



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het bestemmingsplan “Gymzaal De Weibossen”

opdracht	20200001
status	definitief
datum	6 april 2020
adviseur	E. Hoopman RT RM

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM

T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	3
1.3	Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen	3
1.4	Van concept naar definitief	4
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	5
2.1	Wet ruimtelijke ordening	5
2.2	Actualiteiten rechtspraak	6
3	PLANGEBIED.....	7
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	9
5	NIEUWE PLANOLOGIE	12
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER.....	15
6.1	Selectie van relevante aspecten	15
6.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	20
6.3	Invloedssfeer	21
7	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	22
8	ANDERSZINS VERZEKERD	25
9	OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....	26
10	OVERWEGINGEN TAXATIES	27
10.1	Definitie waardebegrip	27
10.2	Peildatum	27
10.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....	27
10.4	Geldigheid en geldigheidsduur	27
10.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	28
11	BEOORDELING CLUSTERS	29
12	CONCLUSIE.....	37

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Heeze-Leende heeft de SAOZ te Rotterdam op 16 januari 2020, opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het bestemmingsplan “Gymzaal De Weibossen”. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuwe gymzaal binnen het sportpark De Weibossen te Heeze mogelijk.

1.2 Gesprek

Het dossier is op 27 januari 2020 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de heer M. Vanderlinden. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer E. Hoopman RT RM. Nadien is per email contact geweest. Tijdens het gesprek kwam het volgende aan de orde:

- De ontwikkeling omvat de nieuwbouw van een gymzaal ter vervanging van 2 (oudere) gymzalen die gelegen zijn elders in de gemeente. Er is geen specifiek beleid ten aanzien van de ontwikkeling bekend;
- Het plangebied en de omgeving;
- Het verzoek is het planschaderisico met betrekking tot de omliggende woningen te beoordelen. Het sportpark “De Weibossen” met bijbehorende objecten hoeft derhalve niet beoordeeld te worden;
- De nieuwe planologie. In afwijking van het voorontwerp bestemmingsplan wordt de bestemming ter plaatse van de gronden met de bestemming “Verkeer” niet gewijzigd.

Uit de verstrekte informatie blijkt verder dat uitgangspunt van de risicoanalyse planschade is dat op de gronden voor wat betreft de bouwmogelijkheden van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwmogelijkheden worden overgenomen van de regels bestemmingsplan “Kom Heeze 2015”.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- Relevante delen van het huidige bestemmingsplan “Kom Heeze 2015” incl. 1^{ste} partiële herziening;
- Voorontwerp bestemmingsplan “Gymzaal De Weibossen”.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- BAG-viewer;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- Reguliere verkoopsites zoals www.Funda.nl.

1.4 Van concept naar definitief

Het conceptrapport is op 6 februari 2020 aan opdrachtgever gemaïld.

Opdrachtgever heeft op 3 april 2020 inhoudelijk gereageerd op het conceptadvies. De reactie is op 6 april 2020 besproken. Waar daar aanleiding toe bestond hebben wij de reactie verwerkt in het definitieve advies.

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 situaties zijn van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRvS 30 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:239, Helmond en ABRvS 24 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1350, Bergen);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRvS 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:143, Utrechtse Heuvelrug);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe planologische maatregel in werking treedt (bijv. ABRvS 3 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2187, Utrecht);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRvS 5 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3945, Achtkarspelen en ABRvS 8 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1482, Capelle aan den IJssel);
- Actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een aanvrager ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRvS 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2048, De Wolden);
- Actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen).

De woningen liggen allemaal op relatief ruime afstand (> 60 meter). Ten noordwesten is op ruimere afstand het treinstation gelegen.

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, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.



