Risicoanalyse planschade

Herontwikkeling IJsbaanpad Noord te Amsterdam Zuid

Versie: Definitief
Datum: 1 juli 2022

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
1.1. Opdracht en doel 1
1.2. Overweging en uitgangspunten 1
1.3. Verantwoording 2
2. Projectlocatie 4
2.1. Ligging en begrenzing projectlocatie 4
2.2. Beschrijving bestaande situatie 5
2.3. Planschadegevoelige objecten binnen de invloedssfeer 7
3. Vigerende planologische regeling 8
4. Nieuwe planologische regeling 10
4.1. Herontwikkeling 10
4.2. Planologische vergelijking 11
5. Beoordeling gevolgen wijziging planologische regime 12
5.1. Beperking uitzicht 12
5.2. Beperking privacy 13
5.3. Schaduwwerking 13
5.4. Toename / overlast van verkeersbewegingen en parkeerdruk 14
5.5. Beperking in bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden 15
5.6. Overige hinder en milieuaspecten 15
6. Voorzienbaarheid 16
7. Normaal maatschappelijk risico 17
8. Conclusie 18
9. Bijlage Bezonningsstudie d.d. 30 mei 2022 (Van Riezen & Partners) 19

1. Inleiding

1.1. Opdracht en doel

In opdracht van initiatiefnemer Stichting BWRCJW is onderzocht of er planschade kan worden verwacht als gevolg van de herontwikkeling van het IJsbaanpad Noord met kantoren, woningen en (maatschappelijke) voorzieningen in Amsterdam Zuid. Voorliggende analyse heeft betrekking op het deel van de herontwikkeling op de gronden, die in het bezit zijn van de Stichting BWRCJW.

Het bouwplan wijkt op onderdelen af van het geldende bestemmingsplan 'Olympisch Stadion e.o.'. Dat bestemmingsplan legde de bestaande situatie conserverend vast. De herontwikkeling gaat uit van sloop van de bestaande 8.500 m^2 kantoor en nieuwbouw van 37.410 m^2 kantoor, wonen en voorzieningen.

Een risicoanalyse planschade wordt in drie te onderscheiden stappen uitgevoerd. Ten eerste wordt een planologische analyse opgesteld en worden de gevolgen voor als planschadegevoelig geïdentificeerde objecten beschreven. Ten tweede wordt, indien er planschadegevoelige objecten zijn geïdentificeerd, een toetsing van voorzienbaarheid uitgevoerd. Aan de hand van richtinggevende jurisprudentie en analyse van beleid kan in beeld worden gebracht of de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag en daarom kan worden aangemerkt als normaal maatschappelijk risico. Ten derde zal, indien er geen sprake is van voorzienbaarheid, een inschatting worden gemaakt van de hoogte van de planschade per object.

Voorliggend document bestaat uit een beschrijving en analyse van de inhoudelijke uitgangspunten van de vigerende planologische regeling, zijnde bestemmingsplan 'Olympisch Stadion e.o.' en het 'Toetsingskader Noordzone IJsbaanpad Deelplan 1, Verdi (november 2021)'. Vervolgens wordt aan de hand van de beoordeelde ruimtelijke gevolgen, aangegeven of er voor objecten in de omgeving van het project planschade kan worden verwacht.

1.2. Overweging en uitgangspunten

Voor de risicoanalyse planschade gelden de volgende overwegingen en uitgangspunten:

- Artikel 6.1 Wro: in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een belanghebbende op diens verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding kan toekennen, voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van onder andere de bepalingen van een bestemmingsplan of een ander ruimtelijk besluit schade lijdt of zal lijden en de schade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de belanghebbende behoort te blijven en voor zover tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Er geldt een eigen risico van 2% voor degene die planschade lijdt. Een verzoek tot schadevergoeding kan worden ingediend binnen vijf jaar nadat de desbetreffende bepaling van het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- Gehanteerde basisgegevens: voor de risicoanalyse planschade is gebruik gemaakt van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Olympisch Stadion e.o.' (vastgesteld op 21 januari 2015, bron www.ruimtelijkeplannen.nl) en het beschikbaar gestelde 'Toetsingskader Noordzone IJsbaanpad Deelplan 1, Verdi (November 2021)'.
- Planologische vergelijking: bij de risicoanalyse planschade wordt rekening gehouden met de maximale mogelijkheden die het geldende planologische regime biedt. Of deze mogelijkheden daadwerkelijk zijn benut wordt buiten beschouwing gelaten. Ten aanzien van de nieuwe planologische situatie wordt uitgegaan van de situatie zoals maximaal mogelijk zal zijn wanneer de nieuwe omgevingsvergunning conform genoemde tekeningen wordt verleend.
- Op 1 januari 2023 zal naar verwachting de Omgevingswet in werking gaan treden. Op dat moment verandert ook de het wettelijk regime voor het (claimen van) planschade. Er zijn twee voor deze analyse belangrijke aanpassingen ten opzichte van het huidige regime. De eerste aanpassing is dat het moment van het kunnen claimen van de planschade wordt gekoppeld aan de verleende omgevingsvergunning, waar deze nu nog aan de planologische maatregel zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan is gekoppeld. De gedachte achter deze aanpassing is dat de feitelijke schade pas ontstaat als de mogelijkheden conform de planologische maatregel daadwerkelijk worden benut. Dit betekent ook dat een inschatting van de mogelijke hoogte van de planschade moet worden gemaakt op basis van de inhoud van een aanvraag omgevingsvergunning. Blijft hierbij aanwezige planologische ruimte onbenut dan kan de inschatting van de planschade soms lager uitvallen dan volgens de huidige methodiek. Het overgangsrecht van de Omgevingswet voorziet erin dat als het gaat om een schadeveroorzakend besluit waarvan het ontwerp voor inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, het huidige planschaderegime uit de Wro op een planschadeverzoek van toepassing blijft, voor zover het planschadeverzoek binnen 5 jaar na het vaststellen van het schadeveroorzakende besluit wordt ingediend. Zie artikel 4.17 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet.

