Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Noord van 08 juli 2025

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt: B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op aanvraag tegemoetkoming in planschade Nieuwendammerkade 26 M5

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

1. Kennis te nemen van de aanvraag om tegemoetkoming in planschade met betrekking tot de onroerende zaak aan Nieuwendammerkade 26 M5;

2. Kennis te nemen van het definitieve planschade advies van de aangewezen adviseur;

3. In te stemmen met het afwijzen van de aanvraag om tegemoetkoming in planschade in overeenstemming met het definitieve planschade advies van de aangewezen adviseur.

Kernboodschap

Met dit besluit stemt het dagelijks bestuur in met het afwijzen van de aanvraag om tegemoetkoming in planschade met betrekking tot de woning aan de Nieuwendammerkade 26 M5 in overeenstemming met het definitieve planschade advies van de aangewezen adviseur.

Bestuurlijke achtergrond

- Besluit van het college van burgemeester en wethouders van 17 september 2021 inhoudende het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een complex met een zevental woonwerkhuizen op de locatie Nieuwendammerkade 22D1-22D7 (kavel naast de woning aan de Nieuwendammerkade 26 M5).
- Anterieure Overeenkomst van 5 september 2019, getekend door de ontwikkelaar en de gemeente Amsterdam.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

- Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening
- Artikel 9 en Bijlage 3, nr. B.7, van de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022

Onderbouwing besluit

Ad 1 Kennis te nemen van de aanvraag om tegemoetkoming in planschade met betrekking tot de onroerende zaak aan Nieuwendammerkade 26 M5.

De eigenaar van de woning aan de Nieuwendammerkade 26 M5 (hierna: de aanvrager) heeft op 19 december 2024 een aanvraag om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (ofwel: planschade) ingediend.

De aanvraag is ingediend naar aanleiding van de aan de ontwikkelaar verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van een complex met een zevental woonwerkhuizen op de locatie Nieuwendammerkade 22D1-22D7 (kavel naast de woning aan de Nieuwendammerkade 26 M5). Hiermee heeft de ontwikkelaar toestemming gekregen voor onder andere het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan Nieuwendam Zuid II. De aanvrager stelt als gevolg van dit besluit schade te lijden in de vorm van waardevermindering van zijn woning.

In dit kader is relevant de anterieure overeenkomst, getekend op 5 september 2019, die de gemeente Amsterdam met de ontwikkelaar heeft gesloten. Er is overeengekomen dat een eventuele planschadevergoeding als gevolg van de omgevingsvergunning op de ontwikkelaar zal worden verhaald. De ontwikkelaar is daarom tevens derde-belanghebbende bij deze aanvraag om planschadevergoeding.

Op de behandeling en de beslissing op de aanvraag is de Regeling planschadeverzoeken en advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Amsterdam van toepassing. Daarnaast zijn de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing.

Ad 2 In te stemmen met het afwijzen van de aanvraag om tegemoetkoming in planschade in overeenstemming met het definitieve planschade advies van de aangewezen adviseur.

Procedure

Een onafhankelijke en deskundige adviseur dient advies uit te brengen over de beslissing op de aanvraag. Als adviseur is Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: de adviseur) aangewezen.

Op 21 mei 2025 heeft de adviseur een conceptadvies uitgebracht. De aanvrager en de ontwikkelaar hebben niet gereageerd. Op 1 juli 2025 heeft de adviseur een definitief advies uitgebracht.

Advies

In het advies stelt de adviseur dat er geen sprake is van planschade als gevolg van de omgevingsvergunning. Uit artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening volgt dat van een tegemoetkoming in planschade alleen sprake kan zijn als de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Indien en voor zover de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar was ten tijde van de aankoop bestaat er geen aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

Door de adviseur is de voorzienbaarheid van het nadeel beoordeeld. De aanvrager diende rekening te houden met de maximale mogelijkheden die het op dat moment geldende bestemmingsplan Nieuwendam Zuid. Aangezien de bouwhoogte van het woonwerkcomplex afwijkt van hetgeen bij aankoop voorzienbaar was is een voorzienbaarheidsvergelijking gemaakt om te bepalen of er sprake is van niet voorzienbaar nadeel.

Hiervoor is gekeken naar verschillende aspecten: uitzicht, schaduw, karakter van de bestemming, privacy en hinder (waaronder verkeer). Wat betreft de planschadeadviseur is er een verbetering van uitzicht, verbetering van het karakter van de bestemming en vermindering van schaduw. De mate van privacy en hinder komen overeen met de vorige situatie. Deze gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door deze planologische wijziging zijn met elkaar verrekend. Voor de aanvrager zijn geen niet voorzienbare nadelige planologische effecten ontstaan.

Ten tijde van de koop van de onroerende zaak (14 september 2006) kon rekening worden gehouden met op zijn minst vergelijkbare nadelige effecten voor de waarde van het object. Hierdoor concludeert de adviseur dat bij de aankoop van de woning al rekening diende te worden gehouden

met een invulling van de gronden die op zijn minst vergelijkbare nadelige effecten voor de waarde van de woning als met deze ontwikkeling is ontstaan.

De adviseur adviseert om de aanvraag om tegemoetkoming in planschade af te wijzen. Voor het volledige planschade advies wordt verwezen naar bijlage 2b.

Conclusie

Concluderend kan het advies worden overgenomen ter motivering van het besluit op de aanvraag.

Advies en afstemming

De aanvrager en de ontwikkelaar zijn door de adviseur:

- in de gelegenheid gesteld een toelichting te geven en aanvullende informatie te verstrekken; en
- te reageren op het conceptadvies van de adviseur.

Voor de reacties van de aanvrager en de ontwikkelaar wordt kortheidshalve verwezen naar het definitieve advies van de adviseur over de beslissing op de aanvraag om tegemoetkoming in planschade.

Duurzaamheid

Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden. Participatie is niet van toepassing op het besluit op de aanvraag om tegemoetkoming in planschade.

Financiële onderbouwing

Het besluit heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Amsterdam. Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat eventuele planschadevergoeding op de ontwikkelaar zal worden verhaald.

De kosten voor het opstellen van het planschade advies zijn voor rekening van de gemeente als de aanvraag om tegemoetkoming in planschade wordt afgewezen.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Gemeente Amsterdam

DB

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-043150	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2025-043803	Bijlage 1. Onderbouwing planschade geanonimiseerd.pdf (pdf)
AD2025-043804	Bijlage 2_ def advies planschade 2b geanonimiseerd.pdf (pdf)
AD2025-043805	Bijlage 1a. Aanvraagformulier 1b geanonimiseerd.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord