SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot de projectontwikkeling Raamplein te Amsterdam

opdracht	20240780
status	definitief (geactualiseerd)
datum	19 november 2024
adviseur	drs. P.A.J.M. van Bragt

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 Gesprek en overige informatieverstrekking 3
1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen 3

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE 5
2.1 Wet ruimtelijke ordening 5
2.2 Actualiteiten rechtspraak 6

3 PLANGEBIED 7

4 HUIDIGE PLANOLOGIE 9

5 NIEUWE PLANOLOGIE 12

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER 16
6.1 Selectie van relevante aspecten 16
6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten 24
6.3 Invloedssfeer 24

7 ANDERSZINS VERZEKERD 26

8 OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING 27

9 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO 30

10 OVERWEGINGEN TAXATIES 33
10.1 Definitie waardebegrip 33
10.2 Peildatum 33
10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld 33
10.4 Geldigheid en geldigheidsduur 34

11 BEOORDELING CLUSTERS 35
11.1 Cluster woonappartementen hoek Raamdwarsstraat / Raamplein 35
11.2 Cluster woningen Raamstraat 33 t/m 35 39
11.3 Cluster woningen Raamstraat 25 t/m 31 44

12 CONCLUSIE 50

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De heer B. van der Peet van FRED Developers te Amsterdam heeft de SAOZ te Rotterdam op 17 maart 2022, opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot de projectontwikkeling Raamplein te Amsterdam. Het voorgenomen plan bestaat uit de realisatie van nieuwbouw ten behoeve van 10 woonappartementen op de hoek van de Raamstraat en het Raamplein.

1.2 Gesprek en overige informatieverstrekking

Het dossier is op 16 maart 2022 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de heer B. van der Peet. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer drs. P.A.J.M. van Bragt. Tijdens het gesprek is een toelichting gegeven op de voorgenomen ontwikkeling en de in het verleden reeds ontwikkelde plannen. Vervolgens is aan de hand van de ligging van de diverse objecten rondom het plangebied gesproken over de eventuele schaduwwerking en bezonningssituatie. Tevens is gesproken over de mogelijke aantasting van de privacy van de omwonenden, vanwege de meerdere lagen waarin de appartementen worden gerealiseerd. Ten slotte is nog aandacht geschonken aan de mogelijke voorzienbaarheid en actieve risicoaanvaarding en de omvang van het normaal maatschappelijk risico.

Bij emailberichten van 7 april 2022, 15 april 2022 en 11 mei 2022 heeft de heer Van der Peet aanvullende informatie verstrekt over de ontwikkeling.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- Ontwerptekeningen Raamplein;
- PowerPoint presentatie omwonenden;
- Brief omwonenden d.d. 30 april 2018;
- Brief gemeente Amsterdam d.d. 2 mei 2019;
- Hoogbouw effectrapportage MVSA Architecten d.d. 4 mei 2022;
- Zonnestudie Object: Raamplein perceel 10939, Amsterdam d.d. 6 december 2023.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- reguliere verkoopsites zoals www.Funda.nl.

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

2.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel omdat in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

a) Een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
b) Een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
c) Een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
d) De aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
e) Een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
f) Een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
g) Een bepaald koninklijk besluit.

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:
Lid 1: Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

Lid 2: In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- Van schade in de vorm van een inkomensderving, een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- Van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, 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.

2.2 Actualiteiten rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- Bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Niet de oude en nieuwe feitelijke situaties zijn van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRvS 30 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:239, Helmond en ABRvS 24 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1350, Bergen);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRvS 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:143, Utrechtse Heuvelrug);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe planologische maatregel in werking treedt (bijv. ABRvS 3 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2187, Utrecht);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRvS 5 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3945, Achtkarspelen en ABRvS 8 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1482, Capelle aan den IJssel);
- Actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een aanvrager ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRvS 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2048, De Wolden);
- Actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen).

3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 16 maart 2022 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



Figuur 1 Betrokken kadastrale percelen



Figuur 2 Weergave plangebied

Het plangebied wordt begrensd door bebouwing in het noorden, bebouwing in het oosten, de Raamstraat in het zuiden en het Raamplein in het westen. Op het moment van de opname bestond het plangebied uit een afgesloten, grotendeels onbebouwd perceel.

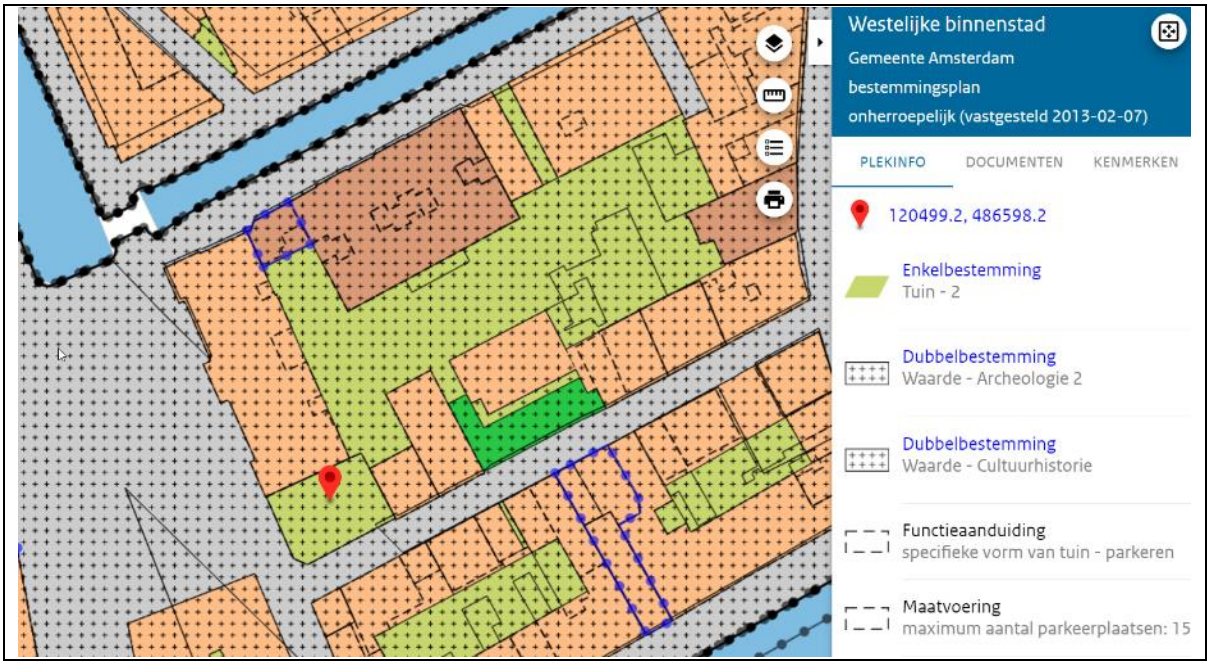
Wij hebben op 14 maart 2022 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m²
Amsterdam	E	10939	852

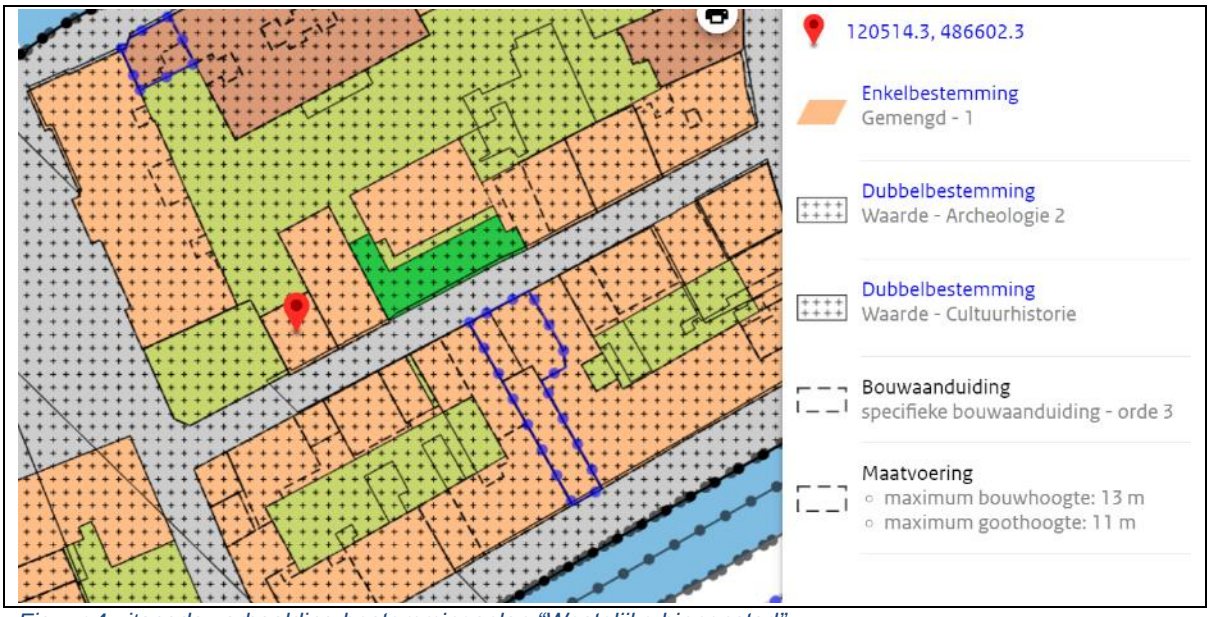
Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied, voor zover van belang voor de onderhavige analyse, het bestemmingsplan “Westelijke binnenstad”, vastgesteld op 7 februari 2013.



Figuur 3 uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Westelijke binnenstad”



Figuur 4 uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Westelijke binnenstad”

Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

- “Tuin-2”, met de dubbelbestemmingen “Waarde-Archeologie 2” en “Waarde Cultuurhistorie” en de functieaanduiding “specifieke vorm van tuin-parkeren” met een maximum aantal parkeerplaatsen van 15;
- “Tuin-1”, met de dubbelbestemmingen “Waarde-Archeologie 2” en “Waarde Cultuurhistorie”;
- “Gemengd” met de dubbelbestemmingen “Waarde-Archeologie 2” en “Waarde Cultuurhistorie” en de specifieke bouwaanduiding “orde 3” met een maximale goothoogte van 11 en een maximale bouwhoogte van 13 meter.

Maximale invulling huidige planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat, voor de gronden met de bestemmingen “Tuin-1” en “Tuin-2,” uit de aanwending ten behoeve van tuinen en erven, stegen, parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeren toegestaan'. Op deze gronden mogen geen (Tuin-2) dan wel uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht (Tuin-1). Wij gaan voor dit deel derhalve uit van een parkeerterrein als maximale planologische invulling.

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat, voor de gronden met de bestemming “Gemengd-1” uit de aanwending ten behoeve van wonen, kantoren, kantoren met baliefunctie en diverse overige gemengde functies, zoals beschreven in artikel 6 van de planvoorschriften.

Op de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bouwregels.

De toegestane bebouwing (bouwaanduiding orde 3) mogen een maximale goothoogte hebben van 11 meter en een maximale bouwhoogte van 13 meter. Het construeren van ondergrondse bouwlagen is niet toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

De voorgevel van gebouwen mag aan de straatzijde uitsluitend op de bestemmingsgrens (voorgevelrooilijn) worden gesitueerd.

De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de goot binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden, gemeten vanaf de zijgevels of van de voor- en achtergevel, te worden gebouwd.

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

Dakkapellen zijn toegestaan mits:

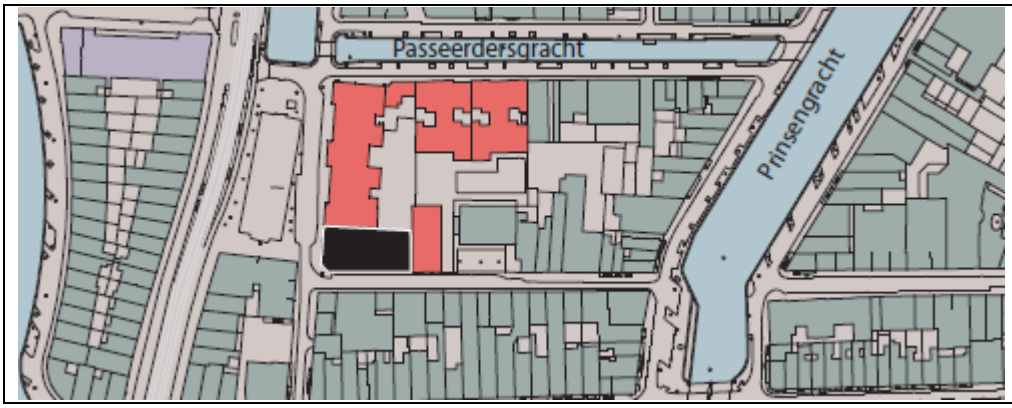
1. de dakkapel niet meer dan 30 % van de lengte van het hellend dakvlak in gebruik neemt;
2. de (oorspronkelijke) kapconstructie en de noklijn duidelijk herkenbaar blijven;
3. boven de dakkapel minimaal 3 rijen dakpannen resteren;
4. de dakkapel ten minste 1 meter uit de voor- en achtergevel (ingeval van een dwarskap) of uit de zijgevels (ingeval van een langskap) wordt geplaatst
5. ingeval de grootte van een dak meerdere dakkapellen mogelijk maakt, deze niet boven elkaar mogen worden geplaatst.

Voor dit gedeelte van het plangebied gaan wij voor de maximale invulling uit van een gebouw met een maximale bouwhoogte van 13 meter, bedoeld voor wonen en overige gemengde functies.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan.

De te ontwikkelen nieuwbouw zal bestaan uit een te realiseren gebouw ten behoeve van 10 woonappartementen op de hoek van de Raamstraat en het Raamplein.



Figuur 5 Weergave bouwblok nieuwbouw



Figuur 6 Weergave voorgenomen gebouw

Maximale invulling nieuwe planologie

Het gebouw zal bestaan uit vier (oostelijke zijde) en vijf bouwlagen met dakopbouw (westelijke zijde) en een parkeerkelder. De hoogte van de dakrand zal gelegen zijn op circa 16 meter boven het maaiveld. Op de begane grond zullen werkfuncties worden gerealiseerd. Op de verdiepingen worden 10 wooneenheden gerealiseerd.



Figuur 7 Gevelaanzicht nieuwbouw ten opzichte van bestaande bouw



Figuur 8 Gevelaanzicht nieuwbouw vanuit Raamstraat

De parkeerkelder, bestaande uit meerdere parkeerlagen en 16 parkeerplaatsen, wordt ontsloten via de Raamstraat.

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

6.1 Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse planschade beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte planschade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten.

Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking. Daarbij is niet de feitelijke verandering van belang, maar hetgeen op grond van de huidige en nieuwe planologie maximaal kan worden gerealiseerd.

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een planologische verandering.

Uitzicht

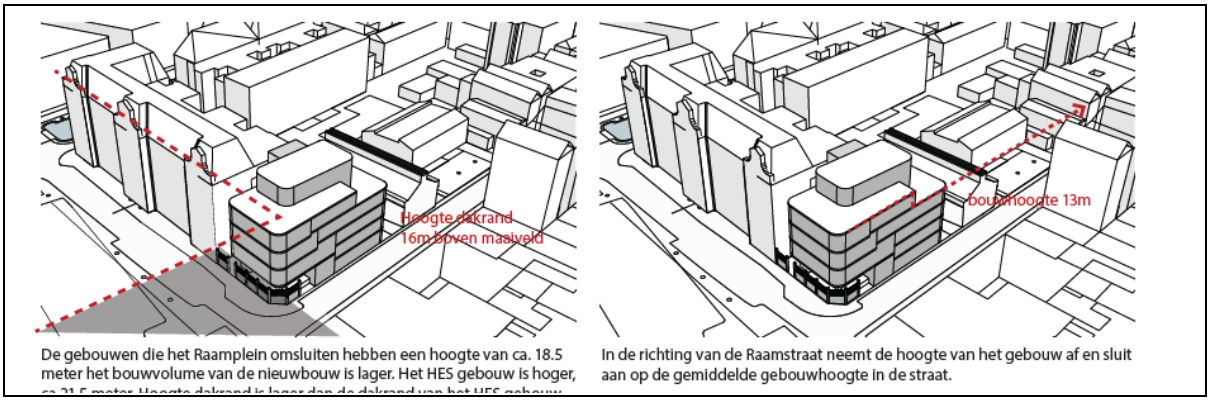
Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht 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.