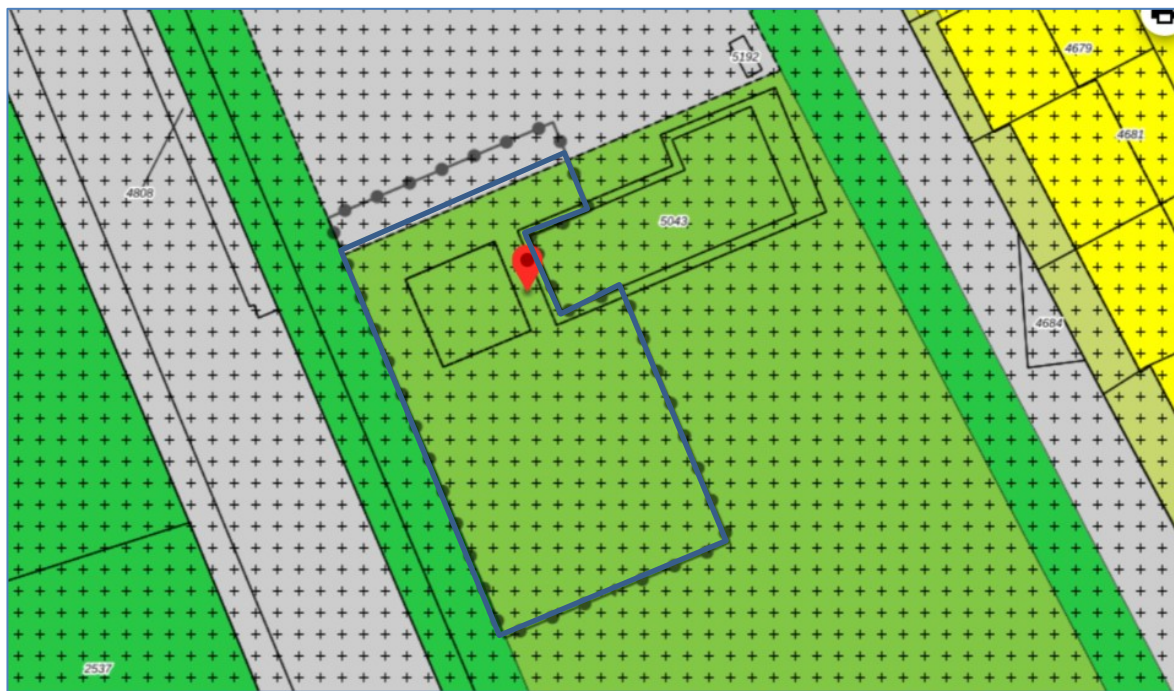
Figuur Luchtfoto plangebied. Het plangebied is globaal rood omlijnd



Foto plangebied vanaf de parkeerplaats ten zuiden van het plangebied

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan “Kom Heeze 2015” inclusief de 1^{ste} partiële herziening.



Figuur verbeelding huidig bestemmingsplan. Het plangebied is blauw omlijnd.

Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

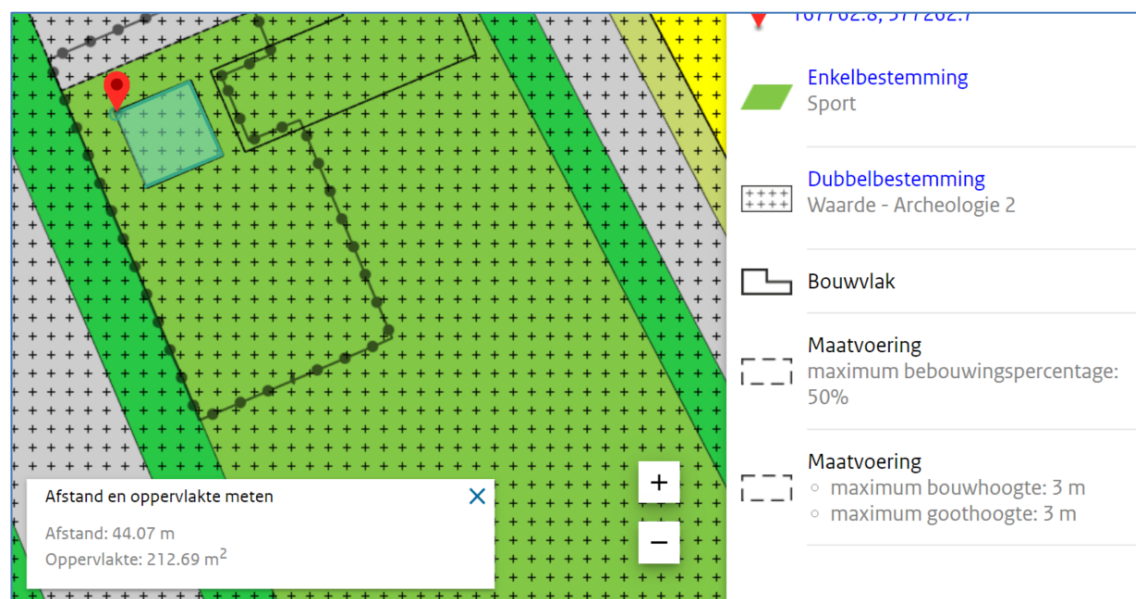
- Sport (enkelbestemming, groene deel);
- Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming).

Binnen het plangebied zijn twee bouwvlakken gelegen.

Het ene bouwvlak binnen het plangebied maakt deel uit van een groter geheel en ligt tegen het perceel 5043 aan. Hier geldt de maatvoering “maximum bouwhoogte: 3m, maximum goothoogte: 3m”.

Het andere bouwvlak binnen het plangebied ligt meer centraal in het plangebied. Hier gelden de maatvoeringen “maximum bebouwingspercentage: 50%” en “maximum bouwhoogte: 3m, maximum goothoogte: 3m”.

Dit bouwvlak is circa 210 m² groot,



Figuur Meting bouwvlak via ruimtelijkeplannen.nl

Maximale invulling huidige planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat

- ter plaatse van de gronden met de bestemming “Sport” uit een sportveld met bijbehorende voorzieningen zoals van 6,5 meter hoge tribunes, 18 meter hoge lichtmasten en schutsbomen, 6 meter hoge en vangnetten/ballenvangers en met een bouwhoogte van 6 meter en 3 meter hoge overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gebouwen

Vanwege de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 mogen ter plaatse van het plangebied (zonder afwijking) alleen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de bestemming “Sport”, indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 500 m² en een verstoringsdiepte van 0,30 meter en 0,50 meter bij esdekken ten opzichte van het maaiveld.

Bouwplannen met een grotere oppervlakte dan voornoemd kunnen uitsluitend worden gebouwd, indien:

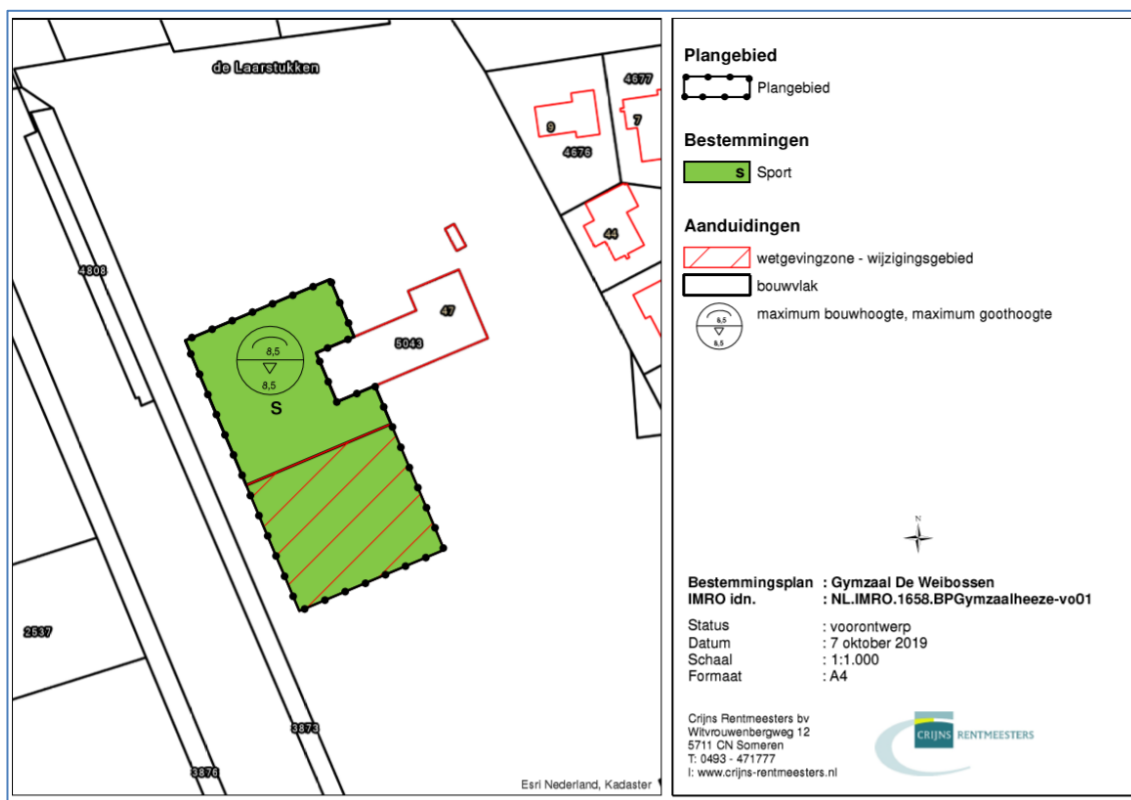
- het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,30 meter en 0,50 meter bij esdekken ten opzichte van het maaiveld;
- gebouwen tot maximaal 4,00 meter uit bestaande fundering worden opgericht.

Gelet op de archeologische dubbelbestemming mogen de gronden tot 0,3 of 0,5 (afhankelijk of er sprake is van een bodemlaag met “esdekken”) niet worden verstoord. Het oprichten van gebouwen met een fundering met een vorstvrije diepte achten wij vanwege de eerder genoemde dubbelbestemming discutabel/niet reëel.

Zekerheidshalve gaan wij ervan uit dat er op de gronden geen (zelfstandig(e) sportzaal/clubgebouw) gebouwd kan worden. De oprichting van bergingen en opslagruimtes en andere gebouwen (zonder of met een ondiepe fundering) sluiten wij hier niet uit.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan.



Figuur Verbeelding nieuwe planologie

In de nieuwe planologische situatie krijgt het plangebied de bestemming:

- Sport.

Op het noordelijk deel van de gronden is een bouwvlak gesitueerd. Hier geldt de maatvoering “maximum bouwhoogte: 8,5 meter, maximum goothoogte: 8,5 meter”.

Op het zuidelijk deel van de gronden geldt de gebiedsaanduiding “wetgevingzone – wijzigingsgebied”.

Maximale invulling nieuwe planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de nieuwe planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie zal komen, zal bestaan uit:

- gronden voor de beoefening van sport met een 8,5 meter hoge gymzaal / sporthal met bijbehorende voorzieningen (waarbij een horecavoorziening is uitgesloten).
- Voor het bouwen van gebouwen geldt dat:
 - gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 - het bouwvlak mag worden bebouwd tot een maximum van 1.250 m²*.
 - zowel binnen als buiten de bouwvlakken zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals 6,5 meter hoge tribunes, 18 meter hoge lichtmasten en schutbomen, 6 meter hoge vangnetten en ballenvangers en diverse 3 meter hoge overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

* wij merken op dat het bouwvlak kleiner is dan 1.250 m² en derhalve volledig bebouwd kan worden.



Figuur Meting oppervlakte bouwvlak (via www.ruimelijkeplannen.nl)

Wijzigingsbevoegdheid

Ten aanzien van de aanduiding “wetgevingzone – wijzigingsgebied” merken wij op dat burgemeester en wethouders zijn, onder voorwaarden, bevoegd zijn deze gronden te wijzigen ten behoeve van uitbreiding van het bouwvlak en uitbreiding van de maximaal toegestane bebouwing.

Conform vast rechtspraak houden wij geen rekening met wijzigingsbevoegdheden zolang deze niet zijn benut. Wij gaan op deze wijzigingsbevoegdheden hierna niet ver in.

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

6.1 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.

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een planologische verandering.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

In de bestaande planologie is er zicht op en over een gebied met 6,5 meter hoge tribunes en 18 meter hoge lichtmasten en schutsbomen ter plaatse van de gronden met de bestemming "Sport". Deze mogen gelet op de archeologische dubbelbestemming tot 0,3 of 0,5 meter in de grond worden verankerd (afhankelijk of er sprake is van een bodemlaag met "esdekken"). Het oprichten van gebouwen met een fundering met een vorstvrije diepte achten vanwege de eerder genoemde dubbelbestemming niet reëel. Verplaatsbare tribunes zijn bijvoorbeeld wel mogelijk.

Binnen het centraal gelegen bouwvlak zijn alleen gebouwen met een niet al te diepe fundering toegestaan. Omdat deze gebouwen achter (mogelijke) tribunes zijn gelegen en

een maximale bouwhoogte van 3 meter hebben zijn deze gebouwen voor het zicht op en over het plangebied niet relevant.

In de nieuwe planologie is er sprake van zicht op en over een 8,5 meter hoge sporthal (of ander gebouw ten behoeve van de beoefening van sport) ter plaatse van het noordelijk deel van het plangebied. In het zuidelijk deel van het plangebied zijn de beperkingen vanwege de archeologische dubbelbestemming niet meer van toepassing. Qua voorzieningen wijzigen de bouwmogelijkheden in het zuidelijk deel van het plangebied echter niet relevant. Zowel in de huidige als nieuwe planologie zijn 6,5 meter hoge tribunes toegestaan.

Gelet op de afstand van de omliggende objecten op relatief ruime afstand van het plangebied (> 60 meter), de aanwezigheid van tussengelegen gronden (met bouwmogelijkheden) en rekening houdend met de bestaande en nieuwe bouwmogelijkheden wijzigt het zicht voor de woningen in de omgeving van het plangebied op en over het plangebied hooguit zeer beperkt.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.

Gelet op hetgeen bij het aspect "Uitzicht" is vermeld ten aanzien van de gewijzigde bouwhoogte bouwmogelijkheden in het noordelijk deel van het plangebied, de in essentie ongewijzigde bouwmogelijkheden in het zuidelijk deel van het plangebied, de tussenliggende gronden en de afstand van de woningen tot het plangebied is er geen sprake van een relevant gewijzigde schaduwwerking op de woningen c.a. in de omgeving van het plangebied.

Karakter van de bestemming

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bezien wij de gevolgen van de mutatie voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

De enkelbestemming van de gronden blijft ongewijzigd (te weten de bestemming "Sport"). Wel kan het plangebied op een andere wijze worden aangewend (ten behoeve van een 8,5

meter hoge gymzaal) in plaats van als (niet diep gefundeerd gebouw) van 105 m² en sportvoorzieningen zoals sportvelden en tribunes en lichtmasten.

De gewijzigde aanwendings- en bouwmogelijkheden leiden tot hooguit een beperkt gewijzigde situeringswaarde voor de woningen in de omgeving van het plangebied.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

De gewijzigde aanwendings- en bouwmogelijkheden leiden (vanwege de afstand en de aanwendings-/bouwmogelijkheden op de tussengelegen gronden) niet tot een relevant gewijzigd zicht vanuit het plangebied op de woningen in de omgeving.

Naar verwachting is er feitelijk sprake van een toename van personen die van en naar het plangebied gaan. Uit de toelichting van het concept bestemmingsplan staat maken wij (uit hetgeen bij het aspect parkeren wordt vermeld) het volgende op.

De basisscholen die gebruik gaan maken van de gymzaal zijn op loopafstanden gelegen en de gymzaal staat gedurende deze periode geheel ter beschikking van de gymlessen voor schoolkinderen. In de avonden vindt verhuur van de accommodatie ten behoeve van sport plaats, zoals bijvoorbeeld voor ouderengym.

Voor wat betreft de planologische vergelijking zijn ook de aanwendings- en bouwmogelijkheden van de huidige planologie van belang. Omdat wij niet uitgaan van de bouw van een verblijfsobject (sporthal/clubhuis) verwachten wij dat de verkeersaantrekkende werking die uitgaat van het plangebied relatief beperkt is c.q. meer seizoensgebonden is.

Tenslotte merken wij op dat het plangebied is gelegen in het centrum van Heeze nabij een parkeerplaats, het treinstation en op een sportpark. Van een rustige woonwijk (met weinig verkeersbewegingen) is voor de woningen in de omgeving al geen / in beperkte mate sprake.

Gelet op het voorgaande zal de privacy niet dan wel hooguit in zeer beperkte mate afnemen als gevolg van de intensivering van het gebruik en de verkeersbewegingen die dit met zich meebrengt.

Hinder

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaraan inherente vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan mag echter volgens de jurisprudentie alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Door de toename van bouwmogelijkheden intensificeert het bestaande gebruik ten behoeve van de beoefening van sport in het noordelijk deel van het plangebied. Hierdoor kan er in beginsel sprake zijn van een toename van aan sport gerelateerde vormen van hinder / van hinder die uitgaat van de exploitatie van een gymzaal/sporthal.

In dit kader merken wij ook hier op dat het plangebied gelegen is in het centrum van Heeze nabij een parkeerplaats, het treinstation en op een sportpark. Van de bestaande omgeving en van de bestaande aanwendings- en bouwmogelijkheden van en op de gronden van het plangebied en van de huidige aanwendingsmogelijkheden van het plangebied gaat reeds (enige) hinder uit.

Van een rustige woonwijk is voor de woningen en de omgeving al geen / in beperkte mate sprake. Bovendien is de afstand tot de woningen in de omgeving al relatief ruim.

In beginsel is er sprake van hooguit een lichte toename van hinder voor de objecten in de omgeving.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder ook de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

Door de toevoeging van een sporthal is er sprake van een toegenomen verkeersaantrekkende werking van het plangebied.

De toelichting van het bestemmingsplan vermeld onder meer het volgende over het aspect parkeren:

“Voor het gebruik van de gymzaal door de basisscholen (op werkdagen in de dagperiode) is geen parkeerbehoefte aanwezig. De basisscholen die gebruik gaan maken van de gymzaal zijn op loopafstanden gelegen en de gymzaal staat gedurende deze periode geheel ter beschikking van de gymlessen voor schoolkinderen. In de avonduren vindt verhuur van de accommodatie ten behoeve van sport plaats, zoals bijvoorbeeld voor ouderengym. Voor de avonduren dient wel rekening gehouden te worden met deze parkeerbehoefte.

Het plangebied is gelegen binnen Sportpark de Weibossen. Ten behoeve van het gebruik van het sportpark vindt parkeren plaats op het naastgelegen parkeerterrein bij station Heeze. In 2013 is de parkeercapaciteit op het parkeer- en reisterrein (P+R) bij dit station vergroot naar 90 parkeerplaatsen. Dit parkeerterrein is gratis. Het parkeerterrein wordt in 2019 verder uitgebreid.

Het parkeerterrein bij het station Heeze zal in de avonduren in de benodigde parkeerbehoefte voorzien. Mocht op termijn blijken dat er een grotere parkeerbehoefte is, dan is er voldoende ruimte om dit parkeerterrein uit te breiden met de benodigde parkeerplaatsen.

Bezoekers van de gymzaal komen overdag niet met de auto maar in de avonduren wel.

Navolgende tabel geeft een beeld van de aanwezigheidspercentages voor de gymzaal.

	Werkdag-				Koopavond	Zaterdag-		Zondag-
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	middag
Sportfuncties binnen	50%	50%	100%	0%	100%	100%	100%	75%

Tabel Aanwezigheidspercentages

Volgens de norm dient er bij planologisch maximaal gebruik sprake te zijn van $2,9 \times 2.000/100 = 58$ plaatsen (zonder dubbelgebruik). Het parkeerterrein heeft er nu 90 (exclusief uitbreiding). Dit is voldoende capaciteit voor parkeren in de avonduren. De theoretische verkeersgeneratie betreft 13 motorvoertuig bewegingen op basis van 100 m BVO. Voor realisatie van de eerste gymzaal worden $2,9 \times 1250/100 = 36$ parkeerplaatsen gebruikt.

Het parkeerterrein wordt eveneens gebruikt voor parkeren door de handboogvereniging. Hiervoor worden in de avonduren 5 tot 10 parkeerplaatsen benut op het parkeerterrein. Bij wedstrijden in de weekenden worden op het parkeerterrein 15 parkeerplaatsen benut. Het parkeerterrein biedt derhalve ruimte voor het parkeren door gebruikers van het station, de handboogvereniging en de (beoogde) gymzaal."

Binnen het plangebied wordt niet voorzien in parkeergelegenheid. Van een gewijzigde ontsluiting is derhalve geen sprake. Het parkeren moet derhalve "opgevangen" worden door nabijgelegen parkeervoorzieningen.

Gelet op het voorgaande sluiten wij enige toename van aan verkeer gerelateerde vormen van hinder niet uit.

6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- een afname van het uitzicht*;
- een afname van de situeringswaarde*;
- een afname van de privacy*;
- een toename van hinder (waaronder hinder van verkeer)*.

* hooguit in beperkte mate / zeer beperkte mate

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak ontstaan naar verwachting echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete beoordeling.

6.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade, 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 moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.

Cluster	Adres
1	Irenelaan 9 en Dominee Kremerstraat 38 t/m 44
2	De Laarstukken 2 en Dominee Kremerstraat 51
3	Molenhoeven 16 t/m 38

Zoals in paragraaf 1.2 vermeld wordt in deze risicoanalyse planschade ingegaan op het planschaderisico voor de omliggende woningen.

De overige objecten in de buurt van het plangebied betreffen geen woningen of hebben vanwege hun ligging geen, of geen relevante relatie met het plangebied.

7 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

Op de eventuele waardevermindering dient het normaal maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat onderzocht moet worden in hoeverre de waardedaling binnen het normale maatschappelijke risico valt waardoor deze op grond van artikel 6.2 Wro geheel of gedeeltelijk voor rekening van de betrokkenen behoort te blijven. Op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt daarbij een minimale aftrek van 2% van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade. 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.

Relevante criteria

Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee betrokkenen rekening hadden kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. De te toetsen relevante criteria daarbij zijn:

1. Betreft het in algemene zin een normale maatschappelijke ontwikkeling;
2. In hoeverre past de ontwikkeling in de ruimtelijke structuur van de omgeving;
3. Past de ontwikkeling in het meerjarige planologische beleid.

Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de betrokken onroerende zaak en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Daarbij geldt wel dat aan de

afstand en aan de omvang van het nadeel als zodanig geen zelfstandige betekenis toekomt, omdat deze factoren zich vertalen in de hoogte van het schadebedrag.

Maximale hoogte van de drempel bij risicoanalyses

Wij zijn ons ervan bewust dat uit de rechtspraak volgt dat de drempel maximaal 5% kan bedragen. Gelet op het karakter van een risicoanalyse planschade en het aan de maximale drempel verbonden procesrisico, hanteren wij in een risicoanalyse desondanks maximaal een drempel van 4%. Extra reden daarvoor is dat de wetgever in het kader van de in procedure zijnde Omgevingswet heeft gekozen voor een vaste en dus maximale drempel van 4%.

In het onderstaande gaan wij op hoofdlijnen na of er in deze zaak aanleiding kan zijn voor een hogere drempel dan 2% op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro. De concrete verwerking zal bij de beoordeling van de clusters plaatsvinden.

