

Risicoanalyse planschade

Bestemmingsplan “Highlands Alkmaar”

Gemeente Alkmaar

Definitief

31 maart 2021

1	INLEIDING	2
2	ACHTERGROND ARTIKEL 6.1 WRO	2
2.1	Wettelijk kader	2
2.2	Planologische vergelijking	3
2.3	Ontvangen stukken / informatie	3
2.4	Indicatief karakter	3
3	BESCHRIJVING SITUATIE	4
3.1	Plangebied	4
3.2	Omliggende objecten	5
4	PLANOLOGISCHE REGIMES	6
4.1	Vigerend planologisch regime: bestemmingsplan “Alkmaar Zuid”	6
4.2	Beoogd planologische regime	11
5	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	15
5.1	Algemene planologische vergelijking	17
5.2	Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden	18
5.3	Ten aanzien van de bouwmogelijkheden	19
5.4	Deelconclusie	21
6	WAARDERING PLANOLOGISCH NADEEL	21
6.1	Taxatiemethode	21
6.2	Waardering planologisch nadeel	22
7	VERGOEDBAARHEID	22
7.1	Voorzienbaarheid	22
7.2	Anderszins verzekerd	24
7.3	Normaal maatschappelijk risico	24
8	EINDCONCLUSIE	27

1 Inleiding

Namens Gedachtegoed B.V. (hierna: opdrachtgever) heeft de heer G. Mensink Lodewijck Groep B.V. gevraagd om een risicoanalyse planschade op te stellen in het kader van een beoogde planologische ontwikkeling.

De ontwikkeling betreft de realisatie van een woongebouw met 82 appartementen aan de Louise Henriettestraat 25 te Alkmaar. Het huidige planologische regime ter plaatse dient gewijzigd te worden alvorens de ontwikkeling kan plaatsvinden. De ontwikkeling wordt aangeduid als “Highlands Alkmaar”.

De vraag is of als gevolg van de planologische wijziging er planologisch nadeel in de zin van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) zal ontstaan voor de onroerende zaken rondom het plangebied.

2 Achtergrond artikel 6.1 Wro

2.1 Wettelijk kader

Artikel 6.1 lid 1 van de Wro is bepaald:

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.

Ingevolge artikel 6.1 lid 2 van de Wro zijn als oorzaak voor planschade aangewezen:

- a. een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;*
- b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;*
- c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;*
- d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;*
- e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;*
- f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;*
- g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.*

2.2 Planologische vergelijking

Bij een inhoudelijke beoordeling van een planschadeverzoek dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft of zou hebben plaatsgevonden.

Het gaat derhalve niet om de feitelijke situatie, maar om hetgeen in planologische zin maximaal ingevuld kan worden. Indien een belanghebbende door het beoogde planologische regime in een planologisch nadeligere positie is gebracht, zal moeten worden gezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook vertaalt in planschade.

Daarvoor zal de desbetreffende onroerende zaak dienen te worden gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de beoogde planologische mutatie in werking is getreden. Omdat bij deze risicoanalyse planschade de peildatum (datum van inwerkingtreding van de planologische wijziging) nog niet vaststaat, is uitgegaan van de datum van opstellen van deze analyse.

Bij planschade in de vermogenssfeer dient de schade geobjectiveerd te worden vastgesteld, dat wil zeggen dat de persoonlijke perceptie van de betreffende eigenaar van een onroerende zaak niet tot uitgangspunt mag worden genomen, maar dat dient te worden onderzocht in hoeverre de vastgoedmarkt reageert op het geconstateerde planologisch nadeel.

Ingevolge artikel 6.1 van de Wro dient, in het geval er sprake is van planschade, te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van belanghebbende dient te blijven (bijvoorbeeld of sprake is van risicoaanvaarding en in welke mate kan worden gesproken van een normaal maatschappelijk risico als bedoeld in artikel 6.2 van de Wro) of dat de schade anderszins is verzekerd (wat bijvoorbeeld kan blijken uit een grondtransactie/ruil met de initiatiefnemer).

2.3 Ontvangen stukken / informatie

Voor deze risicoanalyse is uitgegaan van de volgende informatie:

- ontwerpbestemmingsplan “Highlands Alkmaar”;
- relevante delen van het bestemmingsplan “De Kooimeer Alkmaar”;
- relevante delen van het bestemmingsplan “Alkmaar Zuid”;
- relevante delen van het stedenbouwkundig plan;
- relevante delen van de ruimtelijke onderbouwing van het plan en de onderliggende onderzoeken;
- kadastrale informatie (aktes en eigendomssituaties).

2.4 Indicatief karakter

Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de onroerende zaken in het plangebied en deze indicatie mogelijk tot uitdrukking wordt gebracht in een specifiek bedrag, is het niet uitgesloten dat een

schadebeoordelingscommissie in haar onafhankelijke beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de thans aanwezige informatie en de bestaande jurisprudentie, welke op sommige onderdelen sterk in ontwikkeling is. Voorts zijn de in deze analyse onderzochte percelen/objecten bezichtigd vanaf de openbare weg en/of (lucht-) foto's en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de bepaling van de uitgangswaarden. Tevens kan een rechterlijk oordeel uiteindelijk beslissend zijn voor de definitieve beoordeling van een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade. Voorst wordt opgemerkt dat in het huidige stadium plannen nog kunnen wijzigen.

3 Beschrijving situatie

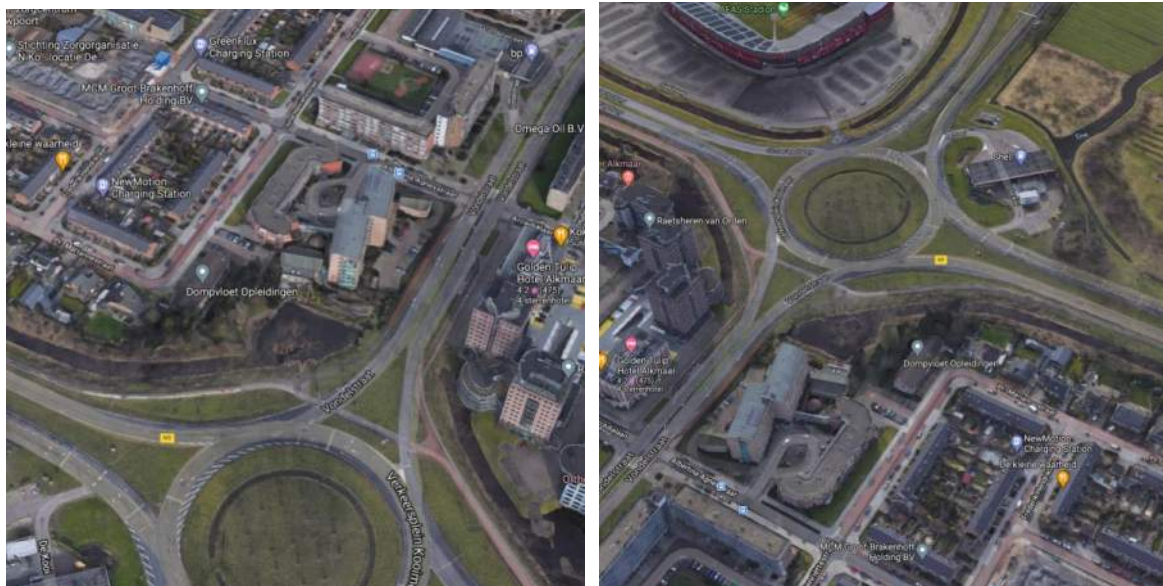
3.1 Plangebied

In deze risicoanalyse planschade staat centraal de beoogde planologische ontwikkeling van het bestemmingsplan "Highlands Alkmaar" waarmee ter plaatse van de locatie Louise Henriettestraat 25 te Alkmaar een nieuw appartementengebouw met 82 woningen gerealiseerd kan worden.

