

Nader advies

Risicoanalyse planschade Highlands

**Reactie op ingediende risicoanalyse
planschade Kooimeer**

24 december 2021

Nader advies: reactie op ingediende risicoanalyse planschade Kooimeer

Van: Lodewijck Groep B.V. – mr. A. Ballafkih

Aan: Gedachtegoed BV, Project Highlands Alkmaar

Datum: 24 december 2021

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en inhoud nader advies

U heeft ons gevraagd om de ingediende risicoanalyse planschade van Langhout en Wiarda van 4 maart 2021 en het nadere schrijven van Langhout en Wiarda op 16 oktober 2021 te beschouwen (hierna gezamenlijk: risicoanalyse Kooimeer). Beide stukken zijn opgesteld in opdracht van Bot Bouw B.V. en ingediend bij de zienswijze van initiatiefnemers van het belendende perceel, plan Kooimeer. Zoals bekend zijn in de afgelopen jaren beide plannen (Kooimeer en Highlands), uitgewerkt en in procedure gegaan, parallel aan elkaar. Er waren momenten dat de gemeente zelfs had geopteerd om beide plannen gelijktijdig bestuurlijk vast te stellen.

Bij het opstellen van onze risicoanalyse (d.d. 31 maart 2021) hebben wij gesteld dat ten aanzien van het perceel Kooimeer het recht op schade niet aannemelijk is, vanwege artikel 6.3 Wro.

In de in opdracht van Bot Bouw B.V. opgestelde risicoanalyse wordt kort gerefereerd aan het voornoemde artikel 6.3 Wro, maar worden zeer relevante feiten en jurisprudentie genegeerd. Tevens staan er enkele cruciale discrepanties en, onjuiste constatering in of ontbreken feiten die relevant zijn voor de beantwoording van de vraag of Hestia/Bot Bouw B.V. in de toekomst überhaupt recht zou kunnen hebben op een tegemoetkoming in planschade.

In het navolgende wijzen wij u op enkele punten, op grond waarvan wij het zeer aannemelijk achten dat een eventueel toekomstige onafhankelijke schadebeoordelingscommissie tot de conclusie zal komen dat Kooimeer geen recht heeft op een tegemoetkoming in planschade.

Inhoud dit nader advies

In paragraaf 1.3 staan wij stil bij het wettelijk kader en relevante jurisprudentie voor deze specifieke situatie. In paragraaf 1.4 hebben wij een tijdlijn opgenomen met feiten en omstandigheden die relevant zijn voor hoofdstuk 2 en 3. In hoofdstuk 2 onderbouwen wij waarom er wel sprake is van voorzienbaarheid. Ook behandelen wij enkele geconstateerde discrepanties rondom voorzienbaarheid in de schadeanalyse van Kooimeer. Deze discrepanties worden nader toegelicht. In hoofdstuk 3 behandelen wij nog een andere weigeringsgrond die in onderhavige zaak relevant zijn, namelijk: de mogelijkheden die er waren om schade te voorkomen of beperken. In hoofdstuk 4 worden ten overvloede verschillende opvallende zaken nader toegelicht. In hoofdstuk 5 volgt de conclusie.

1.2 Kanttekening

Dit nadere schrijven is met de vereiste zorgvuldigheid opgesteld met de inachtneming van de op dit moment geldende wetgeving en jurisprudentie. Hierbij moet als kanttekening worden geplaatst dat de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling bestuursrechtspraak) omtrent planschade op sommige onderdelen sterk in ontwikkeling is.

1.3 Wettelijk kader en jurisprudentie voorzienbaarheid en schade voorkomen of beperken

Wettelijk kader

Op grond van artikel 6.3 Wet ruimtelijke ordening dienen bij een verzoek om tegemoetkoming in schade burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval mee te wegen:

- a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak
- b. de mogelijkheden van de aanvrager om schade te voorkomen of te beperken.

Opgemerkt wordt dat de wetgever het college van burgemeester en wethouders verplicht onderzoek te doen naar beide weigeringsgronden.

Relevante jurisprudentie voorzienbaarheid

Uit de jurisprudentie blijkt dat de voorzienbaarheid van een planologische wijziging beoordeeld dient te worden aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak of ten tijde van een investeringsbeslissing voor een redelijk denkend en handelend koper/investeerder aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft of dat vaststaat dat die planologische ontwikkeling zal worden gerealiseerd (ABRS 23 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:757).

Voor het aannemen van risicoaanvaarding is ook niet vereist dat verwezenlijking van de schadeveroorzakende overheidsmaatregel volledig en onherroepelijk vaststaat, of dat deze maatregel in detail is uitgewerkt of dat de omvang van de nadelige gevolgen met nauwkeurigheid kan worden bepaald. Beslissend is of op het moment van investering de mogelijkheid van de schadeveroorzakende overheidsmaatregel zodanig kenbaar was, dat hiermee bij de beslissing tot investering rekening kon worden gehouden (ABRS 11 maart 2015, ECLI:N:RVS:2015:763).

Bij een redelijk denken en handelend ondernemer/eigenaar rust bovendien een onderzoeksplicht op het moment dat er tekenen zijn van mogelijk ontwikkeling van naburige percelen met woningbouw. (ABRS 14 april 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AO7482)

Voor het antwoord op de vraag of ten tijde van de investeringsbeslissing rekening gehouden moest worden met de kans dat de planologische situatie in ongunstige zin zou wijzigen, is niet vereist dat het bewustzijn van die kans daadwerkelijk bij de benadeelde aanwezig was. Evenmin hoeft ten tijde van de investeringsbeslissing vast te staan dat de voorgenomen ontwikkeling daadwerkelijk zal worden uitgevoerd. Dat de wenselijkheid van een planologische ontwikkeling nog nader moet worden onderzocht of aan nadere besluitvorming onderworpen is omdat het niet passend is in het geldende bestemmingsplan, behoeft ook geen beletsel te zijn voor het aannemen van voorzienbaarheid (ABRS 26 januari 2005, ECLI:NL:RVS:2005:AS3881)

Beslissend is, zoals de Afdeling bij herhaling heeft overwogen, of op het tijdstip van investeringsbeslissing de mogelijkheid van de schadeveroorzakende overheidsmaatregel zodanig kenbaar was, dat hiermee bij de beslissing tot investering rekening kon worden gehouden. Als redelijk denkende en handelende ondernemers dient bij een investeringsbeslissingen ook het risico op een meest ongunstig scenario

meegewogen te worden. Indien dat risico zich vervolgens daadwerkelijk verwezenlijkt, kunnen de gevolgen daarvan niet op de overheid worden afgewenteld, maar dienen deze voor rekening van redelijk denkende en handelende ondernemers te worden gelaten (ABRS 20 april 2016, ECLI:NL:2016:1049).

De meest voorkomende omstandigheid aan de hand waarvan rekening gehouden moet worden met een ongunstige wijziging van het planologische regime, betreft de openbaarmaking van een concreet beleidsvoornemen tijdens de overheid.

Het is echter een misverstand om aan te nemen dat dit de enige mogelijk bron van voorzienbaarheid is. In de jurisprudentie is ook bepaald dat middels concrete feiten en omstandigheden kan worden geoordeeld dat iemand actief het risico heeft aanvaard (ABRS 16 november 2006, ECLI:NL:RVS:2005:AU6222). Derhalve kunnen verschillende 'feiten en omstandigheden' van belang zijn voor de conclusie dat een redelijk denkend en handelende aanvrager ten tijde van de investeringsbeslissing rekening had moeten houden met de kans dat de planologische situatie in een voor hem ongunstige manier zou kunnen wijzigen. In onderhavige situatie doen dergelijke feiten zich ook ruimschoots voor.

Ook in jurisprudentie is bepaald dat indien ten tijde van een investeringsbeslissing er geen concreet beleidsvoornemen van overheidswege tot wijziging van de planologische situatie in het plangebied was bekendgemaakt, maar uitingen door derden gedaan zijn het kan bestaan dat een persoon op de hoogte kon zijn van de plannen van een naburig perceel en er sprake is van voorzienbaarheid (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1159).

Voorts is standaard in de jurisprudentie bepaald dat niet alleen bij de aankoop van grond, maar ook bij investeringsbeslissingen voorzienbaarheid een rol kan spelen. Momenten van investeringsbeslissingen zijn dus meer dan alleen het moment van aankoop van de onroerende zaak. De Afdeling overweegt immers standaard:

De voorzienbaarheid van een planologische wijziging dient beoordeeld te worden aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van de investeringsbeslissing, bijvoorbeeld 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. (o.a. ABRS 23 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:757).

In de schadeanalyse van Kooimeer wordt echter enkel waarde gehecht aan datum aankoop grond van de eerste kopers, maar dat is maar slechts één van de soorten investeringsbeslissingen.

1.4 Onderbouwing voorzienbaarheid middels tijdlijn

Een bestudering van die communicatie-/ overlegmomenten en publicatiedata van de beleidsvisie zijn relevant omdat hierdoor duidelijk wordt dat vanaf 2017 de gemeente beide plannen, over en weer, besproken heeft met de initiatiefnemers. Ook geeft het inzicht in de communicatiemomenten tussen initiatiefnemers. Zoals in paragraaf 1.3 (jurisprudentieoverzicht) genoemd, is in de jurisprudentie ook bepaald dat middels concrete feiten en omstandigheden kan worden geoordeeld dat iemand actief het risico heeft aanvaard. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat het overzicht niet volledig is en er ongetwijfeld meer communicatie heeft plaatsgevonden. Mailberichten waarnaar we verwijzen zijn in bijlage 1 volledig opgenomen.

8 februari 2017

In een bericht van de heer Hoogland aan een medewerker van Bot Bouw (dh. Huibers) wordt gewezen op de ontwikkelplannen.

"Ik wil nog wel een keer met je filosoferen over mijn pand en de mogelijkheden daarmee.

En dan wil ik tegen elkaar afzetten:

-aanpassen aan de eisen des tijds en verder blijven verhuren als kantoorpand

-ontwikkelen tot appartementsgebouw(en)

Zou je hier nog een keer met mij voor willen gaan zitten?"

