



**VERBINDINGSWEG 5
TE
BEUNINGEN (GLD)**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 OPDRACHTGEVER	3
1.2 OPDRACHT NAMENS OPDRACHTGEVER VERSTREKT DOOR	3
1.3 OPDRACHT IS VERSTREKT AAN	3
1.4 DOEL OPDRACHT	3
1.5 OVERLEGDE STUKKEN.....	3
1.6 PROCEDURE	4
2. BETROKKEN ONROERENDE ZAKEN.....	5
2.1 BETROKKEN GEBIED	5
2.2 BEOOGDE BOUWPLAN	5
2.3 INVLOEDSSFEER BEOOGD BOUWPLAN.....	5
2.4 LOCATIE	6
2.5 KADASTER- EN OVERZICHTSKAART.....	7
3. PLANOLOGISCHE VERGELIJKING.....	8
3.1 BEOORDELINGSCRITERIA PLANSCHADE.....	8
3.2 BEOORDELINGSCRITERIA RISICOANALYSE PLAN.....	8
3.3 UITGANGSPUNTEN PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	8
3.4 PLANOLOGIE	8
3.5 IS ER SPRAKE VAN EEN PLANOLOGISCHE NADELIGER SITUATIE?	11
4. RAMING VAN DE SCHADE EX ARTIKEL 6.1 Wro (PLANSCHADE).....	13
4.1 INLEIDING.....	13
4.2 PEILDATUM	13
4.3 SCHADERAMING	13
4.4 FOTO COLLAGE DIRECT BETROKKEN OBJECTEN	14
4.5 RAMING PLANSCHADE.....	16
4.6 TIJDSVERLOOP	16
4.7 NIEUWE Wro	16
5. RECAPITULATIE	17

1. INLEIDING

1.1 OPDRACHTGEVER:

De heer H.M.P. de Swart
Verbindingsweg 5
6641 KG Beuningen GLD

1.2 OPDRACHT NAMENS OPDRACHTGEVER VERSTREKT DOOR:

Bügel Hajema BV
De heer J. Nieuwenhuis
Utrechtseweg 7
3800 CD Amersfoort

1.3 OPDRACHT IS VERSTREKT AAN:

De Horsten makelaars
Dorpsstraat 5
6999 AA Hummelo

Mevrouw G.J.M. Bulten-Winters, makelaar/taxateur, beëdigd door de rechtbank te Zutphen op 30 oktober 1997 en ingeschreven in het register RMT onder nummer: V 853501882

1.4 DOEL OPDRACHT:

In het kader van zogenoemde risicoanalyse planschade schatten van eventuele schade ex artikel 6.1 Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) ten gevolge van voorgenomen sloop van een tweetal schuren, de resterende schuren verkleinen en verbouwen en het realiseren van twee vrijstaande woningen.

1.5 OVERLEGDE STUKKEN:

Bij onze advisering hebben wij gebruik gemaakt van de volgende stukken,

- Kadaster
- Plankaart en bestemmingskaart verkregen van de gemeente Beuningen, mevrouw H. Oldengarm
- Situatieschets en andere relevante gegevens verkregen van de heer J. Nieuwenhuis

1.6 PROCEDURE:

Op 27 mei 2010 hebben wij de situatie ter plaatse van het perceel Verbindingsweg 5 te Beuningen GLD, alsmede de directe omgeving bezichtigd. De bezichtiging betreft een visuele waarneming vanaf de openbare weg. Wij hebben niet gesproken met eventuele belanghebbenden in de zin van artikel 6.1 Wro.

2. BETROKKEN ONROERENDE ZAKEN

2.1 BETROKKEN GEBIED:

Geraadpleegde informatie verkregen via:

- Kadaster
- Plankaart en bestemmingskaart verkregen van de gemeente Beuningen, mevrouw H. Oldengarm

2.2 BEOOGDE BOUWPLAN:

Opdrachtgever is voornemens een tweetal woningen met bijgebouwen te realiseren. Om het een en ander mogelijk te maken worden de bestaande schuren geheel of gedeeltelijk gesloopt. Het bestaande woonhuis blijft gehandhaafd.

De ontsluiting vindt plaats via nieuw aan te leggen uitwegen.

Planologisch is het bouwplan niet zonder meer mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan “GEMEENTE BEUNINGEN, bestemmingsplan Beuningse plas”. Vastgesteld door de Gemeenteraad op 17 juli 1990, goedgekeurd door Gedeputeerde staten op 05 maart 1991. Opdrachtgever kan namens zijn opdrachtgevers, de gemeenteraad verzoeken om medewerking tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

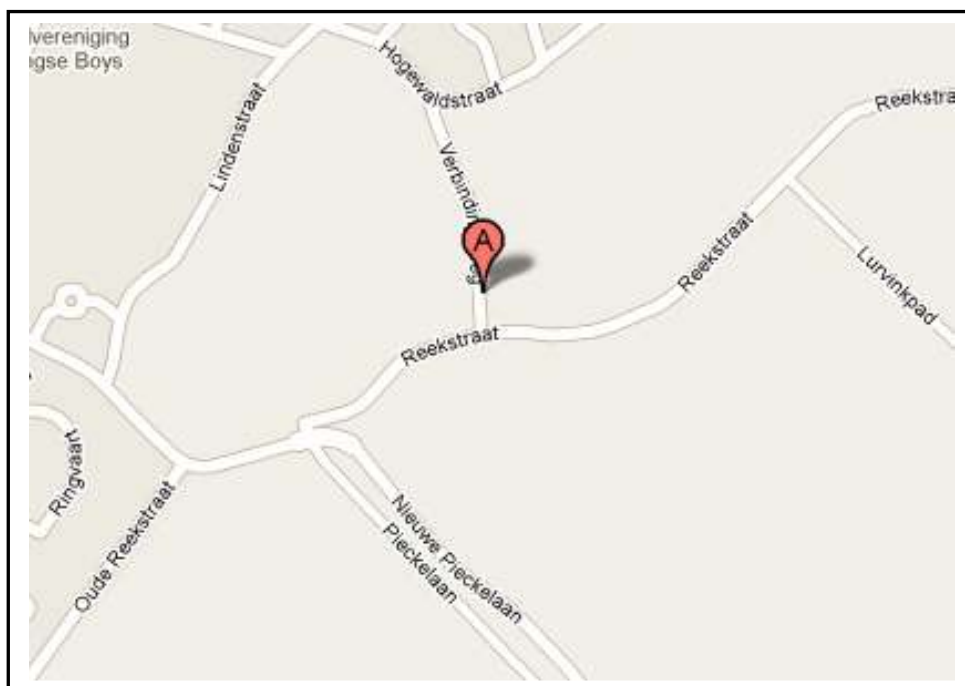
2.3 INVLOEDSSFEER BEOOGD BOUWPLAN:

Wij zijn van mening dat de volgende onroerende zaken in de invloedssfeer van het beoogde bouwplan liggen:

- Verbindingsweg 2 en 4
- Verbindingsweg 3
- Hogewaltstraat 14
- Reekstraat 10, 12 en 14
- Reekstraat 9, 11 en 13

