

Risicoanalyse planschade
in het kader van het
bestemmingsplan
'ABC-gebouw Nieuwpoortstraat'

23 september 2014

Inhoudsopgave

1.	Inleiding		1
	1.1	Opdracht	1
	1.2	Doel	1
	1.3	Overweging en uitgangspunten	1
	1.4	Verantwoording	1
2.	Plangebied en omgeving		3
	2.1	Ligging en begrenzing plangebied	3
	2.2	Beschrijving bestaande situatie	3
	2.3	Planschadegevoelige objecten binnen de invloedssfeer	5
3.	Vigerende planologische regeling		7
	3.1	Bestemmingsplan 'Bos en Lommer Oost'	7
	3.2	Omgevingsvergunning detailhandel	8
4.	Nieuwe planologische regeling		9
	4.1	Bestemmingsplan 'ABC-gebouw Nieuwpoortstraat'	9
	4.2	Planologische vergelijking	9
5.	Beoordeling gevolgen wijziging planologisch regime		10
	5.1	Beperking uitzicht	10
	5.2	Beperking privacy	12
	5.3	Schaduwwerking	12
	5.4	Toename en overlast van verkeersbewegingen	13
	5.5	Overige hinder en milieuaspecten	13
	5.6	Aantasting karakter van de omgeving	13
	5.7	Beperking bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden	14
6.	Planschadebeoordeling		14
	6.1	Voorzienbaarheid	14
	6.2	Normaal maatschappelijk risico	14
	6.3	Planologisch nadeel, maar ook planologisch voordeel is relevant	14
7.	Conclusie		16

Bijlage

Schaduwstudie ABC-gebouw Nieuwpoortstraat, Amsterdam, 1 juli 2014

1 Inleiding

1.1 Opdracht

Het ABC-gebouw aan de Nieuwpoortstraat 82-98 is een bedrijfs- en kantoorgebouw uit 1990 dat voor een deel al enige jaren leeg staat. Het ABC-gebouw zal in de bestaande bebouwingscontouren worden herontwikkeld ten behoeve van 100 tot 150 woningen in de tweede en hogere bouwlagen. Daarbij wordt op het gebouw nieuwe vijfde bouwlaag met dakopbouw gerealiseerd. In de eerste bouwlaag wordt het bestaande gebruik als bedrijfsverzamelgebouw en parkeren gehandhaafd, alsook de reeds vergunde detailhandelsvestiging.

Aangezien het bouwplan niet te vergunnen is binnen de kaders van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is het nieuwe bestemmingsplan 'ABC-gebouw Nieuwpoortstaat' voorbereid voor vaststelling door de gemeenteraad.

1.2 Doel

De voorliggende risicoanalyse planschade is bedoeld om inzicht te krijgen in de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving en een indicatie te krijgen of er voor de objecten in de omgeving sprake kan zijn van planschade. Het uitvoeren van de risicoanalyse vindt plaats in het kader van de beoordeling van de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

1.3 Overwegingen en uitgangspunten

Bij de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan was een concept van de risicoanalyse gevoegd (d.d. 24 april 2013), die daarna op basis van het bestemmingsplan voor vaststelling is aangepast en aangevuld. Dat heeft geleid tot de voorliggende risicoanalyse planschade, die is uitgevoerd op basis van het bestemmingsplan dat aan de gemeenteraad van Amsterdam ter vaststelling is aangeboden. Ten opzichte van de conceptversie van april 2013 is in de huidige, definitieve risicoanalyse de conclusie dat geen planschadevergoedingen aan de orde zullen zijn nader onderbouwd.

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 toekennen, voorzover 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 de ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Bos en Lommer Oost' (vastgesteld op 28 juni 1989 en goedgekeurd op 20 februari 1990) en het bestemmingsplan "ABC-Gebouw Nieuwpoortstaat" d.d. 23 september 2014.
- 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 het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan / ter vaststelling aangeboden bestemmingsplan ongewijzigd van kracht wordt.

1.4 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. Het bestemmingsplan bevindt zich op dit moment nog niet in een definitief stadium. Door een wijziging bij vaststelling kan er een veranderde situatie ontstaan met betrekking tot de ruimtelijke effecten waar in deze risicoanalyse planschade 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 herontwikkeling 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 de gemeente zal worden uitgebracht.

Gelet op het voorgaande kunnen er geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid tegen de opsteller van deze risicoanalyse planschade worden verbonden indien er eventueel nadelige gevolgen ontstaan voor het stadsdeel West, de gemeente Amsterdam 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 Plangebied en omgeving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat circa 5.000 m² en wordt ontsloten door de Nieuwpoortstraat in het zuiden, de Den Brielstraat in het oosten. De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de gezamenlijke binnentuin van het woongebouw langs de Haarlemmerweg. In het westen is bestaande woonbebouwing en detailhandel aanwezig.

Op de onderstaande afbeelding is het plangebied gearceerd weergegeven in de directe omgeving.