9 augustus 2017

Mail gemeente aan initiatiefnemer Highlands over plannen op het perceel. In de mail worden stedenbouwkundige aanwijzingen gegeven en wordt het initiatief toegejuicht als invulling van stadsentree Kooimeer.

Reeds voor vaststelling van de omgevingsvisie hebben medewerkers van de gemeente derhalve met initiatiefnemers van Highlands gerefereerd aan het opwaarderen van de stadsentree rondom verkeersplein Kooimeer.

5 oktober 2017

Omgevingsvisie Gemeente Alkmaar 2040 is vastgesteld. In dit stuk zijn de kavels van Highlands en Kooimeer onderdeel van een aangewezen stadsentree op pagina 24.

13 november 2017

Menor Investments B.V. en Bot Bouw B.V. kopen grond locatie Kooimeer.

8 maart 2018

Heeft een medewerker van de gemeente beide partijen met elkaar in contact gebracht met de gedachte om de plannen af te stemmen en met elkaar op te trekken.

"Zoals afgesproken breng ik jullie met deze mail even in contact met elkaar. Als mogelijke toekomstige "buren" is onderling contact wellicht wel handig."

18 april 2018

Op 17 april 2018 heeft er een gesprek plaatsgevonden met de gemeente waarbij positief gereageerd is op het stedenbouwkundige voorstel van Highlands. Het gebouw kan qua situering en architectuur een mooie invulling worden van het stadsentree (zoals in de omgevingsvisie beoogd).

3 december 2018

Schrijft Bot aan een medewerker van de gemeente bekend te zijn met het ontwerp Highlands en

"de belendende ontwikkeling te dicht op de voorgenomen ontwikkeling van locatie de Kooimeer staat".

19 december 2018

Medewerker van de gemeente (mw. Brun) stuur een gecombineerde situatietekening van beide toekomstige bouwplannen aan Kooimeer en aan Highlands.

19 december 2018

Mail van gemeente aan Kooimeer waarin de ontwerpen van beide percelen besproken worden.

Het realiseren van een verbinding en eenheid tussen beide gebouwen en de context wordt hierdoor bedreigd.

Er moet gezocht worden naar een optimale inpassing waarbij beide plannen onder de loep moeten worden genomen en wellicht verschuiven.

(...)

Uit analyse van het principeverzoek van 2015 en jullie vo buitenruimte blijkt dat het gebouw enigszins verplaatst is in het traject. Het lijkt erop dat dit gerelateerd is aan de verhoogde parkeernorm naar aanleiding van het toe genomen programma.

(...)

Ik stel voor met een voorstel te komen voor een optimale inpassing vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt om vandaar uit met elkaar het gesprek aan te gaan en de juridische hordes in kaart te brengen.

20 december 2018

Wordt door Bot Bouw B.V. een mail gestuurd aan wethouders Verbruggen en Braak met het verzoek om het plan Kooimeer als zelfstandig ontwikkeltraject te behandelen en kenbaar gemaakt dat het niet gewenst is om af te stemmen en beide plannen gezamenlijk op te trekken.

Ook blijkt uit deze mail dat voor aankoop gronden al is gesproken met de eigenaar van de gronden van Highlands over mogelijke ontwikkelingen.

10 januari 2019

Mail gemeente aan Kooimeer waarin beide planologische procedure worden besproken en nogmaals de samenhang wordt benadrukt.

We hebben zojuist beide bouwplannen besproken met de wethouder. Afgesproken is dat we jullie bouwplan als eerste gaan voorleggen aan de gemeenteraad.

Om jullie bouwplan succesvol door het college en raad te krijgen, moeten wij ook een doorkijk geven naar het bouwplan van jullie burens. Het blijft dan ook van belang dat er afstemming en samenhang is tussen beide ontwikkelingen.

1 maart 2019

(Datum uit principeverzoek)

Is een ontwerpplan ingediend door Kooimeer voor een principeverzoek.

WDit betreft overigens het tweede principeverzoek voor het project Kooimeer.

14 maart 2019

(Datum uit principeverzoek)

In het advies van de welstandscommissie wordt gevraagd om aandacht voor de aansluiting met (en routing naar) het nieuwbouwplan om de hoek aan de Louise Henriëttestraat 25.

Wederom is dit een duidelijk signaal dat het plan bekend was en binnen de gemeente afstemming gewenst was.

2 september 2019

Reactie op principeverzoek vanuit de gemeente aan Bot Bouw B.V. In deze reactie wordt ook gewezen op afstemming met de naastgelegen ontwikkeling Highlands.

18 februari 2021

Bestemmingsplan Kooimeer treedt in werking op 18 februari 2021 nadat het is vastgesteld door de gemeenteraad van Alkmaar op 17 december 2021. Vanaf 18 februari 2021 is het pas juridisch planologisch mogelijk om het plan Kooimeer te realiseren.

Zoals aangegeven treft u een overzicht van de bovengenoemde mailberichten in bijlage 1 bij dit schrijven.

2 september 2021

Op de website van Bot Bouw staat een artikel dat de eigenaar van de gronden, Hestia wonen B.V., op 2 september 2021 een koop (ontwikkel)overeenkomst heeft gesloten met Bot Bouw t.b.v. project Kooimeer. Zie bijlage 2 bij dit schijven. Deze overeenkomst geeft blijk van een eigendomsoverdracht en kan zeer relevant zijn voor bepaling van de voorzienbaarheid.

2 Voorzienbaarheid

Wij plaatsen de kanttekening dat bij planschade de datum waarop het gestelde schadeveroorzakend besluit in werking is getreden, heeft te gelden als peildatum voor het onderzoek of schade is geleden en of de grondeigenaar (op dat moment) voorzienbaarheid tegengeworpen kan worden. Risicoanalyses zijn immers altijd toekomstige gebeurtenissen. Het onderhavig plan (Highlands) is nog niet in werking getreden waardoor nog niet duidelijk is wie op dat moment belanghebbende kan zijn.

Toekomstige eigenaren Kooimeer geen recht op planschade

Vooropgesteld wordt dat het evident is dat toekomstige eigenaren van de nog te bouwen koopappartementen geen recht hebben op een tegemoetkoming in schade vanwege voorzienbaarheid. Zij zijn momenteel nog geen eigenaren en het plan is voor hen sowieso voorzienbaar. Dit scenario kan dan ook buiten beschouwing blijven.

Huidige eigenaar

Dan resteert de vraag of de huidige eigenaar van het perceel Hestia Wonen B.V. voorzienbaarheid tegengeworpen kan worden. Wij vinden van wel.

In de schadeanalyse van Kooimeer wordt beperkt ingegaan op het aspect voorzienbaarheid en enkel gerelateerd aan de datum van 13 november 2017. Zoals eerder beschreven schiet het advies van Kooimeer hierin te kort.

2.1 Ontbrekende data/feiten schadeanalyse Kooimeer

Er worden in de schadeanalyse Kooimeer enkele belangrijke feiten/jurisprudentie niet betrokken. Hieronder wordt aangestipt welke punten dat zijn en om welke reden het wel evident is dat er sprake is van voorzienbaarheid. Tevens hebben zich nog enkele zeer relevante ontwikkelingen voorgedaan die van belang zijn voor de bepaling van voorzienbaarheid.

Omgevingsvisie Alkmaar 2040 (5 oktober 2017)

In de schadeanalyse van Kooimeer wordt enkel en alleen ten aanzien van de voorzienbaarheid gerefereerd aan de datum van koop van het perceel, die kennelijk op 13 november 2017 heeft plaatsgevonden (opgaaf initiatiefnemer Kooimeer).

Primair wordt opgemerkt dat voorzienbaarheid ook voor deze datum aangenomen kan worden op grond van de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 welke door de raad op 5 oktober 2017 is vastgesteld en waarin de onderhavige gronden als stadsentree voor de verdichtingsopgaaf zijn aangewezen onder ambitiepunt 'de compacte stad'.

Volgens de omgevingsvisie worden verdichtingsinitiatieven op de aangewezen stadsentrees gebruikt als middel om lange lijnen te versterken en stadsentrees te thematiseren. De onderhavige locatie rondom het verkeersplein Kooimeer is op de verbeelding op p. 24 (zie hiernaast) aangewezen als een van de stadsentrees.



Met betrekking tot binnenstedelijke ontwikkelingen wordt in de omgevingsvisie het volgende overwogen.
De keuze om niet verder uit te breiden, houdt het omringende landelijk gebied vrij van stedelijke bebouwing. De keuze houdt in dat alle stedelijke ontwikkelingen worden opgevangen in de bestaande stad.
Op termijn leidt dit tot verdere verdichting van de stad. Uitgangspunt is daarom dat verdichting geen doel op zich is, maar alleen acceptabel is wanneer deze bijdraagt aan de structurele kwaliteit van de stad en daarmee de omgevingskwaliteit positief beïnvloedt. (p27)
 (...)
 De stad wordt dichter bebouwd door plekken in de stad te ontwikkelen die momenteel een matige (ruimtelijke) kwaliteit hebben. (p27)

Met betrekking tot de stadsentrees wordt nog het nadere gespecificeerd.

Als visitekaartjes van de stad vormen stadsentrees, stadsranden en lange lijnen bij uitstek de kwalitatieve uithangborden van de stad. De stadsentrees en lange lijnen door de stad vergroten de afleesbaarheid van de stad en daarmee de identiteit van Alkmaar. Dit leidt tot een hogere binding van bewoners en gebruikers met de stad. (p28)

(...)
Verdichtingsinitiatieven worden gebruikt als middel om lange lijnen te versterken en stadsentrees te thematiseren.
 (...)

Het versterken van deze lange lijnen is een opgave die vorm zou kunnen krijgen door het aantrekkelijk begeleiden van een lijn in de vorm van bebouwing, groen en water of het aantrekkelijker maken van de openbare ruimte. (p29)

Reeds voor vaststelling van de omgevingsvisie hebben medewerkers van de gemeente met initiatiefnemers van Highlands gerefereerd aan het opwaarderen van de stadsentree rondom verkeersplein Kooimeer (vooruitlopend en in overeenstemming met de later vastgestelde omgevingsvisie). Zie hiervoor mail gemeente d.d. 09 augustus 2017 in paragraaf 1.4 en bijlage 1.

