SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

PLANSCHADE ADVIES

met betrekking tot de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als bedoeld in art. 6.1 Wro van [redacted], met betrekking tot het object [redacted] Amsterdam.

opdracht	20250093
status	definitief
datum	1 juli 2025
adviseur	

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM
T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3
1.1 Opdracht 3
1.2 De aanvraag 3
1.3 Procedure en verslag 3
1.4 Gerechtigdebegrip en indieningstermijn 4
1.5 Conceptadvies 4

2 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO 6

3 OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE 8

4 NIEUWE PLANOLOGIE 11

5 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE 13

6 VOORZIENBAARHEID EN VERZEKERING ANDERSZINS 17
6.1 Algemene overwegingen over voorzienbaarheid 17
6.2 Algemene overwegingen anderszins verzekerd 18
6.3 Beoordeling voorzienbaarheid 18

7 ADDITIONELE VERGOEDINGEN / SLOTOVERWEGINGEN 22
7.1 Wettelijke rente 22
7.2 Terugbetaling van het betaalde recht 22
7.3 Deskundigenkosten 22

8 BEOORDELING ZIENSWIJZEN OP CONCEPTADVIES 23

9 CONCLUSIE 24

10 BIJLAGEN 25

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Amsterdam heeft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, hierna afgekort tot SAOZ, verzocht om advies uit te brengen over een aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De aanvraag is ingediend door , verbonden aan Legalexion, namens hierna samen nader te noemen “aanvrager”.

Het dossier is behandeld door , als deskundige geregistreerd bij het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen, nader te noemen “de adviseur”. Het advies is intern gevalideerd door .

1.2 De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de onroerende zaak, plaatselijk bekend als Amsterdam. Samengevat wordt in de aanvraag gesteld, dat schade in de vorm van waardevermindering is geleden door de op 14 november 2019 verleende omgevingsvergunning voor de bouw van een complex van 7 woonwerkhuizen aan de Nieuwendammerkade 22D1 – 22D7.

De aanvraag en de relevante data daarbij	
Datum ontvangst aanvraag	19-12-2024
Datum aankoop object	14-09-2006
Datum eigendomsverkrijging object	04-01-2007
Datum in werking treden van de betrokken maatregel (de peildatum)	28-11-2019
Datum onherroepelijk worden van de betrokken maatregel	09-01-2020

1.3 Procedure en verslag

Op grond van de toepasselijke Regeling planschadeverzoeken en advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Amsterdam heeft de adviseur de betrokken partijen gelegenheid gegeven een toelichting te geven en aanvullende informatie te verstrekken.

Aanvrager

Tijdens de opname van de woning en de situatie ter plaatse, op 23 april 2025, is de aanvraag mondeling behandeld met de gemachtigde van aanvrager, . Vervolgens is de woning van aanvrager opgenomen waarbij door aanvrager nog enige toelichting is gegeven.

Gemeente

Bij het verzamelen en beoordelen van de voor dit advies benodigde gegevens, zoals de relevante planologie, is contact geweest met van de gemeente. Deze heeft zicht beperkt tot het verstrekken van de benodigde informatie.

Belanghebbende ex artikel 6.4a Wro

De adviseur heeft de door de gemeente als belanghebbende op grond van artikel 6.4a Wro aangewezen partij . bij per e-mail verzonden brief van 25 maart 2025 in de gelegenheid gesteld een toelichting te geven. Van die zijde is van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt.

Verslag

Aangezien met het voorgaande de essentie wordt weergegeven van hetgeen door partijen naar voren is gebracht, merken wij het voorgaande aan als het verslag van de mondelinge c.q. schriftelijke behandeling zoals dat is voorgeschreven in de procedureverordening.

Opname

Bij de opname hebben wij betrokken. Deze taxateur verricht de werkzaamheden uitdrukkelijk binnen het door ons bepaalde planologisch-juridische kader. De uitkomsten hiervan zijn voor zover van toepassing verwerkt in het in dit advies opgenomen taxatierapport dan wel opnameverslag.

1.4 Gerechtigdebegrip en indieningstermijn

De aanvrager stond blijkens de in paragraaf 1.2 weergegeven tabel op de peildatum in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot de onroerende zaak en de aanvraag is ingediend binnen vijf jaar nadat de betrokken maatregel onherroepelijk is geworden, zodat er geen belemmeringen zijn om de aanvraag inhoudelijk te beoordelen.

1.5 Conceptadvies

Op 21 mei 2025 is een conceptadvies gezonden aan de betrokken partijen. Deze hebben

binnen een termijn van 4 weken kunnen reageren op het conceptadvies. Zijdens het college is medegedeeld dat er geen opmerkingen zijn over het conceptadvies. Namens aanvrager en door de derde-belanghebbende is niet op het conceptadvies gereageerd.

De regeling schrijft voor dat het definitieve advies – waarin de zienswijzen van partijen en de reactie van de adviseur daarop zijn verwerkt – aan het college van burgemeester en wethouders wordt uitgebracht. Door de SAOZ wordt derhalve het definitieve advies niet naar de (gemachtigden van) aanvrager en de belanghebbende ex artikel 6.4a Wro gezonden.

