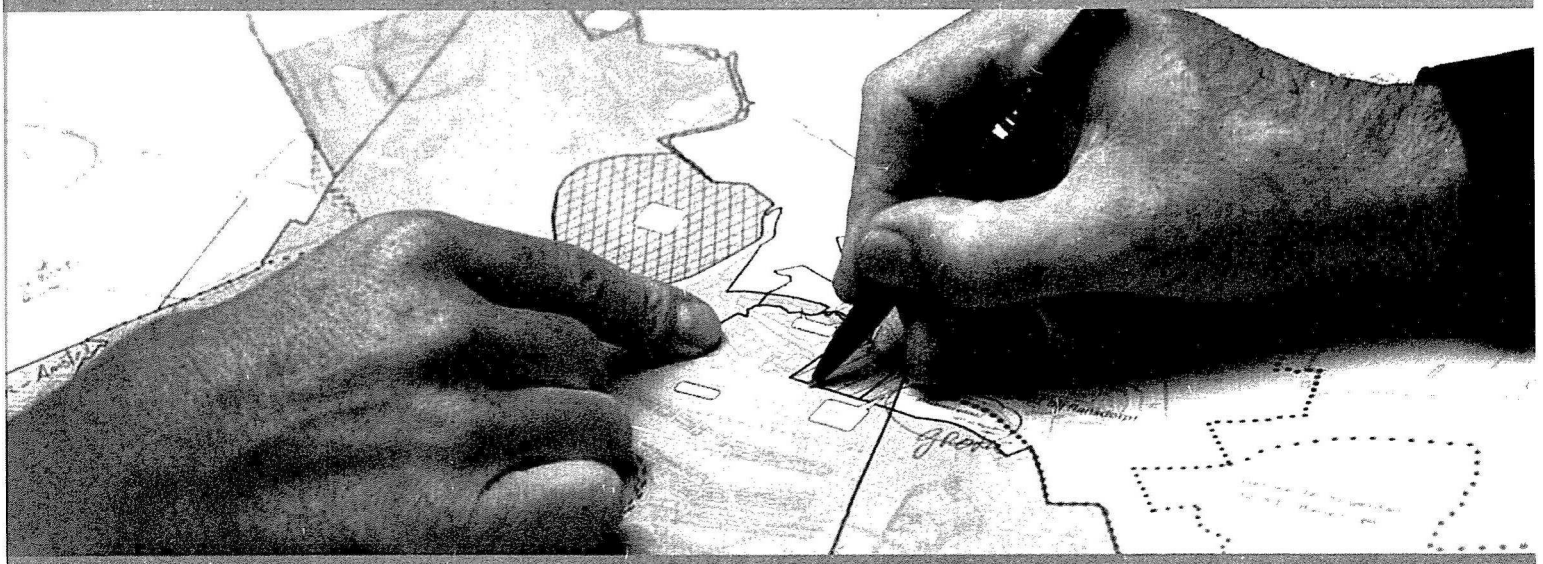
Planschade(risico)analyse
Soho House, Spuistraat 210-212 Amsterdam

Gemeente Amsterdam

Definitief

Gemeente Amsterdam Centrum



B|RO
Ruimte | om *in* te leven

Planschade(risico)analyse
Soho House, Spuistraat 210-212 Amsterdam
Gemeente Amsterdam
Definitief

Rapportnummer:	211x07686.084030_3
Datum:	13 mei 2015
Opdrachtgever:	
Projectteam BRO:	
Kaft:	Hollandse hoogte 14
Trefwoorden:	Planschade, risicoanalyse, Soho House, Spuistraat 210-212 Amsterdam
Beknopte inhoud:	In deze planschaderisicoanalyse wordt beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het Soho House aan de Spuistraat 210-212 te Amsterdam kan leiden tot reële planschadeclaims. De conclusie is dat er geen kans is op planschade.

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Vraagstelling 3
1.3 Verantwoording 4

2. HUIDIGE SITUATIE **5**

3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN **7**
3.1 Bestemming 'Gemengd – 2' 7
3.1.1 Bestemmingsomschrijving 7
3.1.2 Bouwregels 8

4. NIEUWE SITUATIE **11**

5. PLANVERGELIJKING **15**
5.1 Inleiding 15
5.2 Belanghebbenden 15
5.3 Planvergelijking 17
5.3.1 Besluit tot wijziging van planologisch regime 18
5.3.2 Ontstaat er een wijziging van de juridisch-planologische situatie? 18

6. PLANSCHADERISICOBEOORDELING **19**
6.1 Schadefactoren woningen 19
6.1.1 Aantasting van de privacy 20
6.1.2 Milieuhinder 21
6.1.3 Verkeers- en parkeerdruk 22
6.2 Schadefactoren bedrijven 22
6.2.1 Bereikbaarheid en gebruiksmogelijkheden bedrijfslocatie 22
6.3 Conclusie schadebeoordeling 23

7. CONCLUSIE EN ADVIES **25**

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aedes Real Estate (hierna te noemen: de initiatiefnemer) heeft opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse uit te voeren in verband met het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het Soho House aan de Spuistraat 210-212 te Amsterdam. Het project betreft de herontwikkeling van het huidige Bungehuis van de Universiteit van Amsterdam naar een Soho House.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de realisatie van het project functioneel en ruimtelijk niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve zal ten behoeve van het project een procedure ter afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.1 j° artikel 2.12 lid 1 sub a Wabo worden doorlopen. In deze planschaderisicoanalyse is beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het Soho House kan leiden tot reële planschadeclaims.