1.3. Verantwoording

Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat bij de behandeling van eventuele daadwerkelijke verzoeken voor schadevergoeding afwijkend van deze risicoanalyse wordt geoordeeld. De redenen hiervoor kunnen zijn:

1. De planvorming voor de projectlocatie bevindt zich op dit moment nog niet in een definitief stadium. Door een wijziging in de planvorming kan er een veranderde situatie ontstaan met betrekking tot de ruimtelijke effecten waar in deze risicoanalyse rekening mee is gehouden;
2. De in deze risicoanalyse planschade aangegeven gevolgen van de ruimtelijke effecten zijn indicatief;
3. In deze risicoanalyse planschade is geen rekening gehouden met eventuele argumenten van belanghebbenden en met de beleving vanuit het planschadegevoelige object zelf. Er is wel getracht om hier een zo goed mogelijk beeld van te vormen;
4. Zodra de nieuwe planologische regeling waarin de transformatie en nieuwbouw van de locatie mogelijk wordt gemaakt in werking zal zijn getreden bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om vergoeding van planschade ex artikel 6.1 Wro in te dienen. In dat geval zal een schadebeoordelingscommissie de verzoeken beoordelen, mede

aan de hand van het horen van belanghebbende(n) en een volledige taxatie. Het is daarbij niet uitgesloten dat deze schadebeoordelingscommissie tot een ander oordeel komt dan de indicatie die voortkomt uit deze risicoanalyse planschade. Verder geldt dat het bevoegd gezag in eerste aanleg een besluit zal nemen ten aanzien van een planschadevergoedingsverzoek. Eventueel zal het laatste oordeel worden gegeven door de Rechtbank of de Raad van State.

De voorliggende risicoanalyse planschade kan enkel worden beschouwd als een indicatie omtrent de mogelijkheid van planschade. De risicoanalyse planschade kan niet in de plaats worden gesteld van het advies dat door een schadebeoordelingscommissie aan het bevoegd gezag zal worden uitgebracht.

Gelet op het voorgaande kunnen er geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid tegen de opsteller (Van Riezen & Partners) en initiatiefnemer (Stichting BWRCJW) van deze risicoanalyse planschade worden verbonden indien er eventueel nadelige gevolgen ontstaan voor het bevoegd gezag en/of derden doordat een schadebeoordelingscommissie, bij een volledige behandeling van planschadeverzoeken, tot een ander oordeel komt dan in deze risicoanalyse planschade is aangegeven.

2. Projectlocatie

2.1. Ligging en begrenzing projectlocatie

De locatie van de herontwikkeling bevindt zich aan het IJsbaanpad, ten zuiden van het Olympisch Stadion in Amsterdam Zuid. De locatie wordt begrensd door de Stadiongracht aan de noordkant, de Amstelveenseweg aan de oostkant, het IJsbaanpad aan de zuidkant en het Burgerweeshuispad aan de westkant. In de volgende afbeelding is de ligging en begrenzing van de locatie weergegeven.



Afbeelding: ligging projectlocatie in directe omgeving (bron: Google Earth)

2.2. Beschrijving bestaande situatie

In de huidige situatie bevinden zich op de projectlocatie diverse kantoorgebouwen met 2 tot 4 bouwlagen. Op het binnenterrein en langs de gracht bevinden zich parkeerterreinen en groen in de vorm van bomen, gras en bosschages.



Afbeelding: huidige bebouwing projectlocatie

Ten westen van de projectlocatie bevindt zich het Olympic Hotel.



Afbeelding: Olympic Hotel

Aan de overkant van het IJsbaanpad bevinden zich diverse functies, zoals bedrijfsgebouwen (Pand Zuid), een school en het rijksmonument “Burgerweeshuis” met als huurder BPD.



