

PLANSCHADERISICOANALYSE

Project:

Industriepark Vliedberg 2 Vlijmen (bedrijfsverzamelgebouw Parc Leonardo)



Postbus 455
5240 AL ROSMALEN
Bezoekadres: Hintham 117c te Rosmalen
T +31(0)73 641 33 12
F +31(0)73 643 03 98
I www.gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	3
1.1.	Opdracht.....	3
1.2.	Juridisch kader	3
1.3.	Omschrijving project en locatie	3
1.4.	Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken	4
1.5.	Concept	5
2.	Ruimtelijke beoordeling.....	6
2.1.	Planologische vergelijking	6
2.1.1.	Vigerende planologische regime	6
2.1.2.	Nieuwe planologische regime	7
2.2.	Peildatum	8
2.3.	Planologische wijzigingen	8
2.4.	Beoordeling per object/cluster.....	8
2.4.1.	Vliedbergweg 10 t/m 16 (bedrijfswoningen)	8
2.4.2.	Parklaan 23 t/m 41	9
3.	Toerekening.....	10
3.1.	Maatschappelijk risico	10
3.2.	Voorzienbaar	10
4.	Conclusie	12
5.	Bijlagen	13

1. Algemeen

1.1. Opdracht

Bij e-mailbericht van 9 december 2015 heeft LT Architecten BV BNA (hierna: opdrachtgever) Gloudemans opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse¹ op te stellen voor de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw aan het Industriepark Vliedberg 2 te Vlijmen. Doel van de planschaderisicoanalyse is om het risico op planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) inzichtelijk te maken. Hierbij gaat Gloudemans uit van een worstcasescenario.

1.2. Juridisch kader

Krachtens artikel 6.1 Wro kent het college degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de onder lid 2 van het artikel genoemde oorzaken, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. In lid 2 sub a t/m g van artikel 6.1 Wro staat een opsomming gegeven van de planologische besluiten die mogelijk tot een tegemoetkoming van de schade zullen leiden. Zo kent de wet een zelfstandige schadegrondslag toe aan de bepalingen van een wijzigings- en uitwerkingsplan. Voor afwijkingen van het bestemmingsplan is bepaald dat schade als gevolg van een afwijking eerst pas wordt vastgesteld nadat het besluit daartoe daadwerkelijk genomen is (lid 6). Bij de beoordeling van de maximale mogelijkheden onder het vigerende en toekomstige planologische regime mogen deze zogenaamde flexibiliteitsbepalingen dan ook niet worden meegenomen².

Artikel 6.2 Wro bepaalt voorts dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. In ieder geval blijft 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 (forfait).

1.3. Omschrijving project en locatie

Het voorgenomen project omvat de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw bestaande uit ongeveer 21 bedrijfsunits. Zes van deze units zijn direct ontsloten op de Vliedbergweg. De overige 15 units zijn te bereiken via het Industriepark Vliedberg. De te ontwikkelen locatie is gelegen in de kern Vlijmen en wordt omsloten door de bedrijfsbebouwing (met bijbehorende bedrijfswoningen) aan de Vliedberg in het noorden, een plantsoen in het oosten en het Industriepark Vliedberg in het zuiden en westen.

Op de volgende pagina is een luchtfoto opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.

¹ Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de gemaakte planschaderisicoanalyse is uitgevoerd op basis van voorlopige gegevens en geveltaxaties op een bepaalde peildatum. Het tijdsverloop bij de planontwikkeling leidt ertoe dat de woningmarkt en de inhoud van een plan aan veranderingen onderhevig zijn. Een onderzoek naar planschade vergt bovendien een diepgaand onderzoek, waarvan het horen van aanvragers en een opname van het object deel uitmaken. Gezien de aard van de opdracht kan een dergelijk onderzoek in het kader van deze opdracht niet plaatsvinden. Bij het gebruik van de analyseresultaten dient met deze beperkingen rekening te worden gehouden. Het resultaat is derhalve uitsluitend geschikt voor ramingen.