1.2 Vraagstelling

Elke ruimtelijke ontwikkeling heeft gevolgen. Een van de mogelijke gevolgen is dat schade wordt toegebracht aan derden. In beginsel moeten derden die schade zelf dragen. Het kan echter voorkomen dat de gevolgen van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling voor derden zo nadelig zijn, dat een tegemoetkoming in de kosten op zijn plaats is. Het gaat daarbij om schade die redelijkerwijs niet ten laste van derden behoort te blijven omdat de schade uitstijgt boven de normale schade die eenieder moet dragen. In zo'n situatie kunnen belanghebbenden bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een aanvraag indienen voor een tegemoetkoming in planschade als gevolg van een wijziging van het juridisch-planologische regime. Wanneer deze aanvraag terecht blijkt, is het college van burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in artikel 6.1 Wro, en onder de voorwaarden daar genoemd, gehouden de betreffende aanvrager een tegemoetkoming in planschade toe te kennen.

In deze risicoanalyse wordt de vraag beantwoord of eventuele planschadeclaims kans van slagen hebben. Initiatiefnemer heeft aan BRO, adviseurs in ruimtelijke ordening, economie en milieu, de opdracht gegeven om deze planschaderisicoanalyse uit te voeren ten aanzien van het aantal en het realiteitsgehalte van eventuele planschadeclaims.

1.3 Verantwoording

In de onderhavige planschaderisicoanalyse is uitgegaan van de navolgende wetgeving/stukken:

- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- De jurisprudentie zoals deze geldend is ten tijde van het opstellen van deze planschaderisicoanalyse;
- Bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' (vastgesteld d.d. 28 januari 2014);
- Voorlopig ontwerp SA210 d.d. 1 april 2015, opgesteld door K+P Architecten ½ wg;

Benadrukt dient te worden dat onderhavige planschaderisicoanalyse is opgesteld op basis van voorlopige gegevens. Indien na inwerkingtreding van het nieuwe juridisch-planologische regime aanvragen tot vergoeding van planschade worden ingediend, kan een schadebeoordelingscommissie na een diepgaand onderzoek op basis van de definitieve gegevens, het horen van belanghebbenden en een bezichtiging van het object tot een ander oordeel kan komen zowel voor wat betreft de mogelijkheid op vergoeding van planschade als de omvang van deze tegemoetkoming op de peildatum. Voorts kan de besluitvorming en eventueel bezwaar en beroep tot een andere uitkomst leiden. Onderhavige planschaderisicoanalyse dient dan ook enkel als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die belanghebbenden zouden kunnen ondervinden als gevolg van het nieuwe juridisch-planologische regime.

2. HUIDIGE SITUATIE

Het Bungehuis aan de Spuistraat 210-212 ligt binnen de grachtengordel van Amsterdam. Het monumentale complex ligt op de hoek van de Spuistraat, Paleisstraat en het Singel en is momenteel nog in gebruik bij de Universiteit van Amsterdam.



Figuur 1: Ligging plangebied (bron: Image © 2011 Aerodata International Surveys, © 2007 Google ™).

Huidige bebouwing

De huidige bebouwing bestaat uit een gesloten bouwblok met een bouwhoogte van circa 28 meter. Het gebouw heeft een kelder, begane grond, 1ste t/m 5de verdieping en gedeeltelijk een zolderverdieping met kap. Het overige gedeelte betreft een plat dak met een borstwering van circa 1,8 meter hoog. De entree van het Bungehuis ligt aan de Spuistraat. Het pand is geclassificeerd als Rijksmonument.



Figuur 2: Aanzicht Bungehuis. Boven: vanaf kruispunt Paleisstraat/Spuistraat. Beneden: vanaf het Singel.

3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' van de gemeente Amsterdam. Volgens de verbeelding en de planregels van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Gemengd - 2' met specifieke bouwaanduiding 'orde 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorie'.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding.

In onderhavige analyse zijn uitsluitend die bepalingen beschreven, die relevant zijn voor de analyse. Flexibiliteitsbepalingen zoals afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden in beginsel niet meegenomen in de analyse, omdat dit een separate planschadegrond is.

3.1 Bestemming 'Gemengd – 2'

Ten aanzien van de bestemming 'Gemengd – 2' gelden de navolgende regels.

3.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren;
b. kantoren met baliefunctie;
c. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang, en met uitzondering van automatenhallen;

d. galeries;
e. detailhandel in eerste bouwlaag, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, sekswinkels, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij dat op de verbeelding is aangeduid, en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons tenzij op de verbeelding aangeduid;
f. bedrijven;
g. bedrijfswoningen/dienstwoningen;
h. inpandige fietsenstallingen in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen;
j. openbare nutsvoorzieningen;
l. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

3.1.2 Bouwregels

Op de tot 'Gemengd – 2' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

Uitbreiding in de diepte van gebouwen
Uitbreiding van de diepte van gebouwen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, is toegestaan met inachtneming van het volgende:
a. onder uitbreiding wordt niet het realiseren van een vrijstaand gebouw begrepen;
b. de diepte van de uitbreiding bedraagt maximaal 2,50 meter, gemeten vanaf de achtergevel van de belendingen;
c. in afwijking van het voorgaande is uitbreiding in de diepte van gebouwen niet toegestaan in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd - 2' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden;
d. de maximale goot- en bouwhoogte van de uitbreiding is in geval van een uitbreiding van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1', gelijk aan de hoogste respectievelijke goot- en bouwhoogte van dat gebouw, waarbij sprake dient te zijn van verlenging van de bestaande kap.

Minimale bouwhoogte
a. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt minimaal 3.50 meter ten opzichte van de vloer van de eerste bouwlaag, met dien verstande dat deze bouwhoogte tot een diepte van minimaal 5 meter, gemeten vanaf de voorgevel, gehandhaafd dient te worden. Indien de vloer van de eerste verdieping onder het aangrenzend straatpeil ligt, bedraagt de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter gemeten vanaf het aangrenzend straatpeil tot aan de bovenkant vloer van de tweede bouwlaag, met dien verstande dat deze bouwhoogte tot een diepte van minimaal 5 meter, gemeten vanaf de voorgevel, gehandhaafd dient te worden.

b. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt minimaal 9 meter, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor aan- en uitbouwen en ter plaatse waar op de verbeelding een lagere maximale bouwhoogte is aangegeven.

Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 1

a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande goothoogte.
b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte. Volgens de toelichting van het bestemmingsplan bedraagt de bestaande bouwhoogte 27 meter.

Geen bouwvolume ondergronds

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.

Dak beëindiging

a. 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.
b. In geval van nieuwbouw of ingrijpende verbouw dient, wanneer een kap wordt geconstrueerd, de afstand tussen de goot- en bouwhoogte van het gebouw minimaal 2 meter te bedragen. In geval het gebouw plat wordt afgedekt, geldt de maximale goothoogte als maximale bouwhoogte.
c. Dakterrassen zijn niet toegestaan.
d. 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.

Detailhandel en consumentverzorgende voorzieningen

a. Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening zijn in de eerste bouwlaag en de daarondergelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) van bebouwing toegestaan, met uitzondering van bebouwing langs grachten en waterwegen.
b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening toegestaan in de eerste bouwlaag van bebouwing op hoeken van grachten/waterwegen met straten.

c. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening toegestaan in bebouwing langs het Singel tussen Spui en Muntplein, langs de Geldersekade, langs de Kloveniersburgwal tussen Oude Hoogstraat en Nieuwmarkt en langs de Oudezijds Achterburgwal tussen Oude Hoogstraat en Stormsteeg.

Voorzieningen

a. Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1.000 m^2 bedragen.
b. Voorzieningen met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1.000 m^2 die aanwezig zijn ten tijde van terinzagelegging van het plan mogen worden gehandhaafd maar niet worden vergroot.

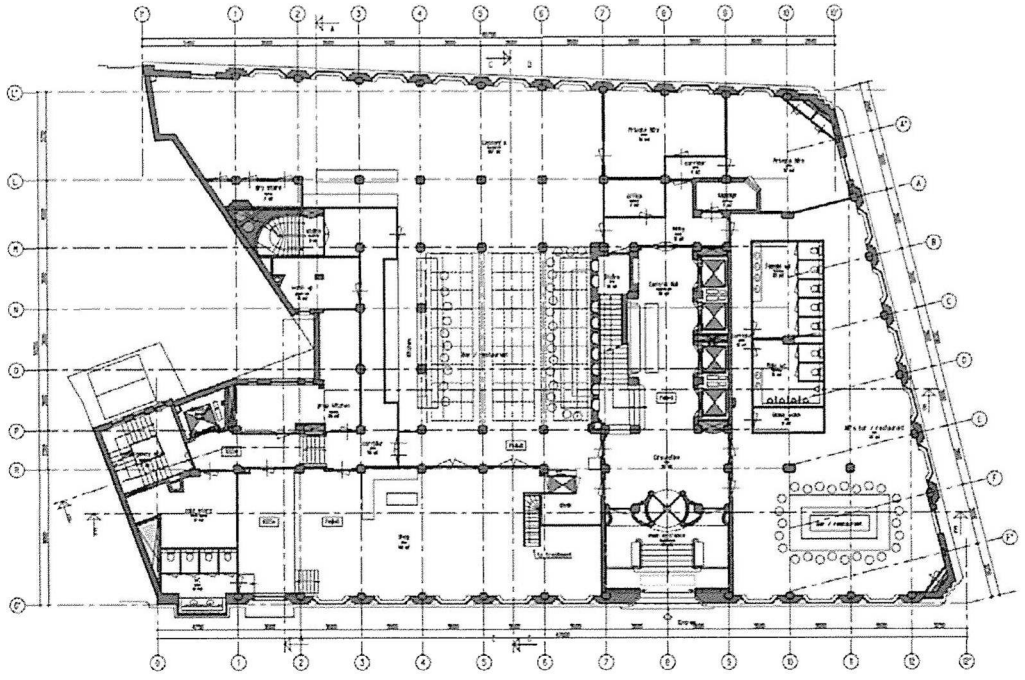
4. NIEUWE SITUATIE

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de realisatie van het Soho House functioneel en ruimtelijk niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve zal ten behoeve van het project een procedure ter afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.1 j° artikel 2.12 lid 1 sub a Wabo worden doorlopen.

Functioneel

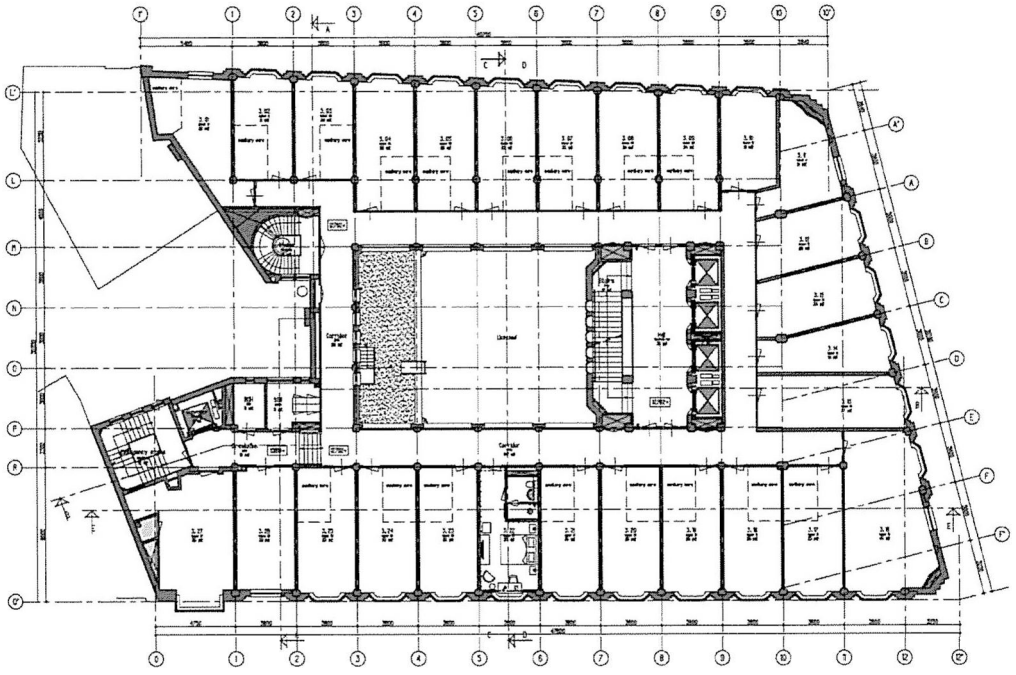
Het monumentale pand zal een interne verbouwing ondergaan, zodat het pand gebruikt kan worden als Soho House. Soho House is een internationale club met eigen leden die in de film, media en de creatieve industrie werken. Het pand zal als volgt worden ingericht:

- In de kelderverdieping wordt een fietsenstalling en een kleine film- en spreekzaal met bar gerealiseerd. Daarnaast is er ruimte voor facilitaire voorzieningen en installaties.
- De begane grond zal in zijn geheel publiek toegankelijk zijn. Er worden een bar (horeca 3) en een restaurant (horeca 4) gerealiseerd en er is ruimte voor detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening.



Figuur 4: Situatie begane grond.

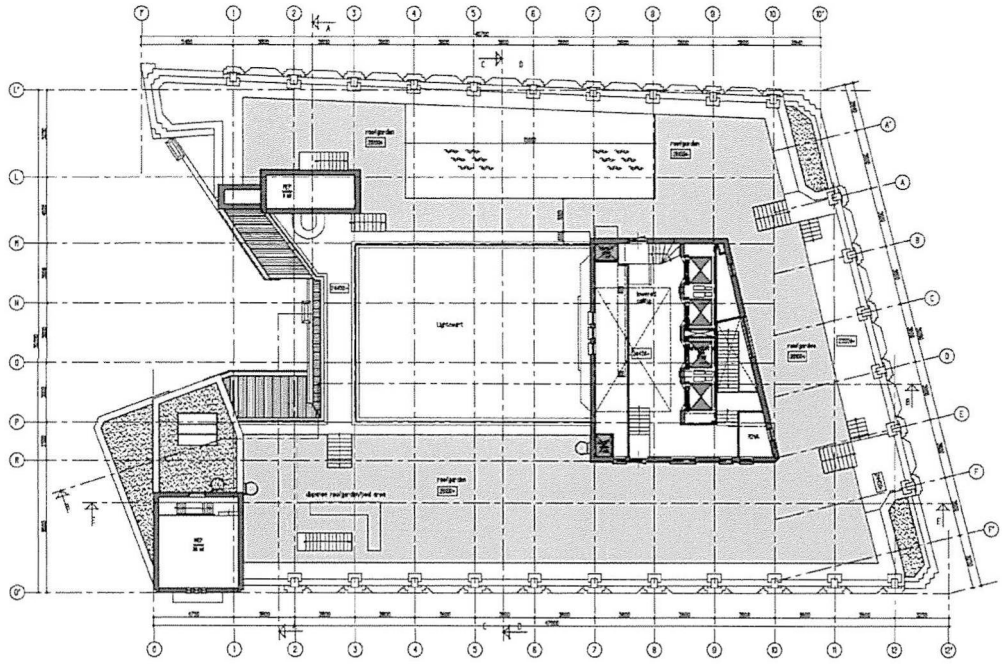
- De 1ste, 2de en 3dc verdieping worden in zijn geheel ingericht als hotel (horeca 5) voor clubleden van Soho House maar ook voor toeristen.
- Op de 4de verdieping komt een gym/fitnesscentrum met spa/sauna voor clubleden en hun introducees, en hotelgasten.
- Op de 5de verdieping is ruimte voor werken en ontmoeten voor clubleden, waaronder een bibliotheek, woonkamer, bar, tekenkamer en een gamekamer.
- De zolderverdieping - waar nu nog enkel installaties zijn ondergebracht - wordt omgebouwd tot een meer volwaardige 6de verdieping met aan de kant van het Singel een buitenzwembad en aan de kant van de Spuistraat een terras en bar voor clubleden.



Figuur 5: Situatie 3de verdieping.

Ruimtelijk

Op +24450m zal de zolderverdieping wordt ingericht als een installatieruimte, behalve waar het zwembad komt aan de kant van het Singel. Daar bovenop komt het dakterras en bar (+26100m). Het dakterras/de dakopbouw bevindt zich dus op min of meer gelijke hoogte als de bestaande borstwering van het gebouw. Het dakterras/de dakopbouw is echter enigszins terug gelegen van de borstwering. Daarnaast vindt een interne verbouwing van het complex plaats.



Figuur 6: Situatie 6de verdieping.

Parkeren

Aan de zijde van de Spuistraat zullen twee taxistandplaatsen en een laad en losplaats worden gerealiseerd. Voor fietsers wordt ook een speciale fietsenstalling gecreëerd in de kelder.

5. PLANVERGELIJKING

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk vindt de daadwerkelijke planvergelijking plaats. Allereerst wordt in paragraaf 5.2 bepaald wie mogelijk degenen zijn die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijden of zullen lijden als gevolg van de juridisch-planologische wijziging van het regime. Dit gebeurt aan de hand van het belanghebbendenbegrip zoals dat in artikel 1:2 Awb verwoord is. In het kort betekent dit dat degene wiens belang rechtstreeks betrokken is bij een besluit, belanghebbende is. Voor meer informatie omtrent het belanghebbendenbegrip verwijzen wij naar de bijlage.

Vervolgens worden de vigerende en de toekomstige juridisch-planologische regimes vergeleken. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- Wordt het vigerende regime gewijzigd door een besluit dat is genoemd in artikel 6.1 Wro?
- Ontstaat er een nadeliger planologische situatie?

Bij de beoordeling van de vraag of er een nadeliger planologische situatie ontstaat, moet zowel voor de oude als voor de nieuwe planologische situatie uitgegaan worden van hetgeen planologisch maximaal mogelijk is.[1] De feitelijke situatie is in beginsel niet relevant. Slechts indien realisatie van bouwmogelijkheden feitelijk onmogelijk is of anderszins vaststaat dat realisering niet zal plaatsvinden, kan met de planologische mogelijkheden geen rekening worden gehouden.