Afbeelding: Pand Zuid

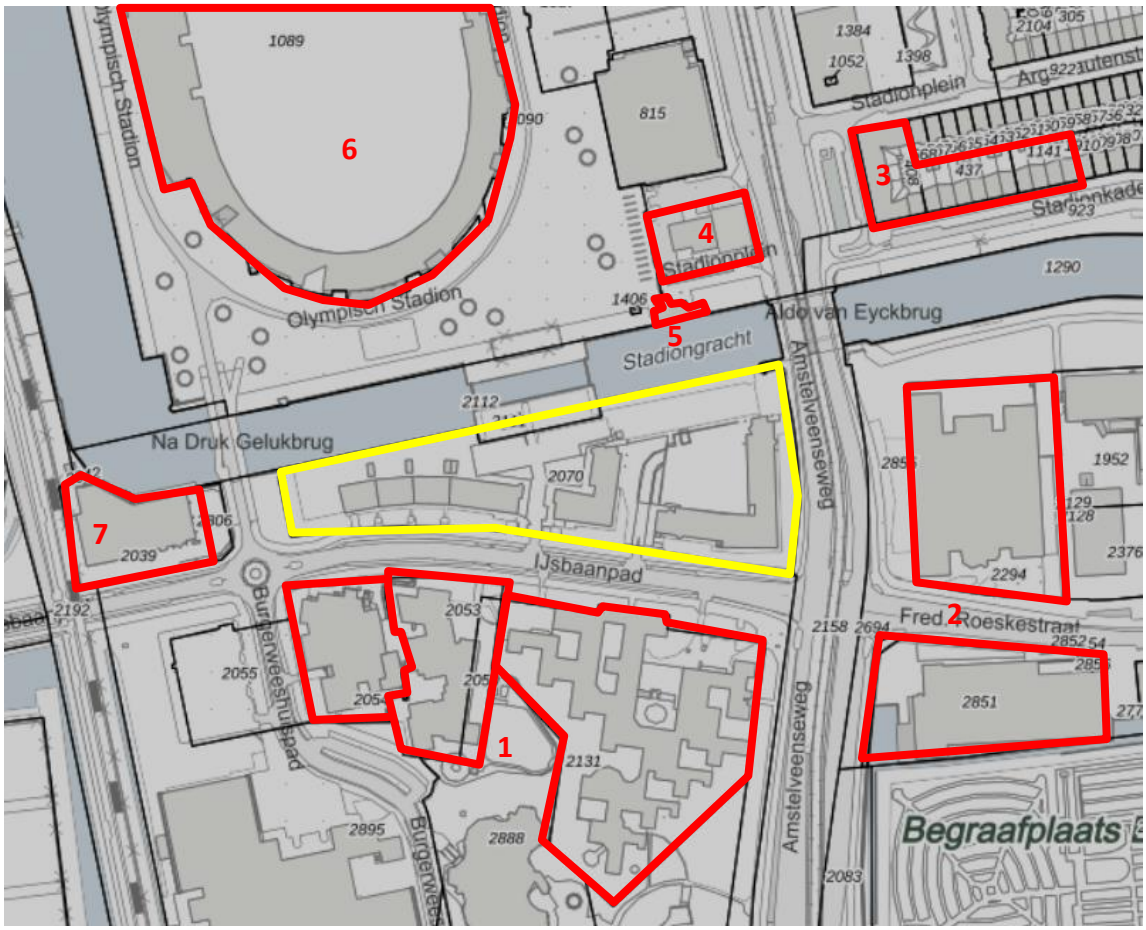
Aan de overkant van de Stadiongracht is het Olympisch Stadion gelegen. Hier bevindt zich ook een tankstation zonder LPG. Tussen tankstation en gracht is ook nog een woning gelegen.



Afbeelding: tankstation, bestaande woning (links) en stadion (op de achtergrond)

2.3. Planschadegevoelige objecten binnen de invloedssfeer

Aan de hand van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan zijn objecten geïdentificeerd waarbij, vanwege hun ligging nabij de projectlocatie, beoordeeld dient te worden of de kans op planschade aanwezig is. Dit zijn de planschadegevoelige objecten. Deze objecten zijn alle gelegen aan of nabij de grenzen van de projectlocatie. Uitgangspunt voor de bepaling van de planschadegevoelige objecten is of vanuit deze objecten zicht op het gebouw bestaat en de ligging van de ontsluitingswegen van het project. Ook verkeers- en schaduweffecten kunnen gevolgen hebben voor deze objecten.



Afbeelding: objecten (rood omrand) en projectlocatie (geel omrand)

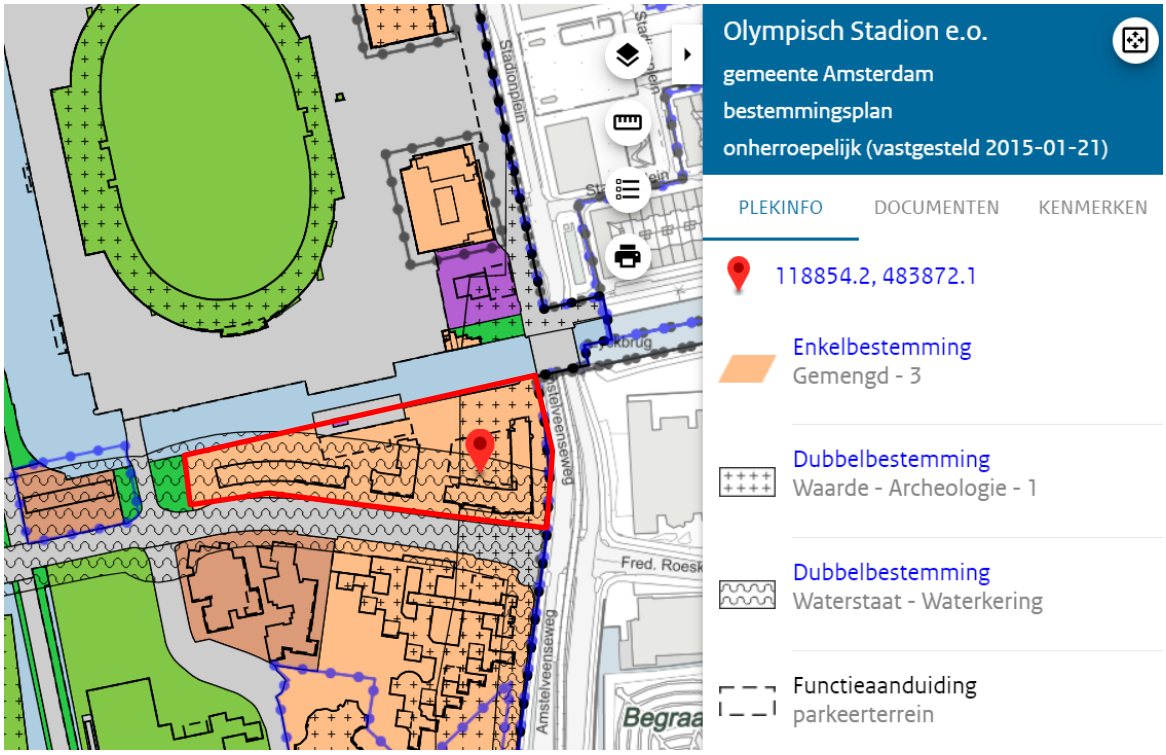
In voorafgaande afbeelding zijn de in potentie voor planschade gevoelige objecten weergegeven. Als gevolg van de gewijzigde planologische situatie kunnen er voor de volgende objecten eventueel ruimtelijke effecten ontstaan die zouden kunnen leiden tot planschade:

1. Zuidkant IJsbaanpad: “Burgerweeshuis”, Van Detschool en Bedrijfsgebouw Pand Zuid
2. Voormalig LoLo (Edge Stadium) en Fred Roeskestraat 115 Edge Olympic (multi tenant gebouw)
3. Woningen Stadionplein 75 t/m 89 en Stadionkade 140 t/m 160
4. Total Tankstation
5. Woning Stadionplein 32
6. Olympisch Stadion
7. Olympic Hotel

3. Vigerende planologische regeling

In dit hoofdstuk worden de voor de planschaderisicoanalyse relevante regels beschreven. Ter plaatse van de projectlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Olympisch Stadion e.o.' dat op 21 januari 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan is inmiddels ook onherroepelijk.

Op de afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van de projectlocatie weergeven.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Olympisch Stadion e.o.' ter plaatse van het project (rood omrand)

Bestemming 'Gemengd - 3'

Ter plaatse van het project geldt de bestemming 'Gemengd - 3' (artikel 9). Deze gronden zijn bestemd voor onder andere kantoren, maatschappelijke en sportgerelateerde dienstverlening en bedrijven die vallen onder categorie A van de in de bijlage bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor genoemde functies is ook ondersteunende horeca toegestaan met een maximum netto vloeroppervlak van 30% van het netto vloeroppervlak van de vestiging met een maximum van 30 m². Daarnaast zijn daar, waar dat nader is aangeduid, ook parkeerterreinen toegestaan.

Gebouwen zijn alleen toegestaan ten behoeve van deze bestemming en uitsluitend binnen de aangewezen bouwvlakken. De maximum toegestane bouwhoogten variëren tussen 9 en 19,5 meter. De bouwvlakken mogen volledig bebouwd worden. Verder zijn uitsluitend bestaande kelders en souterrains toegestaan.

De bestemming voorziet ook in een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten naar een hotel en woningen.

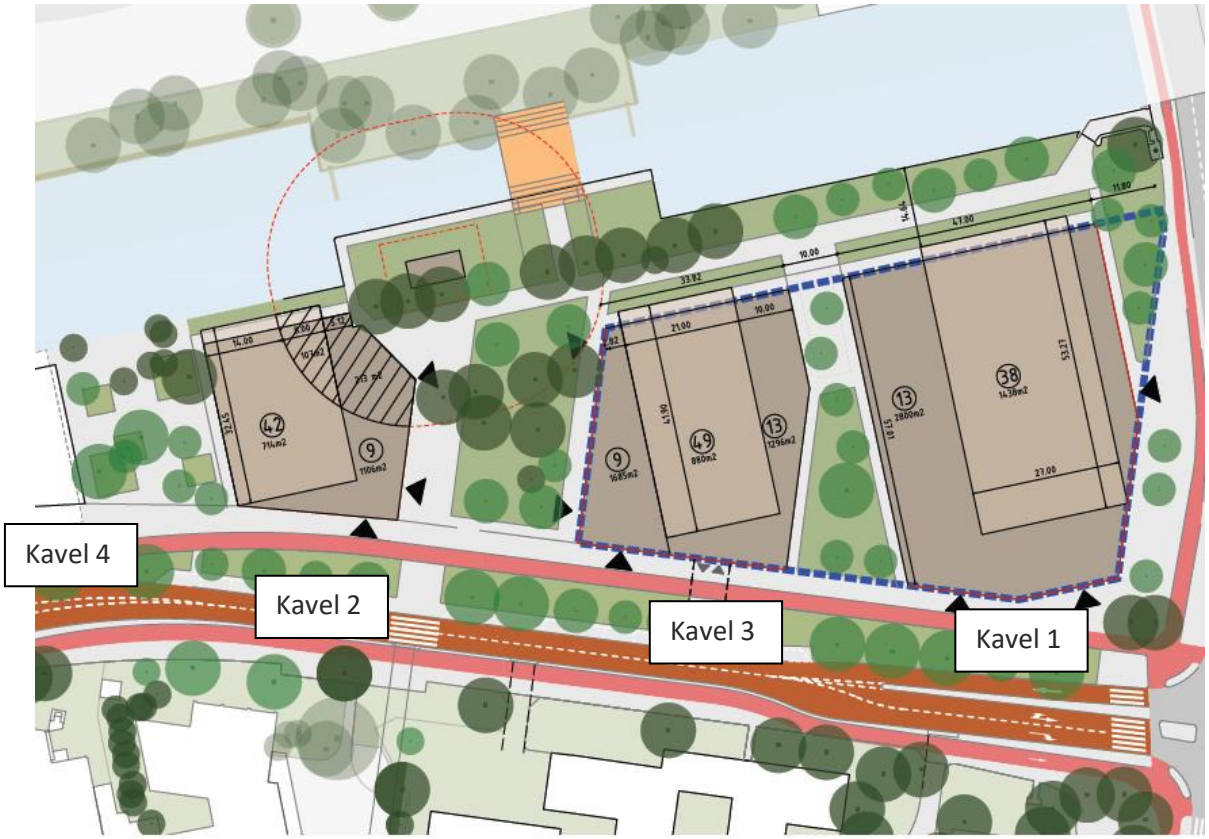
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van:

a. het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2,5 meter voor erkers, serres, uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;
b. de in de regels toegestane maximum goot- en bouwhoogten met maximaal 1,5 meter;
c. het overschrijden van de in de regels toegestane maximum bouwhoogten met ten hoogste 3 meter ten behoeve van centrale verwarmingsinstallaties, liftschachten en trappenhuizen, met ten hoogste 5 meter ten behoeve van schoorstenen, antennes, ventilatie-inrichtingen, antennemasten voor mobiele telefonie, zonnepanelen, zonneboilers en dergelijke en met ten hoogste 5 meter ashoogte ten behoeve van windmolens;
d. het gebruik van gronden en/of gebouwen ten behoeve van parkeren, mits aangetoond kan worden dat, ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan:
    - er reeds op eigen terrein geparkeerd werd;
    - voor het aantal auto's dat op eigen terrein geparkeerd wordt geen parkeervergunning verleend is en/of een eventueel verleende parkeervergunning voor het openbaar gebied wordt ingetrokken;
    - een in- en uitrit beschikbaar is voor het ontsluiten van de parkeerplaatsen;
e. het bouwen van kelders en souterrains en het vergroten van bestaande kelders en souterrains onder voorwaarden dat:
    - het gebruik ten dienste is van de functie in het hoofdgebouw;
    - de technische haalbaarheid is aangetoond;
    - de diensten, die belast zijn met de zorg op het terrein van milieu- en bouwtoezicht, het waterbeheer en de bescherming van monumenten en archeologie, geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling;
    - indien de kelder wordt gerealiseerd in een (binnen)tuin, de bovenzijde van het dak ten minste 0,80 meter is gelegen onder de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld van de (binnen)tuin en een grondpakket wordt gerealiseerd van minimaal 0,80 meter boven op het dak van de kelder, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor een zone van 2,5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel;
    - aangetoond is dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin.

