

**Planschaderisicoanalyse Zorglandgoed
Binnenveld te Genemuiden
Gemeente Zwartewaterland**

Uitgebracht aan: Gemeente Zwartewaterland

**Opgesteld door: Exsin Zwolle B.V.
Zwolle, 6 oktober 2011
Kenmerk: P0503959**

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Doel en verantwoording	3
1.2	Werkwijze	4
2	Beschrijving van het plangebied	5
2.1	Ligging plangebied	5
2.2	Omschrijving plangebied	5
2.3	Beschrijving van de te onderzoeken percelen	5
3	Huidige planologische situatie	6
3.1	Bouwmogelijkheden	6
3.2	Gebruiksmogelijkheden	6
4	Toekomstig planologisch regime	7
4.1	Bouwmogelijkheden	7
4.2	Gebruiksmogelijkheden	8
5	Planologische vergelijking	9
5.1	Consequenties voor bouwmogelijkheden	9
5.2	Consequenties voor gebruiksmogelijkheden	9
5.3	Voorzienbaarheid	10
6	Eindconclusie	11
6.1	Samenvatting en conclusie op basis van wet- en regelgeving	11
6.2	Planschade taxatie	11
B.1	Bestemmingsplan “Randweg”	13
B.2	Schetsen zorglandgoed Binnenveld	14
B.3	Taxatierapport	15

1 Inleiding

Op 7 september 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland Exsin Zwolle opdracht verleend om het risico op planschade te onderzoeken, in het kader van de voorgenomen ontwikkeling van een zorglandgoed van de Stichting Adullam op de locatie plaatselijk bekend als Binnenveld te Genemuiden.

1.1 Doel en verantwoording

In deze planschaderisicoanalyse wordt de eventuele planschade als gevolg van het planologisch mogelijk maken van het bouwplan inzichtelijk gemaakt.

Om deze planschaderisicoanalyse voor de gemeente op te kunnen stellen hebben wij de volgende stukken ontvangen en gebruikt:

- Situatietekening, zorglandgoed - wijk;
- Impressie tekening zorglandgoed;
- Uitsnede plankaart en voorschriften van het bestemmingplan “Randweg” van de voormalige gemeente Genemuiden, welke op 15 juli 1993 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De mogelijk planschadegevoelige objecten zijn vanaf de openbare weg, met behulp van Google Streetview bekeken en deze risicoanalyse is gebaseerd op de huidige stand van de rechtspraak.

Deze analyse van het risico op planschade bij ontwikkeling van een zorglandgoed op de locatie Binnenveld te Genemuiden, is indicatie van de mogelijke schadelijke gevolgen van de wijziging van het bestemmingsplan, waaraan geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden of opdrachtgevers verbonden kunnen worden.

Benadrukt wordt dan ook dat, wanneer na inwerkingtreding van de gewijzigde planologische maatregel, een verzoek tot tegemoetkoming van planschade wordt ingediend, deze afzonderlijk door een dan optredende schadeadviescommissie beoordeeld moet worden, in een advies dat aan het college wordt uitgebracht.

1.2 Werkwijze

Voor de beoordeling van het risico op planschade op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient, te worden nagegaan of sprake is van een wijziging van het planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie komt te verkeren en of hij daardoor schade zal lijden. De mogelijk schadeveroorzakende planologische maatregel dient hiertoe te worden vergeleken met het voordien geldende planologische regime.

In de navolgende hoofdstukken zal worden nagegaan welke planschaderisico's er kunnen voortvloeien uit respectievelijk:

- de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan toestaat op de locatie;
- de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden die in de toekomst worden toegestaan op de locatie op basis van de het toekomstig planologisch regime.

Vervolgens zal het project worden beoordeeld op de invloed die het heeft op het plangebied waarbij zal worden gekeken naar de aspecten, welke kunnen leiden tot schade, zijnde:

1. het (gedeeltelijk) vervallen van waardebepalend uitzicht;
2. een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel;
3. de bereikbaarheid;
4. algemene verslechtering van de situeringwaarde van een perceel;
5. onevenredige inbreuk op de privacy.

