334,40	€ 2.334,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bijdrage toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 4 snelverkeer	1-1-2017	31-12-2018	€ 145.154,69	€ 145.154,69	€ 0,00	€ 147.976,55	€ 0,00	€ 0,00	€ 72.577,35	€ 72.577,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bijdrage toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 4 fietspad	1-1-2017	31-12-2018	€ 29.328,30	€ 29.328,30	€ 0,00	€ 29.898,45	€ 0,00	€ 0,00	€ 14.664,15	€ 14.664,15	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bijdrage toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 4 voetpad	1-1-2017	31-12-2018	€ 193.534,75	€ 193.534,75	€ 0,00	€ 197.297,13	€ 0,00	€ 0,00	€ 96.767,38	€ 96.767,38	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bijdrage toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 4 groen	1-1-2017	31-12-2018	€ 10.703,57	€ 10.703,57	€ 0,00	€ 10.911,65	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.351,79	€ 5.351,79	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bijdrage toekomstige grondexpl. VTU hoofdontsluiting Klaver 3	1-1-2017	31-12-2018	€ 648.248,71	€ 648.248,71	€ 0,00	€ 660.850,89	€ 0,00	€ 0,00	€ 324.124,36	€ 324.124,36	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bijdrage toekomstige grondexpl. VTU hoofdontsluiting Klaver 4	1-1-2017	31-12-2018	€ 243.841,77	€ 243.841,77	€ 0,00	€ 248.582,14	€ 0,00	€ 0,00	€ 121.920,89	€ 121.920,89	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bijdrage niet aan EP toe te rekenen kosten Inbrengwaarde gronden hoofdontsl. Klaver 3	31-12-2015	31-12-2015	€ 424.702,75	€ 0,00	€ 424.702,75	€ 424.702,75	€ 424.702,75	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bijdrage niet aan EP toe te rekenen kosten Inbrengwaarde gronden hoofdontsl. Klaver 4	31-12-2015	31-12-2015	€ 225.530,35	€ 0,00	€ 225.530,35	€ 225.530,35	€ 225.530,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bijdrage toekomstige grondexpl. Hoofdontsluiting klaver 3 voetpad	31-12-2015	31-12-2015	€ 410.388,01	€ 410.388,01	€ 0,00	€ 410.388,01	€ 410.388,01	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Bijdragen	**1-1-2017**	**31-12-2018**	**€ 2.947.219,96**	**€ 2.296.986,86**	**€ 650.233,10**	€ 2.983.896,10	€ 1.060.621,11	€ 0,00	€ 943.299,43	€ 943.299,43	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal opbrengsten	**1-1-2012**	**31-12-2024**	**€ 94.919.436,48**	**€ 75.231.514,42**	**€ 19.687.922,06**	€ 94.764.905,20	€ 20.098.310,07	€ 0,00	€ 43.308.070,08	##########	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 4.467.698,13	€ 4.467.698,13	€ 0,00

	TOTAAL	**BOEKWAARDE**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
KOSTENSTIJGING	0	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 51.183,35	€ 172.331,66	€ 33.401,49	€ 47.350,23	€ 34.835,04	€ 22.500,61	€ 8.653,13	€ 10.112,01	€ 11.607,36
OPBRENGSTENSTIJGING	0	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 11.718,45	€ 35.593,90	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 204.594,16	€ 251.317,08	€ 0,00
NETTO (nomin. + index.)	€ 47.342.575,16	-€ 17.663.713,82	-€ 16.104.846,12	-€ 1.148.479,69	€ 39.148.503,71	##########	-€ 557.949,27	-€ 571.898,00	-€ 331.239,44	-€ 177.182,74	€ 4.613.937,14	€ 4.659.201,18	-€ 61.309,38
RENTE NEGATIEF	0	0	5,50%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%
RENTE POSITIEF	0	0	5,50%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%
RENTE NEGATIEF SALDO	-€ 99.560,72	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	-€ 94.893,29	€ 0,00	-€ 1.532,26	-€ 1.570,56	-€ 909,66	-€ 486,58	€ 0,00	€ 0,00	-€ 168,37
RENTE POSITIEF SALDO	€ 1.898.039,73	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 107.510,76	€ 169.578,53	€ 219.731,66	€ 217.863,04	€ 215.907,21	€ 215.267,88	€ 228.145,60	€ 254.901,36	€ 269.133,69
BOEKWAARDE KOSTEN		€ 37.351.635,88	€ 36.203.156,19	€ 1.148.479,69	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
BOEKWAARDE OPBRENGSTEN		€ 19.687.922,06	€ 19.687.922,06	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
BOEKWAARDE NETTO		**-€ 17.663.713,82**	**-€ 16.515.234,13**	**-€ 1.148.479,69**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
EINDWAARDE	**€ 49.141.054,17**	€ 0,00	-€ 16.104.846,12	-€ 17.253.325,81	€ 21.907.795,37	##########	##########	€ 39.255.856,28	€ 39.139.614,39	€ 39.177.212,95	€ 44.019.295,68	€ 48.933.398,22	€ 49.141.054,17
CONTANTE WAARDE	**€ 46.774.138,18**												

Bijlage 22 Overzicht Macro aftopping en totaaloverzicht grondexploitatiebijdragen, 9e herziening

d.d. 01-07-2017

1. VERHAALBARE KOSTEN MINUS BIJDRAGEN	**CONTANTE WAARDE per 01-01-2017**
Totaal investeringen	€ 47.990.767
Kosten voor toekomstige grondexploitaties	€ 2.983.896
Maximaal te verhalen kosten	**€ 45.006.871**
2. MACRO AFTOPPING: KOSTEN VS. OPBRENGSTEN	
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen)	€ 91.781.009
Maximaal te verhalen kosten	€ 45.006.871
Macro aftopping: te verhalen kosten in exploitatieplan	**€ 45.006.871**