2 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO

De beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel is van kracht geworden vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Ingevolge het toepasselijke overgangsrecht, opgenomen in de Invoeringswet Omgevingswet (artikelen 4.18 en 4.19) is om deze reden het oude recht nog van toepassing, zijnde Afdeling 6.1 Wro (planschade).

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen burgemeester en wethouders 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 van artikel 6.1 Wro 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.

Aanvragen om tegemoetkoming in planschade worden achtereenvolgens beoordeeld aan de hand van de volgende, in de wetgeving en rechtspraak ontwikkelde criteria:

1. Stond de aanvrager op de datum van het in werking treden in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot het betrokken object?

In de gevallen waarin van een zakenrechtelijke rechtsbetrekking op de peildatum geen sprake is, kan de aanvraag zonder verder inhoudelijk onderzoek worden afgewezen. Dit deel van het onderzoek is al verricht (zie hoofdstuk 1).

2. Was de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar ten tijde van aankoop?

Indien en voor zover de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar was ten tijde van aankoop, bestaat geen aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

3. Heeft de ontwikkeling voor de aanvrager geleid tot planologisch nadeel?

Beoordeeld moet worden of de aanvrager in een nadeliger positie terecht is gekomen, waardoor schade is of wordt geleden. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar wat op grond van de opeenvolgende planologische regimes maximaal kon en kan worden gerealiseerd. De vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of nog zal

plaatsvinden speelt hierbij geen rol. Alleen wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid moet worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om van het hiervoor genoemde uitgangspunt af te wijken.

Dit betekent dat, hoezeer ook een situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn, dat niet noodzakelijkerwijs betekent dat de vergelijking van de planologische maatregelen leidt tot een planologisch nadeliger positie.

4. Heeft het planologisch nadeel geleid tot schade?

Als geconcludeerd wordt dat de wijziging van het planologisch regime leidt tot schade, dan moet naar het tijdstip van het in werking treden van de betrokken planologische maatregel het schadebedrag worden bepaald. Bij vermogensschade is de hoogte van het bedrag afhankelijk van een aantal factoren, waarvan de waarde van de onroerende zaak, met inbegrip van de oude maximale planologische mogelijkheden vóór de wijziging, er één is.

5. In hoeverre behoort de schade tot het normaal maatschappelijk risico van de aanvrager?

De schade komt alleen voor tegemoetkoming in aanmerking, voor zover deze uitstijgt boven hetgeen op grond van artikel 6.2 Wro wegens normaal maatschappelijk risico voor de aanvrager dient te worden gelaten.

In artikel 6.2, tweede lid, Wro is het minimum forfait van het normaal maatschappelijk risico bij waardevermindering gesteld op 2% van de oorspronkelijke waarde op de peildatum. Uit de rechtspraak blijkt, dat bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico dit percentage onder omstandigheden ook hoger kan zijn.

3 OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE

Volgens de ontvangen gegevens bestaat de voorgaande planologie voor de betreffende locatie in essentie uit het bestemmingsplan “Nieuwendam Zuid II”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juni 2013.



Figuur 1 Fragment verbeelding. het rode symbool markeert het gebouw waarin het object van aanvrager zich bevindt.

De betrokken gronden ten zuiden van het gebouw waar het object van aanvrager deel van uitmaakt hebben in dit plan de volgende bestemming(en):

- “Gemengd – 1” met daarbinnen (deels) twee lange bouwvlakken waarbinnen de maximale goothoogte 4 meter mag bedragen en de maximale bouwhoogte 6 meter;
- “Waarde – Archeologie 4” (dubbelbestemming);
- “Waarde – Cultuurhistorie” (dubbelbestemming).

De voor “Gemengd - 1”' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonwerkwoningen
b. bedrijven;
c. parkeervoorzieningen;
d. bergingen en andere nevenruimten;
e. siertuinen, niet zijnde moestuinen;
f. (bedrijfs)erven;
g. verkeersareaal;
h. groenvoorzieningen;
i. water;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de betrokken gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de genoemde bestemming. Ten aanzien van het bouwen gelden voor zover van toepassing de volgende regels:

- gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
- maximum goot- en bouwhoogte: zoals aangeduid op de verbeelding;
- maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
- maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- de voornoemde woonwerkwoningen mogen slechts worden gebouwd indien deze worden voorzien van minimaal één stille zijde, zulks met uitzondering van de adressen Nieuwendammerkade 26 en 26E.

