

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : 4120-002
Datum : 2 november 2009

Opdrachtgever:
Gemeente Den Helder
Postbus 36
1780 AA Den Helder

Inhoudsopgave

- 1. Aanleiding tot het advies..... 2**
- 2. Procedure; van toepassing zijnde recht..... 2**
- 3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse..... 2**
- 4. Overwegingen van de adviseur**
 - 4.1. Ontvankelijkheid..... 2
 - 4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak..... 2
 - 4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes..... 4
 - 4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hogte schadevergoeding.....7
- 5. Planschademanagement.....7**
- 6. Conclusie..... 7**

1. Aanleiding tot het advies.

Door burgemeester en wethouders van Den Helder is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de plannen voor de verplaatsing van het ziekenhuis Het Gemini te Den Helder.

De adviseur die het advies uitbrengt is mr. T.A.P. Langhout, onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, beëdigd rentmeester NVR en gecertificeerd registertaxateur RT, partner bij Langhout & Wiarda juristen en rentmeesters te Oranjewoud.

Het correspondentieadres is: Adviesgroep Langhout & Wiarda juristen, Heidelaan 15-B, 8453 XG Oranjewoud.

Telefoonnummer : 0513 - 650665
Telefaxnummer : 0513 - 629255
E-mail adres : tapl@langhoutwiarda.nl
Website : www.langhoutwiarda.nl

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de te verwachten vermogensschade voor omliggende woningen. De adviseur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens opdrachtgever of derden met betrekking tot deze analyse. Door Langhout & Wiarda worden algemene voorwaarden gehanteerd waaronder de dienstverlening plaatsvindt. Deze algemene voorwaarden treft u aan op onze website. U kunt de algemene voorwaarden daar raadplegen. Op uw verzoek worden de algemene voorwaarden graag kosteloos aan u toegezonden.

2. Procedure; van toepassing zijnde recht.

In verband met het feit dat het in casu gaat om een planologische risicoanalyse komen procedurele aspecten in deze advisering niet aan de orde. Het van toepassing zijnde recht is de Wet ruimtelijke ordening van 20 oktober 2006, Stb. 566. In het nieuwe recht is een forfaitair maatschappelijk risico opgenomen (artikel 6.2 van de Wro) van 2%.

3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse.

De opdracht is mondeling toegelicht door de heer E.J. Winter, werkzaam bij de gemeente. De situatie ter plaatse is opgenomen op 28 oktober 2009.

4. Overwegingen van de adviseur.

4.1. Ontvankelijkheid.

Gelet op de status van het advies, het gaat om een planologische risicoanalyse vooruitlopend op een potentiële planologische maatregel, behoeft op de ontvankelijkheid niet te worden ingegaan.

4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak.

Allereerst zal ik nagaan of sprake is van een planologische verslechtering als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel, die de wijziging mogelijk maakt.

HOOFDSTUK 6 FINANCIËLE BEPALINGEN
AFDELING 6.1 TEGEMOETKOMING IN SCHADE

Artikel 6.1

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 of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
 - b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d;
 - c. een krachtens een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 verleende ontheffing;
 - d. een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29 of 3.40;
 - e. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18, tweede of vierde lid, en artikel 3.20, vijfde lid;
 - f. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of 3.20, derde lid, onder b; 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, d, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, bedoeld in het eerste lid, onherroepelijk is geworden.
5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder e, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Artikel 6.2

1. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.
2. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:
 - a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
 - b. van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is:
 - 1°. van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of
 - 2°. van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

Artikel 6.3

- Met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade betrekken burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval:
- a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak;
 - b. de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

Artikel 6.4

1. Van de indiener van de aanvraag heffen burgemeester en wethouders een recht.
2. Burgemeester en wethouders wijzen de indiener van de aanvraag op de verschuldigdheid van het recht en delen hem mee dat het verschuldigde bedrag binnen vier weken na de dag van verzending van zijn mededeling dient te zijn bijgeschreven op de rekening van de gemeente dan wel op de aangegeven plaats dient te zijn gestort. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is bijgeschreven of gestort, verklaren zij de aanvraag niet-ontvankelijk, tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest.
3. Het recht bedraagt € 300,-, welk bedrag bij verordening van de gemeenteraad met ten hoogste twee derde deel kan worden verhoogd of verlaagd.