2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is ten zuiden van het centrum van Genemuiden gelegen.



Figuur 1 Ligging object

2.2 Omschrijving plangebied

Het plangebied is ten zuiden van de Prins Clausstraat gelegen en ten westen van de Krommesteeg. Het plangebied is gelegen aan de rand van een woonwijk en bestaat momenteel uit grasland.



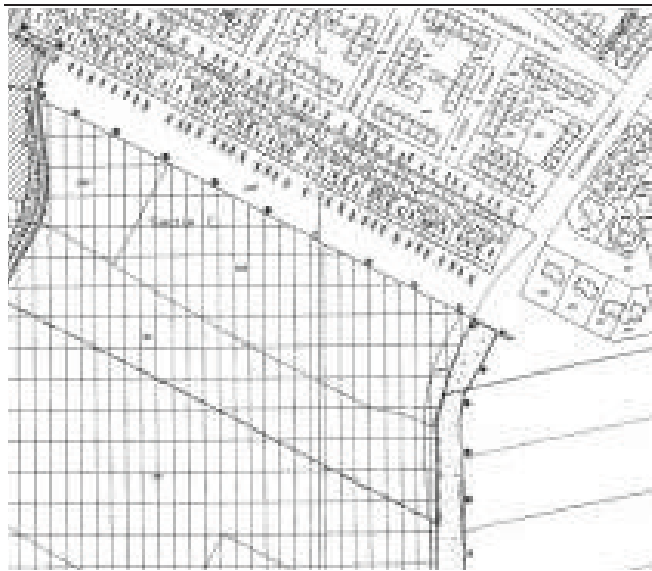
Figuur 2 Huidige situatie plangebied

2.3 Beschrijving van de te onderzoeken percelen

De te onderzoeken percelen betreffen de percelen plaatselijk bekend als Prins Clausstraat 58 t/m 80 te Genemuiden.

3 Huidige planologische situatie

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan “Randweg”. Dit bestemmingsplan is op 15 juli 1993 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Genemuiden en op 2 november 1993 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel. In onderstaande paragrafen zijn de huidige bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden van het plangebied weergegeven. De relevante voorschriften en het bijbehorende gedeelte van de plankaart, zijn als bijlage 1 bij dit advies gevoegd.



Figuur 3 Uitsnede van het bestemmingsplan “Randweg”

3.1 Bouwmogelijkheden

Op het perceel waar het zorglandgoed is geprojecteerd vigeert de bestemming “Recreatieve doeleinden”. Op basis van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden bebouwd, met uitzondering van dienstwoningen. Gebouwen, in de zin van bergingen, kleedruimte, kantine e.d. zijn uitsluitend binnen het bebouwingsvlak toegestaan, waarbij voor de gebouwen een maximale goothoogte geldt van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Verder mogen voor maximaal 1000 m² gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, en is er per volkstuin één gebouw met een maximale oppervlakte van ten hoogste 5 m² toegestaan. Tenslotte is de bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 4 meter, tenzij het betreft ballenvangers, dan wel tribunes waarvan de hoogte ten hoogste 10 meter bedraagt, of lichtmasten waarvan de hoogte maximaal 17 meter bedraagt.

3.2 Gebruiksmogelijkheden

Op basis van het bestemmingsplan “Randweg” zijn de voor “Recreatieve doeleinden” bestemde gronden, bestemd voor sport- en speelvoorzieningen, groenvoorzieningen in de zin van parkachtige elementen en volkstuinen, met de daarbij behorende voorzieningen, gebouwen, andere bouwwerken en (ontsluitings)wegen.

4 Toekomstig planologisch regime

Het toekomstige planologische regime van het plangebied waarop het zorglandgoed wordt gerealiseerd, maakt de realisatie van een woonzorgcomplex voor mensen met een verstandelijke handicap mogelijk. Tijdens deze planschaderisicoanalyse zijn de toekomstige plannen neergelegd in een aantal schetsen ter voorbereiding van de welstandsbespreking d.d. 22 september 2011 (Zie bijlage 2). Aan de hand hiervan kunnen de toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden als volgt in kaart worden gebracht.