Het plangebied bevindt zich aan de Louise Henriettestraat 25 te Alkmaar. De locatie is gelegen in de zuidelijke rand van Alkmaar nabij het verkeersplein Kooimeer.



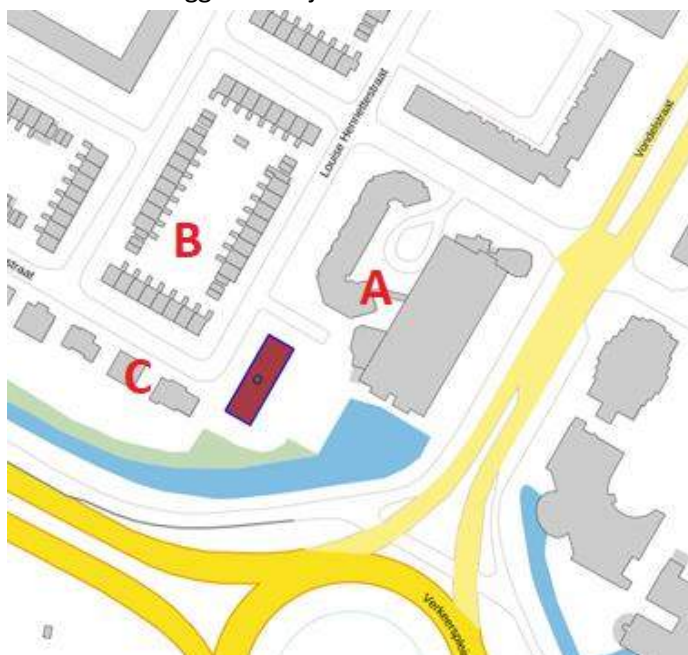
Afbeelding 1. Luchtfoto bestaande situatie met in het rood het plangebied (Bron: Google Earth).



Afbeelding 2. 3d luchtfoto's van plangebied (voor ligging zie afbeelding 1). Linke foto noord georiënteerd, rechter foto zuid georiënteerd.

3.2 Omliggende objecten

De eigenaren van onroerende zaken worden, op het moment van inwerkingtreding van de planologische wijziging, aangemerkt als belanghebbenden bij een aanvraag om tegemoetkoming in eventuele schade op voet van artikel 6.1 van de Wro. Rondom het plangebied zijn diverse onroerende zaken gelegen, daarom zal in het navolgende naar de specifieke kadastrale situatie gekeken worden van direct omliggende objecten.



Afbeelding 3. Kaart BAG administratie gemeente met omliggende objecten, aanduiding letters komen overeen met onderstaande tekst

a. Ten noordoosten van de locatie:

Direct grenzend aan het plangebied, ten noordoosten, is het perceel ligt het perceel van het voormalige woonzorgcentrum Kooimeer. Thans is het project Kooimeer in ontwikkeling. Het plan bestaat uit 78 huurappartementen en 45 koopappartementen. Het appartementengebouw is nog niet gerealiseerd. Mogelijke toekomstige bewoners van de koopappartementen kan eventuele voorzienbaarheid tegengeworpen worden.

b. Ten noordwesten van de locatie:

De aaneen gebouwde woningen aan de Prinses Mariannestraat en Louise Henriettestraat

c. Ten westen van de locatie:

De vrijstaande woningen aan de Prinses Mariannestraat

Overige objecten (zoals de gebouwen aan de overzijde van het verkeersplein/ vallen, vanwege de afstand of situering, niet binnen de directe invloedssfeer van de onderhavige ontwikkeling. Dit geldt ook voor de objecten aan de overzijde van het verkeersplein Kooimeer/Vondelstraat.

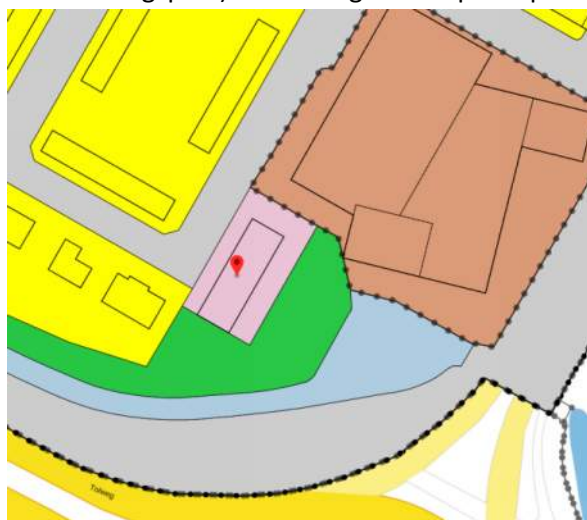
N.B. uit kadastraal onderzoek is gebleken dat veel woningen rondom het plangebied huurwoningen zijn. Huurders kunnen geen aanvraag voor een tegemoetkoming in (plan)schade indienen. Zie daaromtrent hoofdstuk 5 van dit rapport.

4 Planologische regimes

In dit hoofdstuk worden de planologische regimes behandeld. In eerste instantie wordt de vigerende planologische situatie behandeld. Vervolgens zal ingezoomd worden op wat er in de beoogde planologische situatie mogelijk is.

4.1 Vigerend planologisch regime: bestemmingsplan "Alkmaar Zuid"

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid" (hierna: het bestemmingsplan) zoals vastgesteld op 04 april 2013.



Afbeelding 4. Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Alkmaar Zuid'

Binnen het plangebied hebben de gronden thans de bestemming ‘Kantoor’ en ‘Groen’. In het navolgende zijn de meest relevante regels opgenomen. Hierbij wordt opgemerkt dat flexibele bepalingen niet bij de planvergelijking betrokken kunnen worden en derhalve niet zijn opgenomen.

Bestemming ‘Kantoor’ (artikel 9)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. dienstverlening;
- c. een woning al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroep/bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- d. bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten van categorie A en B die staan vermeld in Bijlage 1 Staat van bedrijven - functiemenging, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- e. maatschappelijk, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- f. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken;
- h. wegen en paden;
- i. laad- en losplaatsen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. ontsluitingswegen;
- n. voet- en rijwielpaden;
- o. verkeer- en verblijfsgebied;
- p. waterlopen en waterpartijen;
- q. groenvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.