2.4 LOCATIE

Verbindingsweg 5 Beuningen



2.5 KADASTER- EN OVERZICHTSKAART

Kadastrale gegevens en kaart

Adres: Verbindingsweg 5

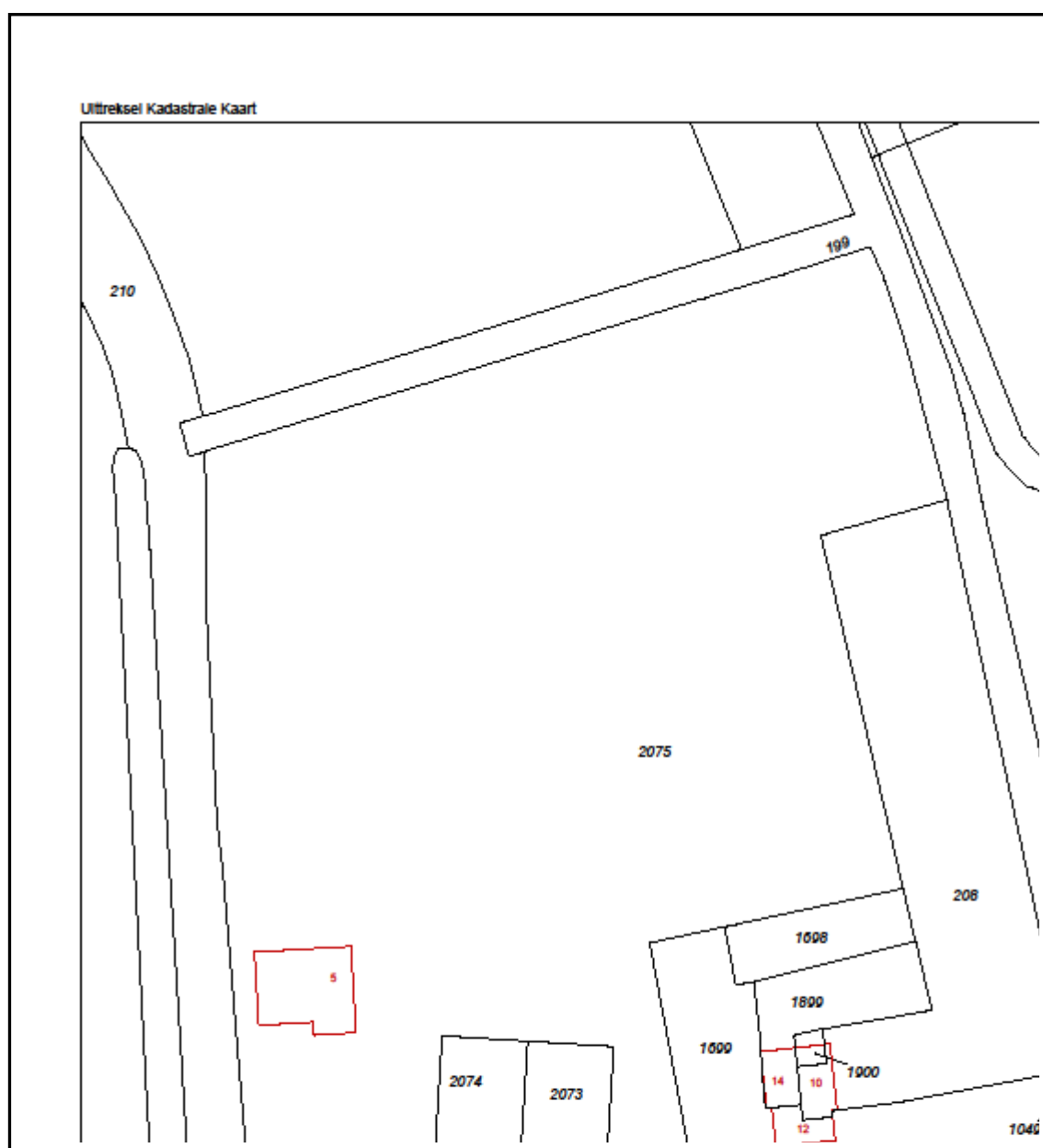
Postcode/ Plaats: 6641 KG Beuningen GLD

Gemeente: Beuningen

Sectie perceel: F, nummers 2073: eigenaar de heer P.M. de Swart, 2074: eigenaar de heer R.P. de Swart en 2075: eigenaar de heer M.P. de Swart

Oppervlakte: totaal 1 ha 81 a 60 ca

Soort: Eigendom



3. PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

3.1 BEOORDELINGSCRITERIA PLANSCHADE:

Voor het beoordelen of sprake is van planschade gelden de volgende criteria:

- is de aanvrager om schadevergoeding belanghebbende;
- is de planologische maatregel onherroepelijk;
- houdt de schade causaal verband met de planologische maatregel;
- is de planologische maatregel voor belanghebbende nadeliger dan de voorheen geldende planologische maatregel;
- welke schade lijdt de belanghebbende ten gevolge van de planologische mutatie;
- vaststellen van de omvang van de schade;
- is er sprake van risicoaanvaarding en/of voorzienbaarheid;
- is de schade anderszins verzekerd;
- dient wettelijke rente betaald te worden.

