

RISICOANALYSE PLANSCHADE
NOORDERHAVEN, JULIANADORP (GEMEENTE
DEN HELDER)

VAN WIJNEN PROJECTONTWIKKELING NOORD B.V.

29 oktober 2008
111004/CE8/156/1284/c



Inhoud

1	Inleiding	3
2	Wettelijke grondslag	4
3	Beschrijving omgeving locatie	6
4	Planologische vergelijking	7
5	Schaderaming ex artikel 49 WRO	14
6	Conclusie	16
	Colofon	17

HOOFDSTUK 1

Inleiding

Doel opdracht

Het doel van de opdracht is het in het kader van een zogenaamde risicoanalyse schatten van de eventuele schade ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) door de planologische maatregel voor de realisering van woningen op de gronden gelegen tussen de Langevliet, de Callantsogervaart en de Rijksweg N9 te Julianadorp (gemeente Den Helder). Wij noemen deze gronden hierna: Locatie Noorderhaven.

Opdrachtgever

Opdrachtgever is van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V., Badweg 42, 8400 AB in Gorredijk.

Gegevens

Bij het opstellen van dit advies hebben wij gebruik gemaakt van de navolgende gegevens:

1. De "verklaring plan in hoofdzaak" met de voorschriften en fragmenten van de plankaart van het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in hoofdzaak".
2. Het voorstel tot het vaststellen van de Zevende herziening van het bestemmingsplan voor het landelijk gebied der gemeente (de Noorderhaven) met bijlagen 1 tot en met 3 d.d. 18 april 1967 met bijbehorende plankaart en renvooi (hierna: de zevende herziening). Dit is een herziening op de "verklaring plan in hoofdzaak".
3. Het voorstel tot het vaststellen van de Vierde herziening van het bestemmingsplan voor het landelijk gebied der gemeente Den Helder alsmede de toelichtende beschrijving (hierna: de vierde herziening). Dit is een herziening op de "verklaring plan in hoofdzaak".
4. Het Masterplan Noorderhaven d.d. 6 april 2007 van Khandehar Stadsontwerp & landschapsarchitectuur B.V. (hierna: het Masterplan).
5. Het Stedenbouwkundig plan Noorderhaven d.d. 13 juli 2007 van Khandehar Stadsontwerp & landschapsarchitectuur B.V. (hierna: het Stedenbouwkundig plan).
6. Overzichtstekening "fase 6" (pagina 18 van het Stedenbouwkundig plan) (hierna: Tekening nieuwe situatie).
7. Overzicht "Totaal aantal woningen" d.d. 19 november 2007 (nummer AR0110) (hierna: totaaloverzicht).

Overleg en bezichtiging

Op 19 december 2007 heeft mevrouw mr. T. Sancisi-Vellekoop van ARCADIS de Locatie Noorderhaven en de directe omgeving bezichtigd. Mevrouw Sancisi-Vellekoop heeft niet gesproken met mogelijke belanghebbenden.

HOOFDSTUK 2 Wettelijke grondslag

Een belanghebbende die schade lijdt door bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO kan op grond van artikel 49 WRO een aanvraag om schadevergoeding indienen bij burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders kennen een naar "billijkheid te bepalen" schadevergoeding toe voor de schade die redelijkerwijs niet geheel of gedeeltelijk ten laste van deze belanghebbende behoort te blijven en die niet anderszins is verzekerd. De schadevergoeding wordt ook wel aangeduid als planschade.

Een aanvraag moet binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan of het besluit waarop de aanvraag betrekking heeft worden ingediend.

Belanghebbende moet in planologisch opzicht in een nadeliger positie komen te verkeren wil hij voor schadevergoeding in aanmerking kunnen komen. Om te bepalen of dat het geval is moet de maximale invulling op grond van de "oude" planologie worden vergeleken met de mogelijkheden die de "nieuwe" planologische maatregel biedt. De feitelijke situatie is niet maatgevend.