4. Nieuwe planologische regeling

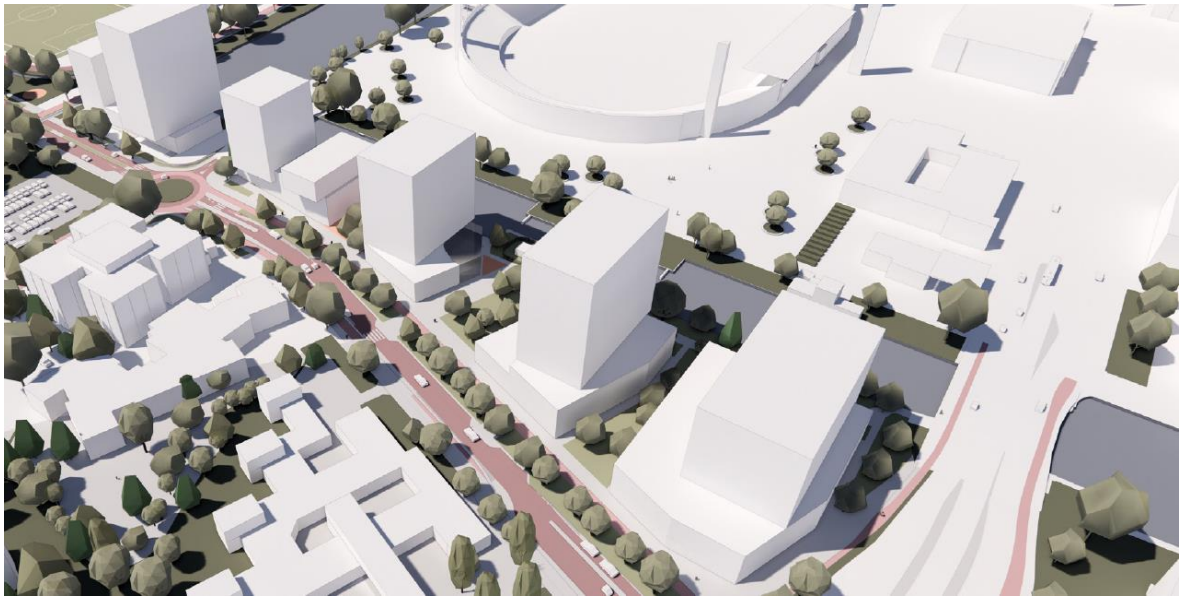
4.1. Herontwikkeling

Voor de gronden, die in het bezit zijn van de Stichting BWRCJW, gaat de herontwikkeling uit van sloop van de bestaande 8.500 m^2 kantoor en nieuwbouw van een programma met een omvang van 37.410 m^2 bvo. Het gaat om maximaal 17.886 m^2 voor kantoren, 16.500 m^2 wonen (175-200 wooneenheden) en minimaal 3.025 m^2 aan voorzieningen. Het programma wordt in 3 torens gerealiseerd. De bouwhoogte varieert van 9 en 13 meter voor de laagbouwdelen tot 49 meter voor de centraal gelegen toren (zie volgende afbeeldingen).



Afbeelding: situatietekening nieuwe situatie met bouwhoogtes

Het project wordt gefaseerd gerealiseerd. De eerste fase houdt het ontwerp en de bouw van kavel 1 in. Dit houdt ook in het eerste deel van de parkeergarage met een in- en uitrit in de openbare ruimte uitkomend op het IJsbaanpad. De tweede fase houdt het ontwerp en de bouw van kavel 4 in (op grond van de gemeente, niet in eigendom van de stichting en hierdoor maakt dit gebouw ook geen deel uit van het Toetsingskader en is ook niet meegenomen in deze planschadeanalyse). De derde fase houdt het ontwerp en de bouw van kavel 2 en kavel 3 in. In deze fase wordt de bestaande en al in gebruik genomen parkeergarage onder kavel 1 uitgebreid onder kavel 3. De definitieve in- en uitrit zal inpandig op kavel 3 worden gerealiseerd.



Afbeelding: bouwvolume nieuwbouw vogelvlucht vanuit het zuiden

Er worden maximaal 200 woningen en maximaal 17.886 m^2 bvo aan kantoren gerealiseerd. Op de begane grond van gebouwen (de plint) wordt voorzien in een grote verscheidenheid aan voorzieningen. Het bieden van flexibiliteit is hierbij een vereiste. Van het totale programma is minimaal 3.025 m^2 bvo voor maatschappelijke en andere voorzieningen bestemd. Dit is exclusief technische ruimten, fietsenstalling e.d. Het uitgangspunt is behoud van de huidige maatschappelijke voorziening, een kinderdagverblijf in een van de gebouwen. Het gaat om een of meerdere maatschappelijke voorziening(en) die naar eigen invulling aan te vullen zijn met m^2 bvo andere voorzieningen.

Parkeren wordt op eigen terrein in een ondergrondse parkeervoorziening opgelost. Er wordt niet voorzien in parkeerplekken in de openbare ruimte ten behoeve van voorzieningen en andere functies. Ook worden geen parkeervergunningen voor parkeren in de openbare ruimte verstrekt. De straat zal voorzien in betaalde parkeerplekken die gebruikt kunnen worden door bezoekers.

4.2. Planologische vergelijking

In het bestemmingsplan is de huidige situatie nauwkeurig vastgelegd. Door de sloop van de huidige bebouwing en de voorziene nieuwbouw, zullen er op een aantal punten verandering van het planologisch regime plaatsvinden. Daarnaast wordt ook voorzien in nieuwe functies. De afwijking van het bestemmingsplan wordt gevormd door:

1. De overschrijding van de bouwvlakken;
2. De overschrijding van de maximale bouwhoogten;
3. De aanleg van een ondergrondse parkeervoorziening;
4. De realisatie van woningen;
5. Commerciële voorzieningen;
6. Zelfstandige horeca.

5. Beoordeling gevolgen wijziging planologische regime

De ruimtelijke effecten die in het kader van planschade dienen te worden beoordeeld zijn:

1. beperking uitzicht;
2. beperking privacy;
3. schaduwwerking;
4. toename / overlast van verkeersbewegingen en parkeerdruk;
5. beperking in bedrijfsvoering;
6. overige hinder en milieuaspecten.

Voor de in paragraaf 2.3 genoemde objecten in de directe omgeving van de projectlocatie wordt in het navolgende nader op de ruimtelijke effecten ingegaan en geconcludeerd of er sprake is van een kans op planschade.

5.1. Beperking uitzicht

Een eventuele beperking van het uitzicht kan optreden indien de toegestane bouwhoogte toeneemt en/of de afstand van de bebouwing tot planschadegevoelige objecten afneemt.

Beoordeling
Door de nieuwbouw komt de bebouwing dichter bij woningen in de omgeving. Ook neemt de bouwhoogte toe ten opzichte van de huidige situatie.

Het uitzicht is vooral relevant voor woningen. De woningen aan het Stadionplein 75 t/m 89 (locatie 3) bevinden zich op meer dan 100 meter afstand tot de projectlocatie, zodat hierdoor geen sprake kan zijn van een aantasting van het uitzicht die kan leiden tot planschade. Daarnaast is van belang, dat er in de huidige situatie al geen sprake is van een vrij uitzicht. Ter plaatse is reeds bebouwing tot rond 20 meter hoog toegestaan en ook aanwezig.