Gelet op de jurisprudentie (zie 1.3) is voor het aannemen van risicoaanvaarding niet vereist dat verwezenlijking van de schadeveroorzakende overheidsmaatregel volledig en onherroepelijk vaststaat, of dat deze maatregel in detail is uitgewerkt of dat de omvang van de nadelige gevolgen met nauwkeurigheid kan worden bepaald.

Verkeerde datum bepaling voorzienbaarheid

De huidige eigenaar, van de gronden, Hestia Wonen b.v. is niet degene die de koopovereenkomst op 13 november 2017 heeft gesloten.

Hestia Wonen B.V.

Uit openbare kadastrale informatie is gebleken dat levering van het perceel Kooimeer heeft plaatsgevonden op 4 februari 2019. Het klopt dat de datum van de koopovereenkomst bepalend is voor de peildatum van voorzienbaarheid. Echter was Hestia Wonen b.v. niet op 13 november 2017 de koper. Volgens de akte van levering waren Menor Investments B.V. en Bot Bouw B.V. de kopers. Middels een indeplaatsstellingsovereenkomst, na de datum van de koopovereenkomst, is Hestia Wonen b.v. eigenaar geworden. Het uitgangspunt van de koopovereenkomst d.d. 13 november 2017 voor de voorzienbaarheid is derhalve onjuist.

Feit is dat Hestia Wonen B.V. eigenaar is en voorzienbaarheid aangenomen kan worden. Dit lijkt in elk geval doordat de datum van indeplaatsstelling heeft plaatsgevonden na vaststelling van de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 op 5 oktober 2017. Bovendien kan de datum (in de leveringsakte worden data van overeenkomsten niet genoemd) zelfs na eventuele communicatie van de gemeente (zie paragraaf 1.4) en of initiatiefnemers van Highlands liggen.

Investeringsbeslissingen (waaronder 18 februari 2021)

In de schadeanalyse Kooimeer (16 oktober 2021) wordt bovendien genegeerd dat voorzienbaarheid ook een rol speelt bij investeringsbeslissingen van Hestia Wonen B.V.

In onderhavige situatie is immers een perceel gekocht waarop de bestaande bebouwing (woonzorgcentrum) gesloopt moest worden (1). Er moest daarna een planologisch plan opgesteld en uitgewerkt worden (2). Daarna moest een planologische procedure gekozen en doorlopen worden (3) en daarna moest bovendien ook nog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangevraagd worden (4). Dit laatste maakt duidelijk dat er geen sprake was van één investering in een zogenoemd bestaand belang (omdat een planologische procedure gewijzigd moest worden). Ten onrechte (en om voor ons onduidelijke redenen) wordt in het stuk van Langhout en Wiarda gerefereerd aan de datum principeverzoek van Kooimeer, terwijl in de jurisprudentie de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bepalend is. Zie uitspraak hieronder.

Het is zeer relevant dat in de schadeanalyse van Kooimeer volledig genegeerd wordt dat de huidige eigenaar pas na inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Kooimeer' medio februari 2021 een geldige planologische titel had om het plan te ontwikkelen.

In de jurisprudentie is namelijk bepaald dat bij investeringsbeslissingen, zie hiervoor punt 1, 2, 3 en 4, bij een niet bestaand (planologisch)belang voorzienbaarheid een rol speelt.

Zie o.a. ABRS 18 september 2019, ECLI:NLRVS:2019:3190, r.o. 8.2:

De minister heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat in dit geval geen aanleiding bestaat om aan te nemen dat de voor het leerstuk van risicoaanvaarding relevante investeringsbeslissing in 1979, bij de aankoop van de gronden, is genomen. Op dat moment was het planologisch gezien niet mogelijk om op de gronden een jachthaven te exploiteren en was de in 8.1 bedoelde ongunstige verandering van de planologische situatie daarom niet aan de orde. Eerst vanaf het moment van inwerkingtreding van

een planologisch regime dat deze exploitatie op de gronden mogelijk maakt, is de voorzienbaarheid van de voor deze exploitatie negatieve ontwikkeling van belang.

De uitbreiding van de jachthaven en de exploitatie van dit deel is planologisch mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan [appellante] van 29 januari 2015. Eerst na de inwerkingtreding van dat bestemmingsplan, en dus evenzeer na de peildatum voor de voorzienbaarheid (1 juni 2005), kan [appellante] worden geacht de voor risicoaanvaarding relevante investeringsbeslissing te hebben genomen. [appellante] kon toen rekening houden met de nadelige gevolgen van het Rijksinpassingsplan en moet worden geacht deze toen te hebben aanvaard. Anders dan de rechtbank heeft geoordeeld, heeft de minister haar dan ook terecht risicoaanvaarding tegengeworpen.

De datum van voorzienbaarheid van dergelijke investeringsbeslissingen is de datum dat de investering planologisch mogelijk is gemaakt (in casu de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Kooimeer' op 18 februari 2021) en niet op datum dat de gronden zijn aangekocht.

Ruim voor 18 februari 2021 had Hestia Wonen B.V. kennis van het feit dat onderhavig perceel ook ontwikkeld gaat worden met hoogbouw, maar heeft dat risico willens en wetens aanvaard. Niet alleen uit de Omgevingsvisie blijkt de ontwikkeling, maar ook door initiatiefnemers van Highlands en door diverse medewerkers van de gemeente is vele malen concreet kenbaar gemaakt dat het perceel ontwikkeld gaat worden.

Ook met de medewerkers van de gemeente is al sinds 2017 gecommuniceerd over de ontwikkeling van beide percelen (een concreet beleidsvoornemen). Maar ook na pogingen vanuit gemeente is elke vorm van bespreking/afstemming genegeerd is door Kooimeer. Zo is er onder andere op 8 maart 2018 door een medewerker van de gemeente een mail gestuurd om elkaar als (ontwikkel)buren te koppelen. In de mail van 19 december 2018 (zie paragraaf 1.4) is zelfs een gecombineerde situatietekening verzonden naar initiatiefnemers van beide te ontwikkelen percelen. Door de stedenbouwkundige van de gemeente is zelfs zeer concreet voorgesteld om bij het ontwerp met beide plannen op te trekken en volgens de gemeente wordt het wenselijk geacht om te naar een optimale inpassing waarbij beide plannen onder de loep moeten worden genomen en wellicht kunnen verschuiven. Hierop is echter afwijzend gereageerd door Kooimeer en het ontwerp is doorgezet zonder enige vorm van afstemming van het onderhavige plan. Verwezen wordt naar paragraaf 1.4 voor een overzicht van allerlei communicatie.

Het is derhalve evident dat ruim voor 18 februari 2021 Kooimeer bekend was met onderhavige ontwikkeling en er daardoor sprake is van voorzienbaarheid.

Koop- en ontwikkelovereenkomst Bot Bouw B.V. 2 september 2021

Bovendien wensen wij hier het college erop te wijzen dat gebleken is dat recentelijk op 2 september 2021 de eigenaar van de gronden, Hestia wonen B.V., een koop (ontwikkel)overeenkomst heeft gesloten met Bot Bouw t.b.v. project Kooimeer (zie bijlage 2). Hierdoor zal zelfs laatstgenoemde datum als uitgangspunt genomen moet worden voor de bepaling van de voorzienbaarheid omdat er weer een eigendomswijziging heeft plaatsgevonden. Ook het laatgenoemde wordt genegeerd in de schadeanalyse van Kooimeer. De voorzienbaarheid dient te worden vastgesteld op het moment van de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak, en dus niet op het moment van levering (ABRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1179).

3 Schade beperken/voorkomen

Zoals eerder genoemd dienen burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.3 Wet ruimtelijke ordening bij een verzoek om tegemoetkoming in schade in ieder geval te betrekken de mogelijkheden van de aanvrager om schade te voorkomen of te beperken.

Het achteraf beroepen op tegemoetkoming op grond van planschade is niet mogelijk wanneer in het (ontwikkel) traject door een redelijk denkend en handelend eigenaar keuzes gemaakt konden worden om schade te voorkomen dan wel te beperken. De wetgever heeft bij de introductie van artikel 6.3 Wro nadrukkelijk bepaald dat planschade niet bedoeld is voor te voorziene situaties. Zoals bijvoorbeeld de onderhavige.

Belangrijk is dat bij de uitwerkingen van Kooimeer diverse medewerkers van de gemeente, waaronder de stedenbouwkundige, sinds 2017 herhaaldelijk hebben gewezen op de ontwikkeling van het naburig perceel. De eigenaar van het perceel Highlands heeft zelfs nog voordat de eerste koper over was gegaan tot koop van de gronden Kooimeer op 8 februari 2017 Bot Bouw B.V. op de hoogte gesteld van plannen voor het perceel Highlands. En dat daarover toen bij Bot Bouw B.V. is gesproken blijkt ook uit een mail van 20 december 2018 van Bot Bouw B.V. (Gem Bot) aan de wethouder.

Ook in december 2019 is door een andere initiatiefnemer van Highlands getracht contact op te nemen met Bot Bouw B.V. Ook dit contact werd afgehouden.

Er is naderhand zelfs door medewerkers van de gemeente in de fase van uitwerking van de plannen geopteerd om beide plannen stedenbouwkundig en planologisch op elkaar af te stemmen. Dit werd door Hestia en/of Bot Bouw genegeerd. In paragraaf 1.4 staan ook mailberichten waaruit blijkt dat de gemeente bij herhaling getracht heeft om tot afstemming van elkaars plannen te komen.

Plan Kooimeer doelbewust opgeschoven richting Highlands

De initiatiefnemers van Kooimeer hebben niet alleen verzuimd om schade te beperken en te voorkomen, ze hebben zelfs het plan Kooimeer naderhand doelbewust enkele meters opgeschoven richting Highlands. Dit blijkt uit de tekeningen van het voorlopig ontwerp en het latere ontwerp eind 2018 van Kooimeer.

Medewerkers van de gemeente hebben Kooimeer hier ook op gewezen in de mail van 19 december 2018 (mw. Brun) nadat beide plannen naast elkaar gelegd zijn;

Het realiseren van een verbinding en eenheid tussen beide gebouwen en de context wordt hierdoor bedreigd. Er moet gezocht worden naar een optimale inpassing waarbij beide plannen onder de loep moeten worden genomen en wellicht verschuiven.