Op grond van artikel 49a WRO mogen burgemeester en wethouders een overeenkomst sluiten met een initiatiefnemer, die heeft verzocht om een planologische maatregel, op grond van welke overeenkomst de schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Naar verwachting zal de huidige WRO per 1 juli 2008 worden vervangen door een nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze nieuwe Wro voorziet eveneens in artikelen betreffende planschade (artikelen 6.1 en verder). De wet, zoals deze er nu ligt, gaat er vanuit dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Voor rekening van de aanvrager blijft in ieder geval schade in de vorm van inkomensderving, die overeenkomt met 2% van het inkomen en schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak, die overeenkomt met 2% van de waarde van de onroerende zaak, tenzij de vermindering een gevolg is van de wijziging van de bestemming en de regels betreffende de onroerende zaak zelf.

De eigen risico regeling gaat niet voor alle gevallen direct gelden. Zoals het er nu naar uitziet, gaat de regeling tot 1 september 2010 niet gelden voor aanvragen die betrekking hebben op schade, die is ontstaan vóór de inwerkingtreding van de nieuwe Wro. Uit de wet en de toelichting blijkt niet wat precies wordt bedoeld met het 'ontstaan' van de schade.

Bedoeld kan zijn schade door een vrijstelling/bestemmingsplan dat vóór de inwerkingtreding van de nieuwe Wro onherroepelijk is geworden. Indien gewenst kunnen wij een aanvullende offerte uitbrengen om in aanvulling op het advies ook de eventuele consequenties van de nieuwe Wro aan te geven.

HOOFDSTUK

3

Beschrijving omgeving
locatie

De Locatie Noorderhaven is gelegen tussen de Langevliet, de Callantsogervaart en de Rijksweg N9 en omvat (gedeelten van) de percelen, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie L, nummers 263, 298, 328, 330, 365, 381 en 382 alsmede het perceel, kadastraal bekend gemeente Callantsoog, sectie B, nummer 1332. De locatie is thans in gebruik als zorgcentrum voor mensen met een verstandelijke beperking.

In de directe nabijheid van de Locatie Noorderhaven zijn de volgende onroerende zaken gelegen:

1. De woningen Rijksweg 116 tot en met 119. Het betreft vrijstaande woningen met omliggend erf alsmede een twee-onder-één-kap woning. De woningen zijn in particulier eigendom.
2. De woningen aan de meest oostelijk gelegen zijde van de Malzwin, welke grenzen aan de westzijde van de Langevliet. Het betreft verschillende vrijstaande woningen alsmede twee-onder-één-kap woningen.
3. De panden Callantsogervaart 17 tot en met 21, 21A en 23 (oneven). Het betreft bedrijfspanden met bijbehorende loodsen en bedrijfswoningen.
4. Landbouwgronden ten oosten van de Locatie Noorderhaven. Deze gronden zijn onbebouwde gronden in agrarisch gebruik.

Wij gaan er in het navolgende vanuit dat de genoemde onroerende zaken in gebruik zijn bij de eigenaren.

Wij bezien niet of eigenaren en gebruikers van de onroerende zaken gelegen binnen de Locatie Noorderhaven door de wijziging van de planologie in een nadeliger situatie komen te verkeren.

HOOFDSTUK

4 Planologische vergelijking

Inleiding

In dit hoofdstuk beschrijven wij de “oude” en de “nieuwe” planologie en wij vergelijken deze vervolgens. Alvorens de “oude” en “nieuwe” planologie te beschrijven en te vergelijken vermelden wij de door ons gehanteerde uitgangspunten.

Uitgangspunten

Wij hanteren de volgende uitgangspunten:

1. Wij gaan uit van de huidige wetgeving, zoals neergelegd in de WRO.¹
2. Voor de Locatie Noorderhaven geldt het bestemmingsplan “Zevende herziening van het bestemmingsplan voor het Landelijk Gebied”.
3. De feitelijke situatie past binnen het bestemmingsplan “Zevende herziening van het bestemmingsplan voor het Landelijk Gebied”.
4. De herinrichting van Locatie Noorderhaven en de bebouwing van de gebouwen en woningen wordt mogelijk gemaakt met een vrijstelling ex artikel 19 WRO. Wat betreft de mogelijkheden die het vrijstellingsbesluit zal bieden gaan wij - nu dit besluit nog niet inwerking is getreden - uit van de mogelijkheden zoals weergegeven in het Masterplan en het Stedenbouwkundig plan.
5. Wij signaleren of de omliggende bedrijven in een nadeliger situatie komen, maar ramen voor de omliggende bedrijven geen schade.

