

Risicoanalyse planschade La Vie Utrecht

6 januari 2011

Risicoanalyse planschade La Vie Utrecht

Verantwoording

Titel	Risicoanalyse planschade La Vie Utrecht
Opdrachtgever	Mn Services
Projectleider	S. Scheggetman
Auteur(s)	mr. A.L. van de Kamp-Zwep en S. Scheggetman
Projectnummer	4823046
Aantal pagina's	27 (exclusief bijlagen)
Datum	6 januari 2011
Handtekening	Ontbreekt in verband met digitale versie. Dit rapport is aantoonbaar vrijgegeven.

Colofon

PurpleBlue
Handelskade 11
Postbus 133
7400 AC Deventer
Telefoon +31 57 06 99 47 7
Fax +31 57 06 99 66 6

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem worden gebruikt voor het doel waarvoor het is vervaardigd met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom.
De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Tauw. Kwaliteit en verbetering van product en proces hebben bij Tauw hoge prioriteit. Tauw hanteert daartoe een managementsysteem dat is gecertificeerd dan wel geaccrediteerd volgens:

- NEN-EN-ISO 9001

Inhoud

Verantwoording en colofon	5
1 Inleiding.....	9
1.1 Algemeen	9
1.2 Gebruikte stukken	10
1.3 Betrokken onroerende zaken	10
2 Uitgangspunten risicoanalyse	11
2.1 Algemeen	11
2.2 Belanghebbende	11
2.3 Onherroepelijkheid en rechtskracht.....	12
2.4 Causaal verband	12
2.5 Nadeliger situatie.....	12
2.6 Schade	13
2.7 Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding	13
2.8 Anderszins verzekerd (subsidiariteit).....	14
2.9 Verjaringstermijn	14
2.10 Forfaitair eigen risico en normaal maatschappelijk risico	14
2.11 Kosten van deskundige bijstand en wettelijke rente.....	15
2.12 Overige relevante overwegingen.....	15
3 Planologische vergelijking	17
3.1 Algemeen	17
3.2 Vigerend planologisch regime	17
3.2.1 Bestemming 'Centrum-2'	17
3.2.2 Bestemming 'Verkeer - Parkeergarage'	19
3.2.3 Bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'	19
3.2.4 Bestemming "Cultuur en Ontspanning - 2"	20
3.3 Toekomstige situatie	20
3.4 Planvergelijking	21
3.4.1 Bouwmogelijkheden	21
3.4.2 Gebruik	22
4 Beoordeling	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Cluster 1: St. Jacobsstraat	24

4.3 Cluster 2: Oudegracht/Rozenstraat 24

4.4 Cluster 3: Lange Viestraat 26

5 **Conclusie** **27**

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De erfpachter van het La Vie pand te Utrecht, Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek is voornemens om het betreffende pand te herontwikkelen. De herontwikkeling betreft het uitbreiden en vernieuwen van het La Vie gebouw op de hoek van de Lange Viestraat en de St. Jacobsstraat in Utrecht, in verband met de uitbreiding en modernisering van de daar reeds gevestigde Bijenkorf. De oppervlakte ervan is circa 8.600 m².

Het perceel kadastraal bekend, gemeente Utrecht, sectie C, nummer 8125 is in erfpacht uitgegeven aan Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek. De overbouwning over de St. Jacobsstraat is in erfpacht uitgegeven aan de 'Maatschappij tot exploitatie van onroerende zaken Beurspassage NV'. Het perceel kadastraal bekend als gemeente Utrecht, sectie C, nummer 9039 valt gedeeltelijk binnen het plangebied en is eigendom van Pathe Theatres BV. De overige gronden binnen de plangrens zijn eigendom van de Gemeente Utrecht.



Bovenaanzicht huidige situatie La Vie pand

Om deze plannen te kunnen uitvoeren, is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Hierdoor is het mogelijk dat derden door de wijziging van het planologische regime in een nadeligere positie komen in vergelijking met het voorgaande planologische regime. Zodoende kunnen benadeelden op grond van artikel 6.1 Wro voor een tegemoetkoming in planschade in aanmerking komen.

In dit kader zal indicatief bezien worden of er mogelijk planschade geleden zal worden door derden en of deze voor vergoeding in aanmerking kan komen. Het is daarbij geenszins uitgesloten dat, wanneer de onderhavige “nieuwe” planologie in werking is getreden, bij een volledige behandeling van ingediende aanvragen om een tegemoetkoming in planschade met het horen van een belanghebbende en bij een volledige taxatie, een dan eventueel optredende schadebeoordelingscommissie tot een ander oordeel komt dan de conclusie die in deze risicoanalyse is getrokken. Verder dient het college van burgemeester en wethouders in eerste aanleg op een aanvraag een besluit te nemen. Daarna zal eventueel de rechtbank in beroep of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in hoger beroep uiteindelijk het laatste oordeel geven.

Deze risicoanalyse is derhalve niet meer dan een indicatie van de mogelijk schadelijke gevolgen van de voorgenomen planologische wijziging waaraan geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden casu quo opdrachtgever verbonden kunnen worden.

1.2 Gebruikte stukken

Voor wat betreft de beschrijving van de relevante objecten, de naaste omgeving en de planologische omstandigheden is gebruik gemaakt van de van opdrachtgever ontvangen stukken.

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

- Bouwvelop ‘de Bijenkorf - La Vie’, d.d. 25 oktober 2011
- Bestemmingsplan Binnenstad 2010, vastgesteld op 18 februari 2010
- Luchtfoto's van het gebied
- Kadastrale gegevens

1.3 Betrokken onroerende zaken

Bij de beoordeling van mogelijke planschade dient het vigerende bestemmingsplan Binnenstad 2010 van de gemeente Utrecht vergeleken te worden met de toekomstige planologische situatie. Onderzocht wordt of er sprake is van een planologische verslechtering als gevolg van de ontwikkeling van het gebied aan de Lange Viestraat en of als gevolg van die planologische verslechtering schade wordt geleden en zo ja, wat die schade is. Hierbij wordt bekeken of omliggende objecten, in dit geval de objecten aan de Lange Viestraat, de Oudegracht / Rozenstraat en de St. Jacobsstraat, na de planologische wijziging in een planologisch nadeligere situatie zullen komen.

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

2 Uitgangspunten risicoanalyse

2.1 Algemeen

Wanneer ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is, is het mogelijk dat derden door de wijziging van het planologische regime in een nadeligere positie komen in vergelijking met het voorgaande planologische regime. Zodoende kunnen benadeelden op grond van artikel 6.1 Wro voor een tegemoetkoming in planschade in aanmerking komen.

Voor de beoordeling of sprake is van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro geldt een aantal criteria. Deze zijn hieronder nader uitgewerkt.

2.2 Belanghebbende

Het belanghebbendenbegrip bij planschade wordt in de Wro niet nader uitgeschreven. In deze analyse zal de term 'belanghebbende' worden gebruikt in de zin van degene die (mogelijk) schade lijdt.

Naar de mening van betrokken adviseurs dient in het algemeen als belanghebbende één ieder 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 reeds daarom als belanghebbende in de zin van artikel 6.1 Wro dienen te worden aangemerkt. Meestal is echter diegene belanghebbend die op het moment van het inwerkingtreden 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.

Een contractpartner (een initiatiefnemer) van de gemeente dient als belanghebbende bij de behandeling van een aanvraag om vergoeding van planschade te worden gezien, tenminste indien de aanvraag ziet op een door de initiatiefnemer ingediende en verleende aanvraag om wijziging van de planologie en er met deze initiatiefnemer door de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten voor het door hem te realiseren project. Deze regeling is opgenomen in artikel 6.4a Wro. Met de in deze risicoanalyse genoemde belanghebbenden worden niet bedoeld de hiervoor genoemde initiatiefnemer. Wel worden hiermee bijvoorbeeld bedoeld de eigenaren, huurders of gebruikers van objecten in de omgeving van het project die mogelijk planschade zouden kunnen lijden als gevolg van de (voorgenomen) wijziging van het vigerende planologische regime.

2.3 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 inwerkingtreden van de planologische maatregel is volgens heersende jurisprudentie evenwel de peildatum waarnaar eventuele schade bepaald dient te worden. Betrokken adviseurs zijn van mening dat dit onder de werking van de Wro niet anders zal zijn. 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 op termijn nauwelijks kunnen worden ingeschat, wordt voor het eventueel bepalen van de waarden en schade uitgegaan van een fictieve peildatum, te weten november 2011. Opgemerkt wordt dat tussen de in dit advies 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.

2.4 Causaal verband

Tussen de gestelde schade en de planologische maatregel moet een causaal verband aanwezig zijn. In dit geval achten betrokken adviseurs 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.

2.5 Nadeliger situatie

Bij de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade op grond van artikel 6.1 Wro 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 (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 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 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 in beginsel niet maatgevend.

Onder de werking van artikel 6.1 Wro mogen de in een bestemmingsplan begrepen binnenplanse flexibiliteitsbepalingen niet worden meegenomen bij de maximale invulling van de bepalingen van deze plannen.

Het gaat hierbij om de in artikel 3.6 Wro genoemde wijzigingsbevoegdheid, uitwerkingsplicht, bevoegdheid tot afwijking van planregels middels een omgevingsvergunning¹, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de bevoegdheid grenscorrecties door te voeren. Als aan deze bevoegdheden toepassing wordt gegeven, gelden zij onder de werking van de Wro als zelfstandige planschadegrondslag.

2.6 Schade

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.

2.7 Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding

Indien een belang tot de betrokken onroerende zaak werd verkregen nadat de schadeveroorzakende planologische maatregel 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 geacht actief het risico te hebben aanvaard en blijft eventuele schade ten laste van de aanvrager, omdat deze schade voor hem voorzienbaar was. In artikel 6.3 Wro wordt daartoe gesteld dat met betrekking tot de voor vergoeding in aanmerking komende planschade burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak betrekken. Eén en ander geldt eveneens als ten tijde van het verkrijgen van het belang een belanghebbende wist of behoorde te weten dat de gemeente voornemens was de schadeveroorzakende planologische situatie te wijzigen. Dit betekent dat ook bijvoorbeeld een structuurvisie of een ter inzage gelegd ontwerp voor een bestemmingsplan kan leiden tot de conclusie dat belanghebbende die, nadat dergelijke ontwikkelingen gepubliceerd en/of afgekondigd zijn, zich toch ter plaatse vestigde, daarmee het risico van eventuele schade heeft aanvaard. Of sprake is van voorzienbaarheid van de planologische wijziging op grond waarvan het daaruit voortvloeiende nadeel redelijkerwijs voor rekening dient te blijven van degene die stelt schade te hebben geleden, moet worden beoordeeld aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Het is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

¹ Voorheen onheffingsbevoegdheid

Het voorgenomen project zal planologisch mogelijk worden gemaakt door een wijziging van het bestemmingsplan. Mocht risicoaanvaarding een vraagstuk opleveren, dan kan daarbij naar de mening van betrokken adviseurs in ieder geval aangehouden worden de eerste datum waarop bekendheid met het voorgenomen project verondersteld mag worden.

2.8 Anderszins verzekerd (subsidiariteit)

Wanneer planschade deels of geheel anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door onteigening of aankoop, dient de vergoeding van die schade in mindering te worden gebracht op de in het kader van artikel 6.1 Wro bepaalde schade.

2.9 Verjaringstermijn

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.

2.10 Forfaitair eigen risico 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 eigen rekening van de 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 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. Het vorenstaande betekent dat het forfaitaire 'eigen risico' van 2 % niet geldt voor schade die wordt veroorzaakt op het eigen perceel, de zogenaamde directe planschade.

Voormeld percentage is afgeleid van een te verwachten waardefluctuatie voor een bepaalde periode in de toekomst. In artikel 6.2 van de Wro 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 naar de mening van betrokken adviseurs dat, naast het forfaitaire eigen risico van 2 %, ook een aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico mag worden gehanteerd in een planschadebeoordeling. Hoe hoog deze aftrek vanwege een normaal maatschappelijk risico mag of kan zijn, is geheel afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval. Regels aangaande normaal maatschappelijk risico zijn te vinden in oudere planschadejurisprudentie en ook in jurisprudentie aangaande nadeelcompensatie en (on)zelfstandige schadebesluiten. In deze analyse is ervan uitgegaan dat het normaal maatschappelijk risico in casu geen rol speelt.

2.11 Kosten van deskundige bijstand en wettelijke rente

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 deskundige bijstand vergoeden, alsmede de wettelijke rente te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag.

2.12 Overige relevante overwegingen

Bodemverontreiniging

In dit advies omtrent risico's op planschade is op geen enkele manier rekening gehouden met mogelijke verontreiniging van of in bodem en/of grondwater die een rol zou kunnen spelen bij de schatting van waarden of waardedalingen. Het zou te ver voeren om mogelijke relaties van verontreinigingen en planschade in deze analyse aan de orde te laten komen.

Niet nader onderzochte objecten

Er is geen rekening gehouden met mogelijk nadelige gevolgen voor (andere) woningen of bedrijven in de nabije of verdere omgeving van het bouwplan (dan) die in deze analyse onder 4.1 worden genoemd en die te maken zouden kunnen gaan krijgen met bijvoorbeeld verkeers- en/of logistieke belemmeringen, problemen in verband met de bereikbaarheid of beperkingen in vergunningen of exploitatiemogelijkheden. De risico's op dergelijke gevolgen zijn op voorhand niet in te schatten, doch zijn ook niet aannemelijk.

Verwijzingen naar jurisprudentie

Omwille van de leesbaarheid van dit advies, is er voor gekozen zo weinig mogelijk verwijzingen op te nemen naar specifieke jurisprudentie op het gebied van planschade en andersoortige (bestuursrechtelijke) schadevergoedingen. Met de inmiddels uitgebreide planschadejurisprudentie en -wetgeving is in dit advies rekening gehouden

.

3 Planologische vergelijking

3.1 Algemeen

Bij het beantwoorden van de vraag of er 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 de vigerende bestemmingsplannen enerzijds en de maximale invulling van de planologische mogelijkheden op grond van het nieuwe bestemmingsplan anderzijds. In deze casus is er nog geen nieuw (ontwerp) bestemmingsplan beschikbaar. De planologische vergelijking wordt uitgevoerd op basis van de bouwenvelop 'de Bijenkorf - La Vie', d.d. 25 oktober 2011.

In de paragrafen 3.2 en 3.3 worden beschrijvingen gegeven van respectievelijk de vigerende bestemmingen en het toekomstige bouwplan. Op basis hiervan wordt in paragraaf 3.4 de vergelijking gemaakt.

3.2 Vigerend planologisch regime

Ter plaatse van de Bijenkorf aan de Lange Viestraat vigeert thans de bestemming 'Centrum-2'. Daarbij is de functieaanduiding 'sc-wh' van toepassing, hetgeen volgens de legenda een 'specifieke vorm van centrum: warenhuis' betekent. Daarnaast hebben de gronden ter plaatse van de parkeergarage, aan de noordzijde van het pand, de bestemming 'Verkeer- Parkeergarage' en is de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' van toepassing. Een kleine strook grond aan de oostzijde van het plangebied is bestemd als 'Cultuur en ontspanning-2'.

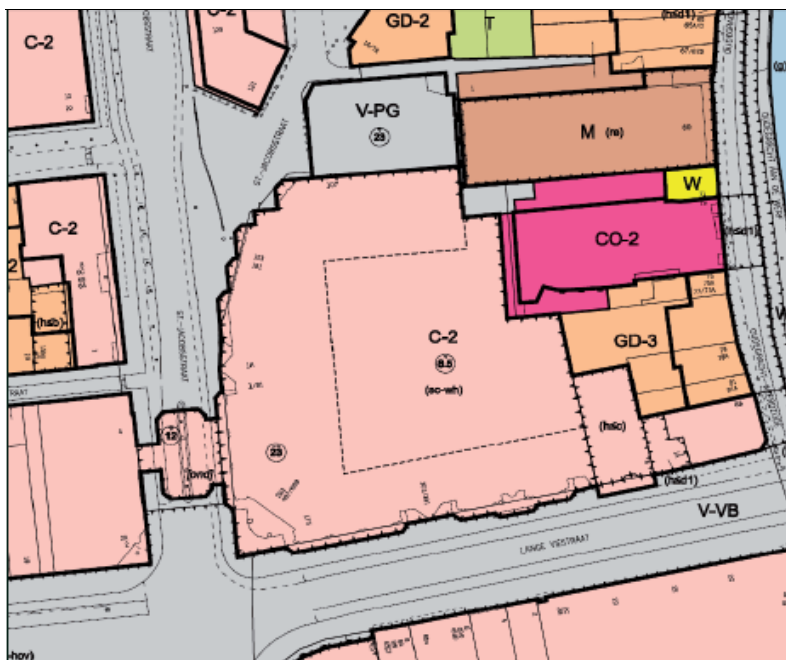
3.2.1 Bestemming 'Centrum-2'

Op grond van artikel 5 van het bestemmingsplan zijn de voor 'Centrum-2' aangewezen gronden voornamelijk bestemd voor detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, horeca, maatschappelijke dienstverlening, cultuur en ontspanning, zakelijke dienstverlening, bedrijven categorie A, B1 en B2, met de daarbij behorende werkplaatsen, atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten en wonen. Horeca is slechts toegestaan op de begane grond en in de kelders en bestaande (legale) horeca op de verdiepingen. De doeleinden wonen en zakelijke dienstverlening zijn daarentegen uitsluitend op de verdiepingen toegestaan. Voor de doeleinden cultuur en ontspanning en bedrijven geldt dat deze doeleinden uitsluitend legale, bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang zijn toegestaan.

Tevens geldt ter plaatse van de uitdrukking 'specifieke vorm van centrum – warenhuis' toestemming voor een vergadercentrum en ten hoogste drie horecavestigingen in daarbij

genoemde categorieën. Bij de bestemming behorende tuinen en erven, toegangen en bergingen, fietsenstallingen en ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen zijn eveneens toegestaan.

Voor hoofdgebouwen geldt dat deze in het bouwvlak dienen te worden gebouwd, waarbij het bouwvlak volledig bebouwd mag worden. Gebouwen mogen worden afgedekt door een kap met een dakhelling van ten minste 30 graden en ten hoogste 60 graden. Voor het La Vie-pand gelden verschillende bouw- en goothoogtes, zoals uit onderstaande uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding duidelijk wordt.



Figuur 3.1 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De overkapping aan de St. Jacobsstraat mag een maximale bouwhoogte van 12 meter hebben. De westelijke en zuidelijke rand van het La Vie- gebouw heeft een maximale goothoogte van 23 meter. Het midden- en westelijk deel van het pand heeft een maximale bouwhoogte van 8,5 meter. In het binnengebied is een vrijstelling verleend voor een klein deel met een maximale bouwhoogte van 11,5 meter.

Met betrekking tot aan- en bijgebouwen geldt dat deze toegestaan zijn binnen het bestemmingsvlak en zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden. Voor aanbouwen geldt bovendien dat de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale

goothoogte' of de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet mag worden overschreden.

De maximale goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter en de maximale bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

Ook met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden regels. Binnen de bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming toegestaan op de gronden die voor en tot ten hoogste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen. Op dergelijke gronden mogen uitsluitend erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter worden gebouwd. De bouwhoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter. De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

Ter plaatse van de overkapping van de St. Jacobsstraat geldt de aanduiding 'onderdoorgang'. Dit betekent dat de gronden ingericht moeten worden als onderdoorgang waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,2 meter mag bedragen.

3.2.2 Bestemming 'Verkeer - Parkeergarage'

Tevens vigeert de bestemming 'Verkeer- Parkeergarage' aan de achterzijde van het pand, ter plaatse van de huidige parkeergarage. Deze gronden zijn bestemd voor ondergrondse- en bovengrondse parkeervoorzieningen en de daarbij behorende nutsvoorzieningen, fietsenstallingen en geluidwerende voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd binnen het bouwvlak. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Deze bouwhoogte bedraagt maximaal 23 meter.