(...)

Uit analyse van het principeverzoek van 2015 en jullie vo buitenruimte blijkt dat het gebouw enigszins verplaatst is in het traject.

In de schadeanalyse van Kooimeer wordt het bestaan van artikel 6.3 Wro erkend. Maar is er verder geen invulling aan gegeven. Wij gaan er echter vanuit dat dit artikel bij uitstek ook een rol kan spelen in onderhavige situatie. Het gaat hier immers om twee naastgelegen percelen die haast gelijktijdig ontwikkeld worden en de planvorming en uitwerking van de planprocedures zodanig samenhang dat zelfs de gemeente heeft geopteerd om beide plannen in één planologische procedure te doorlopen.

Indien daar bewust niet voor gekozen wordt door Kooimeer (zie mailberichten gemeente en Kooimeer in paragraaf 1.4), kan het niet zo zijn dat in een latere procedure verzocht wordt om schade vanwege een planologische ontwikkeling.

In de literatuur wordt dit standpunt onderschreven en de koppeling gemaakt met het civiele recht (artikel 6:101 BW), namelijk; de algemene regel dat de schadevergoedingsplicht in beginsel wordt verminderd wanneer de schade mede een gevolg is van een omstandigheid die aan de benadeelde kan worden toegerekend. Het is evident dat dit artikel, naast de voorzienbaarheid, hier van toepassing is. Kooimeer heeft daarnaast bewust de ontwikkeling verplaatst richting perceel van Highlands. Deze verplaatsing staat haaks op het vermijden van planschade.

Geopteerde schade had Kooimeer zelf kunnen voorkomen?

Een onpartijdige en onafhankelijke schadebeoordelingscommissie zal in onderhavig geval weldegelijk waarde hechtten aan het voornoemde. Het is immers duidelijk dat in de ontwikkelfase bewuste keuzes zijn gemaakt niet ter voorkoming van schade of beperking van schade. Gedacht kan worden aan de situering van de appartementen in het gebouw (aan zijde Highlands), positionering van het gebouw, dan wel afstemming van de stedenbouwkundige opzet van de vorm van het gebouw. Dit alles was mogelijk zonder afbreuk te doen aan het woningbouwprogramma van Kooimeer.

De gemeente heeft zelf in 2018 (zie o.a. mail van 19 december 2018 in paragraaf 1.4) beide partijen erop gewezen om de plannen op elkaar af te stemmen. Dat is genegeerd door Kooimeer.

4 Irreële schadeanalyse Kooimeer

Voorts wijzen wij, ten overvloede, op enkele opmerkelijke punten in de schadeanalyse van Kooimeer. De schade uit de schadeanalyse van Kooimeer is irreëel hoog. De hoogte van 10% minder opbrengst bij de appartementen op de kortste afstand is exorbitant. In de planschadejurisprudentie nimmer indirecte schade aangenomen met zo'n buitensporig hoge schade en daarom ook ongeloofwaardig. Een onafhankelijke en onpartijdige schadebeoordelingscommissie zal naar onze optiek niet tot deze hoogte komen.

4.1 Hoogte van de schade en bepaling van de schade

In de planschadejurisprudentie wordt bij de controle van de taxaties van planologisch nadeel vaak gebruik gemaakt van controlepercentages die een indicatie kunnen geven of de planschadetaxateur het bij het goede eind heeft. In de jurisprudentie worden vier categorieën van schade onderscheiden al naar gelang van het aantal schadefactoren: 1. lichte planschade (1 tot 3%), 2. middelzware planschade (4-7%) en 3. zware planschade (tot 10%) en 4. bovenmatig (meer dan 10%). (ABRS 28 april 204, ECLI:NL:RVS:2004:AO8488). Daarbij wordt opgemerkt dat in de praktijk een waardevermindering van 10% of meer nauwelijks voorkomt.

Mede gezien het feit dat de gebouwen van Kooimeer en Highlands diagonaal ten opzichte van elkaar gesitueerd zijn en rechtsreeks inkijk in de woningen, dan wel belemmering van het uitzicht vanuit de appartementen beperkt is hierdoor.

Eerder heeft de gemeente als reactie op de zienswijze van Highlands op het plan van Kooimeer ook geoordeeld dat door de diagonale situering de schadefactoren uitzicht en privacy niet onevenredig zijn: *Indien en voor zover rekening moet worden gehouden met plan Highlands, stelt de gemeente vast dat er sprake is van een stedelijke omgeving. Hierin is een hogere bebouwingsdichtheid gebruikelijk. Bovendien liggen de beide plannen niet met de gevels tegenover elkaar, maar grenzen deze diagonaal aan elkaar, waardoor er weliswaar vanuit bepaalde hoeken zicht is op beide gebouwen, maar niet zonder meer direct in de individuele appartementen. Op voorhand is er voor de gemeente dan ook geen aanleiding te veronderstellen dat het aspect privacy het plan niet-uitvoerbaar maakt, dan wel dat het aspect privacy onjuist is gewogen in de belangenafweging. (zie kanthnummer 2.4 van Nota zienswijzen, bijlage 14 bestemmingsplan 'Kooimeer'.*

Voorts is het opmerkelijk dat in de meegeleverde renders door Kooimeer slechts de zichtvelden vanaf de balkons zijn opgenomen. Dit vanwege het feit dat vanuit de leefruimtes er niet of nauwelijks zicht zal zijn op Highlands (vanwege diagonale situering). Gelet op de verdiepte balkons en diagonale situering zal inkijs soms wel aanwezig zijn, maar alsdan beperkt zijn. Zulks geldt ook ten aanzien van de schadefactor privacy.

Ook achtten wij de in de schadeanalyse Kooimeer aangenomen schadefactor geluidhinder dat inherent is aan bewoning zeer discutabel in een situatie van een appartementengebouw (met slechts kleine balkonnetjes en geen tuinen als buitenleefruimtes). Beide toekomstige gebouwen zijn gesitueerd nabij een van de drukste verkeersknooppunten van Alkmaar en bovendien op korte afstand van het AZ stadion. Kortom een stedelijke omgeving met een hoog (bestaand) omgevingsgeluid. Het aspect hoog omgevingsgeluid is in de ruimtelijke onderbouwing van Kooimeer overigens ook erkend.

Ook is het opmerkelijk dat het planologisch *voordeel* vanwege beperking van windhinder, niet in de schadeanalyse genoemd is. In het raadsbesluit van het plan Kooimeer d.d. 17 december 2020 wordt ten aanzien van windhinder nog nadrukkelijk in de afweging meegenomen dat het plan Highlands juist tot *verbetering* van het windklimaat kan leiden voor Kooimeer:

aanvaardbaar windklimaat: uit het verrichte onderzoek blijkt dat het windklimaat aanvaardbaar is. Het klimaat kan bovendien nog verbeteren wanneer ten zuidwesten van dit perceel het plan Highlands wordt gerealiseerd. (p3 raadsbesluit Kooimeer d.d. 17 december 2020)

Ook wordt het opmerkelijk geacht dat de appartementen die met de meeste gevelopeningen en leefruimtes georiënteerd zijn op het westen (Vondelstraat) en derhalve niet op Highlands zelfs tot een schade van 5% is gekomen, enkel vanwege het feit dat vanuit slechts een (in pandig) balkon diagonaal zicht is richting Highlands. Die appartementen zijn echter met alle leefruimtes georiënteerd op de Vondelstraat!

Kortom op de aangeleverd schadeanalyse valt veel op te merken over de planologische vergelijking en de weging van de schadefactoren. De schadepercentages van de hoekappartementen die het meest richting de toren staan (alwaar een schade van 10% is aangenomen) zullen nimmer gehaald worden en beduidend lager liggen. Naar alle waarschijnlijkheid zal in een situatie als de onderhavige (nogmaals: alleen indien voorzienbaarheid en artikel 6.3 Wro fictief buiten beschouwing blijven) de schade voor de dichtstbijzijnde appartementen rond de 5% liggen.

4.2 Bepaling afwaardering op peildatum

Uit de schadeanalyse blijkt dat de afwaardering primair is opgesteld door Magneet Makelaars; geen planschadetaxateur. Dit is kennelijk op eigen inzicht en zonder de kennis van de planschadejurisprudentie en weging van de erkende schadefactoren hieromtrent en zonder planologische vergelijking opgesteld. En dat leidt tot een exorbitant hoog bedrag.

Bepaling taxatiemethode op peildatum

Zo is bijvoorbeeld niet nader onderbouwd waarom tot een waardering van de nieuwbouwappartementen is overgegaan, terwijl die appartementen er nog niet staan en het perceel Kooimeer feitelijk bouwgrond betreft. Dit terwijl krachtens de jurisprudentie de situatie en de waarde van het perceel Kooimeer *per inwerkingtreding schadeveroorzakend besluit* leidend is. De Afdeling overweegt hieromtrent dat bij de bepaling van de waardevermindering maatgevend is welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk voor de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime en op het tijdstip direct daarna, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het oude en nieuwe planologische regime kon worden gerealiseerd op het schadeveroorzakende perceel (ABRS 25 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1439).

Afwaardering

Opmerkelijk feit hierbij is dat de opsteller van het planschaderapport achteraf betrokken is geweest en refereert aan een afwaardering door Magneet Makelaars. Het betreft derhalve een achteraf geconstrueerde schadeanalyse op een vooraf door een makelaar vastgestelde en niet juist onderbouwde afwaardering. Dit kan uiteraard niet en is onzorgvuldig. Een waardevermindering dient achteraf opgesteld te worden en gebaseerd te zijn op een deugdelijke schadeanalyse met inachtneming van het wettelijk kader en relevante jurisprudentie.