“Oude” planologie

Voor de Locatie Noorderhaven geldt het bestemmingsplan “Zevende herziening van het bestemmingsplan voor het Landelijk Gebied”. De Zevende herziening is een herziening op het bestemmingsplan “Uitbreidingsplan in hoofdzaak” dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Den Helder op 3 juni 1957 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25 juni 1958. Het bestemmingsplan “Uitbreidingsplan in hoofdzaak” is ongewijzigd goedgekeurd bij Koninklijk Besluit op 2 juni 1961. Op 10 mei 1967 is door de raad van de gemeente Den Helder het bestemmingsplan “Zevende herziening op het bestemmingsplan voor het Landelijk gebied” vastgesteld.

¹ Wij baseren ons op de huidige WRO. Zoals uit het voorgaande in hoofdstuk 2 blijkt, voorziet de wet voor de nieuwe Wro in bepalingen op grond waarvan binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. In de door ons geraamde totale waardedaling van de woningen hebben wij hiermee geen rekening gehouden.

Voor de Locatie Noorderhaven geldt volgens de plankaart van de Zevende herziening op het bestemmingsplan voor het Landelijk gebied de bestemming "verpleeginrichting".

Artikel 1 (begripsbepalingen) bepaalt het volgende:

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan: de onderhavige herziening van het bestemmingsplan.
- b. de kaart: de gekleurde kaart, deel uitmakende van het plan.
- c. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan.

Artikel 2 (wijze van meten) bepaalt het volgende:

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken en andere werken gemeten van het hoogste punt van die werken tot het omliggende terrein.
2. Bij de bepaling van het hoogste punt van een gebouw blijven schoorstenen en lichtkappen tot 0.50 m hoogte buiten beschouwing.

Artikel 3 (afwijkingen) bepaalt het volgende:

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bestemmingsbepalingen voor de bouw van kleine transformatorhuisjes, telefooncellen, e.d. op naar hun oordeel daartoe geschikte plaatsen. Een zodanige vrijstelling wordt slechts verleend, nadat vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen, dat zij hiertegen geen bezwaar hebben.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen met betrekking tot het gebruik van de grond en de opstallen. Aan deze vrijstelling kunnen voorwaarden worden verbonden, ook met betrekking tot de duur van de te verlenen vrijstelling.

Artikel 4 (Bijzondere bebouwing) bepaalt het volgende:

1. De op de kaart voor bijzondere bebouwing aangewezen gronden zijn bestemd voor een verpleeginrichting, met de daartoe nodige gebouwen, dienstwoningen en andere bijgebouwen, andere bouwwerken, andere werken en open terreinen, met dien verstande dat:
 - a. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan het op de kaart aangegeven percentage daarvan;
 - b. de hoogte van een gebouw en van enig bouwwerk nergens meer mag bedragen dan op de kaart hiervoor is aangegeven;
 - c. andere bouwwerken mogen worden gebouwd en andere werken aangelegd, voor zover nodig in verband met het gebruik van de gebouwen.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen aan de plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd c.q. aangelegd wordt eisen stellen.

Artikel 5 (Agrarisch gebied) bepaalt het volgende:

De op de kaart voor agrarisch gebied aangewezen gronden zijn bestemd voor landbouw, veehouderij en veeteelt en moeten onbebouwd blijven.

Artikel 6 (bepalingen inzake het gebruik van de grond) bepaalt het volgende:

Alle op de kaart aangegeven gronden, behorende tot de onderhavige herziening van het bestemmingsplan, mogen uitsluitend worden gebruikt voor de daarvoor aangegeven bestemming, met inachtneming van de in de voorgaande artikelen vermelde bepalingen.

