



ADVIES PLANSCHADERISICOANALYSE

inzake het ontstaan van planschade ex artikel 6.1 Wro als gevolg van de realisatie van (een gedeelte van) het plangebied Stadserv Oostenburg te Amsterdam



OPDRACHTGEVER:

Stichting Stadserv
Sarphatistraat 370
1018 GW AMSTERDAM

UITGEBRACHT DOOR:

Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV
Kerkstraat 54
3291 AM STRIJEN

Kenmerk: 30377972/N01/rko

Datum: 29 april 2016

INHOUD

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Ontvangen stukken	3
1.3	Conceptadvies	4
1.4	Onderzoeksprocedure	4
1.5	Wet ruimtelijke ordening	4
1.6	Schadefactoren.....	5
1.7	Verhuurde risico-objecten	5
1.8	Voorbehoud.....	6
2	HET PLANGEBIED.....	7
2.1	Ligging en omschrijving van de locatie	7
2.2	Bestaande objecten binnen de invloedssfeer	8
3	OVERZICHT WIJZIGING PLANOLOGISCHE REGIMES	9
3.1	Vigerend planologisch regime/Oostenburg Noord 2013.....	9
3.2	Toekomstig planologisch regime / Stadswerf Oostenburg	11
4	PLANSCHADERISICOANALYSE.....	13
4.1	Bouwmogelijkheden	13
4.1.1	Beperking van het uitzicht	13
4.1.2	Schaduwwerking	15
4.2	Gebruiksmogelijkheden.....	16
4.2.1	Aantasting van de privacy	16
4.2.2	Geluids- en lichthinder	17
4.3	Overige schadefactoren	17
4.4	Verrekening voor- en nadelen	18
4.5	Selectie risico-objecten	18
5	OVERZICHT VAN DE PLANSCHADEBEDRAGEN	19
5.1	Vaststelling van de schade	19
5.2	Beoordeling normaal maatschappelijk risico	19
5.3	Overzicht van planschadegevoelige objecten.....	23
6	CONCLUSIE.....	24

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

De gemeente Amsterdam is voornemens om het bestemmingplan Stadswerf Oostenburg te Amsterdam vast te stellen. Stichting Stadgenoot (hierna te noemen: Stadgenoot of opdrachtgever) zal van het plangebied de gebieden VOC kade, Dijksgracht en Lijnbaan realiseren (**hierna: het bouwplan**). Op 24 juni 2015 heeft Stadgenoot aan Overwater de opdracht bevestigd voor het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse als gevolg van het bouwplan. De opdracht werd uitgevoerd door 5.1, 2, e grondzakenskundige en Register-Taxateur en op systematiek beoordeeld door mr. 5.1, 2, e grondzakenjurist. Beiden zijn verbonden aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau te Strijen.

De vraag die dient te worden beantwoord is of door de wijziging van het planologische regime, die de realisatie van het bouwplan mogelijk maakt, planschade zal ontstaan. In deze planschaderisicoanalyse wordt de eventuele planschade als gevolg van de planologische wijziging inzichtelijk gemaakt.

De opdracht heeft alleen betrekking op de planschade, die als gevolg van de planologische wijziging in de directe omgeving buiten het bouwplan kan ontstaan, de zogenaamde 'indirecte planschade'. De beoordeling van eventuele planschade van de gronden onder het bouwplan (directe planschade) is geen onderdeel van deze planschaderisicoanalyse.

Voor de leesbaarheid van de planschaderisicoanalyse zijn alle hierin opgenomen kaartjes noord gericht.

1.2 Ontvangen stukken

Ten behoeve van het uitvoeren van deze planschaderisicoanalyse heeft ondergetekende de volgende stukken ontvangen, dan wel via het internet geraadpleegd:

1. Bestemmingsplan Oostenburg Noord 2013
2. Omgevingsvergunning VOC kade 10 t/m 14/Jacob Bontiusplaats 2 t/m 6/Oostenburgermiddelstraat 101 en 111 en Zeemagazijnkade 3/4/8 en 9, d.d. 2 oktober 2014
3. (Ontwerp) bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg
4. Verkavelingsopzet ter plaatse van het bouwplan
5. Masterplan openbare ruimte, schets van Urhahn d.d. 2015-01-05
6. Luchtfoto, niet gedateerd
7. Kadastrale kaart van het plangebied en aanliggende percelen, niet gedateerd.

1.3 Conceptadvies

Met opdrachtgever is afgesproken de planschaderisicoanalyse eerst in concept aan te leveren. Op 14 juli 2015 is het conceptadvies aan opdrachtgever toegezonden, die daar op 1 april 2016 op heeft gereageerd. Deze reactie is in dit definitieve advies verwerkt.

1.4 Onderzoeksprocedure

Op 1 juli 2015 heeft ondergetekende het bouwplan met opdrachtgever besproken. Aansluitend heeft ondergetekende het plangebied en de directe omgeving opgenomen. Na de opname is een planvergelijking gemaakt, om te beoordelen of er sprake zal zijn van een planologisch gewijzigde situatie. Afhankelijk van objectieve factoren, zoals de afstand tot het bouwplan, de toename van de maximaal mogelijke bouwmassa, de min of meer directe zichtlijnen op het bouwplan en dergelijke, zijn de risico-objecten aangegeven. Vervolgens is onderzocht of uit de planvergelijking een voor de eigenaren en/of gebruikers van de risico-objecten planologisch nadeliger situatie voortvloeit, waaruit schade voortvloeit, die op basis van artikel 6.1 Wro voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.

1.5 Wet ruimtelijke ordening

In artikel 6.1 Wro is bepaald dat burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een planologische wijziging, op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Uit tekst van artikel 6.1.2, onder a en b, van de Wro volgt dat vergoeding van planschade pas mogelijk is nadat er een besluit is genomen waarbij uitvoering is gegeven aan de uitwerkingsplicht.

De onder de Wro gevormde jurisprudentie schrijft voor dat zowel het oude als het nieuwe planologische regime maximaal moeten worden ingevuld, exclusief de ontheffingsmogelijkheden, voor zover hiervan geen gebruik is gemaakt.^{1 en 2}

Op basis van artikel 6.2.1 Wro blijft de binnen het normaal maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager.

Op basis van artikel 6.2.2 Wro blijft in ieder geval voor rekening van aanvrager:

- schade in de vorm van een inkomstenderving: een gedeelte gelijk aan 2% van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

¹ ABRvS 3 juli 2013, Oss, RVS:2013:112, zaaknummer 201201690/1/T2/A2

² ABRvS 1 augustus 2012, Utrechtse Heuvelrug; BX3316, zaaknummer 201108638

- schade in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte van 2% onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering een gevolg is van planologische wijziging van de eigen onroerende zaak.

1.6 Schadefactoren

Bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een planologisch nadeliger situatie, dienen de bouw- en de gebruiksmogelijkheden in de beoordeling te worden betrokken.

Wanneer sprake is van een verruiming en/of verzwaring van de bouwmogelijkheden kan voor gebruikers/eigenaren van omliggende objecten sprake zijn van een verlies aan uitzicht, (zon)lichtinval, alsmede een verlies aan situeringswaarde casu quo 'ligging' door een zekere 'verstening' van het gebied. Dit is afhankelijk van de onderlinge afstand en oriëntatie.

Een verruiming en/of intensivering van gebruiksmogelijkheden kan voor de eigenaren van omliggende objecten leiden tot een toename van hinder, zoals een verlies van privacy, een toename van verkeersbewegingen, geluidhinder en dergelijke.

De gedachte woonfunctie kan voor bestaande bedrijven in en rond het plangebied leiden tot een inperking van bestaande aanwendings- casu quo exploitatiemogelijkheden en/of het verloren gaan van uitbreidingsmogelijkheden, een en ander als gevolg van milieuhygiënische beperkingen.

Genoemde factoren kunnen los van elkaar of in combinatie leiden tot het ontstaan van schade, die in principe op voet van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking kan komen.

