



PLANSCHADERISICOANALYSE

**REALISATIE VAN TWEE SCHOOLGEBOUWEN OP DE LOCATIE PASSIEBLOEMWEG 1
TOT EN MET 7 TE VLEUTEN**

STATUS: DEFINITIEF

10 november 2020

INHOUD

1. Inleiding

- Opdrachtgever
- Deskundigen
- Opdracht
- Ontvangen stukken
- Procedure
- Reikwijdte van deze analyse en de beperkingen daarin
- Regels aangaande waardebeoordeling (NRVT)

2. Betrokken onroerende zaken

3. Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening

- Wetgeving
- Criteria voor de beoordeling van planschade

4. Planologische vergelijking

- 4.1 “Oude” planologie
- 4.2 “Nieuwe” planologie
- 4.3 Vergelijking “oude” en “nieuwe” planologie en schadebeoordeling

5. Conclusie

Bijlage

1. INLEIDING

Opdrachtgever

Ontwikkelorganisatie Ruimte van de gemeente Utrecht, postbus 16.200, 3500 CE te Utrecht.

Deskundigen

De heer ^{2E} [REDACTED] en mevrouw ^{2E} [REDACTED] ^{2E} [REDACTED] beiden als ^{2E} [REDACTED] verbonden aan ^{2E} [REDACTED] ^{2E} [REDACTED]

Opdracht

In het kader van een zogenoemde planschaderisicoanalyse onderzoeken wat eventuele schade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening zou kunnen zijn ingevolge de plannen tot de realisatie van twee schoolgebouwen aan de Passiebloemweg 1 tot en met 7 te Vleuten.

Ontvangen stukken

Voor wat betreft de beschrijving van de relevante objecten, de naaste omgeving en de planologische omstandigheden is gebruik gemaakt van via de opdrachtgever ontvangen stukken en uit eigen waarneming verzamelde informatie. In deze risicoanalyse zal in het vervolg de gemeente Utrecht als **de gemeente** worden aangeduid, de Wet ruimtelijke ordening als **Wro** en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als **Wabo**.

Ter uitvoering van de opdracht zijn de volgende, voor zover relevant geachte stukken gebruikt:

- de relevante regels en een fragment van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan “Vleuterweide, Vleuten” van de gemeente Utrecht;
- de relevante regels en een fragment van de verbeelding behorende bij het ontwerp bestemmingsplan “Passiebloemweg, Vleuterweide” van de gemeente Utrecht;
- de bouwenvelop schoollocatie Passiebloemweg concept door de gemeente Utrecht van augustus 2020;
- de bezonningsstudie Passiebloemweg;
- de situatietekening en profiel van OBS Vleuterweide door SPO Utrecht van 27 oktober 2020.

Reikwijdte van deze analyse en de beperkingen daarin

Deze risicoanalyse is gebaseerd op de huidige stand van de rechtspraak en op inzichten van deskundigen op het gebied van planschade zoals bedoeld in de Wro. Vanwege de fase waarin de “nieuwe” planologie thans nog verkeert, is het niet uit te sluiten dat wanneer de onderhavige nieuwe planologie definitief is geworden en voorts bij een volledige behandeling van ingediende aanvragen om een tegemoetkoming in planschade en dan ook met het horen van een belanghebbende en een volledige plaats- en objectopname, een dan optredende planschadebeoordelingscommissie tot een ander oordeel komt. Bovendien zal het college van burgemeester en wethouders in eerste aanleg op een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade een besluit dienen te nemen en het college heeft daarbij een eigen beslissingsbevoegdheid en -plicht, die onder omstandigheden, ook na bezwaar, kan leiden tot afwijking van het geadviseerde. Daarna zou vervolgens een rechtbank in beroep of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in hoger beroep uiteindelijk (nog weer) een ander oordeel kunnen geven.

Deze risicoanalyse is derhalve niet meer dan een indicatie van de mogelijk planschadelijke gevolgen van de voorgenomen planologische wijziging en er kunnen geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever aan verbonden worden. Opdrachtgever wordt hierop uitdrukkelijk gewezen.

Regels aangaande waardebepaling (NRVT)

De heer ^{2E} is registertaxateur van onroerende zaken en als zodanig ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer ^{2E}. Hij verricht met deze planschaderisicoanalyse een professionele taxatiedienst zoals die door het NRVT wordt voorgestaan blijkens het Reglement Definities NRVT 2020, voor zover daarin wordt gesproken over Wettelijke Taxaties, te vinden op www.nrvt.nl. De ^{2E} verwijst in die zin naar artikel 6.13, lid 1, sub c onder 2 van de Wet ruimtelijke ordening, waarin wordt vermeld een raming van de andere kosten in verband met een gebiedsexploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou kunnen komen. Hij leidt daaruit, in combinatie met wat is gesteld in het Reglement Definities over Wettelijke Taxaties en planschade af, dat de onderhavige werkzaamheden zich laten kwalificeren als een Wettelijke Taxatie.

In het Reglement Definities valt te lezen dat een Wettelijke Taxatie gedefinieerd is als een Professionele Taxatiedienst, waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de registertaxateur - waaronder in casu ook de best practice van het werkgebied zal moeten worden verstaan - mogelijk dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT-Reglementen of de aangehangen internationale standaarden. Een registertaxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet, regelgeving en best practice van het vakgebied of jurisprudentie - in casu dus op het gebied van planschaderisicoanalyses - hem daartoe dwingt en dwingen. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een professionele taxatiedienst onverkort worden gevolgd. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoekplicht en de rapportagevereisten. In dit geval wijst de ^{2E} ^{2E} erop dat met de onderhavige planschaderisicoanalyse, naast in het algemeen de reeds genoemde mogelijke afwijkingen, de best practice vanwege planschaderisicoanalyses onvermijdelijk en expliciet met zich brengt dat er met geveltaxaties wordt gewerkt, er beperkt onderzoek naar waarde(n) plaatsvindt en dat daardoor een beperkte nauwkeurigheid voor die waarde(n) sowieso aan de orde is. Dit geldt dan ook voor mogelijk geconstateerde waardevermindering.

De registertaxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert, blijft tevens onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Deze zijn eveneens te vinden op www.nrvt.nl.

Ingeval van tegenstrijdigheden voorts tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders, alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk enerzijds met het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke Kamerreglement anderzijds, staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders, alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk, in rangorde bóven de reglementen van het NRVT. De vereisten van het NRVT die van toepassing zijn op de ^{2E} ^{2E} als geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de onderhavige opdracht, gelden hiervoor en in casu dan ook niet allemaal of althans niet allemaal per definitie. Dat neemt echter niet weg dat hij zich zoveel als mogelijk, ter transparantie en in het kader van het leveren van zo hoog mogelijke en objectieve kwaliteit van taxeren, aan de regels heeft proberen te houden die het NRVT voorstaan.

Tevens merken deskundigen op dat door de huidige buitengewone marktomstandigheden vanwege het coronavirus er toenemende onzekerheid ontstaan is met betrekking tot de inschatting van de waarde van de mogelijke risico-objecten. Opdrachtgever wordt hierop **nadrukkelijk** gewezen.

Verantwoording en aansprakelijkheden

Het doel van de uitgevoerde planschaderisicoanalyse

Het doel van de uitgevoerde planschaderisicoanalyse is inzicht te verschaffen in de risico's op planschade zoals die zijn bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening en die voor opdrachtgever mogelijk bestaan bij planologische uitvoering van het hierna nog nader omschreven voorgestane woningbouwplan.

Aansprakelijkheid

De planschaderisicoanalyse en dit rapport zijn uitsluitend bestemd voor het genoemde doel en voor de genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan opdrachtgever. Er kunnen geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden worden aan de inhoud van deze planschaderisicoanalyse.

Juistheid informatie van opdrachtgever

De planschaderisicoanalyse is voor een belangrijk deel gebaseerd op door opdrachtgever verstrekte gegevens. De door opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door de deskundigen wel zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd vanuit de hen toegankelijke (openbare) bronnen, maar zij nemen geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door opdrachtgever aangeleverde gegevens. Bij gebruik van informatie in deze planschaderisicoanalyse zal overigens zo veel mogelijk de bron van verkrijging worden vermeld.

Bezichtiging in plaats van plaatsopname

Er heeft voor geen enkel in deze planschaderisicoanalyse betrokken vastgoedobject een volledige opname plaatsgevonden, een en ander zoals gebruikelijk voor dit soort analyses. De betreffende objecten zijn op 23 oktober 2020 vanaf de straatzijde bezichtigd en zo ook de omgeving van het gebied.

Waardepeildatum

Als waardepeildatum voor de onderhavige inbrengwaarde is de datum van ondertekening van deze planschaderisicoanalyse aangehouden. Opgemerkt wordt dat, wanneer ná de genoemde datum van bezichtiging maar vóór de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde plaatsvindt die van substantiële invloed is op de waardering, deskundigen (mits hen redelijkerwijs kenbaar) dit zullen melden aan de opdrachtgever en vice versa.

Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid

Deskundigen verklaren dat zij de afgelopen jaren niet betrokken zijn geweest bij een transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft (gehad) met de taxatieobjecten waarvoor deze planschaderisicoanalyse is opgesteld. Deskundigen zijn voorts van mening dat zij onpartijdig, onafhankelijk (financieel en anderszins) en zonder belangenverstrengeling met opdrachtgever, in objectiviteit en geheel naar eigen inzichten, zorgvuldig en bekwaam en niet onder ongepaste druk de betreffende planschaderisicoanalyse hebben kunnen uitvoeren en die hebben kunnen opstellen. Opgemerkt wordt dat deskundigen wel eerder voor opdrachtgever (taxatie)werkzaamheden hebben verricht, maar dat dit de afgelopen jaren steeds in dezelfde onafhankelijke rol heeft plaatsgevonden. Het door deskundigen te ontvangen honorarium overigens, is georganiseerd op regiebasis (uren) en daarmee niet afhankelijk van de hoogte van de getaxeerde waarde(n). De [REDACTED] voldoet overigens aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en verklaart de kennis, de vaardigheden en het inzicht te hebben om de planschaderisicoanalyse vakbekwaam uit te voeren.

Recht van kopie

Niets uit deze planschaderisicoanalyse mag worden gewijzigd, gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van deskundigen. Wel zijn deskundigen ermee bekend dat de planschaderisicoanalyse een openbare status zou kunnen krijgen ter onderbouwing van de financiële haalbaarheid van het voorgestane ruimtelijke plan. Vermenigvuldiging in dat kader valt niet onder de bedoeling van deze paragraaf.

Kamer NRVt en taxatietype

Deskundigen zijn van mening dat de onderhavige planschaderisicoanalyse valt binnen het kader van de Kamer Wonen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Er is sprake van een **volledig** taxatietype. Wel is de waardebepaling gebaseerd op een opname vanaf de straatzijde en kent het een karakter van een geveltaxatie. Verwezen wordt door deskundigen naar hetgeen daartoe hiervoor en onder het kopje “Regels aangaande waardebepaling (NRVT)” is opgenomen. Ook zijn bijvoorbeeld expliciete referentievergelijkingen, een marktanalyse, een SWOT-analyse en een expliciete omschrijving van het taxatieproces in deze planschaderisicoanalyse bij de waardering achterwege gelaten, wat die ten minste minder nauwkeurig maakt. Opdrachtgever wordt hierop **nadrukkelijk** gewezen. ”

Instructies van de opdrachtgever

Door opdrachtgever zijn aan deskundigen geen instructies gegeven voor de planschaderisicoanalyse, anders dan eventueel en alsdan expliciet als zodanig vermeld in dit rapport.

Taxatiestandaarden

Deskundigen hebben de onderhavige planschaderisicoanalyse verricht in overeenstemming met de versie 2017 van de IVS. Deskundigen verklaren voorts op de hoogte te zijn van en zij hebben getracht te handelen overeenkomstig de (bedoeling en) inhoud van het relevante reglementen voor Wonen zoals opgesteld door het NRVt (te vinden op www.nrvt.nl), waarbij wordt opgemerkt dat de onderhavige planschaderisicoanalyse in termen van het NRVt een Wettelijke Taxatie betreft.

Toetsing en plausibiliteit

Mevrouw 2E 2E eveneens verbonden aan opdrachtnemer, heeft de planschaderisicoanalyse mee opgesteld. Mevrouw 2E 2E is taxateur (niet ingeschreven bij het NRVt) en deskundige op het gebied van planschade. Een formele plausibiliteitstoets is achterwege gelaten, omdat deze planschaderisicoanalyse reeds is opgesteld door twee deskundigen op het gebied van planschaderisicoanalyses en taxateurs, die elkaar en elkaars werk over en weer controleren.

Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen

Onderstaand is een uiteenzetting gegeven van gehanteerde overige voorwaarden en uitgangspunten die door deskundigen redelijkerwijs aanvaardbaar zijn geacht en volgens hen voor realistisch kunnen worden gehouden, een en ander zonder verdere noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie, alsmede enkele mededelingen zijnerzijds.

In de planschaderisicoanalyse is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende bijvoorbeeld de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting.

De geschatte waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders wordt vermeld. Onder “kosten koper” verstaan deskundigen de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak en de (overige) kosten verbonden aan de inschrijving in het kadaster.

Eventuele bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van deze planschaderisicoanalyse.

Aan omissies, tel- en/of schrijffouten, zulks ter beoordeling van deskundigen, kunnen geen rechten worden ontleend.

De in deze planschaderisicoanalyse genoemde bedragen zijn - indien van toepassing - exclusief BTW en exclusief overdrachtsbelasting, tenzij expliciet anders wordt vermeld. Alle bedragen in deze planschaderisicoanalyse zijn weergegeven in euro's (€). De waarde- en eventuele schadebepaling, het onderzoek daartoe en de rapportage beogen niet te betreffen een bouwkundig en/of locatie-technisch onderzoek en ook geen milieutechnisch onderzoek.

Er is geen rekening gehouden met rechten van derden anders dan in deze planschaderisicoanalyse genoemd en er is geen rekening gehouden met eventueel (nog) te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

Tijdens het uitvoeren van de onderhavige opdracht hebben zich geen afwijkingen voorgedaan ten opzichte van de ondertekende opdrachtbevestiging en de daarvoor dienende offerte.

Van de door de opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Voor zover redelijkerwijs mogelijk hebben deskundigen de geleverde informatie getoetst op juistheid ervan. Mocht blijken (of een sterk vermoeden bestaan) dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is, dan hiervan melding gemaakt en wordt dit aan opdrachtgever voorgelegd. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig of onjuist is geweest.

Deze planschaderisicoanalyse is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en het genoemde doel. Uitsluitend tegenover opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard.

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval wordt uitgekeerd onder de werking van de beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Dit betreft maximaal € 2.000.000,- per geval en € 4.000.000,- maximaal per jaar. Op de planschaderisicoanalyse is een termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal één jaar ingaande per de datum van ondertekening van de planschaderisicoanalyse door de opdrachtnemer.

Deskundigen streven naar transparantie ten aanzien van hun bevindingen, maar zijn zich ervan bewust dat de overwegingen die geleid hebben tot de waarde- en eventuele schadebepaling in deze planschaderisicoanalyse niet altijd eenvoudig noch uitputtend schriftelijk weer te geven zijn. Tot nadere toelichting aan opdrachtgever bestaat, ook daarom, altijd bereidheid.

Deskundigen hebben geen bijzondere uitgangspunten aangehangen bij het vervullen van de onderhavige opdracht, anders dan eventueel en alsdan expliciet als zodanig vermeld in dit rapport.

Concept en trackrecord

Deskundigen hebben op 27 oktober het advies in concept aan opdrachtgever per e-mail verstuurd en op 2 november 2020 na enkele opmerkingen door opdrachtgever per e-mail een aangepaste concept voor deze planschaderisicoanalyse voorgelegd ter reactie.

2. BETROKKEN ONROERENDE ZAKEN

Het project betreft de realisatie van twee schoolgebouwen met bijbehorende voorzieningen. Voor deze ontwikkeling wordt een nieuw bestemmingsplan "Passiebloemweg, Vleuterweide" opgesteld. Deskundigen zijn van mening dat, uitgaande van de verstrekte informatie en de bezichtiging ter plaatse, de navolgende objecten vanwege de invloedssfeer van het nieuwe plan in deze analyse betrokken dienen te worden:

- de objecten aan de Paardenbloemsingel 83 en 84;
- de objecten aan de Vlambloemlaan 102 en 111;
- de objecten aan de Globebloemlaan 20, 22, 24, 30 en 32;
- de objecten aan de Passiebloemweg 2 tot en met 16;
- de objecten aan de Conferenceperenlaan 17 tot en met 25;
- de objecten aan de Trevouxperenlaan 1a, 1, 2 en 2a;
- het object aan de Pastoraleperenlaan 1.

De objecten aan de Doyenneperenlaan 2 tot en met 28 en 1 tot en met 23 hebben de functie maatschappelijke doeleinden. Voor deze objecten geldt dat zij voor wat betreft hun aard en functie niet gevoelig zijn voor planologische wijzigingen zoals hier aan de orde, zolang deze objecten niet in hun exploitatiemogelijkheden worden beperkt. In onderhavig geval is er geen aanleiding om aan te nemen dat de realisatie van de nieuwe schoolgebouwen aan de Passiebloemweg voornoemde objecten in hun exploitatiemogelijkheden of functies zal beperken. Deskundigen verwachten voor voornoemde objecten dan ook geen risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

Andere (woon)objecten zijn niet in de directe omgeving van het plan gelegen en daar dus zo ver vandaan, dan wel daarvan zodanig (planologisch mogelijk) anderszins afgeschermd, dat deskundigen menen dat geen nadelen zullen ontstaan bij de planologische inpassing van het plan.

3. ARTIKEL 6.1 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING

In artikel 6.1 Wro is het volgende omschreven.