Afbeelding: plangebied bestemmingsplan 'ABC-gebouw Nieuwpoortstraat' (bron Google earth)

2.2 Beschrijving bestaande situatie

Het ABC-gebouw ligt in het noordelijk deel van het bedrijventerrein Landlust. Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen en een in pandige parkeergarage voor 90 parkeerplaatsen. Op de onderstaande afbeeldingen is de bestaande situatie van het ABC-gebouw weergegeven.



Afbeelding: gevelaanzicht



Afbeelding: gevelaanzicht

Het bedrijventerrein Landlust huisvest een diversiteit aan bedrijven. Binnen het zelfde bouwblok – westelijk en noordelijk van het ABC-gebouw – bevinden zich al woningen in vijf bouwlagen. Ook ten zuidwesten van het gebouw staat een woningbouwblok in vijf bouwlagen. Op het adres Nieuwpoortstraat 100, direct grenzend aan het ABC-gebouw, is in de eerste bouwlaag een slijterij gevestigd. Deze slijterij omvat een groot deel van het binnenterrein ten westen van het ABC-gebouw,



Afbeelding: woongebouwen in directe omgeving

Ten zuiden van de Nieuwpoortstraat bevindt zich in het oostelijk deel een bedrijf voor bouwmaterialenverhuur. Ten westen van dit bedrijf is een fabriek voor tafelzuur aanwezig. Een deel van dit terrein wordt gebruikt voor opslag. Ook is hier een nutsgebouw aanwezig. Oostelijk van het ABC-gebouw staat een bedrijfs- en kantoorgebouw.



Afbeelding: bedrijven in directe omgeving

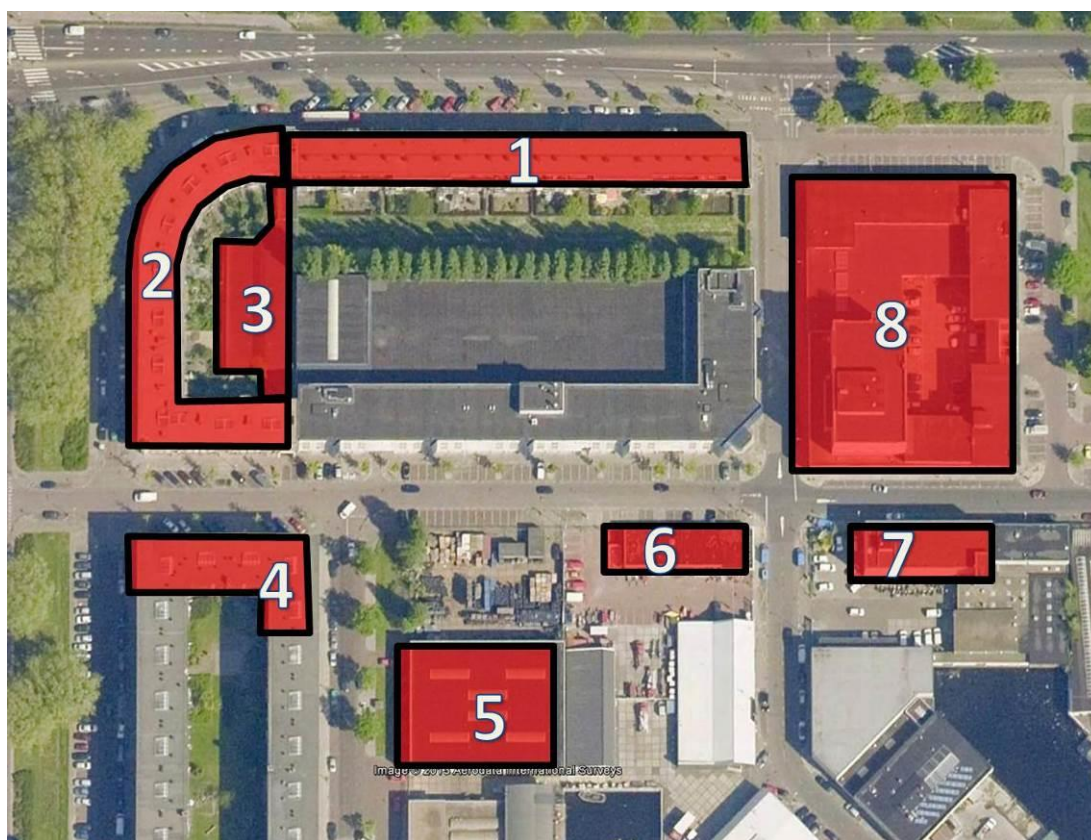
2.3 Planschadegevoelige objecten binnen de invloedssfeer

Definitie planschadegevoelige objecten

Aan de hand van de omvang en inhoud van het bestemmingsplan zijn objecten geïdentificeerd waarbij, vanwege hun ligging nabij het plangebied, 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 het plangebied. Uitgangspunt voor de bepaling van de planschadegevoelige objecten is of vanuit deze objecten zicht op de nieuwbouw bestaat en de ligging van de ontsluitingswegen van het project. Ook verkeers- en schaduweffecten kunnen gevolgen hebben voor deze objecten.