4. Indien op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, storten burgemeester en wethouders aan de indiener het door hem betaalde recht terug.
5. Het in het derde lid genoemde bedrag kan bij algemene maatregel van bestuur worden gewijzigd voor zover het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie daartoe aanleiding geeft.

Artikel 6.5

Indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 toekennen, vergoeden burgemeester en wethouders daarbij tevens:

- a. de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand;
- b. de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag.

Artikel 6.6

1. Indien provinciale staten met toepassing van artikel 3.26, eerste lid, een inpassingsplan, een daaraan voorafgaand projectbesluit daaronder begrepen, vaststellen, kan bij dat besluit worden bepaald in hoeverre gedeputeerde staten voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gegeven regels in de plaats treden van burgemeester en wethouders.

2. Indien Onze Minister, dan wel Onze aangewezen Minister in overeenstemming met Onze Minister, met toepassing van artikel 3.28, eerste lid, een inpassingsplan, een daaraan voorafgaand projectbesluit daaronder begrepen, vaststelt, kan bij dat besluit worden bepaald in hoeverre Onze Minister onderscheidenlijk Onze aangewezen Minister in overeenstemming met Onze Minister voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gegeven regels in de plaats treedt van burgemeester en wethouders.

Artikel 6.7

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inrichting en behandeling, en nadere regels omtrent de indiening, de motivering en de wijze van beoordeling, van een aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade. Die regels kunnen de verplichting voor de gemeenteraad en provinciale staten inhouden hieromtrent een verordening vast te stellen.

4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes.

Voor de beoordeling van de vraag of er schade ontstaat ten gevolge van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel als hiervoor aangegeven, dient de komende (schadeveroorzakende) planologische maatregel te worden vergeleken met het thans geldende planologische regime.

Het vigerende planologisch regime.

In het kader van de planologische risicoanalyse dient als uitgangspunt te worden genomen het bestemmingsplan "Dirksz Admiraal". Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 9 december 1970 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 22 juni 1971. Ingevolge dit plan hebben de gronden waarop de planologische wijziging plaats gaat vinden de bestemmingen "Sport- en speelterrein" en "Bijzondere bebouwing".

De op de kaart voor "**sport- en speelterrein**" aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van sport- en spel en de daartoe nodige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ten aanzien van bebouwing is het volgende bepaald. De goot- of boeiingshoogte van gebouwen mag maximaal 8 meter bedragen.

De op de kaart voor "**bijzondere bebouwing**" aangewezen gronden zijn bestemd voor ziekenhuizen, verpleeginrichtingen, scholen, verenigingsgebouwen en kantoorgebouwen.

Ten aanzien van bebouwing is het volgende bepaald. Per bouwperceel is maximaal 1 dienstwoning toegestaan. De maximale hoogte van gebouwen bedraagt in casu in verband met

hoogtebeperkingen van militaire aard maximaal 18 meter. De vloeroppervlakte van een dienstwoning bedraagt maximaal 150 m². Bij binnenplanse vrijstelling zijn maximaal 2 dienstwoningen per bouwperceel mogelijk.

Voorts wijst de adviseur op de in artikel 16 opgenomen algemene vrijstellingsbevoegdheden. Bij algemene vrijstelling is de bouw mogelijk van transformatorhuisjes en kiosken. Tevens is bij algemene vrijstelling een afwijking van de op de kaart en in de bebouwingsvoorschriften bepaalde maximum goot- of boeiingshoogte mogelijk tot maximaal 0.50 meter.

Voor de volledige voorschriften wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Het toekomstige planologische regime.

