SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project "Zuidas-Verdi Noordzijde Ijsbaanpad" te Amsterdam

opdracht	20230476
status	concept
datum	13 december 2023
adviseur	mr. drs. C.M.L. van der Lee K-RMT

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 3
1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen 4
1.4 Van concept naar definitief 4

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

3 PLANGEBIED 7
3.1 Beschrijving feitelijke situatie 7
3.2 Kadastrale situatie 8

4 HUIDIGE PLANOLOGIE 9

5 NIEUWE PLANOLOGIE 11

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER 13
6.1 Selectie van relevante aspecten 13
6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten 16
6.3 Invloedssfeer en beoordeling 16

7 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO 17

8 ANDERSZINS VERZEKERD 20

9 OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING 21

10 OVERWEGINGEN TAXATIES 22
10.1 Definitie waardebegrip 22
10.2 Peildatum 22
10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld 22
10.4 Geldigheid en geldigheidsduur 23
10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau 23

11 BEOORDELING CLUSTERS 24

12 CONCLUSIE 33

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Amsterdam heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het project “Zuid-as Verdi Noordzijde IJsbaanpad. Het project bestaat uit de realisering van woningen binnen het grootstedelijk gebied Zuidas.

Dit advies betreft een aanvulling op het door ons uitgebrachte advies dat specifiek betrekking heeft op “kavel 4” binnen het plangebied, waarin het Olympisch Stadion gelet op de reikwijdte van die opdracht niet is betrokken. De reikwijdte van het onderhavige advies is ruimer en omvat onder meer ook het Olympisch Stadion.

1.2 Gesprek

Het dossier is op 4 september 2023 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door mevrouw mr. A. van der Harten. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT. Daarbij kwam aan de orde, dat de ontwikkeling deels op gronden van derden en deels op gronden van opdrachtgever wordt gerealiseerd. De onderlinge invloed op elkaar van de te onderscheiden delen van de ontwikkeling hoeven niet beoordeeld te worden.

Specifiek ten aanzien van het noordelijk gelegen Olympisch Stadion is door opdrachtgever overleg gevoerd met de eigenaar/exploitant over technische maatregelen die de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling (hoogbouw) op de windsituatie moeten mitigeren. Ook zijn afspraken gemaakt omtrent lichthinder: voor rekening en risico van de gemeente wordt door het Olympisch Stadion een nieuw lichtplan geïnstalleerd, zodat lichthinder kan worden beperkt. Deze aspecten zijn derhalve “geregeld” en hoeven niet in de beoordeling te worden betrokken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Vigerende bestemmingsplan “Olympisch Stadion e.o.”;
- Voorontwerp-bestemmingsplan “Zuidas-Verdi Noordoost”.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Earth;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl.

1.4 Van concept naar definitief

Het conceptrapport is op 4 oktober 2023 aan opdrachtgever gemaild. De van opdrachtgever op 3 oktober 2023 en 9 oktober 2023 ontvangen reacties zijn met opdrachtgever besproken op 16 november 2023 en verwerkt in het definitieve advies.

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

3.1 Beschrijving feitelijke situatie

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 11 september 2023 tijdens een veldbezoek vanaf de openbare weg bekeken.



Figuur 1: luchtfoto plangebied e.o.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt begrensd door het Olympisch Stadion in het noorden, de Amstelveenseweg in het oosten, het IJsbaanpad in het zuiden en een hotelcomplex in het westen. Op het moment van de opname was het plangebied bebouwd met bedrijfsgebouwen. In de omgeving van het plangebied bevinden zich:

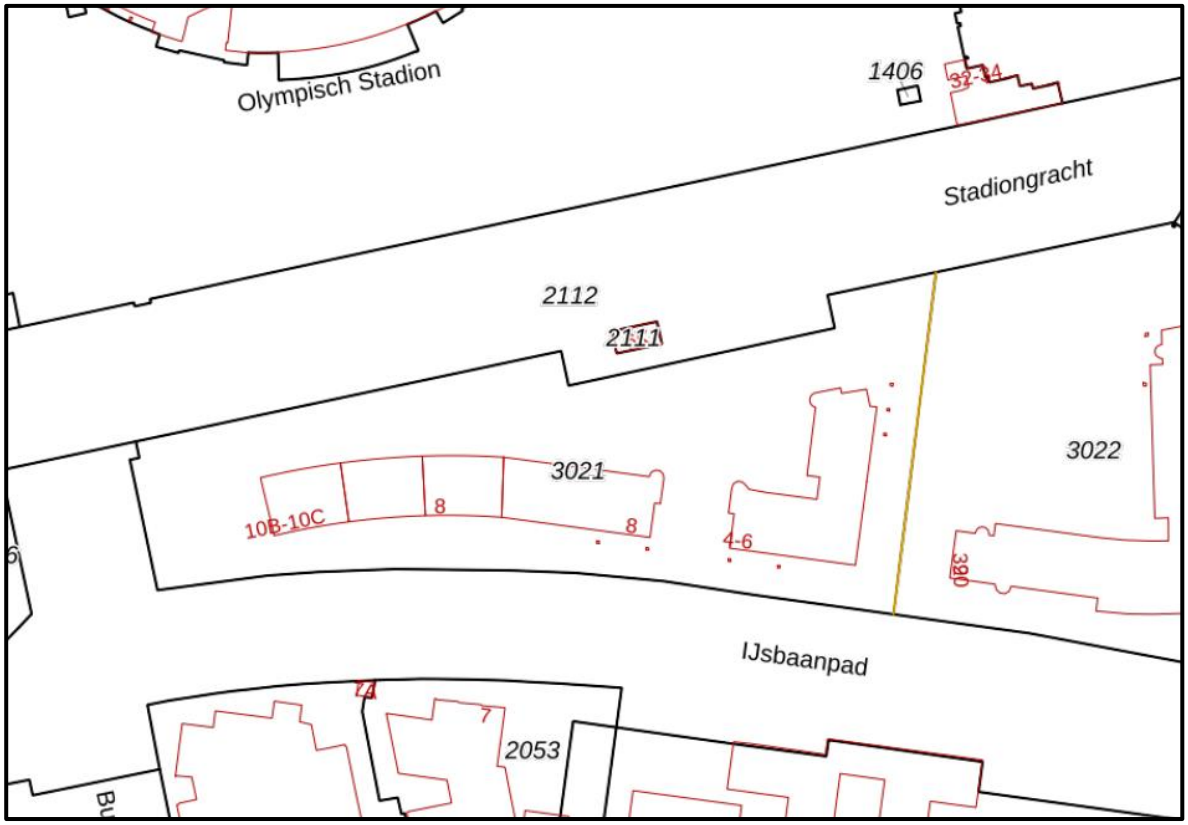
- kantoor- en schoolgebouwen aan de zuidzijde van het IJsbaanpad;
- commerciële gebouwen ten oosten van de Amstelveenseweg;
- het Olympisch Stadion, twee woningen aan het Stadionplein 32 en 34, een motorbrandstofverkooppunt en kantoorbebouwing ten noorden van de Stadiongracht;
- een hotelcomplex ten westen.

3.2 Kadastrale situatie

Wij hebben op 21 augustus 2023 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied maakt deel uit van het perceel dat kadastraal bekend is als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Amsterdam	AB	3021	7.696 m^2

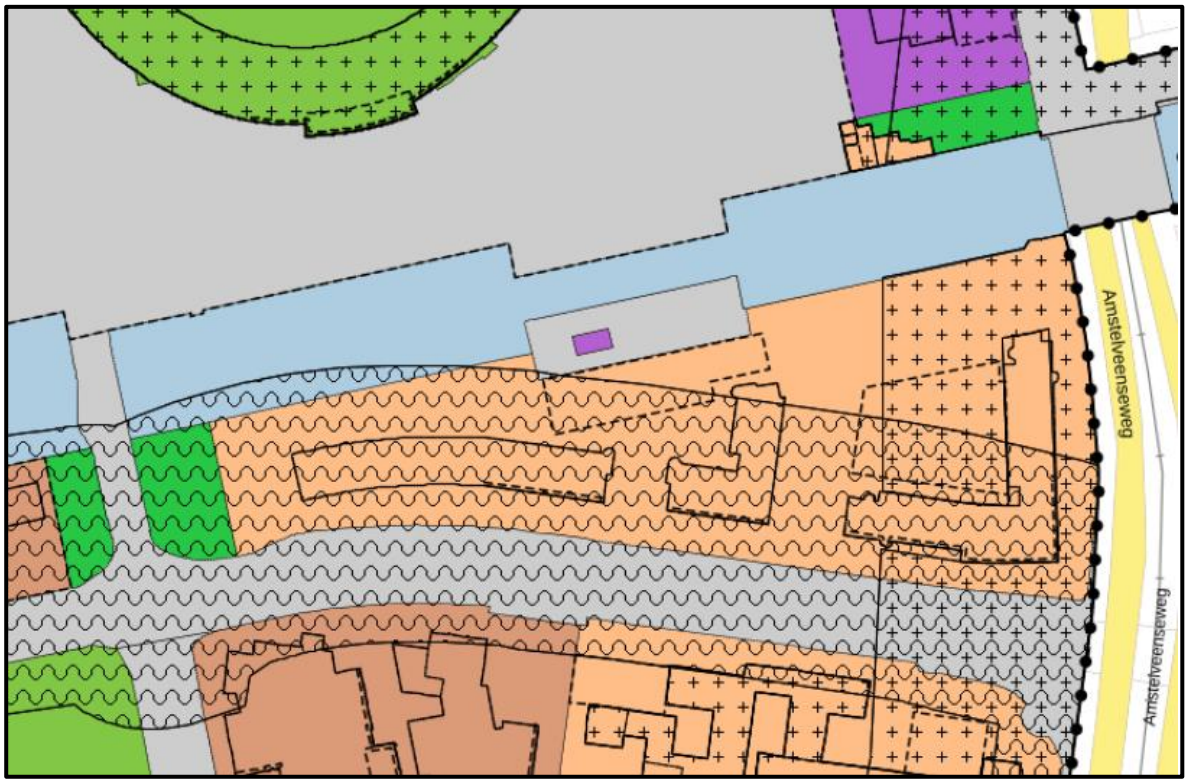
Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.