² ECLI:NL:RVS:2013:CA2082

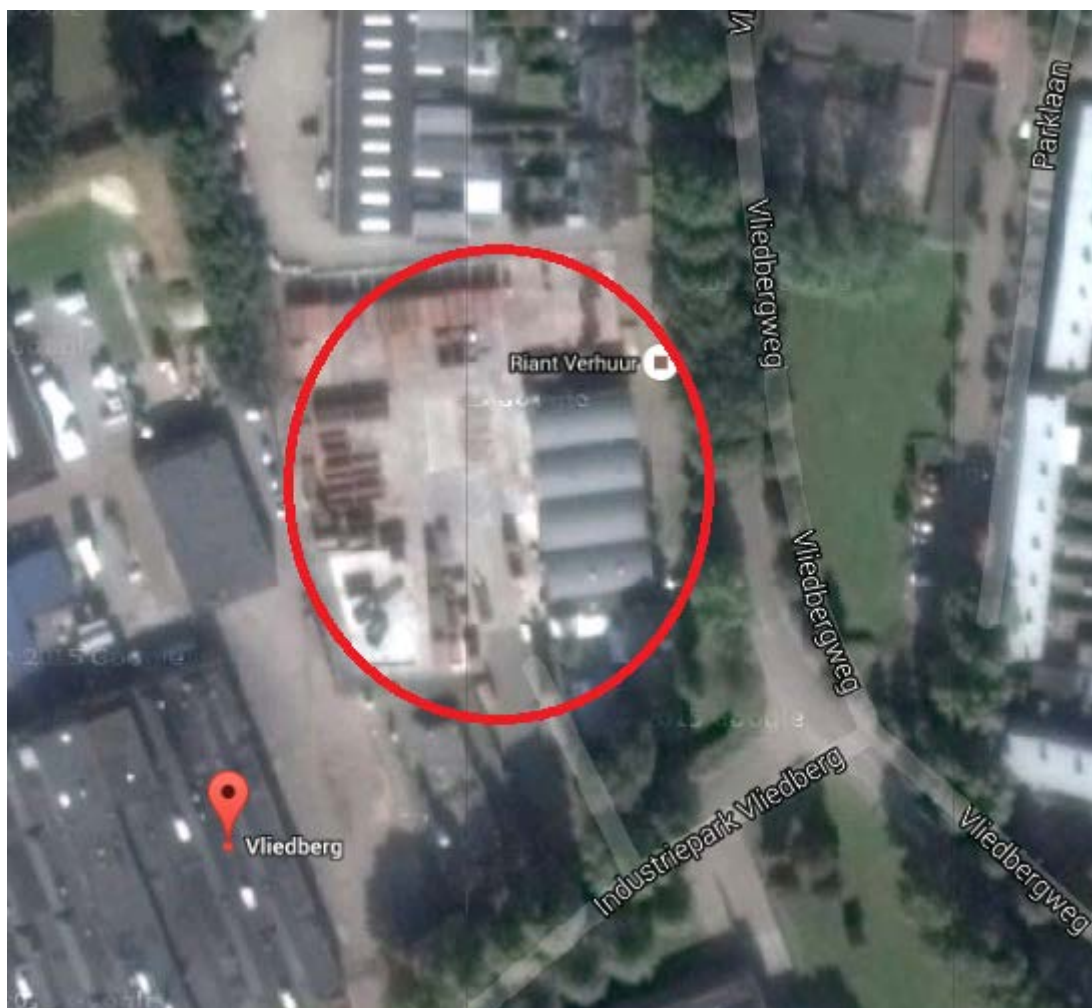


Foto 1: bron: googlemaps

1.4. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken

Ingevolge de artikelen 6.1 Wro en 6.1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro) wordt van een aanvrager verwacht dat bij de uiteindelijke aanvraag om een tegemoetkoming in de schade een nadere aanduiding van de oorzaak en de aard van de schade kan worden geven. Wij betrekken in onze beoordeling die objecten die naar onze mening in meer of mindere mate binnen de invloedssfeer van het project zijn gelegen.

Het onderzoek heeft zich beperkt tot de volgende relevante objecten:

- Vliedbergweg 10 t/m 16 (bedrijfswoningen);
- Parklaan 23 t/m 41;
- Vliedbergweg 30.

Het object aan de Vliedbergweg 30 is in eigendom van de ontwikkelaar van het project. Wij gaan ervan uit dat de ontwikkelaar de voor- en nadelen van het project van te voren tegen elkaar afgewogen te hebben en de nadelige gevolgen voor haar eigen woning heeft aanvaard. In de beoordeling zal dit object buiten beschouwing gelaten worden.

1.5. Concept

Op 22 december 2015 hebben wij opdrachtgever een concept van onze planschaderisicoanalyse toegezonden. Opdrachtgever heeft ons concept voorgelegd aan de gemeente Heusden voor commentaar. De gemeente Heusden heeft op haar beurt op 7 januari 2016 gereageerd op het concept. Twee tekstuele opmerkingen zijn verwerkt in het advies.

