DE BONT

ADVIESBUREAU
BESTUURSRECHTELIJKE
SCHADEVERGOEDINGEN

PLANSCHADERISICOANALYSE

REALISATIE VAN TWEE WOONTORENS AAAN DE BUITENVELDERTSELAAN 78 TE AMSTERDAM

5 juli 2018

INHOUD

1. Inleiding
- Opdrachtgever
- Deskundigen
- Opdracht
- Ontvangen stukken
- Procedure

2. Betrokken onroerende zaken

3. Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening
- Wetgeving
- Criteria voor de beoordeling van planschade

4. Planologische vergelijking
4.1 "Oude" planologie
4.2 "Nieuwe" planologie
4.3 Vergelijking "oude" en "nieuwe" planologie

5. Conclusie

Bijlage

1. INLEIDING

Opdrachtgever
Kroonenberg Groep, postbus 7538, 1118 ZG te Schiphol.

Deskundige
[redacted] als adviseur verbonden aan De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen, [redacted].

Opdracht
In het kader van een zogenoemde planschaderisicoanalyse onderzoeken wat eventuele schade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening zou kunnen zijn ingevolge de plannen tot de realisatie van twee woontorens aan de Buitenveldertselaan 78 te Amsterdam.

Ontvangen stukken
Voor wat betreft de beschrijving van de relevante objecten, de naaste omgeving en de planologische omstandigheden is gebruik gemaakt van via de opdrachtgever ontvangen stukken en uit eigen waarneming verzamelde informatie. In deze risicoanalyse zal in het vervolg de gemeente Amsterdam als **de gemeente** worden aangeduid, de Wet ruimtelijke ordening als **Wro** en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als **Wabo**.

Ter uitvoering van de opdracht zijn de volgende, voor zover relevant geachte stukken gebruikt:
- de projectpresentatie door Neoo B.V.;
- de relevante regels en een fragment van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Buitenveldert 2013" van de gemeente Amsterdam;
- de Hoogbouw Effect Rapportage van 18 januari 2018;
- de Milieuparagraaf ruimtelijke onderbouwing van 25 januari 2018;
- de ruimtelijke onderbouwing van 19 februari 2018.

Procedure
Op 6 maart 2018 zijn de projectlocatie en de omgeving bezichtigd. Volstaan is met een uitwendige bezichtiging van de bebouwing aan de betreffende straten en met een globale opname van de omgeving.

Deze risicoanalyse is gebaseerd op de huidige stand van de rechtspraak en tevens inzichten van ondergetekende op het gebied van planschade zoals bedoeld in de Wro. Op 1 oktober 2010 is voorts de Wabo in werking getreden, waardoor de Wro is gewijzigd. Dit heeft weliswaar geen betekenisvolle inhoudelijke gevolgen voor de planschaderegeling gehad, maar wel voor de te hanteren begrippen en planfiguren. Zo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing van een bestemmingsplan of inpassingsplan, maar van een omgevingsvergunning voor afwijking van de in die plannen gestelde regels. Hetzelfde geldt voor een buitenplanse ontheffing als bedoeld in artikel 3.23 Wro (oud) en de tijdelijke ontheffing van artikel 3.22 Wro (oud).

Tevens wordt opgemerkt dat de Wro met de "Wet van 28 maart 2013 tot wijziging van de Crisis- en herstelwet en diverse andere wetten in verband met het permanent maken van de Crisis- en herstelwet en het aanbrengen van enkele verbeteringen op het terrein van het omgevingsrecht" (hierna: **CHW**) wederom is aangepast.

INHOUD

1. Inleiding
- Opdrachtgever
- Deskundigen
- Opdracht
- Ontvangen stukken
- Procedure

2. Betrokken onroerende zaken

3. Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening
- Wetgeving
- Criteria voor de beoordeling van planschade

4. Planologische vergelijking
4.1 "Oude" planologie
4.2 "Nieuwe" planologie
4.3 Vergelijking "oude" en "nieuwe" planologie

5. Conclusie

Bijlage

3. ARTIKEL 6.1 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING

In artikel 6.1 Wro is onder meer het volgende omschreven.

Artikel 6.1

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:

a. een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;

b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;

c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Criteria

Voor de beoordeling omtrent schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro geldt (in het algemeen) een aantal criteria dat hierna allereerst aan de orde zal worden gesteld.

3.1 Belanghebbende

Het begrip "belanghebbende" is op basis van artikel 6.1 Wro en de voorloper daarvan, artikel 49 WRO, bij de rechter diverse malen getoetst. Naar de mening van ondergetekende dient in het algemeen als belanghebbende bij planschade éénieder te worden aangemerkt die belang heeft bij een inhoudelijke beoordeling van zijn aanvraag. Degene die gemotiveerd stelt dat hij schade lijdt als gevolg van een planologische maatregel, zal reeds daarom als belanghebbende in de zin van artikel 6.1 Wro dienen te worden aangemerkt. Meestal is echter diegene belanghebbend, die op het moment van het inwerking treden van de nieuwe planologie een zaken- of verbintenisrechtelijke relatie heeft met de onroerende zaak in verband waarmee om een tegemoetkoming in planschade wegens een planologisch nadeliger situatie wordt gevraagd. In de Wro wordt overigens gerefereerd aan de terminologie "degene die schade lijdt", maar het belanghebbendenbegrip bij planschade wordt in de Wro niet nader uitgeschreven. In deze analyse zal de term "belanghebbende" worden gebruikt in de zin van degene die (mogelijk) schade lijdt als gevolg van de te wijzigen planologie.