9.2.2 Garageboxen

Voor het bouwen van een garagebox, ter plaatse van de aanduiding 'garage' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.

9.2.3 Aan- en uitbouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

- a. het achtererfgebied mag niet meer dan 50% worden bebouwd;
- b. aan- en uitbouwen mogen alleen worden gebouwd in het verlengde van het hoofdgebouw tot 3 meter achter de achtergevel;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan 3 meter.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3,00 meter bedragen, met dien verstande dat vóór de voorgevelrooilijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan anders dan erf- en terreinafscheidingen als bedoeld in sub a.

9.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding

9.4 Afwijken van de bouwregels

(.....)

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Bedrijven

- a. in geval van activiteiten die aanpandig zijn aan woningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in Bijlage 1 Staat van bedrijven - functiemenging, vallen onder categorie A;
- b. in geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en andere gevoelige functies op grond van de Wet milieubeheer, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in Bijlage 1 Staat van bedrijven - functiemenging, vallen onder categorieën A en B.

9.5.2 Aan-huis-verbonden beroep/bedrijf

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels;

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;

- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf;
- d. de activiteit mag geen inrichting zijn die is vermeld in Bijlage 1 onderdeel C van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- e. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

9.5.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. seksinrichtingen;
- b. prostitutie
- c. kamerverhuur;
- d. de bewoning van een woning door meer dan één huishouden;
- e. de opslag en verkoop van vuurwerk;
- f. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bedrijven die vallen onder het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO).

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

(.....)

Bestemming 'Groen' (artikel 8)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. beeldende kunst;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. (ondergrondse) afvalcontainers;
- h. nutsvoorziening, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';

met de daarbij behorende:

- i. in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende bebouwing;
- j. evenementen categorie 1;
- k. bouwwerken;
- l. voet- en fietspaden;
- m. nutsvoorzieningen;

8.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en onderhoud gelden de volgende regels:

1. de inhoud bedraagt niet meer dan 30 m³ per gebouw;
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer bedraagt dan 6 meter en van perceel- en erfafscheidingen niet meer dan 2 meter.
- c. Voor het bouwen van nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, behorende bij deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. een standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. ligplaatsen ten behoeve van woonschepen/drijvende woningen;
- e. seksinrichtingen;
- f. prostitutie.

4.2 Beoogd planologische regime

In de nieuwe planologische situatie moet woningbouw mogelijk worden gemaakt in het plangebied. Daartoe is momenteel het bestemmingsplan "Highlands Alkmaar" in voorbereiding. Krachtens het beoogde bestemmingsplan krijgen de gronden de bestemming 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'.



Afbeelding 5. Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan "Highlands Alkmaar"

Bestemming 'Groen' (Artikel 3)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. beeldende kunst;
- e. kunstwerken;
- f. (ondergrondse) afvalcontainers;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' voor een (half)verdiepte parkeergarage; met de daarbij behorende:
- h. in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende bebouwing;
- i. evenementen categorie 1;

- j. bouwwerken;
- k. voet- en fietspaden;
- l. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van een ondergrondse parkeervoorziening gelden de volgende regels:
 - 1. (half)verdiepte parkeervoorzieningen zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
 - 2. de bouwhoogte mag maximaal 2 meter bedragen, gemeten vanaf het aangrenzende maaiveld;
 - 3. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3 meter onder peil;
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en onderhoud gelden de volgende regels:
 - 1. de inhoud bedraagt niet meer dan 30 m³ per gebouw;
 - 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer bedraagt dan 6 meter en van perceel- en erfafscheidingen niet meer dan 2 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, behorende bij deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. een standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. ligplaatsen ten behoeve van woonschepen/drijvende woningen;
- e. seksinrichtingen;
- f. prostitutie.

Bestemming 'Verkeer' (Artikel 4)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. pleinen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. laad- en losplaatsen;

- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. (ondergrondse) afvalcontainers;
- l. kunstwerken;
- m. beeldende kunst;
- n. bouwwerken.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, behorende bij deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. een standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. ligplaatsen ten behoeve van woonschepen/drijvende woningen;
- e. seksinrichtingen;

Bestemming 'Wonen' (Artikel 5)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan huis verbonden beroep/bedrijf;
- c. een (half)verdiepte parkeergarage;
met de daarbij behorende:
- d. bergingen;
- e. entreeruimten en overige collectieve ruimten die ten dienste staan van het gebruik van het gebouw;
- f. dakterrassen en dakterrastoegangen;
- g. tuinen;
- h. wegen en paden;
- i. waterlopen en -partijen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 82;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

5.2.4 Parkeervoorziening

Voor het bouwen van een halfverdiepte parkeervoorziening gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 meter bedragen, gemeten vanaf het aangrenzende maaiveld;
- b. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3 meter onder peil.

5.2.5 Voorwaardelijke verplichting geluidmaatregelen

Het oprichten van een woning conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien de woning is voorzien van een dove gevel, en deze in stand wordt gehouden, tenzij:

1. de woning voldoet aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde, alsmede aan de voorwaarden in de besluiten waarmee de hogere grenswaarde is vastgesteld en de geluidbelasting op de gevel van de woning niet meer bedraagt dan maximaal is toegelaten op grond van de Wet geluidhinder;
2. of op de gevel van de woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Aan huis verbonden beroep/bedrijf

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf als ondergeschikte activiteit bij een woonfunctie, gelden de volgende regels;

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf;
- d. de activiteit mag geen inrichting zijn die vermeld is in Bijlage 1 onderdeel C van het Besluit

omgevingsrecht (Bor);

e. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

5.3.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- b. kamerverhuur;
- c. de bewoning van een woning door meer dan één huishouden;
- d. detailhandel;
- e. prostitutie;
- f. seksinrichtingen.

5.3.3 Voorwaardelijke verplichting geluidmaatregelen

Het gebruik van een woning conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien de woning is voorzien van een dove gevel, en deze in stand wordt gehouden, tenzij:

1. de woning voldoet aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde, alsmede aan de voorwaarden in de besluiten waarmee de hogere grenswaarde is vastgesteld en de geluidbelasting op de gevel van de woning niet meer bedraagt dan maximaal is toegelaten op grond van de Wet geluidhinder;
2. of op de gevel van de woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

5 Planologische vergelijking

Ter beantwoording van de vraag of er sprake is van een planologische verslechtering wordt een vaste methode gehanteerd: de zogenoemde planologische vergelijking. Er dient een vergelijking te worden gemaakt tussen opeenvolgende juridische regimes. Dat wil zeggen een vergelijking tussen de nieuwe (beoogde) planologische maatregel en het planologische regime dat thans geldt.

Van groot belang is dat bij de planologische vergelijking niet de feitelijke situaties van belang zijn, maar hetgeen op grond van het huidige planologisch regime maximaal kan worden gerealiseerd en hetgeen na de planologische maatregel maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of zal plaatsvinden (ABRvS 11 november 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BK2940).