Ingevolge de huidige planologie kunnen de onderhavige gronden (althans het westelijke deel) grotendeels niet bebouwd worden. Op het oostelijke deel van het plangebied (met de bestemming “Gemengd-1” mag bebouwing worden gerealiseerd met een goothoogte van 11 meter en een bouwhoogte van 13 meter. Hierbij merken wij op dat thans weliswaar geen sprake is van een weids en vrij kwalitatief hoogwaardig uitzicht, maar dat het plangebied thans, vanwege met name het ontbreken van bebouwingsmogelijkheden op het westelijke deel in positieve zin wel een zeker uitzichtbepalend element is in de omgeving.



Figuur 9 Feitelijke aanwezige bebouwing

Ingevolge de voorgenomen ontwikkeling zal een gebouwcomplex worden opgericht bestaande uit vier bouwlagen aan de oostelijke zijde met een bouwhoogte van 13 meter en vijf bouwlagen met dakopbouw aan de westelijke zijde met een totale bouwhoogte van 16 meter boven het maaiveld.



Figuur 10 Weergave voorgenomen bebouwing, bron Hoogbouw effectrapportage MVSA Architecten d.d. 4 mei 2022



Figuur 11 Artistimpressie nieuwbouw vanuit Raamstraat. bron Hoogbouw effectrapportage MVSA Architecten d.d. 4 mei 2022

Op basis van het bovenstaande zijn wij van mening dat de bebouwingsmogelijkheden op het plangebied duidelijk zullen toenemen, niet alleen qua aaneengesloten bouwmassa maar ook qua bouwhoogten.

Als gevolg hiervan zullen de horizontale en verticale zichtlijnen en daarmee het zicht op het plangebied in planologische zin en rekening houdende met de thans reeds toegestane bebouwingsmogelijkheden op het oostelijke deel van het plangebied (gronden met de bestemming “Gemengd-1”), in zekere mate verdergaand worden beïnvloed.

Deze beïnvloeding van de zichtlijnen kunnen in beginsel worden aangemerkt als een planologische verslechtering ten opzichte van hetgeen thans in planologische zin mogelijk is. Gelet op de ligging van het projectgebied in een sterk verstedelijkte en reeds intensief bebouwd gebied, zal deze toename en de daaruit voortvloeiende planologische verslechtering, afhankelijk van de situering ten opzichte van het plangebied maximaal een beperkt karakter hebben. De mate van de planologische verslechtering voor de (woon)objecten die binnen de invloedssfeer van het project gelegen zijn, hebben wij in hoofdstuk 11 nader beoordeeld.

Schaduwwerking en daglichttoetreding

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering. Voor de beoordeling van de mogelijke gevolgen voor de schaduwwerking en daglichttoetreding hebben wij gebruik gemaakt van de door opdrachtgever verstrekte Zonnestudie Object: Raamplein perceel 10939, Amsterdam d.d. 6 december 2023.

In algemene zin kan worden vastgesteld dat, gelet op de toegenomen bebouwingsmogelijkheden, er sprake is van een duidelijke verdergaande verdichting van de bebouwde omgeving, alsmede van een toename van de bouwhoogten. Gegeven vervolgens de zeer korte afstanden tussen het plangebied en de omliggende objecten, is het in beginsel niet uitgesloten dat de voorgenomen bebouwing, kan leiden tot een zekere verdergaande beperking van de natuurlijke (zon)lichttoetreding in de omliggende objecten.

Uit het verstrekte Zonnestudie blijkt dat tussen de bestaande en de nieuwe situatie met nieuwbouw er, op de gebruikelijke toetsingsdata, geen sprake is van extra schaduwwerking op de naastgelegen objecten. Uit de studie blijkt eveneens dat er geen sprake is van een relevante en objectiveerbare afname van de zoninval. Desalniettemin is niet op voorhand uit te sluiten dat, ondanks dat voldaan zal worden aan de geldende normeringen, er geen sprake kan zijn van enige verdonkering van de omgeving en een aantasting van de daglichttoetreding.

De mate van de planologische verslechtering voor de (woon)objecten die binnen de invloedssfeer van het project gelegen zijn, hebben wij in hoofdstuk 11 nader beoordeeld.

Karakter van de bestemming

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

Het planologische karakter van het plangebied en de directe omgeving daarvan wordt thans in planologische zin hoofdzakelijk bepaald door de functie parkeren (16 parkeerplaatsen) op maaiveld. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, waardoor dit deel van het plangebied aangemerkt kan worden als een ruimtelijk open element in de omgeving.

Voor het oostelijke deel van het projectgebied wordt het karakter van het plangebied bepaald door de toegestane bebouwing met een maximale goothoogte van 11 meter en een maximale bouwhoogte van 13 meter ten behoeve van meerdere gemengde doeleinden, waaronder wonen. Voor het overige is naar ons oordeel van belang dat het plangebied gelegen is in een sterk verstedelijkte omgeving met bestaande (gemengde) bebouwing aan de noordzijde, oostzijde, de zuidzijde en de zuidwestelijke zijde. Aan de westzijde van het plangebied is een verkeers- en verblijfsgebied gelegen.



Figuur 12 huidige situatie, bron Google Streetview



Figuur 13 Artistimpressie nieuwbouw vanuit Raamplein, bron Hoogbouw effectrapportage MVSA Architecten d.d. 4 mei 2022

Zoals wij hiervoor hebben aangegeven, zullen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling de bebouwingsmogelijkheden op het plangebied duidelijk zullen toenemen, niet alleen qua aaneengesloten bouwmassa maar ook qua bouwhoogten.

Als gevolg van het bovenstaande, zal de mate van verstening en verstedelijking van het plangebied en de directe omgeving daarvan merkbaar toenemen. Tevens zal de bestaande stedenbouwkundige structuur van de omgeving verdergaand worden verdicht; zeker op het westelijke gedeelte van het projectgebied.

Deze verdergaande verstening en verdichting van de bebouwingsstructuur kunnen in beginsel worden aangemerkt als een planologische verslechtering ten opzichte van hetgeen thans in planologische zin mogelijk is. Gelet op de ligging van het projectgebied in een sterk verstedelijkte en reeds intensief bebouwd gebied, zal deze toename en de daaruit voortvloeiende planologische verslechtering, afhankelijk van de situering ten opzichte van het plangebied maximaal een beperkt karakter hebben. De mate van de planologische verslechtering voor de (woon)objecten die binnen de invloedssfeer van het project gelegen zijn, hebben wij in hoofdstuk 11 nader beoordeeld.

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 er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate 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.

De onderhavige gronden mogen grotendeels worden aangewend ten behoeve van tuin met parkeervoorzieningen, alsmede ten behoeve van gemengde functies in het gebouw op het oostelijk gedeelte van het projectgebied. Dergelijke vormen van gebruik kunnen, gelet op de toegestane bebouwingsmogelijkheden, in zeer beperkte mate van enige invloed zijn op de persoonlijke levenssfeer van de omwonenden in de directe omgeving van het plangebied.

Vanwege de voorgenomen ontwikkeling zullen op de begane grond werkfuncties worden gerealiseerd en op de verdiepingen in totaal 10 wooneenheden gerealiseerd. Deze wooneenheden worden gericht naar de Raamstraat en het Raamplein. Vanwege de te realiseren ontwikkeling zullen in de toekomst meer mensen dan voorheen in het gebied aanwezig kunnen zijn. Tevens is er sprake van een meer permanent verblijf, alsmede van een verblijf op andere momenten en tijdstippen.