In principe zijn alle objecten in de directe omgeving van het plangebied gevoelig voor planschade. In volgende afbeelding zijn de relevante objecten weergegeven en met nummers voorzien.

1. Woningen Haarlemmerweg 477 t/m 495;
2. Woningen Bos en Lommerweg 1 t/m 31 en Nieuwpoortstraat 100 t/m 108;
3. Detailhandel Dirk III Nieuwpoortstraat 100;
4. Woningen Nieuwpoortstraat 105 t/m 115 en Adolf van Nassaustraat 37 t/m 43;
5. Fabriek Kesbeke fijne tafelzuren, Adolf van Nassaustraat 2;
6. Bouwmaterialenverhuur Bo-Rent, Den Brielstraat 8;
7. Bedrijf Cition Parkeermanagement, Nieuwpoortstraat 9;
8. Bedrijfsverzamelgebouw Da Vinci, Nieuwpoortkade 2.



Afbeelding: Ligging potentieel planschadegevoelige objecten (rood gearceerd)

3 Vigerende planologische regeling

3.1 Bestemmingsplan 'Bos en Lommer Oost'

Voor de gronden van het ABC-gebouw is, tot de inwerkingtreding van het nieuwe in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'ABC-gebouw Nieuwpoortstraat', het bestemmingsplan 'Bos en Lommer Oost' van kracht. Het bestemmingsplan 'Bos en Lommer Oost' is vastgesteld op 28 juni 1989 en goedgekeurd op 20 februari 1990.

Toegestane functies

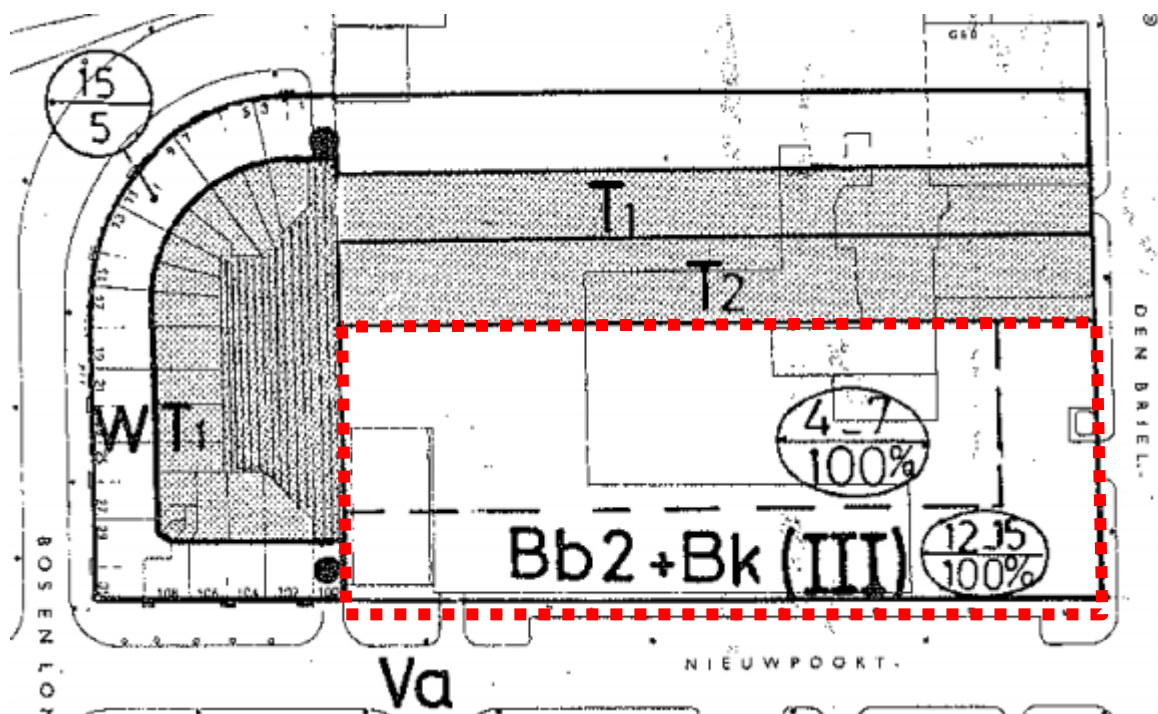
Het plangebied is bestemd als 'Bedrijven en Kantoren' (Bb2 + Bk). De gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van die functies, met inbegrip van bijbehorende nevenruimten. Binnen deze bestemming dient per bedrijfsvestiging op of in de bij het bedrijf behorende gronden in parkeeraccommodatie te worden voorzien met een minimumoppervlak van 30% van het oppervlak van de bij het bedrijf behorende gronden.

Ter plaatse zijn bedrijven tot en met categorie 'III' van de als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen 'Staat van Inrichtingen' toegestaan. Kantooroppervlak toegestaan tot een maximum oppervlak van 4.500 m². Detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit.