Ook een contractspartner (een "initiatiefnemer" of "derde-belanghebbende") van de gemeente dient als belanghebbende bij de behandeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade te worden gezien, tenminste, indien de aanvraag ziet op een door de initiatiefnemer ingediende en verleende aanvraag om wijziging van de planologie en er met deze initiatiefnemer door de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten voor het door hem te realiseren bouwproject. De regeling daartoe is opgenomen in artikel 6.4a Wro. Met de in deze risicoanalyse genoemde belanghebbende(n) wordt niet bedoeld de hiervoor genoemde initiatiefnemer. Wel worden hiermee bijvoorbeeld bedoeld de eigenaren, exploitanten of gebruikers van objecten (in de omgeving van) het project die mogelijk planschade zouden kunnen lijden als gevolg van de wijziging van het vigerende planologische regime.

3.2 Onherroepelijkheid en rechtskracht

Artikel 6.1 Wro gaat uit van planologische maatregelen die onherroepelijk zijn geworden. Pas dan kan op een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade worden beslist. De datum van het inwerking treden van de planologische maatregel is volgens heersende jurisprudentie evenwel de peildatum per wanneer eventuele schade bepaald dient te worden. Tijdens het opstellen van deze risicoanalyse is nog geen sprake van een dergelijke status van de voorgenomen planologische maatregel. Omdat enerzijds de markt voor onroerende zaken en anderzijds effecten van wetgeving en rechtspraak op termijn nauwelijks kunnen worden ingeschat, wordt voor het eventueel bepalen van waarden en schade uitgegaan van een fictieve peildatum, te weten juli 2018. Dit is de datum waarop de situatie ter plaatse in ogenschouw is genomen. Opgemerkt wordt dezerzijds dat tussen de in deze analyse mogelijk genoemde bedragen en de te zijner tijd eventueel daadwerkelijk te vergoeden planschade, verschillen kunnen optreden wanneer het nog geruime tijd duurt voordat de nieuwe planologie rechtskracht verkrijgt en onherroepelijk wordt, ondanks het uitgangspunt dat te zijner tijd de definitieve nieuwe planologie één op één zal aansluiten op de in deze risicoanalyse geanalyseerde beeldvorming daarvoor.

3.3 Het causale verband tussen schade en de planologische maatregel

Tussen schade en de planologische maatregel moet een causaal verband bestaan.
In dit geval acht ondergetekende het causale verband tussen eventuele schade voor de voornoemde betrokken onroerende zaken en het voorgenomen project, althans de planologische wijziging die dit te zijner tijd mogelijk zal gaan maken, aanwezig.

3.4 Zijn de planologische maatregelen voor belanghebbende(n) nadeliger dan het voorheen geldende planologische regime?

Bij de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade op grond van artikel 6.1 Wro, dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een (geobjectiveerde) vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime.

Een belanghebbende komt in een planologisch nadeliger situatie te verkeren, wanneer de bouw- en gebruiksmogelijkheden die op basis van het nieuwe planologische regime maximaal kunnen worden gerealiseerd nadeliger gevolgen hebben dan de mogelijkheden die op basis van het voorheen geldende planologische regime maximaal werden toegestaan. Maximalisatie van de planologische regimes lijdt alleen dan uitzondering, als met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid bepaalde bouw of bepaald gebruik niet kan of zal worden gerealiseerd. De feitelijke situatie is in beginsel niet maatgevend.

Onder de werking van de Wro, artikel 6.1, mogen de in een bestemmingsplan begrepen binnenplanse flexibiliteitsbepalingen niet worden meegenomen bij de maximale invulling van een plan als dat plan in de planvergelijking wordt betrokken. Het gaat hierbij om eventuele wijzigingsbevoegdheden, bevoegdheden nadere eisen te stellen, bevoegdheden om grenscorrecties door te voeren, uitwerkingsmogelijkheden en binnenplanse ontheffingsmogelijkheden, in samenhang bezien met de Wabo en Chw al dan niet te realiseren via een omgevingsvergunning. Pas als aan de voormelde bepalingen toepassing wordt gegeven, gelden zij onder de werking van de Wro als zelfstandige planschadegrondslag.

3.5 Welke schade lijdt belanghebbende ten gevolge van een eventueel nadeliger planologische maatregel?

Als blijkt dat een belanghebbende in planologisch opzicht in een nadeliger positie is komen te verkeren, dan dient de daaruit voortvloeiende schade per peildatum vastgesteld te worden. Schade in de zin van artikel 6.1 Wro kan, volgens de letterlijke tekst van de wet, bestaan uit waardevermindering van een onroerende zaak of inkomensderving.

3.6 Is sprake van kenbaarheid en risicoaanvaarding?

Indien een belang tot de betrokken onroerende zaak werd verkregen nadat de schadeveroorzakende planologische maatregel bekend is gemaakt, leidt dat doorgaans tot het oordeel dat een belanghebbende ten tijde van het verkrijgen van dit belang behoorde te weten van deze voor hem negatieve planologische ontwikkeling. In dat geval wordt hij geacht actief het risico te hebben aanvaard en blijft eventuele schade ten laste van de aanvrager om een tegemoetkoming in planschade, omdat deze schade voor hem kenbaar was ten tijde van het aangaan van zijn belang. In artikel 6.3 Wro wordt dienaangaande gesteld dat met betrekking tot de voor vergoeding in aanmerking komende planschade, burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval de voorzienbaarheid (kenbaarheid) van de schadeoorzaak betrekken. Een en ander geldt eveneens als ten tijde van het verkrijgen van het belang een belanghebbende wist of behoorde te weten dat de gemeente voornemens was de schadeveroorzakende planologische situatie te wijzigen. Dit betekent dat ook bijvoorbeeld een structuurvisie of een ter inzage gelegd ontwerp voor een bestemmingsplan kan leiden tot de conclusie dat belanghebbende die, nadat dergelijke ontwikkelingen gepubliceerd en/of afgekondigd zijn, zich toch ter plaatse vestigde, daarmee het risico van eventuele schade heeft aanvaard.