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
 - a. een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;
 - b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;
 - c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.
3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.
4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, e, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop die oorzaak onherroepelijk is geworden.
5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder d, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.
6. Schade als gevolg van een bepaling als bedoeld in artikel 3.3 of artikel 3.6, eerste lid, onder c, of artikel 3.38, derde of vierde lid, wordt eerst vastgesteld op grond van een krachtens die bepalingen genomen besluit.

Criteria

Voor het beoordelen van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro geldt (in het algemeen) een aantal criteria die hierna eerst aan de orde zullen worden gesteld.

3.1 Belanghebbende

Het begrip “belanghebbende” is bij de rechter diverse malen getoetst. Naar de mening van deskundigen dient in beginsel als belanghebbende bij planschadebeoordeling eenieder te worden aangemerkt die belang heeft bij een inhoudelijke beoordeling van zijn aanvraag. Degene die gemotiveerd stelt dat hij schade lijdt als gevolg van een planologische maatregel, zal daarom dan reeds als belanghebbende in de zin van artikel 6.1 Wro dienen te worden aangemerkt. Doorgaans zal daarbij echter diegene worden beschouwd, die op het moment van het inwerking treden van de nieuwe planologie een zaken- of verbintenisrechtelijke relatie heeft met de onroerende zaak in verband waarmee om een tegemoetkoming in planschade wegens een planologisch nadeliger situatie wordt gevraagd. In de Wro wordt dienaangaande, in lid 1 van artikel 6.1 gerefereerd aan “degene die schade lijdt of zal lijden”. In deze analyse zal de term “belanghebbende” worden gebruikt in de zin van degene die (mogelijk) schade lijdt als gevolg van de te wijzigen planologie.

Ook een contractspartner (een “initiatiefnemer” of “derde-belanghebbende”) van de gemeente dient als belanghebbende te worden gezien bij de behandeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade, tenminste, indien de aanvraag ziet op een door de initiatiefnemer ingediende en verleende aanvraag om wijziging van de planologie en als er met deze initiatiefnemer door de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten voor het door hem te realiseren bouwproject. De regeling daartoe is opgenomen in artikel 6.4a Wro. Met de in deze risicoanalyse genoemde belanghebbende(n) wordt niet bedoeld de hiervoor genoemde initiatiefnemer. Wel worden hiermee bijvoorbeeld bedoeld de eigenaren, exploitanten of gebruikers van objecten (in de omgeving van) het project die mogelijk planschade zouden kunnen lijden als gevolg van de wijziging van het vigerende planologische regime.

3.2 Onherroepelijkheid en rechtskracht

Artikel 6.1 Wro gaat uit van planologische maatregelen die onherroepelijk zijn geworden. Pas dan kan op een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade worden beslist. De datum van het inwerking treden van de planologische maatregel is volgens heersende jurisprudentie evenwel de peildatum per wanneer eventuele schade bepaald dient te worden. Tijdens het opstellen van deze risicoanalyse is nog geen sprake van een dergelijke status van de voorgenomen planologische maatregel. Omdat enerzijds de markt voor onroerende zaken en anderzijds effecten van wetgeving en rechtspraak op termijn nauwelijks kunnen worden ingeschat, wordt voor het eventueel bepalen van waarden en schade uitgegaan van een fictieve peildatum, te weten 23 oktober 2020. Dit is de datum waarop de situatie ter plaatse in ogenschouw is genomen. Opgemerkt wordt dezerzijds dat tussen de in deze analyse mogelijk genoemde bedragen en de te zijner tijd eventueel daadwerkelijk te vergoeden planschade, verschillen kunnen optreden wanneer het nog geruime tijd duurt voordat de nieuwe planologie rechtskracht verkrijgt en onherroepelijk wordt, ook ondanks het uitgangspunt dat te zijner tijd de definitieve nieuwe planologie één op één zal aansluiten op de in deze risicoanalyse geanalyseerde beeldvorming daarvoor.

3.3 Het causale verband tussen schade en de planologische maatregel

Tussen schade en de planologische maatregel moet een causaal verband bestaan om van planschade te kunnen spreken. In dit geval achten deskundigen het causale verband tussen eventuele schade voor de voornoemde betrokken onroerende zaken en het voorgenomen project, althans de planologische wijziging die dit te zijner tijd mogelijk zal gaan maken, aanwezig.

3.4 Zijn de planologische maatregelen voor belanghebbende(n) nadeliger dan het voorheen geldende planologische regime?

Bij de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade op grond van artikel 6.1 Wro, dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een geobjectiveerde vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Een belanghebbende komt in een planologisch nadeliger situatie te verkeren, wanneer de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden die op basis van het nieuwe planologische regime maximaal kunnen worden gerealiseerd, nadeliger gevolgen hebben dan de mogelijkheden die op basis van het voorheen geldende planologische regime maximaal werden toegestaan. Maximalisatie van de planologische regimes is de hoofdregel en het lijdt alleen dan uitzondering, als met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid bepaalde bouw of bepaald gebruik niet kan of zal worden gerealiseerd. De feitelijke situatie is daarbij in beginsel niet maatgevend.

Onder de werking van de Wro mogen de in een bestemmingsplan begrepen flexibiliteitsbepalingen, althans volgens de letterlijke tekst van de wet, niet worden meegenomen bij de maximale invulling van dat plan. Het gaat hierbij om wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsverplichtingen, bevoegdheden nadere eisen te stellen, bevoegdheden om grenscorrecties door te voeren en binnenplanse ontheffingsmogelijkheden, in samenhang gezien met de Wabo al dan niet te realiseren via een omgevingsvergunning. Pas als van deze flexibiliteitsbepalingen gebruik wordt gemaakt, gelden zij onder de werking van de Wro als zelfstandige planschadegrondslagen.

3.5 Welke schade lijdt belanghebbende ten gevolge van een eventueel nadeliger planologische maatregel?

Als blijkt dat een belanghebbende in planologisch opzicht in een nadeliger positie is komen te verkeren, dan dient de daaruit voortvloeiende schade per peildatum vastgesteld te worden. Schade in de zin van artikel 6.1 Wro kan, volgens de letterlijke tekst van de wet, bestaan uit waardevermindering van een onroerende zaak of inkomensderving.

3.6 Is de schade anderszins verzekerd (subsidiariteit)?

Wanneer planschade deels of geheel anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door onteigening of aankoop, dan dient de vergoeding van die schade in mindering te worden gebracht op de in het kader van artikel 6.1 Wro bepaalde schade. De tegemoetkoming in de planschade ex artikel 6.1 Wro wordt normaliter betaald in geld. Als door derden een tegemoetkoming in mogelijke schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro wordt betaald aan een belanghebbende, dan is het aan te raden expliciet vast te leggen in bijvoorbeeld een overeenkomst dat de schade is vastgesteld en wordt betaald in het kader van artikel 6.1 Wro, een en ander om te voorkomen dat nadien alsnog (en dus dubbel) planschade moet worden vergoed. Dit geldt ook voor compensatie in natura. Een aanvrager kan overigens ook aangeven dat hij de schade op een andere manier dan in geld gecompenseerd wil zien (in natura derhalve). De aanvrager moet dan ook zelf aangeven hoe. Daarbij dient uiteraard te worden bedacht dat dit redelijkerwijs mogelijk moet zijn.

3.7 Verjaringstermijn voor aanvragen om een tegemoetkoming in planschade

Artikel 6.1, lid 4 Wro bepaalt dat een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid van artikel 6.1 Wro moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, bedoeld in het eerste lid, onherroepelijk is geworden. Wordt een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade niet ingediend binnen vijf jaar na onherroepelijkheid van de schadeveroorzakende maatregel, dan dient de aanvraag niet-ontvankelijk te worden verklaard.

3.8 Forfaitair eigen risico van 2% en normaal maatschappelijk risico

In artikel 6.2, lid 2 Wro is bepaald dat 2% van de waarde van een onroerende zaak of van inkomen in ieder geval voor rekening van een aanvrager moet blijven, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak zelf betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1 Wro. In dit laatstgenoemde artikel wordt vermeld dat in een bestemmingsplan regels worden gesteld omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken en dat betekent dat het forfaitaire 'eigen risico' van 2% bij wet niet geldt voor schade die wordt veroorzaakt op of aan de eigendom van een aanvrager zelf, de zogenoemde directe planschade.

Met artikel 6.2, lid 1 Wro is tevens de term 'normaal maatschappelijk risico' geïntroduceerd in de Wro en dienaangaande stelt de wetgever dat **in ieder geval** 2% van de schade voor rekening en risico van een aanvrager dient te blijven. De wetgever bedoelt hiermee, dat naast de forfaitaire drempel voor eigen risico van 2% ook een verdergaande aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico geïndiceerd kan zijn. Hoe hoog deze aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico mag, moet of kan zijn, is geheel afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval. In deze casus beoordelen deskundigen het normaal maatschappelijk risico, voor zover die ziet op indirecte schade althans, als volgt.

Bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico is door de Afdeling, al kort na de invoering van de Wro, eerst en vooral van belang geacht het antwoord op de vraag of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee een benadeelde rekening had behoren te houden, in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag ook al bestond geen concreet zicht op de omvang en de mate waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. Ook uit recente(re) jurisprudentie van de Afdeling, verwezen wordt bijvoorbeeld naar ABRS van 5-9-2012 (201113115, www.raadvastate.nl), van 15-5-2013 (201111969/1/A2, www.raadvanstate.nl), van 10-7-2013 (Horst aan de Maas), van 17 september 2014 (2014201300787/3/A2, www.raadvanstate.nl), van 24 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4686), van 4 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:617), van 30 maart 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:858), van 1 juli 2017 (ECLI:NL:RVS:2015:2071) en van 1 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1436), volgt voorts dat primair moet worden onderzocht of, en zo ja in hoeverre door een aanvrager gestelde schade als een normale ontwikkeling is te beschouwen en (daarmee) in de lijn der verwachting ligt en krachtens artikel 6.2, lid 1 Wro dan geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening behoort te blijven.

De vorenstaande vraag laat zich, volgens de Afdeling in voornoemde rechtspraak en ook in de praktijk, bijvoorbeeld aan de hand van (met name) de onderstaande deelvragen beantwoorden.

1. Betreft het een 'normale maatschappelijke ontwikkeling' waarmee aanvragers in abstracto rekening hadden te houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang, plaats en het moment van realisering?
2. Past de ontwikkeling in het door de overheid gevoerde planologische beleid?
3. Past de ontwikkeling in de ruimtelijke structuur van de omgeving?

Bij de vorenstaande vragen, spelen ook de afstand tot de nieuwe ontwikkeling en de waarneembaarheid daarvan en de omvang van de schade een rol, hoewel niet zozeer als zelfstandig beoordelingscriterium.

In onderhavige casus menen deskundigen dat als volgt moet worden geredeneerd.

Ad 1. De gronden waarop de realisatie van twee schoolgebouwen mogelijk worden gemaakt, liggen in het centrum van Vleuten dat deel uitmaakt van een grootstedelijk gebied. Het vervangen van aanwezige gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen (scholen) in een stad of dorp, is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling. Omwonenden hadden om die reden dus reeds rekening te houden met zo een ontwikkeling en in die zin ligt de ontwikkeling dan ook in de lijn der verwachting.

Ad 2. De ontwikkeling past in het door de overheid gevoerde planologische beleid. Gezien de aanwezigheid van tijdelijke gebouwen ten behoeve van scholen en de gepubliceerde Startnotitie ten aanzien van de nieuwbouw in november 2018 door de gemeente Utrecht, menen deskundigen dat de ontwikkeling in het gevoerde planologische beleid van de gemeente Utrecht voor het centrum van Vleuten past. de stad Utrecht past.

Ad 3. De ontwikkeling past in de ruimtelijke structuur van de omgeving.

De ontwikkeling op zichzelf voorts, ligt voor diverse objecten op relatief korte afstand en de omvang van schade voor diverse objecten komt deskundigen in het algemeen als relatief beperkt voor.

Het vorenstaande resumerend, zal er naar de mening van deskundigen toe moeten leiden dat een vorm van normaal maatschappelijk risico van toepassing dient te zijn, hoger dan het drempelpercentage van 2%. Deskundigen schatten in dat in casu een percentage van 5% gehanteerd zou moeten worden.

3.9 Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding

Indien een belang tot de betrokken onroerende zaak werd verkregen nadat de schadeveroorzakende planologische maatregel op juiste wijze bekend is gemaakt, leidt dat tot het oordeel dat een belanghebbende ten tijde van het verkrijgen van dit belang behoorde te weten van deze voor hem negatieve planologische ontwikkeling. In dat geval wordt hij doorgaans geacht (actief) het risico op een dergelijke ontwikkeling te hebben aanvaard en dan blijft eventuele schade ten zijnen laste. Een en ander geldt eveneens als ten tijde van het verkrijgen van het belang een belanghebbende wist of redelijkerwijs behoorde te weten dat de gemeente voornemens was de schadeveroorzakende planologische situatie te wijzigen. Dit betekent dat bijvoorbeeld een structuurvisie, een ter inzage gelegd ontwerp voor een bestemmingsplan of een ander door de gemeente publiekelijk gemaakt en voldoende concreet (beleids)voornemen kan leiden tot de conclusie dat belanghebbende die, nadat dergelijke ontwikkelingen gepubliceerd en/of afgekondigd zijn zich toch ter plaatse vestigde, daarmee het risico op eventuele planschade actief heeft aanvaard.

3.10 Wettelijke rente en kosten voor deskundigen bijstand

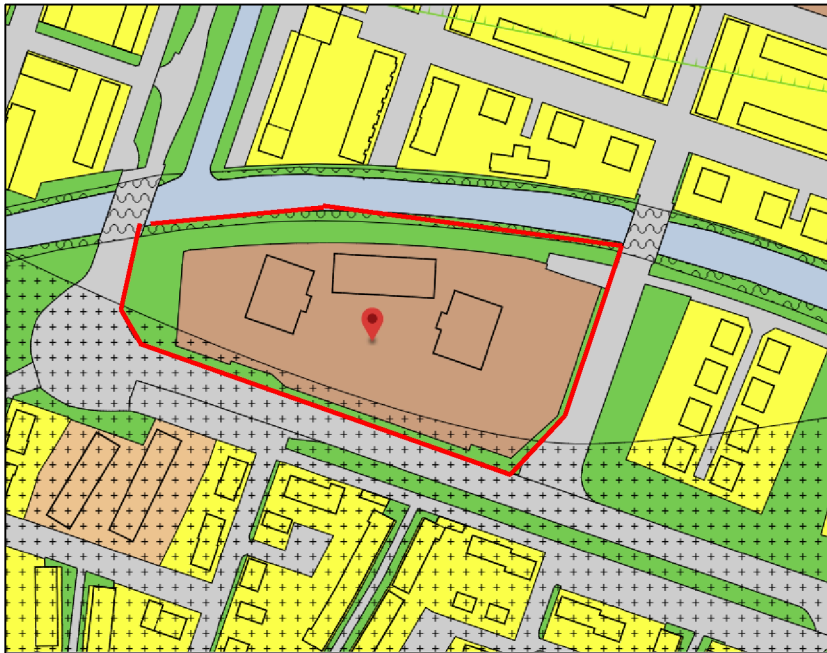
In artikel 6.5 Wro is imperatief bepaald dat burgemeester en wethouders bij toekenning van een tegemoetkoming in planschade tevens de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundigen bijstand vergoeden, alsmede de wettelijke rente te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag indien onherroepelijkheid reeds bestaat.

4. PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

Bij het beantwoorden van de vraag of sprake is van schade ex artikel 6.1 Wro, is een vergelijking van opvolgende planologische regimes het uitgangspunt. Bezien moet worden of belanghebbende(n) in planologisch opzicht in een nadeliger positie is (zijn) gekomen. Daartoe wordt een vergelijking gemaakt tussen de maximale invulling van de planologische mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan “Vleuterweide, Vleuten” enerzijds en het ontwerp bestemmingsplan “Passiebloemweg, Vleuterweide” anderzijds.

4.1 “Oude” planologie

Ter plaatse van de projectlocatie vigeert thans het bestemmingsplan “Vleuterweide, Vleuten”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 10 april 2014 en op 26 juni 2014 onherroepelijk geworden.



Fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan “Vleuterweide, Vleuten”. het rood omkaderde vlak duidt globaal de projectlocatie aan.



Afbeelding Google Maps huidige situatie

Voor zover deskundigen kunnen opmaken van de verbeelding, gelden op de locatie van de realisatie van de twee schoolgebouwen de bestemmingen ‘Maatschappelijk’, ‘Groen’ en voor een klein gedeelte ‘Waarde-Archeologie’. De regels voor deze bestemmingen zijn integraal

als bijlage 2 aan het conceptadvies gehecht. Onderstaand is een samenvatting opgenomen van de genoemde regels.

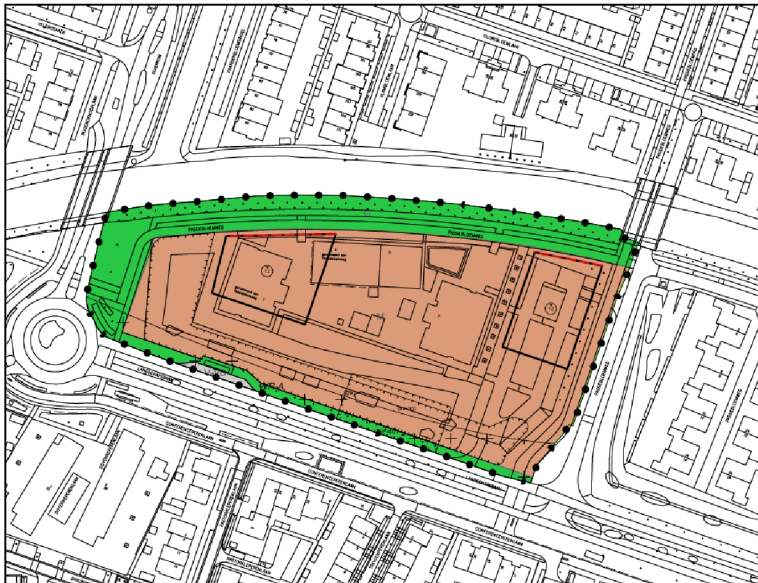
De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterbeheer, waterberging, tuinen, erven en terreinen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het gehele bouwvlak bebouwd mag worden. De bouwhoogte bedraagt voor de twee buitenste gebouwen maximaal 7m en voor het gebouw in het midden maximaal 4m. Gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3m bedragen, de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6m bedragen.