CODE_ EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Oppervlak uitgeefbaar	Gewogen basis-eenheden	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde uitgeefbaar	Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning
1.1	LOCVENLO B.V.	85.742	92.222	€ 6.557.379	€ 2.012.572	€ 4.544.808
1.2	LOCVENLO B.V.	4.530	3.739	€ 265.836	€ 106.330	€ 159.506
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	48.383	39.822	€ 2.831.520	€ 1.125.684	€ 1.705.836
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	144.787	107.406	€ 7.637.007	€ 3.996.596	€ 3.640.411
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	135.019	112.640	€ 8.009.166	€ 3.169.040	€ 4.840.126
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	0	0	€ -	€ -	€ -
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	0	0	€ -	€ -	€ -
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	29.037	33.115	€ 2.354.637	€ 673.810	€ 1.680.828
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	42.429	35.811	€ 2.546.278	€ 981.234	€ 1.565.044
5	GEMEENTE VENLO	4	3	€ 249	€ 95	€ 154
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	20.665	22.281	€ 1.584.252	€ 604.223	€ 980.028
7	PROVINCIE LIMBURG	0	0	€ -	€ -	€ -
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	129.895	107.205	€ 7.622.697	€ 3.471.798	€ 4.150.899
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	9.541	8.507	€ 604.899	€ 220.660	€ 384.239
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	0	0	€ -	€ -	€ -
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	39.128	33.001	€ 2.346.495	€ 904.875	€ 1.441.621
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	3.795	3.132	€ 222.686	€ 88.222	€ 134.464
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	5.062	4.254	€ 302.491	€ 117.058	€ 185.433
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	0	0	€ -	€ -	€ -
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	0	0	€ -	€ -	€ -
11.6	WATERSCHAP LIMBURG	2.960	2.528	€ 179.719	€ 68.454	€ 111.265
12.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	11.823	9.731	€ 691.918	€ 273.425	€ 418.493
12.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	21.353	17.575	€ 1.249.642	€ 493.820	€ 755.822
TOTAAL		**734.153**	**632.972**	**€ 45.006.871**	**€ 18.307.895**	**€ 26.698.976**

Bijlage 23a Gewogen eenheden totaal gebied, 9e herziening

d.d. 01-07-2017

Uitgiftecategorie fasering	<2016 per m2	>2016 per m2	Totaal opp. in m2	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kleinschalig logistiek	€ 137,50	€ 130,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	€ 145,00	€ 130,00	157.434	15.951	40.501	9.028	-	-	47.294	44.661	-	-	-	-	-	-
Zeer grootschalige logistiek 25m	€ 130,00	€ 120,00	373.878	9.859	28.907	11.638	-	-	246.688	76.787	-	-	-	-	-	-
Zeer grootschalige logistiek max 15m	€ 120,00	€ 120,00	99.752	-	-	-	-	-	49.876	49.876	-	-	-	-	-	-
Grootschalige industrie zichtlocatie	€ 117,50	€ 115,00	20.251	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.126	10.126
Grootschalige industrie	€ 117,50	€ 105,00	8.113	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.057	4.057
Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71	€ 117,50	€ 57,50	2.231	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.116	1.116
Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	€ 117,50	€ 52,50	5.841	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.921	2.921
Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 21	€ 117,50	€ 86,25	29.328	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.664	14.664
Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	€ 117,50	€ 78,75	35.431	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.716	17.716
Footprint windturbine	€ -	€ 664,20	1.894	-	-	-	-	-	947	947	-	-	-	-	-	-
			734.153													

Gewogen eenheden	<2016 Wegingsfactor	2016														
Kleinschalig logistiek	0,95	0,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	1,00	0,83	141.643	15.951	40.501	9.028	-	-	39.172	36.991	-	-	-	-	-	-
Zeer grootschalige logistiek 25m	0,90	0,76	292.506	8.839	25.917	10.434	-	-	188.608	58.708	-	-	-	-	-	-
Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,83	0,76	76.267	-	-	-	-	-	38.133	38.133	-	-	-	-	-	-
Grootschalige industrie zichtlocatie	0,81	0,73	14.838	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.419	7.419
Grootschalige industrie	0,81	0,67	5.428	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.714	2.714
Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71	0,81	0,37	817	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	409	409
Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,81	0,33	1.954	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	977	977
Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 21	0,81	0,55	16.117	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.058	8.058
Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,81	0,50	17.777	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.889	8.889
Footprint windturbine	-	4,23	8.015	-	-	-	-	-	4.008	4.008	-	-	-	-	-	-
			575.361													

Gewogen eenheden NCW															
Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	159.830	19.537	47.960	10.336	-	-	42.285	39.712	-	-	-	-	-	-	-
Zeer grootschalige logistiek 25m	320.084	10.826	30.690	11.946	-	-	203.596	63.027	-	-	-	-	-	-	-
Zeer grootschalige logistiek max 15m	82.102	-	-	-	-	-	41.164	40.938	-	-	-	-	-	-	-
Grootschalige industrie zichtlocatie	16.245	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.104	8.140	
Grootschalige industrie	5.942	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.964	2.978	
Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	895	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	446	448	
Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	2.139	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.067	1.072	
Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	17.644	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.803	8.842	
Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	19.463	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.710	9.753	
Footprint windturbine	8.628	-	-	-	-	-	4.326	4.302	-	-	-	-	-	-	
	632.972														

Bijlage 23b Gewogen eenheden per eigendom, 9e herziening
d.d. 01-07-2017

Blad 1: Basiseenheden (oppervlakte in m²)