De gemeente vraagt zich ook af in hoeverre er geen schade is voor het naastgelegen bedrijf Koninklijke Sanders. Mogelijk dat het bedrijf beperkt wordt in de mogelijkheden (externe veiligheid). In dit kader zij opgemerkt dat wij begrepen hebben dat de afwijking van het bestemmingsplan alleen ziet op de hoogte van het gebouw, niet op het gebruik. Factoren als externe veiligheid etc. spelen pas bij een gebruikswijziging. Wij zullen het object dan ook verder niet betrekken in deze planschaderisicoanalyse.

2. Ruimtelijke beoordeling

2.1. Planologische vergelijking

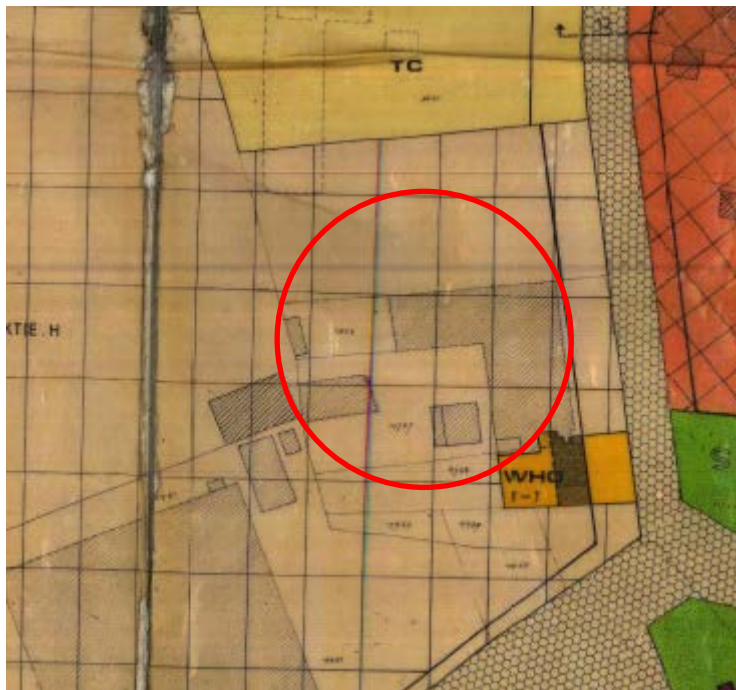
Toepassing van artikel 6.1 Wro vereist een vergelijking van het planologische regime op de betreffende peildatum. De toekomstige ruimtelijke invulling van een gebied moet daartoe worden vergeleken met het vigerende planologische regime. Daarbij is voor het vigerende planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden tenzij verwezenlijking met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten.

2.1.1. Vigerende planologische regime

Voor de vigerende bestemming is onderzoek gedaan naar de regels van de onherroepelijke beheersverordening “Bedrijventerreinen”, welk verordening is vastgesteld door de raad van de gemeente Heusden op 18 juni 2013.

Onderstaande is een korte samenvatting van de regels zoals deze digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatie: NL.IMRO.0797.BVbedrijventerr-VG01). Bij de beoordeling zijn de regels integraal betrokken.

De beheersverordening verwijst voor wat betreft de van toepassing zijnde verbeelding en voorschriften naar het bestemmingsplan “Vliedberg I 1985”. Onderstaand is een uitsnede van de plankaart opgenomen voor de locatie met daarop globaal aangegeven het plangebied.



Figuur 1

Het plangebied is nader bestemd tot “**Bedrijfsdoeleinden 2 (B.2)**” (artikel 15). De gronden zijn bestemd voor de navolgend omschreven bedrijven met de daarbij behorende bebouwing, parkeergelegenheden en overige voorzieningen, aanvaardbaar aan de rand van een woongebied en geen A-inrichting zijnde:

- industriële en ambachtelijke bedrijven die niet hinderwetvergunningplichtig zijn;
- industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorieën 1, 2 en 3 van de Staat van Inrichtingen;

- een textielbedrijf, vleeswarenfabriek, inrichting waar kunststoffen worden bewerkt of verwerkt, machinefabriek en zeepfabriek, zoals genoemd in categorie 4 respectievelijk 5 van de Staat van inrichtingen;
- handelsbedrijven met uitzondering van detailhandel.