Vanwege de omstandigheid dat de wooneenheden op de verdiepingen zullen worden gerealiseerd, kan vervolgens vanuit meerdere appartementenlagen op en deels in de woningen aan de overzijde van het gebouw worden gekeken.

Als gevolg hiervan zal, met name vanwege de ontwikkeling op het westelijke deel van het projectgebied, sprake zijn van een toename van de beïnvloeding van de persoonlijke levenssfeer en een verdergaande aantasting van de privacy voor de woonobjecten die in de invloedssfeer van het project zijn gelegen. Deze ontwikkeling is naar ons oordeel aan te merken een planologische verslechtering ten opzichte van hetgeen thans in planologische zin mogelijk is. De mate van de planologische verslechtering voor de (woon)objecten die binnen de invloedssfeer van het project gelegen zijn, hebben wij in hoofdstuk 11 nader beoordeeld.

Hinder, verkeer, ontsluiting en parkeren

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaraan inherente 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. Bij de beoordeling hiervan mag echter volgens de jurisprudentie alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder ook 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.

De aard, omvang en intensiteit van het gebruik van de beoordeelde gronden wordt thans in planologische zin hoofdzakelijk bepaald door de maximaal toegestane aanwendingsmogelijkheden als parkeerplaats voor het westelijke gedeelte van het projectgebied en door de toegestane aanwendings- en bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van gemengde functies op het oostelijke gedeelte van het plangebied.

De omwonenden van het plangebied dienen derhalve thans reeds in planologische zin rekening te houden met een zekere mate van hinder en overlast (geluid-, licht- en geurhinder); te meer ook omdat het plangebied gelegen is in een verstedelijkte omgeving waarin ook meerdere horecagelegenheden zijn gevestigd. Vanwege de voorgenomen ontwikkeling zal de functie van het plangebied in overwegende mate worden gewijzigd van tuin (en deels gemengd) naar wonen en werken, met de daarbij behorende en hiervoor beschreven bebouwingsmogelijkheden.

Als gevolg hiervan zullen zich meer mensen dan voorheen in het gebied ophouden, zowel voor andere duur als op andere tijdstippen. Wij zijn dan ook van mening dat, rekening houdende met de thans reeds te ervaren hinder en overlast, de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een toename van de gebruiksintensiteit van het plangebied en een daarbij behorende toename van de te ervaren hinder en overlast.

Gelet op de ligging van het projectgebied in een sterk verstedelijkte en reeds intensief in gebruik zijnde gebied, alsmede gelet op de omstandigheid dat het plangebied grotendeels reeds wordt aangewend als (planologisch verankerd) parkeerterrein en de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot een toename van het aantal parkeerplaatsen, zal deze toename en de daaruit voortvloeiende planologische verslechtering, in algemene zin een beperkt karakter hebben. De mate van de planologische verslechtering voor de (woon)objecten die binnen de invloedssfeer van het project gelegen zijn, hebben wij in hoofdstuk 11 nader beoordeeld.

6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

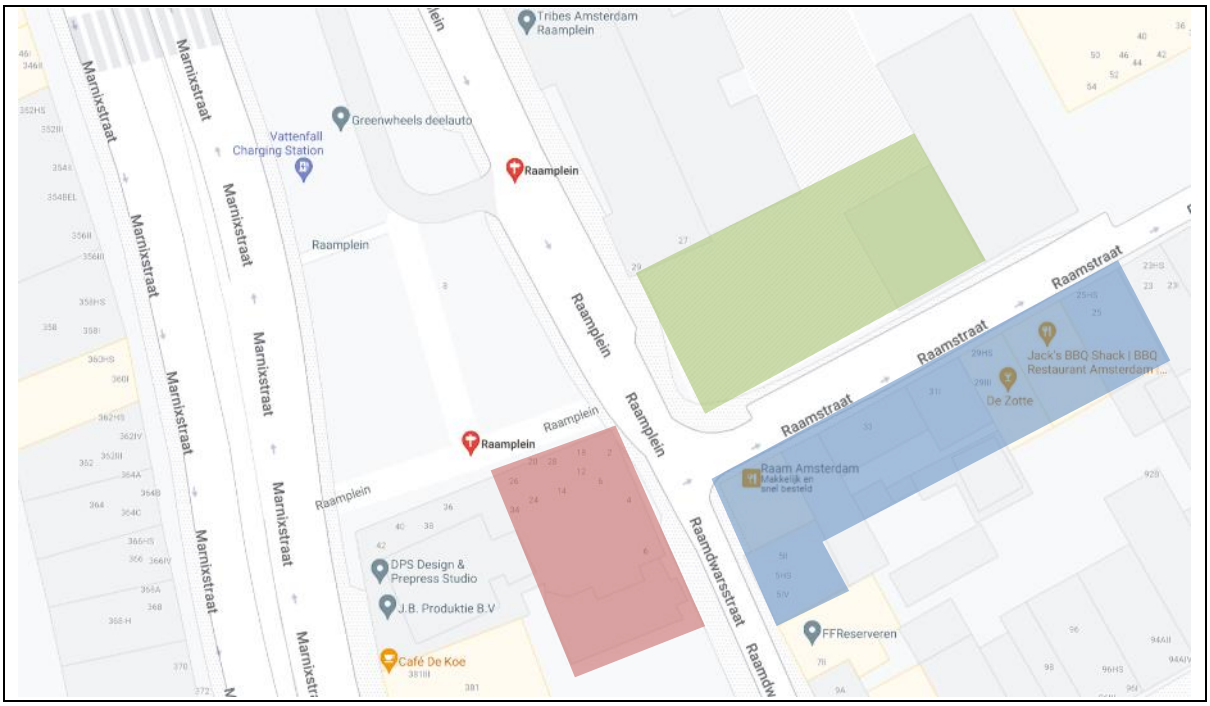
- een verdergaande aantasting van het uitzicht;
- een verdergaande verslechtering van het karakter van omgeving en de situeringswaarde van het plangebied;
- Een verdergaande afname van de zonlichttoetreding;
- een verdergaande beïnvloeding van de persoonlijke levenssfeer en privacy;
- een verdergaande toename van de hinder en overlast.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak ontstaan naar verwachting echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, bezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete beoordeling.

6.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied (hieronder indicatie met groen aangegeven). Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.

Cluster	Adres
1	Woonappartementen hoek Raamdwarsstraat / Raamplein (gebouw Raampoort), hieronder indicatie met rood aangegeven.
2	(Boven)woningen Raamstraat 33-35, hieronder indicatie met blauw aangegeven
3	(Boven)woningen Raamstraat 25-31, hieronder indicatie met blauw aangegeven



De overige objecten in de buurt van het plangebied hebben vanwege hun ligging geen, of geen relevante relatie met het plangebied.

7 ANDERSZINS VERZEKERD

Als planschade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen. Er zijn uiteraard ook andere afspraken denkbaar.

Met geen van de eigenaren van de omliggende objecten zijn afspraken gemaakt die te maken hebben met de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

8 OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen, als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was. Ook een op het moment van aankoop geldend bestemmingsplan kan van belang zijn voor het aspect risicoaanvaarding.

In dit kader is ons de volgende informatie verstrekt:

- Brief bezorgde omwonenden d.d. 30 april 2018;
- Reactie gemeente Amsterdam op brief omwonenden d.d. 2 mei 2019.

Op basis van deze informatie kan enerzijds worden vastgesteld dat vanaf circa 2013 sprake is van particuliere initiatieven om het plangebied in te vullen met bebouwing ten behoeve van werken en wonen. Uit de brief van de gemeente Amsterdam van 2 mei 2019 kan het volgende worden opgemaakt.

> *Situatie 2013*
> In het antwoord op uw raadsadres uit 2013 gaf het stadsdeel aan dat er nog geen initiatief was ingediend dat op alle aspecten, waaronder die door u genoemd, kon worden beoordeeld. Daarom kon geen inhoudelijke reactie worden gegeven op de door u geuite zorgen.
> Wel is destijds aangegeven dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt (gedeeltelijke) bebouwing op deze locatie voor het stadsdeel bespreekbaar is. Monumenten & Archeologie en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hebben het plan destijds niet beoordeeld.
> Voor de goede orde, het initiatief uit 2013 ging uit van nieuwbouw ten behoeve van een dans-school met ondergronds parkeren.