Artikel 7 (Bepalingen inzake het gebruik van de opstallen) bepaalt het volgende:
Alle, overeenkomstig de vorenstaande bepalingen toegestane bebouwing mag uitsluitend worden gebruikt voor de daarvoor aangegeven bestemming, met inachtneming van de in de voorgaande artikelen vermelde bepalingen.

Artikel 8 (Slotbepaling) bepaalt het volgende:

a. In afwijking van het bestemmingsplan mag een niet met het plan overeenkomend gebouw, dat op het tijdstip van de ter visielegging daarvan reeds bestond of waarvoor toen reeds een bouwvergunning was verleend;
voor een gedeelte worden vernieuwd of in beperkte mate worden veranderd, mits daardoor de bestaande afwijking niet wordt vergroot;

met ten hoogste 15% van de bestaande oppervlakte worden vergroot, mits daardoor de rooilijnen niet worden overschreden en ook overigens de bestaande afwijking niet wordt vergroot.

(...)

c. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, in afwijking van het bestemmingsplan toe te staan, dat gebouwen, als bedoeld in lid 1, geheel worden vernieuwd, veranderd en met ten hoogste 15% van de bestaande oppervlakte vergroot, mits na de vernieuwing of verandering de rooilijnen niet worden overschreden, en mits overigens de bestaande afwijking niet wordt vergroot.

d. gebouwen en gronden, welke bij het van kracht worden van dit plan op andere wijze in gebruik zijn dan in het plan is bepaald, mogen als zodanig in gebruik blijven. Bij wijziging van het bestaande gebruik moet dit in overeenstemming worden gebracht met het in het plan bepaalde.

“Nieuwe” planologie

Voor de realisering van de bebouwing van gebouwen en woningen zal een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO worden gestart.

Voor de Locatie Noorderhaven is een Masterplan en een Stedenbouwkundig plan opgesteld en is de Tekening nieuwe situatie opgesteld. Deze tekening voorziet in de realisering van de herinrichting van de Locatie Noorderhaven met de bouw van verschillende typen woningen. Deze plannen voorzien in de realisering van gebouwen en woningen met bijgebouwen alsmede parkeervoorzieningen. Een deel van de woningen betreft markt woningen, derhalve voor particulier gebruik. Deze gebouwen en woningen zullen worden ontsloten via de bestaande Langevliet die door het plangebied loopt.

De Locatie Noorderhaven wordt verdeeld in zes paviljoens (conform het Stedenbouwkundig plan) of woonbuurten (conform het Masterplan). Hierna spreken wij over woonbuurten. In Woonbuurt 1 tot en met 3 en Woonbuurt 5 en 6 worden woningen gerealiseerd (Tekening nieuwe situatie). De woningen in Woonbuurt 1 bestaan uit vier-onder-één-kap woningen, vrijstaande twee-onder-één-kap woningen, geschakelde twee-kap woningen, vrijstaande woningen en een gebouw met appartementen. Woonbuurt 2, 3 en 5 bevatten tevens patiowoningen en gebouwen met appartementen. Woonbuurt 5 bevat

voorts een geschakelde vrijstaande woning. Woonbuurt 6 bestaat slechts uit vrijstaande woningen en vrijstaande twee-onder-één-kap woningen.

In Woonbuurt 4 worden enkele gebouwen met appartementen, waaronder één woontoren met appartementen, gerealiseerd naast de bestaande gebouwen.