Figuur 4 Impressie van het nieuwe zorglandgoed

4.1 Bouwmogelijkheden

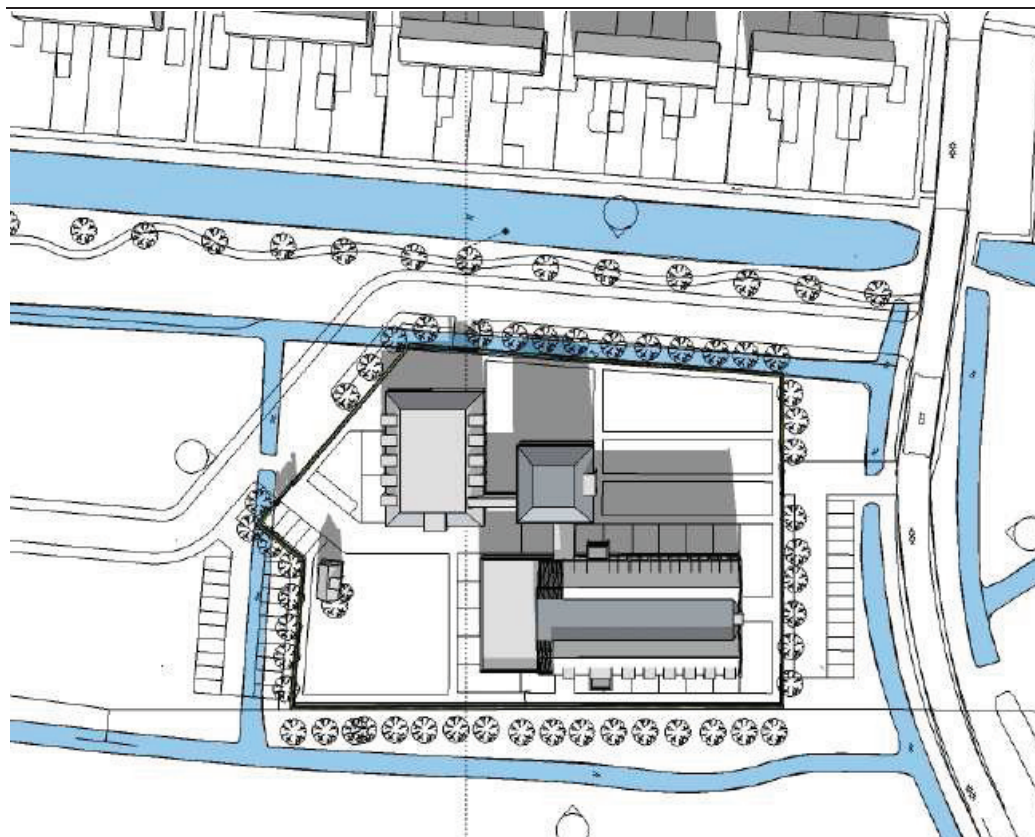
Met de bouw van het nieuwe zorglandgoed worden drie gebouwen mogelijk gemaakt. Het meest zuidelijk geprojecteerde gebouw zal ongeveer een oppervlakte van circa 900 m² beslaan, het noordoostelijke gebouw ongeveer 250 m² en het noordwestelijke gebouw circa 400 m². Ook de bouw- en goothoogten verschillen per gebouw. Het noordwestelijke gebouw zal een bouwhoogte van maximaal 10 meter hoog worden en het zuidelijke en noordoostelijke gebouw zullen maximaal 13 meter hoog worden.



Figuur 5 Weergave van relatie en afstanden tot de bestaande wijk

4.2 Gebruiksmogelijkheden

Het zorglandgoed zal gebruikt worden voor mensen met een verstandelijke handicap. Dit zal hoogstwaarschijnlijk resulteren in de bestemming Maatschappelijk-Zorginstelling.