Situatie 2018
Op 7 april 2016 is een conceptaanvraag ingediend voor het oprichten van een gebouw op het terrein behorende bij het gebouw Raamplein 1 met bestemming daarvan tot:

- creatieve bedrijfsruimte en fietsenstalling op de begane grond;
- in totaal 5 woningen op de verdiepingen;
- een kelder met een inpandige autoparkeergarage met in totaal 13 parkeerplaatsen.

Wat betreft de functies wijkt dit plan af van het vorige plan (wonen en werken in plaats van een dansschool). Het bouwvolume is ongeveer gelijk aan het plan uit 2012/2013.
Met een conceptaanvraag kan een initiatiefnemer een plan op hoofdlijnen laten beoordelen ter voorbereiding op de formele aanvraag omgevingsvergunning: hoe staat het stadsdeel in beginsel tegenover het initiatief en is het zinvol om het plan verder uit te werken en een omgevingsvergunning aan te vragen?

In dit kader is het initiatief als conceptaanvraag getoetst aan het bestemmingsplan en aan redelijke eisen van welstand. Ondanks het feit dat het niet past in het bestemmingsplan, staat Ruimte en Duurzaamheid in beginsel positief tegenover het initiatief. Ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft een positief advies uitgebracht. Het bestuur is daarom in beginsel bereid positief te adviseren over de afwijking van het bestemmingsplan voor dit initiatief. De initiatiefnemer is hierover in maart 2018 geïnformeerd. Het stadsdeel heeft de initiatiefnemer tevens geadviseerd om een buurtinformatiebijeenkomst te organiseren over het conceptplan. Op 21 maart 2018 is deze bijeenkomst gehouden.

Omdat nog geen formele aanvraag is ingediend (en het huidige plan slechts op enkele aspecten is bekeken) kan, net als in 2013, nog geen inhoudelijke reactie worden gegeven op de punten uit uw brief. Met het geven van een inhoudelijke reactie, zou op de procedure vooruit worden gelopen.

Uit deze informatie blijkt enerzijds dat het onderhavige plangebied reeds sinds langere tijd, vanaf 2013 en in ieder geval vanaf 2018 in beeld is voor herontwikkeling. Met name vanaf maart 2018 (vanwege de informatiebijeenkomst) kan worden gesteld dat sprake is van een concreet particulier voornemen om het plangebied ter her ontwikkelen ten behoeve van de ontwikkeling die in deze risicoanalyse wordt beoordeeld. Daartegenover staat dat hoewel de gemeente Amsterdam in haar brief van 2 mei 2019 heeft aangegeven dat het bestuur in beginsel bereid is op positief te adviseren over de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan voor dit initiatief, een dergelijk besluit (nog) niet is genomen.

Gelet op de huidige stand van de rechtspraak en de strikte uitleg daarvan, kunnen wij, mede gelet op de karakter van een risicoanalyse als de onderhavige, niet zonder meer tot de conclusie komen dat dan ook vanaf maart 2018 sprake is van voldoende concrete en kenbare voorzienbaarheid van het initiatief en de mogelijke risicoaanvaarding van de zakelijk gerechtigden van de objecten die na maart 2018 de eigendom hebben verworven.

Immers, van een van overheidswege voldoende kenbaar gemaakt en concreet beleidsvoornemen lijkt op basis van de huidige feiten en omstandigheden geen sprake te zijn. Immers, de enkele omstandigheid dat sprake is van een particulier initiatief en een in beginsel positieve grondhouding van het bestuur is niet voldoende om voorzienbaarheid en actieve risicoaanvaarding aan te nemen (ABRvS 15 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3715, Uithoorn en ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen).

9 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

Op de eventuele waardevermindering dient het normaal maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat onderzocht moet worden in hoeverre de waardedaling binnen het normale maatschappelijke risico valt waardoor deze op grond van artikel 6.2 Wro geheel of gedeeltelijk voor rekening van de betrokkenen behoort te blijven. Op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt daarbij een minimale aftrek van 2% van de waarde van de onroerende zaak**,** onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade. Afweging van alle er toe doende omstandigheden kan leiden tot de conclusie dat, op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro, een groter deel van de schade voor rekening van betrokkenen dient te blijven. Het is daarom niet uit te sluiten dat, na beoordeling van de in de jurisprudentie opgenomen criteria voor de huidige ontwikkeling, in een toekomstige planschadeprocedure een bedrag groter dan 2% van de waarde, in mindering kan worden gebracht op de schade.

Relevante criteria

Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee betrokkenen rekening hadden kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. De te toetsen relevante criteria daarbij zijn:

1. Betreft het in algemene zin een normale maatschappelijke ontwikkeling;
2. In hoeverre past de ontwikkeling in de ruimtelijke structuur van de omgeving;
3. Past de ontwikkeling in het meerjarige planologische beleid.

Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de betrokken onroerende zaak en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Daarbij geldt wel dat aan de afstand en aan de omvang van het nadeel als zodanig geen zelfstandige betekenis toekomt, omdat deze factoren zich vertalen in de hoogte van het schadebedrag.

Maximale hoogte van de drempel bij risicoanalyses

Wij zijn ons ervan bewust dat uit de rechtspraak volgt dat de drempel maximaal 5% kan bedragen. Gelet op het karakter van een risicoanalyse planschade en het aan de maximale drempel verbonden procesrisico, hanteren wij in een risicoanalyse desondanks maximaal een drempel van 4%. Extra reden daarvoor is dat de wetgever in het kader van de in procedure zijnde Omgevingswet heeft gekozen voor een vaste en dus maximale drempel van 4%.

In het onderstaande gaan wij op hoofdlijnen na of er in deze zaak aanleiding kan zijn voor een hogere drempel dan 2% op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro. De concrete verwerking zal bij de beoordeling van de clusters plaatsvinden.

Globale beoordeling van de criteria

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico bij benadering als volgt.

1 *Kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee men rekening had kunnen houden, in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen?*

De aard van de onderhavige ontwikkeling –te weten inbreiding van woningen c.a. in de bebouwde kom- is, zeker in een stad als Amsterdam, in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee een aanvrager theoretisch rekening had kunnen houden.

2 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving?*

Gelet op de structuur van de omgeving, zijnde een centrumgebied met een reeds relatief hoge bebouwingsdichtheid, kan de nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid als passend worden aangemerkt.

3 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen het gevoerde planologische beleid?*

De planologische ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, en moet in zoverre als passend in het gevoerde ruimtelijk beleid worden beschouwd. Belangrijker is dat de ontwikkeling naar ons oordeel past binnen het langjarige ruimtelijke beleid van de gemeente op basis van de Structuurvisie Amsterdam, waarin is bepaald dat wordt gestuurd op verdichting en functiemenging.

Conclusie

Alles in aanmerking genomen, komen wij tot de slotsom dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, in ieder geval **4%** van de waarde van de omliggende objecten wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren daarvan zal kunnen worden gelaten (deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro).

Hierbij merken wij volledigheidshalve nog op dat, gelet op de feiten en omstandigheden, zeker niet is uit te sluiten dat bij de beoordeling van een concreet verzoek om planschade, het normaal maatschappelijk risico op een percentage van 5% kan worden vastgesteld.

Op uitdrukkelijk verzoek van de opdrachtgever, en onverminderd de omstandigheid dat wij in onze analyse primair uitgaan van een drempel van 4%, hebben wij bij de beoordeling van de verschillende clusters, aanvullend in beeld gebracht welke invloed een drempelpercentage van 5% zou kunnen hebben op de omvang van het planschaderisico.

10 OVERWEGINGEN TAXATIES

10.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Als in de omgeving huurobjecten aanwezig zijn dan geldt ook de volgende definitie:

Marktwaarde in verhuurde staat

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed in verhuurde staat tussen een bereidwillige koper, niet zijnde de huurder, en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie, zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

10.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen planwijziging;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen planwijziging.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkst.

10.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde, en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

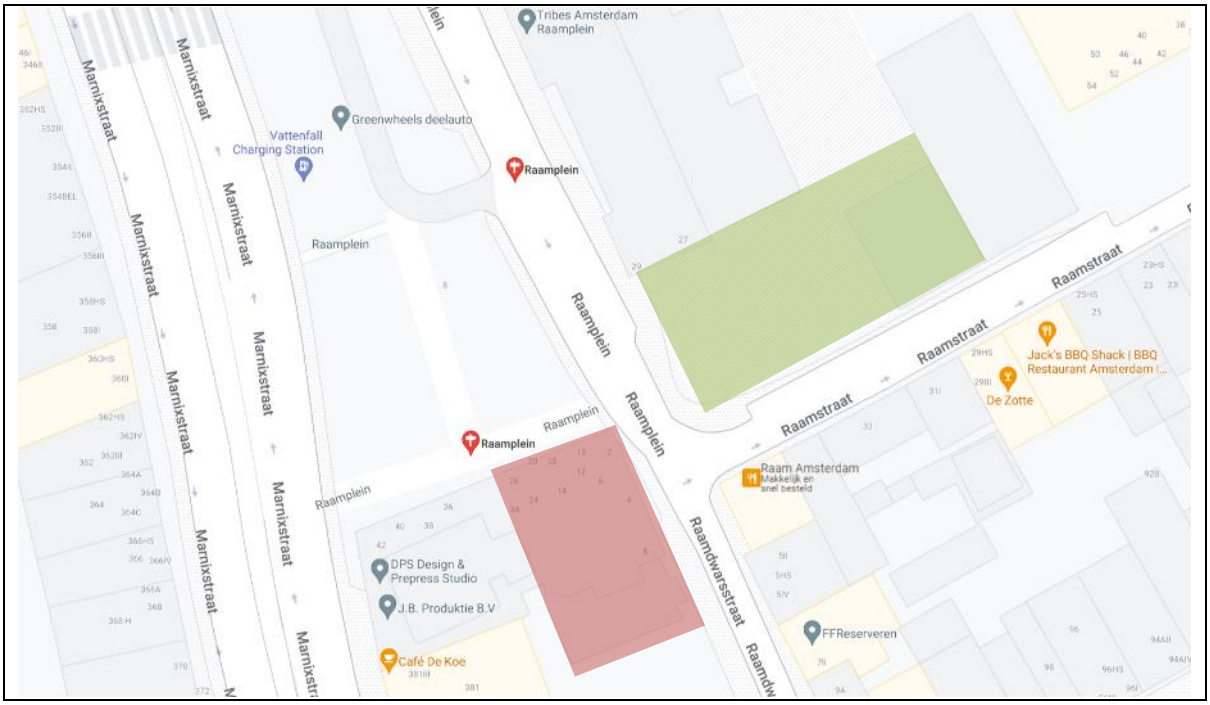
- Veranderingen met betrekking tot het besproken project;
- Tussentijdse wijzigingen van de voorgenomen planologie;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

11 BEOORDELING CLUSTERS

11.1 Cluster woonappartementen hoek Raamdwarsstraat / Raamplein

Cluster	Adres
1	Woonappartementen hoek Raamdwarsstraat / Raamplein (gebouw Raampoort), hieronder indicatie met rood aangegeven



Dit appartementencomplex is gelegen ten zuidwesten van het plangebied en zijn met de voor- en zijgevels gevels daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door het Raamplein/Raamdwarsstraat. De tussengelegen afstand is relatief kort.



Figuur 14 foto appartementencomplex vanuit plangebied genomen.

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Zoals wij hiervoor hebben aangegeven, zal het voorgenomen bouwplan, zeker voor het voor deze cluster van belang zijnde deel van het plangebied leiden tot een toename van de bebouwingsmogelijkheden en een wijziging van de gebruik en een toename van de gebruiksintensiteit. Wij zijn dan ook van oordeel dat voor de objecten behorende tot deze cluster, rekening houdende met de (hoogte)ligging van deze appartementen in een reeds verstedelijkte en sterk bebouwde omgeving, er sprake is van een beperkte tot merkbare verdergaande verslechtering van het uitzicht op en over het plangebied.

Deze toegenomen bebouwingsmogelijkheden en de daaruit voortvloeiende verdergaande verstening en verstedelijking leidt naar ons oordeel, eveneens tot een aantasting van het karakter van het plangebied (zeker voor het westelijke deel) en de directe omgeving daarvan.

Gelet op de omstandigheid dat zowel de woonobjecten in deze cluster als het plangebied zelf, reeds in een sterk verstedelijkte en intensief bebouwde omgeving zijn gelegen, is de deze aantasting naar ons oordeel als relatief beperkt te kwalificeren.

Tevens hebben de toegenomen bebouwingsmogelijkheden, gegeven de situering van het complex ten zuidwesten van het plangebied geleid tot een beperkte nadelige beïnvloeding van de daglichttoetreding.

De voorgenomen functiewijziging, waardoor 10 woonappartementen in meerdere bouwlagen kunnen worden gerealiseerd en zogenaamde creative spaces op de begane grond, zal voor de objecten in deze cluster leiden tot een toename van de beïnvloeding van de persoonlijke levenssfeer en een verdergaande aantasting van de privacy. Gelet op de relatief korte tussengelegen afstand tussen de objecten in deze cluster en het plangebied en de omstandigheid dat op meerdere bouwlagen nieuwe appartementen mogelijk gemaakt worden, is deze aantasting van de privacy naar ons oordeel als merkbaar te kwalificeren. De toename van de hinder en overlast, vanwege de omstandigheid dat meer mensen dan thans zich in het gebied kunnen ophouden, is naar ons oordeel evenwel als beperkt aan te merken. Het plangebied en de objecten in deze cluster zijn immers in een sterk verstedelijkte en reeds intensief in gebruik zijnde omgeving gelegen en het westelijke deel van het plangebied kan reeds als parkeerplaats worden gebruikt.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken, afhankelijke van situering en hoogteligging een beperkt tot duidelijk planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij primair tot de slotsom gekomen dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting **4%** wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren van omliggende objecten zal kunnen worden gelaten. Deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de planologische verandering op **€ 5.500.000,--.** Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. Hierbij merken wij op dat de appartementen gelegen op de hogere verdiepingen naar ons oordeel meer in waarde zullen dalen dan de lager gelegen appartementen.

De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Cluster Appartementencomplex Raamplein/Raamdwarsstraat			
Aantal te treffen woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Planschade risico €**
10	236.500	220.000	30.250
Subtotaal			
Afronden met			-/- 250
Totaal			**30.000**

Indien uitgegaan zou worden van een drempel vanwege het normaal maatschappelijk risico van 5% kan het planschaderisico als volgt worden weergegeven.