Figuur 2: kadastrale situatie

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan “Olympisch Stadion e.o.”, dat aan het plangebied de enkelbestemming “Gemengd – 3” en de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” geeft. De dubbelbestemming is niet van invloed op de aanwendingsmogelijkheden en blijft verder buiten bespreking.



Figuur 3: fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan

De bestemming “Gemengd – 3” maakt het volgende mogelijk:

a. kantoren;
b. maatschappelijke en sportgerelateerde dienstverlening;
c. bedrijven zoals bedoeld in 27.3 van deze regels, met de daarbij behorende bergingen en nevenruimten;
d. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' op maaiveld en binnen bebouwing;

e. ondergrondse parkeergarage ten dienste van de bestemming, alsmede ten dienste van wonen en hotel, uitsluitend in de kelder en/of het souterrain, met dien verstande dat toegangen en in- en uitritten tevens in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
f. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen kantoor, bedrijf en dienstverlening met inachtneming van het bepaalde in 9.3.1;
g. terras;
h. verkeersareaal;
i. groenvoorzieningen;
j. tuinen.

Relevant is dat het begrip “maatschappelijke dienstverlening” in de begripsbepalingen als volgt wordt gedefinieerd:

“Het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, welzijn, woonzorg (inclusief een woonzorgcentrum), kinderopvang, onderwijs en educatie, sport, religie, overheid en vergelijkbare gebieden, waaronder mede ondergeschikte nevenfuncties ten behoeve van de diensten worden begrepen”.

Binnen de bouwvlakken van deze bestemming mag bebouwing worden opgericht tot een bouwhoogte die varieert van 9 meter binnen het westelijk gelegen langwerpige bouwvlak, 12,50 meter binnen het centraal gelegen bouwvlak en 19,50 meter binnen het oostelijk, aan de Amstelveenseweg gelegen bouwvlak.