Toegestane bebouwing

De maximale bouwhoogte bedraagt 12 tot 15 meter. Op het binnenterrein is een bouwhoogte van 4 tot 7 meter toegestaan. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100%.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de plankaart van bestemmingsplan 'Bos en Lommer Oost' weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Bos en Lommer Oost'

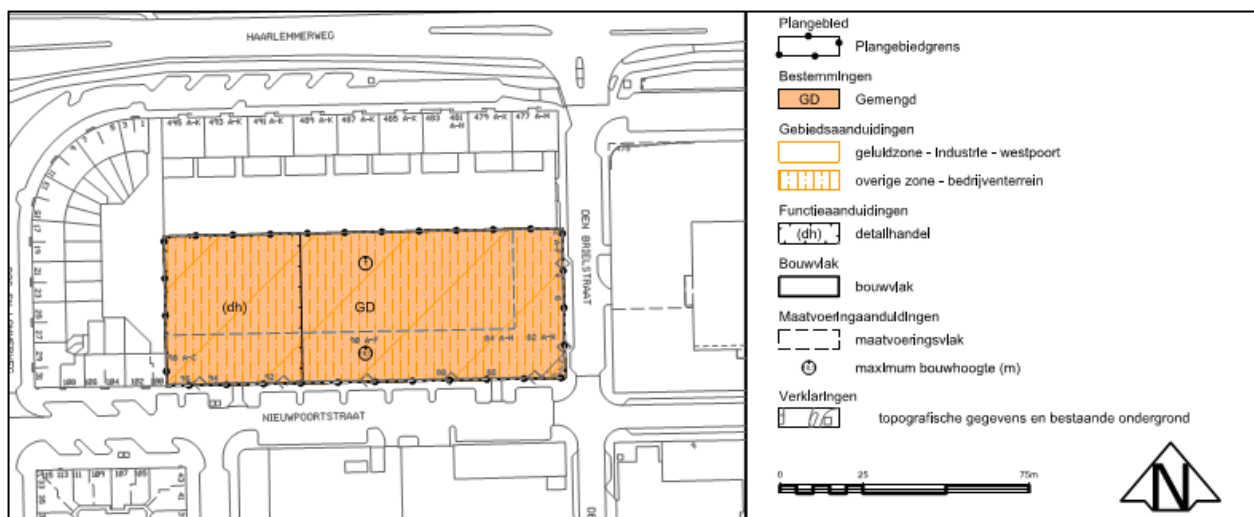
3.2 Omgevingsvergunning detailhandel

In maart 2012 is via een procedure ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een afwijkingsprocedure doorlopen en is een omgevingsvergunning verleend voor een detailhandelsvestiging (niet zijnde een supermarkt) op de begane grond.

4 Nieuwe planologische regeling

4.1 Bestemmingsplan 'ABC-gebouw Nieuwpoortstraat' d.d. 23 september 2014

Betreffende gronden krijgen in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd'. Gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor kantoor, bedrijven, publieksgerichte zakelijke dienstverlening, wonen in de tweede en hoger gelegen bouwlagen, maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde gevoelige bestemmingen en ondergeschikte horeca. De bestaande detailhandel, niet zijnde een supermarkt is met de aanduiding 'detailhandel' op de verbeelding weergegeven en in de planregels gemaximeerd op 1.500 m² bruto vloeroppervlak.



Afbeelding: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'ABC-gebouw Nieuwpoortstraat' d.d. 23 september 2014

Zodra een omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk is geworden ten behoeve van de realisatie van de woningen zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die vallen onder categorie A van de bij de regels gevoegde 'Staat van bedrijfsactiviteiten - gemengd gebied'. Tot die tijd zijn ook bedrijven toegestaan die vallen onder categorie B van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten - gemengd gebied'.

Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bij de bestemming horende bergingen en andere nevenruimten, erven, groenvoorzieningen, verkeersareaal, gebouwde parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, afvalinzamelingssystemen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 100%. De maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter voor het binnenterrein en 18,5 meter voor de bebouwing direct grenzend aan de Nieuwpoortstraat/Den Brielstraat.

4.2 Planologische vergelijking

Gebruiksmogelijkheden

In plaats van een bestemming voor bedrijven en kantoren voorziet het nieuwe bestemmingsplan in een gemengde bestemming met diverse stedelijke functies. Nieuwe functies zijn wonen in de tweede en hoger gelegen bouwlagen, maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde gevoelige bestemmingen en ondergeschikte horeca. De aanwezige detailhandelsvestiging is geen nieuwe functie aangezien deze reeds planologisch is vergund. De milieuhinder van de toegestane bedrijven van het nieuwe planologische regime is minder dan de milieuhinder van de bedrijven die planologisch zijn toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Bos en Lommer Oost'.