Of sprake is van kenbaarheid van de planologische wijziging op grond waarvan het daaruit voortvloeiende nadeel redelijkerwijs voor rekening dient te blijven van degene die stelt schade te hebben geleden, moet worden beoordeeld aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van het aangaan van een belang voor een redelijk denkend en handelend belanghebbende aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn (gemaakt). Het is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

3.7 Is de schade anderszins verzekerd (subsidiariteit)?

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

De tegemoetkoming in de planschade ex artikel 6.1 Wro wordt normaliter betaald in geld. Als door derden een tegemoetkoming in mogelijke schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro wordt betaald aan een belanghebbende, dan is het aan te raden expliciet vast te leggen in bijvoorbeeld een overeenkomst dat de schade is vastgesteld en wordt betaald in het kader van artikel 6.1 Wro, een en ander om te voorkomen dat nadien alsnog (en dus dubbel)

planschade moet worden vergoed. Dit geldt ook voor compensatie in natura. Een aanvrager kan overigens ook aangeven dat hij de schade op een andere manier dan in geld gecompenseerd wil zien (in natura derhalve). De aanvrager moet dan ook zelf aangeven hoe. Daarbij dient uiteraard te worden bedacht dat dit redelijkerwijs mogelijk moet zijn.

3.8 Verjaringstermijn voor aanvragen om een tegemoetkoming in planschade

In artikel 6.1, de leden 4 en 5 Wro, is bepaald dat een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid van artikel 6.1 Wro moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, bedoeld in het eerste lid, onherroepelijk is geworden. Wordt een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade niet ingediend binnen vijf jaar na onherroepelijkheid van de schadeveroorzakende maatregel, dan dient in beginsel de aanvraag niet-ontvankelijk te worden verklaard.

3.9 Forfaitair eigen risico van 2% en normaal maatschappelijk risico

In artikel 6.2, lid 2 Wro is bepaald dat 2% van de waarde van een onroerende zaak of van inkomen in ieder geval voor eigen rekening van de aanvrager moet blijven, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1 Wro. In dit laatstgenoemde artikel wordt vermeld dat in een bestemmingsplan regels worden gesteld omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Het vorenstaande betekent ook dat het forfaitaire 'eigen risico' van 2% niet geldt voor schade die wordt veroorzaakt **op** het eigen perceel, de zogenaamde directe planschade.

Voormeld percentage is afgeleid van een - ten tijde van de totstandkoming van de Wro door de wetgever verwachte - waardefluctuatie voor een bepaalde periode in de toekomst. Met artikel 6.2 Wro wordt echter tevens de term 'normaal maatschappelijk risico' geïntroduceerd in de Wro, waarbij de wetgever heeft gesteld dat **in ieder geval** 2% van de schade voor rekening en risico van een aanvrager dient te blijven. De wetgever bedoelt hiermee dat, naast het forfaitaire eigen risico van 2%, ook een (verdergaande) aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico mag worden toegepast bij een planschadebeoordeling. Dat geldt evenzo wanneer sprake is van directe planschade.

Hoe hoog de aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico mag of kan zijn, is geheel afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval. Regels aangaande normaal maatschappelijk risico zijn te vinden in recente planschadejurisprudentie en ook in jurisprudentie aangaande nadeelcompensatie. De forfaitaire drempel (en mogelijk het normaal maatschappelijk risico) komen later in deze analyse nog nader aan de orde.

3.10 Kosten van deskundige bijstand en wettelijke rente

In artikel 6.5 Wro is imperatief bepaald dat burgemeester en wethouders bij toekenning van een tegemoetkoming in planschade tevens de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand vergoeden, alsmede de wettelijke rente te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag indien onherroepelijkheid reeds bestaat.

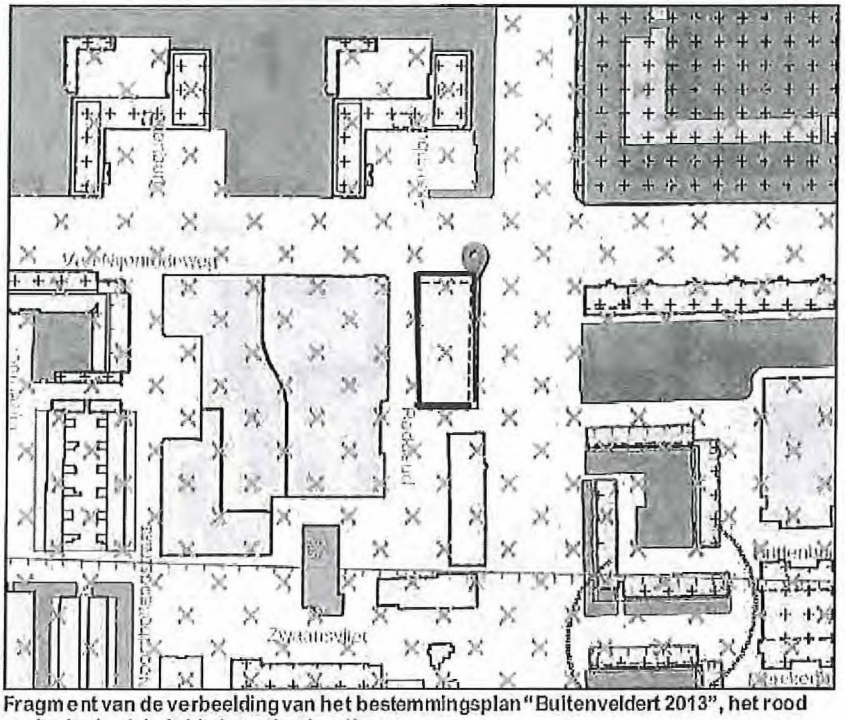
4. PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