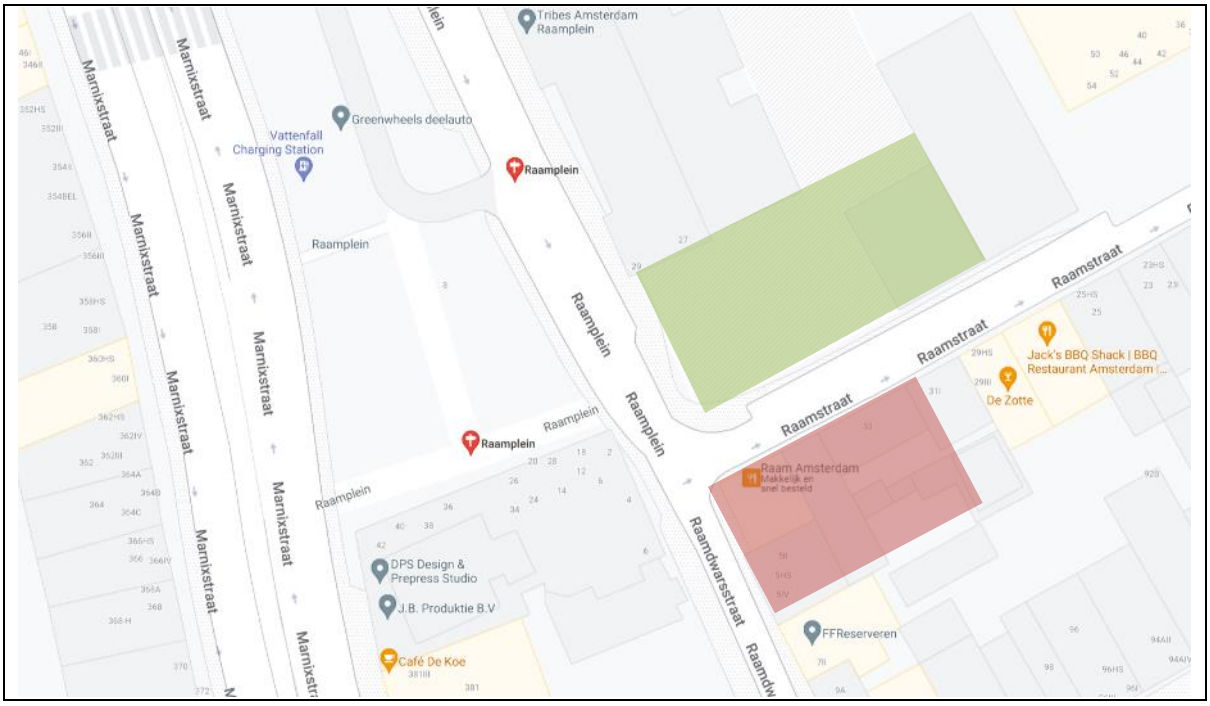
Cluster Appartementencomplex Raamplein/Raamdwarsstraat			
Aantal te treffen woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Planschade risico €**
10	236.500	275.000	NIHIL
Subtotaal			
Totaal			**NIHIL**

Anderszins verzekerd en actieve risicoaanvaarding

Zoals wij hiervoor hebben overwogen, is naar ons oordeel geen sprake van het aanwezig zijn van de criteria anderszins verzekerd, voorzienbaarheid en actieve risicoaanvaarding.

11.2 Cluster woningen Raamstraat 33 t/m 35

Cluster	Adres
2	Woningen Raamstraat 33 t/m 35 hieronder indicatie met rood aangegeven



Deze woningen (veelal op de verdiepingen gelegen) zijn gelegen direct ten zuiden van het plangebied en zijn met de voorgevels gevels daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door de Raamstraat. De tussengelegen afstand is kort.



Figuur 15 Woningen aan de Raamstraat



Figuur 16 Woningen aan de Raamstraat

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Zoals wij hiervoor hebben aangegeven, zal het voorgenomen bouwplan, zeker voor het voor deze cluster van belang zijnde deel van het plangebied leiden tot een toename van de bebouwingsmogelijkheden en een wijziging van de gebruik en een toename van de gebruiksintensiteit. Wij zijn dan ook van oordeel dat voor de objecten behorende tot deze cluster, rekening houdende met de (hoogte)ligging van deze appartementen in een reeds verstedelijkte en sterk bebouwde omgeving, er sprake is van een duidelijk verdergaande verslechtering van het uitzicht op en over het plangebied.

Deze toegenomen bebouwingsmogelijkheden en de daaruit voortvloeiende verdergaande verstening en verstedelijking leidt naar ons oordeel, eveneens tot een aantasting van het karakter van het plangebied (zeker voor het westelijke deel) en de directe omgeving daarvan. Gelet op de omstandigheid dat zowel de woonobjecten in deze cluster als het plangebied zelf, reeds in een sterk verstedelijkte en intensief bebouwde omgeving zijn gelegen, is de deze aantasting naar ons oordeel als relatief beperkt te kwalificeren.

Tevens hebben de toegenomen bebouwingsmogelijkheden, gegeven de situering van het complex ten zuiden van het plangebied geleid tot een duidelijke nadelige beïnvloeding van de daglichttoetreding.

De voorgenomen functiewijziging, waardoor 10 woonappartementen in meerdere bouwlagen kunnen worden gerealiseerd, alsmede creative spaces op de begane grond, zal voor de objecten in deze cluster leiden tot een toename van de beïnvloeding van de persoonlijke levenssfeer en een verdergaande aantasting van de privacy. Gelet op de relatief korte tussengelegen afstand tussen de objecten in deze cluster en het plangebied en de omstandigheid dat op meerdere bouwlagen nieuwe appartementen mogelijk gemaakt worden, is deze aantasting van de privacy naar ons oordeel als merkbaar te kwalificeren. De toename van de hinder en overlast, vanwege de omstandigheid dat meer mensen dan thans zich in het gebied kunnen ophouden, is naar ons oordeel evenwel als beperkt aan te merken. Het plangebied en de objecten in deze cluster zijn immers in een sterk verstedelijkte en reeds intensief in gebruik zijnde omgeving gelegen en het westelijke deel van het plangebied kan reeds als parkeerplaats worden gebruikt.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een beperkt tot duidelijk planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting **4%** wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren van omliggende objecten zal kunnen worden gelaten. Deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de planologische verandering op € 12.000.000,--. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Cluster Appartementencomplex Raamplein/Raamdwarsstraat			
Aantal te treffen woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Planschade risico €**
13	600.000	480.000	120.000
Subtotaal			
Afronden met			--
Totaal			**120.000**

Indien uitgegaan zou worden van een drempel vanwege het normaal maatschappelijk risico van 5% kan het planschaderisico als volgt worden weergegeven.

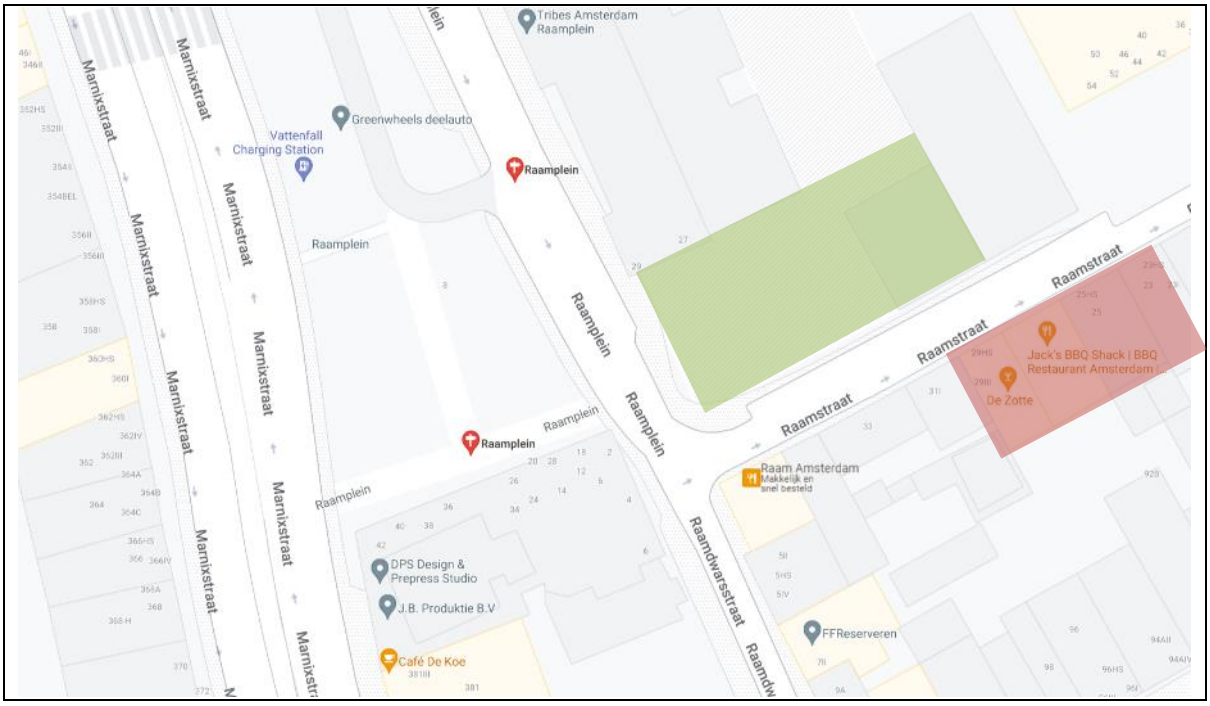
Cluster Appartementencomplex Raamplein/Raamdwarsstraat			
Aantal te treffen woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Planschade risico €**
13	600.000	600.000	NIHIL
Subtotaal			
Totaal			**NIHIL**

Anderszins verzekerd en actieve risicoaanvaarding

Zoals wij hiervoor hebben overwogen, is naar ons oordeel geen sprake van het aanwezig zijn van de criteria anderszins verzekerd, voorzienbaarheid en actieve risicoaanvaarding.