NDOM_CODE	GERECHTIGD		m² prijs ≥2016	m² prijs < 2016	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
1.1	LOCVENLO B.V.	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	-	40.501	-	-	-	1.337	-	-	-	-	-	-	-	41.838
1.1	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	-	28.907	-	-	-	14.997	-	-	-	-	-	-	-	43.904
1.1	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	-	-	-	-	-	4.530	-	-	-	-	-	-	-	4.530
1.2	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	-	-	-	-	-	24.192	24.192	-	-	-	-	-	-	48.383
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	-	-	-	-	-	15.530	15.530	-	-	-	-	-	-	31.059
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	-	-	-	-	-	5.320	5.320	-	-	-	-	-	-	10.639
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.126	10.126	20.251
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.057	4.057	8.113
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.116	1.116	2.231
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.921	2.921	5.841
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.664	14.664	29.328
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.716	17.716	35.431
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	947	947	-	-	-	-	-	-	1.894
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	-	-	-	-	-	10.771	10.771	-	-	-	-	-	-	21.542
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	-	-	-	-	-	23.663	8.796	-	-	-	-	-	-	32.459
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	40.509	40.509	-	-	-	-	-	-	81.018
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	15.951	-	-	-	-	1.296	-	-	-	-	-	-	-	-	17.247
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	9.859	-	-	-	-	1.931	-	-	-	-	-	-	-	-	11.790
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	-	-	-	-	-	6.480	6.480	-	-	-	-	-	-	-	12.960
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	-	-	-	-	-	13.671	13.671	-	-	-	-	-	-	-	27.341
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	1.064	1.064	-	-	-	-	-	-	-	2.128
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	-	-	1	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-	-	4
5	GEMEENTE VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	-	-	9.028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.028
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	-	-	11.637	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.637
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	-	-	-	-	-	129.895	-	-	-	-	-	-	-	-	129.895
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	-	-	-	-	-	4.771	4.771	-	-	-	-	-	-	-	9.541

9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	-	-	-	-	-	5.804	5.804	-	-	-	-	-	-	-	11.607
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	-	-	-	-	-	12.106	12.106	-	-	-	-	-	-	-	24.211
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	1.655	1.655	-	-	-	-	-	-	-	3.310
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	-	-	-	-	-	3.681	-	-	-	-	-	-	-	-	3.681
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	57	57	-	-	-	-	-	-	-	114
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	-	-	-	-	-	641	641	-	-	-	-	-	-	-	1.281
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	-	-	-	-	-	1.331	1.331	-	-	-	-	-	-	-	2.662
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	560	560	-	-	-	-	-	-	-	1.119
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6	WATERSCHAP LIMBURG	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	-	-	-	-	-	666	666	-	-	-	-	-	-	1.331
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	-	-	-	-	-	815	815	-	-	-	-	-	-	1.629
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	5.912	5.912	-	-	-	-	-	-	11.823
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Kleinschalig logistiek	130,0	137,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	130,0	145,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek 25m	120,0	130,0	-	-	-	-	-	10.557	10.557	-	-	-	-	-	-	21.113
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek max 15m	120,0	120,0	-	-	-	-	-	120	120	-	-	-	-	-	-	240
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie	115,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie	105,0	117,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	57,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	52,5	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	86,3	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	78,8	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Footprint windturbine	664,2	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal				25.810	69.408	20.666	-	-	344.804	172.270	-	-	-	-	50.598	50.598	734.153

Blad 2: Gewogen basiseenheden (op basis van prijs per m²)

NDOM_CODE	GERECHTIGD		weging per 1-1-2017		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
			≥2016	< 2016														
1.1	LOCVENLO B.V.	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	-	40.501	-	-	-	1.107	-	-	-	-	-	-	-	41.608
1.1	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	-	25.917	-	-	-	11.466	-	-	-	-	-	-	-	37.383
1.1	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	-	-	-	-	-	3.463	-	-	-	-	-	-	-	3.463
1.2	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	-	-	-	-	-	18.496	18.496	-	-	-	-	-	-	36.992
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	-	-	-	-	-	12.863	12.863	-	-	-	-	-	-	25.725
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	-	-	-	-	-	4.067	4.067	-	-	-	-	-	-	8.134
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.419	7.419	14.838
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.714	2.714	5.428
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	409	409	817
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	977	977	1.954
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.058	8.058	16.117
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.889	8.889	17.777
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	4.008	4.008	-	-	-	-	-	-	8.015
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	-	-	-	-	-	8.921	8.921	-	-	-	-	-	-	17.843
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	-	-	-	-	-	18.092	6.725	-	-	-	-	-	-	24.817
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	30.972	30.972	-	-	-	-	-	-	61.943
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	15.951	-	-	-	-	1.073	-	-	-	-	-	-	-	17.024
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	8.839	-	-	-	-	1.476	-	-	-	-	-	-	-	10.315
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	-	-	-	-	-	5.367	5.367	-	-	-	-	-	-	10.734
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	-	-	-	-	-	10.452	10.452	-	-	-	-	-	-	20.904
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	813	813	-	-	-	-	-	-	1.627
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	-	-	1	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	3
5	GEMEENTE VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	-	-	9.028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.028
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	-	-	10.433	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.433
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	-	-	-	-	-	99.313	-	-	-	-	-	-	-	99.313
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	-	-	-	-	-	3.951	3.951	-	-	-	-	-	-	7.903
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	-	-	-	-	-	4.807	4.807	-	-	-	-	-	-	9.614
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	-	-	-	-	-	9.255	9.255	-	-	-	-	-	-	18.511
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	1.265	1.265	-	-	-	-	-	-	2.531
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	-	-	-	-	-	2.814	-	-	-	-	-	-	-	2.814
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	44	44	-	-	-	-	-	-	87
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	-	-	-	-	-	531	531	-	-	-	-	-	-	1.061
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	-	-	-	-	-	1.018	1.018	-	-	-	-	-	-	2.035
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	428	428	-	-	-	-	-	-	856
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6	WATERSCHAP LIMBURG	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	-	-	-	-	-	551	551	-	-	-	-	-	-	1.102