Op de gronden mogen alleen bedrijfsgebouwen worden opgericht. Deze bedrijfsgebouwen moeten achter de bebouwingsgrens (zwarte lijn) worden gebouwd. Het bouwperceel mag tot 75% bebouwd worden. De goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer dan 6 m¹ zijn. De bouwhoogte is bepaald op maximaal 9 m¹. De afstand van een gebouw tot de tussen twee bedrijven gelegen perceelsgrens bedraagt tenminste 5 m¹. Het is verboden de bedrijfsgebouwen anders te gebruiken dan overeenkomstig de doeleinden is toegestaan.

2.1.2. Nieuwe planologische regime

Opdrachtgever heeft ons een kopie toegezonden van het principebesluit van de gemeente Heusden omtrent het bouwplan van opdrachtgever. Uit dit besluit maken wij op dat de gemeente voornemens medewerking te verlenen door middel van een omgevingsvergunning tot afwijking van het bestemmingsplan.

Opdrachtgever heeft ons diverse tekeningen toegezonden van het voorlopig ontwerp. De tekeningen zijn voorzien van de nummers 14008-1 t/m 14008-6. Uit de tekeningen maken wij op dat de bebouwing een maximale hoogte bereikt van 9 m¹. De bebouwing wordt daarbij in zowel de noordelijke als de westelijke perceelsgrens geplaatst. Onderstaand is een situatietekening opgenomen van de nieuwe bebouwing alsmede een uitsnede waaruit de maximale bouwhoogte kan worden opgemaakt.



Figuur 2

De gemeente Heusden geeft aan dat overeenkomstig het oude bestemmingsplan voor het perceel de functieaanduiding “vleeswarenfabriek” zou gelden. Wij hebben dit niet kunnen opmaken uit de plankaart. De legenda kent deze aanduiding ook niet³. In het principebesluit geeft de gemeente verder aan dat de afwijking van het geldende bestemmingsplan ziet op de hoogte van de bebouwing (9 m¹ i.p.v. 6 m¹) en de afstand tot de perceelsgrens (minimaal 5 m¹).

³ Naar aanleiding van het concept heeft de gemeente aangegeven dat de betreffende functieaanduiding inderdaad niet op de plankaart staat. In de voorschriften komt deze bedrijfstype wel terug.

2.2. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. De peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade wordt gesteld op de datum waarop het schadeveroorzakende besluit in werking treedt. Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijzigingen nog niet in werking zijn getreden, wordt als peildatum aangehouden de datum van het advies.

2.3. Planologische wijzigingen

Aan de hand van schadefactoren zoals een beperking van het uitzicht, aantasting van de privacy en toename van overlast (geluid en licht) is in de onderhavige situatie een vergelijking gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan en de toekomstige ontwikkeling.

Bebouwing

Overeenkomstig het oude bestemmingsplan dient een gebouw voorzien te zijn van een goot- en nokhoogte. De afwijking ziet er naar onze mening op dat de goothoogte thans gelijk is aan de bouwhoogte. De bouwhoogte aan sich is gelijk aan hetgeen toegestaan is, te weten 9 m¹. De gemeente geeft verder aan dat de gebouwen op tenminste 5 m¹ afstand van de grens moeten zijn gelegen. Dit geldt naar onze mening alleen binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden 2". Dit betekent dat voor zover het bedrijfsverzamelgebouw in de (zuid-)westelijke perceelsgrens is geprojecteerd in strijd is met het bestemmingsplan. De noordelijke perceelsgrens grenst aan wat inmiddels het bestemmingsplan "Vlijmen en Vliedberg herziening 2013" is. Naar onze mening geldt de restrictie voor wat betreft het bouwen hier niet.

Gebruik

Voor zover bekend ziet de afwijking uitsluitend op de maatvoering van de bebouwing. De gemeente Heusden bevestigt dit ook in haar principebesluit. Graag merken wij hier nogmaals op dat wij op basis van de plankaart niet kunnen vaststellen dat de locatie alleen voor een vleeswarenfabriek aangeduid zou zijn. Wij gaan er aldus vanuit dat het gebruik van de bebouwing als bedrijfsverzamelgebouw gewoon mogelijk is. Op dit onderdeel zal er dan ook geen sprake zijn van een planologisch nadeel.

2.4. Beoordeling per object/cluster

Ten gevolge van de vorengenoemde verslechtingen van de planologische situatie worden in deze paragraaf de consequenties van de schadefactoren per object of cluster van dezelfde objecten geanalyseerd.

2.4.1. Vliedbergweg 10 t/m 16 (bedrijfswoningen)

De objecten Vliedbergweg 10 t/m 16 betreffen vier bedrijfswoningen, opgericht over twee tot drie bouwlagen welke ten noorden van het plangebied liggen.