Bij het beantwoorden van de vraag of sprake is van schade ex artikel 6.1 Wro, is een vergelijking van opvolgende planologische regimes het uitgangspunt. Bezien moet worden of belanghebbende(n) in planologisch opzicht in een nadeliger positie is (zijn) gekomen. Daartoe wordt een vergelijking gemaakt tussen de maximale invulling van de planologische mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan "Buitenveldert 2013" enerzijds en het nieuwbouwplan anderzijds.

4.1 "Oude" planologie

Bestemmingsplan "Buitenveldert 2013"

Ter plaatse van de projectlocatie vigeert het bestemmingsplan "Buitenveldert 2013". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 27 november 2013 en op 6 mei 2015 onherroepelijk geworden.



Fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitenveldert 2013", het rood omkaderde vlak duidt de projectlocatie aan.

Voor zover ondergetekende kan opmaken van de verbeelding, geldt op de locatie van de ontwikkeling van twee woontorens de bestemming 'Gemengd-5 (locatie Bruynzeel)' met de functieaanduiding 'Parkeerterrein'.

In artikel 11 zijn de regels neergelegd voor de bestemming 'Gemengd -5 (locatie Bruynzeel)'. Dit artikel luidt, voor zover relevant, als volgt.

Artikel 11 Gemengd - 5 (locatie Bruynzeel)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 5 (locatie Bruynzeel) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met inachtneming van het bepaalde in 11.3.2;

- consumentverzorgende dienstverlening, uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag, het souterrain en/of de kelder met inachtneming van het bepaalde in 11.3.2;
- kantoren en zakelijke dienstverlening, uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag, het souterrain en/of de kelder met inachtneming van het bepaalde in 11.3.2;
- detailhandel, met uitzondering van supermarkten, uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag, het souterrain en/of de kelder en met inachtneming van het bepaalde in 11.3.2;
- bedrijven zoals bedoeld in 27.3;
- horeca van categorie 1, 3 en 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag, met inachtneming van het bepaalde in 11.3.2;
- (zorg)woningen, short stay, huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, met inachtneming van het bepaalde in 11.3.1;
- ondersteunende horeca, uitsluitend binnen dienstverlening, kantoor, bedrijf en detailhandel, met inachtneming van het bepaalde in 11.3.2;
- parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' op de eerste en tweede bouwlaag;
- ondergrondse parkeergarage ten behoeve van het in artikel 11.1 onder a t/m g genoemde gebruik, uitsluitend in de kelder en/of het souterrain, met dien verstande dat toegangen en in- en uitritten tevens in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
- groenvoorzieningen;
- tuinen;
- verkeersareaal;
- (ondergrondse) nutsvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen
Op en onder de in het eerste lid genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

11.2.2 Gebouwen
- maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- maximale goothoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak: 100%;
- uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Wonen
Voor de in 11.1 genoemde gronden bestemd voor woningen geldt: huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast is toegestaan tot maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 m².

11.3.2 Niet-woonfuncties
Voor de in 11.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:
- voor detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening geldt:
  een maximum vestigingsgrootte van 1.000m2, gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 2000 m2;
- voor horeca van categorie 1, 3 of 4 geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 500 m2;
  voor kantoren en zakelijke dienstverlening geldt een maximum bruto vloeroppervlak van

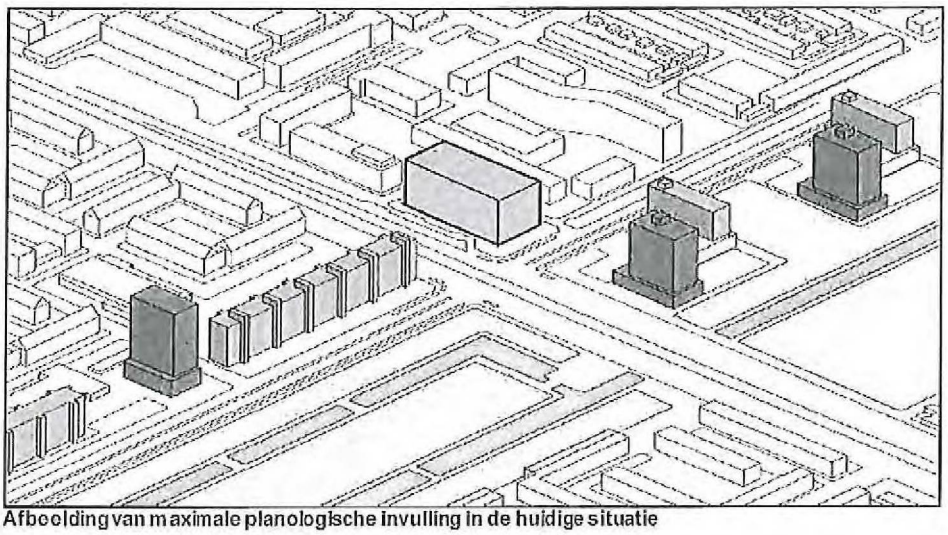
500 m2;
- voor ondersteunende horeca geldt een maximum netto vloeroppervlak van 30% van het netto vloeroppervlak van de vestiging met een maximum van 30 m².

11.3.3 Geluidsgevoelige objecten

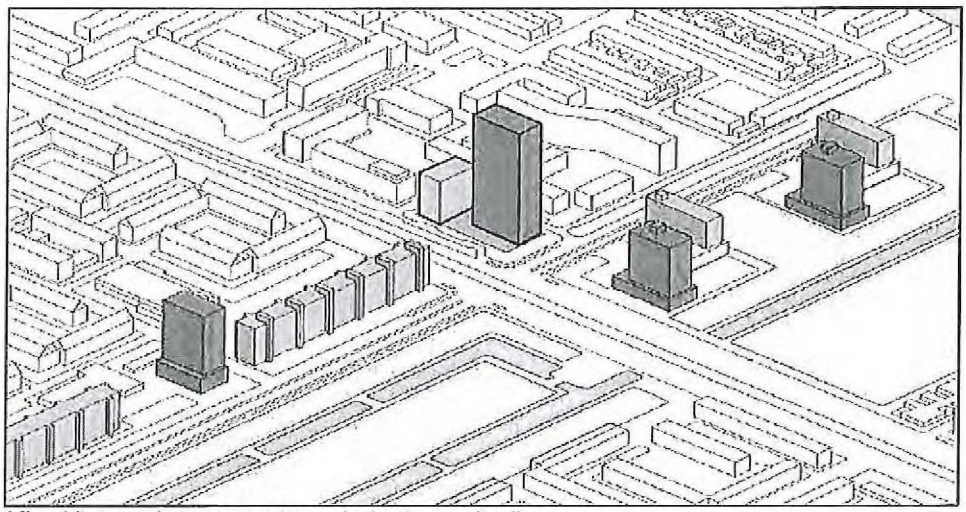
Voor zover op grond van artikel 11.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:
- de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
- hiervoor overeenkomstig Bijlage 2 Adressen hogere grenswaarden een hogere waarde is vastgesteld en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

4.2 "Nieuwe" planologie

De eigenaar van de huidige Bruiynzeel locatie aan de Buitenveldertselaan 78 is voornemens ter plaatse twee woontorens te realiseren, met in totaal 250 woningen. De woontoren grenzend aan Radboud/Buitenveldertselaan krijgt een maximale bouwhoogte van 30m, met in totaal 10 bouwlagen. Op de begane grond komen commerciële ruimtes, een fietsenstalling en een ruime entree voor bewoners. De woontoren grenzend aan de Van Nijenrodeweg/Buitenveldertlaan krijgt een maximale bouwhoogte van 75m, met in totaal 23 bouwlagen. Op de begane grond komen eveneens commerciële ruimtes, een fietsenstalling en een ruime entree voor bewoners. Rondom de woontorens wordt een zogenaamde 'plaza' aangelegd met groen en verblijfsvoorzieningen, hetgeen publiekelijk toegankelijk wordt. Een parkeergarage voor 130 auto's in 2 bouwlagen wordt onder beide woontorens gerealiseerd. De uitgang van de parkeergarage komt uit op Radboud.



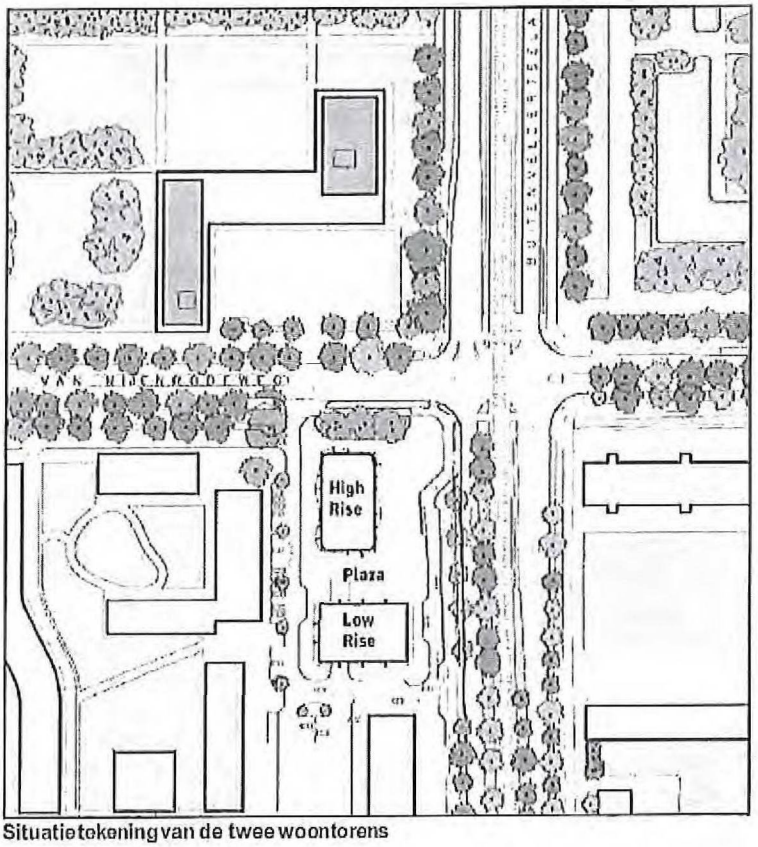
Afbeelding van maximale planologische invulling in de huidige situatie



