



S A O Z

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot een deel van het object
Meerpolder 7 te Zoetermeer.

CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal naar verwachting geen schade optreden die, op basis van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen.

| | |
|-------------|------------------------------|
| Opricht: | 3530440 |
| Datum: | februari 2015 |
| Adviseur: | mr. M.S.E. Frankhuizen |
| Referentie: | 2013-10 indirecte planschade |

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 NL211NGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679



INHOUDSOPGAVE

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | UITGANGSPUNTEN | 3 |
| 1.1 | Opdracht | 3 |
| 1.2 | Gesprek | 3 |
| 1.3 | Ontvangen stukken en geraadpleegde bronnen | 3 |
| 2 | PLANGEBIED | 5 |
| 3 | WETGEVING EN JURISPRUDENTIE | 7 |
| 3.1 | Wet ruimtelijke ordening | 7 |
| 3.2 | Rechtspraak | 8 |
| 4 | VIGERENDE PLANOLOGIE | 9 |
| 5 | NIEUWE PLANOLOGIE | 10 |
| 6 | VERGOEDBAARHEID | 11 |
| 7 | PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER | 14 |
| 7.1 | Planologische uitgangspunten | 14 |
| 7.2 | Selectie van relevante aspecten | 15 |
| 7.3 | Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten | 17 |
| 8 | CONCLUSIE | 18 |

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 23 januari 2015 heeft de gemeente Zoetermeer de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot een deel van het object gelegen aan de Meerpolder 7 te Zoetermeer. Het project bestaat uit het wijzigen van de planologische status van de bestaande bedrijfswoning in een plattelandswoning en het vergroten van de toegestane oppervlakte daarvan.

1.2 Gesprek

Op 6 februari 2015 zijn telefonisch de relevante gegevens met mevrouw Springeling doorgenomen.

De volgende onderwerpen zijn besproken.

- de beoogde locatie en directe omgeving;
- de vigerende planologie;
- mogelijke schadeveroorzakende aspecten;
- mogelijke voorzienbaarheid van de beoogde ontwikkeling en;
- omliggende functies.

Hierbij is relevant te constateren, dat van de zijde van de gemeente is medegedeeld, dat de agrarische bedrijfsvoering sinds 2001 is gestaakt en deze gronden aan een derde zijn verkocht.

1.3 Ontvangen stukken en geraadpleegde bronnen

Ten behoeve van het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken ontvangen:

- relevante delen van het vigerende bestemmingsplan "Zoetermeerse Meerpolder" een kopie van het bestemmingsplan "Meerpolder" met daarin opgenomen de gewenste ontwikkeling.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

