



Planschaderisicoanalyse

**Aanpassing bestemmingsplan
“Nieuw Den Helder Zuid 2012”**

In opdracht van



Tog Nederland Midden West b.v.
Veenendaal, 30 maart 2012

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	3
Hoofdstuk 1 Artikel 6.1 Wro	4
Hoofdstuk 2 Planologische vergelijking	5
Hoofdstuk 3 Conclusie	12
Bijlage I Luchtfoto plangebied	13
Bijlage II Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Nieuw Den Helder Zuid Oost 1996"	15
Bijlage III Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Nieuw Den Helder Zuid 2012"	17
Bijlage IV Schematische weergave planologisch nadeel	19

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders gemeente Den Helder (verder: het college) is voornemens een aanpassing te doen aan het reeds in procedure zijnde bestemmingsplan “Nieuw Den Helder Zuid 2012”. Het college is voornemens om een gedeelte van de toegepaste bouwhoogte bij woningen aan te passen.

Het college heeft Tog Nederland Midden West b.v. gevraagd om een planschaderisicoanalyse te verrichten in het kader van deze beoogde wijziging van het in procedure zijnde bestemmingsplan.

Het doel van deze planschaderisicoanalyse is het verkrijgen van inzicht of zich planschade voordoet, alsmede het verkrijgen van een indicatie omtrent de hoogte van deze schade. Uitdrukkelijk dient te worden vermeld dat het in deze planschaderisicoanalyse gaat om een indicatie van de mogelijke planschade. Pas na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel en de ontvangst van eventuele aanvragen om tegemoetkoming in de planschade kan een uitgebreid onderzoek worden gestart of zich daadwerkelijk planschade voordoet en of deze voor vergoeding in aanmerking komt.

De adviescommissie bestond bij uitvoering van deze planschaderisicoanalyse uit de heer ing. M. Harkema, adviseur ruimtelijke ordening en de heer C.A. van Beukering, registermakelaar taxateur o.g. in dienst van Tog Nederland.

Hoofdstuk

1

Artikel 6.1 Wro

1.1 INHOUD ARTIKEL 6.1 WRO

Ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) kent het college degene, die in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van, onder andere, de bepalingen van een bestemmingsplan of een projectbesluit, 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.

1.2 AANVRAGERS

Aangezien nog slechts sprake is van een voornemen het beoogde bestemmingsplan aan te passen, is op dit moment niet bekend welke, mogelijke, aanvragers van tegemoetkoming in planschade zakelijk of persoonlijk gerechtigden zijn op het moment van het in werking treden van de beoogde planologische wijziging. Bij deze analyse wordt ervan uitgegaan dat de huidige eigenaren/gebruikers van de objecten zakelijk of persoonlijk gerechtigden zijn op het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan.

Bij het opstellen van deze risicoanalyse zijn slechts de objecten betrokken waarvan de belanghebbenden mogelijk nadelig worden getroffen.

1.3 PEILDATUM

Als peildatum voor het bepalen van planschade geldt de datum van inwerkingtreding van het planologische besluit. Nu er nog geen besluit is genomen, is deze datum onbekend. Als peildatum wordt daarom de datum van het opstellen van deze risicoanalyse gehanteerd, zijnde 30 maart 2012.

Hoofdstuk **2** Planologische vergelijking

2.1 PLANOLOGISCHE WIJZIGING

Voor de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in schade, zoals bedoeld in 6.1 van de Wro, dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een aanvrager in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe moet per planologische maatregel een vergelijking worden gemaakt tussen het planologische regime zoals dat gold onmiddellijk vóór en onmiddellijk na de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel. De eventueel zowel in het vigerende als nieuwe planologische regime aanwezige, maar (nog) niet toegepaste, ontheffings- (vrijstellings)mogelijkheden, uitwerkingsplicht, wijzigingsbevoegdheid en/of de mogelijkheid nadere eisen te stellen ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen, worden niet in de planvergelijking meegenomen.

2.1.1 **Ontvangen informatie**

Van de heer N. Langedijk, Planoloog Ruimte, Wonen en Ondernemen van Team Ontwikkeling van gemeente Den Helder, ontvingen wij namens het college, voor het opstellen van de onderhavige planschaderisicoanalyse, de volgende informatie:

- Verbeelding bij vigerend bestemmingsplan “Nieuw Den Helder Zuid Oost 1996”;
- Regels bij vigerend bestemmingsplan “Nieuw Den Helder Zuid Oost 1996”;
- Verbeelding bij voorontwerp bestemmingsplan “Nieuw Den Helder Zuid 2012”;
- Regels bij (voor ontwerp) bestemmingsplan “Nieuw Den Helder Zuid 2012”.

2.1.2 **Beschrijving plangebied en schadegevoelige objecten**

Bestemmingsplan “Nieuw Den Helder Zuid 2012” is reeds in procedure gebracht door gemeente Den Helder. Er is al een voorontwerp van dit bestemmingsplan opgesteld in november 2007. Het betreft hier een conserverend plan, in die zin dat aansluiting gezocht is met het onderliggende plan “Nieuw Den Helder Zuid Oost 1996”.