Afbeelding van de twee woontorens in de nieuwe situatie



Impressie van de twee woontorens



Situatietekening van de twee woontorens

4.3 Vergelijking "oude" en "nieuwe" planologie

Op de locatie aan de Buitenveldertselaan 78 waar twee woontorens gerealiseerd worden, geldt onder de werking van de "oude" planologie de bestemming 'Gemengd-5 (Bruynzeellocatie)'. Deze gronden zijn bestemd voor, uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag en het souterrain en/of de kelder, maatschappelijke dienstverlening, consumentverzorgende dienstverlening, kantoren en zakelijke dienstverlening, detailhandel, met uitzondering van supermarkten, bedrijven (categorie A in de Staat van bedrijfsactiviteiten) en horeca van categorie 1, 3 en 4 (uitsluitend in de eerste bouwlaag). Overigens zijn deze gronden bestemd voor (zorg)woningen, short stay, huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, ondersteunende horeca, parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' op de eerste en tweede bouwlaag, ondergrondse parkeergarage, groenvoorzieningen, tuinen, verkeersareaal en (ondergrondse) nutsvoorzieningen. De maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen bedraagt 30m. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100%. Uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2m.

In de nieuwe situatie worden op de planlocatie twee woontorens gerealiseerd, met in totaal 250 woningen. De woontoren grenzend aan Radboud/Buitenveldertselaan krijgt een maximale bouwhoogte van 30m, met 10 bouwlagen. Op de begane grond komen commerciële ruimtes, een fietsenstalling en een ruime entree voor bewoners. De woontoren grenzend aan de Van Nijenrodeweg/Buitenveldertlaan krijgt een maximale bouwhoogte van 75m, met 23 bouwlagen. Op de begane grond komen eveneens commerciële ruimtes, een fietsenstalling en een ruime entree voor bewoners. Rondom de woontorens wordt een zogenaamde 'plaza' aangelegd met groen en verblijfsvoorzieningen. Een ondergrondse parkeergarage voor 130 auto's in twee bouwlagen wordt onder de woontorens gerealiseerd. De uitgang van de parkeergarage komt uit op Radboud.

In het kader van de planvergelijking overweegt ondergetekende het volgende.

De bouwmogelijkheden ter plaatse wijzigen. Thans bevindt zich, ter plaatse van de bestemming 'Gemengd-5' een massief bouwvlak waar bebouwing is toegestaan met een maximale hoogte van 30m. In de nieuwe situatie wordt het bouwvlak niet geheel bebouwd en met de komst van een 'plaza' rondom de nieuwe bebouwing, neemt de bebouwingsoppervlakte af. Er worden twee woontorens gerealiseerd met respectievelijke bouwhoogtes van 30m en 75m. Ter plaatse van de woontoren van 30m wijzigt de planologie voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden dus niet, voor omwonenden zal aldaar dan ook geen planologisch nadeel ontstaan. Ter plaatse van de woontoren met een bouwhoogte van 75m neemt de toegestane bouwhoogte fors toe van thans 30m naar 75m. Het bebouwingsoppervlak neemt daarentegen af, de woontoren krijgt aan de zijde van de Nijenrodeweg een breedte van 20m terwijl thans een gebouw met een breedte van 35m is toegestaan. Per saldo moet er voor omwonenden in beginsel gesproken worden van mogelijk extra belemmering van uitzicht en mogelijk extra aantasting van privacy, met name door inkijk in de woningen. Door de hoogte van de woontoren kan er tevens toenemende hinder ontstaan op het gebied van bezonning, echter bezonningsstudies wijzen uit dat het effect van de plaatsing van de nieuwbouw hiervan gering is. Per saldo is ondergetekende van mening dat er op het gebied van de **bebouwingsmogelijkheden** in beginsel gesproken moet worden van een nadeliger situatie als het project planologisch wordt ingepast. Hierbij houdt ondergetekende er rekening mee dat het thans al een centrumomgeving betreft.

De gebruiksmogelijkheden daarentegen zullen qua functioneel gebruik naar de mening van ondergetekende niet veranderen, de woon- en detailhandelsfunctie blijven gehandhaafd, een ondergrondse parkeergarage is reeds mogelijk en tevens zijn de groen- en

verblijfsvoorzieningen thans mogelijk. Omwonenden hebben reeds hinder te duchten op het gebied van geluid, geur, licht en (verkeers-) drukte.
Daarnaast moet er rekening mee worden gehouden dat het een centrumgebied betreft. Ondergetekende is dan ook van mening dat er per saldo op het vlak van de **gebruiksmogelijkheden** geen sprake zal zijn van een planologische verslechtering.

Resumerend is ondergetekende van mening dat er gesproken moet worden van enig planologisch nadeel voor voornoemde objecten in hoofdstuk 2. Deze objecten zullen hierna nader worden beoordeeld.

De objecten aan Assumburg 1 tot en met 152
De objecten gelegen in het meest westelijk gedeelte van dit wooncomplex (direct grenzend aan de Van Nijenrodeweg) zijn zodanig gesitueerd, te weten met voorzijde en balkons gericht op het westen en slechts de balustrades met achterzijde van de objecten gericht op de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de minimale afstand tot de nieuwbouw ongeveer 50m. Door de situering van voornoemde objecten, de afstand tot de nieuwbouw en de tussengelegen doorgaande weg, verwacht ondergetekende dat voornoemde objecten geen toenemende hinder zullen gaan ondervinden van het nieuwbouwplan. Ondergetekende voorziet voor deze objecten dan ook geen risico's op planschade. Overwogen is daarbij dat voornoemde objecten wel reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat het uitzicht hierdoor reeds grotendeels wordt bepaald.