11.3 Cluster woningen Raamstraat 25 t/m 31

Cluster	Adres
3	Woningen Raamstraat 25 t/m 31 hieronder indicatie met rood aangegeven



Deze woningen (veelal op de verdiepingen gelegen) zijn gelegen direct ten zuiden c.q. ten zuidoosten van het plangebied en zijn met de voorgevels gevels daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door de Raamstraat. De tussengelegen afstand is relatief kort.



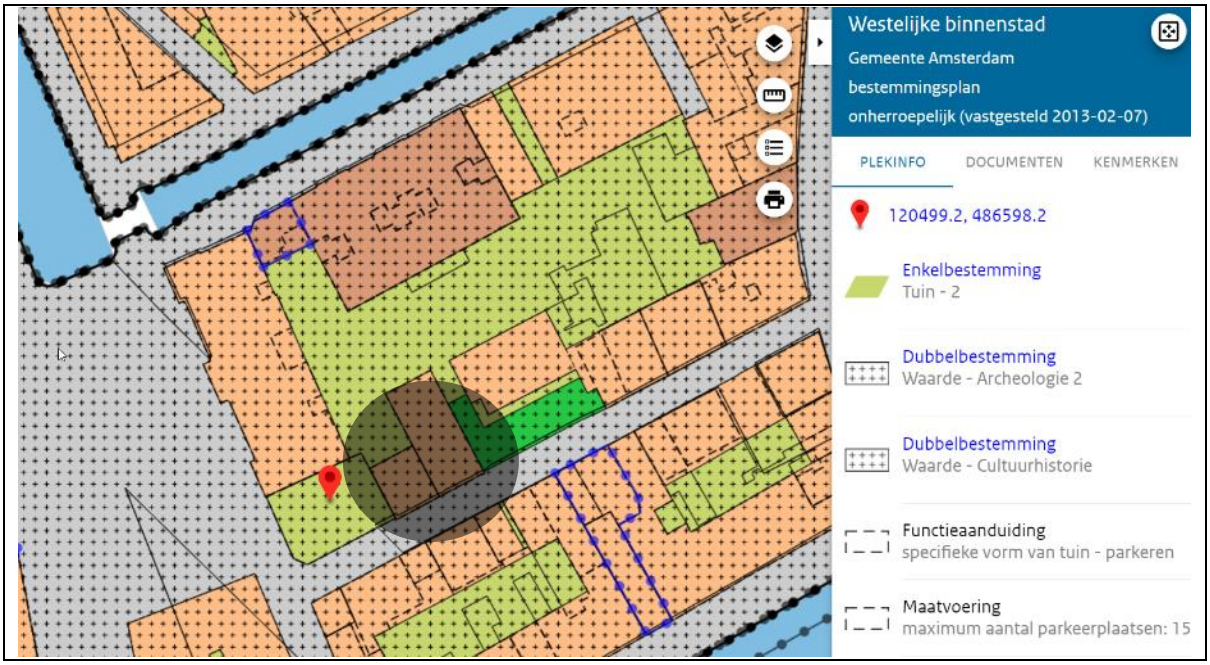
Figuur 17 Woningen aan de Raamstraat



Figuur 18 Woningen aan de Raamstraat

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Zoals wij hiervoor hebben aangegeven, zal het voorgenomen bouwplan, leiden tot een toename van de bebouwingsmogelijkheden en een wijziging van de gebruik en een toename van de gebruiksintensiteit. Voor deze cluster is van belang dat ingevolge de thans geldende planologie reeds bebouwing is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 13 meter.



Figuur 19 Weergave verbeelding huidige bestemmingsplan

Gelet op het bovenstaande en rekening houdende met de reeds toegestane bebouwing op dit relevante deel van het plangebied en deels de enigszins zijdelingse ligging, zijn wij dan ook van oordeel dat voor de objecten behorende tot deze cluster, rekening houdende met de ligging van deze appartementen in een reeds verstedelijkte en sterk bebouwde omgeving, er sprake is van een **beperkte** verdergaande verslechtering van het uitzicht op en over het plangebied.

Deze toegenomen bebouwingsmogelijkheden en de daaruit voortvloeiende verdergaande verstening en verstedelijking leiden naar ons oordeel tot een verdergaande aantasting van het karakter van het plangebied en de directe omgeving daarvan.

Gelet op de omstandigheid dat zowel de woonobjecten in deze cluster als het plangebied zelf, reeds in een sterk verstedelijkte en intensief bebouwde omgeving zijn gelegen, alsmede rekening houdende met de reeds in planologische zin toegestane bebouwings- en aanwendingsmogelijkheden, is de deze aantasting naar ons oordeel als zeer beperkt te kwalificeren. Ten slotte hebben de toegenomen bebouwingsmogelijkheden, gegeven de situering van het complex ten zuiden van het plangebied niet geleid tot een merkbare nadelige beïnvloeding van de daglichttoetreding.

De voorgenomen functiewijziging, waardoor 10 woonappartementen in meerdere bouwlagen kunnen worden gerealiseerd, zal voor de objecten in deze cluster leiden tot een toename van de beïnvloeding van de persoonlijke levenssfeer en een verdergaande aantasting van de privacy. Gelet op de relatief korte tussengelegen afstand tussen de objecten in deze cluster en het plangebied en de omstandigheid dat op meerdere bouwlagen nieuwe appartementen mogelijk gemaakt worden, doch rekening houdende met de met de reeds in planologische zin toegestane bebouwings- en aanwendingsmogelijkheden en de deels enigszins zijdelingse ligging van een aantal objecten in deze cluster, is deze aantasting van de privacy naar ons oordeel als beperkt te kwalificeren. De toename van de hinder en overlast, vanwege de omstandigheid dat meer mensen dan thans zich in het gebied kunnen ophouden, is naar ons oordeel als gering aan te merken. Het plangebied en de objecten in deze cluster zijn immers in een sterk verstedelijkte en reeds intensief in gebruik zijnde omgeving gelegen en het westelijke deel van het plangebied kan reeds als parkeerplaats worden gebruikt.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken **een beperkt** planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting **4%** wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren van omliggende objecten zal kunnen worden gelaten. Deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro.

Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de planologische verandering op € 4.000.000--. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Cluster Woningen Raamstraat 25-31			
Aantal te treffen woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Planschade risico €**
10	117.500	160.000	--
Subtotaal			--
Afronden met			--
Totaal			**NIHIL**

Anderszins verzekerd en actieve risicoaanvaarding

Zoals wij hiervoor hebben overwogen, is naar ons oordeel geen sprake van het aanwezig zijn van de criteria anderszins verzekerd, voorzienbaarheid en actieve risicoaanvaarding.

12 CONCLUSIE

De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden indirecte planschade, uitgaande van een normaal maatschappelijk risico van 4%, taxeren wij op:

Cluster	Adressen	Planschade risico €
1	Woonappartementen hoek Raamdwarsstraat / Raamplein (gebouw Raampoort)	30.000
2	Woningen Raamstraat 33 t/m 35	120.000
3	Woningen Raamstraat 25 t/m 31	--
Totaal		**150.000**

Indien uitgegaan zou worden van een normaal maatschappelijk risico van 5% dan bedraagt het totale planschaderisico:

NIHIL

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

mr. J.G.E. Geleijns RT RM
Algemeen directeur

drs. P.A.J.M. van Bragt
Senior adviseur