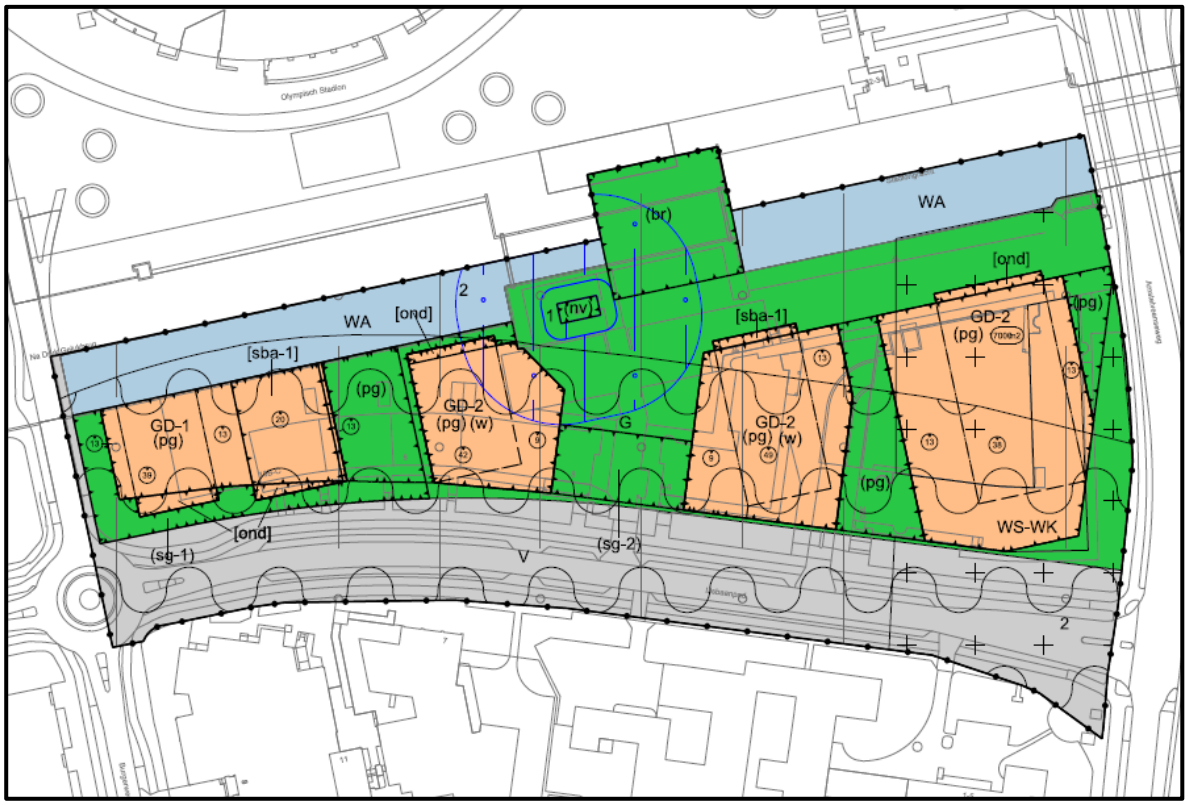
Maximale invulling huidige planologie

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 uit:

- een woonzorgcomplex bestaande uit gebouwen met een bouwhoogte van 9 meter, 12,50 meter en 19,50 meter, gesitueerd binnen de bouwvlakken.

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. In de nieuwe planologische situatie krijgt het plangebied de bestemmingen “Gemengd – 1” en “Gemengd – 2”, omgeven door gronden met de bestemmingen “Groen”, “Verkeer” en “Water”. Aangezien met name de gemengde bestemmingen relevant zijn, worden deze hierna gedetailleerd besproken.



Figuur 4: fragment verbeelding concept-bestemmingsplan

De voor **“Gemengd – 1”** aangewezen gronden worden bestemd voor:

a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen en daarbij behorende gronden en opstallen ten behoeve van bewoning, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
b. maatschappelijke dienstverlening, waaronder ten behoeve van onderwijs-, sport- en kinderdagopvangvoorzieningen.

Binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken zullen gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden opgericht tot de bouwhoogten, zoals deze op de verbeelding worden opgenomen. De maximale bouwhoogte binnen de bouwvlakken die zijn gelegen binnen het plangebied bedraagt van west naar oost respectievelijk 39 en 20 meter.

De voor **"Gemengd – 2"** aangewezen gronden worden bestemd voor:

a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen en daarbij behorende gronden en opstallen ten behoeve van bewoning, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
b. kantoor;
c. maatschappelijke dienstverlening;
d. consumentverzorgende dienstverlening;
e. zakelijke dienstverlening;
f. culturele voorzieningen;
g. recreatieve voorzieningen en sportvoorzieningen;
h. detailhandel;
i. galeries;
j. horeca III;
k. horeca IV;
l. bedrijven.

Binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken zullen gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden opgericht tot de bouwhoogten, zoals deze op de verbeelding worden opgenomen. De maximale bouwhoogte binnen de bouwvlakken die zijn gelegen binnen het plangebied bedraagt gezien van west naar oost respectievelijk 42, 49 en 38 meter.

Maximale invulling nieuwe planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de nieuwe planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie zal komen, zal bestaan uit:

- Bebouwing ten behoeve van wonen en maatschappelijke dienstverlening tot bouwhoogten van 20 en 39 meter binnen de bestemming "Gemengd – 1" en bebouwing ten behoeve van wonen, maatschappelijke en commerciële functies tot bouwhoogten van 38, 42 en 49 meter binnen de bestemming "Gemengd – 2".

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.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt bebouwing mogelijk van hogere afmetingen en mede op andere plaatsen dan hetgeen thans mogelijk is. Dit betekent, dat het uitzicht vanuit omliggende objecten in nadelige zin kan worden beïnvloed.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.

Daar waar hoger en op andere locaties gebouwd mag worden dan thans het geval is, zou voor objecten in de omgeving extra schaduwwerking kunnen ontstaan.

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 plangebied is en blijft te karakteriseren als een grootstedelijk centrumgebied met een menging van functies. Daarin brengt het nieuwe bestemmingsplan geen wijziging, zodat geen sprake zal zijn van een aantasting van de omgevingskarakteristiek. Feitelijk worden weliswaar woningen toegevoegd, maar in planologisch opzicht was een met wonen vergelijkbare functie (namelijk: zorgwonen) al mogelijk.

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.

Woonzorggebruik heeft qua intensiteit een vergelijkbaar karakter als woongebruik en de andere toe te laten gebruiksvormen, maar in hen dit geval zorgt de duidelijk grotere bouwmassa eveneens voor een intensivering van het gebruik, en daarmee een risico op een aantasting van de privacy.