Voorts gelden de volgende specifieke gebruiksregels

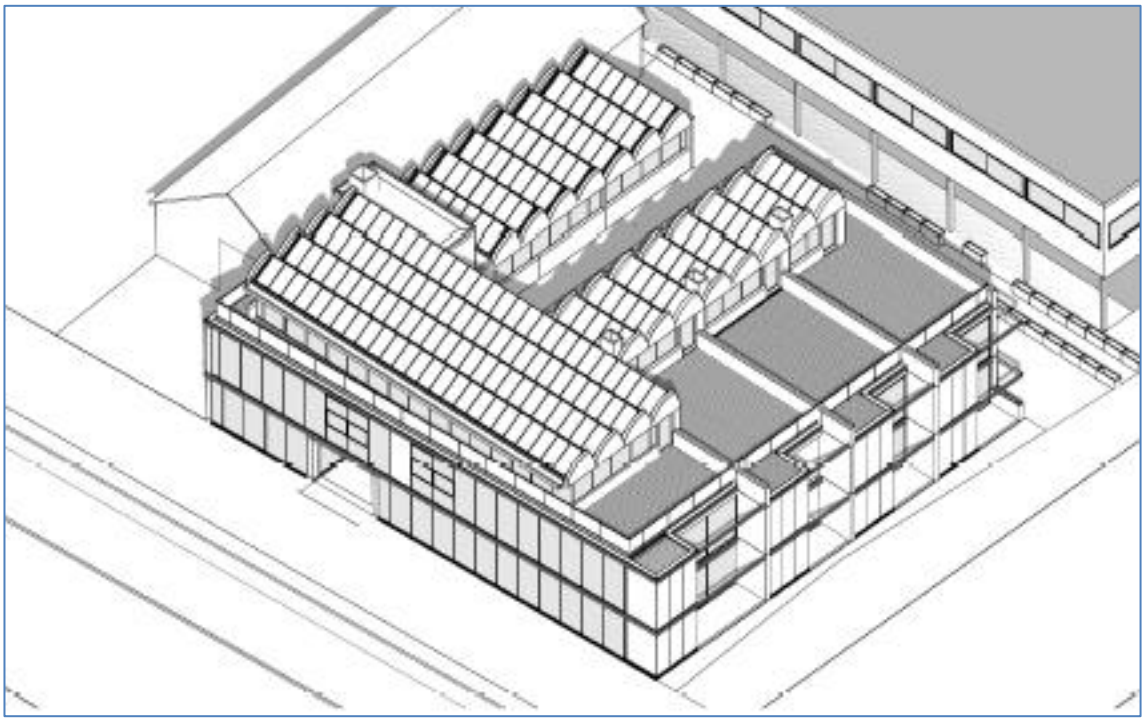
- voor woonwerkwoningen geldt dat minimaal 50% van de vloeroppervlakte moet zijn ingericht en moet worden gebruikt als ruimte voor bedrijven;
- uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die vallen onder de categorieën 1, 2 of 3.1 van de bij deze regels horende Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein;
- voor parkeren geldt: parkeernorm: minimaal 1,5 parkeerplaats per woonwerkwoning; aan de parkeernorm dient te worden voldaan binnen het bestemmingsvlak.

De dubbelbestemmingen vormen geen absolute belemmering voor de benutting van de mogelijkheden in gevolgde de bestemming “Gemengd – 1”, zodat wij deze niet verder beschrijven.

Voor een volledige weergave van de relevante regels verwijzen wij naar het bestemmingsplan, zoals te vinden op www.ruimtelijkeplannen.

4 NIEUWE PLANOLOGIE

Op 14 november 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan verleend ten behoeve van het oprichten van 7 woonwerkhuizen op het terrein naast Dit besluit is in werking getreden op 28 november 2019 en onherroepelijk geworden op 9 januari 2020.



Figuur 2 Vogelvlucht. Pand rechtsboven is gebouw aanvrager.



Figuur 3 Op object aanvrager gerichte noordgevel.



Figuur 4 Hoogtematen.

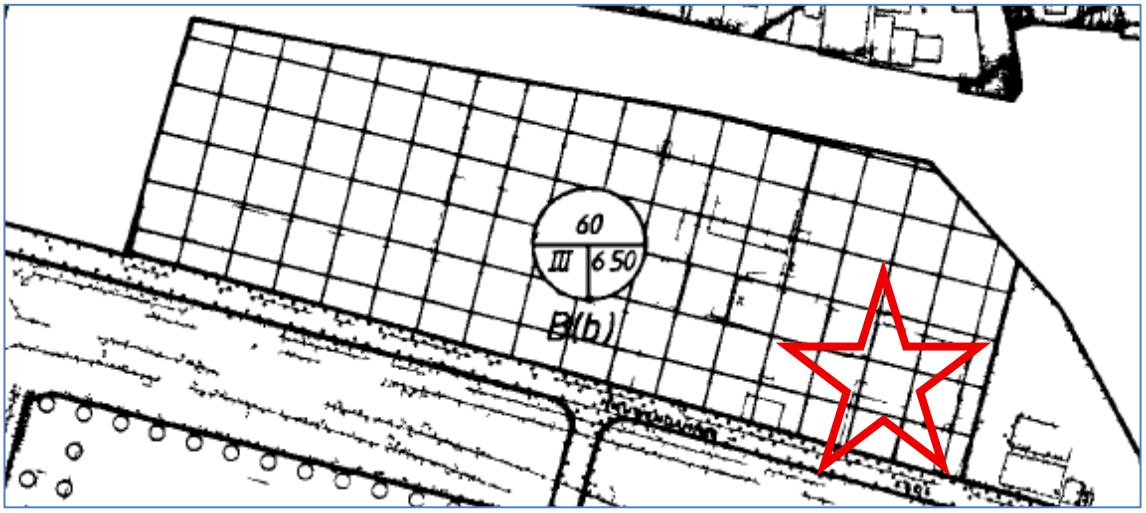
Met dit besluit is het mogelijk gemaakt om op een afstand van ruim 7 meter van het object van aanvrager een onregelmatig gebouw op te richten binnen een oppervlak van circa 28,20 x 32,50 meter met een gesloten front aan de zuidzijde en twee poten – respectievelijk zo'n 16 en 6,10 meter breed – die zich in noordelijke richting uitstrekken. Onder de westelijke poot bevinden zich op maaiveld parkeerplekken.
Het gebouw bestaat aan de noordzijde uit 2 bouwlagen met een hoogte van 6,10 meter met daarop een dakterras en smalle opbouwen tot een hoogte van 9,10 meter. De opbouw op het deel aan de zuidzijde beslaat vrijwel het hele oppervlak van dat deel.