Tot slot wordt ook gewezen op het feit dat de koopwoningen zogenoemde levensloopbestendige woningen zijn. Omgevingsfactoren zijn in deze situatie ondergeschikt aan de faciliteiten van een gebouw en dienen anders gewogen te worden. Potentiële kopers behoren in dit geval een specifieke doelgroep (ouderen) en deze zullen meer waarde hechten aan het feit dat de appartementen levensloopbestendig zijn en het gebouw Kooimeer, waar de appartementen onderdeel van uitmaken, faciliteiten aanbiedt die gericht zijn op deze ouderen. In de ruimtelijke onderbouwing van Kooimeer staat hieromtrent immers;

“Zowel de toekomstige bewoners van het gebouw als die van de naastgelegen aanleunwoningen kunnen gebruik maken van een ontmoetingsruimte die op de begane grond van het gebouw wordt gerealiseerd. Hier zullen activiteiten worden georganiseerd (bingo, biljarten, etc.) en kunnen mensen elkaar ontmoeten onder het genot van een kop koffie of thee. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om naar eigen keuze zorgdiensten afnemen.”

In de waardering van Magneet Makelaars is op geen enkele wijze kenbaar gemaakt in hoeverre bovengenoemde factoren meegewogen zijn in de bepaling van de marktwaarde. Terwijl het wel factoren zijn die relevant zijn voor de (beperkte) weging van de waardevermindering omdat deze doelgroep om specifieke redenen een appartement in dit gebouw zal aankopen.

4.3 Opschuiven bouwvlak kan schade wegnemen?

Een zeer opmerkelijke constatering in hoofdstuk 6 van de risicoanalyse van Kooimeer is:

6. Planschademanagement

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. In casu kan door het opschuiven van het gebouw in zuidwestelijke richting (tenminste 10 meter) voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade grotendeels worden voorkomen.

Kennelijk acht Kooimeer opschuiven van het gebouw met 10 meter reeds voldoende en wenselijk. In dit licht wordt nog eens benadrukt de mail van 19 december 2018 door de medewerker van de gemeente, waarin wordt geconstateerd dat het plan van de initiatiefnemer van Kooimeer is veranderd ten opzichte van het voorlopig ontwerp dat eerder was ingediend bij de gemeente. Het blijkt hier met name te gaan om de nieuwe positienering van het gebouw, meer richting het plan Highlands. Ook uit het voorgaande blijkt dat initiatiefnemer van Kooimeer, zelfs met de concrete wetenschap van het onderhavige plan, ervoor gekozen heeft om niet naar een gezamenlijk stedenbouwkundige samenhang van de woontorens te kijken. Maar nu wordt er wel van de zijde van Highlands verwacht dat die moet schuiven zodat er geen 'schade' meer is.

Het hierboven geciteerde hoofdstuk staat overigens haaks op de gehele schadewaardering (hoogte schade) uit hetzelfde rapport. Enerzijds zijn torenhoge en niet realistische schades geconcludeerd, anderzijds wordt aangegeven dat met een verschuiving van slechts 10 meter die schades voorkomen kunnen worden. Het enkel opschuiven van 10 meter kan derhalve al veel schade beperken, aldus de opsteller van de schadeanalyse. Dit rijmt niet met de exorbitant hoge schadebedragen uit datzelfde rapport. Het toont wel aan dat de schades, ten onrechte, erg hoog zijn geraamd.

4.4 Normaal maatschappelijk risico

Reeds in de door ons opgestelde risicoanalyse planschade is opgenomen dat er naar ons oordeel sprake is van een ontwikkeling die in de lijn der verwachting ligt. In de aangeleverde schadeanalyse van Kooimeer lijkt dat niet het geval te zijn, althans wordt in de schadebeoordeling uitgegaan van een aftrek van een normaal maatschappelijk risico van slechts 3 %. Dit terwijl vaste jurisprudentie leert dat ontwikkelingen als de onderhavige in een stedelijke omgeving vaak als een normaal maatschappelijke ontwikkeling gekwalificeerd worden en bovendien in de lijn der verwachting liggen.

In dit kader wordt volledigheidshalve, en ter aanvulling van de door ons opgestelde risicoanalyse, nog gewezen op een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling heeft helderheid gecreëerd over de toepassing van de criteria *naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past*. In de uitspraak van ABRS 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2402 is door de Afdeling bepaald dat indien de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past, het bestuursorgaan een drempel van 5% van de waarde van de onroerende zaak dient toe te passen.

In de schadeanalyse van Kooimeer wordt echter ontkend dat de woontoren Highlands past bij de stedenbouwkundige omgeving. Dit is een zeer opmerkelijk standpunt nu het gebouw Kooimeer nagenoeg een gelijke hoogte heeft en bovendien aan de overzijde van het Verkeersplein Kooimeer ook soortgelijke hoogbouw (verschillende torens) reeds aanwezig is. Stedenbouwkundigen van de gemeente hebben dit zelfs bij beide plannen betrokken. Zulks is reeds in onze schadeanalyse onderbouwd. Niet wordt begrepen

waarom enkel een percentage van 3% wordt aangenomen terwijl het evident is dat 5% aangenomen had moeten worden. Het toepassen van een normaal maatschappelijk risico conform de jurisprudentie zal tot gevolg hebben dat het overgrote deel van de schade voor eigen rekening zal blijven.

Nogmaals: het vorenstaande geldt alleen ten overvloede omdat in onderhavig geval sprake is van voorzienbaarheid.

5 Conclusie

Bij het opstellen van onze risicoanalyse hadden wij overwogen dat ten aanzien van het perceel Kooimeer het recht op schade niet aannemelijk zou zijn vanwege artikel 6.3 Wro. Uit dit nadere schrijven volgt dat voorzienbaarheid van de ontwikkeling van Highlands voor de indiener van de zienswijze evident is en dat het planschaderapport van Kooimeer op meerdere onderdelen onjuist is.

Samenvattend:

1. Onjuiste datum voor voorzienbaarheid rapport Kooimeer

In de opgestelde schadeanalyse door Kooimeer is als uitgangpunt een onjuiste datum voor voorzienbaarheid aangehouden, namelijk 13 november 2017. Dit is echter niet de datum dat Hestia Wonen B.V., de huidige eigenaar van de gronden, eigenaar is geworden. Dit is de datum dat de vorige eigenaren Menor Investments B.V. en Bot bouw B.V. de koopovereenkomsten hadden getekend. De huidige eigenaar Hestia Wonen B.V. is pas later in beeld gekomen.

2. Investeringsbeslissingen Kooimeer leiden tot voorzienbaarheid

Tevens wordt in de schadeanalyse van Kooimeer de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 van 5 oktober 2017, waaruit voorzienbaarheid voortvloeit voor Kooimeer, genegeerd.

In de ontwikkeling en het uitwerken van de plannen en de planologische procedure zijn door Kooimeer keuzes en investeringsbeslissingen gemaakt met de wetenschap van de ontwikkeling op naburig perceel. In de risicoanalyse van Kooimeer ontbreekt in dit kader een belangrijke lijn in de jurisprudentie, namelijk het aspect dat bij een planologische wijziging ten behoeve van een investering de datum dat het plan (ten behoeve van de investering) inwerking is getreden dient te gelden als datum investeringsbeslissing ten behoeve voor bepaling voorzienbaarheid. Het plan 'Kooimeer' is pas inwerking getreden op 18 februari 2021. Het is evident dat voorafgaand aan laatstgenoemde datum Kooimeer heel concreet wist van de ontwikkelingen van Highlands, zie daarvoor de uitvoerige communicatie zoals opgenomen in paragraaf 1.4 van dit stuk.

3. Voorzienbaarheid door tijdige en vele communicatiemomenten

Daarnaast wordt in de schadeanalyse Kooimeer voorbij gegaan aan vele concrete communicatie die heeft plaatsgevonden tussen beide initiatiefnemers, maar meer in het bijzonder ook tussen gemeenteambtenaren (stedenbouwkundige) en Kooimeer ten tijde van het uitwerken van de (planologische) plannen van Kooimeer. Dergelijke feiten en omstandigheden zijn in de onderhavige situatie ook relevant omdat blijkt dat Kooimeer geruime tijd concreet op de hoogte was van onderhavige ontwikkeling. In de jurisprudentie is ook bepaald dat middels concrete feiten en omstandigheden kan worden geoordeeld dat iemand actief het risico heeft aanvaard.

4. Voorzienbaarheid door investeringsbeslissing in 2021

Overigens wordt er bovendien op gewezen dat gebleken is op 2 september 2021 er een koopovereenkomst getekend is tussen Hestia Wonen B.V. en Bot Bouw B.V., waardoor ook laatstgenoemde datum mogelijk in een planschadeprocedure betrokken dient te worden en zal gelden als datum voor bepaling van de voorzienbaarheid. Ook dit belangrijke aspect ontbreekt in de schadeanalyse van Kooimeer.

Tot slot is in het aangeleverde stuk volledig genegeerd dat bij een planschadeaanvraag op voet van artikel 6.3 Wro het college de mogelijkheden van de aanvrager om schade te voorkomen of te beperken dient te betrekken wat zal leiden tot het afwijzen van een verzoek om tegemoetkoming. Uit de door ons ingeziene (vele) communicatie tussen gemeenteamttenaren en initiatiefnemers van Kooimeer blijkt duidelijk dat in een stadium dat plannen nog ontwikkeld en planologisch procedures doorlopen moesten worden doelbewuste keuzes gemaakt zijn die haaks staan op het voorkomen dan wel beperken van eventuele schade.

5. Discrepanties en omissies in de planschadeanalyse van Kooimeer

Voorts is ten overvloede in hoofdstuk 4 gewezen op enkele discrepanties in de aangeleverde schadeanalyse van Kooimeer, waaronder de schade-analyse, de exorbitante schadewaardering en het normaal maatschappelijk risico dat bewust laag is gehouden en daardoor niet in lijn is met de jurisprudentie.



mr. A. Ballafkih

Bijlage 1: Communicatie tussen gemeente dan wel beide initiatiefnemers, zie paragraaf 1.4**Jaap Hoogland**

Van: Jaap Hoogland
Verzonden: woensdag 8 februari 2017 15:46
Aan: Wil Huiberts
Onderwerp: RE: Afspraak inzake Mooi Bergen 2.0 ontwikkeling Dorpsplein

Dag Wil,

Allereerst bedankt voor je samenvatting. Ik laat e.e.a. op me inwerken en we houden contact.
Die € 200.000 noemde ik overigens niet aan Vestering maar aan Bontje.