Het college is nu echter voornemens om een aantal van de toegepaste bouwhoogten te verhogen.

De voorgenomen wijziging aan bestemmingsplan “Nieuw Den Helder Zuid 2012” maakt het voor een aantal mogelijk de bouwhoogte van een aantal woningen te verhogen.

Het gaat om diverse objecten aan de Treilerstraat, de Tjalkstraat, de Karveelstraat en de Brikstraat, welke in het voorontwerp bestemmingsplan een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter kennen.

Het college is voornemens om deze maximale bouwhoogte van de onderhavige woningen te verruimen 9 meter. Deze wijziging ziet op de volgende objecten:

- Treilerstraat 9 tot en met 11;
- Treilerstraat 15 tot en met 18;
- Treilerstraat 21 tot en met 24;
- Treilerstraat 28 tot en met 30;
- Tjalkstraat 5 tot en met 7;

- Tjalkstraat 11 tot en met 14;
- Tjalkstraat 17 tot en met 20;
- Tjalkstraat 24 tot en met 26;
- Karveelstraat 13 tot en met 19;
- Karveelstraat 29 tot en met 33;
- Brikstraat 1 tot en met 4;
- Brikstraat 21 tot en met 24;
- Brikstraat 29 tot en met 32.

In bijlage I is een luchtfoto van het plangebied opgenomen. De betrokken objecten zijn rood omkaderd.

Voor wat betreft de hier niet genoemde objecten gaan wij er vanuit dat er geen sprake is van een waardevermindering van de objecten als gevolg van de voorgenomen planologische wijziging vanwege het ontbreken van rechtstreeks zicht op het gebied en/of de afstand van het object tot het project, dan wel vanwege het feit dat wij er op voorhand vanuit gaan dat de waardevermindering het eigen risico van 2%, zoals bedoeld in artikel 6.2 Wro, niet te boven gaat.

Voor de volledigheid merken wij op dat de objecten gelegen in het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied, aan de Treilerweg 31 tot en met 51, niet zijn meegenomen in de planvergelijking. In de opdrachtgunning is overeengekomen dat wij een beoordeling zouden uitvoeren van het verschil in bouwhoogte inzake de objecten die in het voorontwerp bestemmingsplan "Nieuw Den Helder Zuid 2012" en bouwhoogte van 6 meter kennen. Nu de objecten aan de Treilerweg 31 tot en met 51 in het oude regime reeds een maximale bouwhoogte van 9 meter kennen, zijn deze niet meegenomen in de planvergelijking.

2.1.3 Bestemmingsplan "Nieuw Den Helder Zuid Oost 1996"

De percelen, waarop de beoogde planologische wijziging ziet, zijn gelegen op gronden waarop het bestemmingsplan "Nieuw Den Helder Zuid Oost 1996" vigeert. Dit bestemmingsplan is op 25 februari 1998 vastgesteld door de gemeenteraad en op 29 september 1998 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Holland. De betrokken objecten kennen in dit bestemmingsplan allen de bestemming "Wonen". Deze objecten kennen in bestemmingsplan "Nieuw Den Helder Zuid Oost 1996" een goothoogte van 3 meter. Nagenoeg alle genoemde objecten kennen in het vigerend bestemmingsplan een bouwhoogte van 6 meter. Dit geldt echter niet voor de objecten Treilerstraat 31 tot en met 51. Deze objecten kennen in het vigerend planologisch regime reeds een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Zoals bij opdracht verstrekking namens het college is aangegeven, betreft het nieuwe bestemmingsplan een conserverend plan. Dat wil zeggen dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen. Uitgangspunt is dan ook dat de bestemming "Wonen" uit bestemmingsplan "Nieuw Den Helder Zuid Oost 1996" qua gebruik identiek is aan de bestemming "Wonen" uit bestemmingsplan "Nieuw Den Helder Zuid 2012".

Een uitsnede van het relevante gedeelte van de verbeelding bij bestemmingsplan "Nieuw Den Helder Zuid Oost 1996" is opgenomen als bijlage II bij dit rapport.

2.1.4 Bestemmingsplan "Nieuw Den Helder Zuid 2012"

Het beoogde nieuwe planologische regime wordt gevormd door bestemmingsplan "Nieuw Den Helder Zuid 2012". Zoals aangegeven kennen de betrokken objecten in dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen". In de ontwerpfase van dit bestemmingsplan zijn de goot- en bouwhoogten uit het vigerende bestemmingsplan één op één overgenomen.

Het college is nu voornemens een aantal van de bouwhoogten in bestemmingsplan "Nieuw Den Helder Zuid 2012" aan te passen. De enige afwijking van het beoogde nieuwe bestemmingsplan, ten aanzien van het vigerende bestemmingsplan, betreft dan ook een toename in bouwhoogte bij de

aangehaalde objecten. Voor de volledigheid merken wij op dat de goothoogte van 3 meter zal worden gehandhaafd bij alle betrokken objecten.

In bijlage III bij dit rapport is een uitsnede van het beoogde nieuwe bestemmingsplan "Nieuw Den Helder Zuid 2012" opgenomen.