Voor de objecten gelegen in het oostelijk gedeelte van het wooncomplex aan Assumburg (op een afstand van ongeveer 40m van de Van Nijenrodeweg), geldt dat tegenover en ten zuiden, van deze objecten thans massieve bebouwing, met een bouwhoogte van 30m en een breedte van 35m mogelijk is op een afstand van ongeveer 80m. In de nieuwe situatie wordt op dezelfde afstand een woontoren met een hoogte van 75m en een breedte van 20m gerealiseerd. De risico-objecten in wooncomplex aan Assumburg zijn gelegen op de negende tot en met de twaalfde verdieping (de drie bovenste woonlagen), hetgeen in totaal zes appartementen betreft. Deze appartementen liggen namelijk op een hoogte hoger dan 30m. Door de toename van de bouwhoogte tot 75m kan voor voornoemde objecten sprake zijn van uitzichtverslechtering en enige verslechtering van privacy door mogelijke inkijk in de objecten. De drie appartementen die het meest oostelijk zijn gelegen, zullen slechts zijdelings geconfronteerd met de nieuwbouw, waardoor deze minder last hebben van uitzichtverslechtering en toename van verslechtering van privacy.
Voor alle voornoemde objecten geldt dat de schaduwwerking van de nieuwbouw gering is. Met de komst van de nieuwe woontoren blijft de functie wonen met daarbij behorende groen- en verblijfvoorzieningen gehandhaafd. Dit betekent op het gebied van de gebruiksmogelijkheden geen planologische verzwaring ontstaat. Per saldo verwacht ondergetekende dat in de nieuwe situatie extra hinder kan ontstaan, hetgeen zal leiden tot een vermindering van de waarde van voornoemde objecten. Overwogen is daarbij dat voornoemde objecten wel reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat het uitzicht hierdoor reeds grotendeels wordt bepaald.

De waarde van de drie objecten aan Assumburg op de negende tot en met twaalfde verdieping, recht tegenover de nieuwe woontoren schat ondergetekende gemiddeld op ongeveer € 300.000,- en de waardevermindering op ongeveer € 12.500,-. Vanwege de forfaitaire drempel als bedoeld in artikel 6.2, lid 2, blijft 2% van de waarde ad € 300.000,- voor eigen risico, te weten € 6.000,-, waardoor naar de mening van ondergetekende risico's op planschade voor voornoemde objecten bestaan ter hoogte van **€ 6.500,-** per object. In totaal betekent dit voor deze drie objecten een bedrag van **€ 19.500,-**.

De waarde van de drie objecten aan Assumburg op de negende tot en met twaalfde verdieping, schuin tegenover de nieuwe woontoren schat ondergetekende gemiddeld op ongeveer € 300.000,- en de waardevermindering op ongeveer € 10.000,-. Vanwege de forfaitaire drempel als bedoeld in artikel 6.2, lid 2, blijft 2% van de waarde ad € 300.000,- voor eigen risico, te weten € 6.000,-, waardoor naar de mening van ondergetekende risico's op planschade voor voornoemde objecten bestaan ter hoogte van **€ 4.000,-** per object. In totaal betekent dit voor deze drie objecten een bedrag van **€ 12.000,-**.

De objecten gelegen aan Assumburg tot een hoogte van 30m (de eerste acht verdiepingen) zullen, ten opzichte van het frontale uitzicht in de meeste gevallen in een verbeterde of vergelijkbare planologische situatie terecht komen, massieve bebouwing tot een hoogte van 30m is immers thans toegestaan. Mede gezien de afstand en de tussengelegen doorgaande weg verwacht ondergetekende voor deze objecten dan ook geen risico's op tegemoetkoming in planschade.

<u>De objecten aan Radboud 2a tot en met 8e en 20a tot en met 28a</u>
Ondergetekende gaat ervan uit dat voornoemde objecten (sociale) huurwoningen zijn in eigendom van Woonzorg Nederland. Dienaangaande geldt dat huurders volgens de rechtspraak niet worden gezien als belanghebbenden bij planschadekwesties.

<u>De objecten aan Van Nijenrodeweg 829 tot met 864</u>
Deze objecten zijn gelegen ten oosten van de nieuwbouwlocatie op een afstand van ongeveer 60m. De objecten zijn zodanig gesitueerd, te weten met voorzijde en balkons richting zuiden en met achterzijde van de objecten gericht op de Van Nijenrodeweg, dat de nieuwbouwlocatie slechts zijdelings zichtbaar is op een minimale afstand van 60m. Door de reeds mogelijk massieve bebouwing met een hoogte van 30m op de nieuwbouwlocatie, de zijdelingse situering van voornoemde objecten, de afstand tot de nieuwbouw en de tussengelegen doorgaande weg, verwacht ondergetekende dat voornoemde objecten geen toenemende hinder zullen gaan ondervinden van het nieuwbouwplan. Ondergetekende voorziet voor deze objecten dan ook geen risico's op planschade. Overwogen is daarbij dat voornoemde objecten wel reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat het uitzicht hierdoor reeds grotendeels wordt bepaald.