Het toekomstige planologische regime betreft het een partiële herziening van het bestemmingsplan "Dirksz Admiraal". Er is van dit plan nog geen concept-voorontwerpplan opgesteld. Wel is in september 2009 de stedenbouwkundige visie De Dogger opgesteld. De "ziekenhuislocatie" maakt onderdeel uit van het plangebied.

Voor dit advies neem ik het bepaalde in de stedenbouwkundige visie als uitgangspunt. Ten aanzien van bebouwing is in de visie ondermeer het volgende bepaald. De bebouwing op de ziekenhuislocatie heeft een hoge ambitie en moet zorgvuldig worden ingepast. De bebouwing, zowel hoofdgebouw als vrijstaande gebouwen, heeft eenzijdige oriëntatie en/of is zorgvuldig ingepast op de zorgcampus. De bebouwingshoogte is maximaal 24 meter. Het maximaal bebouwingspercentage bedraagt 50. Het deel van de bebouwing op de "zichtas" moet als stedenbouwkundig en architectonisch accent onderscheidend zijn van de hoofdmassa. Ten aanzien van het gebruik is bepaald dat een groot deel van het gebied is bestemd voor ziekenhuis. Binnen het gebied is de oostelijke rand bestemd voor zorggerelateerde bedrijven, onderwijs of maatschappelijke functies.

Vergelijking.

Voor de beoordeling van een aanvraag om schadevergoeding dient te worden bezien 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 vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken. Hieronder zal ik de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het huidige planologische regime vergelijken met die van het nieuwe planologische regime.

Voor het te herontwikkelen gebied gelden ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Dirksz Admiraal" de bestemmingen "Sport- en speelterrein" en "Bijzondere bebouwing".

Indien de bebouwingsmogelijkheden worden vergeleken dan geldt naar mijn mening het volgende. Uitgaande van een maximale invulling van het vigerende plan op voor iedere potentiële verzoeker de meest nadelige wijze is binnen de bestemming "Sport- en speelterrein" bij recht de oprichting van gebouwen mogelijk met een maximale goothoogte van 8 meter. Bij binnenplanse vrijstelling is een vergroting van de maximale goothoogte mogelijk tot maximaal 8.50 meter. Een maximale bouwhoogte en/of dakhelling is in het plan niet aangegeven. Gelet op het bepaalde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet en op inhoud van het bestemmingsplan, werkt de bouwverordening aanvullend voor wat betreft de maximaal toegestane bouwhoogte. In casu is

in de bouwverordening bepaald dat de maximale bouwhoogte 15 meter bedraagt. In artikel 2.5.28 van de bouwverordening is bepaald dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen voor overschrijdingen van de toegestane bouwhoogte ten behoeve van ondermeer scholen, kerken, schouwburgen en andere gebouwen bestemd voor het houden van bijeenkomsten en vergaderingen. In verband met vorenstaande ben ik er vanuit gegaan dat potentiële verzoekers uitgaande van een maximale invulling van de vigerende bestemming konden worden geconfronteerd met gebouwen met een maximale bouwhoogte van tenminste 24 meter. Het bouwoppervlak van gebouwen is behoudens de omvang van de bestemming in het plan bovendien niet beperkt. Iedere potentiële verzoeker dient er voorts rekening mee te houden dat de bebouwing op de voor hem of haar zo meest nadelige wijze zou kunnen worden gerealiseerd. Naast de oprichting van gebouwen behoort de oprichting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de planologische mogelijkheden. De oprichting van tribunes in de hoedanigheid van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, behoort tot de planologische mogelijkheden. Hoogte en omvang van dergelijke bouwwerken zijn ook hier niet beperkt. Milieutechnische normen zullen gelet op de afstand tot woonbebouwing niet aan een dergelijke invulling in de weg staan.