Ik wil nog wel een keer met je filosoferen over mijn pand en de mogelijkheden daarmee.
En dan wil ik tegen elkaar afzetten:
-aanpassen aan de eisen des tijds en verder blijven verhuren als kantoorpand
-ontwikkelen tot appartementsgebouw(en)
Zou je hier nog een keer met mij voor willen gaan zitten?

Vriendelijk groetend,

Jaap Hoogland

Kantoorgegevens

Accountantskantoor Hoogland
Louise Henriëttestraat 25
1814 XC ALKMAAR
tel: +31 (0)72 5112527
fax: +31 (0)72 5157741
mail: jaaphoogland@hoogland-acc.nl

Dit e-mailbericht en de bijlagen zijn onderworpen aan de disclaimer die is gepubliceerd op de volgende website:
www.hooglandaccountants.nl.
This e-mail message and it's attachments are subject to the disclaimer published at the following website:
www.hooglandaccountants.nl.



Van: Ricsi van Beek [mailto:rvanbeek@alkmaar.nl]

Verzonden: woensdag 9 augustus 2017 9:58

Aan: Audrey Pattipeilohy <APattipeilohy@alkmaar.nl>

CC: Hoope Plevier Architecten BNA | Roy Plevier <roy@hoopeplevier.nl>; Jos Hoope | Hoope Plevier Architecten BNA <jos@hoopeplevier.nl>

Onderwerp: Louise Henriëttestraat / Kooimeerplein

Hoi Audrey,

De afgelopen maand heb ik twee gesprekken gehad met de heren van Hoope Plevier over de mogelijkheden om het bestaande kantoorpand te vervangen door woningen.

Ze hebben een concept laten zien dat uitgaat van 20-30 appartementen in een getrapte vorm die hoger wordt richting binnenstad. Wat ik positief vind aan de manier waarop ze met hun plan omgaan, is dat ze uitspraak doen over de omgeving waar het gebouw in ligt, hierop anticiperen en voorstellen doen om de structuur van de omgeving door de ingreep te verbeteren. Dat is gewoonlijk iets dat we missen bij de herontwikkeling van kantoorlocaties, dus dat beschouw ik in dit geval als een belangrijk pluspunt. Concreet komt het erop neer dat ze onderzoeken wat de meerwaarde is van het overnemen van een stuk gemeentegrond richting Kooimeerplein waardoor tussen de nieuwbouw en de bestaande wijk een groene ruimte ontstaat en de bestaande groenstructuur vanuit het noorden kan worden doorgetrokken richting de ring. De nieuwbouw zou dan aan het water komen te liggen en op die manier meer contact maken met de stadsentree langs het Kooimeerplein. Het concept speelt daarmee dus in op twee verschillende werelden: die van de rustige woonwijk aan de westkant en die van het dynamische verkeersplein aan de oostkant. Het parkeren lossen ze bij voorkeur gebouwd op in een garage. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om erboven een pleinruimte aan te leggen. Die ruimte zou ook door buurtbewoners en bewoners van de verzorgingsflat kunnen worden gebruikt. In de plint wordt overwogen andere functies een plek te geven, zoals bedrijfsruimte of een maatschappelijke voorziening.

Parkeren

Het is nuttig om na te gaan wat nu echt haalbaar is om het parkeren goed op te lossen. Architecten geven aan bij voorkeur met een parkeergarage te werken. Uiteraard een prima idee, maar we weten van andere plannen dat parkeergarages financieel niet altijd uitkomen. Het is daarom verstandig om aan te dringen op het laten uitvoeren van een financiële studie naar de mogelijkheden. Wellicht kan een verdiept parkeerdek in combinatie met een groen plein erboven ook werken. Denk wel dat het belangrijk is dat we weten wat haalbaar is als we richting bestuur gaan omdat er rond het plan anders allerlei verwachtingen gaan ontstaan.

Dubbele context

Het concept zoals aan mij voorgelegd, richt zich met name op een goede inpassing richting woonbuurt. Dat is logisch, omdat daar eventueel de meeste weerstand zal ontstaan. Omdat het gebouw naar het oosten wordt verplaatst en mee gaat doen in de beleving van de stadsentree, zal ook over deze context iets gezegd moeten worden. Dat wordt nu gedaan op hoofdlijn door een keuze voor de hoofdvorm van het gebouw, maar de wijze waarop wel of geen contact wordt gemaakt met de stadsentree is erg belangrijk. Een globale sfeerschets op maaiveldniveau kan hierin inzicht leveren.

Overgang water

Het gebouw komt aan of dicht op het water te liggen. Het is goed om op tijd over de wijze waarop de overgang naar het water plaatsvindt, na te denken. Als het gebouw in het water komt te liggen, zou dat defensief kunnen ogen. Als het gebouw iets wordt teruggelegd en er tuinen op de begane grond komen, kan het leiden tot een mate van verrommeling. Maar in beide opties zijn ook pluspunten aan te wijzen. Vandaar dat een uitspraak hierover gewenst is.

Grondverkoop

Het concept valt of staat met de verkoop van gemeentegrond. De huidige plek heeft weliswaar een groene uitstraling, maar heeft een lage belevings- en gebruikskwaliteit. Je zou kunnen zeggen dat hier om een klassieke bufferzone gaat. Ook wordt hierdoor het contact tussen stadsentree en achtergelegen wijk belemmerd. Het concept gaat in feite uit van het omruilen van bouwvlak en groen. Bouwvlak gaat naar het oosten en groene

zone gaat naar de wijk in het westen. Ik vind de redeneertrant logisch en zie wat de meerwaarde van een dergelijke ruil zou kunnen zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

Conclusie

Op hoofdlijn denk ik dat er potentie zit in het concept zoals gepresenteerd. Het plan gaat verder dan alleen het ontwerpen van het gebouw, maar doet ook uitspraak over de omgeving en probeert daarmee dit deel van de stad vorm te geven. Dat geldt onder meer ook voor het niet alleen in woningen denken maar ook in andere functies waardoor de focus van een stedelijk woonmilieu naar een stedelijk leefmilieu verschuift. Die gedachte waardeer ik zeer en komt overeen met wat de gemeente voorstaat op grond van de ontwerpomgevingsvisie. Wat ik begreep is dat op korte termijn gesprekken plaatsvinden met een ontwikkelaar.

Voor nu op hoofdlijnen een positief advies, met de aanvulling dat ik graag nog meer inzicht krijg in de haalbaarheid van het parkeren, de belevingswaarde richting stadsentree en de overgang naar het water.

Groet,

Ricsi van Beek
Stedenbouwkundige
Gemeente Alkmaar
06 41520217
www.alkmaar.nl
vrijdag afwezig

Op 8 mrt. 2018 om 17:04 heeft Audrey Pattipeilohy <APattipeilohy@alkmaar.nl> het volgende geschreven:

Beste heren,

Zoals afgesproken breng ik jullie met deze mail even in contact met elkaar. Als mogelijke toekomstige “buren” is onderling contact wellicht wel handig.

ir. Martijn Clausen

Projectontwikkelaar / Projectmanager

M: 06 554 882 57

ing. R.J.J. (Richard) Groen MRE
ONTWIKKELINGSMANAGER

M 06 83896123

Tot zover.

Met vriendelijke groet,

Audrey Pattipeilohy

Van:

Verzonden: maandag 3 december 2018 16:33

Aan: eburun@alkmaar.nl

CC:

Onderwerp: KOOIMEER | actuele situatie _ ontwerpoverleg maaiveldontwerp

Beste Esther,

Op 20 november jl. heeft een overleg plaatsgevonden met jou over de conceptaanvraag voor locatie de Kooimeer in Alkmaar.

Door mijn collega Jaap Leek heeft naar aanleiding van jouw verzoek een dwg en bijgaande pdf van het actuele situatie ontwerp aan je toegezonden.

In het overleg is overeengekomen, dat jij met het situatie ontwerp de belendende ontwikkeling “Hoogland” nader zou onderzoeken naar aanleiding van de constatering, dat deze waarschijnlijk te dicht op de voorgenomen ontwikkeling van locatie de Kooimeer staat.

Daarnaast heb je in het overleg aangegeven graag een nieuw ontwerpoverleg te willen plannen, om het maaiveldontwerp nader te bespreken met betrekking tot de inrichting van het maaiveld als (semi)openbare ruimte tussen de bovengenoemde locaties.

We zijn in afwachting van de bevindingen.

Kun je een datumvoorstel voor het ontwerpoverleg doen? Richard Groen heeft aangegeven ook bij dat overleg aanwezig te willen zijn.

We zien graag een reactie van je tegemoet.

Met vriendelijke groet,

ir.

Architect

T

T

E movertoom@geoarchitecten.nl

I www.geoarchitecten.nl

Van: Esther Brun <EBrun@alkmaar.nl>

Datum: woensdag 19 december 2018 om 15:08

Aan: "martijn@clausen.nl" <martijn@clausen.nl>

CC: Audrey Pattipeilohy <APattipeilohy@alkmaar.nl>

Onderwerp: situatie tekening kooimeer en highlands

Beste Martijn,

Hierbij ontvang je op verzoek van Audrey de door mij gecombineerde situatie tekening van jullie bouwplan en dat van bot bouw.

Ik heb van de architecten (Geo architecten contactpersoon Maarten Overtoom) van Bot bouw ook een dwg bestand ontvangen, ik stel voor dat je deze zelf ook bij Bot bouw op vraagt zodat beide gebouwen op coördinaten kunnen worden gezet en er echt geen marge meer in de tekening zit. Ik wil nu niet zonder hun medeweten/goedkeuren deze info delen. Wanneer beide gebouwen op locatie in de dwg staan dan zou ik deze totaal tekening ook graag ontvangen in een format leesbaar in microstation.

Met vriendelijke groet,

Esther Brun

Stedenbouwkundige (en Landschapsarchitect)

Gemeente Alkmaar

Tel: 06-28510509

Mail: ebrun@alkmaar.nl

vrijdag afwezig

Van: Esther Brun <EBrun@alkmaar.nl>

Verzonden: woensdag 19 december 2018 12:19

Aan:

CC:

Onderwerp: RE: KOOIMEER | actuele situatie _ ontwerpoverleg maaiveldontwerp

Beste Richard en Maarten,

Excuses voor de late reactie van mijn zijde.