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, gazons en beplantingen, fiets- en voetpaden, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, waterbeheer en waterberging, onderhoudspaden en -stroken en voorzieningen zoals bushokjes ten behoeve van de aangrenzende bestemming(en), de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6m² per gebouw met een bouwhoogte van maximaal 2m. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3m bedragen, de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4m.

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

4.2 “Nieuwe” planologie

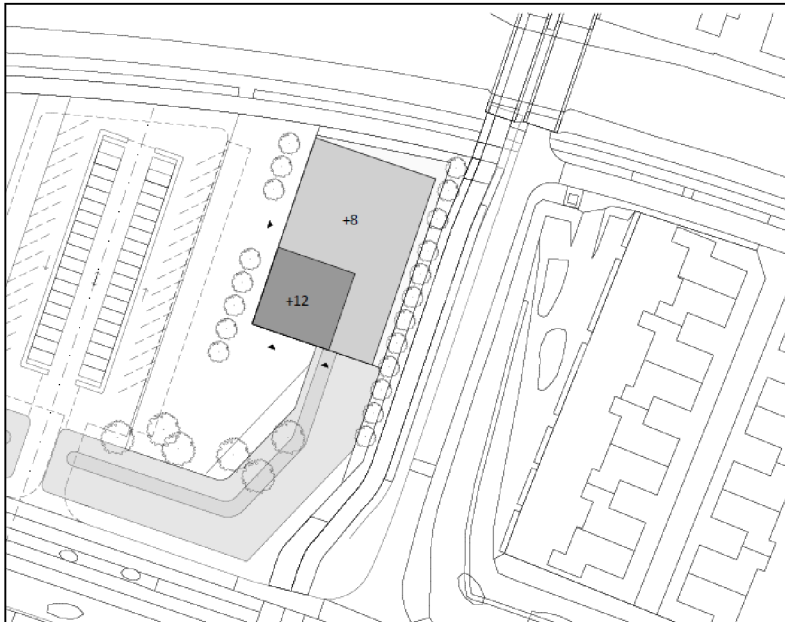
De gemeente Utrecht is voornemens op de locatie Passiebloemweg de drie tijdelijke schoolgebouwen te vervangen door twee nieuwe permanente schoolgebouwen met daarbij de aanleg van schoolpleinen, parkeervoorzieningen en overige voorzieningen. De totale bebouwingsoppervlakte voor beide schoolgebouwen bedraagt ongeveer 1.200 m². Beide gebouwen bestaan uit maximaal drie bouwlagen met een plat dak. De maximale bouwhoogte van beide gebouwen is 12m. De bestaande grondwal blijft zoveel mogelijk behouden met een hoogte van 4,6m waardoor de scholen daarachter deels verscholen komen te liggen. Een verlenging van de grondwal richting de Passiebloemweg behoort tot de mogelijkheden. De buitenruimten van de scholen zullen tussen de gebouwen en de grondwal liggen. Parkeerplaatsen worden eveneens tussen de gebouwen gerealiseerd en de ontsluiting ervan vindt plaats vanaf de Landschapsbaan. De ontsluiting van de fiets- en de voetgangers vindt plaats aan de Passiebloemweg. Voor de realisatie van het project wordt door de gemeente het bestemmingsplan “Passiebloemweg, Vleuterweide” opgesteld. De verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan met de bijbehorende regels dienen als uitgangspunt voor deze planschaderisicoanalyse.



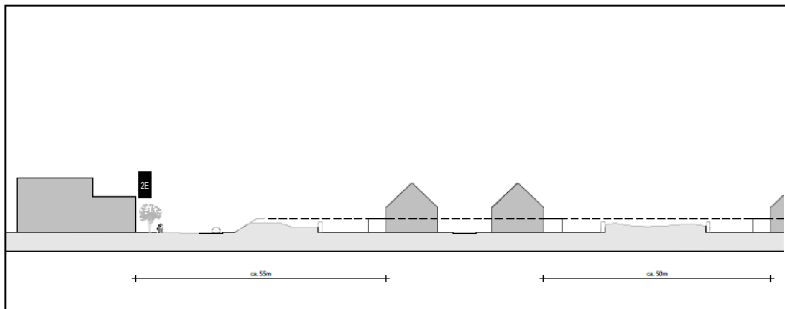
Fragment van de verbeelding behorend bij het ontwerp bestemmingsplan “Passiebloemweg, Vleuterweide”.



De randvoorwaarden voor het project aan de Passiebloemweg door BGSV van 1 september 2020.



De situatietekening van OBS Vleuterweide door SPO Utrecht van 27 oktober 2020.



Het profiel van OBS Vleuterweide door SPO Utrecht van 27 oktober 2020.

Op de verbeelding, gelden op de locatie van de ontwikkeling van de schoolgebouwen de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen' en voor een klein gedeelte 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Waarde-Archeologie'. De regels voor deze bestemmingen zijn integraal als bijlage 3 aan het conceptadvies gehecht. Onderstaand is een samenvatting opgenomen van de genoemde regels.

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterberging, tuinen en erven. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het gehele bouwvlak bebouwd mag worden. De bouwhoogte bedraagt voor de twee gebouwen maximaal 12m en maximaal drie bouwlagen zijn toegestaan met plat dak. In aanvulling hierop heeft opdrachtgever een situatietekening en profiel van het schoolgebouw meest oostelijk gelegen op de projectlocatie (OBS Vleuterweide) opgesteld, de planregels zullen hierop aangepast worden. Op dit gebouw komt geen volledige derde laag waardoor de maximale bouwhoogte voor dit gebouw grotendeels 8m wordt en slechts voor een klein gedeelte 12m. Ten opzichte van de omliggende woningen komt de derde laag terug liggend te liggen. Ter plaatse van de aanduiding gevellijn dient het hoofdgebouw in de gevellijn komen te staan. Gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling of buitenberging, mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd met maximale oppervlakte van 60m². De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3m bedragen, de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6m bedragen. Ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding grondwal'

mag op of in de grondwal een toegang om het gebouw te kunnen betreden worden gebouwd.

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, gazons en beplantingen. De aanwezige grondwal moet voor wat betreft de hoogte in stand gehouden worden en mag waar aangeduid uitgebreid worden. Een inrit en uitrit is toegestaan aan de Landschapsbaan. Gronden zijn tevens bestemd voor fiets- en voetpaden, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, waterbeheer en waterbergingen voor voorzieningen en functies zoals kunstwerken, civieltechnische bouwwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3m bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidings die niet hoger dan 1m mogen zijn en de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4m.

De voor Verkeer-Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeer- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer, water, waterbeheer en waterberging, groenvoorzieningen en verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, kunstwerken, civieltechnische bouwwerken en geluidwerende voorzieningen.

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

4.3 Vergelijking “oude” en “nieuwe” planologie en schadebepaling

In het kader van de planvergelijking overwegen deskundigen het volgende.

Op het gebied van de **bebouwingsmogelijkheden** wijzigt de situatie ter plaatse. In het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk op de betreffende locatie drie gebouwen te realiseren met een totale bouwoppervlakte van ongeveer 2.000m². Voor twee gebouwen daarvan bedraagt de maximale bouwhoogte 7m en voor het derde gebouw bedraagt de maximale bouwhoogte 4m. Tevens zijn gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, toegestaan buiten het bouwvlak. In de nieuwe situatie worden twee gebouwen gerealiseerd met een totale maximale bouwoppervlakte van ongeveer 1.200m². Tevens zijn gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling of buitenberging toegestaan buiten het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 60m². Dit betekent een aanzienlijke afname voor wat betreft de bebouwingsoppervlakte van hetgeen in de huidige situatie planologisch mogelijk is. De nieuwe bebouwing wordt verder naar het noorden gesitueerd, in de gevellijn, nagenoeg grenzend aan de Passiebloemweg en valt daarmee grotendeels buiten de in de huidige situatie toegestane bouwvlakken. Enerzijds resulteert dit in een planologische verbetering op de locatie waar thans wel gebouwen zijn toegestaan en in de nieuwe situatie hiervoor parkeren en buitenruimte wordt gerealiseerd zonder gebouwen. Anderzijds resulteert dit mogelijk in een planologische verslechtering omdat de nieuwe gebouwen (deels) dichterbij omliggende objecten worden gesitueerd en het aan de westzijde gelegen gebouw 5m, één bouwlaag, hoger zal zijn dan de huidige toegestane bebouwing. Het gebouw aan de oostzijde krijgt een gedeeltelijke derde bouwlaag, de maximale bouwhoogte voor dit gebouw zal dan ook voor een klein gedeelte 12m bedragen en voor het grootste gedeelte 8m. De bouwhoogte voor beide gebouwen zal maximaal 12m (en deels 8m) bedragen hetgeen een planologische verzwaring betekent en voor omwonenden kan leiden tot extra belemmering van uitzicht en mogelijk extra aantasting van privacy, met name door inkijk vanuit de gebouwen in tuinen en woningen. Tevens kan er sprake zijn van verminderde zonlicht- en/of daglichttoetreding in de tuinen of woningen. Deskundigen zijn dan ook van mening dat er op het gebied van de bebouwingsmogelijkheden voor een deel van de planlocatie gesproken dient te worden van een nadeliger situatie als het project planologisch wordt ingepast. Daarbij moet in overweging worden genomen dat de aanwezige grondwal voor wat betreft de hoogte in stand wordt gehouden en richting de Passiebloemweg kan worden uitgebreid, hetgeen het zicht op de nieuwe schoolgebouwen enigszins ontnemt.