De hoogte van de te realiseren woningen en gebouwen met appartementen varieert per type gebouw, waarbij wordt uitgegaan van een hoogte van circa 4 meter voor de patiowoningen tot circa 40 meter voor de woontoren met appartementen. Voor de patiowoningen geldt een maximale bouwhoogte van circa 4 meter waarbij incidentele opbouwen tot circa 9 meter zijn toegestaan. Voor de vrijstaande woningen, de geschakelde twee-kap woningen, de vrijstaande twee-onder-één-kap woningen en de vier-onder-één-kap woningen geldt een maximale goothoogte van circa 7 meter met een maximale nokhoogte van circa 11 meter. De gebouwen met appartementen in Woonbuurt 2 en 3 hebben een maximale goothoogte van circa 10 meter met een maximale nokhoogte van circa 13 meter. Het gebouw met appartementen gelegen aan de meest oostelijke zijde van de Locatie Noorderhaven, het gebouw met appartementen gelegen aan de meest zuidelijk gelegen zijde van de Locatie Noorderhaven alsmede één van de gebouwen met appartementen in Woonbuurt 4 hebben een maximale bouwhoogte van circa 14 meter. De overige gebouwen met appartementen in Woonbuurt 4 hebben een maximale bouwhoogte van circa 14 meter waarbij een incidentele opbouw tot circa 17 meter is toegestaan, met uitzondering van de woontoren met appartementen waarvoor een maximale bouwhoogte van circa 40 meter geldt.

Midden op de Locatie Noorderhaven in Woonbuurt 4 wordt de wegstructuur gewijzigd en worden parkeermogelijkheden gerealiseerd. Voorts worden in alle woonbuurten parkeermogelijkheden gerealiseerd.

Vergelijking "oude" planologie - "nieuwe" planologie

Hierna vergelijken we de "oude" planologie met de "nieuwe" planologie.

Gebruiksmogelijkheden

De "oude" planologie, zijnde het bestemmingsplan "Zevende herziening van het bestemmingsplan voor het Landelijk Gebied" voorziet in gebruik ten behoeve van een "verpleeginrichting", waarbij ook de mogelijkheid tot wonen is inbegrepen. De vrijstelling ex artikel 19 WRO maakt naast de bestemming "verpleeginrichting" ook de bestemming "wonen" mogelijk. De bestemming van de Locatie Noorderhaven "verpleeginrichting", waarbij ook de mogelijkheid tot wonen is inbegrepen, blijft deels gehandhaafd. Gezien het karakter van de bestemming "verpleeginrichting" die de mogelijkheid tot wonen reeds mogelijk maakte, is er derhalve geen sprake van een wijziging in de gebruiksmogelijkheden van de Locatie Noorderhaven. Er is wel sprake van een intensivering van het gebruik ten behoeve van wonen.

Bouwmogelijkheden

De realisering van de woningen en de gebouwen met appartementen betekent een wijziging van de bouwmogelijkheden.

Het toegestane bebouwingspercentage onder de "oude" planologie is maximaal 10%. Hieronder worden onder de "oude" planologie tevens verstaan andere bouwwerken en andere werken voor zover nodig in verband met het gebruik van de gebouwen. Er wordt

onder de "oude" planologie geen beperking gesteld aan de plaats waar het percentage van de bebouwing mag plaatsvinden. Voorts kunnen de grenzen van de bebouwde oppervlakte in de "oude" planologie de perceelgrenzen nagenoeg benaderen. De "nieuwe" planologie maakt een bebouwingspercentage mogelijk van meer dan 10%, waaronder andere (bouw)werken voor zover nodig in verband met het gebruik van de gebouwen. Nu onder de "oude" planologie geen beperking is gesteld aan de plaats van de te bebouwen oppervlakten ten opzichte van het bouwperceel dan wel de grenzen daarvan zijn wij van mening dat voor de woningen Rijksweg 116 tot en met 119, de panden Callantsogervaart 17 tot en met 21, 21A en 23 (oneven) en de woningen aan de meest oostelijk gelegen zijde van de Malzwin, welke grenzen aan de westzijde van de Langevliet, de uitbreiding van het percentage van de bebouwde oppervlakte niet leidt tot een planologisch nadeliger situatie.

De toename van het percentage van de bebouwde oppervlakte leidt mogelijk tot een toename van verkeersbewegingen. Onder de "oude" planologie betekent de bestemming "verpleeginrichting" dat er sprake is van veel verkeerstrekkende bewegingen, zoals verkeersbewegingen van personeel, levering van goederen en gasten. Onder de "nieuwe" planologie is dit niet anders. Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat de toename van verkeersbewegingen gering is.