Figuur 6 Plattegrond van plangebied

5 Planologische vergelijking

Zoals in paragraaf 1.2 is aangegeven, dient voor de beoordeling van het risico op planschade, te worden nagegaan of sprake is van een wijziging van het planologisch regime, waardoor belanghebbenden in een nadeliger positie kunnen komen te verkeren en daardoor mogelijk schade zal lijden. Hiervoor worden de wijzigingen ten aanzien van de oorspronkelijke bouw- en gebruiksmogelijkheden en de toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden met elkaar vergeleken. Hierbij wordt beoordeeld of het nieuwe planologisch regime een planologische verslechtering voor het te onderzoeken gebied tot gevolg heeft.

5.1 Consequenties voor bouwmogelijkheden

Op het perceel waar het zorglandgoed is geprojecteerd, vigeert de bestemming “Recreatieve doeleinden”. Op basis van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden bebouwd, met uitzondering van dienstwoningen. Gebouwen, in de zin van bergingen, kleedruimte, kantine e.d. uitsluitend binnen het bebouwingsvlak zijn toegestaan, waarbij voor de gebouwen een maximale goothoogte geldt van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Aangezien het plangebied niet in het bouwvlak is geprojecteerd of dichtbij het bouwvlak is geprojecteerd, kunnen deze bepalingen in deze vergelijking buiten beschouwing worden gelaten. Wel van belang is het dat voor maximaal 1000 m² aan gebouwen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. Daarnaast is er per volkstuin één gebouw met een maximale oppervlakte van ten hoogste 5 m² toegestaan. Tenslotte is de bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 4 meter, tenzij het betreft ballenvangers, dan wel tribunes waarvan de hoogte ten hoogste 10 meter bedraagt, of lichtmasten waarvan de hoogte maximaal 17 meter bedraagt.

Als gevolg van de bouw van het zorglandgoed zullen de bouwmogelijkheden ter plaatse van de bestemming “Recreatieve doeleinden” toenemen doordat het mogelijk wordt gemaakt gebouwen op te richten met een bebouwingsoppervlakte van circa 1550 m², waar voorheen maximaal 1000 m² aan gebouwen konden worden opgericht buiten het bouwvlak en gebouwtjes van 5 m² per volkstuin. Daarnaast zal de maximale toegestane bouwhoogte voor gebouwen, volgens het vigerende bestemmingsplan, toenemen van maximaal 10 meter naar 13 meter. Echter waren de bouwmogelijkheden van andere bouwwerken onder ‘oude’ regime reeds aanwezig in de vorm van ballenvangers, lichtmasten en tribunes, gezien deze ook buiten het bouwvlak konden worden opgericht.

De te onderzoeken percelen aan de Prins Clausstraat 58 t/m 80 zijn gelegen op circa 50 meter ten noordoosten van het plangebied. Voorheen kon op een kortste afstand van 15 meter van de betrokken percelen gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de recreatieve bestemming worden opgericht. De bouwmogelijkheden waren reeds dusdanig aanwezig zodat een dergelijk gebouw het uitzicht vanuit de betreffende woningen kon ontnemen. Echter door de toename van de bouwhoogte van gebouwen naar maximaal 13 meter en de toename van het bebouwde oppervlakte door de realisering van het zorglandgoed wordt het uitzicht in zeer kleine mate beperkt dan voorheen mogelijk was. Uit voorgaande achten wij dat er een beperkte planologische verslechtering optreedt ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden voor de te onderzoeken percelen aan de Prins Clausstraat 58 t/m 80.

5.2 Consequenties voor gebruiksmogelijkheden

Met de voorgestane ontwikkeling van het zorglandgoed worden de voor “Recreatieve doeleinden” bestemde gronden, gewijzigd naar een bestemming als “Maatschappelijk-Zorginstelling”. Hiermee worden de gronden die voorheen bestemd waren voor sport- en speelvoorzieningen, groenvoorzieningen in de zin van parkachtige elementen en volkstuinten, met de daarbij behorende voorzieningen, gebouwen, andere bouwwerken en (ontsluitings)wegen, gewijzigd naar gebruik voor mensen met een

verstandelijke handicap. Hiermee wordt een permanente verblijfsfunctie toegestaan op deze gronden, waar dit voorheen niet toegestaan was.