Daarna wordt beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling leidt tot een nadeliger planologische situatie en of deze schade *in redelijkheid* voor vergoeding in aanmerking komt. Het gaat hierbij uitsluitend om materiële schade, dat wil zeggen dat de schade in geld uit te drukken moet zijn, zoals bijvoorbeeld de waardevermindering van een woning.

5.2 Belanghebbenden

De Wet ruimtelijke ordening kent alleen degenen die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijden of zullen lijden als gevolg van de juridisch-planologische wijziging van het regime het recht toe op een tegemoetkoming in de planschade, hierna te noemen 'belanghebbenden'. Het feit dat de wet een recht op tegemoetkoming toekent aan deze *belanghebbenden* en niet slechts de eigenaar van de grond waarop het juridisch-planologisch regime wordt gewijzigd, zegt

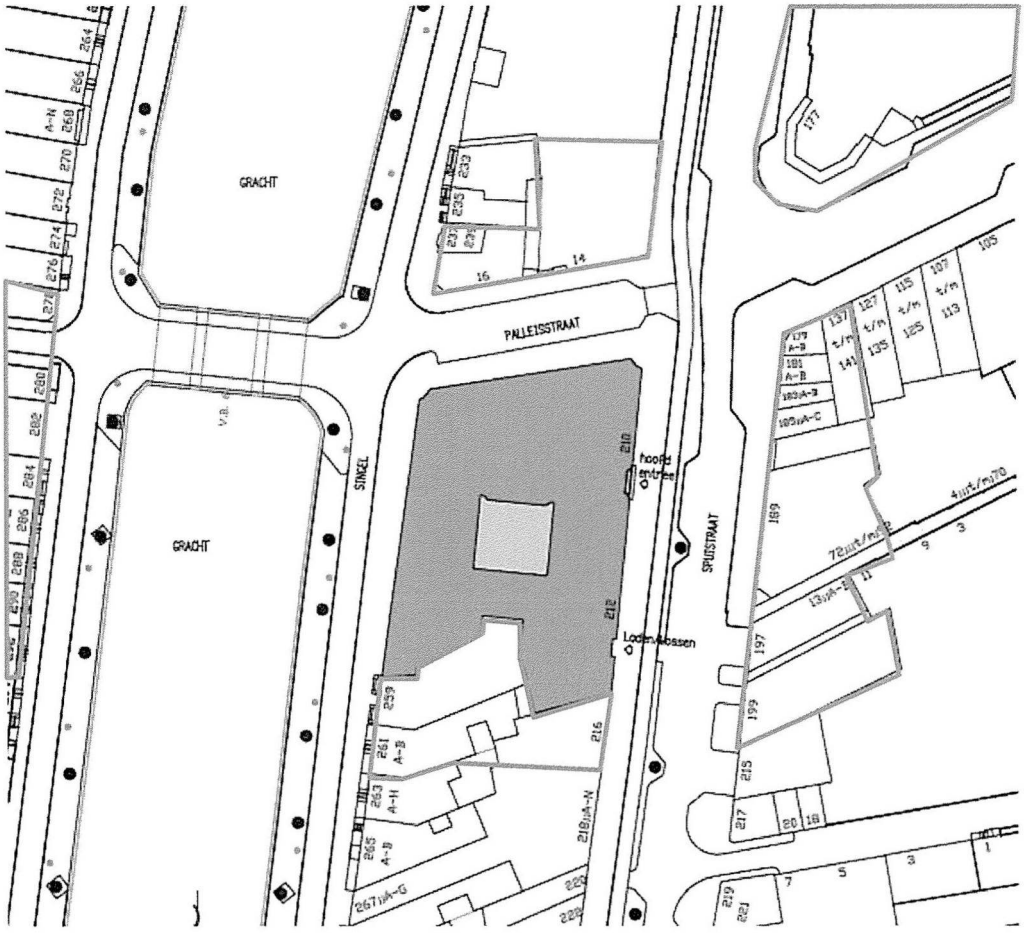
[1] ABRS 9-4-2003, BR 2003, p. 969 (Waterland).

meteen iets over de aard van de schade die voor vergoeding in aanmerking komt. In de literatuur wordt onderscheid gemaakt tussen directe en indirecte schade. Directe schade betreft de schade die wordt veroorzaakt door een wijziging van het planologisch regime ten aanzien van de eigen gronden. De regels van het planologisch regime bepalen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een perceel. Met een planologisch nadelige wijziging van de gebruiksmogelijkheden van de eigen gronden wordt de gebruiksvrijheid van de eigenaar *direct* beperkt. Ook planologische wijzigingen van de gronden van nabijgelegen percelen kunnen echter de waarde nadelig beïnvloeden. Daarbij gaat het om een vermindering van het genot of nut van de gronden. Het gaat dan om zogenaamde *indirecte* schade.

Voor onderhavig planschaderisicoanalyse komt het er dus in de eerste plaats op aan vast te stellen wie belanghebbenden zijn in de zin van de wet. Het belanghebbendenbegrip moet niet te eng worden uitgelegd. Als uitgangspunt geldt dat enkel het feit dat iemand schade lijdt of kan lijden, hem of haar tot belanghebbenden maakt.

In dit geval gaan we er vanuit dat de gronden van het projectgebied in eigendom zijn van de initiatiefnemer. Daarmee wordt duidelijk dat belanghebbenden slechts een potentiële claim zullen hebben voor zover het gaat om indirecte schade. De belangen van belanghebbenden kunnen zeer uiteenlopen. Zo kunnen bijvoorbeeld de nabijgelegen bedrijven schade lijden door inkomensderving enerzijds en waardedaling van de bedrijfslocatie anderzijds. Voor omwonenden wijst de praktijk uit dat vooral vermindering van het woongenot door aantasting van het woon- en leefklimaat, en de daarmee gepaard gaande waardevermindering van de woning, tot een aanspraak op schadevergoeding kunnen lijden.