Op het gebied van de **gebruiksmogelijkheden** blijft de bestemming grotendeels ongewijzigd. De functies maatschappelijke voorzieningen, waartoe scholen behoren, en de functie groen blijven gehandhaafd. Alleen de functie verkeer-verblijfsgebied wordt toegevoegd op een klein gedeelte van de planlocatie grenzend aan de Landschapsbaan. Thans is daar geen verkeer- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer toegestaan maar door de geringe omvang en de naastgelegen doorgaande weg, verwachten deskundigen geen toenemende hinder voor dit gedeelte van de planlocatie voor omwonenden. Per saldo verwachten deskundigen geen nadeliger situatie op het gebied van de gebruiksmogelijkheden.

Resumerend zijn deskundigen van mening dat in beginsel gesproken moet worden van een planologische verzwaring voor de omgeving en dan eerst en vooral op het gebied van de bebouwingsmogelijkheden. Of dit zou kunnen leiden tot schade die als planschade voor vergoeding in aanmerking dient te komen in indirecte zin, wordt hierna nader uitgeschreven voor de in hoofdstuk 2 genoemde objecten.

De objecten aan de Paardenbloemsingel 83 en 84

Deze objecten zijn gelegen ten noordwesten en zijdelings van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de afstand vanaf het perceel tot het eerste nieuwe schoolgebouw met een bouwhoogte van 12m, minimaal 30m en tot de woningen minimaal 40m. Voor deze objecten geldt dat zijdelings hiervan thans planologisch op een afstand van ongeveer 35m een schoolgebouw mogelijk is met een bouwhoogte van 7m en op een afstand van ruim 45m tot aan de woningen. Tussengelegen gronden bestaan uit een strook groen grenzend aan het perceel, water en nog een strook groen. In de nieuwe situatie wordt de bebouwing dichterbij en met de gevel gericht naar voornoemde objecten gesitueerd en tevens 5m hoger, met een extra bouwlaag. Hierdoor zal er voor voornoemde objecten sprake zijn van enige uitzichtverslechtering en verslechtering van privacy door mogelijke (in)kijk vanuit en in deze objecten en tuinen. Gezien de toch nog redelijke afstand en situering tot voornoemde objecten, zal er blijkens de bezonningsstudie nauwelijks sprake zijn van verminderde zonlicht- en/of daglichttoetreding in de tuinen of woningen. Met name door de reeds aanwezige bestemming maatschappelijke voorzieningen op de projectlocatie, het tussengelegen water en de groenstroken zal er naar de mening van deskundigen voorts geen sprake zijn van toenemende geluidhinder en verkeer- en parkeerdrukke achter de woningen. Per saldo verwachten deskundigen dat in de nieuwe situatie dermate hinder kan ontstaan, dat dit zal leiden tot enige vermindering van de waarde van voornoemde objecten.

De waarde van het object aan de Paardenbloemsingel 83 schatten deskundigen op ongeveer € 625.000,-, de waardevermindering op ongeveer € 20.000,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 625.000,- voor deze woning voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 31.250,-. Daardoor zijn er naar de mening van deskundigen geen risico's op planschade voor voornoemd object.

De waarde van het object aan de Paardenbloemsingel 84 schatten deskundigen op ongeveer € 575.000,-, de waardevermindering op ongeveer € 10.000,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 575.000,- voor deze woning voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 28.750,-. Daardoor zijn er naar de mening van deskundigen geen risico's op planschade voor voornoemd object.

Het object aan de Vlambloemlaan 102

Dit object is gelegen ten noorden en zijdelings, van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de afstand vanaf het perceel tot het eerste nieuwe schoolgebouw met een bouwhoogte van 12m ongeveer 40m en tot de woning ongeveer 50m. Voor dit object geldt dat zijdelings hiervan thans planologisch op een afstand van ongeveer 30m (school)gebouwen mogelijk zijn met een bouwhoogte van 7m en 4m en op een afstand van ruim 55m tot aan de woning. Tussengelegen gronden bestaan uit een strook groen vanaf het perceel, water en een strook groen. In de nieuwe situatie wordt de bebouwing verder van het object aan de Vlambloemlaan 102 en met de gevel anders gesitueerd maar wel 5m hoger met een extra bouwlaag. Hierdoor zal er voor voornoemd object sprake zijn van enige uitzichtverslechtering en verslechtering van privacy door mogelijke (in)kijk vanuit en in dit object en tuin. Gezien de toch nog redelijke afstand en situering tot voornoemd object, zal er blijkens de bezonningsstudie nauwelijks sprake zijn van verminderde zonlicht- en/of daglichttoetreding in de tuin of woning. Met name door de reeds aanwezige bestemming maatschappelijke voorzieningen op de projectlocatie, het tussengelegen water en de groenstroken zal er naar de mening van deskundigen voorts geen sprake zijn van toenemende geluidhinder en verkeer- en parkeerdrukke achter de woningen. Per saldo verwachten deskundigen dat in de nieuwe situatie dermate hinder kan ontstaan, dat dit zal leiden tot enige vermindering van de waarde van voornoemd object.

De waarde van het object aan de Vlambloemlaan 102 schatten deskundigen op ongeveer € 650.000,-, de waardevermindering op ongeveer € 15.000,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 650.000,- voor deze woning voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 32.500,-. Daardoor zijn er naar de mening van deskundigen geen risico's op planschade voor voornoemd object.

Het object aan de Vlambloemlaan 111

Dit object is gelegen ten noorden en zijdelings, van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de afstand vanaf het perceel tot het eerste nieuwe schoolgebouw met een bouwhoogte van 12m ongeveer 30m en tot de woning ongeveer 40m. Voor dit object geldt dat zijdelings hiervan thans planologisch op een afstand van ongeveer 35m (school)gebouwen mogelijk zijn met een bouwhoogte van 7m en 4m en op een afstand van ruim 45m tot aan de woning. Tussengelegen gronden bestaan uit een strook groen vanaf het perceel, water en een strook groen. Omdat in de nieuwe situatie de bebouwing dichterbij komt en daarbij 5m hoger zal zijn met een extra bouwlaag, zal er voor voornoemd object sprake zijn van enige uitzichtverslechtering en verslechtering van privacy door mogelijke (in)kijk vanuit en in dit object en tuin. Gezien de toch nog redelijke afstand en situering tot voornoemd object, zal er volgens de bezonningsstudie nauwelijks sprake zijn van verminderde zonlicht- en/of daglichttoetreding in de tuin of woning. Met name door de reeds aanwezige bestemming maatschappelijke voorzieningen op de projectlocatie, het water en de groenstroken zal er naar de mening van deskundigen voorts geen sprake zijn van toenemende geluidhinder en verkeer- en parkeerdrukke achter de woningen. Per saldo verwachten deskundigen dat in de nieuwe situatie dermate hinder kan ontstaan, dat dit zal leiden tot enige vermindering van de waarde van voornoemd object.

De waarde van de objecten aan de Vlambloemlaan 102 schatten deskundigen gemiddeld op ongeveer € 550.000,-, de waardevermindering op ongeveer € 20.000,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 550.000,- voor deze woning voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 27.500,-. Daardoor zijn er naar de mening van deskundigen geen risico's op planschade voor voornoemd object.

Het object aan de Globebloemlaan 20

Dit object is gelegen schuin achter, ten noordoosten van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de afstand vanaf het perceel tot het eerste nieuwe schoolgebouw, met een bouwhoogte van grotendeels 8m en twee bouwlagen en voor een klein gedeelte 12m, ongeveer 40m en tot de woning ongeveer 55m. Voor dit object geldt dat schuin achter dit perceel thans planologisch op een afstand van ongeveer 90m (school)gebouwen mogelijk zijn met een bouwhoogte van 7m en op een afstand van ruim 100m tot aan de woning. Tussengelegen gronden bestaan uit een strook groen grenzend aan het perceel, water, een doorgaande weg en parkeervoorzieningen. Omdat in de nieuwe situatie de bebouwing dichterbij het object aan de Globebloemlaan 20 komt en grotendeels 1m hoger zal zijn, met hetzelfde aantal bouwlagen, en een extra bouwlaag verder verwijderd van voornoemd object, zal er voor voornoemd object sprake zijn van enige uitzichtverslechtering en verslechtering van privacy door mogelijke (in)kijk vanuit en in dit object en tuin. Gezien de toch nog redelijke afstand tot de voornoemd object, zal er volgens de bezonningsstudie geen sprake zijn van verminderde zonlicht- en/of daglichttoetreding in de tuin of woning. Met name door de reeds aanwezige bestemming maatschappelijke voorzieningen op de projectlocatie, de doorgaande weg, het water en groenstroken zal er naar de mening van deskundigen voorts geen sprake zijn van toenemende geluidhinder en verkeer- parkeerdrukke achter de woningen. Per saldo verwachten deskundigen dat in de nieuwe situatie dermate hinder kan ontstaan, dat dit zal leiden tot een vermindering van de waarde van voornoemd object.