11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	-	-	-	-	-	623	623	-	-	-	-	-	-	1.245
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	4.520	4.520	-	-	-	-	-	-	9.039
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Kleinschalig logistiek	0,83	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	0,83	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek 25m	0,76	0,90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek max 15m	0,76	0,83	-	-	-	-	-	8.071	8.071	-	-	-	-	-	-	16.142
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie	0,73	0,81	-	-	-	-	-	92	92	-	-	-	-	-	-	183
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie	0,67	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	0,37	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	0,33	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	0,55	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	0,50	0,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Footprint windturbine	4,23	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal				24.790	66.418	19.462	-	-	269.921	137.840	-	-	-	-	28.465	28.465	575.361

Blad 3: Gewogen basiseenheden geïndexeerd

NDOM_CODE	GERECHTIGD		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
1.1	LOCVENLO B.V.	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	41.722	-	-	-	1.199	-	-	-	-	-	-	-	42.921
1.1	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	26.698	-	-	-	12.411	-	-	-	-	-	-	-	39.109
1.1	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	3.749	-	-	-	-	-	-	-	3.749
1.2	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	20.021	20.021	-	-	-	-	-	-	40.041
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	13.923	13.923	-	-	-	-	-	-	27.846
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	4.402	4.402	-	-	-	-	-	-	8.805
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.398	8.482	16.881
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.072	3.103	6.175
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	463	467	930
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.106	1.117	2.223
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.122	9.213	18.335
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.062	10.163	20.225
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	4.338	4.338	-	-	-	-	-	-	8.676
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	9.657	9.657	-	-	-	-	-	-	19.314
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	19.583	7.279	-	-	-	-	-	-	26.863
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	33.525	33.525	-	-	-	-	-	-	67.049
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	16.110	-	-	-	-	1.162	-	-	-	-	-	-	-	-	17.272
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	8.927	-	-	-	-	1.598	-	-	-	-	-	-	-	-	10.525
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	5.810	5.810	-	-	-	-	-	-	-	11.619
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	11.314	11.314	-	-	-	-	-	-	-	22.627
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	881	881	-	-	-	-	-	-	-	1.761
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	1	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	3
5	GEMEENTE VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	9.486	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.486
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	10.963	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.963
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	107.499	-	-	-	-	-	-	-	-	107.499
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	4.277	4.277	-	-	-	-	-	-	-	8.554
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	5.203	5.203	-	-	-	-	-	-	10.406	
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	10.018	10.018	-	-	-	-	-	-	20.037	
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	1.370	1.370	-	-	-	-	-	-	2.739	
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	3.046	-	-	-	-	-	-	-	3.046	
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	47	47	-	-	-	-	-	-	94	
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	574	574	-	-	-	-	-	-	1.148	
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	1.102	1.102	-	-	-	-	-	-	2.203	
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	463	463	-	-	-	-	-	-	926	
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.6	WATERSCHAP LIMBURG	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.6	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	597	597	-	-	-	-	-	-	1.193	

11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	674	674	-	-	-	-	-	-	1.348
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6 WATERSCHAP LIMBURG	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	4.892	4.892	-	-	-	-	-	-	9.785
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	8.736	8.736	-	-	-	-	-	-	17.473
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	99	99	-	-	-	-	-	-	199
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2 ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
															-
Totaal		25.037	68.420	20.450	-	-	292.171	149.202	-	-	-	-	32.223	32.545	620.048

Blad 4: Gewogen basiseenheden NCW 1-1-2017

NDOM_CODE	GERECHTIGD		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
1.1	LOCVENLO B.V.	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	47.960	-	-	-	1.195	-	-	-	-	-	-	-	49.155
1.1	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	30.690	-	-	-	12.377	-	-	-	-	-	-	-	43.067
1.1	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	LOCVENLO B.V.	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	3.739	-	-	-	-	-	-	-	3.739
1.2	LOCVENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	LOCVENLO B.V.	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	19.966	19.857	-	-	-	-	-	-	39.822
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	13.885	13.809	-	-	-	-	-	-	27.694
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	4.390	4.366	-	-	-	-	-	-	8.757
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.104	8.140	16.245
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.964	2.978	5.942
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	446	448	895
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.067	1.072	2.139
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.803	8.842	17.644
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.710	9.753	19.463
2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	4.326	4.302	-	-	-	-	-	-	8.628
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	9.630	9.578	-	-	-	-	-	-	19.208
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	19.530	7.220	-	-	-	-	-	-	26.749
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	33.433	33.250	-	-	-	-	-	-	66.683
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	19.537	-	-	-	-	1.159	-	-	-	-	-	-	-	-	20.696
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	10.826	-	-	-	-	1.594	-	-	-	-	-	-	-	-	12.420
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	5.794	5.762	-	-	-	-	-	-	-	11.556
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	11.283	11.221	-	-	-	-	-	-	-	22.503
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	878	873	-	-	-	-	-	-	-	1.751
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	1	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	3
5	GEMEENTE VENLO	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GEMEENTE VENLO	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	10.336	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.336
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	11.945	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.945
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PROVINCIE LIMBURG	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	107.205	-	-	-	-	-	-	-	-	107.205
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	4.265	4.242	-	-	-	-	-	-	-	8.507
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	5.189	5.161	-	-	-	-	-	-	10.349		
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	9.991	9.936	-	-	-	-	-	-	19.927		
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	1.366	1.358	-	-	-	-	-	-	2.724		
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	3.038	-	-	-	-	-	-	-	3.038		
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	47	47	-	-	-	-	-	-	94		
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1	WATERSCHAP LIMBURG	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	573	570	-	-	-	-	-	-	1.142		
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	1.099	1.092	-	-	-	-	-	-	2.191		
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	462	459	-	-	-	-	-	-	921		
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	WATERSCHAP LIMBURG	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.4	WATERSCHAP LIMBURG	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.5	WATERSCHAP LIMBURG	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6	WATERSCHAP LIMBURG	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	595	592	-	-	-	-	-	-	1.187		