<u>De objecten aan Valkenstein 2 tot en met 12</u>
Deze objecten zijn gelegen ten zuidoosten van de nieuwbouwlocatie op een afstand van ongeveer 60m. Ter plaatse was reeds massieve bebouwing met een hoogte van 30m mogelijk. Op een afstand van 60m wordt een woontoren gerealiseerd met dezelfde bouwhoogte. Omdat ook de woonfunctie met de daarbij behorende groen- en verblijfvoorzieningen gehandhaafd blijft, zal voor voornoemde objecten geen planologische verzwaring in de vorm van toenemende hinder ontstaan. Door de reeds mogelijk massieve bebouwing met een hoogte van 30m op de nieuwbouwlocatie, de zijdelingse situering van voornoemde objecten, de afstand tot de nieuwbouw en de tussengelegen doorgaande weg, verwacht ondergetekende dat voornoemde objecten geen toenemende hinder zullen gaan ondervinden van het nieuwbouwplan. Ondergetekende voorziet voor deze objecten dan ook geen risico's op planschade. Overwogen is daarbij dat voornoemde objecten wel reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat het uitzicht hierdoor reeds grotendeels wordt bepaald.

5. CONCLUSIE

Op grond van het vorenstaande komt ondergetekende tot de slotsom dat als gevolg van de (voorgenomen) wijziging van de vigerende planologie, naar haar mening risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade ex artikel 6.1 Wro ter hoogte van **€ 31.500,-** aanwezig zijn.

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

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Rijsbergen op 5 juli 2018.

Namens De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen,

[redacted]

ALLONGE

In een planschaderisicoanalyse wordt altijd beoordeeld wat de **maximale** risico's op planschade kunnen zijn. Indien ondergetekende gevraagd zou worden naar een **realistische** inschatting van de risico's op planschade zou in onderhavige casus mogelijk anders geconcludeerd worden. Dit heeft alles te maken met de toepassing van het normaal maatschappelijk risico (NMR).

Bij het vaststellen van het normaal maatschappelijk risico worden in een planschade advies onderstaande criteria getoetst. Bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico is door de Afdeling daarbij eerst en vooral van belang geacht antwoord op de vraag of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee een benadeelde rekening had behoren te houden, in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag ook al bestond geen concreet zicht op de omvang en de mate waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. Ook uit recente(re) jurisprudentie van de Afdeling, verwezen wordt bijvoorbeeld naar ABRS van 5-9-2012 (201113115, www.raadvastate,nl), van 15-5-2013 (201111969/1/A2, www.raadvanstate.nl), van 10-7-2013 (Horst aan de Maas), van 17 september 2014 (2014201300787/3/A2, www.raadvanstate.nl), van 24 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4686), van 4 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:617), van 30 maart 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:858) en van 1 juli 2017 (ECLI:NL:RVS:2015:2071) volgt voorts dat primair moet worden onderzocht of, en zo ja in hoeverre door een aanvrager gestelde schade binnen het normale maatschappelijke risico valt en krachtens artikel 6.2, lid 1 Wro geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening behoort te blijven.

Bij het beantwoorden van de vorenstaande vraag dient op basis van artikel 6.2, lid 1 Wro de vraag beantwoord te worden of er aanleiding bestaat vanwege normaal maatschappelijk risico schade voor rekening van aanvrager te laten. Deze vraag laat zich, volgens de Afdeling in voornoemde rechtspraak en in praktische richtlijn, bijvoorbeeld aan de hand van (met name) de onderstaande deelvragen beantwoorden.

1. Betreft het een 'normale maatschappelijke ontwikkeling' waarmee aanvragers in abstracto rekening hadden te houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang, plaats en het moment van realisering?
2. Past de ontwikkeling in het door de overheid gevoerde planologische beleid?
3. Past de ontwikkeling in de ruimtelijke structuur van de omgeving?
4. Is de afstand tot de nieuwe ontwikkeling zodanig dat de ontwikkeling duidelijk waarneembaar is?
5. Is de omvang van de schade beperkt?

In onderhavige casus zal naar verwachting als volgt worden geredeneerd.

Ad 1. De gronden waarop de twee woontorens mogelijk worden gemaakt liggen midden in een stedelijk gebied en zijn geheel door (woon)bebouwing omgeven. De uitbreiding in de een centrum van een stad is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling. Omwonenden hadden dus rekening te houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag.

Ad 2. De ontwikkeling past inderdaad in het door de overheid gevoerde planologische beleid. Ondergetekende meent dit te kunnen opmaken uit gegevens in de Ruimtelijke Onderbouwing waarin beschreven wordt dat binnen het instrumentarium van de Structuurvisie Amsterdam 2040, intensief ruimtegebruik als hier het geval juist stimuleert, en in het bijzonder de Nota Hoogbouw in Amsterdam (2011).

Ad 3. De ontwikkeling past grotendeels in de ruimtelijke structuur van de omgeving.

Ad 4. De ontwikkeling ligt op korte afstand van omliggende woonobjecten.

Ad 5. De omvang van de schade is per object gering.

Het vorenstaande resumerend zal er zeer waarschijnlijk toe leiden dat de rol van normaal maatschappelijk risico van toepassing dient te zijn en naar de mening mogelijk 4-5% voor eigen risico zal blijven. Hiermee zijn de risico's op planschade in onderhavige casus nagenoeg nihil.

Bijlage: enkele foto's


Planlocatie

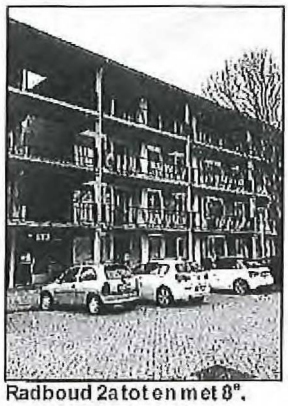

Planlocatie


Van Nijenrodeweg 829 tot en met 864


Valkensteln 2 tot en met 12


Assumburg 1 tot en met 152 (westelijk gedeelte)


Assumburg 1 tot en met 152 (oostelijk gedeelte)


Radboud 2a tot en met 8a.