Voorts wordt opgemerkt dat een geobjectiveerde vergelijking dient te worden gemaakt. Subjectieve elementen, zoals een negatieve gevoelswaarde bij een bestemming, mogen bij de vergelijking geen rol spelen. Het is derhalve niet relevant of vanuit een subjectieve beleving van een eigenaar sprake is van voor vergoeding in aanmerking komende schade, maar of, gezien vanuit de positie van een redelijk denkend en handelend koper, objectief gezien in ruimtelijk opzicht een nadelige invloed uitgaat op een onroerende zaak.

Bij de beoordeling of sprake is van een planologisch nadeligere situatie ten gevolge van een planologische wijziging, zijn voorts slechts ruimtelijke gevolgen relevant. In het planschaderecht wordt derhalve een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijk relevante gevolgen van een planologische wijziging en andere gevolgen. Slechts de nadelige ruimtelijke gevolgen komen voor compensatie in aanmerking. In het navolgende zal bezien worden of en welke in de jurisprudentie erkende schadefactoren sprake is van een mogelijke planologische verslechtering.

Schadecategorieën

Een belanghebbende komt in een planologisch nadeligere situatie te verkeren, wanneer de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van het eigen perceel onder het beoogde planologische regime beperkter zijn dan de mogelijkheden die het voorafgaande planologische regime bood.

De toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn van invloed op de waarde van een onroerende zaak. Wanneer een planologische wijziging een afname van de bouw- en gebruiksmogelijkheden tot gevolg heeft, kan dit een waard verminderend effect hebben op het onroerend goed. Deze schadecategorie valt onder de noemer “directe planschade”.

Een belanghebbende komt voorts in een planologisch nadeligere positie te verkeren wanneer de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden die op basis van het beoogde planologische regime op in de nabijheid gelegen percelen kunnen worden gerealiseerd, nadeligere gevolgen hebben dan de mogelijkheden die op basis van het voorheen geldende regime maximaal werden toegestaan.

Het effect van de wijziging in bouw- en gebruiksmogelijkheden in de directe omgeving van de onroerende zaak kunnen dan negatief zijn. Als gevolg hiervan kan een belanghebbende van een onroerende zaak nadeel ondervinden vanwege de aantasting van het woon- en leefklimaat, hierbij kan gedacht worden aan de klassieke schadefactoren:

- aantasting van de privacy
- beperking van het uitzicht
- beperking van dag- en zonlichttoetreding
- toenamen van hinder
- toename van verkeersbewegingen
- aantasting algehele situeringswaarde

Dergelijke nadelige wijzigingen kunnen een nadelig effect hebben op de waarde van een onroerende zaak. Bij deze schadecategorie spreekt men van “indirecte schade”, omdat de waardevermindering van de onroerende zaak het gevolg is van een planologische wijziging afkomstig van andere gronden in de directe omgeving van de onroerende zaak.

Huurwoningen rondom en nabij plangebied

Uit kadastraal onderzoek is gebleken dat veel grondgebonden rijwoningen aan de Prinses Mariannestraat, Frederik Hendriklaan en de Louise Henriettestraat huurwoningen zijn die in eigendom zijn bij Woningstichting van Alckmaer Voor Wonen en/of Woonwaard. Vooropgesteld moet worden dat de bewoners van deze woningen als huurders niet in een zakenrechtelijke verhouding tot de

woningen staan, zodat zij geen aanspraak op een tegemoetkoming in vermogensschade kunnen maken. Dit is in beginsel anders voor Woningstichting van Alckmaer Voor Wonen en Woonwaard, die als eigenaren van de woningen wel kunnen worden aangemerkt als belanghebbenden in de zin van artikel 6.1 Wro, en zodoende ingeval van voorkomende planschade hiervoor een tegemoetkoming kan aanvragen.

Gelet op de verhuurde staat van de woningen moet echter worden aangenomen dat deze hun hoogste waarde aan de verhuurbaarheid ontleen, en niet aan de verkoopbaarheid in verhuurde staat (vgl. ABRS d.d. 9 april 2003, ECLI:NL:RVS:2003:AF7018). Op voorhand wordt de kans dat de huurinkomsten door de voorgestane bouwplan negatief zullen worden beïnvloed nihil geacht, omdat de huurwaarde afhankelijk is van andere factoren dan de hier beoordeelde planschadefactoren. De maximale huurwaarde wordt bepaald aan de hand van een woningwaarderingstelsel. Middels dit stelsel wordt de kwaliteit en grootte van een zelfstandige woning in punten uitgedrukt. Het aantal punten bepaalt de huurprijs. Aspecten als een verlies aan uitzicht, privacy, etc. spelen geen rol bij het toekennen van punten. Ook is op voorhand de kans op leegstand als gevolg van de voorgestane ontwikkeling nihil te achten.

Een soortgelijke conclusie geldt ook ten aanzien van de (senioren)appartementen aan de noordzijde van het plangebied. Het betreft hier de appartementen in het bestaande gebouw dat aan de zuidzijde georiënteerd zijn op het plangebied, specifiek Louise Henriettestraat 45, 61 en 83. Tot slot heeft opdrachtgever kenbaar gemaakt dat nieuwbouw in plan Kooimeer ook hoofdzakelijk zal bestaan uit huurwoningen voor een specifiek huurdersprofiel.

5.1 Algemene planologische vergelijking

Vigerende planologische situatie

Op grond van het bestemmingsplan ‘Alkmaar Zuid’ zijn de gronden binnen het plangebied aangewezen voor ‘Kantoor’ en ‘Groen’. Binnen de bestemming ‘Kantoor’ is een bouwvlak aangewezen, waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 8 meter.

Binnen de bestemming ‘Groen’ mogen de gronden gebruikt worden voor groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, beeldende kunst en geluidwerende voorzieningen. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en onderhoud gelden de volgende regels: de inhoud bedraagt niet meer dan 30 m³ per gebouw en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer bedraagt dan 6 meter en van perceel- en erfafscheidingen niet meer dan 2 meter.

Benadrukt dient te worden dat bij een planologische vergelijking ook het planologisch reeds vergunde hoogbouw dat bekend staat als Kooimeer betrokken moet worden bij de bestaande planologische situatie. Weliswaar is de woontoren, die eveneens maximaal 45 meter hoog kan worden, feitelijk nog niet gebouwd, juridisch planologisch is deze al wel planologisch mogelijk gemaakt. Hierdoor dient de woontoren betrokken te worden bij de bestaande situatie en hadden omwonenden al geconfronteerd

kunnen worden met eventueel schadefactoren (uitzicht en privacy) die samenhangen met een woontoren.

Tot slot wordt benadrukt dat ook de tussenliggende gronden maximaal ingevuld dienen te worden. Vanuit elk perceel dient in ogenschouw genomen te worden dat het tussenliggende aangrenzende woonperceel maximaal ingevuld dient te worden met uitbouwen en bijgebouwen.

Nieuwe planologische situatie

In de nieuwe situatie zijn de gronden bestemd voor ‘Wonen’, ‘Groen’ en ‘verkeer’. Met de planologische wijziging wordt woningbouw planologisch mogelijk gemaakt in de vorm van een woontoren van maximaal 45 meter hoog. Het zuidelijke deel van het gebouw mag 13 meter hoog worden. Een deel van de gronden met de bestemming ‘Groen’ krijgt tevens de nadere aanduiding ‘parkeergarage’ waardoor een (half)verdiepte parkeergarage planologisch mogelijk is.

5.2 Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden

Wat betreft het gebruik is op grond van vaste rechtspraak slechts de overlast die inherent is aan het planologisch mogelijke van belang (ABRvS 28 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:214). Uitgegaan moet worden van het gebruik van het gebouw of de gronden door de doelgroep waarop het nieuwe planologische regime betrekking heeft (ABRvS 13 februari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ1251). In dit geval moet dan ook uitgegaan worden van de overlast die “inherent” is aan de doelgroep(en) behorend bij het mogelijke gebruik. Hieronder zal de intensiteit van het gebruik, de verkeers- en parkeerdruk, licht- en geluidshinder en de algemene situeringswaarde worden beoordeeld.

Intensiteit van het gebruik

Het gebruik van de gronden dient in de huidige planologische situatie gekwalificeerd te worden als beperkt intensief, want de gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van een kantoor. Dit heeft als gevolg dat in de huidige situatie een publieksaantrekkende werking uit kan gaan van de mogelijkheid om een kantoorgebouw in het plangebied op te richten. Het gebouw mocht echter maar maximaal 8 meter hoog worden en kon dan ook uit maximaal 2 a 3 bouwlagen bestaan. In de nieuwe planologische situatie zal het mogelijk worden om een hoog woongebouw in het plangebied op te richten. In totaal komen er in het plangebied 82 woonappartementen, maar dit is planologisch niet gemaximeerd. Met woondoeleinden hangt een meer permanente gebruiksvorm samen.

Verkeers- en parkeerhinder

Ten aanzien van parkeerhinder zal er geen sprake zijn van een planologisch nadelige situatie. In de nieuwe situatie zullen parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied. Nagenoeg alle bewoners kunnen hun voertuig parkeren op de parkeerplaats. Er zal daarom geen parkeeroverlast ontstaan door de realisatie van de appartementen. Ten aanzien van de parkeerdruk zal er dan ook geen planologisch nadelige situatie ontstaan.

Ten aanzien van verkeerhinder dient overwogen te worden dat als gevolg van de planologische wijziging er een toename van verkeersbewegingen zal ontstaan in de Louise Henriëttestraat. Het huidige kantoorgebouw in het plangebied heeft een mindere verkeersaantrekkende werking. Als de

gronden worden gebruikt voor woondoeleinden dan zullen er naar verwachting meer verkeersbewegingen zijn ten opzichte van de situatie dat het perceel wordt gebruikt ten behoeve van een kantoor. De verkeerstoename zal enkel merkbaar zijn voor de woningen aan de Louise Henriëttestraat, daar toekomstige bewoners via de laatstgenoemde straat richting de Albertina Agnesstraat zullen rijden.

Licht- en geluidshinder

Ten aanzien van licht- en geluidshinder wordt overwogen dat in de huidige situatie een zekere mate van geluidshinder al aanwezig kan zijn. De woonbuurt is te typeren als een stedelijke omgeving, alwaar al een zekere mate van licht- en geluidshinder aanwezig is. Hierbij wordt gewezen op het op zeer korte afstand gesitueerde grote verkeersplein Kooimeer dat een belangrijke ontsluitingsroute is voor de stad Alkmaar. Bovendien is er al hoogbouw nabij het plangebied planologisch mogelijk. Gewezen wordt op het plan Kooimeer, alwaar een woontoren van 45 meter planologisch mogelijk is op korte afstand van de onderhavige woontoren. Tevens is een voetbalstation op korte afstand van het plangebied gesitueerd. Er zal voor de objecten rondom de planlocatie dan ook slechts sprake zijn van een zeer lichte planologische verslechtering qua licht- en geluidshinder als gevolg van de intensivering van de gebruiksmogelijkheden.

Algemene situeringswaarde

Met betrekking tot de algemene situeringswaarde kan tot slot worden overwogen dat met de transformatie van het plangebied van een laag kantoorgebouw naar woondoeleinden in de vorm van een hoog appartementengebouw gezien kan worden als een beperkt nadelige wijziging van de algehele situeringswaarde. Zulks geldt met name voor de vrijstaande woning die aan het plangebied grenst (Prinses Mariannestraat 24). Daarbij dient echter wel betrokken te worden dat op de locatie van het huidige kantoorgebouw de gronden een groener karakter zullen krijgen vanwege de transformatie naar de bestemming ‘Groen’. Het beoogde woongebouw heeft echter niet een zodanige wijziging van de gebiedskarakteristiek tot gevolg dat dit nadelig kan zijn voor overige woningen. Immers in de direct omgeving van het plangebied zijn woontoren van soortgelijke hoogte aanwezig c.q. planologisch mogelijk. Bewoning in de vorm van woningen in een woontoren is immers ook al mogelijk in het plangebied Kooimeer, dat op zeer korte afstand van het plangebied gesitueerd is.

5.3 Ten aanzien van de bouwmogelijkheden

Met betrekking tot de bebouwingsmogelijkheden zullen er wijzigingen optreden binnen het plangebied. In het navolgende zal een analyse volgen van de schadefactoren die gerelateerd kunnen worden aan de bebouwingsmogelijkheden, zoals aantasting van de privacy, beperking van het uitzicht en beperking van dag- en zonlichttoetreding.

Beperking van het uitzicht

Op grond van de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan kan op de gronden binnen het bestaande bouwvlak enkel een kantoorgebouw van maximaal 8 meter hoog worden opgericht. Op de locatie waar de woontoren komt hebben de gronden thans de bestemming ‘Groen’ en op deze gronden kan zeer beperkt gebouwd worden. In de bestemming ‘Groen’ zijn enkel gebouwen ten

behoefte van speelvoorzieningen zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 3 meter. Tevens zijn bouwwerken, geen gebouwen toegestaan tot een hoogte van 6 meter.

In de nieuwe situatie wordt het mogelijk om een woontoren van maximaal 45 meter op te richten op de gronden die thans de bestemming ‘Groen’ hebben. De gronden met de huidige bestemming ‘Kantoor’ zullen in de nieuwe situatie de bestemming ‘Groen’ krijgen met een nadere aanduiding ‘parkeergarage’. Op laatstgenoemde gronden zullen enkel bouwwerken en gebouwen mogen worden opgericht tot een hoogte van 3 meter (speelvoorzieningen) en maximaal 2 meter voor half verdiepte parkeervoorzieningen. Op dit deel van de gronden van het plangebied zal de bouwmassa derhalve afnemen daar in de nieuwe situatie geen gebouwen (tot 8 meter hoog) meer zijn toegestaan.