11.6	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	672	669	-	-	-	-	-	-	1.341
11.6	WATERSCHAP LIMBURG	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6	WATERSCHAP LIMBURG	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.6	WATERSCHAP LIMBURG	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	4.879	4.852	-	-	-	-	-	-	9.731
12.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Kleinschalig logistiek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek 25m	-	-	-	-	-	8.712	8.665	-	-	-	-	-	-	17.377
12.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Zeer grootschalige logistiek max 15m	-	-	-	-	-	99	98	-	-	-	-	-	-	198
12.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	Footprint windturbine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal			30.363	78.650	22.282	-	-	291.371	147.980	-	-	-	-	31.094	31.233	632.972

Bijlage 24 9e herziening - Bijdrage per eigendom

d.d. 01-07-2017

Overzicht bedrag per eenheid:

VERHAALBARE KOSTEN MINUS BIJDRAGEN	CONTANTE WAARDE per 01-01-2017
Totaal investeringen	€ 47.990.767
Bijdragen gemeente en derden	€ 2.983.896
Maximaal te verhalen kosten	€ 45.006.871
MACRO AFTOPPING: KOSTEN VS. OPBRENGSTEN	
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen)	€ 91.781.009
Maximaal te verhalen kosten	€ 45.006.871
Macro aftopping: te verhalen kosten in exploitatiEP-defversie2012lan	€ 45.006.871
Totaal aantal gewogen eenheden op NCW	632.972
Per gewogen eenheid op NCW	**€ 71,104**

Bijdrage per eigendom:

Code eigendom = 1.1			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	92.222	€ 71,104	**€ 6.557.379**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 2.012.642	€ 2.012.572
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 4.544.808**

Code eigendom = 1.2			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	3.739	€ 71,104	**€ 265.836**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 106.330	€ 106.330
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 159.506**

Code eigendom = 2.1			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	39.822	€ 71,104	**€ 2.831.520**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	80,77%	€ 1.393.756	€ 1.125.684
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 1.705.836**

Code eigendom = 2.2			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	107.406	€ 71,104	**€ 7.637.007**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	54,79%	€ 7.293.946	€ 3.996.596
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 3.640.411**

Code eigendom = 2.3			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	112.640	€ 71,104	**€ 8.009.166**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	44,92%	€ 7.055.425	€ 3.169.040
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 4.840.126**

Code eigendom = 2.4			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	-	€ 71,104	**€ 0**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 287.139	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 0**

Code eigendom = 2.5			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	-	€ 71,104	**€ 0**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 26.735	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 0**

Code eigendom = 3			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	33.115	€ 71,104	**€ 2.354.637**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 673.810	€ 673.810
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 1.680.828**

Code eigendom = 4			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	35.811	€ 71,104	**€ 2.546.278**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	89,49%	€ 1.096.497	€ 981.234
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 1.565.044**

Code eigendom = 5			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	3	€ 71,104	**€ 249**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,04%	€ 254.091	€ 95
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 154**

Code eigendom = 6			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	22.281	€ 71,104	**€ 1.584.252**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 604.223	€ 604.223
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 980.028**

Code eigendom = 7			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	-	€ 71,104	**€ 0**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 40.148	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 0**

Code eigendom = 8			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	107.205	€ 71,104	**€ 7.622.697**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 3.471.798	€ 3.471.798
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 4.150.899**

Code eigendom = 9.1			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	8.507	€ 71,104	**€ 604.899**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	42,61%	€ 517.849	€ 220.660
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 384.239**

Code eigendom = 9.2			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	-	€ 71,104	**€ 0**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 76.294	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 0**

Code eigendom = 10			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	33.001	€ 71,104	**€ 2.346.495**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	82,14%	€ 1.101.608	€ 904.875
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 1.441.621**

Code eigendom = 11.1			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	3.132	€ 71,104	**€ 222.686**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	53,53%	€ 164.820	€ 88.222
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 134.464**

Code eigendom = 11.3			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	4.254	€ 71,104	**€ 302.491**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	36,46%	€ 321.088	€ 117.058
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 185.433**

Code eigendom = 11.4			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	-	€ 71,104	**€ 0**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 46	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 0**

Code eigendom = 11.5			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	-	€ 71,104	**€ 0**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 46	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 0**

Code eigendom = 11.6			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	2.528	€ 71,104	**€ 179.719**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	75,66%	€ 90.471	€ 68.454
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 111.265**

Code eigendom = 12.1			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	9.731	€ 71,104	**€ 691.918**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	77,21%	€ 354.136	€ 273.425
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 418.493**

Code eigendom = 12.2			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	17.575	€ 71,104	**€ 1.249.642**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 493.820	€ 493.820
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 755.822**

Totaal			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	632.972	€ 71,104	**€ 45.006.871**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	59,79%	€ 27.436.719	€ 18.307.895
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 26.698.976**