Als gevolg van de bouw van het zorglandgoed zullen de gebruiksmogelijkheden ter plaatse van de bestemming “Recreatieve doeleinden” wijzigen. Door de nieuwe ontwikkeling zullen de percelen bestemd als “Recreatieve doeleinden” bestemde gronden, gewijzigd naar een bestemming als “Maatschappelijk-Zorginstelling. Door de realisatie van het zorglandgoed zal er sprake zijn van een permanent gebruik door het continue karakter van wonen, wat een toename betekent in de gebruiksmogelijkheden. Echter ontstaat door het gewijzigde gebruik van recreatiedoeleinden naar woonzorgdoeleinden niet per definitie meer hinder. Bij het gebruik van de percelen voor recreatiedoeleinden was reeds een grote mate aan (geluids)overlast mogelijk door het intensieve gebruik (recreërende mensen en publiek) en de daaraan gerelateerde piek van verkeersbewegingen van en naar het recreatieterrein. Door de woonzorgbestemming is de eventuele parkeeroverlast vermindert doordat nu geparkeerd kan worden op eigen erf van het zorglandgoed.

De te onderzoeken percelen aan de Prins Clausstraat 58 t/m 80 zijn gelegen op circa 50 meter ten noordoosten van het plangebied. Onder het oude regime was reeds sprake van enige aantasting van de privacy aangezien recreërende mensen en publiek gebruik makende van het recreatieterrein op een afstand van 15 meter van de perceelgrens van de betrokken percelen konden bewegen en zicht hadden op de betreffende percelen. Met het creëren van een permanente verblijfsfunctie zal er een lichte inbreuk op de privacy ontstaan ten opzichte van het vigerende gebruik als recreatieterrein. Uit voorgaande achten wij dat er beperkte planologische verslechtering optreedt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden voor de te onderzoeken percelen aan de Prins Clausstraat 58 t/m 80.

5.3 Voorzienbaarheid

Indien sprake is van een planologische verslechtering, komt schade in de zin van artikel 6.1 Wro, pas in aanmerking voor vergoeding als de wijziging niet voorzienbaar was of “in de lijn der verwachting” lag. Evenmin komt voor vergoeding in aanmerking schade die het normaal maatschappelijk risico niet te boven gaat.

Van voorzienbaarheid is sprake indien de planologische wijziging kenbaar was of had kunnen/moeten zijn voor de nieuwe eigenaar op het moment dat deze het betreffende perceel verwierf. Het kenbaar zijn van een planologische wijziging kan voortvloeien uit ontwerpbestemmingsplannen, structuurvisies, streekplannen, maar ook uit perspublicaties of openbare discussies die binnen een gebied worden gevoerd ten aanzien van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de eigenaren van het onroerend goed aan de Prins Clausstraat 58 t/m 80 te Genemuiden is naar verwachting het moment van de planologische wijziging voor hen niet voorzienbaar, waardoor deze omstandigheid geen invloed heeft op het toekennen van een toekomstig verzoek om vergoeding van planschade.

6 Eindconclusie

6.1 Samenvatting en conclusie op basis van wet- en regelgeving

Bij mogelijke planschade worden de positieve en negatieve planologische effecten van het voormalige planologische regime vergeleken met de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij wordt uitgegaan van een “worst-case” scenario.

Uit de voorgaande planologische vergelijking wordt geconcludeerd dat er een beperkte planologische verslechtering optreedt voor de percelen aan de Prins Clausstraat 58 t/m 80 te Genemuiden ten gevolge van de nieuwe gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van het zorglandgoed.

De planologische maatregel was voor aanvragers niet voorzienbaar, waardoor deze omstandigheid geen invloed heeft op het toekennen van de planschade.

6.2 Planschade taxatie

Aangezien op grond van de voorgaande analyse is gebleken dat er sprake is van een planologische verslechtering, dient hieraan een vergoeding te worden toegekend. Om deze vergoeding te kunnen bepalen, wordt de schade in beeld gebracht. Hiervoor wordt een vergelijking tussen de marktwaarde van de onroerende zaak van de belanghebbenden ten tijde van het voormalige bestemmingsplan en de marktwaarde, nadat het nieuwe planologische regime van kracht is geworden.