Figuur 5 Noordgevel bezien vanuit het gebouw waar het object van aanvrager deel van uitmaakt.

5 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

Bestemmingsplan ten tijde van aankoop door aanvrager

Toen aanvrager het betrokken object op 14 september 2006 kocht, gold voor het betrokken gebied het bestemmingsplan “Nieuwendam – Zuid” zoals vastgesteld op 12 september 1990.



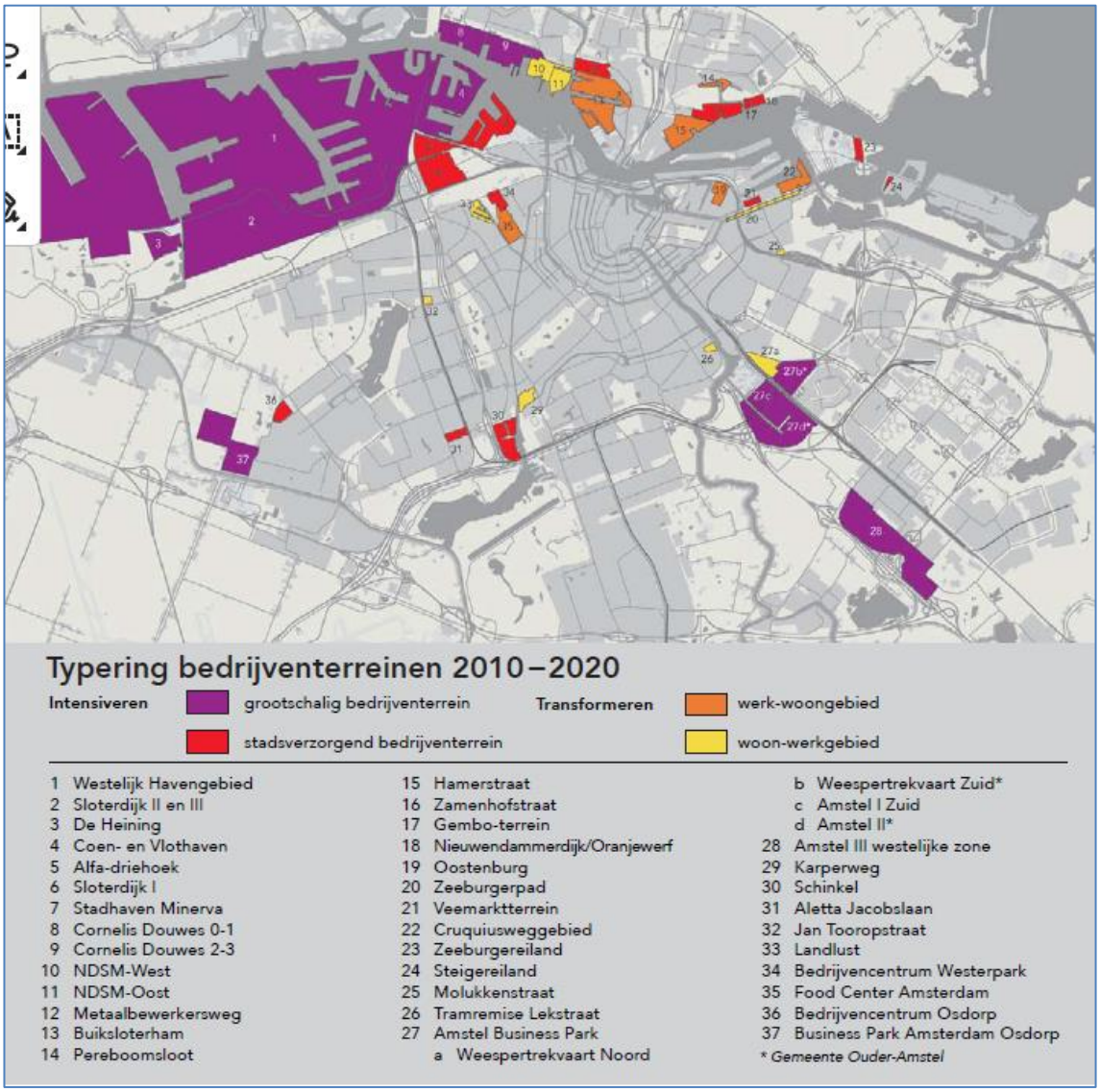
Figuur 6 Fragment plankaart. Rode ster markeert betrokken gronden.

De betrokken gronden hadden in dit plan de bestemming “Bedrijven” en waren daarmee bestemd voor bedrijven. Ingevolge de aanduidingen op de plankaart mocht het betrokken bestemmingsvlak voor 60% worden bebouwd met onder meer bedrijfsgebouwen met een hoogte van 6,50 meter. Onder voorwaarden kon vrijstelling worden verleend voor dienstwoningen.

Beleid

Structuurvisie Amsterdam 2040

Deze structuurvisie is vastgesteld op 16 februari 2011. Dit is gepubliceerd in de Staatscourant van 27 april 2011. De onderhavige locatie maakt deel uit van het bedrijventerrein “Pereboomsloot”. Dat bedrijventerrein is in de structuurvisie aangewezen voor transformatie naar “werk - woongebied” (zie de kaart hieronder).



Figuur 7 Afbeelding op pagina 222 van de structuurvisie.

Over de transformatie naar “werk – woongebied” staat in de structuurvisie onder meer het volgende vermeld:

Transformatie naar werk-woongebied
Een aantal binnenstedelijke bedrijventerreinen kan in 2040 wel met een kleiner oppervlak toe dan nu, omdat de grond intensiever benut kan worden. Op deze terreinen zijn nu veel kleine bedrijven gevestigd. De terreinen functioneren uitstekend, de leegstand is er laag. De terreinen liggen in of nabij het centrum van de stad en zijn in potentie aantrekkelijke locaties om te wonen. Deze terreinen kunnen transformeren tot een nieuw milieutype: 'werk-woongebied'. Let wel: de nadruk in een werk-woongebied blijft liggen op het werken, de woningen zijn er 'te gast'. Uitgangspunt is dat 50 procent van het terreinoppervlak van elk gebied bestemd blijft voor bedrijven. De andere helft van het terrein kan dan worden gebruikt voor woningbouw en voor kleinschalige voorzieningen, kantoor- en bedrijfsruimte. Voor zware milieuhin-

Figuur 8 Fragment pagina 104.

derlijke bedrijven moet een alternatieve locatie gevonden worden.

Van de volgende bedrijventerreinen binnen de Ring A10 kan transformatie tot werk-woongebied onderzocht en eventueel uitgevoerd worden:

- Buiksloterham[2], Oostenburg, Cruquiusweggebied, Foodcenter, Pereboomsloot en Hamerstraatgebied (accent woningbouwproductie na 2020).

Figuur 9 Fragment pagina 105.

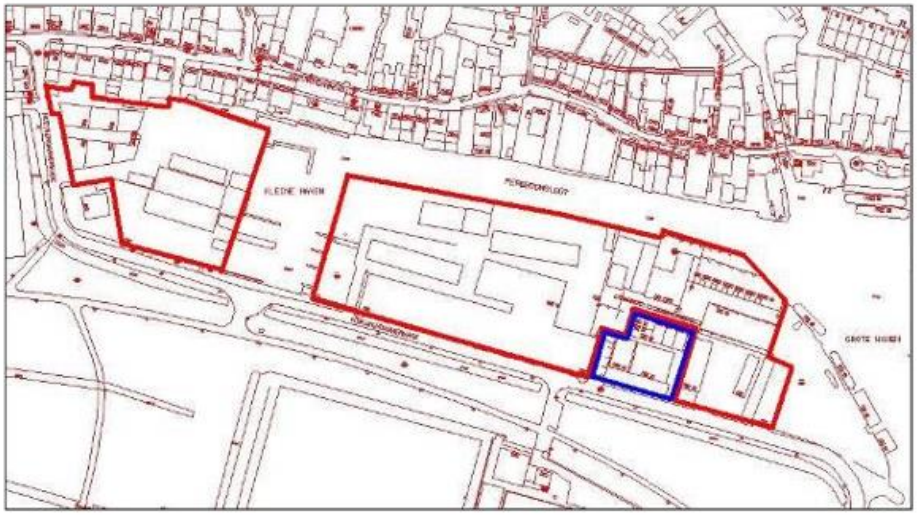
Werk-woongebied	
Type bedrijven	Stadsverzorgende bedrijven, milieucategorie maximaal 3.1 (onder voorwaarden, zie paragraaf 3.2.2), minimaal 50% van het bedrijventerreinoppervlak anno 2009 blijft bestemd voor stadsverzorgende bedrijven
Oriëntatie	Stedelijk
Bereikbaarheid	Stedelijke Hoofdnetten
Menging	Wonen, kleinschalige kantoren (maximum m² bruto vloeroppervlak uit te werken in kantorenstrategie). Kleinschalige, ondersteunende en niet-zelfstandig trekkende voorzieningen. Zie verder de tabel van het Locatiebeleid.
Dichtheid	Hoge dichtheid, langs waterfront hoogbouwaccenten vanaf 60 meter binnen de 'zoekgebieden', daarbuiten terughoudend met hoogbouw groter dan 30 meter
Parkeren	Eigen terrein (zie locatiebeleid).
Inrichting	Intensief
Transformatie naar werk-woongebied mogelijk op basis van (nog te) verricht(en) onderzoek	Buiksloterham, Oostenburg, Cruquiusweggebied, Foodcenter, Pereboomsloot, Hamerstraatgebied (accent woningbouwproductie na 2020).