Met de planologische mogelijkheid tot het oprichten van een woontoren zal de bouwmassa in het gehele plangebied wel toenemen. Met name voor de woningen aan de Prinses Mariannestraat 24 zal het uitzicht nadelig wijzigen nu er vanuit de woning en vanaf het perceel zicht zal ontstaan op de woontoren. Ook voor de appartementen aan de Louise Henriettestraat aan de zuidgevel van de laagbouw, zal voor de woningen 45, 61 en 83 (welke georiënteerd zijn op de beoogde woontoren) sprake zijn van planologisch nadeel. Overige bewoners zullen vanuit hun voor of achtertuin dan wel zeer diagonaal vanuit de woning richting de woontoren kunnen kijken, maar van een verdergaande zichtbelemmering of beperking van het uitzicht zal dan geen sprake zijn. Hierbij wordt aangetekend dat bij een planologische vergelijking ook de tussenliggende gronden/percelen maximaal ingevuld mogen worden. Er dient derhalve niet naar de feitelijke situatie gekeken te worden. Het enkel feit dat de woontoren zichtbaar is op tientallen meters afstand zal niet vanzelfsprekend tot gevolg hebben dat er sprake is van planologisch nadeel ten aanzien van de schadefactor uitzicht.

Beperking van dag- en zonlichttoetreding

Zoals hierboven is overwogen zal met de komst van de woontoren de bouwmassa toenemen in het gebied. De woontoren zal ten oosten van de woningen in de wijk gesitueerd worden. Beperking van zonlichttoetreding c.q. schaduw hinder kan thans ook al plaatsvinden door de reeds planologisch mogelijk gemaakt woontoren van 45 meter in het plan Kooimeer. Met de komst van de woontoren in onderhavig plan zal enkel op bepaalde momenten in de ochtend een kortstondig nadeligere situatie ontstaan, ten opzichte van de reeds planologisch mogelijk woontoren in plan Kooimeer. Dit heeft als gevolg dat slechts sprake is van zeer beperkt planologisch nadeel voor de woningen die op korte afstand ten (zuidwesten) van de woontoren gesitueerd zijn, met name de aangrenzende woning Prinses Mariannestraat 24. Waarbij nogmaals wordt opgemerkt dat de meeste hinder qua schaduwwerking reeds het gevolg is van de (reeds planologisch mogelijke) woontoren Kooimeer, dat de meeste schaduw veroorzaakt. Hierdoor zal slechts als direct gevolg van de beoogde woontoren een zeer licht planologisch nadeel ontstaan ten aanzien van de schadefactor dag- en zonlichttoetreding.

Aantasting van de privacy

Op grond van het huidige planologische regime heeft het planologisch mogelijke gebouw een kantoorfunctie en kan het gebouw binnen het plangebied maximaal 8 meter hoog worden. Inkijk vanuit het gebouw in en rondom de omliggende woningen kan enkel plaatsvinden door gebruikers van het kantoor.

Als in de nieuwe planologische situatie de gronden worden gebruikt ten behoeve van een woonfunctie, zullen er permanent personen aanwezig zijn in de woontoren. De personen in de toren zullen zicht hebben in en om (lees tuinen) van de woningen aan de Prinses Mariannestraat en de Louise Henriettestraat. Daarom zal er een vermindering van de privacy plaatsvinden. Hierbij moet echter wel in ogenschouw worden genomen dat reeds een woontoren op circa 10 meter van het plangebied (perceel Kooimeer) planologisch mogelijk is (maximale invulling) en daardoor ook al inkijk vanuit een woontoren van 33, 26 en maximaal 45 meter hoog mogelijk is. Vanuit deze woontoren bestaan er al zichtlijnen richten de onderhavige woningen. De omliggende bewoners van onderhavig plangebied hebben derhalve al inkijk te dulden van de woontoren Kooimeer welke al planologisch mogelijk is gemaakt. Deze woontoren staat iets noordoostelijker van de onderhavige geplande woontoren. De onderhavige woontoren zal wel op kortere afstand van de woonbuurt gesitueerd worden. Er is derhalve sprake van licht planologisch nadeel voor eigenaren van enkele vrijstaande woningen, en de grondgebonden rijwoningen die in particulier eigendom zijn, aan de Prinses Mariannestraat.

5.4 Deelconclusie

Het voorgaande overwegende dient geconcludeerd te worden dat als gevolg van de beoogde planologische wijziging er een planologisch nadelige situatie zal ontstaan voor enkele woonobjecten aan de westzijde van het plangebied ten aanzien van de schadefactoren uitzicht en privacy en in lichte mate dag- en zonlichttoetreding en situering. Tevens zal voor de woningen aan de Louise Henriettestraat sprake zijn van een licht nadelige situatie vanwege de toename van verkeersbewegingen in de straat. Voor de omliggende huurwoningen zal geen sprake zijn van planologisch nadeel op voet van artikel 6.1 Wro.

6 Waardering planologisch nadeel

Op basis van de conclusies uit de planvergelijking heeft er een indicatieve waardevermindering plaatsgevonden.

6.1 Taxatiemethode

De Afdeling heeft een aantal uitgangspunten geformuleerd die bij de begroting van waardevermindering in acht genomen moeten worden. Een belangrijk uitgangspunt is dat bij de begroting van de waardevermindering van een onroerende zaak in het kader van de toepassing van artikel 6.1 van de Wro een vergelijking dient te worden gemaakt tussen de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor en onmiddellijk na de aan te houden peildatum, te weten de datum waarop het beweerdelijk schadeveroorzakende besluit rechtskracht heeft gekregen. Aangezien ten tijde van onderhavige risicoanalyse van planologische wijzigingen nog geen sprake is, wordt als peildatum voor de waardevermindering aangehouden de datum van advisering.

Bij de taxatie is als uitgangspunt gehanteerd de maximale invulling van de planologische regimes en derhalve niet de feitelijke situatie. In de jurisprudentie is benadrukt dat het niet gaat om de beantwoording van de vraag of vanuit de subjectieve beleving van de aanvrager sprake is van voor vergoeding in aanmerking komende schade, maar of, gezien vanuit de positie van een redelijk denkend en handelend koper, het betreffende object als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan in waarde is

verminderd. Bepalend daarbij is de (objectieve) marktwaarde: de prijs die 'een redelijk denkend en handelend koper' van de onroerende zaak daarvoor bereid zou zijn te betalen op de relevante peildatum. Teneinde te komen tot een objectieve bepaling van de marktwaarde van de betreffende onroerende zaak voor en na de planologische wijzigingen, wordt veelal gebruik gemaakt van de zogenoemde vergelijkingsmethode.

6.2 Waardering planologisch nadeel

Rekening houdend met hetgeen in de planologische vergelijking in hoofdstuk is omschreven en verder met alles wat waarde bepalend is, wordt de totaalschade die voor tegemoetkoming in aanmerking komt als navolgend geschat per object.