2.1.5 Vergelijking planologische regimes

Zoals hierboven reeds aangegeven, betreft de enige afwijking van het beoogde nieuwe bestemmingplan, de bouwhoogte van een aantal objecten in het plangebied. De gemeente overweegt om de maximaal te realiseren bouwhoogte op te hogen naar 9 meter.

Dit betreft een verruiming van de bouwmogelijkheden. Deze verruiming van de bouwmogelijkheden kan van invloed zijn op de objecten waarop deze verruiming betrekking heeft, alsmede op de objecten gelegen in de directe omgeving van de gronden waarop deze verruiming ziet.

De objecten welke onderhevig zijn aan een verruiming van de bouwmogelijkheden hebben planologisch voordeel, dan wel planologische baten, bij het ophogen van de maximaal te realiseren bouwhoogte. In het vigerend bestemmingsplan is het ten hoogste toegestaan woningen op te richten met een bouwhoogte van 6 meter. Na de beoogde wijziging kunnen de eigenaren van deze objecten ervoor kiezen de bebouwing op te hogen tot 9 meter, bijvoorbeeld middels een dakopbouw.

2.2 NADELIGE WIJZIGING

Voor de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in schade, zoals bedoeld in 6.1 van de Wro dient te worden gezien of een aanvrager door de wijziging van het planologische regime in een nadeliger positie is komen te verkeren.

Met name de volgende factoren kunnen in het onderhavige geval tot een nadeliger planologische situatie leiden: beperking uitzicht, beperking privacy, schaduwwerking/beperking zon- en daglichttoetreding, toename verkeersintensiteit, toename overlast/hinder (licht, geluid, geur) en een afname van de situeringwaarde.

Per object, wordt hierna bekeken of deze planologisch gezien in een nadeliger positie is komen te verkeren. Deze objecten (hierna: de schadegevoelige objecten) bevinden zich in een min of meer gelijke situatie ten opzichte van de gronden waarop een toename van de bouwhoogte ziet. De volgende objecten ondervinden mogelijk planologisch nadeel.

- Treilerstraat 8, 12, 13, 14, 19, 20, 25, 26, 27, 31, 49, 50 en 51;
- Tjalkstraat 4, 8, 9, 10, 15, 16, 21, 22, 23, 27, 45, 46, 47, 49, 50, 52, 53 en 54;
- Karveelstraat 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 30, 34, 35, 36 en 38;
- Brikstraat 5, 6, 7, 8, 9, 10, 20, 25, 28, 33, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58 en 59.

Hierna gaan wij in op de nadelige gevolgen welke voortvloeien uit de beoogde planologische wijziging.

Bestemmingsplan "Nieuw Den Helder Zuid 2012" gaat in op het zuidelijk deel van de bebouwde kom van de stad Den Helder. Voor de onderhavige planschaderisicoanalyse is ingezoomd op het zuidelijke gedeelte van dit gebied. Op de luchtfoto in bijlage I is met rode omkadering aangegeven welke objecten onderhevig zijn aan een verruiming van de bouwhoogte. De schadegevoelige objecten, zoals benoemd in paragraaf 2.2, zijn in de directe omgeving gelegen van de objecten alwaar sprake is van een verhoging van de bouwmogelijkheden.

2.2.1 Uitzicht

Het verruimen van de bouwmogelijkheden kan van invloed zijn op het uitzicht van objecten in de directe omgeving van gronden waarop een dergelijke verruiming plaats heeft. Het gaat in de onderhavige situatie om een beperkte verruiming. Na de wijziging zullen de onder 2.1.2 genoemde objecten de bouwhoogte kunnen verruimen met 3 meter. De goothoogte van 3 meter, blijft na de

beoogde wijziging gehandhaafd. Gevolg is dat voor de genoemde objecten met een verbouwing een bouwhoogte van 9 meter te realiseren zal zijn.

Het uitzicht van (onder 2.2 genoemde) schadegevoelige objecten is bij een maximaal nadelige invulling van het vigerende bestemmingsplan niet te omschrijven als een vrij uitzicht. De betrokken objecten hebben allen een uitzicht op woningen, met een maximale hoogte van 6 meter. In plaats hiervan zal, na de beoogde aanpassing van bestemmingsplan “Nieuw Den Helder Zuid 2012”, zicht ontstaan op woningen met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Het gaat bij de schadegevoelige objecten om zijdelings uitzicht, zicht vanuit de voorzijde dan wel zicht vanuit de achterzijde.

Voor wat betreft de objecten van waaruit een zijdelings zicht bestaat op de woningen waarop de beoogde verhoging van de bouwhoogte ziet, leidt de verhoging tot een dermate beperkte invloed op het uitzicht, dan van planologisch nadeel geen sprake is. Het gaat hierbij om de objecten:

- Treilerstraat 8, 12, 13, 14, 19, 20, 25, 26, 27 en 31;
- Tjalkstraat 4, 8, 9, 10, 15, 16, 21, 22, 23, 27, 49 en 50;
- Karveelstraat 21, 23, 27, 28, 30 en 35;
- Brikstraat 5, 20, 25, 28 en 33.