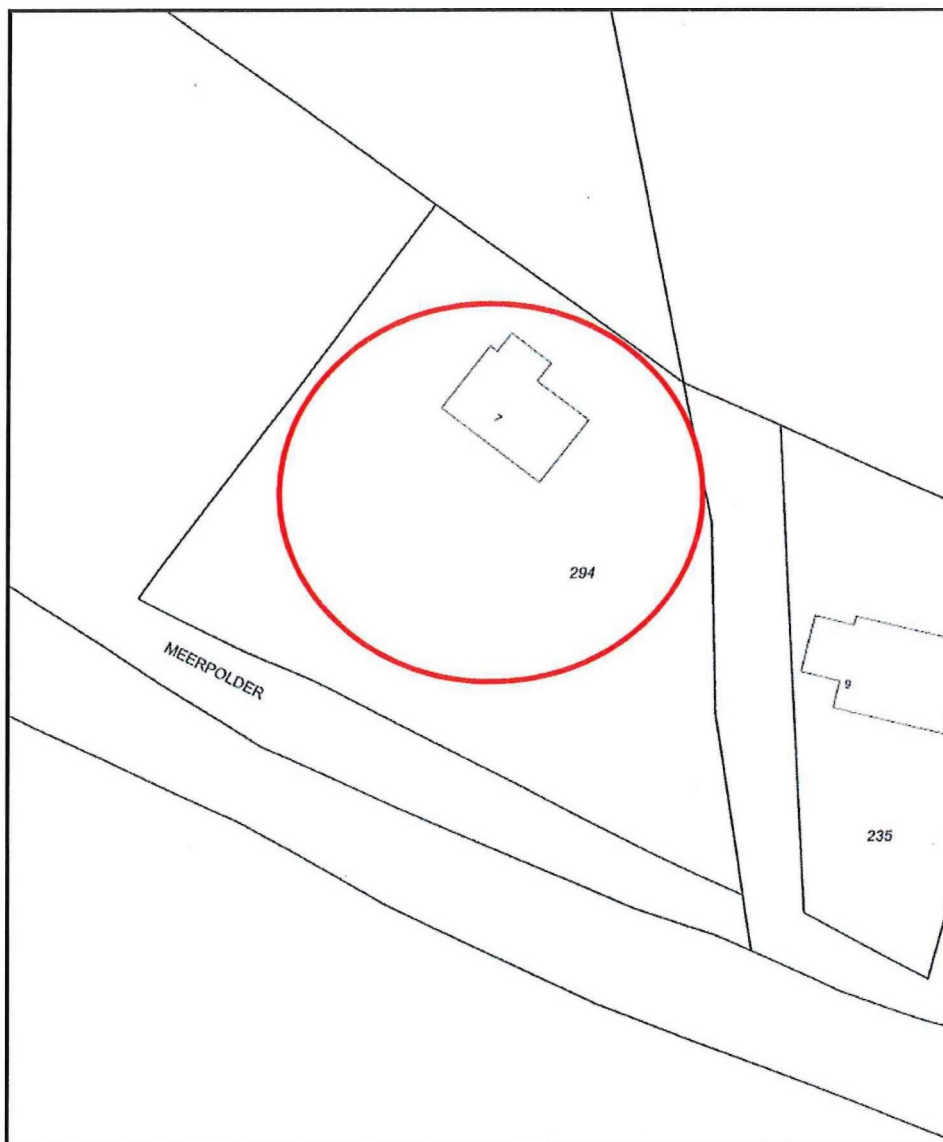
- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;



- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- Reguliere verkoopsites zoals www.Funda.nl.

2 PLANGEBIED

Het plangebied is op 6 februari 2015 opgenomen. De locatie en de omliggende onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. De medewerker van SAOZ heeft niet met eigenaren en of bewoners van nabij gelegen onroerende zaken gesproken.



Figuur 1 rode cirkel betreft planlocatie

De locatie wordt begrensd door agrarisch onbebouwde gronden in het noorden, een als zodanig bestemde burgerwoning gelegen aan de Meerpolder 9 in het zuidoosten, een verharde weg bedoeld voor bestemmingsverkeer (Meerpolder), water (Ringsloot) en onbebouwde gronden in het zuiden en onbebouwde agrarisch gronden in het westen. Ten

tijde van de opname was er een vrijstaande bungalow opgetrokken uit één bouwlaag met kap en een schuur aanwezig. Alle voormalige agrarische opstallen waren reeds gesloopt.

Wij hebben van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is kadastraal bekend als:

| Gemeente | Sectie | Nummer | Grootte in m ² |
|------------|--------|--------|---------------------------|
| Zoetermeer | B | 294 | 1875 |

Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdiensbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.

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. In ieder geval 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