Bebouwingsmogelijkheden

De bouwhoogte van het binnenterrein is gelijk aan de maximale bouwhoogte van het vigerende bestemmingsplan. De bebouwing grenzend aan de Nieuwpoortstraat/Den Brielstraat wordt met 3,5 meter verruimd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

5 Beoordeling gevolgen wijziging planologische regime

Als gevolg van de gewijzigde planologische situatie kunnen er voor de in paragraaf 2.3 beschreven objecten effecten ontstaan die kunnen leiden tot planschade. De ruimtelijke effecten die in het kader van planschade dienen te worden beoordeeld zijn:

1. beperking uitzicht;
2. beperking privacy;
3. schaduwwerking;
4. toename en overlast van verkeersbewegingen;
5. overige hinder en milieuaspecten;
6. aantasting karakter van de omgeving;
7. Beperking bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden.

In het navolgende wordt nader op de ruimtelijke effecten ingegaan.

5.1 Beperking uitzicht

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

Beoordeling

Het nieuwe bestemmingsplan neemt voor het binnenterrein bestaande bouwrechten over. Voor dit deel is er geen sprake van hogere bouwhoogten of een vermindering van afstanden tot bebouwing in de omgeving.

De bebouwing grenzend aan de Nieuwpoortstraat/Den Brielstraat wordt met 3,5 meter verruimd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Bedrijfsobjecten

Voor de bedrijfsobjecten aan de overkant van de Nieuwpoortstraat is er geen beperking van het uitzicht. De aanwezige bedrijfsbebouwing van de Fabriek Kesbeke fijne tafelzuren is grotendeels georiënteerd en ontsloten op de Adolf van Nassaustraat. De oriëntatie van Bouwmaterialenverhuur Bo-Rent en Cition Parkeermanagement is voornamelijk intern georiënteerd op eigen perceel. De ingang en hoofdontsluiting van deze bedrijven bevindt zich aan de Den Brielstraat. De oriëntatie van de detailhandel Dirk III aan de Nieuwpoortstraat 100 is niet gericht op het ABC-gebouw. Voor deze locatie is er geen sprake van beperking van het uitzicht. Het uitzicht vanuit het bedrijfsverzamelgebouw Da Vinci aan de Nieuwpoortkade 2 wijzigt wel. Hierbij kan echter worden gesteld dat het uitzicht op de gevel in de toekomstige situatie wel zal verbeteren. De bestaande betonplaten op de gevels zullen vervangen worden door hoogwaardig gevelmateriaal. Voor bedrijfsobjecten geldt voorts in het algemeen dat aan het onbelemmerde uitzicht minder groot belang wordt gehecht dan vanuit woningen.

Woningen

Voor de woningen aan de Haarlemmerweg is de hogere bouwmassa grotendeels gesitueerd op een afstand van ruim 50 meter. Gezien deze onderlinge afstand en de toename van het bouwvolume met 3,5 meter is er geen sprake van significante beperking van het uitzicht.

Voor het meest oostelijke deel van het woongebouw aan de Haarlemmerweg geldt een onderlinge afstand van circa 23 meter ten opzichte van het hogere bouwvolume. De bestaande woningen op die hoek zijn nu al niet hoger dan wat ter plaatse van het ABC-gebouw reeds nu is toegelaten: de maximum hoogte van de woningen is met 15 meter gelijk aan de bestaande maximum bouwhoogte van het ABC-gebouw. Vanuit de woningen is nu dus geen zicht over het ABC-gebouw heen. De toename van het bouwvolume met 3,5 meter leidt daarom niet tot significante beperking van het uitzicht.

Voorts wordt het ABC-gebouw en het woongebouw aan de Haarlemmerweg onderling afgeschermd door de aanwezige bomenrij (zie onderstaande foto's).



Afbeelding: zicht op bomen vanaf Den Brielstraat



Afbeelding: zicht vanuit Haarlemmerweg 147F, derde verdieping (links) en 489G, vierde verdieping (rechts)

De oriëntatie van de woningen aan de Bos en Lommerweg en noordzijde van de Nieuwpoortstraat zijn grotendeels niet gericht op het hogere bouwvolume. Voor deze woningen is er geen sprake van significante beperking van het uitzicht. De woningen aan de zuidzijde van de Nieuwpoortstraat zijn voor een klein deel wel georiënteerd op het hogere bouwvolume. De onderlinge afstand bedraagt circa 25 meter. Gezien de toename van het bouwvolume met 3,5 meter is hier geen significante beperking van het uitzicht te verwachten.

De extra bouwhoogte leidt dan ook weliswaar tot een verandering van uitzicht, maar niet tot een relevante vermindering van uitzicht die tot planschade leidt: alleen het zicht op de lucht schuin omhoog wordt verminderd.

Conclusie

Planschade vanwege een beperking van het uitzicht is niet aan de orde.