Een aantal objecten wordt ten gevolge van de beoogde aanpassing van bestemmingsplan “Nieuw Den Helder Zuid 2012” aan de voorzijde dan wel aan de achterzijde geconfronteerd met een verhoging van de bouwhoogte, van 6 meter naar 9 meter.

Het gaat hier om een beperkte verslechtering van het uitzicht van de objecten. Deze verruiming leidt tot een zeer beperkt planologisch nadeel voor de onderhavige objecten. Het betreft hier de objecten:

- Treilerstraat 49, 50 en 51;
- Tjalkstraat: 45, 46, 47, 52, 53, en 54;
- Karveelstraat: 20, 22, 24, 34, 36 en 38;
- Brikstraat 6, 7, 8, 9, 10, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58 en 59.

2.2.2 Privacy

Het verhogen van de bouwhoogte kan leiden tot een toename van zicht op deze schadegevoelige objecten. Er is na de beoogde planwijziging immers de mogelijkheid ontstaan tot het oprichten van een extra bouwlaag. Hierbij dient echter opgemerkt te worden dat in de richting van de schadegevoelige objecten reeds inkijk vanuit woningen mogelijk was. Alle betrokken objecten zijn immers reeds zijdelings dan wel recht tegenover bestaande woningen gelegen. Ten aanzien van de schadegevoelige objecten was het derhalve reeds mogelijk dat er sprake was van inkijk, vanuit twee bouwlagen.

Daarbij komt dat alle objecten reeds gelegen zijn aan verschillende openbare wegen, te weten de Treilerstraat, de Tjalkstraat, de Karveelstraat en de Brikstraat. Vanaf deze openbare wegen was eveneens reeds zicht in de richting van de schadegevoelige objecten. Derhalve kon in de oude situatie niet gesproken worden van volledige privacy.

Gezien de bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van bestemmingsplan “Nieuw Den Helder Zuid Oost 1996” leidt de toename van zicht slechts tot een zeer beperkte toename ten aanzien van de schadegevoelige objecten. Het gaat om de toename van zicht met ten hoogste één bouwlaag. Bij een maximaal nadelige invulling van het vigerende bestemmingsplan diende reeds rekening gehouden te worden met inkijk vanuit twee bouwlagen. De bouwhoogte van de omliggende objecten bedraagt in het vigerende bestemmingsplan immers 6 meter.

Naast de ligging van de schadegevoelige objecten ten opzichte van de openbare weg en de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan, kent een aantal van de schadegevoelige objecten nog een beperkende omstandigheid. Zoals in paragraaf 2.2.1.1 reeds aangegeven is een aantal van de schadegevoelige objecten zijdelings gelegen ten opzichte van de woningen welke na de beoogde wijziging onderhevig zijn aan een verruiming van de bouwhoogte. Een dergelijke ligging geldt eveneens als een beperkende omstandigheid, met het oog op de privacy. Voor de objecten met een zijdelingse ligging geldt dan ook dat de afname van privacy dermate beperkt is, dat de beoogde aanpassing van bestemmingsplan “Nieuw Den Helder Zuid 2012” niet zal leiden tot planologisch nadeel.

Voor de objecten waarover in 2.2.1.1 reeds is opgemerkt dat deze recht tegen over de woningen zijn gelegen waarop de beoogde wijziging ziet, zal de privacy in enigszins sterkere mate afnemen. Voor deze objecten geldt dan ook dat er sprake is van een afname van privacy met een zeer beperkt planologisch nadeel tot gevolg. Het feit dat hier gesproken wordt van zeer beperkt nadeel, wordt veroorzaakt door de bovengenoemde beperkende omstandigheden. Zijnde de bouwmogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan.

Enige nuance dient te worden aangebracht met betrekking tot de privacy. Voor een aantal van de schadegevoelige objecten geldt dat er sprake is van een toename van zicht ten aanzien van de achterzijde van de objecten. Dit betreft een meer ingrijpende invloed ten aanzien van de privacy. Op de achterzijde van deze objecten is immers geen sprake van zicht vanaf de openbare weg. Het betreft hier de volgende objecten:

- Tjalkstraat 45, 46, 47, 52, 53 en 54;
- Karveelstraat 20, 22, 24, 34, 36 en 38;
- Brikstraat 6, 7, 8, 9, 10, 51, 52 en 53.

In tegenstelling van de overige objecten, leidt voor deze objecten de afname van privacy dan ook tot een beperkt planologisch nadeel. Onderscheid wordt gevonden in het feit dat het in deze gaat om zicht op de achterzijde van het object, alsmede zicht in de achtertuin van het object. Daarbij dient te worden opgemerkt dat op de achterzijde van deze objecten binnen het vigerende bestemmingsplan, geen mogelijkheid was tot zicht vanaf de openbare weg.