3.2 BEOORDELINGSCRITERIA RISICOANALYSE PLAN:

In het kader van een risicoanalyse planschade staat centraal de planologische wijziging en een globale en indicatieve raming van de daaruit voortkomende planschade. De overige beoordelingscriteria kunnen tot andere uitkomsten leiden, maar kunnen niet worden beoordeeld in het kader van een risicoanalyse planschade.

3.3 UITGANGSPUNTEN PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

De planologische vergelijking is uitgangspunt voor de beoordeling of er sprake is van planschade. Beoordeeld moet worden of een belanghebbende in planologisch opzicht in een nadeliger positie is komen te verkeren. Daartoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de maximale invulling op grond van de oude planologie en de mogelijkheden die de nieuwe planologische maatregel biedt. De feitelijke situatie is dus niet maatgevend.

3.4 PLANOLOGIE

Het thans vigerende bestemmingsplan “GEMEENTE BEUNINGEN Bestemmingsplan Beuningse plas” is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 juli 1990 en goedgekeurd door de Gedeputeerde staten op 05 maart 1991, met gedeeltelijke onthouding. De goedkeuring onthouden aan onderdelen/kroonberoep, kroonbesluit op 24 mei 1993: gedeeltelijk goedgekeurd.

Huidige bestemming;

Artikel 8. Bedrijfsdoeleinden (gedetailleerd).

8.1 Bestemming.

De als zodanig op de kaart aangewezen ronden zijn bestemd voor:

- een aannemersbedrijf;
- een dakdekkersbedrijf;
- handel in banden en uitlaten;
- een tapijtcentrum;
- agrarische bedrijven;
- dienstwoningen.

Een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de aanduiding op de kaart.

De onderzoekslocatie wordt op de plankkaart aangegeven als agrarisch bedrijf.

8.2 Bebouwing.

8.2.1. Uitsluitend mogen, met inachtneming van de in artikel 3 gegeven beschrijving in hoofdlijnen, worden opgericht gebouwen die ten dienste staan van deze bestemming, met dien verstande dat:

- 1. de bedrijfsgebouwen enkel binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens mogen worden opgericht;*
- 2. de bedrijfsgebouwen de in de tabel gegeven maten niet overschrijden;*

Agrarische bedrijven goothoogte max. 6, bebouwingshoogte max. 9.00 m

3. woningen met bijbehorende tuinen en erven aan het volgende moeten voldoen:

a. de woningen slechts mogen worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen;

b. de woningen overigens moeten voldoen aan het hierna bepaalde:

- | | | | |
|--------------------------------|--|----------------------|----------|
| <i>1. aantal bouwlagen</i> | <i>min. 1</i> | <i>; max. 2</i> | <i>;</i> |
| <i>2. goothoogte</i> | <i>min. 1.50 m</i> | <i>; max. 6, 00m</i> | <i>;</i> |
| <i>3. dakhelling</i> | <i>min. 30c</i> | <i>; max. 60c</i> | <i>;</i> |
| <i>4. bebouwingshoogte</i> | | <i>max. 10 m</i> | <i>;</i> |
| <i>5. inhoud per woning</i> | <i>min. 400 m³</i> | <i>;</i> | |
| <i>6. gevelbreedte</i> | <i>min. 7 m</i> | <i>;</i> | |
| <i>7. bebouwingspercentage</i> | | <i>max. 30%</i> | <i>;</i> |
| <i>8. bouwwijze</i> | <i>vrijstaand te bouwen of max. 2 woningen aaneen;</i> | | |