Bijlage 24.1 Bijdrage per kavel, 9e herziening

d.d. 01-07-2017

CODE_ KAVEL	Uitgiftecategorie	Oppervlak uitgeefbaar	Wegings- factor	Gewogen eenheden	Gewogen eenheden NCW	Fasering 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAAL gewogen 2024 eenheden NCW	Bruto bijdrage
2a	Kleinschalige logistiek		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie	**1.296**	0,83	1.073							1.073								
	Zeer grootschalige logistiek	**1.931**	0,76	1.476							1.476								
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		0,76	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-															
	Grootschalige industrie		0,67	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m		0,37	-															
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m		0,33	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m		0,55	-															
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m		0,50	-															
	Footprint windturbine		4,23	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016	**15.951**	1,00	15.951		15.951													
	Zeer grootschalige logistiek < 2016	**9.859**	0,90	8.839		8.839													
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-															
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-															
	Kleinschalige logistiek				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie				1.152	-	-	-	-	-	1.152	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek				1.585	-	-	-	-	-	1.585	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Footprint windturbine				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Kleinschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016				19.430	19.430	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek < 2016				10.767	10.767	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***32.934***	***2.341.754***

CODE_ KAVEL	Uitgiftecategorie	Oppervlak uitgeefbaar	Wegings- factor	Gewogen eenheden	Gewogen eenheden NCW	Fasering 2012	====> 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAAL gewogen 2024 eenheden NCW	Bruto bijdrage
3a_1	Kleinschalige logistiek		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie	**1.337**	0,83	1.107							1.107								
	Zeer grootschalige logistiek		0,76	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		0,76	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-															
	Grootschalige industrie		0,67	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m		0,37	-															
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m		0,33	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m		0,55	-															
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m		0,50	-															
	Footprint windturbine		4,23	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016	40.501	1,00	40.501			40.501				-								
	Zeer grootschalige logistiek < 2016	17.679	0,90	15.850			15.850												
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-															
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-															
	Kleinschalige logistiek				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie				1.189	-	-	-	-	-	1.189	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Footprint windturbine				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Kleinschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016				47.698	-	47.698	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek < 2016				18.667	-	18.667	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***67.553***	***4.803.289***
3a_2	Kleinschalige logistiek		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek	**38.074**	0,76	29.110							29.110								
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		0,76	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-															
	Grootschalige industrie		0,67	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m		0,37	-															
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m		0,33	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m		0,55	-															
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m		0,50	-															
	Footprint windturbine		4,23	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		1,00	-			-												
	Zeer grootschalige logistiek < 2016	11.229	0,90	10.067			10.067												
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-															
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-															
	Kleinschalige logistiek				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek				31.251	-	-	-	-	-	31.251	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Footprint windturbine				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Kleinschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek < 2016				11.856	-	11.856	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***43.108***	***3.065.119***

CODE_ KAVEL	Uitgiftecategorie	Oppervlak uitgeefbaar	Wegings- factor	Gewogen eenheden	Gewogen eenheden NCW	Fasering 2012	====> 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAAL gewogen 2024 eenheden NCW	Bruto bijdrage
3b	Kleinschalige logistiek		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek	**3.274**	0,76	2.503							1.252	1.252							
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.	**59.734**	0,76	45.670							22.835	22.835							
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-															
	Grootschalige industrie		0,67	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m		0,37	-															
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m		0,33	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m		0,55	-															
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m		0,50	-															
	Footprint windturbine		4,23	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		1,00	-															
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		0,90	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-															
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-															
	Kleinschalige logistiek				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek				2.680	-	-	-	-	-	1.344	1.336	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.				48.896	-	-	-	-	-	24.515	24.381	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Footprint windturbine				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Kleinschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***51.576***	***3.667.244***

CODE_ KAVEL	Uitgiftecategorie	Oppervlak uitgeefbaar	Wegings- factor	Gewogen eenheden	Gewogen eenheden NCW	Fasering 2012	====> 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAAL gewogen 2024 eenheden NCW	Bruto bijdrage
3cd_1	Kleinschalige logistiek		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie	**48.721**	0,83	40.354							20.177	20.177							
	Zeer grootschalige logistiek	**55.340**	0,76	42.311							21.155	21.155							
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.	-	0,76	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-															
	Grootschalige industrie		0,67	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m		0,37	-															
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m		0,33	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m		0,55	-															
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m		0,50	-															
	Footprint windturbine		4,23	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		1,00	-															
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		0,90	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-															
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-															
	Kleinschalige logistiek				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie				43.205	-	-	-	-	-	21.661	21.543	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek				45.299	-	-	-	-	-	22.712	22.587	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Footprint windturbine				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Kleinschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***88.504***	***6.292.954***
3cd_2	Kleinschalige logistiek		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek	**35.934**	0,76	27.474							13.737	13.737							
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.	**40.017**	0,76	30.595							15.298	15.298							
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-															
	Grootschalige industrie		0,67	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m		0,37	-															
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m		0,33	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m		0,55	-															
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m		0,50	-															
	Footprint windturbine		4,23	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		1,00	-															
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		0,90	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-															
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-															
	Kleinschalige logistiek				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek				29.414	-	-	-	-	-	14.747	14.667	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.				32.756	-	-	-	-	-	16.423	16.333	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Footprint windturbine				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Kleinschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***62.170***	***4.420.564***

CODE_ KAVEL	Uitgiftecategorie	Oppervlak uitgeefbaar	Wegings- factor	Gewogen eenheden	Gewogen eenheden NCW	Fasering 2012	====> 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAAL gewogen eenheden NCW	Bruto bijdrage
4a_1	Kleinschalige logistiek		0,83	-																
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		0,83	-																
	Zeer grootschalige logistiek		0,76	-																
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		0,76	-																
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-													-	-		
	Grootschalige industrie	**2.631**	0,67	1.760													880	880		
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m		0,37	-													-	-		
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	**5.841**	0,33	1.954													977	977		
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	**8.355**	0,55	4.591													2.296	2.296		
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	**33.812**	0,50	16.965													8.482	8.482		
	Footprint windturbine		4,23	-																
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-																
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		1,00	-																
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		0,90	-																
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-																
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-																
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-																
	Kleinschalige logistiek				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie				1.916	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	956	960		
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m				2.127	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.061	1.066		
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m				4.999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.494	2.505		
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m				18.472	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.215	9.256		
	Footprint windturbine				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Kleinschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***27.514***	***1.956.382***