De woning aan de overkant van de Stadiongracht aan het Stadionplein 32 (locatie 5) licht weliswaar dichter bij de locatie, maar de afstand van circa 50 meter is in een binnenstedelijk gebied nog steeds groot te noemen. Bovendien geldt ook hier, dat er in de huidige situatie reeds bebouwing aanwezig is. Het uitzicht op de Stadiongracht wordt niet aangetast, dat is relevant. Allen het zicht op de hemel wordt minimaal verminderd. Er is dus geen sprake van een relevante beperking van het uitzicht. Wel veranderd het uitzicht door de nieuwbouw. Dat is niet bijzonder in een dynamisch en hoogstedelijk gebied. De huidige kantoorbebouwing wordt vervangen door nieuwe hoogwaardige woonbebouwing. Dat levert geen verslechtering van de kwaliteit van het uitzicht op. Ook wordt de omgeving door vergelijkbare bebouwing gekenmerkt (Olympic Hotel, kantoren op de hoek Fred Roeskestraat en Amstelveenseweg). Er zal dan ook voor dit object geen sprake zijn van een zodanig aantasting van het uitzicht, dat dit een waardedaling van het object zal veroorzeken en is hier geen sprake van planschade.

Bij de overige objecten in de omgeving gaat het om niet-woonfuncties. Bij niet-woonfuncties weegt het uitzicht minder zwaar dan bij woningen. Wél van belang is, dat de zichtbaarheid van objecten vanuit de omgeving niet belemmerd wordt. Zichtbaarheid is essentieel voor kantoren, hotels of bedrijven. Deze wordt echter door de nieuwbouw met hogere bouwhoogten niet anders dan door de reeds aanwezige en ook door de op grond van het bestemmingsplan mogelijke bebouwing.

Conclusie
Door de nieuwbouw ontstaat geen relevante verslechtering van het uitzicht of de zichtbaarheid van objecten in de omgeving. Het uitzicht veranderd wel, maar dat zal niet leiden tot planschade.

5.2. Beperking privacy

Een eventuele beperking van de privacy van nabij gesitueerde panden kan optreden door een wijziging van de toegestane functies, een toename van de toegestane bouwhoogte en/of het toegestane programma/bouwvolume en/of een afname van de afstand van nieuwe functies en bebouwing tot planschadegevoelige objecten.

Beoordeling
Het project voorziet niet in nieuwe functies, die tot aantasting van de privacy van woningen in de omgeving kunnen leiden. Er worden wél woningen en (commerciële) voorzieningen toegevoegd, maar in de huidige situatie zijn al kantoren en maatschappelijke functies toegestaan, die voor aantasting van de privacy kunnen zorgen. Door de toename van het bouwvolume en het programma kan in eerste instantie eventueel sprake zijn van een aantasting van de privacy voor de woning aan het Stadionplein 32, echter is de privacy nu ook al beperkt (gelegen naast een tankstation). Het gaat hier om een binnenstedelijke locatie, waar de privacy altijd al beperkt is. De andere woningen liggen op zodanige afstand dat er geen sprake is van een aantasting van de privacy.

Voor niet-woonfuncties is dit onderwerp niet relevant.

Conclusie
Dit aspect zal niet leiden tot planschade.

5.3. Schaduwwerking

Schaduwwerking kan net als bij de beperking van het uitzicht optreden indien de toegestane bouwhoogte toeneemt en/of de minimale afstand van nieuwe bebouwing tot planschadegevoelige objecten afneemt. Hierbij is te melden dat het aspect bezonning met name van belang is bij woningen en bij kantoren of hotels anders gewaardeerd wordt. Waar schaduw bij woningen als nadelig kan worden gezien geldt dat in kantoorgebouwen direct zonlicht ook hinderlijk kan zijn (inschijnend bij laagstaande zon) en ongunstig voor de klimaatbeheersing. Het benutten van of weren van de zoninstraling is van invloed op het energieverbruik. Voor kantoren en hotels zal dit meestal leiden tot minder koelbehoefte.

Beoordeling
Door de vergroting van de bouwvolumes kan er een negatief effect ontstaan op de bezonning van objecten in de omgeving. Daarom is in mei 2022 een bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit is gebleken, dat er voor de woningen aan het Stadionplein 75-89 en de Stadionkade 140 t/m 160 in de maand december tussen 14:00 uur en 16:30 meer schaduw valt op de gevels. Dan is er toch al weinig sprake van bezonning, waardoor het effect nog minder waarneembaar is.

In maart/september/december rond 12:00-14:00 uur valt er meer schaduw op de woning aan het Stadionplein 32.

Voor alle woningen geldt dat geen tuinen of balkons betroffen zijn van meer schaduwwerking.

Het Olympic Hotel komt op een aantal momenten in de ochtend meer in de schaduw te liggen. Dit is echter zeer beperkt en wordt veroorzaakt door de nieuwbouw op het kavel van de gemeente Amsterdam en kan daarom voor deze analyse buiten beschouwing blijven. Een hotel is bovendien niet gevoelig voor schaduwwerking.

Voor alle objecten geldt, dat de toename aan schaduwwerking zeer beperkt is.