Figuur 10 Tabel pagina 221.

Toelichting bestemmingsplan "Nieuwendam Zuid II"

In de toelichting bij dit bestemmingsplan is aangegeven waar woonwerkwoningen worden toegestaan, zie onderstaande afbeelding. Op de verbeelding van dat bestemmingsplan (zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van dit advies) is echter nog geen bouwvlak opgenomen.

Op de onderstaande afbeelding is aangegeven op welk deel woonwerkwoningen (rood) en bedrijven (blauw) worden toegestaan.



Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat woonwerkwoningen worden toegestaan, waarbij van het totale oppervlak van het gebouw minimaal 50% voor (creatieve) bedrijfsactiviteiten moet worden gebruikt. Bedrijven zijn daarbij toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1 van de VNG bedrijvenlijst.

Figuur 11 Fragment pagina 36.

6 VOORZIENBAARHEID EN VERZEKERING ANDERSZINS

6.1 Algemene overwegingen over voorzienbaarheid

Uit artikel 6.1 Wro vloeit rechtstreeks voort, dat van een tegemoetkoming in planschade alleen sprake kan zijn indien de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Een omstandigheid die volgens de wet en de rechtspraak leidt tot de conclusie dat de schade voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten, is de voorzienbaarheid daarvan op het moment van de aankoop van het object.

Die voorzienbaarheid kan zowel voortvloeien uit ten tijde van de aankoop openbaar bekende ruimtelijke beleidsvoornemens (zoals een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurschets of -visie), als uit een op dat moment al geldend bestemmingsplan.

Het gaat er daarbij om of de aanvrager bij zijn afweging om tot de aankoop over te gaan rekening had kunnen en moeten houden met een ontwikkeling die ongunstiger was dan hetgeen het in deze zaak te beoordelen oude planologische regime mogelijk maakte. Als dat het geval is, dan had hij daar bij zijn afweging om tot de aankoop over te gaan rekening mee kunnen en moeten houden: hij heeft het nadeel dan aanvaard (actieve risicoaanvaarding). Omstandigheden die zich hebben voorgedaan na de aankoop van de onroerende zaak (zoals een tussentijds en achteraf gezien tijdelijk gebleken gunstiger bestemmingsplan) moeten bij de beoordeling van de voorzienbaarheid buiten beschouwing blijven.

Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat beleidsvoornemens een formele status hebben en de plannen in kwestie hoeven zeker niet al volledig te zijn uitgekristalliseerd. Wel moet, om op grond van een concreet beleidsvoornemen voorzienbaarheid te kunnen aannemen, een redelijk denkend en handelend koper uit de openbaarmaking daarvan kunnen begrijpen op welk gebied dat beleidsvoornemen betrekking heeft, wat de zakelijke inhoud ervan is, en dat hij van de inhoud ervan kan kennisnemen. Onder omstandigheden kan ook sprake zijn van voorzienbaarheid als een aanvrager uit anderen hoofde kennis had van de ontwikkeling, bijvoorbeeld uit correspondentie met de gemeente of uit een met hem gesloten overeenkomst.

Om deze reden wordt, voordat tot een planologische vergelijking en een waardering wordt overgegaan, eerst de voorzienbaarheid van het nadeel beoordeeld.

6.2 Algemene overwegingen anderszins verzekerd

Nog een reden om schade niet te vergoeden is aan de orde als deze al geacht moet worden op een andere manier al vergoed te zijn, bijvoorbeeld door aankoop, onteigening of op een andere wijze. Dit laatste kan bijvoorbeeld het geval zijn als de schadeveroorzakende planologische maatregel inmiddels ongedaan gemaakt is of binnen afzienbare termijn zal worden. Ook kan het nadeel op een andere wijze dan in geld of goederen gecompenseerd zijn, door de gemeente dan wel door een derde partij.

6.3 Beoordeling voorzienbaarheid

Uit de informatie zoals hiervoor vermeld in hoofdstuk 5 blijkt dat aanvrager bij aankoop van diens object op 14 september 2006 rekening diende te houden met de maximale mogelijkheden die het op dat moment geldende bestemmingsplan “Nieuwendam – Zuid” bood.

Die voor het object van aanvrager meest nadelige invulling van dat bestemmingsplan bestond uit een op 2 meter uit de gevel van het pand waar het object van aanvrager deel uitmaakt, gesitueerd, langgerekt bedrijfsgebouw met een hoogte van 6,50 meter met op zijn minst één dienstwoning op de verdieping ter hoogte van het object van aanvrager.