5.2 Beperking privacy

Een eventuele beperking van de privacy van omliggende woningen en tuinen 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

De afstand van de planlocatie tot de woningen aan de Haarlemmerweg en Bos en Lommerweg is met circa 30 tot 50 meter zodanig groot dat er, ondanks de hogere bouwhoogte en de nieuwe woonfunctie, geen sprake is van een significante beperking van de privacy. Het bedrijfspannend van de Dirk III zorgt tevens voor een afscherming tussen de planlocatie en de woningen aan de Bos en Lommerweg.

De afstand van de planlocatie tot de woningen aan de zuidzijde van de Nieuwpoortstraat bedraagt circa 25 meter. Gezien de binnenstedelijke situatie van het voorliggende plangebied is er geen significante beperking van privacy.

Conclusie

Een beperking van de privacy is niet aan de orde. Er zal daarom geen sprake zijn van planschade door een aantasting van de privacy.

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.

Beoordeling

Ten behoeve van deze risicoanalyse is een schaduwstudie uitgevoerd. Basis voor de schaduwstudie is de verbeelding van het bestemmingsplan 'ABC-gebouw Nieuwpoortstraat'. De 'Schaduwstudie ABC-gebouw Nieuwpoortstraat, Amsterdam' is opgenomen als bijlage bij deze risicoanalyse. De schaduwstudie is op 1 juli 2014 uitgevoerd op basis van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. De bouwmogelijkheden (massa/hogte) is in het vast te stellen bestemmingsplan 'ABC-gebouw Nieuwpoortstraat' niet gewijzigd, zodat de studie van 1 juli 2014 bruikbaar is.

In de schaduwstudie is voor de data 21 juni, 21 maart/september en 21 december de schaduwwerking gemodelleerd. In de schaduwstudie wordt onderscheid gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan en nieuwe bestemmingsplan.

21 juni

Op 21 juni is er geen significante vergroting van de schaduwwerking. Een heel klein deel van de noordelijk gelegen gezamenlijke binnentuin ondervindt in het zuidoosten van de tuin iets meer schaduwwerking. Doordat er een bomenrij aanwezig is, is dit schaduw effect in werkelijkheid afwezig. Rond 18.00 uur is de schaduwwerking op de westgevel van het oostelijk gelegen bedrijfsverzamelgebouw Da Vinci iets groter. Hier bevinden zich echter geen ramen op de begane grond.

21 maart/september

Op 21 maart/september is er in de ochtend een beperkte vergroting van de schaduwwerking op het noordelijk gelegen binnenterrein. Doordat er een bomenrij aanwezig is, is dit schaduw effect in werkelijkheid afwezig.

Rond 16.00 uur is de schaduwwerking op de westgevel van het oostelijk gelegen bedrijfsverzamelgebouw Da Vinci iets groter. Hier bevinden zich echter geen ramen op de begane grond.

21 december

Op 21 december is doet zich een vergroting van de schaduwwerking voor op delen van de woningen ter plaatse van het woongebouw aan de Haarlemmerweg:

- om 10.00 uur krijgt de 2^e verdieping extra schaduw;
- om 12.00 en 14.00 uur krijgt de 1^e verdieping extra schaduw;
- om 16.00 uur krijgt de oostelijke helft van de 4^e verdieping extra schaduw.

Conclusie

In juni, maart en september zijn geen tot planschade leidende negatieve effecten ten gevolge van schaduwwerking aan de orde. Aan de Haarlemmerweg wordt een aantal woningen in december gedurende enkele uren van de dag door nieuwe schaduw geraakt.

5.4 Toename en overlast van verkeersbewegingen

Beoordeling

In paragraaf 4.4 van de bestemmingsplantoelichting is uitgebreid ingegaan op de gevolgen van het bestemmingsplan op de verkeersintensiteiten, waarnaar korthedshalve wordt verwezen.

Geconstateerd wordt dat de verkeersintensiteiten na verwezenlijking van het bestemmingsplan alleszins acceptabel zijn en dat het aantal verkeersbewegingen dat door het plan wordt toegevoegd relatief gering is.

Daarnaast wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen zodat ook de parkeerdruk door het in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakte programma niet significant toe zal nemen.

Conclusie

Planschade vanwege een toename van verkeer en/of parkeerdruk is niet aan de orde.

5.5 Overige hinder en milieuaspecten

Bij overige hinder en milieuaspecten gaat het om mogelijke hinder door geluid, stank en gevaar door bedrijven en voorzieningen.

Beoordeling

Op grond van het huidige bestemmingsplan is de bestemming ter plaatse 'Bedrijven en Kantoren' (Bb2 + Bk) met de vestigingsmogelijkheid van bedrijven in categorie 3 in de directe omgeving van woningen, wat een potentieel hinderlijke bestemming is. De vervanging van deze bestemming door woningen en bedrijven van categorie A (en zolang geen woningen zijn vergund: categorie B) leidt tot relevante vermindering van hinder.

Conclusie

Dit aspect heeft geen planschade tot gevolg, maar verbetering van de planologische situatie.

5.6 Aantasting karakter van de omgeving

Beoordeling

Bij het plangebied gaat het om een binnenstedelijke locatie, omringd door diverse functies en gebouwen van diverse omvang. De nu voorziene gemengde bestemming met wonen en bedrijvigheid en detailhandel past hier in. De verhoging van de bouwhoogte met 3,5 meter is eveneens passend. De bebouwing in de directe omgeving is divers en de bouwhoogtes variëren van 3 meter tot circa 18 meter. Er is geen sprake van aantasting van het karakter van de omgeving.

Conclusie

Dit aspect heeft geen planschade tot gevolg.

5.7 Beperking bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden

Bij dit onderwerp gaat het erom of bestaande bedrijven (kantoren) in de omgeving van het plangebied worden belemmerd in hun bedrijfsvoering doordat er nieuwe woningen in de nabijheid komen.

Beoordeling

In paragraaf 4.11 van de bestemmingsplantoelichting is uitgebreid ingegaan op de gevolgen van de woningen voor de omliggende bedrijven, waarnaar korthedshalve wordt verwezen. Geconstateerd wordt dat er, zodra maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld voor het Da Vinci bedrijfsverzamelgebouw en Fabriek Kesbeke fijne tafelzuren, geen belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven is.

Conclusie

Dit aspect heeft geen planschade tot gevolg.

6 Planschadebeoordeling

6.1 Voorzienbaarheid

Indien er sprake is van een redelijkerwijs voorzienbare planologische ontwikkeling beperkt dat de hoogte van de planschade uitkering dan wel blijft deze geheel achterwege. Of sprake is van voorzienbaarheid is afhankelijk van het moment dat (gemeentelijke) documenten ten aanzien van de mogelijke ontwikkelingen kenbaar zijn geweest, en wanneer de relevante vastgoedobjecten in eigendom zijn verworven door de huidige eigenaren. In het huidige stadium van de bestemmingsplanprocedure is het niet zinvol een gedetailleerde analyse van voorzienbaarheid uit te voeren. In deze risicoanalyse hanteren wij als uitgangspunt dat de ontwikkeling niet voorzienbaar was.

6.2 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.

Voor de in deze risicoanalyse beschouwde uitbreidings- en (her)ontwikkelmogelijkheden moet de inmiddels vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in beschouwing worden genomen (bijvoorbeeld uitspraak van 5 september 2012 in zaaknr. 201113115/1/T1/A2). De ABRS overweegt dat de vraag of schade tot het normaal maatschappelijk risico behoort moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachting lag, ook al bestond geen concreet zich op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze 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 planologische 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 aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Gelet hierop zal het bevoegd gezag dienen te motiveren of en zo ja, in hoeverre de door belanghebbende geleden schade tot het normale maatschappelijke risico behoort.

Uit het beoordelingskader volgt dat het bevoegd gezag, naast beantwoording van de vraag of de planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, bij deze beoordeling evenzeer is gehouden te bezien of de schade die deze normale maatschappelijke ontwikkeling tot gevolg heeft, voor belanghebbende onevenredig uitpakt (zie daarvoor ABRS 13 augustus 2014, zaaknr. 201305857/1/A2).

Gezien de bouwhoogten in de omgeving (tot 18 meter) is bebouwing tot die hoogte een normale maatschappelijke ontwikkeling, waardoor eventuele planschade ten gevolge van de hogere bouwhoogten niet zonder meer voor vergoeding in aanmerking komt: de nieuwe bouwhoogten zijn daarom te zien als een ontwikkeling die in de lijn der verwachting lag. De relatieve effecten van de hogere bouwhoogte zijn wat betreft de bezonning bovendien relatief gering, waardoor een eventuele waardedaling van het vastgoed eveneens gering zal zijn, zodat mogelijk de gehele planschade onder het normaal maatschappelijk risico is te scharen.

6.3 Planologisch nadeel, maar ook planologisch voordeel is relevant

Een ruimtelijk besluit dat leidt tot nieuwe ontwikkelingen kan planologisch nadeel opleveren, maar ook planologisch voordeel. Uit onderstaande citaat uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat voor- en nadeel tegen elkaar kunnen worden afgezet.

ABRS, 2 maart 2005, 200406143/1

2.6 (...) Volgens het advies van de StAB van 30 juli 2003 is appellant zowel wat de gebruiks- als bouwmogelijkheden op het perceel betreft in een planologisch nadeliger situatie gekomen. Bij de beoordeling van de planologische situatie dient echter niet alleen gekeken te worden naar de

maximale planologische mogelijkheden op het perceel, maar ook naar die in de directe omgeving. Verwezenlijking van laatstbedoelde maximale planologische mogelijkheden zou voor appellant een zeer groot nadeel hebben opgeleverd. Het pand kon omringd worden door relatief hoge bebouwing die in beginsel voor allerlei activiteiten gebruikt kon worden. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de planologische mogelijkheden in de directe omgeving van het perceel in beginsel beperkt tot het bestaande gebruik c.q. de bestaande bebouwing. Het nieuwe bestemmingsplan levert voor appellant derhalve behalve nadeel ook voordeel op.