Met betrekking tot de bestemming "Bijzondere bebouwing" geldt qua bebouwingsmogelijkheden het volgende. Uitgaande van een maximale invulling van het vigerende plan op voor iedere potentiële verzoeker de meest nadelige wijze is binnen deze bestemming bij recht de oprichting van gebouwen mogelijk met een maximale bouwhoogte van 18 meter. Bij binnenplanse vrijstelling is een vergroting van de maximale bouwhoogte mogelijk tot maximaal 18.50 meter. Het bouwoppervlak is in het plan niet beperkt. Iedere potentiële verzoeker dient er voorts rekening mee te houden dat de bebouwing op de voor hem of haar zo meest nadelige wijze zou kunnen worden gerealiseerd.

Ingevolge het nieuwe planologische regime worden gebouwen gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van circa 24 meter. Gelet op de grootte van het gebied van circa 50.000 m² en het maximaal bebouwingspercentage van 50 kan het bouwoppervlak maximaal circa 25.000 m² bedragen. In vergelijking met de vigerende bestemming "Sport- en speelterrein" neemt de maximale bouwhoogte niet toe. Het bouwoppervlak neemt af. In vergelijking met de vigerende bestemming "Bijzondere bebouwing" neemt de maximale bouwhoogte toe. Het bouwoppervlak neemt daarentegen af.

Mede gelet op de afstand van schadegevoelige bebouwing volgt uit de vergelijking van de bebouwingsmogelijkheden dat per saldo geen planologisch nadeel optreedt.

Indien de gebruiksmogelijkheden vergeleken worden dan geldt het volgende. Zowel de huidige bestemmingen als de nieuwe functies hebben uitgaande van een maximale invulling een aanzienlijke planologische uitstraling op de omgeving. Beide hebben een verkeersaantrekkende werking met de daaraan inherente parkeeroverlast. Ook wordt gewezen op geluid- en andere geluidsoverlast van de opeenvolgende functies. Ook voor wat betreft de aantasting van de privacy zijn de opeenvolgende functies vrijwel vergelijkbaar. Voor de goede orde wil ik benadrukken dat niet de feitelijke gebruikintensiteit in de vergelijking dient te worden betrokken doch de planologisch maximaal mogelijke. Een sportterrein kan dagelijks gedurende een groot aantal uren door grote groepen mensen worden bezocht.

Mede gelet op de afstand van schadegevoelige bebouwing tot geprojecteerde planologische ontwikkeling en de ontsluitingssituatie ten opzichte van de schadegevoelige bebouwing treedt ook qua gebruiksmogelijkheden geen planologisch nadeel op.

4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.

Uit de vergelijking van de bebouwings- en de gebruiksmogelijkheden volgt dat er geen sprake is van planologisch nadeel. Een redelijk denkend en handelend koopgegadigde zal naar mijn mening zijn koopbereidheid en zijn biedprijs als gevolg van de planologische wijziging niet laten beïnvloeden. Om die reden behoeft de vraag of er sprake van schade is niet meer beantwoord te worden. Ook komt om die reden de vergoedbaarheid van de schade niet meer aan de orde.

5. Planschademanagement.

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. Aangezien in casu geen schade optreedt geeft een en ander geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, met dien verstande dat het raadzaam is om het nog op te stellen bestemmingsplan wordt voorgelegd voor toetsing op schadegevoeligheid. Een en ander vanwege het feit dat niet hetgeen feitelijk wordt gerealiseerd bepalend is voor de mate waarin planologisch nadeel en planschade optreedt, doch de planologische ruimte welke qua bebouwings- en gebruiksmogelijkheden wordt toebedeeld. Indien het bestemmingsplan derhalve wezenlijk meer ruimte biedt dan waar ik hierboven van ben uitgegaan dan adviseer ik om het bestemmingsplan te laten toetsen op schadegevoeligheid.

6. Conclusie.

Als gevolg van de planologische wijziging zal er geen schade optreden.

Oranjewoud, 2 november 2009

Mr. T.A.P. Langhout

Planschade- en onteigeningsdeskundige, beëdigd rentmeester NVR, gecertificeerd registertaxateur RT