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 3 meter mag bedragen.

3.2.3 Bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer, waterbeheer en waterberging, terrassen, evenementen, markt en standplaatsen en de daarbij behorende nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, fietsenstallingen, kunstobjecten (waaronder beelden), kunstwerken, wegen en voet- en fietspaden en geluidwerende voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m² per gebouw. De maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.2.4 Bestemming “Cultuur en Ontspanning - 2”

De voor 'Cultuur en ontspanning-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor musea, ateliers, muziek-, dans- en toneelscholen, muziekcentra, theaters, bioscopen en instellingen voor kunstzinnige vorming en/of daarmee vergelijkbare instellingen met de daarbij behorende additionele horeca en detailhandel, tuinen en erven, toegangen en bergingen, fietsenstallingen, verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

Voor hoofdgebouwen geldt dat deze in het bouwvlak gebouwd dienen te worden. De gronden die vallen binnen het te ontwikkelen gebied vallen thans buiten het bouwvlak, zodat daar geen gebouwen gebouwd mogen worden. Aan- en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden. De hoogte van aanbouwen mag het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met niet meer dan 25 centimeter overschrijden.

De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

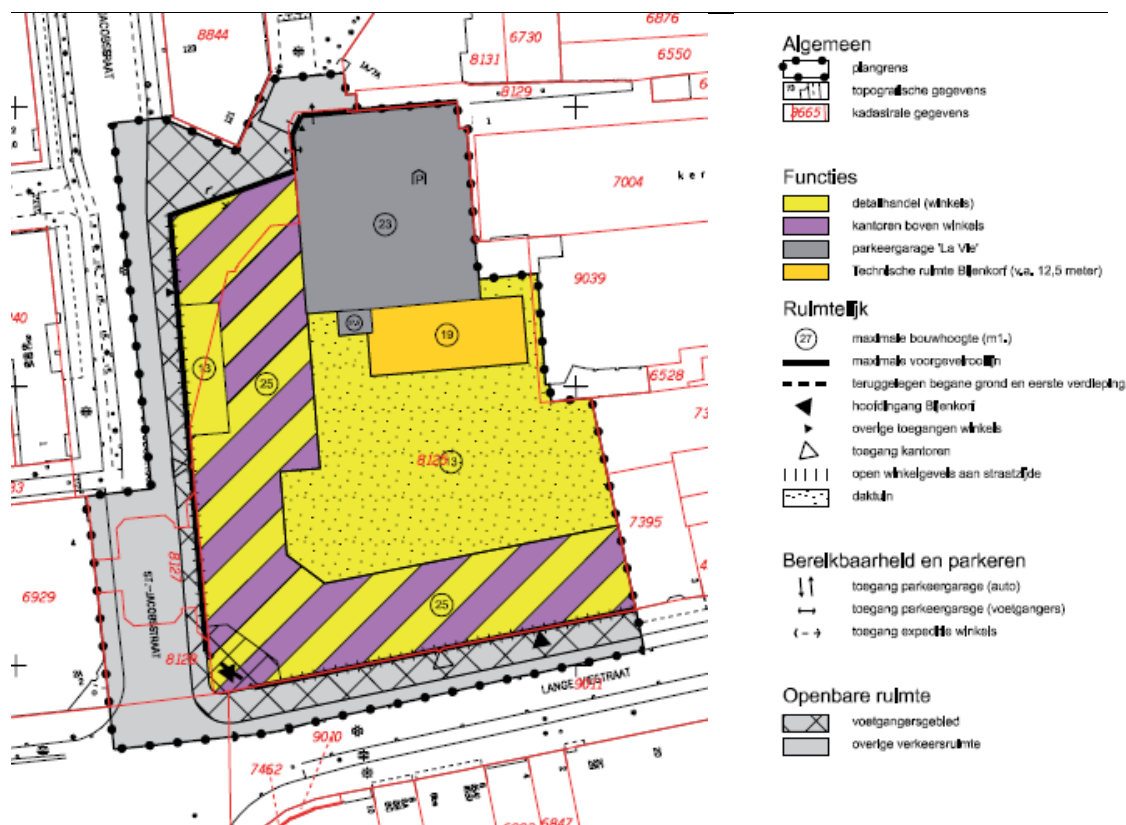
3.3 Toekomstige situatie

De uitbreiding van de Bijenkorf vindt hoofdzakelijk plaats ter plaatse van het binnengebied. Hier wordt één bouwlaag toegevoegd. De algemene bouwhoogte van het binnengebied zal maximaal 13 meter zijn, met uitzondering van daklichten. Het deel van de technische ruimte van de Bijenkorf wordt uitgebreid. Deze ruimte wordt in de toekomstige situatie 19 meter hoog.

Ter plaatse van de St. Jacobsstraat wordt op de huidige laad- en losplaats bebouwing toegevoegd, waardoor het laden en lossen inpandig gaat plaatsvinden. De rooilijn aan de St. Jacobsstraat ligt in het verlengde van de hoofdgevel van het ten noorden gelegen gebouw. De huidige parkeerplaats voor expeditie zal dan ook verdwijnen.

De basishoogte van de rand aan de zuidwestzijde van het gebouw blijft zoals het in de huidige situatie is en behoudt een bouwhoogte van 25 meter. Wel wordt incidenteel ten behoeve van technische ruimten een hogere bouwhoogte (maximaal 29,5 meter) aangehouden. In de zuidwestelijke hoek wordt het gebouw iets uitgebreid, maar wel passend binnen het vigerende bestemmingsplan.

De overbouwing over de St. Jacobsstraat wordt verwijderd.



Figuur 3.2 Inrichtingsschets nieuwe situatie plangebied

De bestaande parkeergarage La Vie wordt uitgebreid met één parkeerlaag, waarmee de totale bouwhoogte circa 23 meter zal gaan bedragen. Ter plaatse van de uitbreidingen van warenhuis en parkeergarage worden zowel dak als gevels bekleed met groen. Aan de achterzijde van de percelen Oudegracht Westzijde 75 tot en met 81a wordt, als compensatie van de nieuwbouw, een daktuin gerealiseerd.

3.4 Planvergelijking

3.4.1 Bouwmogelijkheden

De uitbreiding van het La Vie-pand in de vorm zoals is voorgesteld, past niet binnen het huidige bestemmingsplan.

Ten eerste zal in de noordwestelijke hoek het gebouw buiten het huidige bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de geprojecteerde uitbouw in de noordwestelijke punt geldt nu de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied', waarbij de toegestane bebouwing slechts kleine

gebouwtjes zijn met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Dit zal veranderen in de bestemming 'Centrum-2'. Deze uitbreiding zal aansluiten op de rand van het huidige pand, hetgeen betekent dat deze bebouwing een maximale bouwhoogte van 25 meter zal krijgen.

Voor de rand van het pand aan de Lange Viestraat en de St. Jacobsstraat geldt dat de hoogte van dit deel van het gebouw 25 meter zal gaan bedragen. In het vigerende bestemmingsplan is een maximale goothoogte voor dit deel opgenomen van 23 meter. Hierbij is op de verbeelding geen maximale bouwhoogte aangegeven. Wel is een dakhelling aangegeven. Op basis van het vigerende plan is een bouwhoogte van 25 mogelijk, waardoor er ten aanzien van deze bestaande rand geen planologische veranderingen zullen optreden.

Daarnaast zal de uitbreiding op het dak van het La Vie-gebouw een hoogte van 13 meter bereiken en zal er een technische ruimte worden gerealiseerd met een hoogte van maximaal 19 meter. Op grond van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2010' is een hoogte van 8,5 meter op deze locatie toegestaan (en een klein deel aan de zuidzijde 11,5 meter in verband met een vrijstelling). De maximale bouwhoogte van het binnengebied neemt dan ook aanzienlijk toe. Voor het overgrote deel is deze toename 4,5 meter en ter plaatse van de uitbreiding van de technische ruimte neemt de maximale bouwhoogte toe met 10,5 meter.

De uitbreiding van de parkeergarage valt binnen de huidige bestemming; in het bestemmingsplan 'Binnenstad 2010' is een maximale bouwhoogte van 23 meter opgenomen. Dit zal in de toekomstige situatie ook de hoogte worden. De lift wordt echter wel hoger. Deze wijzigt van maximaal 24 meter in de huidige situatie (inclusief vrijstelling van 1 meter) naar 27,5 meter in de nieuwe situatie.

Tenslotte wordt de overbouwing over de St. Jacobsstraat verwijderd.

3.4.2 Gebruik

Het huidige gebruik van het gebied is voornamelijk detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, horeca, maatschappelijke dienstverlening, cultuur en ontspanning, zakelijke dienstverlening, bedrijven categorie A, B1 en B2, met de daarbij behorende werkplaatsen, atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten en wonen.

Het gebruik van het gebied zal niet wijzigen. Dezelfde functies blijven toegestaan in het gebied. Er zal uitsluitend een uitbreiding plaatsvinden van de huidige centrumfuncties. Ook zal de plaats van de functies niet wijzigen. De parkeergarage blijft op dezelfde plaats en de overige functies ook. De wijziging van het plan is voornamelijk in de bouwmogelijkheden en niet in het gebruik.