Windhinder

Bij hoogbouw kan de windsituatie op het maaiveld veranderen. Wij beschikken op dit punt niet over technische gegevens en kunnen ons hierover daarom geen oordeel vormen; de windsituatie wat betreft het Olympisch Stadion is blijkens de door opdrachtgever gegeven toelichting reeds geregeld.

Hinder

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.

Gegeven de huidige bestemmingen en aanwendingsmogelijkheden zal naar onze inschatting door de toename van de bouwmassa en de combinatie van de nieuwe gebruiksvormen sprake kunnen zijn van een toename van hinder in de sfeer van bijvoorbeeld licht en geluid.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

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.

Gegeven de huidige bestemmingen en aanwendingsmogelijkheden zal naar onze inschatting sprake kunnen zijn van een toename van verkeershinder.

Milieu

Indien nieuwe milieugevoelige functies, zoals woningbouw, nabij bestaande bedrijvigheid worden gerealiseerd kan dit van invloed zijn op de mate waarin het bedrijf hinder mag veroorzaken. Mede gelet op het thans toegelaten woonzorggebruik binnen het plangebied, zou het moeten gaan om de mogelijke milieutechnische consequenties van het oprichten van woon(zorg)bebouwing buiten de huidige bouwvlakken. In de directe omgeving van die locatie bevinden zich voor zover wij kunnen overzien geen bedrijfsmatige functies, die in milieutechnisch opzicht belemmeringen zouden kunnen ondervinden van de ontwikkeling.
In het plangebied bevindt zich een gasreduceerstation van Liander. Wij nemen aan, dat bij de invulling c.q. uitwerking van het project rekening wordt gehouden met dit object. Ten aanzien van het aspect “milieu” zal zich daarom naar verwachting geen planologisch nadeel voordoen. Bij de clusters werken wij dit verder uit.

6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Een mogelijke beperking van het uitzicht;
- Een mogelijke toename van schaduwwerking;
- Een mogelijke aantasting van de privacy;
- Een toename van hinder, verkeershinder daaronder begrepen.

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.

6.3 Invloedssfeer en beoordeling

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.

Binnen de te beoordelen invloedssfeer van het plangebied bevinden zich woningen, sportcomplexen, schoolgebouwen, commerciële opstallen en het Olympisch Stadion. Wij houden de volgende verdeling in clusters aan:

Cluster	Adres / objecten
Noord	Olympisch stadion, motorbrandstofverkooppunt, Stadionplein 32 en 34
Oost	Bedrijfsgebouwen overzijde Amstelveenseweg
Zuid	Schoolgebouwen Van Detschool en bebouwing voormalig burgerweeshuis (kantoorbebouwing BPD)
West	Hotelcomplex “Olympic hotel Amsterdam”

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

7 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 de herontwikkeling van bestaand commercieel vastgoed naar nieuw woon- en commercieel vastgoed – is 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 relatief hoge bebouwingsdichtheid waaronder met hoogbouw, 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 ook past binnen het langjarig, door de gemeente vastgestelde beleid, zoals bijvoorbeeld de “Structuurvisie Amsterdam 2040” uit 2011, waarin voor het plangebied en de omgeving de kaders voor hoogbouw worden geschetst.

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, naar verwachting 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).

8 ANDERSZINS VERZEKERD

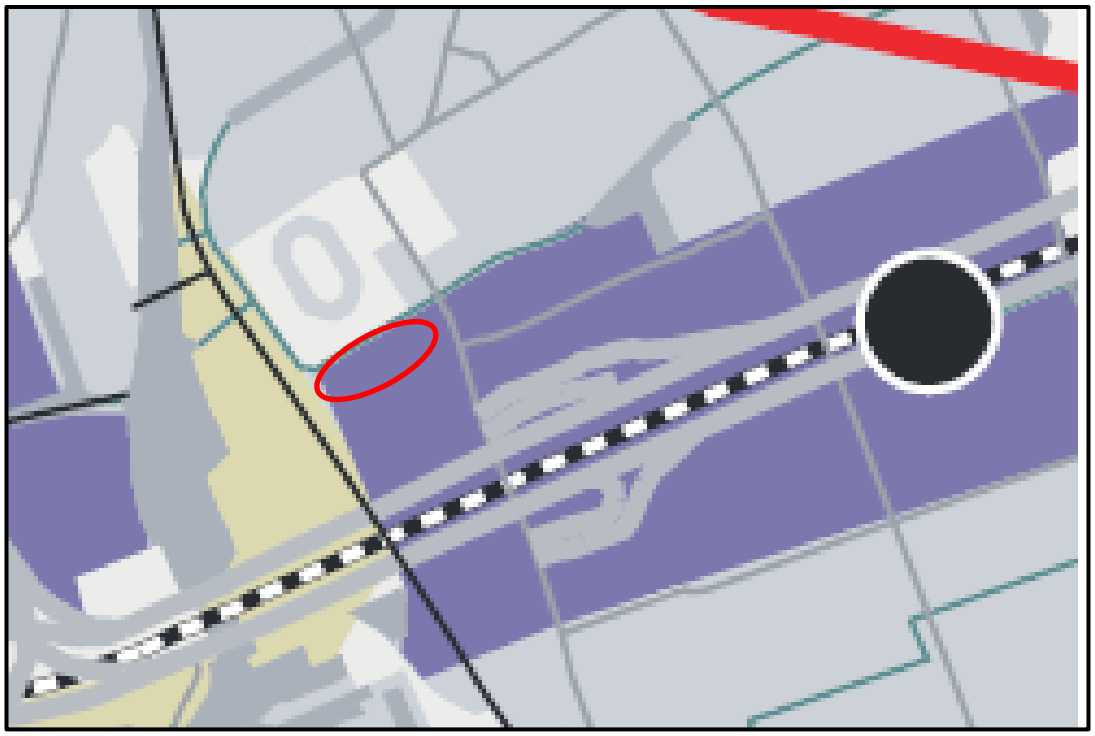
Als planschade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft 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.