Object	Schadefactor(en)	percentage waardevermindering
Prinses Mariannestraat 24	uitzicht, privacy, situering, beperkt dag- en zonlicht	4-6 %
Prinses Mariannestraat 22	licht uitzicht, privacy, situering	3 %
Prinses Mariannestraat 20	licht uitzicht, privacy	3%
Prinses Mariannestraat 81	Licht privacy, uitzicht enkel vanuit tuin	3 %
Louise Henriettestraat 50	Uitzicht voorzijde, privacy , intensivering gebruik voorzijde	3 %
Frederik Hendriklaan 179	Uitzicht achtergevel/tuin en privacy achtertuin	3-4 %
Louise Henriettestraat 36	Intensivering gebruik/verkeer	2%

Daar de woningen niet aan de binnenzijde geïnspecteerd kunnen worden kan als uitgangspunt de WOZ-waarde gehanteerd worden. Van de percentages in het bovenstaande schema zal sowieso een wettelijk forfait van 2% afgetrokken dienen te worden. Indien uitgegaan wordt van een aftrek van 2% wordt de totaalschade van bovengenoemde objecten gezamenlijk geschat op € 44.730,-. Opgemerkt wordt dat gelet op de huidige stand van de jurisprudentie een aftrek van de een verhoogd normaal maatschappelijk risico evident is en schadebedragen geheel onder het normaal maatschappelijk risico zullen vallen (omdat de schades onder de 5% vallen). Dit zal betekenen dat het voornoemde schadebedrag op nihil gezet kan worden, behoudens het pand Prinses Mariannastraat 24. Zie daaromtrent paragraaf 7.3.

Het schadebedrag van prinses Mariannastraat 24 wordt, na aftrek van 4% een verhoogd normaal maatschappelijk risico geschat op **€11.360,-**

7 Vergoedbaarheid

7.1 Voorzienbaarheid

Ingevolge artikel 6.3 van de Wro moet het college van burgemeester en bij hun beslissing op een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak betrekken en daarmee de vraag of aanvrager actief het risico heeft aanvaard dat de planologische situatie in zijn nadeel zou kunnen wijzigen.

Bij voorzienbaarheid gaat het om de vraag of ten tijde van de aankoop van een onroerende zaak voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in nadelig opzicht zou veranderen, waarbij rekening moet worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die bekend zijn gemaakt. De peildatum voor aankoop is het moment dat een persoon zich daadwerkelijk tot de koop heeft verplicht, in veel gevallen bij het tekenen van een koopovereenkomst.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat voorzienbaarheid kan voortvloeien uit diverse (planologische) stukken. Het kan derhalve gaan om plannen, visies of beleidsnota's. Voorzienbaarheid kan ook voortvloeien uit een voorbereidingsbesluit, uit vrijstellings-, ontheffings- of afwijkingsbesluiten of uit een wijzigingsbevoegdheid in de beheersverordening, maar ook uit correspondentie van een bevoegd bestuursorgaan of uit verslagen van openbare raadsvergaderingen. Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen is het van belang dat er een concreet beleidsvoornemen is dat openbaar is gemaakt, waarbij niet is vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft. Van een redelijk denkend en handelend koper mag verwacht worden dat hij bij de gemeente informatie inwint omtrent de planologische situatie van het perceel en de directe omgeving.

In dit kader wordt opgemerkt dat ten noorden van het plangebied momenteel het plan Kooimeer in ontwikkeling is. Indien de appartementen verkocht gaan worden kan aan toekomstige bewoners/eigenaren kan voorzienbaarheid tegengeworpen worden. Ten tijde van het tekenen van een eventueel koopcontract is voldoende concreet dat onderhavig perceel ontwikkeld zal worden. De peildatum van voorzienbaarheid is het tekenen van een koopcontract. Immers op dit moment is voldoende concreet en duidelijk dat de onderhavige ontwikkeling aanstaande is. Een eventuele toekomstige bewoner had kunnen weten dat onderhavig perceel ontwikkeld zou worden.

Voorts is gebleken dat het perceel op 4 februari 2019 is geleverd aan de huidige eigenaar met als doel, volgens kadastrale gegevens, het slopen van het bestaande pand en het ontwikkelen van nieuwbouw. Voorafgaand aan de levering is een ontwikkelovereenkomst en een koopovereenkomst getekend. Uit de akte van levering blijkt ook dat de ontwikkelaar gehouden is aan afspraken met betrekking tot de bouw en verhuur van de nieuwbouwappartementen.

Voorzienbaarheid ziet overigens niet enkel op aankoop van een perceel maar ook op het doen van een investeringsbeslissing (de bouw van een gebouw). Al enkele jaren terug is door de eigenaren van het onderhavige perceel getracht om in contact te komen met de eigenaren van het noordelijke perceel. Ook is ten aanzien van onderhavige ontwikkeling in 2018 een principe-aanvraag ingediend. Hoogland Beheer Bv heeft ook in 2017 getracht om contact op te nemen met Bot Bouw (dhr. Huibers). De heer Huibers gaf ook aan de ontwikkelplannen mee te zullen nemen bij het kantooroverleg. In december 2018 is door mede-initiatiefnemer Clausen per e-mail Bot Bouw uitgenodigd voor een overleg. Ook in maart 2019 is door een andere initiatiefnemer getracht contact op te nemen met Bot Bouw. Ook dit contact werd afgehouden. Uiteindelijk is in september door de gemeente een overleg tussen partijen georganiseerd, waarbij elkaars ontwikkelplannen wederzijds werden ingezien. Ook naderhand is echter vanuit het initiatief van Kooimeer elke vorm van contact afgehouden. In juni 2020 werd als

reactie op een nieuw verzoek tot contact nogmaals afwijzend gereageerd en is kenbaar gemaakt dat een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Op 3 september 2020 hebben B&W een reactie gegeven op het principeverzoek uit 2018. Feit is dat de initiatiefnemers van Kooimeer een geruime tijd op de hoogte waren van de ontwikkelplannen. Bezien dient te worden of er tijdens de behandeling van het principeverzoek nog concrete beleidsvoornemen geuit (of anderszins geopenbaard zijn) door het bevoegd gezag richting Kooimeer.

Indien de eigenaren/initiatiefnemers wetenschap hadden van onderhavige ontwikkeling en toch keuzes gemaakt hebben in het ontwerp, die voor hun thans nadelig uitpakken, dan kan dat niet als een schadeaspect betrokken worden omdat ten tijde van het ontwerp en de investering daar rekening mee gehouden kon worden. Voorzienbaarheid zal hieraan in de weg staan.

Daarnaast kan tevens gewezen worden op artikel 6.3 onder Wro, waarin bepaald is dat bij een eventuele aanvraag om tegemoetkoming in planschade B&W verplicht zijn om naast voorzienbaarheid te betrekken de mogelijkheden van een aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

7.2 Anderszins verzekerd

Bij een eventuele schadeclaim dient betrokken te worden of schade “anderszins verzekerd” is. In dat geval komt eventuele planschade niet voor een tegemoetkoming in aanmerking. Bijvoorbeeld door het overeenkomen van een compensatie. Eventuele kosten/tegemoetkomingen dienen dan wel op geld waardeerbaar te zijn. Mochten afspraken gemaakt worden over compensatie is het dan ook aan te raden om dergelijke afspraken in een vaststellingsovereenkomst op te nemen en nadrukkelijk kenbaar te maken dat een tegemoetkoming gezien moet worden als voorschot op eventuele planschade. Mocht het dan ooit tot een planschadeaanvraag komen dan kan daarmee rekening gehouden worden.