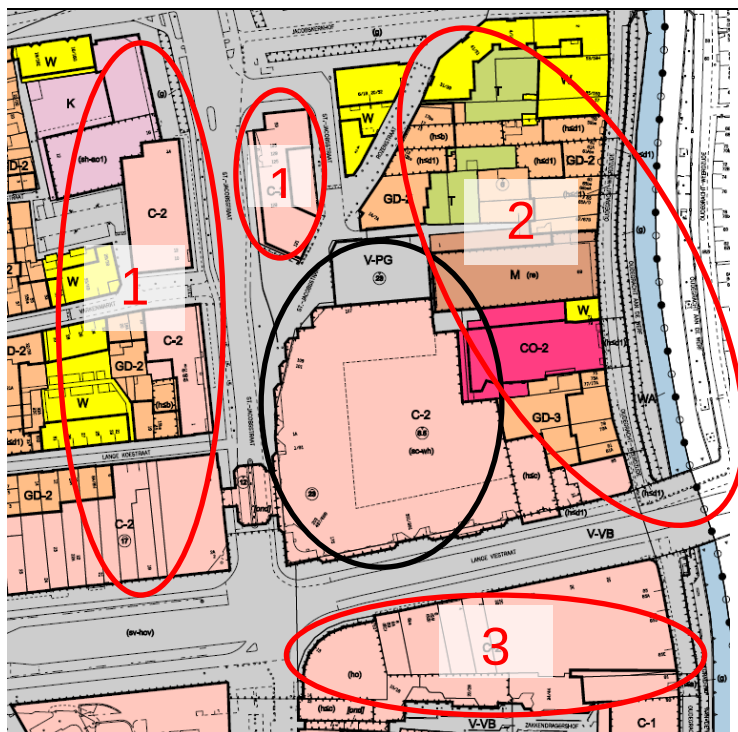
4 Beoordeling

4.1 Inleiding

Om te kunnen beoordelen of de geplande verbouwing en uitbreiding van het La Vie pand nadelige gevolgen heeft voor de waarde van omliggende panden, is een drietal clusters van objecten gemaakt.

- Cluster 1 ligt ten westen en ten noorden van het La Vie-complex. De objecten in dit cluster zijn gelegen aan de St. Jacobsstraat;
- Cluster 2 bestaat uit de objecten aan de Oudegracht en de Rozenstraat. Deze panden liggen ten (noord)oosten van La Vie;
- In Cluster 3 bevinden zich de objecten ten zuiden van het La Vie-complex. Deze objecten zijn gelegen aan de Lange Viestraat.

Onderstaande illustratie geeft aan waar de verschillende clusters zich bevinden. Het La Vie-gebouw is globaal aangegeven en zwart omcirkeld.



Figuur 4.1 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Binnenstad 2010 met daarin de clusters aangegeven

Om te beoordelen of er voor de genoemde clusters een planologische verslechtering optreedt met planschade als gevolg wordt bekeken of de planologische wijziging leidt tot:

- Het (gedeeltelijk) vervallen van een waardebepalend uitzicht
- Een onevenredige inbreuk op de privacy, bijvoorbeeld door inkijk
- Een onevenredige verslechtering van milieumomstandigheden (geluid, geur, trilling, verkeer of andere overlast)
- Een verslechtering door verlies lichtinval en schaduwwerking
- Een beperking in de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden

4.2 Cluster 1: St. Jacobsstraat

De objecten in het eerste cluster bevinden zich aan de St. Jacobsstraat. Deze objecten bevinden zich op een afstand van 10 tot 20 meter van het gebouw van La Vie. Nabij het eerste cluster zal het La Vie-gebouw in de noordwestzijde uitgebreid worden. De bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' zal veranderen in 'Centrum-2', waarbij het bouwvolume en de bouwhoogte zal toenemen. Daarentegen zal de overbouwing worden verwijderd aan de zuidwestzijde, waardoor het bouwvolume daar minder wordt. De uitbreiding van de bebouwing is planologisch gezien nadelig voor de objecten in de omgeving. Doordat het gaat om een binnenstedelijk gebied met veel bebouwing heeft de beperkte uitbreiding geen invloed op het uitzicht vanuit de omliggende objecten. Ook zal er geen sprake zijn van extra schaduw of meer inkijk. De wijziging leidt dan ook niet tot risico's op tegemoetkoming in planschade voor de objecten in dit cluster.

De uitbreiding op het binnenterrein van het La Vie-gebouw heeft voor de objecten in dit cluster geen nadelige invloed; het zicht op dit deel van het plan (binnengebied) wordt beperkt door de rand aan de westzijde van het La Vie-pand (met een hoogte van 25 meter) welke hoger is dan de toekomstige hoogte van de uitbreiding (13 meter).

Daarbij is van belang op te merken dat de voornoemde objecten bestaan uit winkels en kantoren en dat deze objecten gezien hun aard en functie niet (plan)schadegevoelig voor ontwikkelingen zoals de voorgestane, zodat voor deze objecten geen risico's op planschade worden voorzien.

4.3 Cluster 2: Oudegracht/Rozenstraat

De objecten aan de Oudegracht grenzen aan de achterzijde aan het gebouw van La Vie. De panden aan de Rozenstraat liggen ten noordoosten van het La Vie-complex. Deze panden krijgen te maken met een verhoging van circa 4,5 meter van het binnenterrein.

Uit een uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat een extra bouwlaag op de parkeergarage en het huidige winkelpand op sommige momenten een (klein) nadelig effect op de lichtinval hebben. Zoals in de planvergelijking is aangegeven, is de uitbreiding van de parkeergarage mogelijk binnen de huidige bestemming. Dit levert dus geen planologisch nadeliger situatie op. De vermindering van lichtinval voor de objecten aan de Rozenstraat levert dan ook geen risico's op tegemoetkoming in planschade op.