2.2.3 Schaduwwerking / daglichttoetreding

Het verhogen van de bouwhoogte van de in paragraaf 2.2 genoemde objecten kan leiden tot een toename van schaduwwerking. Ook bij de beoordeling van de schaduwwerking dient rekening gehouden te worden met het feit dat de onderhavige objecten in het vigerend bestemmingsplan een bouwhoogte van 6 meter kennen. Met de aanwezigheid van dergelijke bebouwing dient dan ook reeds rekening gehouden te worden met een slagschaduw. De naastgelegen objecten zijn derhalve bij een maximaal nadelige invulling van het vigerende planregime reeds onderhevig aan schaduwwerking. Het verhogen van de bouwhoogte leidt daarom in nagenoeg alle gevallen niet tot een toename van schaduwwerking, met planologisch nadeel tot gevolg. Slechts enkele objecten zullen enige hinder ondervinden ten gevolge van een toename van schaduwwerking. Het betreft de objecten welke direct ten zuiden gelegen zijn van de bouwvlakken alwaar de beoogde wijziging een verhoging van de bouwhoogte toestaat. Het gaat hierbij om de volgende objecten:

- Treilerstraat 12;
- Tjalkstraat 8;
- Karveelstraat 21.

Gezien de ligging van deze objecten en gezien de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan, leidt de toename van schaduwwerking voor deze objecten tot een zeer beperkt planologisch nadeel.

Voor de overige objecten leidt de beoogde aanpassing van bestemmingsplan "Nieuw Den Helder Zuid 2012" niet tot een toename van schaduwwerking. Van planologisch nadeel met betrekking tot dit schadeaspect is voor deze overige objecten dan ook geen sprake.

2.2.4 Verkeersintensiteit

Het verhogen van de bouwhoogte van een aantal objecten gelegen aan de Treilerstraat, de Tjalkstraat, de Karveelstraat en de Brikstraat kan niet leiden tot een toename van de verkeersintensiteit. Een toename van de bouwhoogte zal immers niet leiden tot een toename van het aantal wooneenheden c.q. woningen. De beoogde wijziging zal dan ook niet van invloed zijn op het aantal verkeersbewegingen, noch op de parkeerdruk. Voor geen van de schadegevoelige objecten is dan ook sprake van planologisch nadeel, veroorzaakt door een toename van verkeersintensiteit.

2.2.5 Overlast

Ook bij beoordeling van het schadeaspect overlast dient rekening gehouden te worden met het feit dat het gebruik na de beoogde wijziging niet zal veranderen. Het aantal wooneenheden c.q. woningen blijft na de beoogde wijziging gelijk, waardoor geen sprake is van een intensiever gebruik. Van een toename van overlast ten aanzien van de schadegevoelige objecten is na de beoogde wijziging dan ook geen sprake zijn.

2.2.6 Situeringswaarde

De situeringswaarde van een object wordt bepaald door de ligging van dit object in haar omgeving. Het verhogen van de bouwhoogte voor een aantal woningen is niet van invloed op de situering van de schadegevoelige objecten. Er is immers reeds sprake van een diversiteit aan bouwhoogten in het plangebied. Een aantal woningen kent in het vigerend bestemmingsplan reeds een bouwhoogte van 9 meter. Daarbij komt dat de omgeving zowel voor als na de beoogde wijziging te omschrijven is als woongebied. Het ophogen van de bouwhoogte van 6 meter naar 9 meter voor de betrokken objecten aan de Treilerstraat, de Tjalkstraat, de Karveelstraat en de Brikstraat leidt dan ook niet tot een afname van de situeringswaarde van de omliggende objecten.

2.3 CONCLUSIE

Zoals hiervoor aangegeven leidt de beoogde aanpassing aan het voorontwerp bestemmingsplan "Nieuw Den Helder Zuid 2012" tot planologisch nadeel ten aanzien van een aantal van de omliggende objecten. Om overzichtelijk te maken welke objecten onderhevig zijn aan planologisch nadeel, is het bovenstaande bondig in een schema weergegeven. Dit schema is terug te vinden in bijlage IV van dit advies. Uit dit schema blijkt dat de beoogde aanpassing van bestemmingsplan "Nieuw Den Helder Zuid 2012" slechts leidt tot beperkt planologisch nadeel.

Het nadeel dat ontstaat ten gevolge van de beoogde wijziging is dermate beperkt, dat een waardevermindering van de betrokken objecten het normaal maatschappelijk risico van 2% van de waarde van deze objecten niet te boven gaat.

Ten slotte merken wij op dat de objecten welke onderhevig zijn aan een verhoging van de bouwhoogte van 6 meter naar 9 meter, niet zijn meegenomen in de planvergelijking. Deze objecten zijn buiten beschouwing gelaten. Reden hiervoor is dat het verhogen van de bouwmogelijkheden op de gronden behorende tot deze objecten leidt tot planologisch voordeel. De bouwmogelijkheden op het eigen perceel worden op deze objecten immers ruimer.

Dit voordeel is dermate groot, dat enig nadeel ten gevolge van een verruiming van de bouwmogelijkheden teniet wordt gedaan.

2.4 VOORZIENBAARHEID

Schade behoort redelijkerwijs ten laste van de belanghebbende te blijven als de planologische wijziging voorzienbaar was. De planologische wijziging wordt als voorzienbaar aangemerkt als sprake is van actieve of passieve risicoaanvaarding.