Voor zover ons bekend zijn, met uitzondering van de exploitant van het Olympisch Stadion aangaande de windsituatie en de lichthinder, met geen van de eigenaren van de omliggende objecten afspraken gemaakt die te maken hebben met de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd verder niet aan de orde is.

9 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.

Met betrekking tot het onderwerp risicoaanvaarding hebben wij geconstateerd, dat het plangebied is gelegen in een gebied dat in de “Structuurvisie Amsterdam 2040”, vastgesteld op 16 februari 2011 en gepubliceerd op 27 april 2011, is aangewezen als een gebied waarin hoogbouw gestimuleerd wordt. Dat betekent naar onze mening, dat de realisering van hoogbouw voorzienbaar werd vanaf: **27 april 2011**.



Figuur 5: kaartmateriaal structuurvisie; plangebied omcirkeld

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.

10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata.

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbieders van onroerend goed bekeken, om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden.

De bij het plangebied gelegen bijzondere, commerciële en niet courante objecten worden gewaardeerd met behulp van de binnen SAOZ aanwezige expertise op het gebied van taxaties.

11 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
Noord	Olympisch stadion, motorbrandstofverkooppunt, Stadionplein 32 en 34

Deze objecten liggen ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Stadiongracht.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Voor de objecten in dit cluster zijn verschillende aspecten relevant. Voor de exploitatie van het Olympisch Stadion kan de realisering van woningen in feitelijke zin invloed hebben op de mate en frequentie waarin als gevolg van bijvoorbeeld evenementen hinder op de omgeving mag worden veroorzaakt in met name de sfeer van geluid en licht. Het is dan ook niet uit te sluiten, dat de realisering van de gedachte woningen in feitelijke zin invloed zal kunnen hebben op de exploitatiemogelijkheden van het Olympisch Stadion.

Bij de beoordeling van aanspraken op tegemoetkoming in planschade is echter niet de feitelijke verandering relevant, maar alleen de planologische verandering. In planologisch opzicht is binnen de thans geldende bestemming al woonzorggebruik mogelijk, dat qua ruimtelijke uitstraling en “beschermingswaardigheid” gelijk is te stellen aan “regulier” woongebruik. Daarbij maakt het geen verschil, dat thans het potentieel aantal “gehinderden” feitelijk groter wordt. In planologisch opzicht is er dus geen sprake van een relevant verschil in gebruiksmogelijkheden, waardoor geen sprake zal zijn van planologisch nadeel. Dat betekent ook, dat bij eventuele uitbreidingsplannen van het Olympisch Stadion momenteel ook al rekening moet worden gehouden met woon(zorg)gebruik, zodat ook op dit punt geen sprake is van een verandering in planologische zin.

Een vergelijkbaar oordeel geldt voor het ten noorden van de Stadiongracht gelegen motorbrandstofverkooppunt. Nog los van de omstandigheid dat zich dichterbij dit object al woonobjecten bevinden (Stadionplein 32 en 34) is ook voor de exploitatie van dit object van betekenis, dat binnen het plangebied al een woonzorgfunctie is toegelaten. Overigens verwachten wij, gelet op de voldoende grote afstand van het motorbrandstofverkooppunt tot het plangebied, geen nadeel wat betreft de bestaande exploitatie.