Adres	Maart	Juni	September	December
Oudegracht 75-77	Tussen circa 14:00 en 14:30 uur en 16:00 en 17:30 minder zon op terras.	Tussen 19:00 en 19:30 uur minder zon op terras.	Tussen circa 15:00 en 15:30 en 17:30 en 18:30 minder zon op terras.	Geen veranderingen.
Oudegracht 79-79a	Geen veranderingen.	Tussen circa 18:30 en 20:00 uur minder zon op dak en achtergevel. Vanaf 19:30 minder zon op terras.	Geen veranderingen.	Geen veranderingen.
Oudegracht 81-81a	Geen veranderingen.	Tussen circa 20:30 en 21:00 uur minder zon op achtergevel.	Geen veranderingen.	Geen veranderingen.
Rozenstraat 1-7	Tussen circa 14:30 en 15:30 minder zon op balkons.	Tussen circa 13:00 en 15:00 uur minder zon op enkele gevels en balkons.	Tussen circa 16:00 en 17:00 uur minder zon op enkele gevels en balkons.	Geen veranderingen.
Rozenstraat 2-4	Tussen circa 10:00 en 13:30 minder zon op balkons.	Geen veranderingen.	Tussen circa 11:30 en 15:00 uur minder zon op balkons.	Tussen circa 14:30 en 15:30 uur minder zon op balkons.
Rozenstraat 6-32	Geen veranderingen	Geen veranderingen.	Geen veranderingen.	Tussen circa 10:00 en 15:00 uur minder zon op (enkele) bovenste balkons.

Figuur 4.2 Tabel bezonningsstudie uit bouwenvelop

Voor het object aan de Oudegracht 75/77 (winkels met daarboven woningen) zal er conform de bezonningsstudie uit de bouwenvelop wel minder lichtinval zijn op het terras. Bovendien is er sprake van verslechtering van het uitzicht en mogelijk meer inkijk in de betreffende woonobjecten. Door de toename van de maximale bouwhoogte met 4,5 meter en ter plaatse van de technische ruimte (schuin achter de het betreffende object aan de Oudegracht 75/77) met 10,5 meter ontstaat er een nadelige situatie waarbij er een risico op tegemoetkoming in planschade ontstaat. Hierbij is wel rekening gehouden met het feit dat betreffende woningen zijn gelegen in een binnenstedelijke omgeving waar veel bebouwing is te verwachten.

Het feit dat de toekomstige uitbreiding van het La Vie pand wordt bekleed met groene beplanting is een feitelijke invulling en daardoor planologisch niet relevant. Deze groene aankleding heeft dan ook geen invloed op de hoogte van de planschade.

De waarde van de woningen aan de Oudegracht 75/77 wordt tezamen geschat op ongeveer EUR 500.000,00 (uitgaande van een vloeroppervlakte van ongeveer 125m² in totaal).

Naar de mening van adviseurs bedraagt de schade als gevolg van de uitbreiding ongeveer EUR 20.000,00. Dit schadebedrag dient nog te worden gekort met 2% in verband met het forfaitair eigen risico (2% van EUR 500.000,00 bedraagt EUR 10.000,00). De voor vergoeding in aanmerking komende schade bedraagt voor de woningen aan de Oudegracht 75/77 in totaal dan ook EUR 10.000,00.

4.4 Cluster 3: Lange Viestraat

De objecten in het derde cluster liggen op of nabij de Lange Viestraat, ten zuiden van het La Vie-complex. Deze objecten zullen niet te maken krijgen met een nadeliger planologische situatie. Er is geen zicht op de uitbreidingen aan de noordwestelijke zijde en op het binnenterrein van het La Vie-gebouw. De objecten hebben geen zicht op dit deel van het plan (binnengebied) door de rand aan de zuidzijde van het La Vie-pand (met een hoogte van 25 meter) welke hoger is dan de toekomstige hoogte van de uitbreiding (13 meter). Hierdoor is er geen sprake van een nadelige invloed op de waarde van deze objecten en is er geen risico op tegemoetkoming in planschade.

Bovendien geldt voor deze objecten ook dat zij zijn gelegen in een binnenstedelijk gebied waar veel bebouwing is te verwachten.

5 Conclusie

Op grond van het vorenstaande komen adviseurs tot de slotsom dat, als gevolg van de (voorgenomen) wijziging van de vigerende planologie die het bouwplan mogelijk zal gaan maken, naar zijn mening risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade ex artikel 6.1 Wro aanwezig zijn.

De te verwachten planschade wordt geschat op een bedrag van EUR 10.000,00. Dit bedrag is exclusief kosten van onder meer een planschadebeoordelingscommissie, wettelijke rente, kosten van deskundige bijstand, kosten van het ambtelijk apparaat en kosten van mogelijke planschadeprocedures.

Opdrachtgever en gemeente worden geadviseerd met deze conclusie en de overwegingen in de risicoanalyse in de komende besluitvorming rekening te houden.