De eigenaren van de woningen en de eigenaren/exploitanten van de bedrijven gelegen in de omliggende straten (zie met blauw aangeduide objecten) kunnen als belanghebbenden worden aangemerkt gezien de situering van bedoelde woningen en bedrijven binnen de invloedszone van het project.



Figuur 7: Belanghebbende woningen en bedrijven.

5.3 Planvergelijking

Nu is vastgesteld wie belanghebbenden zijn in het kader van deze planschaderisicoanalyse, is het noodzakelijk om te bepalen of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro. Van (mogelijke) planschade is sprake als is voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het planologisch regime is gewijzigd door een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit;
2. door deze wijziging is een nadeliger planologische situatie ontstaan.

Derhalve zal eerst worden onderzocht of het planologische regime als beschreven in hoofdstuk 4 een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit betreft en vervolgens of deze leidt tot een wijziging van de juridisch-planologische situatie ter plaatse van het Bungehuis. Vervolgens zal in hoofdstuk 6 beoordeeld worden of door deze wijziging een nadeliger planologische situatie zal ontstaan die mogelijk tot schade leidt voor belanghebbenden.

5.3.1 Besluit tot wijziging van planologisch regime

Artikel 6.1 Wro geeft slechts recht op een tegemoetkoming in de planschade die wordt veroorzaakt door de in dat artikel genoemde besluiten en maatregelen. Het Soho House kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve zal ten behoeve van het project een procedure ter afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.1 j° artikel 2.12 lid 1 sub a Wabo worden doorlopen. Artikel 6.1 lid 2 Wro bepaalt dat een dergelijke oorzaak de gemeente schadeplichtig kan maken. Het vigerende planologisch regime wordt in dit geval dus gewijzigd door een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit.

De volgende vraag die beantwoord moet worden om te bepalen of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro, is of de nieuwe planologische situatie een wijziging van het juridisch-planologisch regime ter plaatse van het Bungehuis tot gevolg zal hebben.

5.3.2 Ontstaat er een wijziging van de juridisch-planologische situatie?

Om te kunnen beoordelen of de nieuwe juridisch-planologische situatie gewijzigd wordt ter plaatse van het Bungehuis wordt het vigerende planologisch-juridische regime vergeleken met het planologisch-juridische regime van de oorzaak als bedoeld in artikel 6.1. Wro. Het gaat bij deze vergelijking niet om de feitelijke situatie, maar om hetgeen juridisch maximaal kan worden gerealiseerd onder de onderscheiden planologische regimes, ongeacht of deze mogelijkheden ook geheel zijn benut.[2] Er moet dus worden gekeken naar de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden die de achtereenvolgende planologische regimes bieden (dit is exclusief de eventueel in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsverplichtingen, afwijkingen of nadere eisen).

De realisatie van het Soho House leidt tot een functionele wijziging van het vigerende planologische regime. Het plan leidt tot overschrijding van het maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlak van 1.000 m^2 aan voorzieningen met inbegrip van additionele horeca. Daarnaast zijn de volgende functies op basis van het vigerende bestemmingsplan niet (rechtstreeks) toegestaan:

- een bar (horeca 3) en een restaurant (horeca 4) op de begane grond van het gebouw;
- een hotel (horeca 5) op de 1ste, 2de, 3de en 4de verdieping;
- een dakterras en bar op de 6de verdieping.

[2] Vgl. ABRS 5 maart 1996, BR 1996/919.

6. PLANSCHADERISICOBEOORDELING

Uit de planvergelijking komt naar voren dat de juridisch-planologische situatie ter plaatse van het Bungehuis zal wijzigen. In het navolgende zal worden beoordeeld of deze wijzigingen ook daadwerkelijk tot een verslechtering leiden voor belanghebbenden.

Bij het bepalen van het planologisch nadeel moeten de (gebruiks- en bouw)-mogelijkheden en mogelijke bijkomende effecten zeer secuur in beeld worden gebracht. Een lichte mate van planologische verslechtering kan alleen maar een lichte mate van schade tot gevolg hebben. In de praktijk is globaal een driedeling ontstaan in ernst en dus omvang van schade[3]: lichte, gemiddelde en ernstige schade. De schade is geringer bij slechts een enkele, beperkte schadefactor dan bij een cumulatie van schadefactoren, dan wel een ingrijpende schadefactor; dan is er sprake van gemiddelde schade. Bij ernstige schade is sprake van meerdere schadefactoren die ingrijpend zijn dan wel één schadefactor in zeer ingrijpende mate. Wij zullen voor belanghebbenden nagaan of er sprake is van schade en zo ja, in welke mate.

6.1 Schadefactoren woningen

Of het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ook daadwerkelijk tot een verslechtering leidt voor de eigenaren/bewoners van de omliggende woningen, wordt onder meer beoordeeld op grond van de mate waarin het woongenot vermindert. Vermindering van het woongenot door aantasting van het woon- en leefklimaat ten gevolge van een planologische wijziging kan tot schadeplichtigheid van de gemeente leiden. Dit kan enigszins worden geconcretiseerd. Uit de jurisprudentie blijkt namelijk dat de volgende factoren tot schadevergoeding kunnen leiden:

- vermindering van uitzicht;
- vermindering van bezonning;
- aantasting van privacy;
- toename van licht-, geluid- en stankoverlast (milieuhinder);
- toename van verkeers- en parkeerdruk.