Globale beoordeling van de 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 – de ontwikkeling van een gymzaal binnen de bebouwde kom – is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee een aanvrager theoretisch rekening had kunnen houden.

- 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, een sportpark met diverse gebouwen met een planologisch maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter (voor wat betreft de gebouwen van de handboogvereniging en de korfbal en van respectievelijk 7 en 10 meter voor wat

betreft het gebouw van de tennisvereniging, kan de nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid als passend worden aangemerkt.

Hierbij is mede gekeken naar de afstand tot de omliggende woningen die relatief ruim is.

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. Belangrijker is dat de ontwikkeling (zoals door opdrachtgever aangegeven) past binnen het langjarig, door de gemeente vastgestelde beleid.

Er is geen specifiek beleid voor de bouw van de gymzaal. In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan wordt verwezen naar meer algemeen beleid

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de kern Heeze. Over een voorziening als deze gymzaal wordt geschreven:

"De leefbaarheid en sociale samenhang in wijken en kernen wordt bevorderd door de aanwezigheid van ontmoetingsplaatsen zoals dorpshuizen, brede scholen en sportaccommodaties. Maar ook ontmoetingsplaatsen in de openbare ruimte zoals speelplaatsen voor jeugd, beweegtuinen voor ouderen, wandelroutes (ommetjes) en bankjes dragen hieraan bij."

De beoogde ontwikkeling past binnen de doelstellingen om met goede voorzieningen de leefbaarheid en sociale samenhang te bevorderen.

Fragment Toelichting voorontwerp bestemmingsplan

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, naar verwachting (minimaal) 3 % van de waarde van de omliggende objecten wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren daarvan zal kunnen worden gelaten (deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro).

8 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. Er zijn uiteraard ook andere afspraken denkbaar.

Met geen van de eigenaren van de omliggende objecten zijn afspraken gemaakt die te maken hebben met de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

9 OVERWEGINGEN 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.

In het kader van de onderhavige advisering, heeft opdrachtgever aangegeven dat er geen specifiek beleid is. Daarbij is wel aangegeven dat er een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en dat dit is gepubliceerd in “De Middenstandsbelangen”, dat dit is vermeld op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Concrete publicaties hebben wij hier niet van ontvangen/ingezien.

Wij laten dit onderwerp hierna verder buiten beschouwing.

10 OVERWEGINGEN TAXATIES

10.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaaarde

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.

Voor zover bekend zijn er in de omgeving van het plangebied geen huurobjecten aanwezig. Wij houden in dit advies derhalve geen rekening met een marktwaaarde in verhuurde staat.

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 belangrijkste.

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 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	Leveringsdatum	Verkoopprijs in €
Dominee Kremestraat 40	13-07-2018	411.500
Dominee Kremestraat 59	01-02-2018	648.000
Dominee Kremestraat 61	02-03-2016	495.000
Dominee Kremestraat 24	01-10-2015	390.000
Irenelaan 6	15-07-2015	725.000

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 de volgende objecten opgevallen:

Adres	Vraagprijs in €
Dominee Kremestraat 34	895.000

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.

11 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
1	Irenelaan 9 en Dominee Kremerstraat 28 t/m 44

Deze woningen liggen globaal ten oosten van het plangebied en zijn (overwegend) met de voorgevels (schuin) daarop gericht. De woningen worden van het plangebied gescheiden door de openbare weg en door een sporthal en/of gronden met de bestemming “Sport”.



Foto straatbeeld Dominee Kremerstraat

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

De afstand van de woningen in deze cluster tot het plangebied bedraagt circa 65 meter en verder. Alleen de woningen Dominee Kremerstraat 42 en 44 “kijken” recht uit op het noordelijk deel van het plangebied. De overige woningen in deze cluster zijn niet of schuin op het noordelijk deel van het plangebied gericht.

De objecten in deze cluster liggen al nabij een deel van een sportpark waar reeds op soortgelijke of kortere afstand sportgebouwen mogelijk zijn. Op kortere afstand zijn bovendien reeds 6,5 meter hoge tribunes en 18 meter hoge lichtmasten en schutsbomen toegestaan.