De "oude" planologie staat een maximale bouwhoogte van circa 12 meter toe. De "nieuwe" planologie staat voor het grootste gedeelte een maximale bouwhoogte van circa 14 meter toe. Voorts staat de "nieuwe" planologie incidentele opbouw tot circa 17 meter toe alsmede een woontoren met een bouwhoogte van circa 40 meter. Dit betekent dat de "nieuwe" planologie een toename van de maximale bouwhoogte met zich meebrengt. Onder de "oude" planologie kunnen de gebouwen de perceelgrenzen nagenoeg benaderen. Voor de woningen Rijksweg 116 tot en met 119 geldt onder de "oude" planologie dat op een afstand van circa 150 meter bebouwing mogelijk is met een maximale bouwhoogte van circa 12 meter. Voor de woningen Rijksweg 116 tot en met 119 geldt onder de "nieuwe" planologie dat op een afstand van circa 600 meter bebouwing met een maximale bouwhoogte van circa 40 meter is toegestaan. Hoewel dit een toename betekent van de toegestane bouwhoogte, zijn wij van mening dat voor de woningen Rijksweg 116 tot en met 119 het verschil tussen een maximale bouwhoogte van circa 12 meter op een afstand van 150 meter en een maximale bouwhoogte van circa 40 meter op een afstand van 600 meter voor de belemmering van het uitzicht gering is.

Voor de panden Callantsogervaart 17 tot en met 21, 21A en 23 (oneven) geldt onder de "oude" planologie dat op een afstand van circa 2,5 meter bebouwing mogelijk is met een maximale bouwhoogte van circa 12 meter. Voor de panden Callantsogervaart 17 tot en met 21, 21A en 23 (oneven) geldt onder de "nieuwe" planologie dat op een afstand van circa 90 meter bebouwing met een maximale bouwhoogte van circa 40 meter is toegestaan. Hoewel dit een toename betekent van de toegestane bouwhoogte, zijn wij van mening dat voor de panden Callantsogervaart 17 tot en met 21, 21A en 23 (oneven) het verschil tussen een maximale bouwhoogte van circa 12 meter op een afstand van 2,5 meter en een maximale bouwhoogte van circa 40 meter op een afstand van 90 meter voor de belemmering van het uitzicht gering is. Voor de panden Callantsogervaart 17 tot en met 21, 21A en 23 (oneven) geldt voorts onder de "nieuwe" planologie dat op een afstand van circa 20 meter bebouwing met een maximale bouwhoogte van circa 7 meter is toegestaan. Dit betekent geen toename van de toegestane bouwhoogte en dit leidt derhalve niet tot een planologisch nadeliger situatie.

Voor de woningen aan de meest oostelijk gelegen zijde van de Malzwin, welke grenzen aan de westzijde van de Langevliet, geldt onder de "oude" planologie dat op een afstand van circa 40 meter bebouwing mogelijk is met een maximale bouwhoogte van circa 12 meter. Voor de woningen aan de meest oostelijk gelegen zijde van de Malzwin, welke grenzen aan de westzijde van de Langevliet, geldt onder de "nieuwe" planologie dat op een afstand van circa 40 meter bebouwing met een maximale bouwhoogte van circa 14 meter mogelijk is. Hoewel dit een toename betekent van de toegestane bouwhoogte, zijn wij van mening dat voor de woningen aan de meest oostelijk gelegen zijde van de Malzwin, welke grenzen aan de westzijde van de Langevliet, het verschil tussen een maximale bouwhoogte van circa 12 meter op een afstand van 40 meter en een maximale bouwhoogte van circa 14 meter op een afstand van circa 40 meter voor de belemmering van het uitzicht gering is.

De bouw mogelijkheden onder de "nieuwe" planologie brengt voorts mogelijk een verlies van privacy met zich mee. Gelet op het voorgaande en de afstand waarop de bebouwing wordt gerealiseerd zijn wij van mening dat voor de woningen Rijksweg 116 tot en met 119, de panden Callantsogervaart 17 tot en met 21, 21A en 23 (oneven) en de woningen aan de meest oostelijk gelegen zijde van de Malzwin, welke grenzen aan de westzijde van de Langevliet, het verlies van privacy gering is.