2. bijgebouwen met dien verstande, dat bij de bestaande woningen waarbij een bebouwingsgrens is aangegeven, bijgebouwen enkel mogen worden opgericht binnen deze bebouwingsgrens. De oppervlakte aan bestaande bijgebouwen mag worden uitgebreid met maximaal 45 m², het zij door:

a. uitbreiding van een of meer bijgebouwen of

- b. opgericht van maximaal een nieuw bijgebouw, of*
- c. een combinatie van uitbreiding van een of meer bijgebouwen, een en ander met dien verstande dat het voor de betreffende woning voorgeschreven maximale bebouwingspercentage niet mag worden overschreden. Deze bebouwing mag worden opgericht buiten de bebouwingsgrens.*

Bij de oprichting van een nieuw vrijstaand bijgebouw moet aan het volgende worden voldaan:

- 1. het bijgebouw mag slechts worden gebouwd op een afstand van tenminste 1 meter achter de van de weg afgekeerde gevel van de woning of het verlengde daarvan, mits achter de achtergevel van de woning over de volle breedte van de woning een onbebouwd terrein overblijft van tenminste 7 meter diepte, gemeten vanuit het achterste deel van deze achtergevel;*
- 2. de goothoogte moet tenminste 2 meter zijn en mag ten hoogste 3 meter bedragen.*

8.2.2. Op de in dit artikel bedoelde gronden mogen overigens nog worden opgericht andere bouwwerken ten dienste van deze bestemming met een maximale bebouwingshoogte van 3 m alsmede terreinverlichting.

8.3 Vrijstellingsbepalingen.

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen, vrijstelling verlenen:

- 1. van de voor woningen voorgeschreven inhoud, goothoogte, gevelbreedte, bebouwingshoogte en dakhellingen, met dien verstande, dat de minimale afmetingen met ten hoogste 10% mogen worden verminderd en de maximale afmetingen met ten hoogste 10% mogen worden vermeerderd;*
- 2. van het bepaalde in 8.2 onder 2, van dit artikel:*
 - hetzij voor het bouwen van een (tweede) vrijstaand bijgebouw uitsluitend voor hobbydoeleinden, zoals volière, duivenhok en bloemkasje, met een bebouwde oppervlakte van ten hoogste 15 m² en een bebouwingshoogte van ten hoogste 3m;*
 - hetzij voor het bouwen van ruimten voor uitsluitend hobbydoeleinden in of aan het in lid. 8.2 onder 2 van dit artikel, bedoelde vrijstaande bijgebouw, waarbij de ingevolge dit artikel maximaal toegelaten bebouwde oppervlakte van dat vrijstaande bijgebouw met ten hoogste 15 m² mag worden vermeerderd;*
 - daarnaast voor het bouwen van overige bijgebouwen buiten de bebouwingsgrenzen, mits:*
 - a. de totale oppervlakte van de bijgebouwen niet wordt vergroot;*
 - b. de openheid van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;*
- 3. van de onder 8.2 onder 2 sub c onder 1 aangeduide situering van het op te richten vrijstaande bijgebouw, indien de afmetingen en/of vorm van het perceel hiertoe nopen.*

In december 2009 is door de gemeente Beuningen een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd waarin het onderstaande is verwoordt:

De gemeente Beuningen wil voor haar buitengebied een nieuw bestemmingsplan opstellen. Het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied dateert uit onder andere 1991 en sluit niet meer aan op de feitelijke situatie en het huidige beleid. Het beleid voor het buitengebied is sinds de vaststelling van het geldende plan veranderd. Zo heeft de bescherming en ontwikkeling van natuur en landschap een grotere prioriteit gekregen. Daarnaast is door

ontwikkelingen in de landbouw het aantal agrarische bedrijven in het buitengebied de laatste jaren sterk afgenomen wat gepaard is gegaan met vrijkomen van veel voormalige agrarische bebouwingen. De ruimtebehoefte van de overblijvende bedrijven is daarnaast verder toegenomen.