Om te kunnen spreken van voorzienbaarheid moet sprake zijn van een concreet, gepubliceerd beleidsstuk aan de hand waarvan de desbetreffende planologische ontwikkeling had kunnen worden voorzien.

Gezien het feit dat het planologisch nadeel dat ontstaan ten gevolge van de beoogde planwijziging dermate beperkt is, speelt de voorzienbaarheid in deze analyse geen rol.

2.5 ANDERSZINS VERZEKERD

Indien de vergoeding van de schade geheel of gedeeltelijk door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, dient deze vergoeding in mindering te worden gebracht op de op grond van artikel 6.1 Wro bepaalde schadevergoeding.

Nu er geen sprake is van een planologisch nadeel dat het normaal maatschappelijk risico overschrijdt, is de vraag of eventuele schade anderszins verzekerd is niet meer relevant.

Hoofdstuk **3** Conclusie

Ten aanzien van de in deze planschaderisicoanalyse betrokken objecten ontstaat er door de planologische wijziging geen planologisch nadeel dat zal leiden tot een waardevermindering van één van deze objecten, welke het normaal maatschappelijk risico overschrijdt.

Wanneer de planologische afwijking invulling zal krijgen zoals is opgenomen in het overlegde voorontwerp bestemmingsplan "Nieuw Den Helder Zuid 2012", hoeft door gemeente Den Helder dan ook geen rekening gehouden te worden met planschade inzake de in de analyse betrokken objecten.

Tog Nederland Midden West b.v.



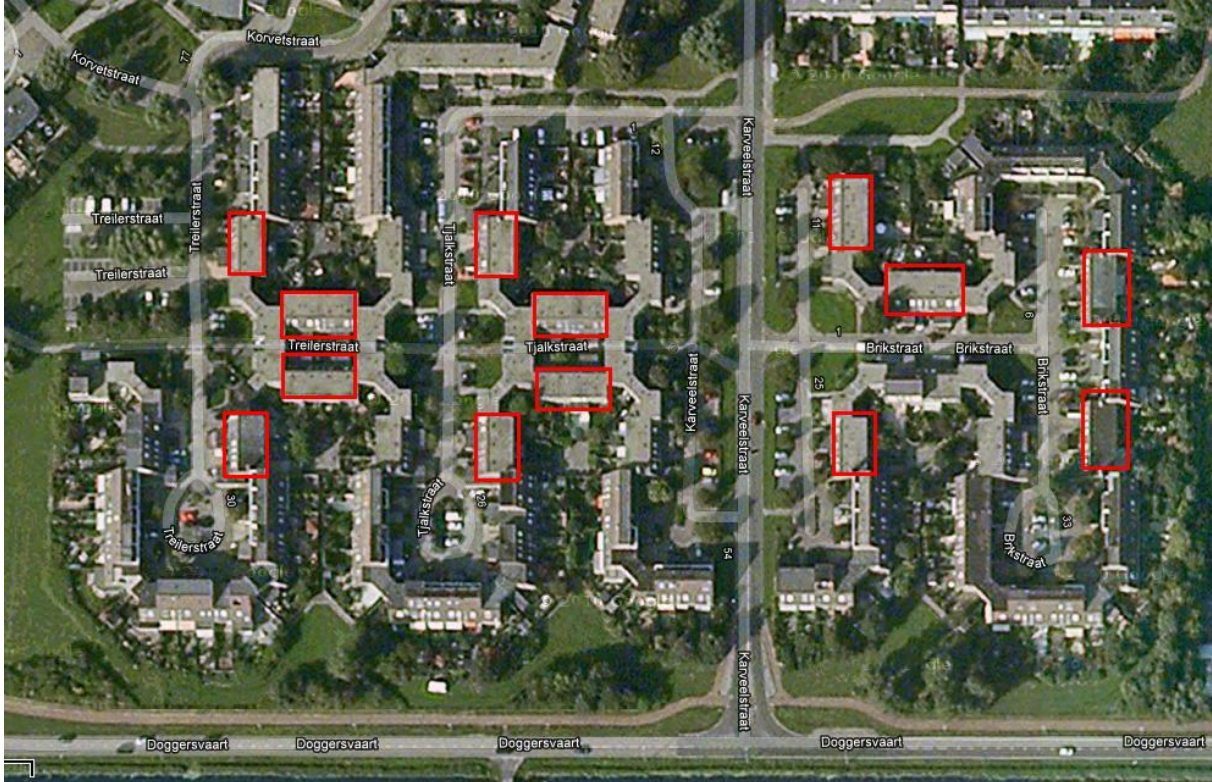
ing. M. Harkema
Adviseur ruimtelijke ordening



C.A. van Beukering
Registermakelaar taxateur

BIJLAGE I

Luchtfoto plangebied,
de objecten alwaar de bouwhoogte wordt verruimd, zijn globaal met rood omlijnd.