Voorts geldt dat de toename van de maximale bouwhoogte mogelijk vermindering van zonlichttoetreding met zich meebrengt. Gelet op de ligging van de woningen Rijksweg 116 tot en met 119, de panden Callantsogervaart 17 tot en met 21, 21A en 23 (oneven) en de woningen aan de meest oostelijk gelegen zijde van de Malzwin, welke grenzen aan de westzijde van de Langevliet, zijn wij van mening dat er geen sprake is van toename van vermindering van zonlichttoetreding.

Gelet op het voorgaande menen wij dat de "nieuwe" planologie niet tot een planologisch nadeliger situatie leidt.

De bouw van woningen kan gevolgen hebben voor de bedrijven gelegen in de nabijheid van de woningen. Bedrijven kunnen schade lijden in de vorm van inkomensschade en/of vermogensschade. Van inkomensschade kan sprake zijn indien een bedrijf door de gewijzigde planologie zijn bedrijfsvoering moet aanpassen dan wel voorzieningen moet treffen om de huidige bedrijfsvoering te kunnen voortzetten. Verder kan van inkomensschade sprake zijn indien een bedrijf zijn activiteiten niet langer kan uitbreiden. Van vermogensschade is sprake indien de onroerende zaak minder waard wordt door de gewijzigde planologie. Hierbij speelt uiteraard een belangrijke rol de mogelijkheid inkomen te vergaren op de desbetreffende gronden. Ook kan een rol spelen dat nieuwe bestemmingen in de directe omgeving leiden tot meer potentiële klagers.

Wij wijzen erop dat het feit dat een bedrijf niet in een planologisch nadeliger situatie komt te verkeren niet hoeft te betekenen dat geen aanpassing van de vergunning vereist is dan wel andere maatregelen vereist zijn. Het kan zijn dat op dit moment de mogelijkheden op basis van de huidige planologie op de omliggende percelen niet maximaal zijn benut en het bedrijf gelet daarop thans feitelijk voldoet aan de milieuwetgeving, maar hieraan niet kan blijven voldoen, indien de mogelijkheden van de huidige planologie alsnog maximaal worden benut.

Artikel 15:20 Wet milieubeheer voorziet overigens in een mogelijkheid schade vergoed te krijgen ten gevolge van beschikking op grond van de Wet milieubeheer. Wij hebben in dit advies niet bezien in hoeverre mogelijk sprake is van schade als bedoeld in artikel 15:20 Wet milieubeheer.

Ten aanzien van de huidige bedrijven gelegen aan de Callantsogervaart geldt dat deze niet (verder) worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de “nieuwe” planologie. Deze bedrijven zijn immers al gevestigd in een plangebied met in hun directe omgeving de bestemming “Verpleeginrichting” en de bestemming “Woondoeleinden”.

HOOFDSTUK 5 Schaderaming ex artikel 49 WRO

Schade in de zin van artikel 49 WRO kan bestaan uit vermogensschade (waardedaling van een onroerende zaak) of uit inkomensschade (derving van inkomsten).

Een waardedaling van de betrokken onroerende zaken moet worden beoordeeld vanuit de optiek van een willekeurige redelijk handelende koper: is deze onder de gewijzigde planologische situatie slechts bereid om de desbetreffende onroerende zaak te kopen tegen een lagere prijs?

Bij de beoordeling of de planologische wijziging invloed op de waarde van de omliggende onroerende zaken kan hebben, spelen de volgende omstandigheden in zijn algemeenheid een rol:

1. De courantheid van de onroerende zaken.
2. De situering van de onroerende zaken ten opzichte van bijvoorbeeld bedrijven, groen, (snel)wegen en water.
3. De bereikbaarheid.
4. De gebruiks- en bouw mogelijkheden.
5. De bezonningstoestand.
6. Het uitzicht.
7. De privacy ofwel inkijk vanuit omliggende onroerende zaken.

Wij hanteren voor hierna de volgende uitgangspunten:

1. Ons onderzoek heeft zich beperkt tot het ramen van de totale waardedaling van de rond de Locatie Noorderhaven gelegen woningen. Wij hebben niet onderzocht in hoeverre eventueel in de omgeving van de Locatie Noorderhaven gelegen bedrijven schade lijden.
2. Voor de bepaling van de schade ex artikel 49 WRO hanteren wij in geval wij adviseren over aan aanvraag om schadevergoeding ex artikel 49 WRO als peildatum de inwerkingtreding van de planologische maatregel, die de schade veroorzaakt. In deze analyse adviseren wij vooruitlopend op de inwerkingtreding van een planologische maatregel. Wij hanteren daarom een fictieve peildatum, te weten, februari 2008.
3. Wij hebben in het kader van deze risicoanalyse planschade niet onderzocht of omliggende woningen verhuurd zijn. Wij gaan er in het navolgende vanuit dat de woningen in gebruik zijn bij de eigenaren.
4. Mevrouw Sancisi-Vellekoop heeft de omliggende woningen vanaf de openbare weg bezichtigd en gefotografeerd. Dit betekent dat de waarden door geveltaxaties zijn vastgesteld en de eventuele daaraan gerelateerde waardedaling door ons indicatief zijn

vastgesteld. De werkelijke waarden en de daaraan gerelateerde waardedalingen van omliggende woningen kunnen alleen na opname worden vastgesteld.

5. Wij laten conform de offerte de omliggende bedrijfspanden buiten beschouwing
6. Wij hebben conform de offerte niet onderzocht in hoeverre de schade voor eigenaren van omliggende woningen voorzienbaar is.

Zoals uit voorgaande blijkt menen wij dat de “nieuwe” planologie niet tot een planologisch nadeliger situatie leidt, welke schade voor de eigenaren van de woningen Rijksweg 116 tot en met 119, de panden Callantsogervaart 17 tot en met 21, 21A en 23 (oneven) en de woningen aan de meest oostelijk gelegen zijde van de Malzwin, welke grenzen aan de westzijde van de Langevliet, oplevert.

Voorts hebben wij voor de omliggende bedrijven gesignaleerd dat de “nieuwe” planologie niet tot een nadeliger situatie leidt welke voor vergoeding van schade in aanmerking komt.

HOOFDSTUK

6 Conclusie

De risicoanalyse planschade leidt onzes inziens tot de slotsom dat de eigenaren van de woningen Rijksweg 116 tot en met 119, de panden Callantsogervaart 17 tot en met 21, 21A en 23 (oneven) en de woningen aan de meest oostelijk gelegen zijde van de Malzwin, welke grenzen aan de westzijde van de Langevliet, geen schade lijden, die op voet van artikel 49 WRO voor vergoeding in aanmerking komt.

Voorts leidt de risicoanalyse planschade onzes inziens tot de slotsom dat de omliggende bedrijven aan de Callantsogervaart door de voorgenomen planologische wijziging van Locatie Noorderhaven geen schade lijden, dat op voet van artikel 49 WRO voor vergoeding in aanmerking komt.

Hoofddorp, februari 2008

T. Sancisi-Vellekoop

COLOFON

RISICOANALYSE PLANSCHADE NOORDERHAVEN, JULIANADORP (GEMEENTE DEN HELDER)

OPDRACHTGEVER:

VAN WIJNEN PROJECTONTWIKKELING NOORD B.V.

STATUS:

Vrijgegeven

AUTEUR:

Mr. T. Sancisi-Vellekoop Adviseur

GECONTROLEERD DOOR:

Ir. J.P. van Damme Senior Adviseur

VRIJGEGEVEN DOOR:

Mr. T. Sancisi-Vellekoop Adviseur

29 oktober 2008
111004/CE8/156/1284/c

ARCADIS NEDERLAND BV
Polarisavenue 15
Postbus 410
2130 AK Hoofddorp
Tel 023 5668 411
Fax 023 5611 575
www.arcadis.nl
Handelsregister
9036504

©ARCADIS. Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit dit document worden veeelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale reproductie of anderszins.