In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan Beuningen is beschreven:

6.10. Hergebruik vrijkomen en vrijkomende agrarische bedrijfslocaties

Inleiding

In het algemeen wordt het beleid met betrekking tot het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfslocaties verwoordt in de provinciale structuurvisie. Op regionaal niveau (stadsregio Arnhem/Nijmegen) is dit provinciaal beleid enigszins verruimd en verfijnd voor de specifieke regio en vastgelegd in de nota “Notitie functieverandering buitengebied”.

Agrarische bedrijven kunnen omgevormd worden tot niet-agrarische bedrijven of wonen. Niet agrarische activiteiten kunnen daarbij uitgroeien tot hoofdfunctie. De aard van de toegestane niet-agrarische bedrijvigheid, de omvang en de compensatiemaatregelen worden mede bepaald op basis van de zoneringen van het landelijk gebied, zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie (voorheen streekplan). Uitgangspunt van het beleid in het algemeen is dat hergebruik altijd een kwaliteitsverbetering met zich mee dient te brengen.

Functieverandering naar wonen

Conform provinciaal beleid kunnen voormalige bedrijfsgebouwen een woonfunctie krijgen, waarbij het uitgangspunt is dat minimaal 50% van de voormalig bedrijfsgebouwen wordt gesloopt dan wel alle bestaande vrijkomende gebouwen te worden gesloopt en in plaats daarvan maximaal 2 nieuwe woongebouwen worden gerealiseerd met maximaal drie wooneenheden. Onder voorwaarden is ook realisering van 1 of 2 vrijstaande woningen mogelijk.

3.5 IS ER SPRAKE VAN EEN PLANOLOGISCHE NADELIGER SITUATIE?

Wij constateren dat het realiseren van twee vrijstaande woningen met bijgebouwen, op het adres Verbindingsweg 5 te Beuningen GLD, niet als zodanig is omschreven in het vigerende bestemmingsplan Gemeente Beuningen Beuningse plas.

In het in december 2009 ter inzage gelegen voorontwerp bestemmingsplan buitengebied Beuningen is de herbestemming van agrarische bedrijven beschreven. In het voorontwerp wordt naast het eventueel hergebruik van de bestaande gebouwen ook uitgegaan van sloop van de bedrijfsgebouwen en het realiseren van twee vrijstaande woningen.

Het perceel is gelegen in het stedelijk uitloopgebied met agrarisch medegebruik, de bestemming van het perceel is bedrijfsdoeleinden, agrarisch bedrijf. De percelen in de directe omgeving zijn burger woningen in het uitloopgebied.

Door de realisatie van de woningen zullen de directe aangrenzende woningen enigszins belemmerd worden in hun zichtlijnen, daar tegenover zal de huidige verrommeling van de

locatie af nemen. Tevens zullen de zichtlijnen naar het dorp toe weer toenemen door de afbraak van de veestallen.

De tegenover en naast gelegen woningen zullen geen directe hinder ondervinden van de verkeersbewegingen behorend bij normaal gebruik van een woning.

4. RAMING VAN DE SCHADE EX ARTIKEL 6.1 Wro (PLAN SCHADE)

4.1 INLEIDING

Of er sprake is van waardedaling van de betrokken onroerende zaken ten gevolge van de planologische wijzigingen zoals hiervoor is vermeld, moet volgens constante jurisprudentie worden beoordeeld vanuit de optiek van een willekeurige, redelijke handelende en denkende koper. Is deze koper onder de gewijzigde planologische omstandigheden slechts bereid de betrokken onroerende zaak te kopen tegen een lagere prijs dan onder de oude planologische situatie het geval zou zijn geweest?