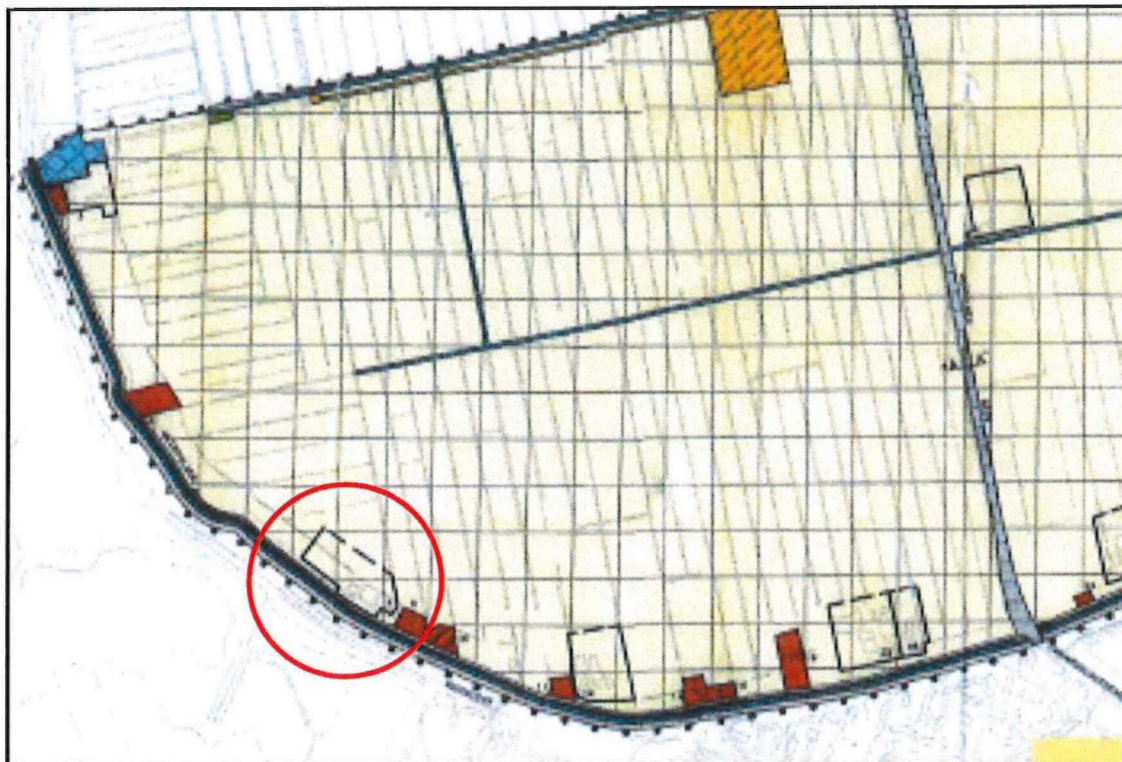
Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

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 4 april 2012, Waddinxveen, zaaknummer 201110096/1/A2);
- overgangsrechtelijke situaties dienen bij indirecte planschade in beginsel buiten beschouwing te worden gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- de schade ontstaat op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe maatregel (bijv. ABRS 15 januari 2003, Heerde, zaaknummer 200200065/1);
- 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 27 juni 2007, nr. 200605214/1, Montfoort; ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2);
- de actieve risicoaanvaarding dient te worden gebaseerd op uit van overheidswege openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2).

4 VIGERENDE PLANOLOGIE

Het vigerende bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan "Zoetermeerse Meerpolder".