1.7 Verhuurde risico-objecten

In het hierna onder punt 2.2 opgenomen overzicht zijn mogelijke risico-objecten opgenomen die worden gehuurd. Over het feit of huurders recht hebben op een tegemoetkoming in planschade, merkt ondergetekende het volgende op. In het algemeen komt een huurder van een woning of een pand niet in aanmerking voor planschade omdat hij geen 'vermogensschade' lijdt. Wel is het onder bepaalde omstandigheden mogelijk om bij de verhuurder een huurverlaging te claimen, doch dit is een aangelegenheid tussen de verhuurder en de huurder en valt niet onder de reikwijdte van artikel 6.1 Wro. Op zijn beurt kan de eigenaar/verhuurder dan weer een tegemoetkoming in planschade aanvragen, omdat het rendement van zijn woning/pand vermindert.

Een dergelijke beredenering is ook van toepassing voor objecten die bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Hier staat vooral de vraag centraal of de realisatie van het bouwplan leidt tot verminderde exploitatiemogelijkheden. Wordt de vraag bevestigend beantwoord, dan dient in de inkomens- en vermogensschade van belanghebbende te worden voorzien.

1.8 Voorbehoud

Ondergetekende attendeert opdrachtgever erop dat het niet is uitgesloten dat, wanneer er daadwerkelijk aanvragen tegemoetkoming in planschade worden ingediend, een schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling van de ingediende aanvragen tot een ander oordeel komt dan ondergetekende.

De redenen hiervoor kunnen vooral zijn:

1. De planvorming voor de realisatie van het bouwplan is op dit moment nog niet in formele zin opgestart. Er bestaat weliswaar een vastomlijnd bouwplan, maar dit is nog niet in procedure gebracht. Om deze reden zijn er aannames gedaan.
2. Op dit moment is nog geen sprake van een planologische wijziging in de zin van een schadeveroorzakend besluit als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Op eventueel te ontvangen aanvragen tegemoetkoming in planschade kan door het college van burgemeester en wethouders niet eerder worden beslist dan nadat het gewijzigde planologische regime onherroepelijk is geworden. Verder blijkt uit vaste jurisprudentie met betrekking tot planschade, dat de omvang van de waardevermindering wordt bepaald door het verschil tussen de waarde van de betreffende onroerende zaak onmiddellijk vóór en onmiddellijk ná de wijziging van het planologische regime. Jurisprudentie geeft verder aan dat als peildatum voor de waardevermindering dient te worden aangehouden de datum waarop de planologische wijziging in werking is getreden.³ Deze momenten liggen nog (ver) vooruit in de tijd. In de tussentijd kunnen zich diverse ontwikkelingen voordoen, die van invloed zijn op de planvorming en daarmee op de beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade.
3. Ondergetekende heeft bij het opstellen van de planschaderisicoanalyse slechts gebruik kunnen maken van de onder hoofdstuk 1.2 genoemde stukken. Voor wat betreft bouwmassa en bouwhoogte is door ondergetekende gewerkt met de in deze stukken aangegeven maten en afmetingen. Wanneer de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bouwplan in het toekomstige planologische regime op één of meerdere onderdelen significant afwijken van deze maten en afmetingen, kan dit direct van invloed zijn op de beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade.
4. Ondergetekende heeft voor zover noodzakelijk van de risico-objecten alleen geveltaxaties gemaakt en heeft geen rekening kunnen houden met argumenten van eigenaren-bewoners van de risico-objecten en met de beleving vanuit deze objecten. Ondergetekende heeft zich hiervan bij het opstellen van het advies uiteraard wel een zo goed mogelijk beeld gevormd.

Op basis van het vorenstaande kan de onderhavige analyse dan ook alleen worden beschouwd als een indicatie van de mogelijk te verwachten planschade.

Om voornoemde redenen kan Overwater dan ook niet aansprakelijk worden gesteld voor de eventuele nadelige gevolgen die voor opdrachtgever kunnen ontstaan, indien een schadebeoordelingscommissie, bij een volledige behandeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade tot een ander oordeel komt dan in dit advies is aangegeven.

³ ABRvS 15 januari 2003, Tynaarlo, zaaknummer 200200342/1 Gst 7180, nr. 29

2 HET PLANGEBIED

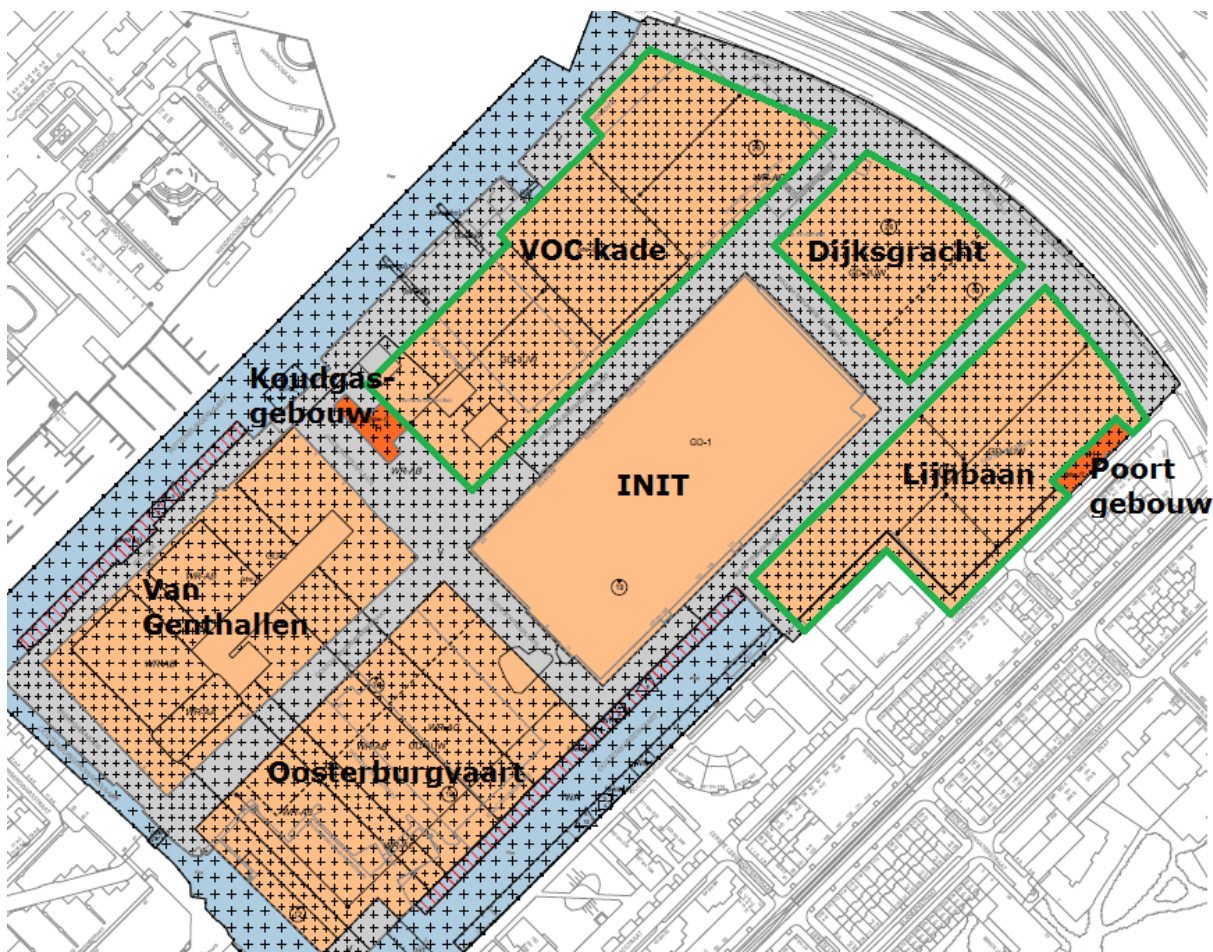
2.1 Ligging en omschrijving van de locatie

Het plangebied Stadswerf Oostenburg is een van de oostelijke eilanden gelegen aan de noordoostelijke rand van stadsdeel Centrum, binnen de ring A10. Het plangebied omvat het voormalig Storkterrein en ligt op het noordelijk deel van het eiland Oostenburg. Het plangebied wordt globaal begrensd door de:

- Spoordijk in het noorden
- Wittenburgervaart in het westen
- Oostenburgerdwarfsvaart in het zuiden
- Oostenburgervaart in het oosten.

Het plangebied betreft thans een bedrijventerrein dat getransformeerd wordt tot werkwoongebied.