De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door een aantal factoren, zoals de courantheid, ligging en bereikbaarheid, de vorm en de grote van de kavel, de aard en constructie van de opstallen, de aanwendingsmogelijkheden, de staat van onderhoud en te stellen norm van wooncomfort van de opstallen. De directe omgeving heeft ook invloed op de (ver)koopprijs.

4.2 PEILDATUM

Volgens vaste jurisprudentie moet de waardevermindering bepaald worden door de waarde die een betrokken onroerende zaak heeft op de dag onmiddellijk voorafgaand aan de dag waarop de planologische maatregel in werking is getreden, te vergelijking met de waarde van die onroerende zaak op de dag onmiddellijk volgend op de dag waarop deze planologische maatregel in werking is getreden. Eventuele aanvragen om planschadevergoeding kunnen worden ingediend nadat deze planmaatregel onherroepelijk is geworden.

Nu gevraagd is te adviseren in het kader van een risicoanalyse planschade, vooruitlopend op de planologische wijziging c.q. vrijstelling van het huidige bestemmingsplan.

4.3 SCHADERAMING

Hieronder hebben wij de invloed van de planologische wijziging c.q. vrijstelling voor het beoogde bouwplan op de omringende onroerende zaken benoemd:

4.4 FOTO COLLAGE DIRECT BETROKKEN OBJECTEN



Afbeelding 1: Reekstraat 10, 12 en 14

Reekstraat 10, 12 en 14. Woonboerderij met 3 woningen. Dit perceel wordt gescheiden van de onderzoekslocatie door een houtwal met sloot. Momenteel hebben de woning geen direct zicht op de locatie door het groen. Bij eventuele snoei is het zicht momenteel op de verouderde veeschuren, in de nieuwe situatie zal het zicht op een woning zijn en het achteruitzicht wordt dan niet meer belemmerd door gebouwen. De nieuwe situatie zal een positieve invloed hebben op de waarde van de boerderij Reekweg 10, 12 en 14



Afbeelding 2: Reekstraat 13

Reekstraat 13. Vrijstaande woonboerderij. Schuin tegenover de onderzoekslocatie gelegen. De boerderij heeft enig zicht op de onderzoekslocatie en op de te slopen schuren. In de nieuwe situatie zullen er meer doorzichten zijn richting het dorp. De nieuwbouw heeft geen invloed op eventuele inkijken en of koplampschijning, de nieuwe woningen zijn daarvoor te ver verwijderd van de boerderij Reekstraat 13.



Afbeelding 3: Reekstraat 9 en 11

Reekstraat 9 en 11. Vrijstaande woonboerderij met een bedrijf aan huis. Deze boerderij zal geen nadelige gevolgen ondervinden van de nieuwbouw. De afstand tot deze boerderij is daarvoor te groot.



Afbeelding 4: Verbindingsweg 4

Verbindingsweg 4. Vrijstaand woonhuis welke direct is gelegen aan de openbare weg. Deze woning heeft zicht op de onderzoekslocatie. De huidige agrarische gebouwen belemmeren nu enigszins het uitzicht, in de nieuwe situatie is de bebouwing op een grotere afstand gelegen en minder massief, de zichtlijnen zullen verbeterd worden.



Afbeelding 5: Verbindingsweg 2

Verbindingsweg 2. Vrijstaande boerderij gelegen direct naast nr 4. de beschrijving zoals boven geldt tevens voor deze boerderij. De functieverandering van Verbindingsweg 5 heeft geen invloed op de eventuele bedrijfsvoering van Verbindingsweg 2. Er bevinden zich in de directe nabijheid al twee burgerwoningen.



Afbeelding 6: Verbindingsweg 3

Verbindingsweg 3. Vrijstaande woonboerderij. Deze woning is grenzend aan het totale perceel van Verbindingsweg 5. De percelen worden door een houtwal en sloot van elkaar gescheiden. Momenteel heeft de woning zicht op de agrarische bebouwing. In de voorgenomen nieuwe situatie zijn de gebouwen veel minder massaal van omvang en een gedeelte ligt verder verwijderd van de woning Verbindingsweg 3.