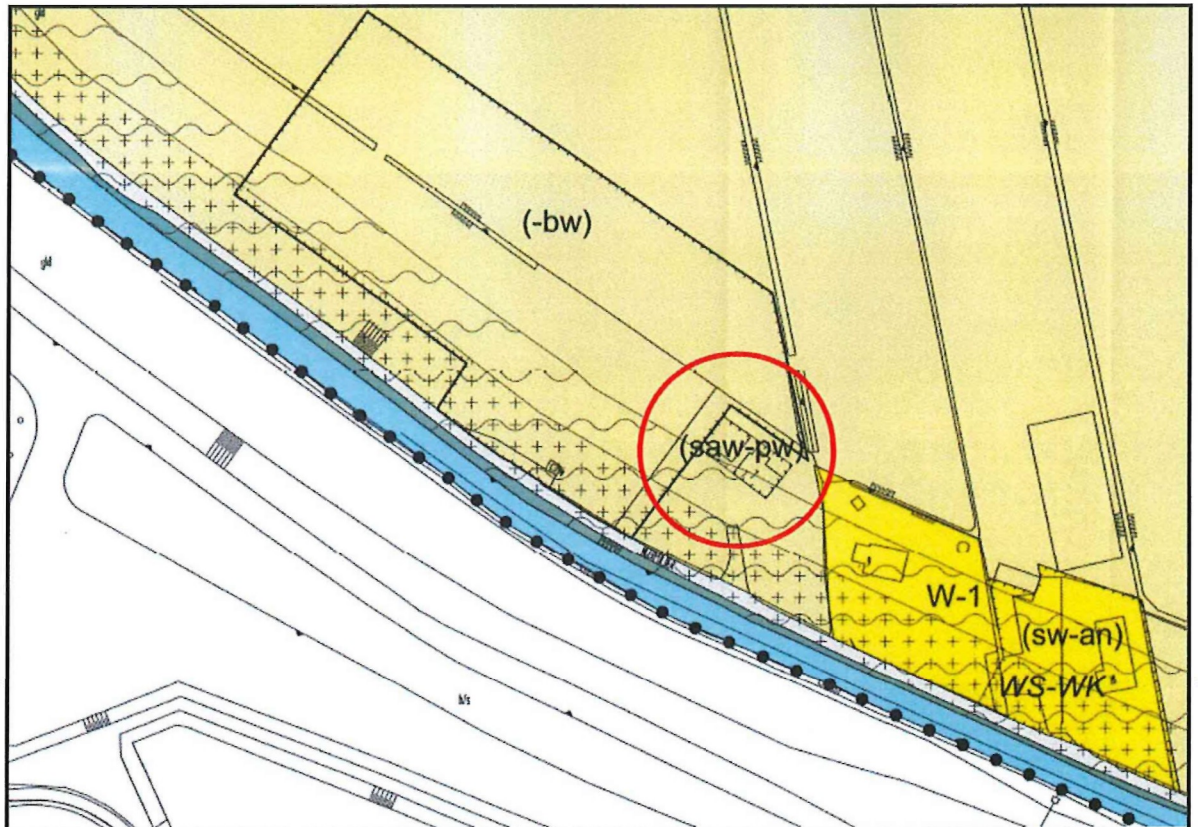
Figuur 2 uitsnede plankaart Zoetermeerse Meerpolder, rode cirkel betreft plangebied

De onderhavige locatie heeft de volgende bestemming:

- "Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden" met de nadere aanduiding "agrarisch bouwperceel met open begrenzing".

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 3 nieuwe plankaart, rode cirkel betreft planlocatie

In de nieuwe planologische situatie krijgt het plangebied de bestemming:

- “Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden” met ter plaatse van de Meerpolder 7 de aanduiding plattelandswoning. (een zeer kleine oppervlakte van dit bouwvlak heeft de medebestemming “Waterstaat- Waterkering”).

6 VERGOEDBAARHEID

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:

- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken;
- normaal maatschappelijk risico;
- passieve risicoaanvaarding;
- actieve risicoaanvaarding.

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

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro dient onderzocht te 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 (zie bijvoorbeeld ABRS 5 september 2012, zaak 201113115, Heiloo, ABRS 10 juli 2013, Horst aan de Maas, zaken 201207038/1/A2 en 201208907/1/A2 en ABRS 28 augustus 2013, Heiloo, zaak 201113115/1/A2) valt af te leiden dat afweging van alle relevante 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 niet uit te sluiten dat, na beoordeling van de in de jurisprudentie opgenomen criteria voor de onderhavige ontwikkeling, in een toekomstige planschadeprocedure een bedrag groter dan 2% van de waarde, in mindering kan worden gebracht op de schade. Aangezien de jurisprudentie op dit punt in beweging is en het toepassen van een grotere korting/drempel de nodige procesrisico's kent, beperken wij ons in het onderhavige onderzoek derhalve tot een aftrek van 2%.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan directe 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").

In de onderhavige zaak gaat het niet om de beoordeling van directe planschade, zodat het onderwerp passieve risicoaanvaarding verder buiten beschouwing wordt gelaten.

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 voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen, indien deze informatie voor aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

Van de zijde van de gemeente hebben wij vernomen, dat het voornemen nog niet voor derden kenbaar is gemaakt c.q. is gepubliceerd. In het kader van de onderhavige

advisering kan derhalve de beoordeling van het onderwerp risicoaanvaarding achterwege blijven.

