

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het verplaatsen van
het Scoutcentrum te Vlaardingen.

Opdracht
Datum
Adviseur

3736200
november 2017
T.M. Versteegen RT RM

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	3
1.3	Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen	3
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	4
2.1	Wet ruimtelijke ordening	4
2.2	Actualiteiten rechtspraak	5
3	PLANGEBIED.....	6
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	8
5	NIEUWE PLANOLOGIE	10
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	12
6.1	Selectie van relevante aspecten	12
6.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	14
6.3	Invloedssfeer	15
7	OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....	16
8	ANDERSZINS VERZEKERD.....	17
9	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	18
10	BEOORDELING CLUSTERS	21
11	CONCLUSIE.....	24

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

Stichting Scoutcentrum Vlaardingen heeft de SAOZ te Rotterdam op 29 september 2017, opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het verplaatsen van het Scoutcentrum Vlaardingen naar een perceel langs de watersportweg te Vlaardingen.

1.2 Gesprek

Het dossier is op 4 oktober 2017 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de heer P.R. Korpel. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige T.M. Versteegen RT RM.

Daarbij kwam het volgende aan de orde:

- Planvoornemen is doorgenomen;
- Ter plaatse van het plangebied worden 4 gebouwen gerealiseerd, gegevens hierover zullen nog naar SAOZ worden verstuurd;
- Omwonenden zijn al op de hoogte gebracht middels een informatieavond, geen van de omwonenden is participant;
- Het betreft een recente ontwikkeling, het aspect actieve risicoaanvaarding is derhalve niet aan de orde.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Bestemmingsplan Broekpolder, december 1996;
- Voorlopig ontwerp terreinindeling scoutcentrum, d.d. 14-04-2017

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 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 situatie van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 22 oktober 2014, gemeente Oss, zaaknummer 201310877/1/A1);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe maatregel in werking treedt (bijv. ABRS 10 november 2010, gemeente Son en Breugel, zaaknummer 201004620/1/H2);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hogeveen, 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 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2 en ABRS 30 april 2014, gemeente Harderwijk, zaaknummer 201305155/1/A2);
- De actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2 en ABRS 26 november 2014, Franekeradeel, zaaknummer 201400053/1/A2).

3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 5 oktober 2017 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



Plangebied globaal omkaderd

Het plangebied wordt begrensd door het Broekpad in het noorden, de Vlaardinger Vaart in het oosten, De Twist in het zuiden en de watersportweg in het westen. Op het moment van de opname is het plangebied een recreatief gebied.

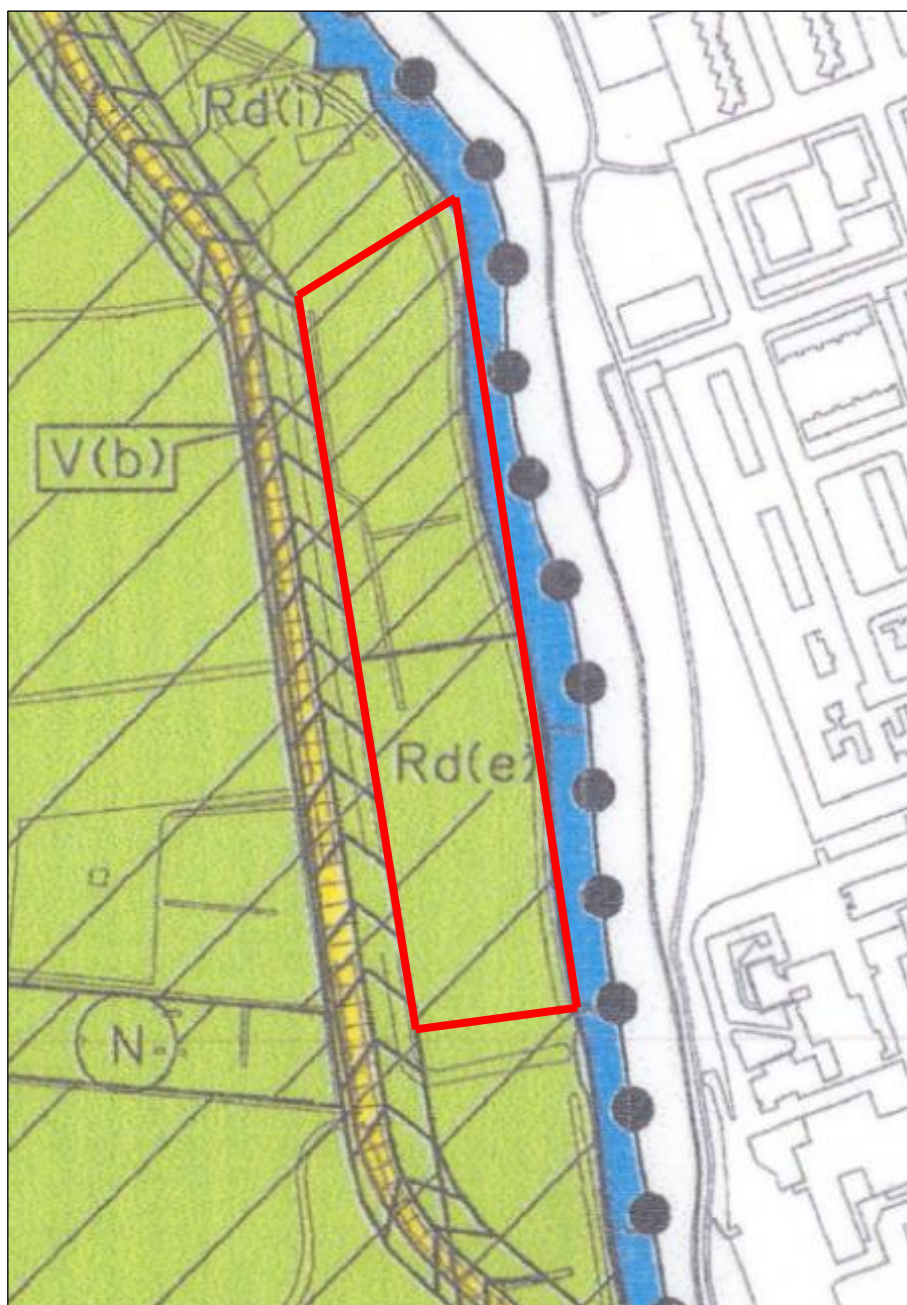
Wij hebben op 4 oktober 2017 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m²
Vlaardingen	F	665	(gedeeltelijk) 631.172

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.

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan “Broekpolder”, d.d. december 1996.



Plangebied globaal omkaderd

Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

- Rd (e): recreatieve doeleinden extensief (deels):
- Rd (i): recreatieve doeleinden intensief (deels).

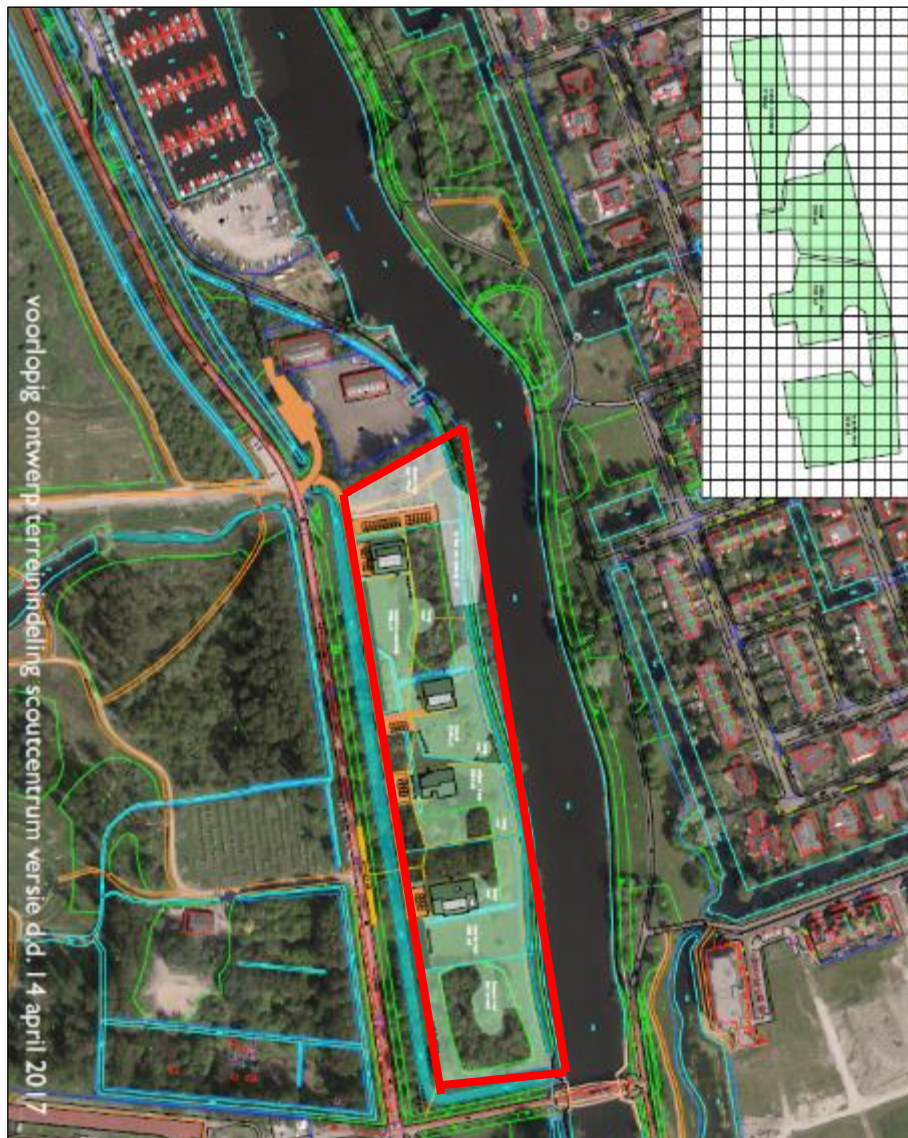
Maximale invulling huidige planologie

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 uit:

- Bebouwing ten behoeve van onderhoud en beheer, geen woningen zijnde, met een maximale oppervlakte van 50 m² met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m¹ en 4,5 m¹. De maximale bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt 10 m¹, de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 1,5 m¹.

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.



Plangebied globaal omkaderd



- Recreatieve doeleinden, intensief met nadere aanduiding “scoutingscentrum”.

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

- 11 van 24

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.

Door het realiseren van meer gebouwen dan in het huidig regime planologisch mogelijk was, kan in beginsel het zicht voor de omliggende objecten, met name aan de oostzijde van het plangebied, worden aangetast. Bij de beoordeling van de clusters zullen wij hierop terugkomen.

Schaduw

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

Door de afstand van de geplande bebouwing en de maximale bouwhoogte van circa 8 m1 in de nieuwe situatie verwachten wij geen relevante nadelige gevolgen met betrekking tot de schaduw. Wij beoordelen dit aspect als neutraal.

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.

Het karakter van bestemming zal in geringe mate wijzigen. De bestemming van de gronden zal nagenoeg hetzelfde blijven echter de gronden zullen wel intensiever worden gebruikt en door de voorgenomen bebouwing zal het gebied verder “verstenen”. Per saldo beschouwen wij dit als een gering nadeel.

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 afstand tot de, met name ten oosten gelegen woonobjecten, is dusdanig groot (tussen de 100 m1 en de 135 m1) dat van een relevante verdere inbreuk op de privacy geen sprake is. Wij beschouwen dit aspect als neutraal.

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.

Omliggende woonobjecten konden al een bepaalde mate van hinder ondervinden door de huidige recreatieve bestemming van de gronden. Door de realisatie van diverse clubgebouwen en een toename van de gebruiksintensiteit binnen het plangebied zal een toename van hinder kunnen voordoen. Echter vanwege de tussenliggende Vlaardingse Vaart en de afstand van de rand van het plangebied tot aan de objecten van 100 m1 tot 135 m1 beschouwen wij dit aspect als neutraal.

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.

Het plangebied wordt in de huidige nieuwe situatie ontsloten via de Watersportweg, er is geen directe verbinding vanuit het plangebied naar de ten oosten gelegen woonobjecten voor autoverkeer vanwege de tussenliggende Vlaardingse Vaart. Ter hoogte van de Francijntje de Kadtlaan is thans een fiets/wandelburg die het recreatiegebied (waar het plangebied onderdeel van uitmaakt) verbindt met de rand van de dorpskern van Vlaardingen. Deze ontsluiting voor langzaam verkeer kan al intensief worden gebruikt door gebruikers van onder andere de sportfaciliteiten die zich binnen het recreatiegebied bevinden. Van een relevante toename van het aantal langzaam verkeersbewegingen door de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake. Het parkeren zal volgens opdrachtgever bij en binnen het recreatiegebied plaatvinden.

6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten hebben betrekking op:

- Zicht;
- Karakter van de bestemming.

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	Juliana van Stolberglaan 1 t/m 19 (oneven) en Engelbrechtlaan 15 en 17
2	Francijntje de Kadtlaan 124, 126 t/m 147 (appartementencomplex)

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

Voor de Watersportweg 11 (sportvoorziening), Watersportweg 21 (sportvoorziening in het kader van outdoor sport) en Watersportweg 38 en 40 (watersport accommodatie) geldt dat gelet op de aard en de bestemming van deze gronden de waarde, door de onderhavige ontwikkeling niet zal worden aangetast.

7 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.

Met betrekking tot het onderwerp risicoaanvaarding beschikken wij niet over relevante informatie. Er lijkt pas sinds kort sprake te zijn van ontwikkelingen op de onderhavige locatie zodat dit onderwerp niet aan de orde is.

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.

Door geen van de eigenaren van de omliggende objecten is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

9 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro moet onderzocht 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 (bijvoorbeeld ABRS 5 september 2012, 201113115, Heiloo; ABRS 10 juli 2013, Horst aan de Maas, 201207038/1/A2 en 201208907/1/A2; ABRS 28 augustus 2013, Heiloo, 201113115/1/A2; ABRS 1 juli 2015, Mook en Middelaar, 201407170/1/A2; ABRS 1 juli 2015 Drimmelen, 201407735/1/A2 en ABRS 9 september 2015, Best, 201500362/1/A2) valt af te leiden dat 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.

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

Globale beoordeling vijf 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, te weten; het realiseren van een scoutingcentrum ter plaatse van een recreatief gebied 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 recreatief gebied met veel houtopstanden en diverse vereniging-/clubgebouwen, kan de nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid als passend worden aangemerkt.

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 of de ontwikkeling past binnen het langjarig, door de gemeente vastgestelde beleid. Hier hebben wij geen informatie over ontvangen.

4 *Wat is de afstand van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt tot omliggende objecten?*

De afstand van de omliggende objecten tot de nieuwe ontwikkeling is zodanig groot dat de gevolgen hiervan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden nauwelijks tot in beperkte mate merkbaar zullen zijn.

5 *Wat is de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.*

Tot slot stellen wij vast dat de door de ontwikkeling ontstane planologische inbreuk per saldo als gering moet worden aangemerkt.

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 3% 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).

10 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
1	Juliana van Stolberglaan 1 t/m 19 (oneven) en Engelbrechtlaan 15 en 17

Deze woningen liggen ten oosten van het plangebied en zijn met de achtergevels daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door een groenvoorziening en de Vlaardinger Vaart.



Gedeelte van de objecten uit deze cluster aan de Juliana van Stolberglaan

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Als gevolg van de toename van het bouwvolume en de toegenomen gebruiksintensiteit kunnen voor de in deze cluster gelegen onroerende zaken, in beginsel planologisch nadelige effecten ontstaan met betrekking tot een verslechtering van het zicht en het wijzigen van het karakter van de bestemming. De - gezien de binnenstedelijke omgeving - ruime afstand tussen de rand van het plangebied en de objecten uit deze cluster bedraagt circa 120 m¹ tot 135 m¹. De voorgenomen bebouwing binnen het plangebied ligt op circa 50 m¹ tot 165 m¹.

Gelet op het bovenstaande, en rekening houdende met alle relevante feiten en omstandigheden zijn wij van mening dat het risico op een voor tegemoetkoming in aanmerking komend planologisch nadeel voor deze objecten nihil is, dan wel zo gering dat er geen sprake zal zijn van een nadeel dat het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen.

Cluster	Adres
2	Francijntje de Kadtlaan 124, 126 t/m 147 (appartementencomplex)

Deze appartementen liggen ten oosten van het plangebied en zijn met de balkonzijde daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door een groenvoorziening en de Vlaardinger Vaart.



Aanzicht van de het appartementencomplex vanaf het plangebied

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Als gevolg van de toename van het bouwvolume en de toegenomen gebruiksintensiteit kunnen voor de in deze cluster gelegen onroerende zaken, in beginsel planologisch nadelige effecten ontstaan met betrekking tot een verslechtering van het zicht en het wijzigen van het karakter van de bestemming. Voor de objecten geldt in feite hetzelfde als voor de objecten uit cluster 1. De afstand van de objecten uit deze cluster tot aan de rand van het plangebied is weliswaar kleiner, echter de afstand bedraagt circa 100 m¹, wat mag worden beoordeeld als een ruime afstand. Het dichtstbijzijnde gebouw in de voorgenomen situatie ligt op circa 140 m¹. Wij beoordelen dit als een ruime afstand. De appartementen op de hogere verdiepingen van het complex zullen iets meer zicht hebben op de geplande gebouwen, maar vanwege de afstand beoordelen wij deze nadelige effecten als nihil tot zeer gering.

Gelet op het bovenstaande, en rekening houdende met alle relevante feiten en omstandigheden zijn wij van mening dat het risico op een voor tegemoetkoming in aanmerking komend planologisch nadeel voor deze objecten nihil is, dan wel zo gering

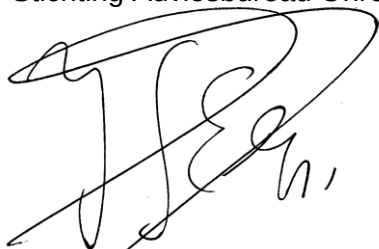
dat er geen sprake zal zijn van een nadeel dat het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen.

11 CONCLUSIE

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

Cluster	Adres	Planschaderisico
1	Juliana van Stolberglaan 1 t/m 19 (oneven) en Engelbrechtlaan 15 en 17	Nihil
2	Francijntje de Kadtlaan 124, 126 t/m 147 (appartementencomplex)	Nihil
Totaal		Nihil

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT RM
Directeur