CODE_ KAVEL	Uitgiftecategorie	Oppervlak uitgeefbaar	Wegings- factor	Gewogen eenheden	Gewogen eenheden NCW	Fasering 2012	====> 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAAL gewogen eenheden NCW	Bruto bijdrage
4a_2	Kleinschalige logistiek		0,83	-																
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		0,83	-																
	Zeer grootschalige logistiek		0,76	-																
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		0,76	-																
	Grootschalige industrie zichtlocatie	**20.251**	0,73	14.838													7.419	7.419		
	Grootschalige industrie	**5.482**	0,67	3.667													1.834	1.834		
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	**2.231**	0,37	817													409	409		
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m		0,33	-													-	-		
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	**20.974**	0,55	11.526													5.763	5.763		
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	**1.619**	0,50	812													406	406		
	Footprint windturbine		4,23	-																
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-																
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		1,00	-																
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		0,90	-																
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-																
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-																
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-																
	Kleinschalige logistiek				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie zichtlocatie				16.156	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.060	8.096		
	Grootschalige industrie				3.993	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.992	2.001		
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m				890	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	444	446		
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m				12.549	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.261	6.289		
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m				884	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	441	443		
	Footprint windturbine				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Kleinschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***34.473***	***2.451.143***
4a_3	Kleinschalige logistiek		0,83	-																
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		0,83	-																
	Zeer grootschalige logistiek		0,76	-																
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		0,76	-																
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-																
	Grootschalige industrie		0,67	-																
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m		0,37	-																
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m		0,33	-																
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m		0,55	-																
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m		0,50	-																
	Footprint windturbine	**947**	4,23	4.008							2.004	2.004								
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-																
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		1,00	-																
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		0,90	-																
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-																
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-																
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-																
	Kleinschalige logistiek				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Footprint windturbine				4.291	-	-	-	-	-	2.151	2.139	-	-	-	-	-	-		
	Kleinschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***4.291***	***305.078***

4a_4	Kleinschalige logistiek		0,83	-																		
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		0,83	-																		
	Zeer grootschalige logistiek		0,76	-																		
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		0,76	-																		
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-																		
	Grootschalige industrie		0,67	-																		
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m		0,37	-																		
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m		0,33	-																		
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m		0,55	-																		
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m		0,50	-																		
	Footprint windturbine	**947**	4,23	4.008							2.004	2.004										
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-																		
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		1,00	-																		
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		0,90	-																		
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-																		
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-																		
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-																		
	Kleinschalige logistiek				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Zeer grootschalige logistiek				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Grootschalige industrie zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Grootschalige industrie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Footprint windturbine				4.291	-	-	-	-	-	2.151	2.139	-	-	-	-	-	-				
	Kleinschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Zeer grootschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Grootschalige industrie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***4.291***	***305.078***		

CODE_ KAVEL	Uitgiftecategorie	Oppervlak uitgeefbaar	Wegings- factor	Gewogen eenheden	Gewogen eenheden NCW	Fasering 2012	====> 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAAL gewogen 2024 eenheden NCW	Bruto bijdrage
4bc_1	Kleinschalige logistiek		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek	**129.896**	0,76	99.314							99.314								
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		0,76	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-															
	Grootschalige industrie		0,67	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m		0,37	-															
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m		0,33	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m		0,55	-															
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m		0,50	-															
	Footprint windturbine		4,23	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		1,00	-															
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		0,90	-			-												
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-															
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-															
	Kleinschalige logistiek				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek				106.619	-	-	-	-	-	106.619	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Footprint windturbine				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Kleinschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***106.619***	***7.581.049***
4bc_2	Kleinschalige logistiek		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie	**40.600**	0,83	33.628							16.814	16.814							
	Zeer grootschalige logistiek	**10.639**	0,76	8.134							4.067	4.067							
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		0,76	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-															
	Grootschalige industrie		0,67	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m		0,37	-															
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m		0,33	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m		0,55	-															
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m		0,50	-															
	Footprint windturbine		4,23	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		1,00	-															
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		0,90	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-															
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-															
	Kleinschalige logistiek				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie				36.003	-	-	-	-	-	18.051	17.952	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek				8.709	-	-	-	-	-	4.366	4.342	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Footprint windturbine				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Kleinschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grootschalige industrie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***44.712***	***3.179.175***

6b_1	Kleinschalige logistiek		0,83	-																		
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		0,83	-																		
	Zeer grootschalige logistiek		0,76	-																		
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		0,76	-																		
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-																		
	Grootschalige industrie		0,67	-																		
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m		0,37	-																		
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m		0,33	-																		
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m		0,55	-																		
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m		0,50	-																		
	Footprint windturbine		4,23	-																		
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-																		
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016	**9.028**	1,00	9.028				9.028														
	Zeer grootschalige logistiek < 2016	**11.638**	0,90	10.434				10.434														
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-																		
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-																		
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-																		
	Kleinschalige logistiek				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Zeer grootschalige logistiek				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Grootschalige industrie zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Grootschalige industrie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Footprint windturbine				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Kleinschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016				10.279	-	-	10.279	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Zeer grootschalige logistiek < 2016				11.880	-	-	11.880	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Grootschalige industrie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***22.160***	***1.575.656***		