Het bouwplan betreft de gebieden VOCKade, Dijksgracht en Lijnbaan, die hieronder geprojecteerd op de verbeelding van het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg groen omlind zijn weergegeven. Deze planschaderisicoanalyse gaat niet in op planschadegevolgen van de deelgebieden Van Genthallen, Oosterburgvaart en INIT en/of het Koudegasgebouw en Poortgebouw.

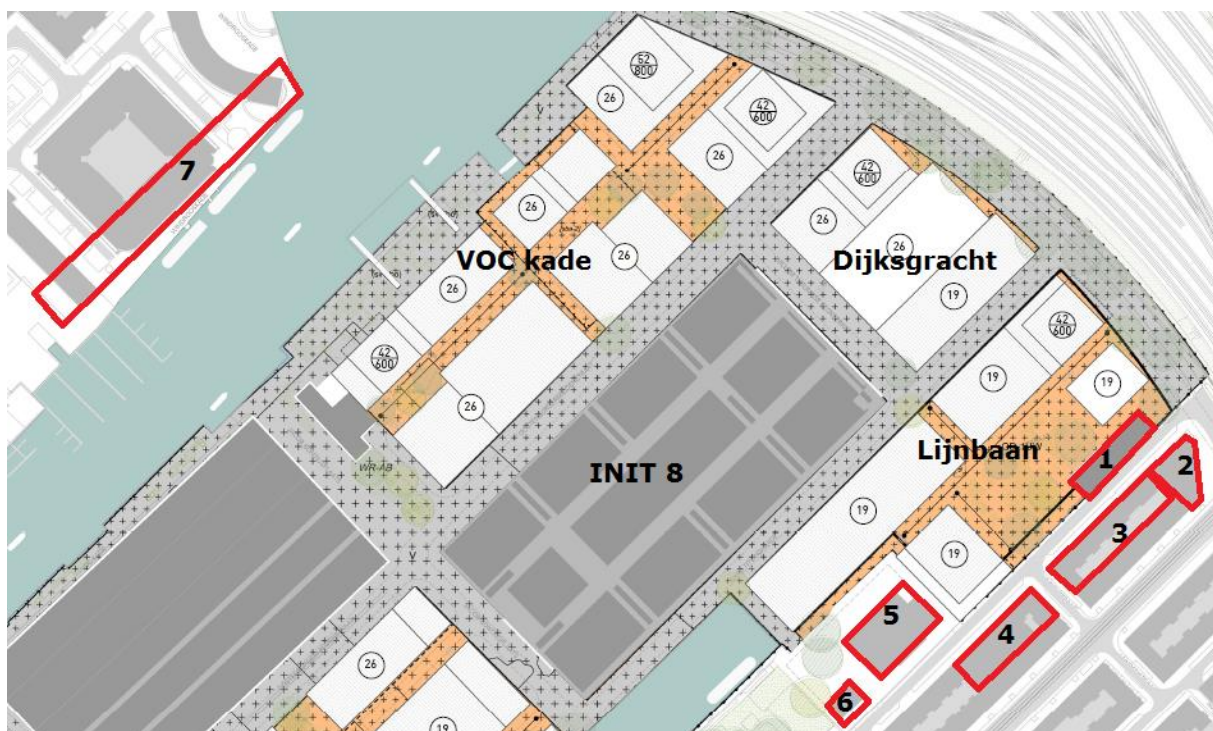


Om een indruk te krijgen van het plangebied, is een fotobijlage aangehecht.

Bijlage 1 : FOTBIJLAGE

2.2 Bestaande objecten binnen de invloedssfeer

Op basis van de opname van het plangebied en de direct omgeving en aan de hand van de belangrijkste kenmerken van het bouwplan, heeft ondergetekende geïnventariseerd voor welke objecten, zuiver door hun ligging ten opzichte van het te analyseren plangebied, in beginsel planschade zou kunnen ontstaan, de zogenaamde 'risico-objecten'. De ligging van deze objecten is indicatief genummerd en rood omlijnd op de volgende afbeelding weergegeven.



Hieronder is een beknopte omschrijving van de risico-objecten opgenomen.

	<u>Bouwblok Lijnbaan</u>		
ro1	Conradstraat 471	Poortgebouw, reataurant Rosa en Rita	
ro2	Conradstraat 168 / 170	woningen / appartementen	
ro3	Conradstraat 142 t/m 166 C	huizenblok / sloop-nieuwbouw	
ro4	Lijndenstraat 20 - Conradstraat 124 t/m 140	woningen / appartementen	
ro5	Conradstraat 423 A t/m L	woonappartement	
ro6	Conradstraat 419 / 421	woningen	
	<u>Bouwblok VOC-kade</u>		
ro7	Windroosplein - Windrooskade	maisonnetwoning parterre	
	<u>Bouwblokken</u>		
ro8	Isaac Titsinghkade 101	INIT, stadswerf en kantoren/bedrijfsruimten	

ro = risico-object(en)

De objecten ten noordoosten van de spoordijk, zijn vanwege de aard, liggingen en afstand niet in de analyse betrokken.

3 OVERZICHT WIJZIGING PLANOLOGISCHE REGIMES

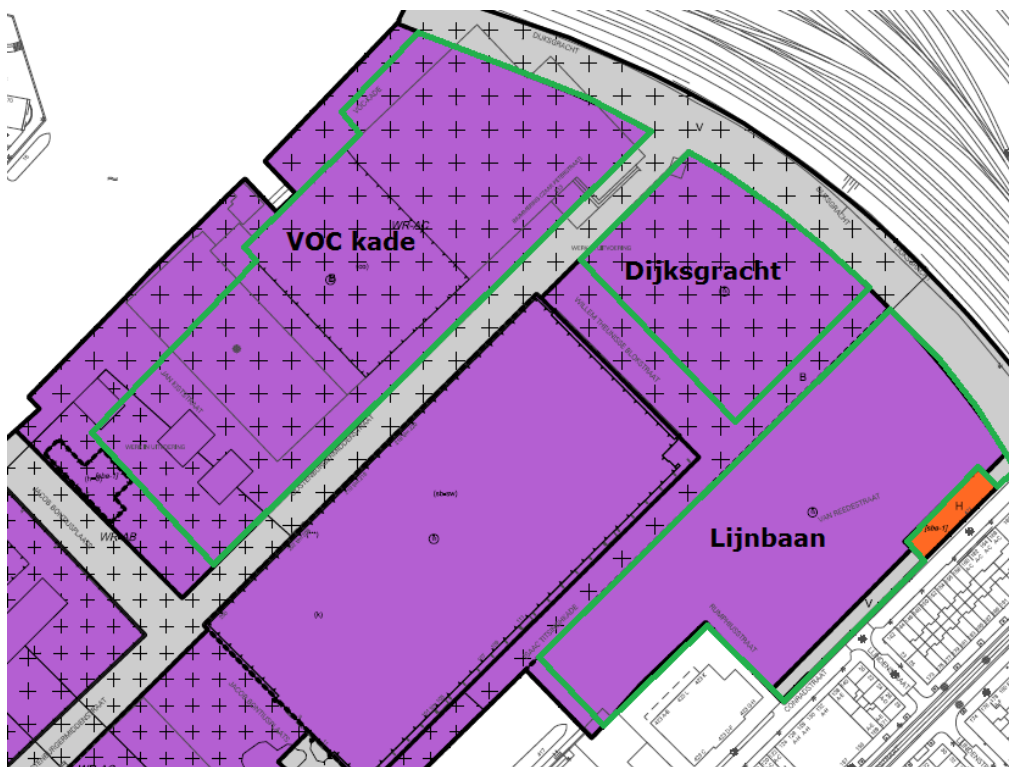
Voor de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade dient te worden onderzocht of de aanvrager als gevolg van de desbetreffende wijziging van het planologische regime in een nadeliger positie zal komen te verkeren en ten gevolge daarvan schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient de desbetreffende wijziging, waarvan gesteld wordt dat deze planschade veroorzaakt, te worden vergeleken met het vigerende planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar wat op grond van deze regimes maximaal kan, onderscheidenlijk kon worden gerealiseerd, ongeacht of verwezenlijking heeft plaatsgevonden.