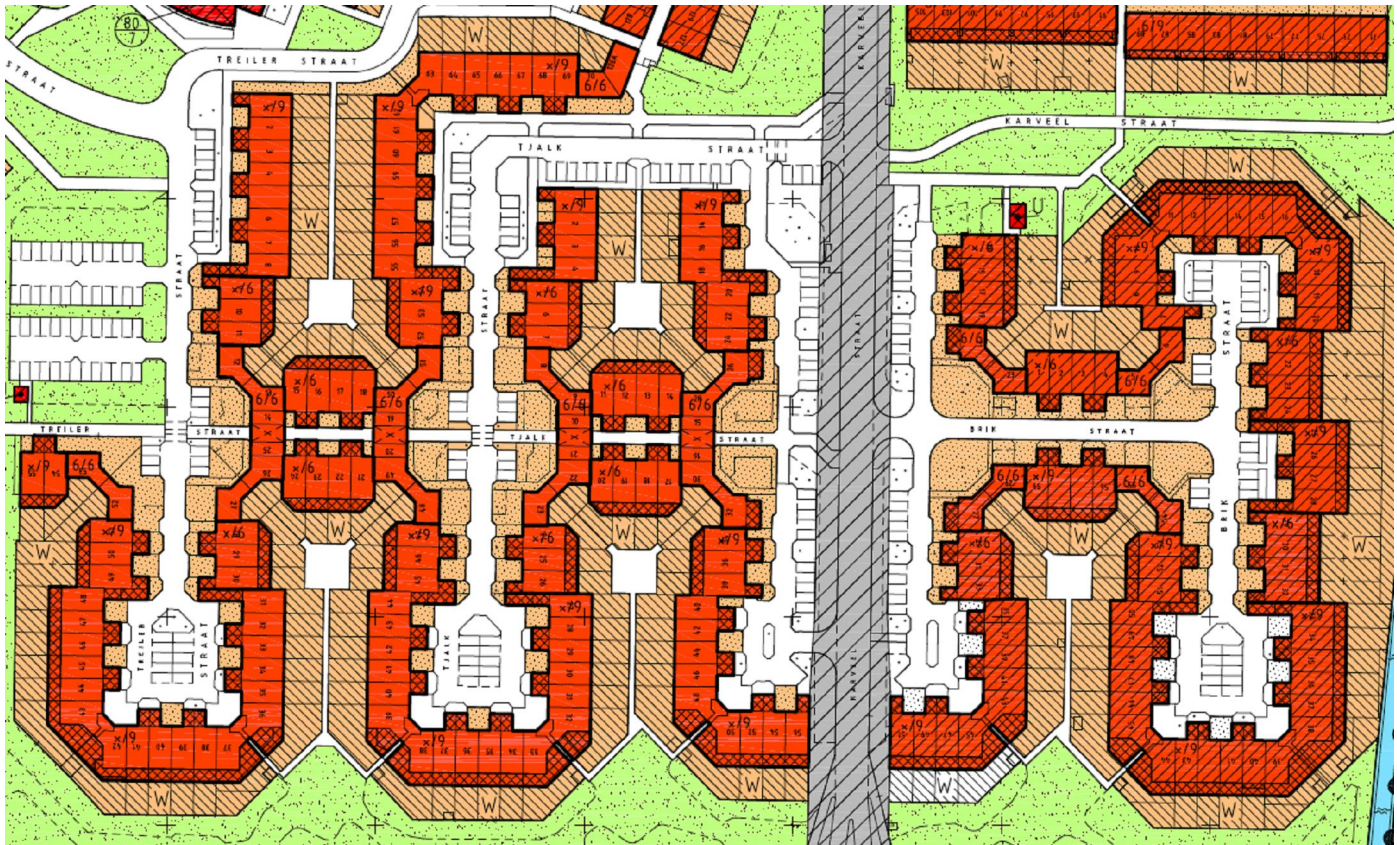


Bron: Google-Earth



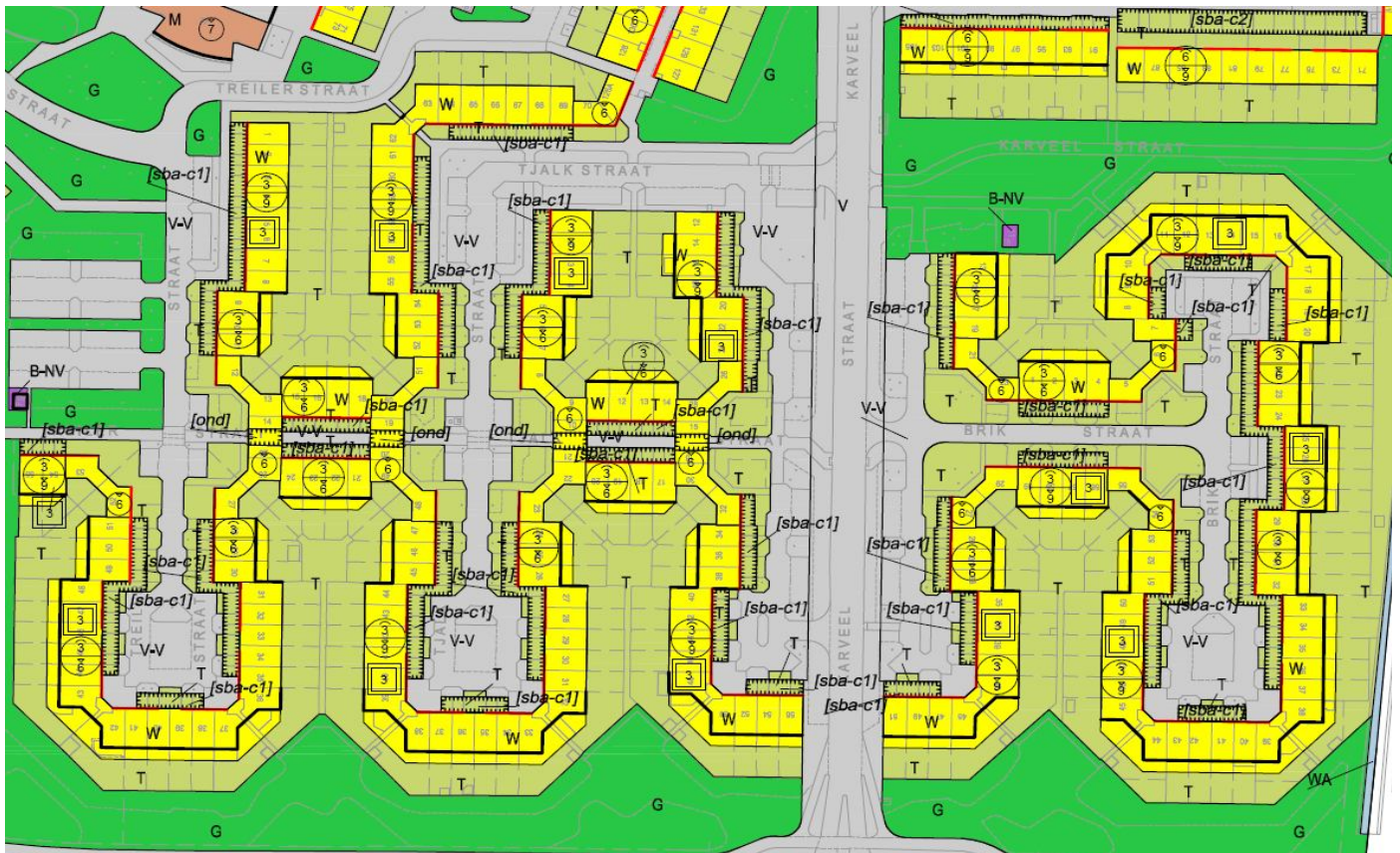
BIJLAGE II

Uitsnede van de verbeelding bij het vigerend planologisch regime,
bestemmingsplan "Nieuw Den Helder Zuid Oost 1996"



BIJLAGE III

Weergave van het beoogde nieuwe bestemmingsplan "Nieuw Den Helder Zuid 2012"



BIJLAGE IV

Object	Uitzicht	Privacy	Schaduwwerking
Treilerstraat 12	-	-	Zeer beperkt
Treilerstraat 49	Zeer beperkt	Zeer beperkt	-
Treilerstraat 50	Zeer beperkt	Zeer beperkt	-
Treilerstraat 51	Zeer beperkt	Zeer beperkt	-
Tjalkstraat 8	-	-	Zeer beperkt
Tjalkstraat 45	Zeer beperkt	Beperkt	-
Tjalkstraat 46	Zeer beperkt	Beperkt	-
Tjalkstraat 47	Zeer beperkt	Beperkt	-
Tjalkstraat 52	Zeer beperkt	Beperkt	-
Tjalkstraat 53	Zeer beperkt	Beperkt	-