CODE_ KAVEL	Uitgiftecategorie	Oppervlak uitgeefbaar	Wegings- factor	Gewogen eenheden	Gewogen eenheden NCW	Fasering 2012	====> 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAAL gewogen 2024 eenheden NCW	Bruto bijdrage
6b_2	Kleinschalige logistiek		0,83	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		0,83	-				-											
	Zeer grootschalige logistiek	**48.386**	0,76	36.994							18.497	18.497							
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		0,76	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie		0,73	-															
	Grootschalige industrie		0,67	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m		0,37	-															
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m		0,33	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m		0,55	-															
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m		0,50	-															
	Footprint windturbine		4,23	-															
	Kleinschalige logistiek < 2016		0,95	-															
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		1,00	-															
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		0,90	-															
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		0,83	-															
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		0,81	-															
	Grootschalige industrie < 2016		0,81	-															
	Kleinschalige logistiek				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek				39.607	-	-	-	-	-	19.858	19.749	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie zichtlocatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Footprint windturbine				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Kleinschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie < 2016				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***39.607***	***2.816.202***

CODE_ KAVEL	Uitgiftecategorie	Oppervlak uitgeefbaar	Wegings- factor	Gewogen eenheden	Gewogen eenheden NCW	Fasering 2012	====> 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAAL gewogen eenheden NCW	Bruto bijdrage
Totaal	Kleinschalige logistiek	-	0,83	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie	**91.954**	0,83	76.163		-	-	-	-	-	39.172	36.991	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek	**323.474**	0,76	247.316		-	-	-	-	-	188.608	58.708	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.	**99.751**	0,76	76.266		-	-	-	-	-	38.133	38.133	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie zichtlocatie	**20.251**	0,73	14.838		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.419	7.419		
	Grootschalige industrie	**8.113**	0,67	5.428		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.714	2.714		
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m	**2.231**	0,37	817		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	409	409		
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m	**5.841**	0,33	1.954		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	977	977		
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m	**29.329**	0,55	16.117		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.059	8.059		
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m	**35.431**	0,50	17.777		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.889	8.889		
	Footprint windturbine	**1.894**	4,23	8.015		-	-	-	-	-	4.008	4.008	-	-	-	-	-	-		
	Kleinschalige logistiek < 2016	-	0,95	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016	**65.480**	1,00	65.480		15.951	40.501	9.028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek < 2016	**50.405**	0,90	45.191		8.839	25.918	10.434	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016	-	0,83	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016	-	0,81	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie < 2016	-	0,81	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Kleinschalige logistiek		-		**-**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		-		***81.997***	-	-	-	-	-	42.285	39.712	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek		-		***266.623***	-	-	-	-	-	203.596	63.027	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m.		-		***82.101***	-	-	-	-	-	41.163	40.938	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie zichtlocatie		-		***16.245***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.104	8.140		
	Grootschalige industrie		-		***5.942***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.964	2.978		
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 71m		-		***895***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	446	448		
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 71m		-		***2.139***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.067	1.072		
	Grootschalige industrie zichtlocatie - windturbinecirkel 211m		-		***17.645***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.803	8.842		
	Grootschalige industrie - windturbinecirkel 211m		-		***19.463***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.710	9.753		
	Footprint windturbine		-		***8.628***	-	-	-	-	-	4.326	4.302	-	-	-	-	-	-		
	Kleinschalige logistiek < 2016		-		**-**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie < 2016		-		***77.833***	19.537	47.960	10.336	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek < 2016		-		***53.463***	10.826	30.691	11.946	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Zeer grootschalige logistiek max. 15 m. < 2016		-		**-**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie zichtlocatie < 2016		-		**-**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grootschalige industrie < 2016		-		**-**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***632.973***	***45.006.871***
		734.154		**575.362**	**632.973**															

Gemeente Venlo

Trade Port Noord - Exploitatieplan

Bijlage 25 - kaart verlegging Gekkengraaf - 9e herziening

Datum 01-07-2017

N
W O
Z

Gekkengraaf fase 1

Gekkengraaf fase 2

Gekkengraaf fase 3

Legenda

- Exploitatieplangrens
- Huidige ligging Gekkengraaf
- Ruimtelijk ontwerp
- GBKN
- Verlegging Gekkengraaf Fase 2
- Verlegging Gekkengraaf Fase 3
- Exploitatieplangebied

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

0 100 200 300 400 500
Meter

Gemeente Venlo

Trade Port Noord - Exploitatieplan

Bijlage 26- Kaart grenzen klavers, klaver-bladen en klaverharten 9e herziening

Datum 01-07-2017

N
W O
Z

3b
3cd
3a
Klaver 3
1c
1b
Klaver 1
1d
1a
4a
Klaver 4
4bc
2a
2d
2e
Klaver 2
2b1
2c
2b2
6
6
Klaver 6
6
6a

Legenda

- A — Nummer klaverblad/hart
- Kadastrale gemeentegrens
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale grens
- Exploitatieplangrens
- Grens klavers
- Grens tussen klaverbladen
- Grens tussen klaverblad en hart
- Klaverblad
- Klaverhart
- Hoofdontsluiting
- Ruimte voor kabels, leidingen en riolering

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t: 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

0 100 200 300 400 500
Meter

Gemeente Venlo

Trade Port Noord - Exploitatieplan

Bijlage 27- Verkavelingsplan 9e herziening

Datum 01-07-2017

N
W O
Z

3cd_2
3cd
3cd_1
3b
3a_2
3a
3a_1
1c
1b
1d
1a
4a_4
4a_2
4a
4a_1
4a_3
4bc_2
4bc
4bc_1
2a
2d
2e
2b1
2c
2b2
6
6b_1
6
6b_2
6
6a

Legenda

2a	Klaverblad / hartnummer
2a_1	Nummer kavel
	Exploitatieplangrens
	Ruimtelijk ontwerp
	Projectgrens TPN groot
	Kadastrale gemeentegrens
	Kadastrale sectiegrens
	Bindende verkaveling
	Ondergrond Exploitatieplangebied

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t. 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

0 100 200 300 400 500
Meter