Inmiddels heb ik de bouwplannen van jullie burens (Louise Henriettastraat) mogen ontvangen en hiermee een totaal toekomstig situatiebeeld kunnen maken. Hieruit blijkt de eerder geuite zorg over de positionering van beide gebouwen nog meer. Het realiseren van een verbinding en eenheid tussen beide gebouwen en de context wordt hierdoor bedreigd. Er moet gezocht worden naar een optimale inpassing waarbij beide plannen onder de loop moeten worden genomen en wellicht verschuiven.

Uit analyse van het principeverzoek van 2015 en jullie vo buitenruimte blijkt dat het gebouw enigszins verplaatst is in het traject. Het lijkt erop dat dit gerelateerd is aan de verhoogde parkeernorm naar aanleiding van het toe genomen programma.

Ik stel voor met een voorstel te komen voor een optimale inpassing vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt om vandaar uit met elkaar het gesprek aan te gaan en de juridische hordes in kaart te brengen.

Ik zal dit begin van volgend jaar op pakken en aan het eind van week 2 dit met jullie te delen. We kunnen dan in week 3 een nieuwe afspraak plannen

Voor het vervolg traject lijkt het mij verstandig dat er gezamenlijk een landschapsarchitect in de arm wordt genomen die een definitief ontwerp voor de buitenruimte maakt en hierin rekening houdt met een gewenste fasering.

Met vriendelijke groet,

Esther Brun

Stedenbouwkundige (en Landschapsarchitect)

Gemeente Alkmaar

Tel: 06-28510509

Mail: ebrun@alkmaar.nl

vrijdag afwezig

Van:

Datum: donderdag 20 december 2018 om 22:57

Aan:

CC:

Onderwerp: FW: KOOIMEER | actuele situatie _ ontwerpoverleg maaiveldontwerp

Geachte heren,

Graag vraag ik uw aandacht voor de ongewenste situatie die dreigt te ontstaan voor de voortgang en de ontwikkeling van de nieuwbouw van de Kooimeer. In onderstaande email van mijn collega Richard Groen aan uw betrokken medewerkers Danielle en Audrey wordt de dreigende ongewenste situatie uiteengezet.

Het is niet mijn stijl om u op deze wijze te informeren. Echter met de druk op de woningmarkt heeft u in het openbaar veelvuldig aangegeven op de hoogte te willen worden gebracht in het geval grote Alkmaarse woningbouwplannen dreigen te verzanden. Naar mijn mening is dit zo'n situatie en is de urgentie zo danig dat wij aan u vragen om aan te geven aan alle betrokken medewerkers van de gemeente Alkmaar dat de nieuwbouwontwikkeling van de Kooimeer een zelfstandig ontwikkeltraject is en om die reden op zich zelf staand behandeld dient te worden. Dit alles om de voortgang van het project niet in gevaar te brengen en daarmee de vele betaalbare huurwoningen.

Verder wil ik opmerken dat wij indertijd op de locatie Hoogland ca. 10 rijwoningen hadden ontwikkeld. Echter de onderliggende grondwaarde was niet voldoende om aan de vraagprijs van de heer Hoogland te kunnen voldoen. Nu is de huidige ontwikkelaar voor dit perceel met inbegrip van het aanpalende stuk gemeentegrond 55 appartementen aan het ontwikkelen. Naar onze professionele mening een schier onmogelijke opgave gelet op bouwvolume, bezonning, parkeerdruk- en oplossing en het draagvlak vanuit de direct betrokkenen en omwonenden. Wij willen geenszins worden gedupeerd door deze onhaalbare naastgelegen ontwikkeling.

Ik hoop dat u mijn roep om urgentie in behandeling wilt nemen en mij over uw besluitvorming nader wilt informeren.

Met vriendelijke groet,
Bot Bouw

T
M
E

W www.botbouw.nl

Algemene Voorwaarden



Denk aan het milieu voordat u dit bericht print

From:

Sent: donderdag 10 januari 2019 16:09

To:

Cc:

Subject: RE: KOOIMEER | actuele situatie _ ontwerpoverleg maaiveldontwerp

Beste Richard,

Ik begrijp je standpunt.

We hebben zojuist beide bouwplannen besproken met de wethouder. Afgesproken is dat we jullie bouwplan als eerste gaan voorleggen aan de gemeenteraad.

Om jullie bouwplan succesvol door het college en raad te krijgen, moeten wij ook een doorkijk geven naar het bouwplan van jullie burens. Het blijft dan ook van belang dat er afstemming en samenhang is tussen beide ontwikkelingen. Om dit voor elkaar te krijgen zijn we met elkaar bezig om de buitenruimte op elkaar aan te passen. Primair is Highlands verantwoordelijk voor de positionering van het gebouw naast jullie gebouw. De positionering heeft uiteraard wel consequenties voor de leefomgeving van jullie gebouw en de buitenruimte.

Het is daarom verstandig om met de Highlands contact op te nemen en jullie tekening van de ontwikkeling vrij te geven, zodat de burens met een goed passend plan kunnen komen.

We stellen de volgende stappen in het proces voor:

- Vrijgeven tekeningen door Bot aan Highlands;
 - Gemeente gaat in gesprek met Highlands over positionering gebouw;
 - Bot dient het principeverzoek in met coördinatieregeling.
 - Het principeverzoek met coördinatieregeling wordt getoetst op programma, massa, hoogte en de voorlopige buiten ruimte en besproken met de raad
 - Wij organiseren een raadsinformatieavond, waar jullie het plan kunnen presenteren
 - De raad zal daarna om instemming gevraagd worden met de coördinatieregeling
 - Het is van belang tijdens de raadsinformatieavond een doorkijk te geven naar de toekomstige context (bouwmassa burens)
 - Voorafgaande aan de raadsinformatieavond zal de gemeente gezamenlijke afspraak beleggen met Highlands en Bot om naar de aansluiting te kijken van de buitenruimte tussen de beide ontwikkelingen.
 - De aansluiting van de buitenruimte tussen de beide ontwikkelingen wordt pas definitief in het proces van de omgevingsvergunning. Dit is namelijk mede afhankelijk van de positionering van het gebouw van de burens;
- Laten we even met elkaar bellen en de klokken gelijk zetten.

Met vriendelijke groet,
Adviseur Ruimtelijke Ordening
Gemeente Alkmaar
Ruimtelijke Plannen

2

T

www.alkmaar.nl

aanwezig op: do

Reactie op principeverzoek

bezoekadres
MALLEGATSPLEIN 10
Postadres
POSTBUS 53
1800 BC ALKMAAR
telefoon 14 072
telefax (072) 548 8777



PUBLIEKE DIENSTVERLENING

Aan: Bot Bouw B.V.
t.a.v. de heer
Postbus 15
1700 AA HEERHUGOWAARD

Uw kenmerk
Uw brief d.d.
Onderwerp
Principeverzoek
Albertina Agnesstraat 20 Alkmaar

Ons kenmerk
BWT/20190917/ INK
Behandeld door

Toestelnummer
+31
Bijlagen
Datum
02-09-2019

Geachte mijnheer R. Groen,

Op 1 maart 2019 heeft u ons een plan voorgelegd voor het oprichten van een woongebouw met 123 appartementen. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid" omdat de appartementen in strijd zijn met de bestemming "Maatschappelijk", er gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd en de maximale bouwhoogte wordt overschreden. De welstandscommissie is op hoofdlijnen akkoord met uw plan. Wij zijn bereid medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Op 13 juni jl. heeft de gemeenteraad besloten de coördinatieregeling van § 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding van het bestemmingsplan, besluiten op grond van de Wet geluidhinder, de aanvragen om omgevingsvergunningen en eventuele (aanvragen om) aanvullende besluiten met betrekking tot de herontwikkeling van locatie verzorgingshuis Kooimeer.

De kaders:

1. er moet een aanvaardbaar windklimaat ontstaan rondom het gebouw, meer specifiek van een situatie waarin op basis van de norm NEN 8100 een veilig en bruikbaar niveau wordt bereikt
2. de welstandscommissie verzoekt een zogenoemde informele route rondom het gebouw op te nemen in het definitieve plan (zie verslag hieronder). In overleg met de gemeente wordt de haalbaarheid van een dergelijke route besproken en worden bij gebleken haalbaarheid voorstellen voor een concrete invulling gedaan;
3. de buitenruimte tussen het voorliggende plan en het toekomstige naastgelegen plan met elkaar moet zijn afgestemd. Deze afstemming vindt tot het moment waarop het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, in overleg plaats. Vanaf de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dient het naastgelegen plan zich aan te passen aan de inhoud van het voorliggende plan;
4. de verdeling van de sociale huurwoningen moet in overeenstemming met de geldende regels en afspraken geschieden. Voor de huurwoningen die boven de sociale grens zitten, worden aparte afspraken gemaakt;
5. in het principeverzoek is weinig (zichtbare) ruimte voor fietsen ingetekend. In de uitwerking moet meer ruimte komen voor het stallen van (elektrische) fietsen in de buitenruimte. Binnen moet voldoende ruimte worden gerealiseerd voor het parkeren van scootmobielen en boosters.



6. Naast de hiervoor genoemde kaders, is in de behandeling in de commissie ruimte gesproken over een inspanningsverplichting voor circulair bouwen/hergebruik van materialen en het vinden van mogelijkheden voor het realiseren van verticaal groen. In de uitwerking van het plan moet worden aangegeven op welke wijze aan deze inspanningsverplichting binnen de uitgangspunten en ambities van het plan gestalte is gegeven.

Bij deze kaders zijn twee verduidelijkingen:

Ad 1: het gaat erom dat er een aanvaardbaar windklimaat ontstaat. Dat kan betekenen dat er op sommige plekken een slechter windklimaat is, dan op andere plekken het geval is. De gemeente verwacht niettemin dat met het plan over het geheel genomen een aanvaardbaar klimaat wordt bereikt.

Ad 3: tot aan het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vindt de afstemming in overleg plaats. Vanaf de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vindt de afstemming plaats aan het voorliggende plan. De gedachte hierachter is het ontwerpbestemmingsplan de formele start van de procedure is. Vanaf dat moment mag ervan worden uitgegaan dat de opzet van het plan min of meer vaststaat.