De hiervoor beschreven factoren moeten in samenhang worden bezien. Cumulatie van deze factoren kan zorgen voor vermindering van het woongenot, ook al veroorzaken zij afzonderlijk bezien wellicht geen hinder.[4]

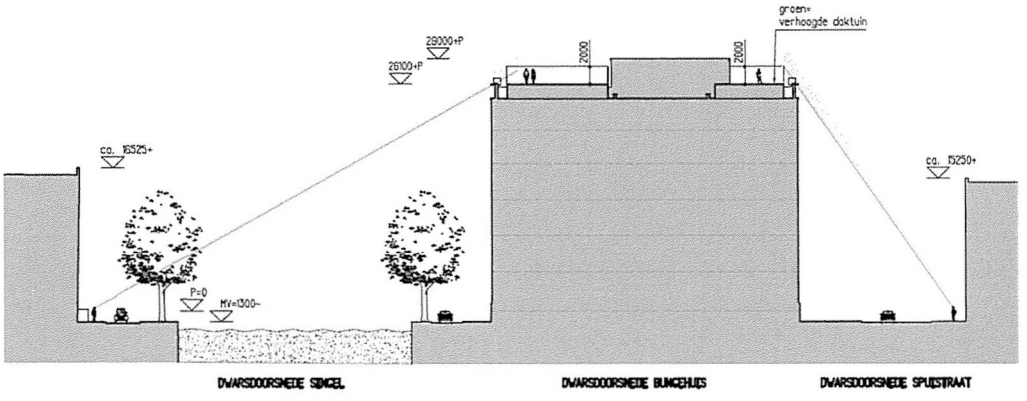
---

[3] *Ruimtelijke Ordening en Bouw*, jaargang 13 – 2004, nr. 3, p. 1 e.v.
[4] Vgl. ABRS 28 november 1996, BR 1998/313.

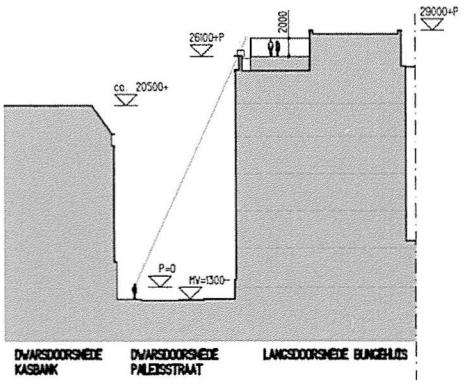
6.1.1 Aantasting van de privacy

Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn reeds een veelheid aan functies toegestaan in het Bungehuis, waaronder kantoren, detailhandel, (maatschappelijke) voorzieningen maar ook bedrijfs/dienstwoningen. Hoewel de realisatie van het Soho House leidt tot andersoortige functies, betreffen dit geen functies die tot een intensivering van het gebruik van het Bungehuis leiden. Er is derhalve geen sprake van een toename van de mogelijkheid tot inkijk in de omliggende woningen waardoor privacy-aantasting zou kunnen ontstaan.

Het dakterras met het zwembad en bar op de 6de verdieping betreffen nieuwe functies, een volwaardiger gebruik van deze bouwlaag. Dit is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Het dakterras/de dakopbouw is gelegen op +26100m en wordt met een balustrade afgezet. Het dakterras/de dakopbouw is enigszins terug gelegen van de bestaande borstwering en bevindt zich op min of meer gelijke hoogte als deze borstwering. De omliggende gebouwen hebben allen een wezenlijk lagere bouwhoogte dan het Bungehuis (maximaal 21,5 meter). Vanuit het terras is er zicht op de omliggende woningen, zodat enige toename van privacy-aantasting door inkijk zal ontstaan.



Figuur 8: Zichtlijnen vanuit omliggende straten.



De eigenaren/bewoners van de omliggende woningen zullen dientengevolge in een nadeliger planologische situatie komen. Uit de jurisprudentie[5] vloeit voort dat rekening moet worden gehouden met de aard van de omgeving. Bedoeld wordt dat kopers in een centrumgebied willen wonen vanwege de voorhanden zijnde voorzieningen. Aan een ligging binnen een centrumgebied is onlosmakelijk de nodige visuele hinder en inkijk verbonden. Een redelijk denkend en handelend koper van een woning in een centraal stedelijk gebied zal de koopprijs in mindere mate laten beïnvloeden door bijvoorbeeld visuele hinder (uitzicht en inkijk) in vergelijking met een redelijk denkend en handelend koper aan de rand van een dorp. Het is niet aannemelijk dat de toename van privacy-aantasting door inkijk ten gevolge van het dakterras van het Soho House leidt tot een dusdanig op geld waardeerbare waardevermindering van de omliggende woningen dat de eventuele planschade het normaal maatschappelijk risico overstijgt[6]. Er is geen reële kans op voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

6.1.2 Milieuhinder

Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn reeds een veelheid aan functies toegestaan in het Bungehuis, waaronder kantoren, detailhandel en (maatschappelijke) voorzieningen. Het betreffen functies die op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) vallen in maximaal de milieucategorie 2. Hoewel de realisatie van het Soho House leidt tot andersoortige functies, betreffen dit allen functies die vallen in de milieucategorie 1. Er is derhalve geen sprake van een toename van geluid-, licht- of stankoverlast.

Het terras met het zwembad en bar op de 6de verdieping betreffen nieuwe functies, een volwaardiger gebruik van deze bouwlaag. Deze zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Dergelijke functie zijn te categoriseren in de milieucategorie 1. Dit leidt tot een richtafstand van 0 meter in een gemengd gebied als het onderhavige, waar vele functies aanwezig zijn. Er zal derhalve geen wezenlijke toename van geluidshinder optreden voor de eigenaren/bewoners van de omliggende woningen, gezien de ligging van het Bungehuis in het drukke stadscentrum van Amsterdam.

Er is in het kader van de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning een akoestische quickscan[7] uitgevoerd naar de geluidsituatie in de omgeving vanwege de activiteiten op het dakterras. De resultaten van de quickscan laten zien dat de optredende geluidniveaus in de omgeving (zowel langtijdgemiddelde beoordelingsni-

---

5 O.a. ABRvS17 januari 2007, LJN AZ6425, nr. 200603549/1.

6 In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Een ontwikkeling als de onderhavige is in het centrum van een grote stad als Amsterdam een normale maatschappelijke ontwikkeling. Het centrumgebied van Amsterdam herbergt een veelheid aan functies en gemengde gebruiksvormen; de ontwikkeling van een Soho House met dakterras past hierbij.