7.3 Normaal maatschappelijk risico

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.2 van de Wro dient binnen het normale maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van aanvrager te blijven. Dit betreft voor de gevallen van indirecte schade in elk geval een gedeelte van 2% van de waarde van de onroerende zaak. Bovendien dient ingevolge artikel 6.2 lid 2 van de Wro de schade die men als gevolg van een planologische wijziging lijdt in zijn geheel niet tegemoetgekomen wanneer deze tot het normaal maatschappelijk risico behoort.

De jurisprudentie inzake het toerekenen van een normaal maatschappelijk risico is momenteel sterk in ontwikkeling. Zoals de Afdeling sinds 2012 meerdere malen heeft overwogen, moet de vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval.

Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd, waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden, in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de

omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past.

Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Krachtens vaste jurisprudentie dient bij een beoordeling van een planschadeclaim de in te schakelen schadebeoordelingscommissie bovengenoemde aspecten te betrekken.

In dat kader is van belang dat er is in de jurisprudentie een lijn is te ontdekken waarin de Afdeling voornamelijk bouwontwikkelingen in een “stedelijke omgeving” als een normaal maatschappelijk ontwikkeling kwalificeert. Eenieder dient in een stedelijk gebied met andere woorden rekening te houden met bepaalde planologische wijzigingen.

Als voorbeeld kunnen genoemd worden de uitspraken ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4668 (planschade door bouw van acht woningen in centrumgebied valt binnen normaal maatschappelijk risico). Voorts is interessant ABRvS 26 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4256 (Realisering van appartementengebouw is wat woongebruik en aard van de woningbouw betreft een normale maatschappelijke ontwikkeling, maar niet wat de bouwmassa betreft).

Opgemerkt wordt dat qua hoogte en uitstraling van het beoogde woongebouw aansluit bij de ontwikkeling van Kooimeer. Qua bouwhoogte is tevens aangesloten bij de bestaande hoogbouw rondom het verkeersplein Kooimeer.

De vraag of de ontwikkeling vervolgens past binnen het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid kan deels positief worden bevestigd. De ontwikkeling van deze hoek van de woonbuurt (op de hoek van het Verkeersplein) met hoogbouw lijkt te passen in het beleid van de gemeente. Zulks dient echter ook onderbouwd te worden met (beleids)documenten. Aanwijzing hiervoor kan gevonden worden in de Omgevingsvisie Alkmaar 2020 (5 oktober 2017) waarin het doel met name gericht is op verdichting. De gemeente kiest daarom niet voor uitbreiding, maar voor verdichting die bijdraagt aan de kwaliteit van de stad. Tevens wordt in dit document gewezen op de stadsentrees (waaronder Verkeersplein Kooimeer) en gewezen op de aandacht voor de Stadsentrees en lange lijnen door de stad.



Afbeelding 6. Uitsnede uit Omgevingsvisie Alkmaar 2020

De Afdeling heeft bij herhaling overwogen dat in het kader van de toerekening van een hoger normaal maatschappelijk risico rekening gehouden dient te worden met de aard en de omvang van het planologisch nadeel (ABRvS 29 februari 2012, ECLI:RVS:2012:BV7254). Bovendien vindt de planologische ontwikkeling plaats in een stedelijke omgeving met een relatief hoge bebouwingsdichtheid en paste de ontwikkeling in de bestaande structuur van de omgeving, waarbij rondom het Verkeersplein Kooimeer verschillende hoogteaccenten aanwezig zijn.

Daarnaast is van belang ABRvS 2 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:530. Citaat:

“Bij waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling, zoals woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern, waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, is een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak, in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, substantieel, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten. Dit betekent dat een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak in deze categorie gevallen in beginsel tot het normale maatschappelijke risico van de aanvrager behoort.”

De in deze paragraaf genoemde jurisprudentie is echter casuïstisch en de keuze voor een toekenning van een hoger normaal maatschappelijk risico, en in het verlengde tot welke hoogte, is in de praktijk vrij arbitrair. In het onderhavige geval dient uitgegaan te worden van een worst case scenario en het wettelijk minimum van 2% aangehouden te worden. Echter is een verhoging van het normaal maatschappelijk risico, gelet op de in deze paragraaf genoemde jurisprudentie, wel zeer realistisch. Bij de meeste objecten in de directe omgeving is de waardevermindering gewaardeerd tussen 2% en 4%. Dit zal in de praktijk tot gevolg hebben dat de schade volledig voor eigen rekening zal moeten komen.

8 Eindconclusie

Het voorgaande overwegende dient geconcludeerd worden dat onroerende zaken aan de noord- en westzijde van het plangebied in de directe invloedssfeer van de onderhavige ontwikkeling liggen en de eigenaren daardoor belanghebbende kunnen zijn bij een aanvraag om een tegemoetkoming in schade op voet van artikel 6.1 van de Wro.

Voor de huurwoningen van Woningstichting van Alckmaer Voor Wonen en/of Woonwaard die nabij het plangebied gesitueerd zijn zal echter geen planologisch nadeel welke op voet van artikel 6.1 Wro ontstaan.

Als gevolg van de beoogde planologische ontwikkeling, waarmee de bouw van een woongebouw planologisch mogelijk wordt gemaakt op het perceel Prinses Henriettestraat 25 te Alkmaar, zal er sprake zijn van een (licht) planologische nadelige situatie voor een aantal omliggende woonobjecten aan de westzijde van het plangebied. De (toekomstige) objecten in plan Kooimeer aan de noordzijde komen mogelijk niet voor een tegemoetkoming in aanmerking vanwege voorzienbaarheid.

Rekening houdend met hetgeen in de planologische vergelijkingen in hoofdstuk 5 is omschreven en meeste omliggende objecten (behoudens de aangrenzende woning Prinses Mariannestraat 24) die voor tegemoetkoming in aanmerking komen geschat op ten hoogste 2%-4% per object.

Een schadebeoordelingscommissie zal echter, gelet op de huidige jurisprudentie, een aanzienlijk deel van de schade – tot maximaal 5% – onder het normaal maatschappelijk risico kunnen laten vallen vanwege het feit dat de ontwikkeling naar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past en hierdoor in de lijn der verwachting is voor direct omwonenden. Daar de schade ten hoogste 2%-4% voor de meest omliggende objecten zal zijn, zal dit tot gevolg hebben dat voor de meest omliggende objecten het niet tot een vergoeding van planschade zal komen. Voor het pand Prinses Mariannestraat 24, zal naar alle waarschijnlijk, ook na aftrek van een verhoogd normaal maatschappelijk risico, sprake zijn van een recht op tegemoetkoming. Dit bedrag wordt geschat op, na aftrek van 4% een verhoogd normaal maatschappelijk risico, **€11.360,-** (zie 6.2).

Lodewijck Groep B.V.

31 maart 2021


Dhr. mr. A. Ballafkih
Senior jurist bestuursrecht


Dhr. mr. M.T. Smits
Jurist bestuursrecht