Hieronder treft u het verslag van de welstandscommissie:

Albertina Agnesstraat 20, Alkmaar

grote
com. Bevingingen
16-10-2015

De aanvraag betreft vooroverleg voor de herontwikkeling van een bestaand bejaardenhuis. Hoewel het bejaardenhuis pas per 1 januari 2019 wordt gesloopt, ligt het voorstel nu al voor omdat het buiten de contouren van het bestemmingsplan valt. De locatie ligt tegenover het AZ stadion, aan de zuid entree van de stad. De architect en de opdrachtgever zijn in de vergadering voor een toelichting. Het nieuwe woongebouw wordt geschikt voor zorg in de vrije sector en sociale woningbouw. Het nieuwe gebouw houdt de rooilijn aan de Vondelstraat aan en krijgt een rechthoekige plattegrond met aan de voorzijde twee slanke torens voorzien van een snede. Een midden corridor zorgt voor aansluiting op de woningen aan weerszijden van de gang. De woontoren krijgt 13 verdiepingen met een collectieve dak patio. Het gevelbeeld wordt in de beneden zone gedomineerd door alternerende gemetselde balkons. Parkeren wordt half ondergronds opgelost. De toren wordt via een gebogen gang gekoppeld aan een bestaand volume met aanleunwoningen. In dit verbindingslid bevindt zich een van de twee de ingangen.

Bevingingen commissie:

In haar eerste reactie laat de commissie weten dat zij de stedenbouwkundige uitgangspunten ondersteunt en waardering heeft voor het plan, waaruit een hoog ambitieniveau spreekt. Haar belangrijkste zorg is het hoge ambitieniveau te borgen door randvoorwaarden te stellen.

In deze vooroverlegfase heeft zij nog een aantal vragen:

- Bijzondere kwaliteit van de balkons: verspringing vasthouden.
- Glazen scherm daartussen? Wellicht los van de architectuur? Of iets terugplaatsen ten opzichte van de muren?
- Kopse kanten op dezelfde rooilijn als de panden aan de overzijde van de straat.
- Meerdere entrees die vindbaar zijn, mag verbijzonderd worden.
- Contact van het gebouw met het water, ontwerp van het maaiveld.
- Hoe zit het met de schaduwwerking?
- Gebouw staat op parkeerbak van 1.50. let op de aansluiting van de wand op het openbaar gebied: oppassen dat het geen keerwand wordt.
- Fors gebouw met middencorridor. Met name aan de zuidkant een echte snede maken van een behoorlijke maat, meer dan een balkondiepte.

Baksteen door laten lopen tot in de snede, naar binnen toe. De commissie waardeert het zeer dat zij in dit vroege stadium over de plannen wordt geïnformeerd en ziet de vervolgstadia met belangstelling tegemoet.

*Akkoord op hoofdlijnen
Er is een aangepast plan.*

grote
com. Advies 16-10-2015
Bevingingen
10-06-2016



gemeente ALKMAAR

- De bijzondere kwaliteit van de balkons wordt gehandhaafd.
 - Het glazen scherm in de zijgevels bij het dakterras in het midden van het gebouw blijft een aandachtspunt.
 - De snede in de kopgevel is dieper gemaakt.
 - De parkeergarage met keerwand is nog niet goed opgelost qua hoogte (2m boven maaiveld) en de commissie uit haar zorg dat je in een anonieme p-garage kijkt vanaf de straat die de entree van Alkmaar is.
 - De entrees zijn niet aangepast. De gebouwentree aan de zijkant oogt bescheiden en blijft een punt van zorg.
 - Het contact met het water is positief.
- De gehele terreininrichting, bijvoorbeeld van het parkeren naast het gebouw, verdient nog aandacht. Hoe staat het gebouw op het maaiveld aan de kant van de wegzijde? Een punt van zorg blijft het ontwerp van het gebied van de keermuur, het talud en de p-garage. De commissie heeft de voorkeur voor een dieper gelegen p-garage ook omdat het gebouw hier een entree tot de stad vormt.

Het is nog onduidelijk hoe de installaties zijn opgelost en waar ze worden geplaatst. Deze dienen goed te worden ingepast in het ontwerp. De commissie vraagt blijvende aandacht voor de totale uitwerking.

Advies 10-06-2016
Bevindingen
14-03-2019

Aanhouden

De (invalend) architect en ontwikkelaar zijn aanwezig voor een toelichting op het plan. Het plan is aangepast, deels naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie:

- de balkons blijven gehandhaafd;
- het glazen scherm in de zijgevels bij het gezamenlijke dakterras in het midden van het gebouw krijgt een borstwering met erboven een glazen transparant scherm in een pergola-constructie van 2,5 meter hoog;
- de snede in de kopgevel wordt 2,5-3 meter dieper, waarbij de kruisvormige staalconstructie in het zicht komt, die 's avonds verlichten zal worden;
- de parkeergarage met keerwand is 1 meter verdiept, waardoor het nog 1 meter boven het maaiveld uit steekt, zodat er geen zicht meer op de auto's is en omwonenden niet tegen parkeerbak aan kijken;
- aan de Vondelstraat is de parkeerkoffer omzoomd door groene hagen, waardoor tevens de parkeerbak uit het zicht wordt onttrokken;
- het parkeerveld aan de westzijde van het gebouw is opgehoogd en toegankelijk via een oplopend maaiveld vanaf de Albertina Agnesstraat;
- de entrees aan oostzijde zijn geaccentueerd door een horizontale smalle betonnen schijf die betimmerd wordt met hout en waarboven een glazen scherm met een houten of aluminium kozijn komt als windscherm. De trap is hier 1 meter hoog. Aan de westzijde is de entree vergelijkbaar, maar vanwege het opgehoogde maaiveld net als op de kop van het gebouw toegankelijk voor minder validen;
- de corridor naar het naastgelegen gebouw is komen te vervallen, vanwege de zichtlijnen;
- De trap treden over de gehele breedte van de waterpartij zijn komen te vervallen. Het gebouw staat met de voet tegen de oever. Vanaf de parkeervelden loopt een natuurlijk talud naar de waterpartij. Vanaf het parkeerveld aan de westzijde loopt tevens een wandelpad naar de naastgelegen openbare groenstrook.
- de installaties zijn woning gebonden. De doorvoeren komen door het dak, met een dakrandopstand van 0,5 meter. Bij het dakterras in het middengebied is het idee om een ruimte voor de installaties van de onderliggende woningen mee te ontwerpen.

Bevindingen commissie:

De commissie spreekt haar waardering uit voor de stappen die zijn gemaakt. Zij acht het gebouw als poortgebouw, ten opzichte van de bebouwing aan de overzijde van de Vondelstraat en in geleding en diepte voorstelbaar. Zij wijst erop dat de tekeningen en de impressiebeelden nog van elkaar verschillen en op elkaar afgestemd dienen te worden.

Zij pleit er tevens voor om de trap treden naar het water uit het vorige plan te behouden, omdat daarmee voorkomen wordt dat de zuidzijde van het gebouw (het meest zichtbare deel bij binnenkomst van Alkmaar vanaf de Verkeersplein Kooimeer) anders een dood gebied wordt. Vanwege de lengte van het gebouw (ruim 70 meter) acht zij het noodzakelijke voor de bewoners en omwonenden om via een informele route rondom het gebouw te kunnen lopen en in het achterliggende gebied te komen. Zij vraagt de architect de routing



naar de entrees en rondom het complex verder uit te werken en daarbij ook een groene wandelroute langs de parkeerplaatsen op te nemen voor meer kwaliteit. Tevens vraagt zij inzichtelijk te maken wat het hoogteverschil van het maaiveld aan de zuidwestzijde betekent voor de aansluiting op naastgelegen nieuwbouwplan. **Daarnaast vraagt zij aandacht voor de aansluiting met en routing naar het nieuwbouwplan om de hoek aan de Louise Henriëttestraat 25.** Zij adviseert op hoofdlijnen akkoord te gaan en ziet een uitgewerkt plan met detaillering, kleur- en materiaalgebruik met belangstelling tegemoet.

Gebiedsgerichte criteria – Gebied 8b, Nieuw Overdie en Kooimeer
Akkoord op hoofdlijnen

Welstandscriteria
Advies

De Kaderstelling en de Coördinatieregeling voor deze ontwikkeling is besproken in de Commissie Ruimte op 29 mei 2019. Het verslag kunt u vinden op onze website <https://alkmaar.raadsinformatie.nl/>.

U mag aan de hand van deze brief ook niet concluderen dat de omgevingsvergunning zonder meer verleend kan worden. Bij de beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning moeten wij nog andere dan stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten betrekken. Bovendien krijgen belanghebbenden de gelegenheid hun zienswijze over uw bouwplan in te brengen. Ingebrachte zienswijzen worden ook betrokken bij de beslissing op uw aanvraag.

Wij zien uw aanvraag met belangstelling tegemoet.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de bovengenoemde behandelend ambtenaar.

Alkmaar, 02-09-2019

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,
unit Leefgebied,
medewerker Beleidsuitvoering,

Bijlage 2: printscreen website Bot Bouw B.V. (d.d. 22 november 2021)



Wij zijn verheugd aan te kunnen kondigen dat afgelopen donderdag 2 september belegger Hestia Wonen B.V. samen met Bot Bouw een koopovereenkomst en een Turnkey-realiseatieovereenkomst ondertekend heeft.

Met deze overeenkomsten tekent Hestia voor de aankoop van 78 huurwoningen. Deze aankoop komt voort uit een vruchtbare samenwerking van Hestia en Bot Bouw in de afgelopen jaren. Hestia en Bot Bouw ronden hiermee een traject af die al in 2017 startte met het indienen van een gezamenlijke propositie in het kader van de tender vanuit Stichting Huisvesting de Kooimeer.

Bot Bouw zal in de komende maanden nog werken aan de verkoop van de resterende 45 koopwoningen. Daarmee zal dan ook de volledige afzet van het project De Kooimeer gerealiseerd kunnen worden. Naar verwachting wordt er aan het einde van dit jaar gestart met de bouw.