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

7.1 Planologische uitgangspunten

In dit advies beoordelen wij de mogelijk te verwachten 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. Indirecte planschade wordt veelal veroorzaakt door een nadelige wijziging van de volgende aspecten:

- karakter van het gebied;
- zicht;
- schaduwwerking;
- privacy;
- hinder;
- wijze waarop het plangebied wordt ontsloten;
- verkeersbewegingen;
- behoefte aan parkeergelegenheid;
- milieuaspecten;
- windhinder.

Of hiervan sprake is wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van het huidige en het nieuwe planologische regime maximaal kan worden gerealiseerd.

De huidige planologische situatie

De huidige planologische situatie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit:

- het binnen het op de plankaart aangegeven agrarische bouwperceel, oprichten van één bedrijfswoning, bedrijfsbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De goothoogte van de bedrijfswoning -welke onder voorwaarden voor praktijk- en kantoorruimten van een aan huis gebonden beroep kan worden aangewend- mag maximaal 6 meter, de bouwhoogte maximaal 10 meter en de inhoud maximaal 600 m³ bedragen. Verder is de oprichting van bedrijfsgebouwen met een goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 7 meter, behoudens voedersilo's waarvan de hoogte maximaal 12 meter, toegestaan. Nieuwe bebouwing

dient verder op een afstand van tenminste 15 meter van de as van de weg te worden opgericht.

Verder is van belang op te merken, dat in het bestemmingsplan (artikel 4 lid 3 sub g) - onder voorwaarden- een vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van het vergroten van een bedrijfswoning met 100 m³ is opgenomen. Deze vrijstellingsbevoegdheid zou een eventuele aanvrager van een tegemoetkoming van planschade, afhankelijk van het tijdstip van de vergoedbaarheid van mogelijke planschade, kunnen worden tegengeworpen. Immers, een in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbepaling dient bij een planvergelijking volgens vaste jurisprudentie buiten beschouwing te worden gelaten. Zolang de vrijstellingsbevoegdheid niet is geëffectueerd, ontbreekt namelijk een rechtstreekse titel. Deze vrijstellingsbepaling speelt echter wel een rol bij het beoordelen van de voorzienbaarheid.

De nieuwe planologische situatie

De nieuwe planologische situatie zal bestaan uit:

- het, binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak (ter plaatse van de thans bestaande woning Meerpolder 7) oprichten van een plattelandswoning met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter en een maximale inhoud van 750 m³ inclusief bijgebouwen. Verder vormt de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering", welke over een zeer beperkte oppervlakte over de bestaande woning heen is geprojecteerd, geen belemmering, daar op deze gronden mag worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.2 Selectie van relevante aspecten

Hierna beoordelen wij of als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van de genoemde aspecten een planologische verandering zal optreden.

Karakter van de bestemming

Het vigerende bestemmingsplan "Zoetermeerse Meerpolder" maakt het mogelijk om binnen het agrarische bouwperceel gelegen aan de Meerpolder 7, op de gronden zich uitstrekkende langs de dijk, één bedrijfswoning en diverse forse bedrijfsbebouwing ten

behoefte van de agrarische bedrijfsuitoefening op te richten. In de nieuwe situatie is de locatie ten behoeve van de oprichting van de plattelandswoning planologisch vastgelegd en laat het gebied zich eveneens als een agrarisch bouwperceel met diverse agrarische activiteiten kenmerken. De nieuwe planologische situatie achten wij derhalve niet slechter; er dient zelfs geconstateerd te worden dat er sprake is van een voordeel. Daar waar momenteel direct ten westen c.q. ten noordwesten van de burgerwoning gelegen aan de Meerpolder 9 nog bedrijfsbebouwing tot 10 meter hoog met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht, wordt in de nieuwe situatie op deze gronden alleen de oprichting van een plattelandswoning met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Meer concreet; de nieuwe situatie leidt voor Meerpolder 9 tot een ligging direct naast een plattelandswoning, hetgeen, gelet op de importantie hiervan, een planologisch voordeel ten aanzien van het “karakter van de bestemming” voor dit aldus bestemde woonobject met zich mee zal brengen.