7 Akoestische quikscan geluid naar de omgeving vanwege activiteiten dakterras, d.d. 7 mei 2015, opgesteld door Peutz.

veaus als maximale geluidniveaus) vanwege de beoogde activiteiten op het dak van het Soho House voldoen aan de geluidgrenswaarden conform het Activiteitenbesluit.

6.1.3 Verkeers- en parkeerdruk

Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn reeds een veelheid aan functies toegestaan in het Bungehuis, waaronder kantoren, detailhandel en (maatschappelijke) voorzieningen. Het betreffen functies die op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) leiden tot een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking. Hoewel de realisatie van het Soho House leidt tot anderssoortige functies, betreffen dit allen functies die een vergelijkbare verkeersaantrekkende werking met zich meebrengen. Er is derhalve geen sprake van een toename van verkeers- en daarmee parkeerdruk.

Er is in het kader van de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning een verkeer- en parkeeronderzoek[8] uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek laten zien dat het Soho House zonder grote verkeerskundige problemen kan worden ingepast. Er is vergeleken met het huidige, feitelijke gebruik als onderwijsgebouw van de UvA een lichte stijging van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie. Gezien de beperkte schaal hiervan, zorgt dit niet voor onacceptabele verkeerssituaties. Bovendien is de locatie goed bereikbaar met het openbaar vervoer en de parkeergarages in de omgeving zorgen voor voldoende buffer om incidentele pieken in parkeerbehoefte op te vangen.

6.2 Schadefactoren bedrijven

Kunnen de eigenaren/exploitanten van de onder 5.2. bedoelde bedrijven aanspraak maken op een planschadevergoeding als gevolg van inkomensderving enerzijds en waardevermindering van de bedrijfslocatie anderzijds? Voor de omliggende bedrijven en andere niet-woonfuncties gelden de aspecten als beschreven in 6.1. niet of in mindere mate. Zo kunnen bedrijven wel overlast ervaren als gevolg van een toename van de verkeers- of parkeerdruk, maar is een vermindering van bezonning in de achtertuin voor deze groep belanghebbenden niet relevant. Voor bedrijven zijn met name de bereikbaarheid en de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocatie (met name in het kader van de milieuzonering) van belang.

6.2.1 Bereikbaarheid en gebruiksmogelijkheden bedrijfslocatie

Voor de exploitanten/ eigenaren van de bedrijven aan de aangrenzende straten ontstaat geen nadeliger situatie omdat voor zowel de gebruiksmogelijkheden als de bereikbaar-

[8] Verkeer & Parkeren Soho club Spuistraat 210 Amsterdam, opgesteld door BRO, opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

heid (zie paragraaf 6.1.3.) geen verslechtering optreedt ten opzichte van de vigerende situatie. Er treedt uit milieukundig oogpunt juist een verbetering van de situatie op; de in de vigerende situatie toegestane (bedrijfs)woonfunctie wordt niet gebruikt. Hierdoor ondervinden bedrijven geen toename in een beperking van de gebruiksmogelijkheden.

6.3 Conclusie schadebeoordeling

Woningen
De juridisch-planologische wijzigingen zijn dusdanig dat er geen wezenlijke verandering van de leefomgeving optreedt. Het dakterras met het zwembad met op de 6de verdieping betreffen nieuwe functies van waaruit er zicht ontstaat op de omliggende woningen, zodat enige toename van privacy-aantasting door inkijk mogelijk is. De eigenaren/bewoners van de omliggende woningen zullen dientengevolge in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren. Niet aannemelijk is echter dat dit tot een dusdanig op geld waardeerbare waardevermindering van de omliggende woningen leidt dat de eventuele planschade het normaal maatschappelijk risico overstijgt. Er is geen reële kans op voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

Bedrijven
Er is geen sprake van een verslechtering van de bereikbaarheid of gebruiksmogelijkheden voor de eigenaren/exploitanten van de omliggende bedrijven. De eigenaren/exploitanten van de omliggende bedrijven zullen ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren. Er is geen reële kans op planschade.

7. CONCLUSIE EN ADVIES

In deze planschaderisicoanalyse is beoordeeld in hoeverre het wijzigen van de juridisch-planologische situatie ten behoeve van de realisatie van het Soho House kan leiden tot reële planschadeclaims.

De realisatie van het Soho House leidt tot overschrijding van het maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlak van 1.000 m^2 aan voorzieningen met inbegrip van additionele horeca. Daarnaast zijn de volgende functies op basis van het vigerende bestemmingsplan niet (rechtstreeks) toegestaan:

- een bar (horeca 3) en een restaurant (horeca 4) op de begane grond van het gebouw.
- een hotel (horeca 5) op de 1ste, 2de, 3de en 4de verdieping;
- een dakterras en bar op de 6de verdieping.

Woningen

De juridisch-planologische wijzigingen zijn dusdanig dat er geen wezenlijke verandering van de leefomgeving optreedt. Het dakterras met het zwembad en bar op de 6de verdieping betreffen nieuwe functies van waaruit er zicht ontstaat op de omliggende woningen, zodat enige toename van privacy-aantasting door inkijk mogelijk is. De eigenaren/bewoners van de omliggende woningen zullen dientengevolge in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren. Niet aannemelijk is echter dat dit tot een dusdanig op geld waardeerbare waardevermindering van de omliggende woningen leidt dat de eventuele planschade het normaal maatschappelijk risico overstijgt. Er is geen reële kans op voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

Bedrijven

Er is geen sprake van een verslechtering van de bereikbaarheid of gebruiksmogelijkheden voor de eigenaren/exploitanten van de omliggende bedrijven. De eigenaren/exploitanten van de omliggende bedrijven zullen ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie dientengevolge niet in een nadeliger planologische situatie komen te verkeren. Er is geen reële kans op planschade.

Aanbevelingen

Wij adviseren om de ruimtelijke procedure voort te zetten zoals gepland.