De waarde van het object aan de Globebloemlaan 20 schatten deskundigen op ongeveer € 700.000,-, de waardevermindering op ongeveer € 15.000,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 700.000,- voor deze woning voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 35.000,-. Daardoor zijn er naar de mening van deskundigen geen risico's op planschade voor voornoemd object.

De objecten aan de Globebloemlaan 22 en 24

Deze objecten zijn gelegen ten noorden van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de afstand vanaf de percelen tot het eerste nieuwe schoolgebouw, met een bouwhoogte van grotendeels 8m en twee bouwlagen en voor een klein gedeelte 12m, ongeveer 35m en tot de woningen ongeveer 50m. Voor deze objecten geldt dat achter deze objecten thans geen gebouwen mogelijk zijn en schuin achter deze percelen thans planologisch op een afstand van ongeveer 50m (school)gebouwen mogelijk zijn met een bouwhoogte van 7m en op een afstand van ruim 60m tot aan de woningen. Tussengelegen gronden bestaan uit een strook groen grenzend aan het perceel, water, een strook groen en parkeervoorzieningen. Omdat in de nieuwe situatie de bebouwing dichterbij en recht achter de objecten aan de Globebloemlaan 22 en 24 komt en grotendeels 1m hoger zal zijn, met hetzelfde aantal bouwlagen, en een extra bouwlaag verder verwijderd van voornoemde objecten, zal er voor deze objecten sprake zijn van enige uitzichtverslechtering en verslechtering van privacy door mogelijke (in)kijk vanuit en in deze objecten en tuinen. Gezien de toch nog redelijke afstand tot voornoemde objecten, zal er blijkens de bezonningsstudie nauwelijks sprake zijn van verminderde zonlicht- en/of daglichttoetreding in de tuinen of woningen. Met name door de reeds aanwezige bestemming maatschappelijke voorzieningen op de projectlocatie, het water en de groenstroken zal er naar de mening van deskundigen voorts geen sprake zijn van toenemende geluidhinder en verkeer- en parkeerdrukke achter de woningen. Per saldo verwachten deskundigen dat in de nieuwe situatie dermate hinder kan ontstaan, dat dit zal leiden tot een vermindering van de waarde van voornoemde objecten.

De waarde van de objecten aan de Globebloemlaan 22 en 24 schatten deskundigen gemiddeld op ongeveer € 750.000,-, de waardevermindering op ongeveer € 40.000,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 750.000,- voor deze woning voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 37.500,-. Daardoor zijn er naar de mening van deskundigen risico's op planschade voor voornoemde objecten ter hoogte van € 2.500,- per object. In totaal betekent dit voor deze twee objecten een bedrag van € 5.000,-.

De objecten aan de Globebloemlaan 30 en 32

Deze objecten zijn gelegen ten noorden van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de afstand vanaf de percelen tot het eerste nieuwe schoolgebouw met een bouwhoogte van grotendeels 8m en twee bouwlagen en voor een klein gedeelte 12m, ongeveer 30m en tot de woningen ongeveer 40m. Voor deze objecten geldt dat aan de voorzijde van deze objectenrecht tegenover, thans planologisch op een afstand van ongeveer 45m (school)gebouwen mogelijk zijn met een bouwhoogte van 7m en 4m en op een afstand van ruim 55m tot aan de woningen. Tussengelegen gronden bestaan uit een strook groen grenzend aan het perceel, water en een strook groen. Omdat in de nieuwe situatie de bebouwing dichterbij komt maar wel schuin tegenover de objecten aan de Globebloemlaan 30 en 32 en daarbij grotendeels slechts 1m hoger zal zijn, met hetzelfde aantal bouwlagen, en een extra bouwlaag verder verwijderd van voornoemde objecten, zal er voor voornoemde objecten sprake zijn van geringe uitzichtverslechtering en verslechtering van privacy door mogelijke (in)kijk vanuit en in deze objecten en tuinen. Gezien de toch nog redelijke afstand en situering tot voornoemde objecten, zal er blijkens de bezonningsstudie nauwelijks sprake zijn van verminderde zonlicht- en/of daglichttoetreding in de tuinen of woningen. Met name door de reeds aanwezige bestemming maatschappelijke voorzieningen op de projectlocatie, het water en de groenstroken zal er naar de mening van deskundigen voorts geen sprake zijn van

toenemende geluidhinder en verkeer- en parkeerdruchte achter de woningen. Per saldo verwachten deskundigen dat in de nieuwe situatie dermate hinder kan ontstaan, dat dit zal leiden tot een vermindering van de waarde van voornoemde objecten.

De waarde van de objecten aan de Globebloemlaan 30 en 32 schatten deskundigen gemiddeld op ongeveer € 700.000,-, de waardevermindering op ongeveer € 20.000,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 700.000,- voor deze woning voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 35.000,-. Daardoor zijn er naar de mening van deskundigen geen risico's op planschade voor voornoemde objecten.

De objecten aan de Passiebloemweg 2 tot en met 10

Deze objecten zijn gelegen ten oosten van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de afstand vanaf het perceel tot het eerste nieuwe schoolgebouw, met een bouwhoogte van met een bouwhoogte van grotendeels 8m en twee bouwlagen en voor een klein gedeelte 12m, ongeveer 40m en tot de woningen ongeveer 55m. Voor deze objecten geldt dat er aan de achterzijde van deze percelen thans planologisch op een afstand van ongeveer 75m (school)gebouwen mogelijk zijn met een bouwhoogte van 7m en op een afstand van ruim 90m tot aan de woningen. Tussengelegen gronden bestaan uit een strook groen, een doorgaande weg en een brede strook groen direct grenzend aan de percelen. Omdat in de nieuwe situatie de bebouwing dichtbij de objecten aan de Passiebloemweg 2 tot en met 10 komt en daarbij grotendeels 1m hoger zal zijn, met hetzelfde aantal bouwlagen, en een extra bouwlaag verder verwijderd van voornoemde objecten, zal er voor voornoemde objecten sprake zijn van uitzichtverslechtering en verslechtering van privacy door mogelijke (in)kijk vanuit en in deze objecten en tuinen. Gezien de toch nog redelijke afstand en westelijke ligging van de nieuwbouw tot voornoemde objecten, zal er blijkens de bezonningsstudie nauwelijks sprake zijn van verminderde zonlicht- en/of daglichttoetreding in de tuinen of woningen. Met name door de reeds aanwezige bestemming maatschappelijke voorzieningen op de projectlocatie, de doorgaande weg en groenstroken zal er naar de mening van deskundigen voorts geen sprake zijn van toenemende geluidhinder en verkeer-parkeerdruchte achter de woningen. Per saldo verwachten deskundigen dat in de nieuwe situatie dermate hinder kan ontstaan, dat dit zal leiden tot een vermindering van de waarde van voornoemde objecten.

De waarde van de vijf objecten aan de Passiebloemweg 2 tot en met 10 schatten deskundigen gemiddeld op ongeveer € 725.000,-, de waardevermindering op ongeveer € 40.000,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 725.000,- voor deze woningen voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 36.250,-. Daardoor zijn er naar de mening van deskundigen risico's op planschade voor voornoemde objecten ter hoogte van € 3.750,- per object. In totaal betekent dit voor deze vijf objecten een bedrag van € 18.750,-.

De objecten aan de Passiebloemweg 12 tot en met 16

Deze objecten zijn gelegen ten oosten van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de afstand vanaf het perceel tot het eerste nieuwe schoolgebouw met een bouwhoogte met een bouwhoogte van met een bouwhoogte van grotendeels 8m en twee bouwlagen en voor een klein gedeelte 12m, ongeveer 45m en tot de woningen ongeveer 60m. Voor deze objecten geldt dat er aan de achterzijde van deze percelen thans planologisch op een afstand van ongeveer 80m (school)gebouwen mogelijk zijn met een bouwhoogte van 7m en op een afstand van ruim 95m tot aan de woningen. Tussengelegen gronden bestaan uit een strook groen, een doorgaande weg en een brede strook groen direct grenzend aan de percelen. Omdat in de nieuwe situatie de bebouwing dichtbij de objecten aan de Passiebloemweg 12 tot en met 16 komt en daarbij grotendeels 1m hoger zal zijn, met hetzelfde aantal bouwlagen, en een

extra bouwlaag verder verwijderd van voornoemde objecten, zal er voor voornoemde objecten sprake zijn van enige uitzichtverslechtering en verslechtering van privacy door mogelijke (in)kijk vanuit en in deze objecten en tuinen. Gezien de toch nog redelijke afstand en westelijke ligging van de nieuwbouw tot voornoemde objecten, zal er naar verwachting van deskundigen geen sprake zijn van verminderde zonlicht- en/of daglichttoetreding in de tuinen of woningen. Met name door de reeds aanwezige bestemming maatschappelijke voorzieningen op de projectlocatie, de doorgaande weg en groenstroken zal er naar de mening van deskundigen voorts geen sprake zijn van toenemende geluidhinder en verkeer-parkeerdruk achter de woningen. Per saldo verwachten deskundigen dat in de nieuwe situatie dermate hinder kan ontstaan, dat dit zal leiden tot een vermindering van de waarde van voornoemde objecten.