Tjalkstraat 54	Zeer beperkt	Beperkt	-
Tjalkstraat 57	Zeer beperkt	Beperkt	-
Karveelstraat 20	Zeer beperkt	Beperkt	-
Karveelstraat 21	-	-	Zeer beperkt
Karveelstraat 22	Zeer beperkt	Beperkt	-
Karveelstraat 24	Zeer beperkt	Beperkt	-
Karveelstraat 34	Zeer beperkt	Beperkt	-
Karveelstraat 36	Zeer beperkt	Beperkt	-
Karveelstraat 38	Zeer beperkt	Beperkt	-
Brikstraat 6	Zeer beperkt	Beperkt	-
Brikstraat 7	Zeer beperkt	Beperkt	-
Brikstraat 8	Zeer beperkt	Beperkt	-
Brikstraat 9	Zeer beperkt	Beperkt	-
Brikstraat 10	Zeer beperkt	Beperkt	-
Brikstraat 51	Zeer beperkt	Beperkt	-
Brikstraat 52	Zeer beperkt	Beperkt	-
Brikstraat 53	Zeer beperkt	Beperkt	-
Brikstraat 56	Zeer beperkt	Zeer beperkt	-
Brikstraat 57	Zeer beperkt	Beperkt	-
Brikstraat 58	Zeer beperkt	Beperkt	-
Brikstraat 59	Zeer beperkt	Beperkt	-