Omdat de nieuwbouw in ieder geval qua bouwhoogte afwijkt van hetgeen bij aankoop voorzienbaar was, maken wij hierna een zogenaamde “voorzienbaarheidsvergelijking” om te bepalen of er sprake is van niet voorzienbaar nadeel. Om de beoordeling zo inzichtelijk mogelijk te maken, zullen wij de belangrijkste aspecten die volgens de rechtspraak bij een planvergelijking aan bod komen, afzonderlijk benoemen.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht**,** is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

De voorzienbare bebouwing strekte zich tot vrijwel de zelfde hoogte uit als de bovenkant van de ramen op de verdieping van het object van aanvrager. Nu die nieuwe bebouwing in plaats van op de voorzienbare 2 meter op ruim 7 meter van het object van aanvrager is gesitueerd, is ondanks de gedeeltelijk en op ruimere afstand gelegen grotere hoogte van de nieuwbouw, het uitzicht vanuit het pand van aanvrager verbeterd. Ten aanzien van het achterop het pand van aanvrage gelegen dakterras heeft te gelden, dat, ondanks de relatief ruime afstand tot de hogere delen van de nieuwbouw, juist sprake is van enig nadeel ten aanzien van dit aspect. Omdat naar onze mening evenwel het uitzicht vanuit het pand zwaarder weegt dan het uitzicht vanaf het dakterras van relatief beperkte omvang, is per saldo sprake van een, zij het beperkt, voordeel ten aanzien van dit aspect.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Als die worden aangetast, kan dat onder omstandigheden leiden tot c.q. bijdragen aan een waardevermindering.

Doordat de bebouwing wat verder weg van het object is gesitueerd dan de voorheen mogelijke 6,50 meter hoge doorlopende bebouwingswand is, ondanks dat de nieuwbouw op onderdelen hoger is, thans sprake van een duidelijke verbetering van de daglichttoetreding in het object van aanvrager ten opzichte van de voorzienbare situatie.

Karakter van de bestemming

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bekijken wij de gevolgen van de wijziging voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

Functioneel passen de nu gerealiseerde woon-werkwoningen beter bij c.q. in de omgeving van het object van aanvrager, dat immers een soortgelijk object betreft. Daarnaast is, ondanks de deels wat grotere hoogte van de nieuwbouw, bezien vanuit het object van aanvrager sprake van een wat ruimere bebouwingsopzet, zowel qua afstand tot het object van aanvrager als qua bebouwingsvorm. Ten aanzien van dit aspect is dan ook sprake van een duidelijk voordeel.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen

omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

In de voorzienbare situatie was vanaf twee meter van het object van aanvrager inkijk mogelijk vanuit in ieder geval één dienstwoning en bedrijfsruimten. In de nieuwe situatie is op zich sprake van meer wooneenheden doch deze zijn wat verder en deels zijdelings ten opzichte van het object van aanvrager gesitueerd. Hoewel ook daarvan uiteraard een zekere invloed op de privacy in en om het object van aanvrager uitgaat, is die invloed vanwege de voorheen mogelijke extreem korte afstand niet wezenlijk groter dan de invloed die nu kan worden ondervonden.

Hinder, waaronder verkeer

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaruit voortvloeiende vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling, kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Ook aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang. Bij de beoordeling van dit alles mag echter volgens de rechtspraak alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie**,** en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, verkeerd parkeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke**,** gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

In de voorzienbare situatie was al op zeer korte een bedrijfsgebouw met dienstwoning mogelijk. Ondanks de toepasselijke milieuregelgeving kon daarvan al de nodige hinder van zowel gebruik als verkeersbewegingen worden ondervonden. Het nieuwe plan omvat 7 woon-werkhuizen. De daarvan te ondervinden hinder qua gebruik en verkeer is niet of niet in relevante mate groter dan de hinder die voorheen al kon worden ondervonden. De nieuwbouw is weliswaar deels iets hoger dan voorheen toegestaan, hetgeen een grotere

gebruiksoppervlakte zou impliceren doch daar staat tegenover dat door de vorm van het gebouw de bebouwde oppervlakte kleiner is.

Uitkomst voorzienbaarheidsvergelijking

Hoewel uit de jurisprudentie volgt dat geen cijfermatige onderbouwing per aspect nodig is, moet wel inzicht worden gegeven in de mate waarin de verschillende schadefactoren hebben bijgedragen aan de weging van de planologische verandering als geheel. Daartoe kwalificeren wij de planologische effecten van de hiervoor beoordeelde aspecten als volgt.

	Neutraal	Gering	Beperkt	Duidelijk	Zwaar	Zeer zwaar
Uitzicht			+			
Schaduw				+		
Karakter				+		
Privacy	**0**					
Hinder	**0**					

Effect is neutraal: 0
Effect is voordelig: +
Effect is nadelig: -

Ten aanzien van de gebruikte kwalificaties merken wij op dat daarbinnen uiteraard nog nuanceringen mogelijk zijn, zoals “zeer gering” en “vrij beperkt”. Deze nuanceringen, indien van toepassing, hebben wij bij de beoordeling van de aspecten benoemd.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie worden na weging met elkaar verrekend. Voor het object zijn geen niet voorzienbare nadelige planologische effecten ontstaan.