Zicht / Schaduw

In het kader van de bestemming “Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden” met de nadere aanduiding “agrarisch bouwperceel met open begrenzing” mag binnen het op de plankaart aangeduide bouwperceel, bebouwing worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 10 meter, waarbij het, mogelijk is dezelfde bouwhoogte te bereiken als de maximale bouwhoogte van de nieuwbouw (eveneens 10 meter). Ofschoon de inhoud van de plattelandswoning met bijgebouwen is verruimd, kunnen beide situaties het zicht van omwonenden fors beperken en een verminderde toetreding van (zon)licht tot gevolg hebben. Immers de totale bouwmassa die onder de vigeur van het bestemmingsplan “Zoetermeerse Meerpolder” gerealiseerd kan worden en die in de nieuwe planologische situatie zal ontstaan is vergelijkbaar. In het licht van deze aspecten zal de nieuwe planologische situatie derhalve niet tot een verslechtering leiden.

Privacy

Na de oprichting van de plattelandswoning met bijgebouwen ontstaat de situatie waarbij in planologische zin inkijk kan ontstaan naar belendende percelen. Dit is inherent aan het feit dat het plangebied in de nieuwe situatie onder meer ingezet gaat worden voor een woonfunctie, een functie die zich laat kenmerken door een nagenoeg permanent gebruik. Echter, de mate waarin vanuit de bebouwing, waaronder begrepen een bedrijfswoning en de daaromheen liggende gronden, nu reeds inkijk naar de belendende percelen kan ontstaan is vergelijkbaar, zodat de nieuwe planologische situatie geen nadeel op dit punt zal veroorzaken.

Hinder / verkeersbewegingen

Op basis van het huidig planologisch regime kan één bedrijfswoning binnen het plangebied gerealiseerd worden. Wanneer de effecten hiervan afgezet worden tegen de komst van één plattelandswoning, dan kan niet anders geconcludeerd worden dan dat de nieuwe planologische situatie op dit punt niet nadeliger is.

Ontsluiting

Het plangebied kan momenteel al op verschillende wijze ontsloten worden zodat de nieuwe planologische situatie ten aanzien van de wijze van ontsluiting geen planologische verslechtering met zich zal meebrengen.

Milieu

Voorheen kreeg de toegestane bedrijfswoning horende bij het agrarisch bouwperceel geen bescherming tegen geur van eigen opstallen. Immers de bedrijfswoning maakte onderdeel uit van de inrichting. Nu de toegestane woning in de nieuwe situatie tot plattelandswoning wordt bestemd en deze door derden kan en mag worden bewoond, is op basis van de Wet Plattelandswoningen geregeld, dat ook deze woning geen bescherming tegen de geur van het bijbehorende agrarische bedrijf krijgt. De eigenaar van de bijbehorende agrarische gronden wordt derhalve niet in zijn belangen geschaad. In dit kader merken wij echter op, dat het bestemmen van de woning tot plattelandswoning geen invloed heeft op de toetsing van de geur van een ander agrarisch bedrijf. Echter nu er in de nabijheid van het plangebied zich geen andere agrarische bedrijven bevinden, zal ook dit aspect geen planologisch nadeel voor nabije omgeving met zich mee zal brengen.

7.3 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving gunstige ruimtelijke effecten bestaan uit:

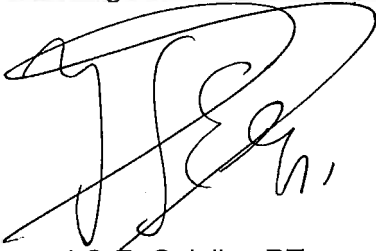
- + Een gunstiger karakter van de omgeving.

In deze zaak onderscheiden wij enkel positieve effecten, zodat geen sprake is van een planologisch nadeel. Wij komen daarom niet toe aan het afbakenen van de invloedssfeer en de concrete beoordeling per cluster.

8 CONCLUSIE

Door de planologische mutatie, zoals hiervoor omschreven, zal naar verwachting geen schade optreden die, op basis van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT
Directeur