Ten aanzien van een bedrijfswoning kan worden gesteld dat veranderingen in de planologische omgeving zich minder snel laten vertalen in een concrete waardevermindering van het object. Het gegeven dat nabij de bedrijfswoning een bedrijf geëxploiteerd kan worden, bepaalt in de regel in overwegende mate de waarde. De waardegevoeligheid van een bedrijfswoning voor aspecten zoals uitzicht, privacy en dergelijke wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) minder groot geacht dan bij een burgerwoning het geval is. Bij een burgerwoning staat immers het wonen en het genot daarvan voorop, terwijl bij een bedrijfswoning het woongenot ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort (vergelijk hiervoor ABRS 30 mei 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA6002).

De toename in de goothoogte beperkt het uitzicht vanuit de woningen niet. De bouwhoogte blijft immers gelijk. Zoals aangegeven zijn wij van mening dat het bouwen in de perceelgrens hier reeds mogelijk is op basis van het huidige bestemmingsplan. Voor zover er sprake zou zijn van een afwijking, zijn wij van mening dat daarmee het woongenot van de woningen niet dermate wordt aangetast dat er sprake is van een planologisch nadeel dat voor vergoeding in aanmerking komt.

2.4.2. Parklaan 23 t/m 41

De objecten Parklaan 23 t/m 41 zijn op ruime afstand (70 m¹) ten oosten van het plangebied gelegen. De objecten zijn in eigendom van Stichting Woonveste en worden verhuurd aan derden.

Indien ten gevolge van de wijziging van de planologische situatie de omgeving van de woningen zal verslechteren, kan dit leiden tot een daling van de huur op grond van het puntensysteem voor huurwoningen. In dit puntensysteem is namelijk de omgevingswaardering opgenomen. In casu betreft de afwijking alleen een toename van de goothoogte met 3 m¹. Op een afstand van ruim 70 m¹ zal deze toename geen aantasting van het woongenot met zich brengen.

3. Toerekening

De getaxeerde tegemoetkoming (planschade) komt niet in alle gevallen voor vergoeding in aanmerking. Er kunnen omstandigheden zijn die zonder verder onderzoek naar de aard en de omvang van de schade tot de conclusie leiden dat de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de eigenaar/gebruiker behoort te blijven. Die omstandigheden kunnen gelegen zijn in de voorzienbaarheid (risicoaanvaarding en normaal maatschappelijk risico).

3.1. Maatschappelijk risico

Ingevolge artikel 6.2 Wro blijft de schade voor rekening van de aanvrager indien deze binnen het maatschappelijke risico valt. De wetgever heeft in hetzelfde artikel opgenomen dat in geval van schade in de vorm van een waardevermindering van een onroerende zaak in ieder geval een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor rekening van de aanvrager blijft.

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2, eerste lid, van de Wro, tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normaal maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde 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. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Doel van een planschaderisicoanalyse is om een worstcasescenario te schetsen van de mogelijke risico's op planschade. Wij zien daarom ondanks voornoemde uitspraken geen reden om op voorhand een oordeel te vormen over de vraag of de schade (geheel) tot het maatschappelijk risico behoort. Voor wat betreft de omvang van het nadeel dat tot het maatschappelijk risico behoort, sluiten wij in beginsel aan bij de in artikel 6.2 tweede lid Wro opgenomen forfaitaire drempel van 2% van de waarde van de onroerende zaak. Wij sluiten niet uit dat bij de beoordeling van een concrete aanvraag om een tegemoetkoming in de schade, een in te schakelen deskundige anders oordeelt.

3.2. Voorzienbaar

De voorzienbaarheid van de wijziging in het planologische regime, waarop artikel 6.1 Wro van toepassing is, kan een rol spelen indien sprake is van handelen of nalaten van een benadeelde dat van invloed kan zijn op de schade. Indien ten tijde van de aankoop van een woning voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in voor hem ongunstige zin zou veranderen, is de planschade voorzienbaar is en blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij in dat geval geacht wordt de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling actief te hebben aanvaard.

Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen, is vereist dat er een concreet beleidsvoornemen is dat openbaar is gemaakt, niet dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft⁴.

Naar onze mening is er in ieder geval sprake van voorzienbaarheid na de datum waarop de afwijking van de beheersverordening als ruimtelijk relevant plan gepubliceerd wordt en ter inzage wordt gelegd. Een benadeelde die na dat tijdstip een van de onderzochte objecten heeft aangekocht of is gaan bewonen, komt niet voor een tegemoetkoming in aanmerking.