4.5 RAMING PLANSCHADE

Alles overziend zijn geen redenen te veronderstellen dat er grote schade ten gevolge van het bouwplan, Verbindingsweg 5 Beuningen GLD, welke momenteel in voorbereiding is, te verwachten is.

De mogelijke schade in verband met vermindering van het zijuitzicht wordt gecompenseerd door het verbeteren van het achteruitzicht en het wijzen van de bestemming van bedrijfsdoeleinden, met behorende overlast, in wonen.

Wij ramen de mogelijke schade ex artikel 6.1 Wro (planschade) ten gevolge van het voorgenomen bouwplan Verbindingsweg 5 Beuningen per peildatum juni 2010, op een bedrag van

€ 000,00 ZEGGE: NUL EURO (zie noot)¹

Hierbij tekenen wij aan dat het gaat om een globale en indicatieve waardebeoordeling. Wij hebben de betrokken onroerende zaken vanaf de openbare weg bezichtigd, hetgeen impliceert dat wij de woningen c.a. niet van dichtbij en inwendig hebben kunnen bezichtigingen.

Wij hebben niet gesproken met veronderstelde belanghebbenden, waardoor deze niet in de gelegenheid zijn geweest ons te informeren over feiten en omstandigheden die hun woning en de beoogde nieuwbouw betreffen. Daardoor kunnen wij in deze risicoanalyse planschade geen overwegingen wijden aan mogelijke voorzienbaarheid en/of risicoaanvaarding van de eigenaren/bewoners van de genoemde onroerende zaken.

4.6 TIJDSVERLOOP

Wij merken op dat tijdsverloop tussen de voor deze risicoanalyse gehanteerde geschatte peildatum (juni 2010) en de feitelijke datum waarop de planologische maatregel rechtsgeldig zal worden, aanpassing van de genoemde waarden nodig kan maken door waardeontwikkelingen op de onroerendgoedmarkt.

4.7 NIEUWE WRO

Voorts behoeft aandacht, dat de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (dat is de nieuwe Wro) volgens deze wet uitgaat van een forfaitaire drempel van 2% van de waarde van de getroffen onroerende zaken, alsmede schade in de vorm van inkomensderving van tenminste 2%. In de voorliggende kwestie betekent dat, dat volgens de aannamen van deze risicoanalyse de eigenaren van de genoemde onroerende zaken onder vigor van de nieuwe Wro waarschijnlijk niet voor schade vergoeding ex art 6.1 Wro in aanmerking komen.

¹ Noot: Dit bedrag is exclusief de kosten van de schadebeoordelingscommissie, die over een ingediende aanvraag om planschadevergoeding advies zal uitbrengen en exclusief de wettelijke rente die verschuldigd is over de toegekende schadevergoeding vanaf de dag waarop de gemeente de aanvraag om planschadevergoeding heeft ontvangen tot de dag van uitbetaling.

4. RECAPITULATIE

Al het hiervoor overwegende leidt ons tot de slotsom dat de planologische wijziging voor de voorgenomen bouw van twee vrijstaande woningen met bijgebouwen, is aan te merken als een **niet** nadelige planologische verandering voor de nabij gelegen onroerende zaken.

Wij ramen de schade ex artikel 6.1 Wro per peildatum juni 2010 op een bedrag van

€ 000,00 zegge: NUL EURO

Aldus gedaan met de beste kennis en wetenschap.
09 juni 2010

De Horsten makelaars

Mevr. G.J.M. Bulten-Winters, makelaar/taxateur O/G

Dit rapport is vertrouwelijk en niet voor openbare doeleinden beschikbaar.
Zonder toestemming van opdrachtgever is het niet toegestaan dit rapport te vermenigvuldigen.

Versie 1
Datum 09 juni 2010

Bijlage

- BESTEMMINGSPLANKAART
- LEGENDA
- BESCHRIJVING
- KADASTRALE GEGEVENS
- KADASTRALE KAART