De woonobjecten Stadionplein 32 en 34 zijn wèl “gevoelig” voor een ontwikkeling als de onderhavige. Met name door de verschuiving en de verhoging van de bouwmassa zou voor de gebruikers van deze woonobjecten nadeel kunnen ontstaan in de sfeer van het uitzicht, de bezonning, de privacy en hinder. Het betreft echter woningen die in eigendom zijn bij opdrachtgever, zodat de eigenaar in ieder geval geen aanspraak zal kunnen maken op een vergoeding ten titel van planschade. Ons is niet bekend of de objecten al dan niet als woning aan derden worden verhuurd. Mocht dit het geval zijn, dan is het navolgende relevant wat betreft de aanspraken van de eventuele huurders.

Huurders van woningen zijn in principe als "belanghebbende" in de zin van artikel 6.1 Wro aan te merken. Om de hierna te noemen redenen komen zij echter niet voor een tegemoetkoming uit hoofde van dit artikel in aanmerking.

Een bewoner doet doorgaans een beroep op schadeveroorzakende factoren, zoals een verminderd uitzicht, extra schaduw, geluidhinder en aantasting van de privacy. In geval van planschade komen deze factoren tot uitdrukking in een lagere waarde van de getroffen onroerende zaak. Van een aparte vergoeding wegens derving van woongenot in de vorm

van immateriële schade, naast die in de vorm van waardevermindering, kan op grond van artikel 6.1 Wro geen sprake zijn nu de factoren leidend tot de derving van woongenot al tot uitdrukking zijn gekomen in de geringere waarde van het object. Zie in dit verband de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State LJN-BU5429, ABRS, 23-11-2011, Gulpen-Wittem, 201104987/1/H2.

Een en ander betekent, dat alleen de eigenaar van de onroerende zaak op grond van artikel 6.1 Wro aanspraak heeft op tegemoetkoming in planschade, veroorzaakt door een in objectieve zin verminderd woongenot van de onroerende zaak. Aangezien de aan de eigenaar toe te kennen schadevergoeding volledig is, bestaat er geen ruimte meer voor het toekennen van schadevergoeding op grond van dezelfde factoren aan de huurder van een woning. Gelet op het feit dat opdrachtgever zelf eigenaar is van de betrokken woningen behoeft geen onderzoek te worden gedaan naar mogelijke planschade voor de eigenaar.

Gelet op de voorgaande overwegingen is het planschaderisico voor dit cluster te stellen op “NIHIL”.

Cluster	Adres
Oost	Bedrijfsgebouwen overzijde Amstelveenseweg

Deze objecten liggen ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de Amstelveenseweg. Volgens informatie van de BAG betreft het gebouwen met een kantoorfunctie of een andere gebruiksfunctie, niet zijnde een woonfunctie.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Voor de objecten in dit cluster zijn milieuaspecten niet relevant: de exploitatiemogelijkheden van de op afstand gelegen kantoorgebouwen worden reeds in feitelijke zin niet nadelig beïnvloed door de realisering van woningen binnen het plangebied, zulks nog los van de omstandigheid dat alleen de planologische verandering maatgevend is. In planologisch opzicht is binnen de thans geldende bestemming al woonzorggebruik mogelijk, dat qua ruimtelijke uitstraling en “beschermingswaardigheid” gelijk is te stellen aan “regulier” woongebruik. In planologisch opzicht is er geen sprake van een relevant verschil in gebruiksmogelijkheden, waardoor geen sprake zal zijn van planologisch nadeel.

Alhoewel het zicht vanuit de objecten op het plangebied zal wijzigen (de bebouwing verdubbelt ter plaatse in hoogte, waardoor met name op de hoger gelegen verdiepingen de bebouwing in het zicht komt), zal dit naar verwachting niet leiden tot nadeel omdat kantoorcomplexen als de onderhavige, mits de tussengelegen afstand groot genoeg blijft, geen “meerwaarde” ontlenen aan het bestaande uitzicht. Evenmin is in dit geval de “attentiewaarde” van de betrokken gebouwen in het geding.

Gelet op de voorgaande overwegingen is het planschaderisico voor dit cluster te stellen op “NIHIL”.

Cluster	Adres
Zuid	Schoolgebouwen Van Detschool en bebouwing voormalig burgerweeshuis (kantoorbebouwing BPD)

Deze objecten liggen ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van het IJsbaanpad. Volgens informatie van de BAG betreft het gebouwen met een kantoorfunctie en een onderwijsfunctie. Binnen de voor deze objecten geldende bestemmingen is geen (zelfstandige) woonfunctie toegelaten.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Voor de objecten in dit cluster zijn milieuaspecten niet relevant: de exploitatiemogelijkheden van de kantoor- en schoolgebouwen worden reeds in feitelijke zin niet nadelig beïnvloed door de realisering van woningen binnen het plangebied, zulks nog los van de omstandigheid dat alleen de planologische verandering maatgevend is. In planologisch opzicht is binnen de thans geldende bestemming al woonzorggebruik mogelijk, dat qua

ruimtelijke uitstraling en “beschermingswaardigheid” gelijk is te stellen aan “regulier” woongebruik. In planologisch opzicht is er geen sprake van een relevant verschil in gebruiksmogelijkheden, waardoor geen sprake zal zijn van planologisch nadeel.