Figuur Meting afstand tot en situering van de objecten in deze cluster ten opzichte van het plangebied

Wij verwachten dat enkele objecten in deze cluster een zeer beperkt planologisch nadeel van de betreffende verandering van het bestemmingsplan zullen ondervinden. Dit betreffen de woningen Dominee Kremerstraat 42 en 44. De overige woningen zullen naar verwachting geen relevant planologisch nadeel ondervinden. Als er al sprake is van een relevant nadeel zal deze het normaal maatschappelijk risico naar verwachting niet overstijgen.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting (minimaal) 3% van de waarde wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren van omliggende objecten zal kunnen worden gelaten. Deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, schatten wij het gemiddelde waardeniveau van de “getroffen” objecten vóór de planologische verandering op € 612.500,--. Gelet op de uitkomst van 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:

Cluster 1			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Planschade risico €
2	20.000	20.000	0
Totaal			0

Cluster	Adres
2	De Laarstukken 2 en Dominee Kremerstraat 51

Deze woningen liggen globaal ten noorden van het plangebied en zijn met een voor- of zijgevel daarop gericht. De woningen worden van het plangebied gescheiden door de openbare weg en een parkeerplaats.



Foto richting de objecten in deze cluster

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

De woningen zijn gelegen aan/nabij een doorgaande weg richting het treinstation.

Op de tussengelegen gronden die thans ingericht zijn met een parkeerterrein is de bestemming “Verkeer” van toepassing. De gronden kunnen reeds aangewend worden ten behoeve van (onder meer) wegen, straten, speel-, verkeer- en parkeervoorzieningen alsmede voor evenementen en kiosken. Voor de bouw van kiosken geldt dat de maximale goot- en bouwhoogte hiervan respectievelijk 4 en 7 meter bedragen. Voor de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat vlaggenmasten en lichtmasten een maximale bouwhoogte hebben van 9 meter. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Vanwege de aanduiding “specifieke vorm van verkeer-bouwlocatie” zijn de gronden ook bestemd voor bouwlocaties voor praalwagens. Ter plaatse gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van tenten voor praalwagens is maximaal 8,5 meter;

- bouwwerken van de bij de tenten behorende gebouwen is maximaal 3,5 meter;
- de bouwhoogte van terreinafscheidingen is maximaal 2 meter;
- de totale oppervlakte per bouwgroep bedraagt maximaal 800 m²;
- de bouwwerken zijn toegestaan tussen 1 juni en 1 oktober.

De afstand van de woningen in deze cluster tot het plangebied bedraagt circa 75 meter en verder. De woning De Laarstukken 2 ligt recht tegenover het noordelijk deel van het plangebied de woning Dominee Kremerstraat 51 ligt schuin tegenover dit deel. In de periode tussen 1 juni en 1 oktober hebben de objecten geen zicht op het plangebied vanwege de bouwmogelijkheid van 8,5 meter hoge tenten voor de bouw van praalwagens op de tussenliggende gronden.



Figuur Meting afstand tot en situering van de objecten in deze cluster ten opzichte van het plangebied

Wij verwachten de objecten in deze cluster een zeer beperkt planologisch nadeel van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting (minimaal) 3% van de waarde wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren van omliggende objecten zal kunnen worden gelaten. Deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, schatten wij het gemiddelde waardeniveau van de “getroffen” objecten vóór de planologische verandering op € 630.000,--. Gelet op de uitkomst van 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:

Cluster 2			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Planschade risico €
2	20.000	20.000	0
Totaal			0

Cluster	Adres
3	Molenhoeven 16 t/m 38

Deze woningen liggen ten westen van het plangebied en zijn met de voorgevels daarop gericht. De woningen worden van het plangebied gescheiden door de openbare weg, een groenstrook, een talud, een spoorlijn en een groenstrook met voetpad.



Foto Straatbeeld Molenhoeven (links) en Foto vanaf het tussengelegen voetpad richting de objecten in deze cluster (rechts)

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Gelet op de ligging (op 75 meter en verder van het plangebied) en de beperkte relatie tot het plangebied zullen deze objecten naar verwachting geen planologisch nadeel ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.



Figuur Meting afstand tot en situering van de objecten in deze cluster ten opzichte van het plangebied

Een nadere uitwerking van deze cluster is niet aan de orde.

12 CONCLUSIE

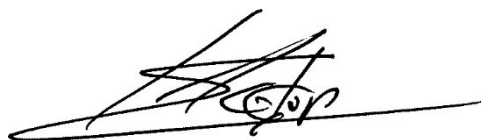
De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden indirecte planschade taxeren wij op:

Cluster	Adressen	Planschade risico €
1	Irenelaan 9 en Dominee Kremerstraat 38 t/m 44	Nihil
2	De Laarstukken 2 en Dominee Kremerstraat 51	Nihil
3	Molenhoeven 16 t/m 38	Nihil
Totaal		Nihil

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



mr. J.G.E. Geleijns RT RM
Algemeen directeur



E. Hoopman RT RM
Taxateur | Adviseur