De hoogte van de planschade is vastgesteld door de heer ing. D.E. Dankert, beëdigd taxateur o.g. van Taxatie- en Adviesbureau Noord-Nederland B.V. te St. Annaparochie.

In het rapport van 30 september 2011 (zie bijlage 3) is de planschade voor de percelen als volgt bepaald:

- Prins Clausstraat 58 **€ 6.750,-** zijnde een waardevermindering van 3%.
- Prins Clausstraat 60 **€ 5.850,-** zijnde een waardevermindering van 3%.
- Prins Clausstraat 62 **€ 5.700,-** zijnde een waardevermindering van 3%.
- Prins Clausstraat 64 **€ 6.600,-** zijnde een waardevermindering van 3%.
- Prins Clausstraat 66 **€ 6.600,-** zijnde een waardevermindering van 3%.
- Prins Clausstraat 68 **€ 5.850,-** zijnde een waardevermindering van 3%.
- Prins Clausstraat 70 **€ 5.850,-** zijnde een waardevermindering van 3%.
- Prins Clausstraat 72 **€ 6.600,-** zijnde een waardevermindering van 3%.
- Prins Clausstraat 74 **€ 6.600,-** zijnde een waardevermindering van 3%.
- Prins Clausstraat 76 **€ 5.850,-** zijnde een waardevermindering van 3%.
- Prins Clausstraat 78 **€ 5.700,-** zijnde een waardevermindering van 3%.
- Prins Clausstraat 80 **€ 4.600,-** zijnde een waardevermindering van 2%.

Gelet op het bepaalde in artikel 6.2 van de Wro, dient op de getaxeerde schade nog een correctie plaats te vinden van 2% van de waarde van de woning onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, als zijnde het normaal maatschappelijk risico dat voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Dit houdt in dat de planschade voor de percelen als volgt bedraagt:

- | | | |
|------------------------|------------------|------------------------------------|
| - Prins Clausstraat 58 | € 2.250,- | € 6.750,- minus 2% van € 225.000,- |
| - Prins Clausstraat 60 | € 1.950,- | € 5.850,- minus 2% van € 195.000,- |
| - Prins Clausstraat 62 | € 1.900,- | € 5.700,- minus 2% van € 190.000,- |
| - Prins Clausstraat 64 | € 2.200,- | € 6.600,- minus 2% van € 220.000,- |
| - Prins Clausstraat 66 | € 2.200,- | € 6.600,- minus 2% van € 220.000,- |
| - Prins Clausstraat 68 | € 1.950,- | € 5.850,- minus 2% van € 195.000,- |
| - Prins Clausstraat 70 | € 1.950,- | € 5.850,- minus 2% van € 195.000,- |

- Prins Clausstraat 72	€ 2.200,-	€ 6.600,- minus 2% van € 220.000,-
- Prins Clausstraat 74	€ 2.200,-	€ 6.600,- minus 2% van € 220.000,-
- Prins Clausstraat 76	€ 1.950,-	€ 5.850,- minus 2% van € 195.000,-
- Prins Clausstraat 78	€ 1.900,-	€ 5.700,- minus 2% van € 190.000,-
- Prins Clausstraat 80	€ 0,-	€ 4.600,- minus 2% van € 230.000,-

B.1 Bestemmingsplan “Randweg”

B.2 Schetsen zorglandgoed Binnenveld

B.3 Taxatierapport

PLANSCHADERISICOANALYSE

TAXATIERAPPORT

ZORGLANDGOED BINNENVELD

TE GENEMUIDEN

Opdrachtgever: EXSIN Zwolle BV (mw.mr. K. Van Beek /drs.ing.Ch.Abma)

Datum opdracht: 30-09-2011

Datum taxatie: 5-10-2011

Taxateur: ing. D.E.Dankert, register makelaar-taxateur o.g.

RAPPORT:

Op 30 september 2011 is de taxatieopdracht verleend.