De waarde van de drie objecten aan de Passiebloemweg 12 tot en met 16 schatten deskundigen gemiddeld op ongeveer € 725.000,-, de waardevermindering op ongeveer € 15.000,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 725.000,- voor deze woningen voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 36.250,-. Daardoor zijn er naar de mening van deskundigen geen risico's op planschade voor voornoemde objecten bestaan.

De objecten aan de Conferenceperenlaan 17 tot en met 21

Deze objecten zijn gelegen ten zuiden van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de afstand vanaf de percelen tot het eerste nieuwe schoolgebouw met deels een bouwhoogte van 12m en deels 8m, ongeveer 80m en tot de woningen ongeveer 85m. Voor deze objecten geldt dat aan de voorzijde van deze objecten thans planologisch op nagenoeg dezelfde afstand een (school)gebouw mogelijk is met een bouwhoogte van 7m en op grotere afstand (school)gebouwen met een hoogte van 4m en 7m. Tussengelegen gronden bestaan uit een weg, een strook groen, een doorgaande weg en een strook groen. Hoewel in de nieuwe situatie de bebouwing ongeveer op dezelfde afstand wordt gesitueerd maar deels 5m hoger zal zijn met een extra bouwlaag en deels slechts 1m hoger zal zijn met twee bouwlagen, zal er naar de mening van deskundigen voor voornoemde objecten, met name gezien de afstand tot de nieuwbouw en de tussengelegen bestemmingen, geen sprake zijn van toenemende hinder. Per saldo ontstaat voor de objecten aan de Conferenceperenlaan 17 tot en met 21 geen planologische verslechtering die tot risico's op planschade kunnen leiden.

De objecten aan de Conferenceperenlaan 22 tot en met 25

Deze objecten zijn gelegen ten zuiden van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de afstand vanaf de percelen tot het eerste nieuwe schoolgebouw met een bouwhoogte van 12m ongeveer 80m en tot de woningen ongeveer 85m. Voor deze objecten geldt dat aan de voorzijde van deze objecten thans planologisch op nagenoeg dezelfde afstand een (school)gebouw mogelijk is met een bouwhoogte van 7m en op grotere afstand (school)gebouwen met een hoogte van 4m en 7m. Tussengelegen gronden bestaan uit een weg, een strook groen, een doorgaande weg en een strook groen met een grondwal. Hoewel in de nieuwe situatie de bebouwing ongeveer op dezelfde afstand wordt gesitueerd maar 5m hoger zal zijn met een extra bouwlaag, zal er naar de mening van deskundigen voor voornoemde objecten, met name gezien de afstand tot de nieuwbouw, de tussengelegen bestemmingen en met name de aanwezige grondwal, geen sprake zijn van toenemende hinder. Per saldo ontstaat voor de objecten aan de Conferenceperenlaan 22 tot en met 25 geen planologische verslechtering die tot risico's op planschade kunnen leiden.

De objecten aan de Trevouxperenlaan 1a, 1, 2 en 2a

Deze objecten zijn gelegen ten zuiden en zijdelings, van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de afstand vanaf de percelen tot het eerste nieuwe schoolgebouw met een bouwhoogte van 12m ongeveer 90m. Voor deze objecten geldt dat zijdelings van deze objecten thans planologisch op een afstand van 75m een (school)gebouw mogelijk is met een bouwhoogte

van 7m en op grotere afstand (school)gebouwen met een hoogte van 4m en 7m. Tussengelegen gronden bestaan uit een weg, een strook groen, een doorgaande weg en een strook groen met een grondwal. In de nieuwe situatie zal de bebouwing op grotere afstand worden gesitueerd maar 5m hoger met een extra bouwlaag. Naar de mening van deskundigen zal voor voornoemde objecten, met name gezien de afstand tot de nieuwbouw, de zijdelingse ligging van de objecten zelf, de tussengelegen bestemmingen en met name de aanwezige grondwal, geen sprake zijn van toenemende hinder. Per saldo ontstaat voor de objecten aan de Trevouxperenlaan 1a, 1, 2 en 2a geen planologische verslechtering die tot risico's op planschade kunnen leiden.

Het object aan de Pastoraleperenlaan 1


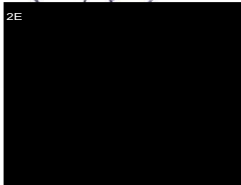
Dit object is zijn gelegen ten zuiden, zijdelings, van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de afstand vanaf het perceel tot het eerste nieuwe schoolgebouw met een bouwhoogte van 12m ongeveer 70m. Voor dit object geldt dat zijdelings ervan thans planologisch op een afstand van 60m een (school)gebouw mogelijk is met een bouwhoogte van 7m en op grotere afstand (school)gebouwen met een hoogte van 4m en 7m. Tussengelegen gronden bestaan uit een weg, een strook groen, een doorgaande weg en een strook groen met een grondwal. In de nieuwe situatie zal de bebouwing op grotere afstand worden gesitueerd maar 5m hoger met een extra bouwlaag. Naar de mening van deskundigen zal voor voornoemd object, met name gezien de afstand tot de nieuwbouw, de zijdelingse ligging van het object zelf, de tussengelegen bestemmingen en met name de aanwezige grondwal, geen sprake zijn van toenemende hinder. Per saldo ontstaat voor het object aan de Pastoraleperenlaan 1 geen planologische verslechtering die tot risico's op planschade kunnen leiden.

5. CONCLUSIE

Op grond van het vorenstaande komen deskundigen tot de slotsom dat als gevolg van de (voorgenomen) wijziging van de vigerende planologie, naar hun mening risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade ex artikel 6.1 Wro voor de aan de Globebloemlaan en de Passiebloemweg gelegen woningen bestaan ter hoogte van **€ 23.750,-**. Opdrachtgever wordt geadviseerd met deze conclusie en de overwegingen in de risicoanalyse in de komende besluitvorming rekening te houden.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Rijsbergen op 10 november 2020.

Namens  
mede namens 



Bijlagen:

1. Enkele foto's
2. Regels bij het bestemmingsplan "Vleuterweide, Vleuten"
3. Regels bij het bestemmingsplan "Passiebloemweg, Vleuterweide"

Bijlage 1: Enkele foto's



De projectlocatie



De projectlocatie



De projectlocatie



Passiebloemweg 2 tot en met 10



Globebloemlaan 22 en 24



Globebloemlaan 30, 32 en Vlammbloemlaan 102 en 111

Bijlage 2: Regels bestemmingsplan “Vleuterweide, Vleuten”

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'begraafplaats' uitsluitend voor een begraafplaats
- ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' tevens voor wonen, uitsluitend vanaf de eerste verdieping en hoger;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'cultuur en ontspanning' tevens voor cultuur en ontspanning en daaraan gerelateerde activiteiten;
- ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang', uitsluitend een onderdoorgang ten behoeve van (langzaam) verkeer;
- de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterbeheer, waterberging, tuinen, erven en terreinen.

10.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

10.2.1 Gebouwen

gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden; indien geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, bedraagt het maximale bebouwingspercentage 100%;

de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter, tenzij op de verbeelding een andere aanduiding is opgenomen voor de maximale goot- en/of bouwhoogte;

in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd;

ter plaatse van de functieaanduiding 'begraafplaats' mogen binnen een afstand van 30 meter uit de grens van de functieaanduiding 'begraafplaats' geen gebouwen worden gebouwd; bestaande hoofdgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a, b en c mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot;

voor het realiseren of wijzigen van een geluidsgevoelige bestemming dient vast te staan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), ingevolge het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;

het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;

in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

10.2.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.1 onder b, indien het bestaande hoofdgebouw minder dan maximaal 40% van het bouwperceel beslaat, waarbij het hoofdgebouw mag worden uitgebreid tot maximaal 40% van het bouwperceel, met dien verstande dat:

de uitbreiding stedenbouwkundig kan worden ingepast in de omgeving;
de uitbreiding niet leidt tot een nadelig effect op nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
de uitbreiding vanuit milieutechnisch onderzoek kan worden ingepast in de omgeving.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
fiets- en voetpaden;
nutsvoorzieningen;
speelvoorzieningen;
water, waterbeheer en waterberging;
onderhoudspaden en -stroken en voorzieningen zoals bushokjes ten behoeve van de aangrenzende bestemming(en);
de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

9.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

9.2.1 Gebouwen

de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw;
de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde genoemd onder a., niet meer bedragen dan 4 meter;
het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Artikel 26 Waarde – Archeologie

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

26.2 Specifieke gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.