Alhoewel het zicht vanuit de objecten op het plangebied zal wijzigen, zal dit naar verwachting niet leiden tot nadeel omdat kantoor- en schoolcomplexen als de onderhavige geen “meerwaarde” ontlenen aan het bestaande uitzicht. Evenmin is in dit geval de “attentiewaarde” van de betrokken gebouwen in het geding.

Gelet op de voorgaande overwegingen is het planschaderisico voor dit cluster te stellen op “NIHIL”.

Cluster	Adres
West	Hotelcomplex “Olympic hotel Amsterdam”

Dit object ligt ten westen van het plangebied. Volgens informatie van de BAG betreft het een gebouwen met een logiesfunctie. Binnen de voor deze objecten geldende bestemmingen is geen (zelfstandige) woonfunctie toegelaten.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Voor het object in dit cluster zijn milieuaspecten niet relevant: de exploitatiemogelijkheden van het hotelcomplex wordt reeds in feitelijke zin niet nadelig beïnvloed door de realisering van woningen binnen het plangebied, zulks nog los van de omstandigheid dat alleen de planologische verandering maatgevend is. In planologisch opzicht is binnen de thans geldende bestemming al woonzorggebruik mogelijk, dat qua ruimtelijke uitstraling en “beschermingswaardigheid” gelijk is te stellen aan “regulier” woongebruik. In planologisch opzicht is er geen sprake van een relevant verschil in gebruiksmogelijkheden, waardoor geen sprake zal zijn van planologisch nadeel.

Het enige “aandachtspunt” zou kunnen bestaan uit het feit dat het uitzicht vanuit de naar het oosten gerichte hotelkamers in nadelige zin beïnvloed wordt en aldaar de privacy in het geding zou kunnen zijn.

Wij verwachten echter niet dat een en ander zal leiden tot het ontstaan van schade, die voor tegemoetkoming ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komt, dit om de volgende redenen:

- Het is zeer twijfelachtig of gasten bij het boeken van accommodatie acht zullen slaan op c.q. zich zullen laten leiden door de gewijzigde planologische omstandigheden. Bij de keuze van een hotelaccommodatie staan doorgaans de locatie en het voorzieningenniveau voorop;
- Slechts een deel van de hotelkamers is op het plangebied gericht, terwijl bij het berekenen van het maatgevende “inkomen” in het kader van het normaal maatschappelijk risico het hotelcomplex als geheel in ogenschouw moet worden genomen.

Er kan dus voor het hotelcomplex sprake zijn van enige hinder, maar als dat al zo is dan zal naar verwachting niet aangetoond kunnen worden dat deze het normaal maatschappelijk risico van 4% van het inkomen overstijgt.

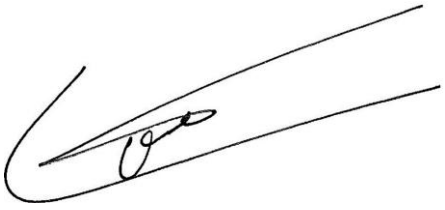
Daarenboven is te constateren, dat de investeringsbeslissing tot de bouw en de exploitatie van het hotel is genomen op een moment dat de realisering van hoogbouw binnen het plangebied voorzienbaar was. De omgevingsvergunning voor het hotel is aangevraagd in 2016 en de realisering van hoogbouw in het plangebied was op basis van de “Structuurvisie Amsterdam 2040” voorzienbaar vanaf 2011. Als de ontwikkeling al zou leiden tot het ontstaan van nadeel, hetgeen wij zoals gesteld betwijfelen, dan is het daaruit voortvloeiende nadeel te beschouwen als “voorzienbaar ten tijde van de investeringsbeslissing”.

12 CONCLUSIE

De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden indirecte planschade taxeren wij op:

Cluster	Adressen	Planschade risico €
Noord	Olympisch stadion, motorbrandstofverkooppunt, Stadionplein 32 en 34	NIHIL
Oost	Bedrijfsgebouwen overzijde Amstelveenseweg	NIHIL
Zuid	Schoolgebouwen Van Detschool en bebouwing voormalig burgerweeshuis (kantoorbebouwing BPD)	NIHIL
West	Hotelcomplex “Olympic hotel Amsterdam”	NIHIL
Totaal		**NIHIL**

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
Commercieel directeur