⁴ ECLI:NL:RVS:2014:2950

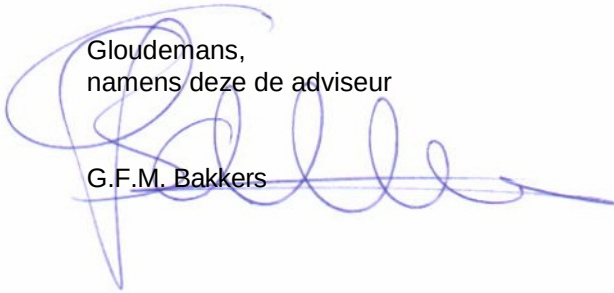
4. Conclusie

Op grond van vorenstaande planologische vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan en de beoogde afwijking hiervan zal er geen planologisch nadeligere situatie ontstaan.

Aldus gedaan ter plaatse in de maand januari 2016.

Gloudemans,
namens deze de adviseur

G.F.M. Bakkers



Het deskundigenadvies mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

5. Bijlagen

- 1.** Foto's
- 2.** Situatietekening
- 3.** Geveltekening

BIJLAGE 1

1214.2-foto's



01 projectlocatie



02 woningen Parklaan



03 zicht op projectlocatie vanaf Parklaan



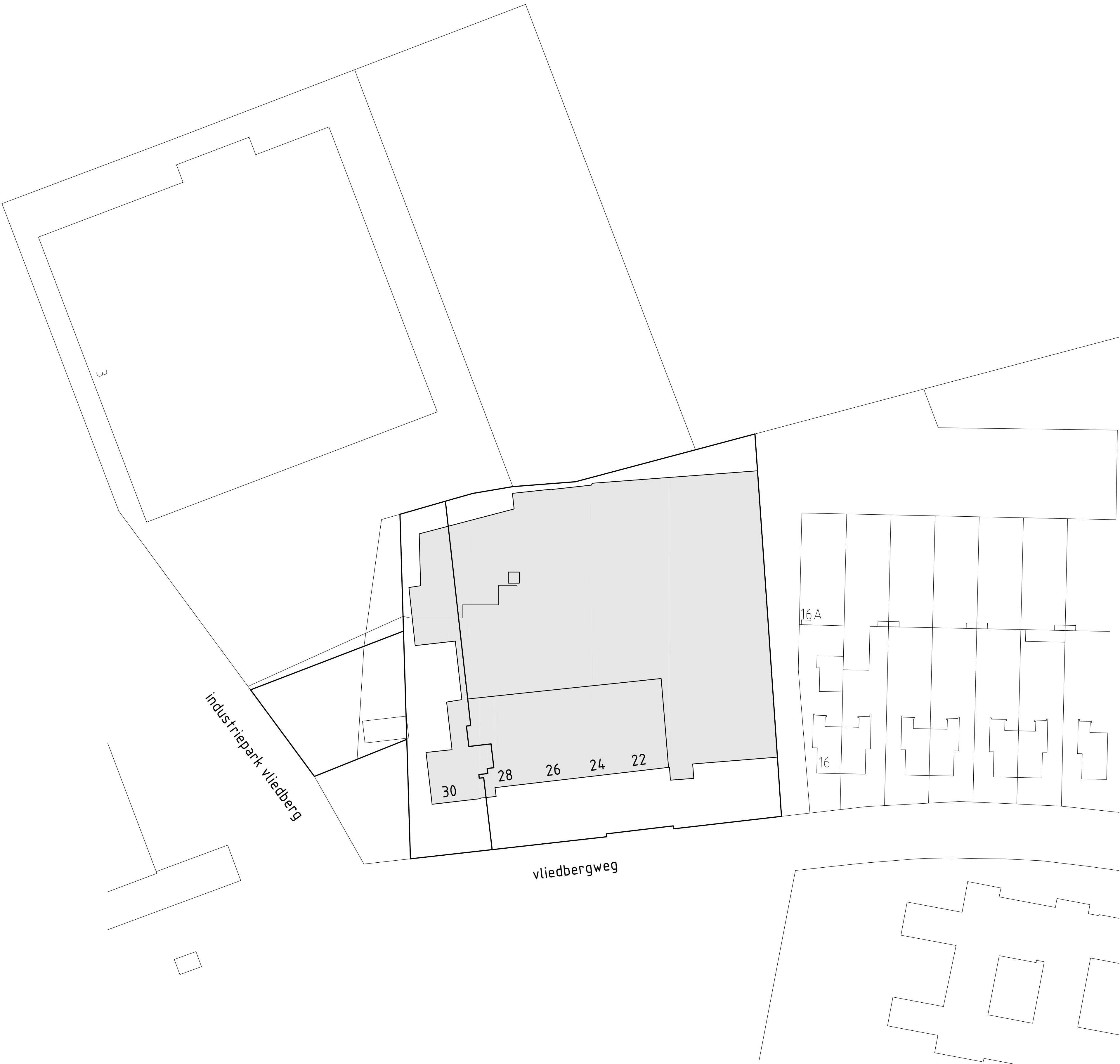
04 bedrijfswoningen Vliedbergweg



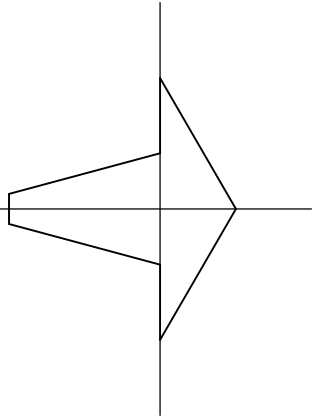
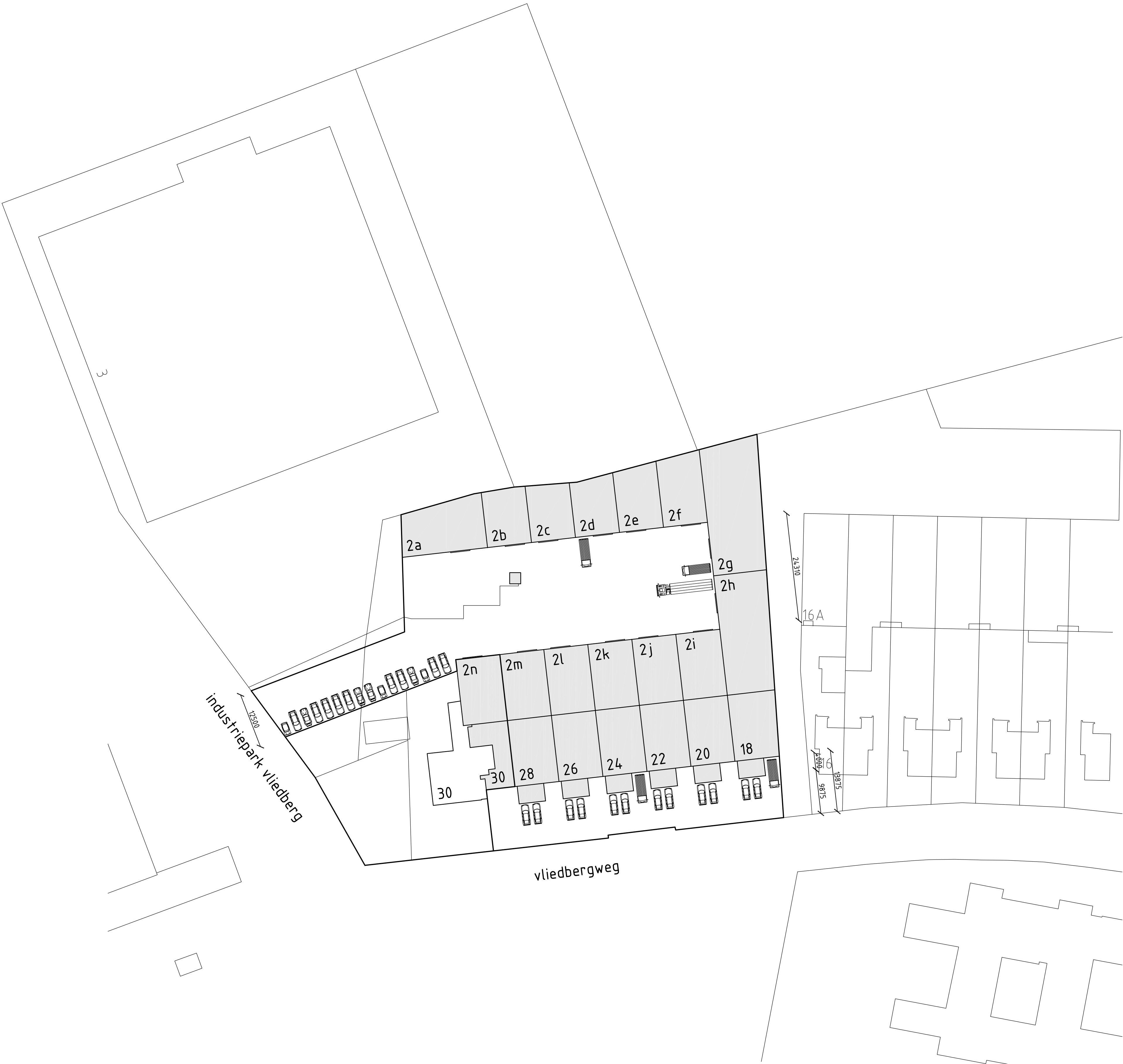
05 bedrijfswoningen Vliedbergweg naast projectlocatie

BIJLAGE 2

bestaande situatie



nieuwe situatie



situatie

sectie 1, 100, 144, 145, 146, 147, 148 en 149
vrijwillig gemeentebestuur
schaal 1:1.500

vliedbergweg 2 parkeerplaatsen
industrialpark vliedberg 16 parkeerplaatsen
binnenplaats 17 parkeerplaatsen

voor overige tekeningen: zie tekeningentitel met kenmerk: S001-14-008

LI architecten BV		Bog 1 van 2, 100, 144, 145, 146, 147, 148 en 149 a-z-1 van den Heuvel a-z-2 van den Heuvel a-z-3 van den Heuvel a-z-4 van den Heuvel a-z-5 van den Heuvel a-z-6 van den Heuvel a-z-7 van den Heuvel a-z-8 van den Heuvel a-z-9 van den Heuvel a-z-10 van den Heuvel a-z-11 van den Heuvel a-z-12 van den Heuvel a-z-13 van den Heuvel a-z-14 van den Heuvel a-z-15 van den Heuvel a-z-16 van den Heuvel a-z-17 van den Heuvel a-z-18 van den Heuvel a-z-19 van den Heuvel a-z-20 van den Heuvel a-z-21 van den Heuvel a-z-22 van den Heuvel a-z-23 van den Heuvel a-z-24 van den Heuvel a-z-25 van den Heuvel a-z-26 van den Heuvel a-z-27 van den Heuvel a-z-28 van den Heuvel a-z-29 van den Heuvel a-z-30 van den Heuvel a-z-31 van den Heuvel a-z-32 van den Heuvel a-z-33 van den Heuvel a-z-34 van den Heuvel a-z-35 van den Heuvel a-z-36 van den Heuvel a-z-37 van den Heuvel a-z-38 van den Heuvel a-z-39 van den Heuvel a-z-40 van den Heuvel a-z-41 van den Heuvel a-z-42 van den Heuvel a-z-43 van den Heuvel a-z-44 van den Heuvel a-z-45 van den Heuvel a-z-46 van den Heuvel a-z-47 van den Heuvel a-z-48 van den Heuvel a-z-49 van den Heuvel a-z-50 van den Heuvel a-z-51 van den Heuvel a-z-52 van den Heuvel a-z-53 van den Heuvel a-z-54 van den Heuvel a-z-55 van den Heuvel a-z-56 van den Heuvel a-z-57 van den Heuvel a-z-58 van den Heuvel a-z-59 van den Heuvel a-z-60 van den Heuvel a-z-61 van den Heuvel a-z-62 van den Heuvel a-z-63 van den Heuvel a-z-64 van den Heuvel a-z-65 van den Heuvel a-z-66 van den Heuvel a-z-67 van den Heuvel a-z-68 van den Heuvel a-z-69 van den Heuvel a-z-70 van den Heuvel a-z-71 van den Heuvel a-z-72 van den Heuvel a-z-73 van den Heuvel a-z-74 van den Heuvel a-z-75 van den Heuvel a-z-76 van den Heuvel a-z-77 van den Heuvel a-z-78 van den Heuvel a-z-79 van den Heuvel a-z-80 van den Heuvel a-z-81 van den Heuvel a-z-82 van den Heuvel a-z-83 van den Heuvel a-z-84 van den Heuvel a-z-85 van den Heuvel a-z-86 van den Heuvel a-z-87 van den Heuvel a-z-88 van den Heuvel a-z-89 van den Heuvel a-z-90 van den Heuvel a-z-91 van den Heuvel a-z-92 van den Heuvel a-z-93 van den Heuvel a-z-94 van den Heuvel a-z-95 van den Heuvel a-z-96 van den Heuvel a-z-97 van den Heuvel a-z-98 van den Heuvel a-z-99 van den Heuvel a-z-100 van den Heuvel	
voortloper ontwerp 1	bestaande en nieuwe situatie	1:1.500	14-008
bedrijfsverzamelgebouw Parc Leonardo	industrialpark vliedberg 2 te vlijmen	1:1.500	01

BIJLAGE 3