Conclusie
De nieuwbouw heeft een beperkt effect op de schaduwwerking. Het risico op planschade is echter nihil, omdat het slechts om een beperkt aantal uren per jaar gaat. Het betreft ook geen balkons of tuinen waar bewoners in de zon kunnen zitten. Hierdoor zal de waarde van betreffende objecten niet dalen en is er geen sprake van planschade.

5.4. Toename / overlast van verkeersbewegingen en parkeerdruk

Door de herontwikkeling van de locatie zal het programma met rond 29.000 m^2 toenemen. Hieronder vallen maximaal 200 woningen, circa 10.000 m^2 extra kantoren en 3.025 m^2 aan voorzieningen. Daarnaast blijven de huidige maatschappelijke voorzieningen (kinderdagverblijf) in een van de gebouwen behouden. Het gaat om minimaal 500 m^2 bvo maatschappelijke voorzieningen.

Door dit grotere programma zal ook de verkeersaantrekkende werking toenemen. De verwachting is, dat deze toename, zonder problemen veilig op de bestaande wegen afgewikkeld kan worden.

De parkeerbehoefte wordt voor het grootste deel opgevangen in de aan te leggen parkeergarage. Er worden geen parkeervergunningen voor parkeren in de openbare ruimte verstrekt. De straat zal voorzien in betaalde parkeerplekken die gebruikt kunnen worden door bezoekers. Er wordt geen enorme toename van de parkeerdruk verwacht. Die tot planschade zou kunnen leiden.

Conclusie
Op dit punt is geen planschade te verwachten.

5.5. Beperking in bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden

Bij dit onderwerp gaat het erom of bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied worden belemmerd in hun bedrijfsvoering doordat er een nieuw project in de nabijheid komt.

Beoordeling
Het project wordt gerealiseerd in een gemengd hoogstedelijk gebied. De nu voorziene woningen vormen geen belemmering voor bedrijven en kantoren in de omgeving.

Het tankstation aan het Stadionplein bevindt zich reeds op kortere afstand tot woningen aan het Stadionplein dan de afstand tot de onderhavige projectlocatie. Indien er beperkingen zijn voor de bedrijfsvoering, dan worden deze reeds bepaald door de aanwezige woningen. Dat geldt ook voor het stadion. Rond het stadion bevinden zich al op kortere afstand woningen, die al tot beperkingen kunnen leiden.

Conclusie
Op dit punt is geen planschade te verwachten.

5.6. Overige hinder en milieuaspecten

Bij overige hinder en milieuaspecten gaat het om mogelijke hinder door geluid, geur of windhinder.

Beoordeling
De nieuwbouw voorziet niet in nieuwe functies, die voor meer overlast in de omgeving zouden zorgen, dan de reeds toegestane functies. De omvang van de functie neemt wel toe, maar niet disproportioneel, gezien de ligging in een hoogstedelijk gebied met veel functiemenging.

Ook zullen geen bedrijven in de omgeving in hun bedrijfsvoering beperkt worden door het project. Voor het tankstation geldt, dat zich al op veel kortere afstand woningen bevinden, waarmee de bedrijfsvoering rekening moet houden. Dat geldt ook voor het stadion. Rond het stadion bevinden zich al op kortere afstand woningen, die al tot beperkingen kunnen leiden.

De nu voorziene nieuwbouw wordt maximaal 49 meter hoog en kan eventueel een effect hebben op het windklimaat in de omgeving. Uit een windhinderonderzoek is echter gebleken dat het windklimaat in de omgeving over het algemeen goed blijft voor de activiteit doorlopen. Enkele gebieden worden als matig beoordeeld. Dat is acceptabel en dit betreft ook geen woon- of verblijfsgebieden, waar het windklimaat tot planschade kan leiden. Op de tribunen van het Stadion blijft het windklimaat goed.

Conclusie
Ook op dit punt is geen planschade te verwachten.

6. Voorzienbaarheid

Bij het bepalen of een nadeel redelijkerwijs niet of niet geheel voor rekening van een benadeelde moet blijven, is van belang of een bepaalde ontwikkeling in de lijn der verwachting ligt. Een planologische maatregel kan onder omstandigheden voorzienbaar zijn als reeds geruime tijd bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit in die richting wijst en/of een structuurplan is vastgesteld.

Uit jurisprudentie blijkt in algemene zin, dat rekening gehouden moet worden of er ten tijde van de aankoop van het betreffende perceel voor een redelijk denkende en handelende koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in ongunstige zin zou veranderen.

Aangezien er in het onderhavige geval wordt geconcludeerd dat er geen (hinder)aspecten zijn die tot planschade zullen leiden, kan dit aspect verder buiten beschouwing worden gelaten.

7. Normaal maatschappelijk risico

Op grond van artikel 6.2, eerste lid, van de Wro blijft binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager. Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder b, van dit artikel – voor zover hier relevant – blijft, van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, in ieder geval voor rekening van de aanvrager: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

Uit het voorafgaande hoofdstuk is gebleken, dat de beoogde nieuwbouw geen relevant effect heeft op objecten in de omgeving die tot planschade kan leiden, zodat dit onderwerp verder niet van belang is voor dit project.

8. Conclusie

Uit het voorafgaande is gebleken dat er geen relevant negatief effect van het project op de omgeving is, zodat er geen sprake zal zijn van planschade.

9. Bijlage Bezonningsstudie d.d. 30 mei 2022 (Van Riezen & Partners)