Uit het vorenstaande volgt dat op de dag dat de onroerende zaak werd gekocht (14 september 2006) al rekening diende te worden gehouden met een invulling van de betrokken gronden met op zijn minst vergelijkbare nadelige effecten voor de waarde van het object als de thans mogelijk gemaakte ontwikkeling. Om die reden dient de aanvraag te worden afgewezen. Wij komen daarom niet meer toe aan een planologische vergelijking, een taxatie of een beoordeling van het normaal maatschappelijk risico.

7 ADDITIONELE VERGOEDINGEN / SLOTOVERWEGINGEN

7.1 Wettelijke rente

Alleen indien een tegemoetkoming wordt toegekend, wordt vanaf de dag dat de aanvraag bij de gemeente is binnengekomen de wettelijke rente over het bedrag van de tegemoetkoming vergoed. Dit is niet het geval indien een aanvraag is ingekomen vóór de dag van het onherroepelijk worden van de in het geding zijnde planologische maatregel. In dat geval wordt de wettelijke rente vergoed vanaf laatstgenoemde dag. Voor de berekening van de wettelijke rente wordt de wettelijke rente voor niet-handelstransacties gehanteerd.

7.2 Terugbetaling van het betaalde recht

Enkel wanneer op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, zijn burgemeester en wethouders verplicht het door de indiener van de aanvraag op grond van artikel 6.4 Wro betaalde recht terug te storten.

7.3 Deskundigenkosten

Artikel 6.5 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders alleen in het geval van toekenning van een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 Wro de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand vergoeden.

Aangezien wij het college van burgemeester en wethouders adviseren de aanvraag af te wijzen, adviseren wij tevens om niet tot vergoeding van deskundigenkosten over te gaan.

8 BEOORDELING ZIENSWIJZEN OP CONCEPTADVIES

Er zijn geen inhoudelijke zienswijzen op het conceptadvies ingediend.

9 CONCLUSIE

Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam op de namens ingediende aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als volgt te besluiten:

Onderwerp	Conclusie
Aanvrager gerechtigd op de peildatum	Ja
Aanvraag tijdig ingediend	Ja
Voorzienbaarheid	Ja
Anderszins verzekerd	Niet beoordeeld
Planologisch nadeel	Niet beoordeeld
Waardevermindering	Niet beoordeeld
Normaal maatschappelijk risico	Niet beoordeeld
Tegemoetkoming in planschade	**NIHIL**
Wettelijke rente	Nee
Terugbetaling van het betaalde recht	Nee
Deskundigenkostenvergoeding	Nee

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

10 BIJLAGEN

Overzicht van de bijlagen:

1. Opnameverslag

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

Postbus 29196
3001 GD Rotterdam

Opdracht: 20250093

Geachte

Ondergetekende, , vastgoedtaxateur, heeft op 23 april 2025 de locatie te Amsterdam (beschermd stadsgezicht) bezocht:

Object per waardepeildatum
1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte (atelier) op de begane grond, plaatselijk bekend te Amsterdam, , kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 8093-A-7, uitmakende het zevenentwintig/vierhonderd achtentwintigste (27/428ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel, bebouwd met een gebouw met veertien bedrijfsruimten (ateliers), plaatselijk bekend te Amsterdam, , ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K nummer 8090, groot vijf are eenentachtig centiare;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte (atelier) op de eerste verdieping, met balkon op de tweede verdieping, plaatselijk bekend te 1022 AB Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 8093-A-8, uitmakende drieëndertig/vierhonderd achtentwintigste (33/428ste) aandeel in voormelde gemeenschap, alsmede
3. het huurrecht voor onbepaalde tijd met betrekking tot één parkeerplaats, genummerd 3, gelegen op het kadastrale perceel gemeente Amsterdam sectie K nummer 8083 en/of het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 8091.

Objectomschrijving
Drie bouwlagen, traditionele bouw, (betonskelet), betonvloeren, houten kozijnen, plat dak, bitumen bedekt. Bouwjaar: (herontwikkelingsjaar) 2022

Begane grond: entree, trapopgang, badkamer, keuken, woonkamer.
Eerste verdieping: atelier met trapopgang naar balkon/dakterras.

Keuken: inbouwunit met inbouwapparatuur, badkamer.
Verwarming: CV-gas, combiketel Warm water: via de verwarmingsinstallatie.

Algehele onderhoudstoestand: goed

- Waardering op basis van **Oude planologie** € 000.000

- Waardering op basis van **Nieuwe planologie** € 000.000

Aldus opgemaakt en getekend te Utrecht op 20 mei 2025

PUNT TAXATEURS

	Foto's
	
Straatbeeld	**Straatbeeld**
	
Vooraanzicht	**Achtergevel**