Het bouwplan wordt planologisch ingepast door middel van een bestemmingsplan met (ter plaatse) uit te werken bestemmingen en uitwerkingsplannen. De planvergelijking dient dan plaats te vinden tussen

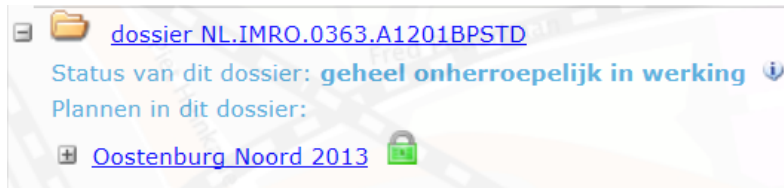
- bestemmingsplan Oostenburg Noord 2013
- en
- bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg
- (nog op te stellen/zie 3.2) uitwerkingsplannen VOC kade, Dijkgracht en Lijnbaan.

3.1 Vigerend planologisch regime/Oostenburg Noord 2013

Op de gronden die een planologische wijziging ondergaan en waarop het bouwplan wordt gerealiseerd, vigeert het bestemmingsplan 'Oostenburg Noord 2013', vastgesteld bij raadsbesluit van 25 juni 2013. Hieronder is een uitsneden van de verbeelding opgenomen, waarop indicatief groen omlind de deelgebieden van het bouwplan zijn weergegeven.



Hieronder is een uitsnede opgenomen van www.ruimtelijkeplannen.nl d.d. 8 maart 2016, waaruit blijkt dat dit bestemmingsplan geheel onherroepelijk in werking is getreden.



Onder dit bestemmingsplan vigeert ter plaatse van het bouwplan de bestemming Bedrijf. Hieronder volgt een weergave van de voor deze planschaderisicoanalyse van belang zijnde bestemmingsplanbepalingen.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven die vallen in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' milieucategorie I t/m IV, met dien verstande dat garagebedrijven en vuurwerkopslag niet zijn toegestaan;
- bij de bedrijven behorende kantoor- en vergaderruimte;
- inpandige parkeervoorzieningen;
- inpandige fietsenstallingen;
- de onbebouwd blijvende gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van verkeer

Verder geldt dat:

- de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 3 meter bedraagt en het niet is toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.
- het dagelijks bestuur bevoegd is nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanwege het straat en bebouwingsbeeld, en/of de verkeersveiligheid en de milieusituatie, dan wel in verband met de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing.

Voor het bouwblok VOC kade geldt verder:

- ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' uitsluitend theater, evenementen en horeca 2;
- een maximale bouwhoogte van gebouwen van 25 meter.

Voor het bouwblok Dijksgracht geldt verder:

- een maximale bouwhoogte van gebouwen van 18 meter.

Voor het bouwblok Lijnbaan geldt verder:

- een maximale bouwhoogte van gebouwen van 13 meter.

De volledige vigerende bestemmingsplanbepalingen zijn in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

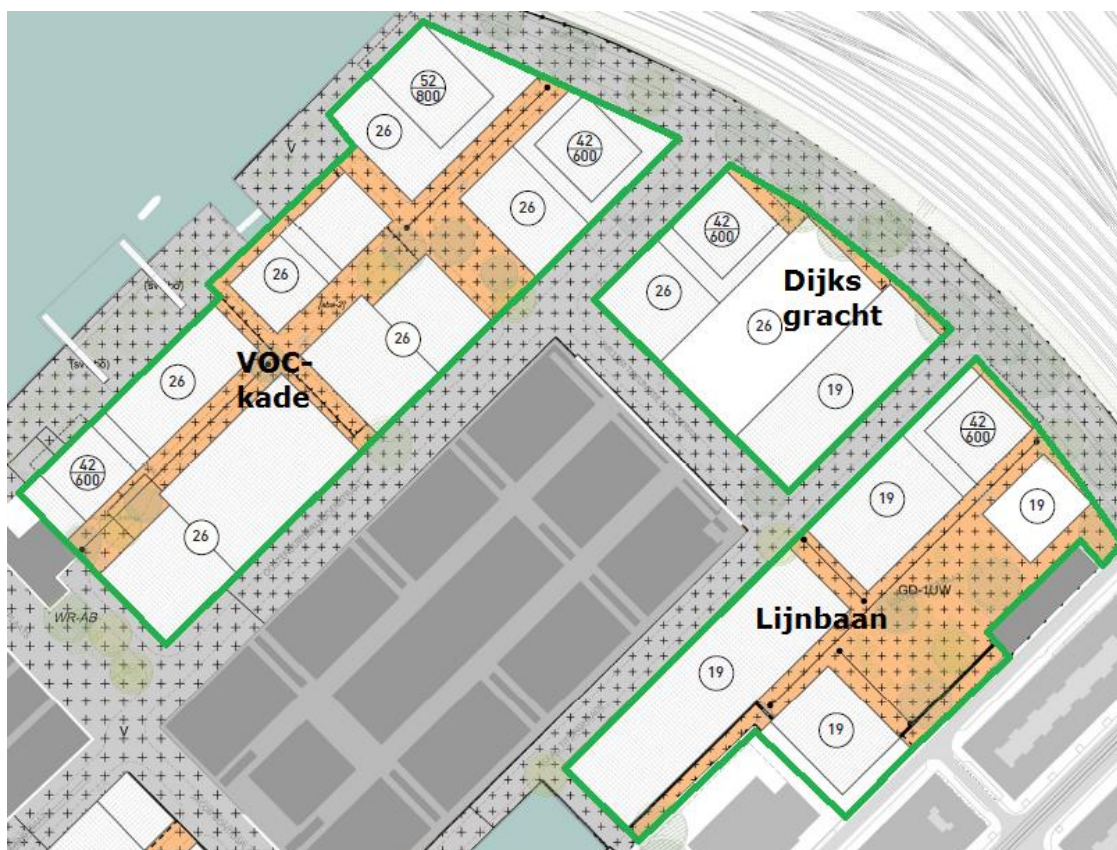
Het bestemmingsplan maakt geen melding van een maximaal bebouwingspercentage, waarmee bij een maximale invulling planologisch gezien (per situering) 100% bebouwd kan worden.

3.2 Toekomstig planologisch regime / Stadswerf Oostenburg

Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken heeft de gemeente Amsterdam het ontwerp bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg d.d. 3 april 2015 gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Volgens dit bestemmingsplan krijgen de bouwblokken de bestemmingen 'Gemengd – Uit te werken 1, 2 en 3'. Uit tekst van artikel 6.1, tweede lid, onder a en b, van de Wro volgt, dat vergoeding van planschade pas mogelijk is nadat er een besluit is genomen waarbij uitvoering wordt gegeven aan de uitwerkingsplicht. Pas na het in werking treden en onherroepelijk worden van een uitwerkingsplan kan sprake zijn van te vergoeden planschade.

Van opdrachtgever is een verwachte uitwerking van de bouwblokken, in de vorm van een verkavelingsschets d.d. 3 juli 2015 ontvangen. Voor het uitbrengen van onderhavige planschaderisicoanalyse is deze verkavelingsschets geprojecteerd op de verbeelding Stadswerf Oostenburg en als uitgangspunt voor het mogelijke toekomstig planologische regime aangehouden, voor zover het gaat om de maximale bebouwingsmogelijkheden. Op de gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens een in zodanig plan gestelde eisen. Deze eisen zullen een detaillering hebben van de uit te werken bestemming voor wat betreft de bouw mogelijk heden maar ook voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden.

Hieronder is een uitsnede opgenomen van de verbeelding Stadswerf Oostenburg gecombineerd met de verkavelingsschets (witte vlakken) met bouwvlakken (wit-geruit) en maximale bouwhoogten.



Onder dit bestemmingsplan vigeert ter plaatse van het bouwplan ter plaatse van het bouwblok:

- VOC kade de bestemming 'Gemengd – 3 Uit te werken' met een maximale bouwhoogte van 26 meter, met een hoogteaccent:
 - a. ter plaatse van het zuidwestelijke bouwvlak van 42 meter;
 - b. ter plaatse van het noordelijke bouwvlak van 52 meter;
 - c. ter plaatse van het noordoostelijke bouwvlak van 42 meter.
- Dijksgracht de bestemming 'Gemengd – 2 Uit te werken' met een maximale bouwhoogte variërend van 19 tot 26 meter, met een hoogteaccent van 42 meter in het noordelijkste bouwvlak.
- Lijnbaan de bestemming 'Gemengd – 1 Uit te werken' met een maximale bouwhoogte van 19 meter met een hoogteaccent van 42 meter ter plaats van het noordelijkste bouwvlak.