Voor de planbeschrijving kan verwezen worden naar het door Exsin opgestelde rapport "Planschade Risicoanalyse Zorglandgoed Binnenveld te Genemuiden " (opdrachtgever gemeente Zwartewaterland)

Alvorens de taxatie te kunnen uitvoeren is studie gemaakt van het rapport van Exsin. Daarnaast zijn afzonderlijke percelen bij het kadaster onderzocht op grootte, verkooptransacties e.d.. In de bijlage is relevante informatie aanwezig.

Op 5 oktober 2011 is het plangebied onderzocht en zijn de door Exsin geselecteerde woningen getaxeerd.

In het kader van de opdracht zijn de woningen vanaf de buitenzijde opgenomen.

Gezien deze omstandigheid is niet altijd exact de verdeling van ruimtes van de woningen en aanbouwen inzichtelijk en tevens is de kwaliteit van de binnenkant van de woningen niet te beoordelen geweest.

Het betreffen 12 woningen aan de rand van de bebouwde kom van Genemuiden. Alle woningen bestaan uit 3 kadastrale percelen.

De woningen zijn gebouwd in blokken van 4 stuks, welke zijn geschakeld middels een garage. Het komt er op neer dat 50 % een eigen garage heeft en een buitenzijmuur heeft en 50 % een echte tussenwoning is. No . 80 is de enige van de te onderzoeken woningen welke halfvrijstaand is. De rest is een tussenwoning of is halfvrijstaand met een geschakelde garage.

De basis van de woningen is gelijk. Allen gebouwd in 1974 en voorzien van gele steen, schuine kap met grijzige sneldekdakpannen op de tweede verdieping, en betonnen vloer- en zolderdelen. De basiswoningen zijn ruim 330 m³ van inhoud excl .wel of niet de garage van 20 m². De uitbouwen en opbouwen naar achteren verschillen in grootte en zijn duidelijk op het kadastrale kaartje zichtbaar. Enkele woningen zijn over de volle breedte verlengd en/of zijn middels een langere bijkeuken vergroot.

Specifiek is te vermelden dat woning Prins Clausstraat no 68 op de 2^e etage is voorzien van een voor- en achterkajuit, dat de woningen Prins Clausstraat 72 en 74 zijn voorzien van een luxe carport aan de voorzijde, dat woning Prins Clausstraat no 66 is voorzien van een serre in de achtertuin en dat woning Prins Clausstraat no 58 is voorzien van een opbouw op de garage.

In onderstaande tabel is weergegeven welke objecten volgens het rapport planschade ondervinden van het project, en tevens is aangegeven een indicatie van de planschade. Er is uitgegaan van de situatie per heden.

Voor de goede orde is het te vermelden dat per 1 juli 2008 met de vernieuwde WRO 2 % eigen risico (ER) geldt en als zodanig is dit nader gespecificeerd.

Object In de Prins Clausstraat No.	Waarde object €€ per opname datum	Kavelopp.in m ² (officieel of gemeten op kadastrale kaart)	Soort woning HV= half vrij T=tuss.w G=gesch	Schade % totaal	Schade % na ER	Vermogensschade object €€	Vermogensschade object na ER in €€
58	225.000	330	G	3	1	6750	2250
60	195.000	216	T	3	1	5850	1950
62	190.000	216	T	3	1	5700	1900
64	220.000	326	G	3	1	6600	2200
66	220.000	326	G	3	1	6600	2200
68	195.000	216	T	3	1	5850	1950
70	195.000	216	T	3	1	5850	1950
72	220.000	326	G	3	1	6600	2200
74	220.000	326	G	3	1	6600	2200
76	195.000	216	T	3	1	5850	1950
78	190.000	216	T	3	1	5700	1900
80	230.000	416	HV	2	0	4600	0
totaal						72550	22650

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap,

St.Annaparochie, 5-10-2011

Ing. D.E.Dankert , register makelaar-taxateur o.g.

p.s. TANN BV is alleen verantwoording schuldig aan Exsin Zwolle BV en aanvaardt geen aansprakelijkheid van derden inzake uitgebracht advies.