Hieronder volgt een weergave van de voor deze planschaderisicoanalyse van belang zijnde bestemmingsplanbepalingen.

De voor 'Gemengd - Uit te werken - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen,
- kantoren;
- horeca 3 en 4;
- horeca 5;
- detailhandel met inbegrip van een mengformule;
- maatschappelijke voorzieningen;
- sport- en recreatieve voorzieningen;
- culturele voorzieningen;
- bedrijven;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- tuinen;
- buurtontsluitingswegen;
- parkeervoorzieningen;
- fiets- en voetpaden;
- waterlopen en waterpartijen;
- geluid- of wind afschermdende voorzieningen;

Als uitwerkingsregel is onder andere opgenomen dat gebouwen uitsluitend in het bouwvlak mogen worden gebouwd.

De voor 'Gemengd - Uit te werken - 2' aangewezen gronden hebben eenzelfde bestemmingsomschrijving, met uitzondering van de horeca bestemmingen. Als uitwerkingsregel is onder andere opgenomen dat gebouwen uitsluitend in het bestemmingsvlak mogen worden gebouwd.

De voor 'Gemengd - Uit te werken - 1' aangewezen gronden hebben eveneens eenzelfde bestemmingsomschrijving, met uitzondering van bestemming horeca 5 en toevoeging van de bestemming:

- pleinen of vergelijkbare openbare verblijfsruimten.

Als uitwerkingsregel is onder andere opgenomen dat gebouwen uitsluitend in het bestemmingsvlak mogen worden gebouwd.

Als algemene gebruiksregel is in artikel 19 van het bestemmingsplan opgenomen dat, voor zover op gronden mag worden gebouwd en ze mogen worden gebruikt ten behoeve van de functies:

- kantoren;
- bedrijven;
- detailhandel met inbegrip van een mengformule;
- dienstverlening met inbegrip van een mengformule;
- maatschappelijke dienstverlening;
- culturele voorzieningen;

dit slechts mag voor functies die in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen onder categorie I of II'.

4 PLANSCHADERISICOANALYSE

Hieronder worden de diverse schadefactoren beschreven. In de onder punt 4.4 opgenomen tabel is de schadefactor samenvattend weergegeven.

4.1 Bouwmogelijkheden

De verandering van bouwmogelijkheden spitst zich toe op een eventuele beperking van uitzicht en een toename van schaduwwerking.

4.1.1 Beperking van het uitzicht

Een beperking van het uitzicht waaruit schade voortvloeit, kan voor een tegemoetkoming in planschade in aanmerking komen. Voor de beoordeling of risico-objecten voor wat betreft de schadefactor uitzicht in een planologisch nadeliger situatie terecht zullen komen, zijn van belang:

- een toename van de toegestane bouwhoogte en/of
- een afname van de afstand tot de risico gevoelige objecten en/of
- de situering van de risico-objecten ten opzichte van het plangebied.

Per risico-object is aangegeven of de bewoners ervan onder het toekomstige planologisch regime met een grotere beperking van het uitzicht worden geconfronteerd dan onder het vigerend planologisch regime maximaal mogelijk is.

De risico-objecten 1 tot en met 6 liggende aan de zuidoostzijde van de Lijnbaan kunnen onder het vigerende bestemmingsplan over het gehele bouwblok worden geconfronteerd met de oprichting van bedrijfsgebouwen. De afstand van deze bedrijfsgebouwen ten opzichte van onderhavige risico-objecten is circa 14 meter, behoudens van het risico-object 1 waar de afstand 0 meter bedraagt. De maximale hoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 13 meter. Onder het toekomstig planologisch regime worden vier werk-woongebouwen opgericht met een maximale hoogte van 19 meter. Het bouwblok met een hoogteaccent van 42 meter ligt op grotere afstand en achter de andere te realiseren gebouwen, waardoor het zicht hierop minimaal is.

Verder wordt het gebied ingericht als plein of vergelijkbare openbare ruimte. Hierna wordt per risico-object aan deze zijde van het plangebied ingegaan op de beperking van het uitzicht.

- Ter hoogte van risico-object 1 wordt het dichtstbijzijnde gebouw gerealiseerd op een afstand van circa 10 meter in plaats van 0 meter aan de achterzijde en deels de zijkanten. Verder grenst risico-object 1 in de toekomstige situatie voor een groot deel aan een openbaar plein. Qua uitzicht is voor deze objecten sprake van een planologisch verbeterde situatie.
- Ter hoogte van risico-object 2 wordt ter hoogte van de noordelijke woningen het dichtstbijzijnde toekomstig gebouw mogelijk gemaakt op een afstand vanaf circa 23 meter in plaats van de huidige 14 meter. Daar staat tegenover dat de bouwhoogte toeneemt met 6 meter. Overigens wordt voor deze objecten voor wat betreft de eerste twee bouwlagen het zicht deels belemmerd door het te handhaven Poortgebouw. Qua uitzicht is voor deze objecten sprake van een planologisch licht verbeterde situatie.
- Voor risico-object 3 geldt dat de toekomstige bebouwing recht tegenover de woningen op circa 56 meter wordt gerealiseerd, een toename van circa 42 m ten opzichte van de vigerende planologische situatie. De zuidelijk gelegen woningen worden schuin weggijkend in de toekomstige situatie geconfronteerd met een toename van de maximale bouwhoogte van 13 naar 19 meter op een gelijkblijvende afstand van circa 20 meter. Deze toename neemt niet weg dat toch voor deze woningen qua uitzicht sprake is van een planologisch licht verbeterde situatie en voor de overige woningen een verbeterde situatie.
- Voor risico-object 4 geldt dat recht tegenover het noordelijke deel van de woningen op gelijke afstand van 14 m de toekomstige bouwhoogte met 6 m toeneemt, van 13 (4,5 bouwlagen) naar 19 m. De toekomstige bouwmassa neemt af. Gezien de hoogte van deze risico-objecten zelf is er onder het vigerende planologische regime bij een maximale invulling al geen sprake van uitzicht. Naarmate de woningen meer zuidelijk gesitueerd zijn wordt de zichtlijn op dit deel van het bouwplan minder relevant. Qua uitzicht is alles overwegend voor het noordelijke deel van deze objecten sprake van een planologisch licht verslechterde situatie en voor de overige objecten een neutrale situatie.
- Voor risico-object 5 geldt dat door het toekomstige bouwplan de bouwhoogte van twee nieuw te realiseren gebouwen met 6 m toeneemt van 13 naar 19 m en de bouwmassa iets afneemt. Van het noordoostelijk gesitueerde nieuw te realiseren gebouw blijft de afstand tot het risico-object gelijk, de afstand van het noordwestelijke gebouw neemt met circa 3 m toe, van 11 naar 14 m. Ook vanuit deze risico-objecten bezien is bij een maximale invulling van het vigerend planologische regime al geen sprake van uitzicht. Qua uitzicht is alles overwegende voor het noordelijke deel van deze objecten sprake van een planologisch licht verslechterde situatie en de overige objecten een neutrale situatie.
- Voor risico-object 6 geldt dat door het toekomstige bouwplan de bouwhoogte van het gebouw met 6 m toeneemt, van 13 naar 19 m. Vanuit deze woningen bezien blijft de bouwmassa gelijk. Daarentegen neemt de afstand toe met circa 3 m van 11 naar 14 m. Ook voor deze objecten geldt dat bij maximale invulling van het oude planologische regime al geen sprake van uitzicht. Qua uitzicht is alles overwegende voor deze objecten sprake van een planologisch neutrale situatie.

De risico-objecten 7 liggen ten noordwesten van de VOC kade. Ten opzichte van deze objecten wordt aan de andere zijde van het water het dichtstbijzijnde gebouw gerealiseerd op een afstand van circa 90 m. Een toename van 20 m van wat onder het huidige planologische regime mogelijk is. Onder het oude planologische regime was de maximale bouwhoogte 25 m en kon het gehele bestemmingsvlak worden bebouwd. In de nieuwe situatie is de maximale bouwhoogte grotendeels 26 m met enkele hoogteaccenten van 42 en 52 m. Gezien de afstand van de deze objecten is qua uitzicht sprake van een planologisch neutrale situatie.

De risico-objecten 8 betreffen bedrijfsobjecten, waarvoor in het algemeen geldt dat aan het onbelemmerde uitzicht minder groot belang wordt gehecht dan vanuit woningen. Deze objecten liggen tussen de deelgebieden VOC kade, Dijkgracht en Lijnbaan in. Aan de zijde van de VOC kade is sprake van een zeer beperkte toename van de bouwhoogte van 25 naar 26 meter op gelijkblijvende afstand. Aan de zijde van de Dijkgracht is eveneens sprake van een toename van de vigerende bouwhoogte van 18 m naar, voor circa 2/3 deel 19m en 1/3 deel 26m. De afstand van de toekomstige gebouwen neemt echter eveneens toe met circa 14 m. Aan de zijde van de Lijnbaan neemt de bouwhoogte toe van 13 m naar 19m op gelijkblijvende afstand. De bouwmassa neemt beperkt af. Ook voor deze objecten geldt dat bij maximale invulling van het oude planologische regime er al geen sprake is van uitzicht. Qua uitzicht is, alles overwegende, voor deze objecten geen sprake van een planologisch nadeliger situatie.

4.1.2 Schaduwwerking

Voor de beoordeling of de bewoners van de risico-objecten onder het toekomstige planologisch regime zullen worden geconfronteerd met meer schaduwwerking dan thans onder het vigerende planologisch regime het geval is, zijn van belang:

- de situering van de risico-objecten ten opzichte van het plangebied;
- de toegenomen hoogte van de nieuw te realiseren bebouwing;
- de afname van afstand tussen de risico-objecten en de nieuw te realiseren bebouwing;
- de diepte van de percelen van de risico-objecten.

Aan de hand van de ligging ten opzichte van, en de deels toegenomen afstanden tot het bouwplan in relatie tot de op basis van het vigerende regime aanwezige mogelijk schaduw veroorzakende gebouwen en de relatief beperkte toename van de bouwhoogten, stelt ondergetekende vast dat de risico-objecten 3 en 5 slechts bij zonsopkomst en/of zonsondergang kunnen vallen onder de invloedssfeer van de schaduwwerking. Een bezonningsstudie kan hier verder uitsluitel over geven. Bij maximale invulling van het huidige planologische regime kan echter in die gevallen ook sprake zijn van dergelijke schaduwwerking. Voor zover sprake is van een toename van schaduwwerking kan dit leiden tot een planologisch licht nadeliger situatie.

Risico-object 7 ligt ten noordwesten van de VOC kade. Als gevolg van toevoeging van twee hoogteaccenten is sprake van een kortstondige toename van schaduwwerking op de risico-objecten gedurende de winterdagen tot 11.00 uur. Daar staat tegenover dat in de toekomstige planologische situatie de afstand van de gebouwen tot de risico-objecten met circa 20 meter toeneemt bij een min of meer gelijkblijvende bouwhoogte van de overige gebouwen.

De eventuele schaduwwerking is maar beperkt van invloed op het woongenot omdat de zon slechts de ochtend in de wintermaanden wordt weggenomen terwijl na circa 11.00 uur en de rest van het jaar de zon op de gevels blijft.

Risico-object 8 ligt ten noorden van de Lijnbaan, waar sprake is van een toename van de maximale bouwhoogte van 13 naar 19 m. Op de verdiepingen van dit risico-object kan sprake zijn van een toename van schaduwwerking. Het risico-object betreft echter een bedrijfsobject (geen primaire horeca), waarvoor in het algemeen geldt dat schaduwwerking van minder groot belang is dan bij woningen. Daarbij komt dat tussen de binnen- en buitengevel een ruimte zit van circa 1,5 m als gevolg waarvan zonlichttoetreding al beperkt is.

Ondergetekende is van oordeel dat voor de risico-objecten voor wat betreft de schadefactor schaduwwerking een planologisch neutrale situatie geldt, met uitzondering van de risico-objecten 5 en 8, waar sprake kan zijn van een planologisch beperkt nadeliger situatie.

4.2 Gebruiksmogelijkheden

De verandering van de gebruiksmogelijkheden spitst zich toe op de vraag of het toekomstige planologische regime mogelijk zal leiden tot een aantasting van de privacy en/of een toename van hinder.

Op grond van het vigerende planologische regime hebben de gronden overwegend de bestemming Bedrijf, milieucategorie I t/m IV, bij de bedrijven behorende kantoren en vergaderruimten. Op grond hiervan konden de gronden bij maximale invulling van deze bestemming zeer intensief bedrijfsmatig gebruikt worden, met een zeer zware milieubelasting, een publieksaantrekkende werking en daarmee ook een verkeersaantrekkende werking tot gevolg. De verdiepingen kunnen op basis van het vigerend planologisch regime worden gebruikt als bij de bedrijven behorende kantine-kantoren- en vergaderruimten. Het toekomstige planologisch regime is ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden nog niet uitgewerkt. In deze planschaderisicoanalyse wordt uitgegaan van de situatie dat op grond van het toekomstige planologische regime de gemengd uit te werken bestemmingen met diverse stedelijke functies na uitwerking voorzien in wonen/kantoren in de hoger gelegen bouwlagen en de overige functies met wellicht ondergeschikte kantoren in de onderste twee bouwlagen. Op grond hiervan kunnen bij maximale invulling van deze bestemming de gronden eveneens zeer intensief worden gebruikt. Op de verdiepingen zal het gebruik als primaire kantoorbestemming en wonen intensiever zijn. De milieubelasting van het gebied wordt verlicht door slechts bedrijven met een matige milieubelasting toe te laten. Het voorliggende plan voorziet in een minder intensief gebruik van de te bebouwen oppervlakte dan op basis van het vigerende planologische regime maximaal mogelijk is.

4.2.1 Aantasting van de privacy

Bij de beoordeling of het toekomstige planologische regime zal leiden tot een aantasting van de privacy spelen de volgende elementen een belangrijke rol:

- de aard van de nieuw te realiseren bebouwing;

- de zichtlijn van de bewoners van de risico-objecten op de te realiseren bebouwing;
- de afstand tussen de risico-objecten en de te realiseren bebouwing;
- de intensiteit van het gebruik;
- de getroffen verblijfsruimten.

Ondergetekende is van oordeel dat de eigenaren van risico-objecten 1 en 8 (bedrijfsobjecten tot milieucategorie 2) voor wat betreft de schadefactor privacy in een planologisch voordeliger situatie terecht komen.

Ondergetekende is van oordeel dat de eigenaren van risico-objecten 4, het noordelijk gedeelte en 5, door een toename van het aantal bouwlagen met kantoor/woonfunctie dat een meer intensief en permanent gebruik heeft, voor wat betreft de schadefactor privacy in een planologisch nadeliger situatie terecht komen.

Ondergetekende is van oordeel dat de eigenaren van de overige risico-objecten voor wat betreft de schadefactor privacy in een planologisch neutrale situatie terecht komt.

4.2.2 Geluids- en lichthinder

Of bewoners van de risico-objecten zullen worden geconfronteerd met een toename van geluids- en lichthinder als gevolg van de realisatie van het bouwplan is afhankelijk van meer factoren, zoals:

- een functieverandering (een andersoortig gebruik) van de gronden;
- een verhoging van de intensiteit van het gebruik;
- veranderingen van de verkeersontsluitingen.

Het gebied zal worden ingericht voor bedrijven t/m milieucategorie II in de plint en wellicht eerste bouwlaag en kantoren en wonen daarboven. Gezien de vigerende bestemming zal de milieubelasting (geluid/geur/fijnstof) afnemen. Daarentegen zal de functiewijziging ook leiden tot een intensivering en meer permanent gebruik van de verdiepingen waaruit lichthinder kan ontstaan. Er is geen sprake van veranderde verkeersontsluitingen van het gebied.

Ondergetekende is van oordeel dat voor de risico-objecten 4 en 5, voor wat betreft de schadefactor geluids- en lichthinder een planologisch nadeliger situatie geldt en voor de overige objecten een planologisch neutrale situatie.

4.3 Overige schadefactoren

De situatie kan zich voordoen, dat niet kan worden volstaan met uitsluitend de beoordeling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden, maar dat ook rekening moet worden gehouden met casus specifieke factoren, zoals:

- situeringswaarde;
- milieuzonering;
- milieuhinder;
- veiligheidszonering.

In het onderhavige geval zijn in meer of mindere mate bovenstaande factoren aan de orde, maar vooral de situeringswaarde. Het bouwplan betreft de herontwikkeling van een verouderd en deels verpauperd stadsgedeelte waar bedrijven tot en met milieucategorie IV zijn toegestaan. Door de herontwikkeling, met behoud van de monumenten in het gebied, zal de maximale milieubelasting afnemen en de situeringswaarde van het gebied toenemen. dit heeft een positief effect op de waarde van alle omliggende risico-objecten.

4.4 Verrekening voor- en nadelen

Op basis van het vorenstaande concludeert ondergetekende dat het te wijzigen planologische regime voor de bewoners van de risico-objecten zal leiden tot een planologisch gewijzigde situatie. Om te beoordelen of deze planologisch gewijzigde situatie ook leidt tot een planologisch nadeliger situatie, dient ondergetekende de voor- en nadelen van de planologische wijziging tegen elkaar af te wegen en te verrekenen.

Risico object	Uitzicht	Schaduw	Privacy	Geluid	Licht	Overig	Per saldo
1	+	0	+	0	0	++	++
2	0+	0	0	0	0	++	++
3	0+	0	0	0	0	++	++
4 noord	0+	0	-	-	-	++	-0
4 overig	0	0	0	-	-	++	-
5 noord	-0	0	-	-	-	++	-
5 overig	0	-0	-	-	-	++	-
6	0	0	0	0	0	++	++
7	0	0	0	0	0	++	++
8	0	-0	+	0	0	++	++

-	-0	0	0+	+
nadelig	beperkt nadelig	neutraal	beperkt positief	positief
--				++
sterk nadelig				sterk positief

4.5 Selectie risico-objecten

Na het verrekenen van de voor- en nadelen van de planologische wijziging blijkt dat:

- voor de risico-objecten 1, 2, 3, 6, 7 en 8 een planologisch voordeliger situatie geldt;
- voor de risico-objecten 4 noord een planologisch beperkt nadeliger situatie geldt;
- voor de risico-objecten 4 overig en 5 een planologisch nadeliger situatie geldt.

Dit betekent dat de bewoners van de risico-objecten 4 en 5 schade lijden, welke op basis van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in planschade in aanmerking kan komen.

5 OVERZICHT VAN DE PLANSCHADEBEDRAGEN

5.1 Vaststelling van de schade

Nu met betrekking tot een aantal risico-objecten sprake is van voldoende causaal verband tussen de gewijzigde situatie en de daaruit voortvloeiende planologisch nadeliger situatie enerzijds, terwijl er anderzijds van wordt uitgegaan dat aan de kant van de bewoners vooralsnog geen sprake is van voorzienbaarheid, dient ondergetekende zich uit te laten over de hoogte van de schade.

Uit jurisprudentie blijkt dat het tijdstip en de omvang van de waardeverandering worden bepaald door het verschil tussen de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk vóór en onmiddellijk ná de inwerkingtreding van het gewijzigde planologische regime.⁴ Aangezien het bestemmingsplan met uit te werken bestemmingen nog niet is vastgesteld en de procedure van de uitwerkingsplannen nog niet is opgestart en derhalve nog niet in werking is getreden, ligt de datum van inwerkingtreding als prijspeildatum in de toekomst. Ondergetekende heeft daarom de datum van de opname van de situatie ter plaatse d.d. juli 2015 gehanteerd als prijspeildatum voor het bepalen van de eventuele planschade.

Sommige adviseurs hanteren als controlemiddel op de door hen verrichte taxaties controlepercentages. Bij een planologische mutatie die als relatief licht (enigszins of redelijk nadelig) wordt aangemerkt, is de omvang van de waardevermindering beperkt tot maximaal 5% van de waarde voor de planologische ingreep. Indien de inbreuk als 'zwaar' (behoorlijk of aanmerkelijk nadelig) te kwalificeren is, ligt de waardedaling tussen de 5% en 10%. Eerst indien de planologische verzwaring als 'bovenmatig' is aan te merken – hetgeen vrij uitzonderlijk wordt geacht – komen waardeverminderingen van meer dan 10% in beeld.⁵

Het is wel mogelijk een indicatie te geven van de planschadebedragen. Het gaat dan om een indicatie gerelateerd aan allerlei factoren, bijvoorbeeld:

- de aard, ligging, kwaliteit en gebruik van het object;
- de oriëntering/locatie en afstand van het object ten opzichte van het bouwplan;
- de vraagprijzen van vergelijkbare te koop aangeboden panden.

Zoals reeds eerder opgemerkt dient bij het vaststellen van een tegemoetkoming in planschade het normaal maatschappelijk risico in de beoordeling te worden betrokken.

5.2 Beoordeling normaal maatschappelijk risico

Op basis van artikel 6.2.1 Wro blijft bij indirecte planschade binnen de normaal maatschappelijke risico vallende schade, voor rekening van de aanvrager. Op basis van artikel 6.2.2 Wro blijft bij inkomensschade in ieder geval voor rekening van aanvrager een gedeelte van 2% van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

⁴ ABRvS 15 januari 2003, Tynaarlo, zaaknummer 200200342/1

⁵ ABRvS 28 april 2004, Lichtenvoorde, zaaknummer 200304491/1

Bij vermogensschade blijft 2% van de waarde van de onroerende zaak van aanvrager alleen dan voor eigen rekening, wanneer de schadeveroorzakende planologische wijziging geen betrekking heeft op de eigen onroerende zaak.

Een belangrijke uitspraak⁶ voor het planschaderecht ten aanzien van het normaal maatschappelijk risico gaat over een inbreidingslocatie met woningen te Zundert. In deze zaak stelt het college dat de schade, die daar maximaal 5% van de waarde van de woning bedragen, tot het normale maatschappelijke risico moet worden gerekend. De Afdeling bevestigde de juistheid van dit standpunt en overwoog als volgt.

"5.1" De vraag of en zo ja, in hoeverre schade tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd, waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in de zin dat de ontwikkeling in de lijn van de verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. 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 beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de benadeelde en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer in de uitspraak van 24 december 2014 in zaak nr. 201402826/1/A2), is de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan, dat daarbij beoordelingsruimte toekomt. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren. Indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven, toetst de rechter deze motivering en kan hij, indien de gegeven motivering niet volstaat, de omvang van het normale maatschappelijke risico zelf vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel of korting redelijk is

5.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, bijvoorbeeld in haar uitspraak van 9 september 2015 in zaak nr. 201500362/1/A2, is inbreiding van woningen in een bestaande woonkern in beginsel een normale maatschappelijke ontwikkeling, die zich voordoet in veel centra van steden en dorpen in Nederland. Dat betekent op zichzelf echter nog niet dat de planologische ontwikkeling ook in de lijn der verwachtingen lag. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 29 oktober 2014 in zaak nr. 201306833/1/A2 en 201306834/1/A2).

5.3. In dit geval gaat het om inbreiding van woningen in een bestaande woonkern. In de omgeving van het plangebied bevinden zich soortgelijke vrijstaande woningen als met het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De in het plangebied gebouwde woningen zijn weliswaar hoger dan de woningen in de omgeving van het plangebied, maar dat laat onverlet dat op de gronden van de bestaande woningen, gelet op het ter plaatse toepasselijke planologische regime, ook hoger mag worden gebouwd.

⁶ AbRS 2 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:530

De ontwikkeling past derhalve naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving van het plangebied, zoals de rechtbank terecht heeft overwogen. Daarvoor is, anders dan [appellant A] en anderen betogen, niet de feitelijke situatie, maar het ter plaatse toepasselijke planologische regime leidend.

5.4. Voorts is van belang dat de gemeente, door op 26 mei 2003 een convenant met de provincie te sluiten, heeft gekozen voor deelname aan een experiment, waarbij het de gemeente gedurende een periode van vijf jaar was toegestaan om binnen bestaand stedelijk gebied te bouwen op daarvoor geschikte inbreidingslocaties zonder kwantitatieve beperkingen vooraf. In het kader van dit experiment is het plangebied op een lijst met mogelijke locaties vermeld. Voor zover de keuze om aan het experiment deel te nemen vooral was ingegeven door de mogelijkheid een onbeperkt aantal woningen te mogen bouwen, zoals [appellant A] en anderen met verwijzing naar een rapport van de Rekenkamer West-Brabant van 12 december 2008 stellen, doet dat motief op zichzelf niet af aan het beleid, zoals neergelegd in het convenant. Uit de Woonvisie 2006-2015 van januari 2006 kan, anders dan [appellant A] en anderen stellen, worden afgeleid dat inbreiding nog steeds een uitgangspunt van het gemeentelijke woningbouwbeleid is. Uit de Woonvisie 2010-2014 van september 2009 kan, anders dan [appellant A] en anderen voorts stellen, evenmin worden afgeleid dat dit uitgangspunt is verlaten.

5.5. Uit het vorenstaande volgt dat de planologische ontwikkeling in dit geval gedurende een ruime periode in de lijn der verwachtingen lag. Dit betekent op zichzelf echter nog niet dat de gevolgen van de ontwikkeling geheel onder het normale maatschappelijke risico vallen. In dit verband komt tevens betekenis toe aan het antwoord op de vraag of de schade onevenredig is in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak. Dit zijn verschillende aspecten die bij de beoordeling van het normale maatschappelijke risico worden betrokken en elkaar niet uitsluiten. Zie de uitspraak van de Afdeling van 4 juni 2014 in zaak nr. 201303708/1/A2.

5.6. Hoewel [appellant A] en anderen terecht betogen dat de rechtbank niet expliciet heeft gemotiveerd dat de schade niet onevenredig is in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak, leidt dat, gelet op het volgende, niet tot vernietiging van de aangevallen uitspraak.

5.7. Bij waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling, zoals woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern, waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, is een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak, in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, substantieel, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten. Dit betekent dat een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak in deze categorie gevallen in beginsel tot het normale maatschappelijke risico van de aanvrager behoort. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 1 juli 2015 in zaak nr. 201407170/1/A2. [appellant A] en anderen hebben geen bijzondere omstandigheden aangevoerd die rechtvaardigen dat in hun geval een uitzondering op dit uitgangspunt wordt gemaakt.

Omdat de schade die [appellant A] en anderen als gevolg van de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan hebben geleden, in geen geval uitstijgt boven vijf procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, bestaat geen grond voor het oordeel dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het college de schade ten onrechte geheel volledig voor hun rekening heeft gelaten. Dat, naar niet in geschil is, de planologische ontwikkeling op relatief korte afstand van de woningen heeft plaatsgevonden, leidt niet tot een ander oordeel. Aan de korte afstand, daargelaten dat deze bij een inbreidingslocatie als het plangebied niet ongebruikelijk is, komt hier geen zelfstandige betekenis toe, omdat de omvang van de waardevermindering van de woningen wordt bepaald door de afstand van de woningen tot locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden, zodat het ervoor dient te worden gehouden dat de korte afstand reeds in de waardevermindering van de woningen is verdisconteerd."

Uit deze uitspraak zijn ten aanzien van het normaal maatschappelijk risico de volgende criteria gedistilleerd.

- Van belang is dat de ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd. De vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan, dat daarbij beoordelingsruimte toekomt.
- Inbreiding van woningen in een bestaande woonkern is in beginsel een normale maatschappelijke ontwikkeling.
- Past de ontwikkeling gelet op het plaatselijke planologische regime binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving van het plangebied.
- De inbreiding is aantoonbaar gemeentelijk beleid.
- Vastgesteld dient te worden dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen ligt.
- Is de schade niet onevenredig in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak.
- Een waardevermindering tot 5% is substantieel, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten.
- Een korte afstand is bij een inbreidingslocatie niet ongebruikelijk en hier komt bij het bepalen van het normaal maatschappelijke risico geen zelfstandige betekenis toe, omdat dit reeds in de waardevermindering van risico-objecten is verdisconteerd.

In de toelichting van het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg wordt de historie van dit eiland omschreven. Oostenburg was vanaf ca. 1665 tot 1795 in gebruik door de Verenigde Oostindische Compagnie. Vervolgens werd het havengebied nieuw leven ingeblazen ten tijde van de industriële revolutie. De voorlopig laatste fase van het transformatieproces vanaf de tweede helft van de twintigste eeuw tot nu betreft het definitieve vertrek van de zware industrie van de eilanden en de verpaupering, sloop en nieuwbouw van de (arbeiders)woningen, aldus de visie.

In de door de gemeente Amsterdam op 15 april 2011 vastgestelde Structuurvisie Amsterdam 2040, is een aantal binnenstedelijke bedrijventerreinen benoemd die 'in 2040 wel met een kleiner oppervlak toe kunnen dan nu, omdat de grond intensiever benut kan worden, waaronder Oostenburg. Deze terreinen kunnen transformeren tot een nieuw milieutype: 'werk-woongebied'. De nadruk blijft liggen op het werken, de woningen zijn er 'te gast'.

Uitgangspunt is dat 50% van het terreinoppervlak bestemd blijft voor bedrijven en de andere helft voor woningbouw en voor kleinschalige voorzieningen, kantoor- en bedrijfsruimte. De locatie komt voor op het faseringsbeeld 2010-2020 van de structuurvisie. Op het faseringsbeeld 2030+ is Oostenburg als gerealiseerd gebied voor wonen en/of werken opgenomen.

De vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico is in de eerste plaats aan de gemeente en daarbij komt haar beoordelingsruimte toe. Indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven, toetst de rechter deze motivering marginaal. Indien de gegeven motivering niet volstaat, kan de rechter de omvang van het normale maatschappelijke risico zelf vaststellen.

Voor bovenvermelde uitspraak was al bekend dat inbreiding van woningen in een bestaande woonkern in beginsel een normale maatschappelijke ontwikkeling is, die zich voordoet in veel centra van steden en dorpen in Nederland. Op zichzelf betekent dit nog niet dat de planologische ontwikkeling ook in de lijn der verwachtingen lag. In onderhavige situatie is sprake van verpaupering, sloop en nieuwbouw van de locatie vanaf halverwege de vorige eeuw. De planologische structuur van de omgeving wordt door teruglegging van de bouwgrenzen verbeterd. Daarbij past de beoogde ontwikkeling in het gemeentelijk beleid (structuurvisie) en in de structuur van de omgeving. De planologische ontwikkeling lag in de lijn der verwachtingen gedurende een ruime periode. Met betrekking tot de omvang van de schade wordt volgens vaste jurisprudentie 5% weliswaar beoordeeld als substantieel, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten.

Voor de risico-objecten 4 noord is sprake van een planologisch beperkt nadeliger situatie en voor de risico-objecten 4 overig en 5 van een planologisch nadeliger situatie. Uitgaande van de situatie dat de gemeente bij de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico gebruik maakt van haar beoordelingsruimte, is het de verwachting dat de schade niet zodanig zwaar is dat deze schade op grond van dit criterium niet voor rekening van de aanvragers kan worden gelaten.

De schade wordt beoordeeld als niet onevenredig.

5.3 Overzicht van planschadegevoelige objecten

Nu is geoordeeld dat de schade valt binnen het normale maatschappelijke risico en voor rekening van aanvragers behoort te blijven, is geen schadebegroting opgenomen.

Ook is de beoordeling of sprake is van schade die anderszins is verzekerd of voorzienbaar was, achterwege gelaten vanwege de strekking van dit advies (schade valt binnen het normaal maatschappelijk risico).

6 CONCLUSIE

Door de planologische wijziging zal naar verwachting geen schade optreden die, op basis van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Indien wijzigingen worden aangebracht in de planvorming dan kan dit leiden tot aanpassing van de conclusies.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten,

Strien a ril 2016 ✓

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Register-Taxateur VastgoedCert

Certificaatnummer: BV02.121.2974