De voorgaande uitspraak heeft betrekking op bouw mogelijkheden. In dezelfde redenering kan het beperken van hinder in de directe omgeving van woningen worden gezien als planologisch voordeel. In het oude bestemmingsplan zijn bedrijven tot en met categorie 'III' van de als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen 'Staat van Inrichtingen' toegestaan, terwijl dit in het nieuwe bestemmingsplan wordt teruggebracht tot bedrijven toegestaan die vallen onder categorie A van de bij de regels gevoegde 'Staat van bedrijfsactiviteiten - gemengd gebied'.

7 Conclusie

Ten gevolge van de ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan is onze inschatting dat geen planschadevergoedingen aan de orde zullen zijn. Het planologisch nadeel van de extra schaduw door de toename van bouwhoogte is niet groot omdat het zich alleen in de wintermaanden en gedurende enkele uren van de dag voordoet, en omdat dit nadeel wordt gecompenseerd door het verlagen van de toegelaten hindercategorieën voor bedrijven.

Voor zover per saldo een planologisch nadeel zou ontstaan, zal dat niet of nauwelijks groter zijn dan het forfait van 2% dat wegens 'normaal maatschappelijk risico' bij wet al voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Ten aanzien van het eventuele meerdere dan 2% kan naar verwachting succesvol betoogd worden dat dit eveneens onder het normale maatschappelijk risico te scharen is en dat dit voor de aanvrager niet onevenredig uitpakt.

Schaduwstudie ABC-gebouw Nieuwpoortstraat, **Amsterdam**

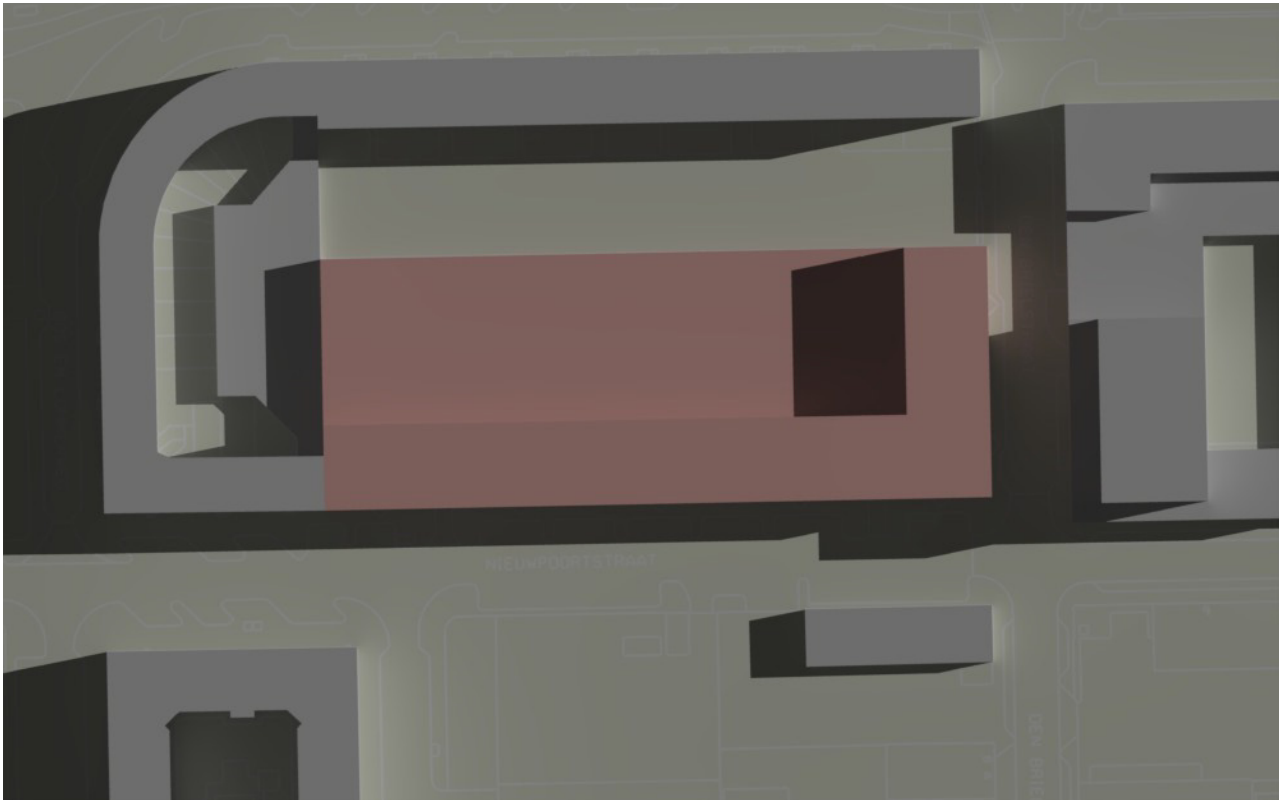
1 juli 2014

Inhoud

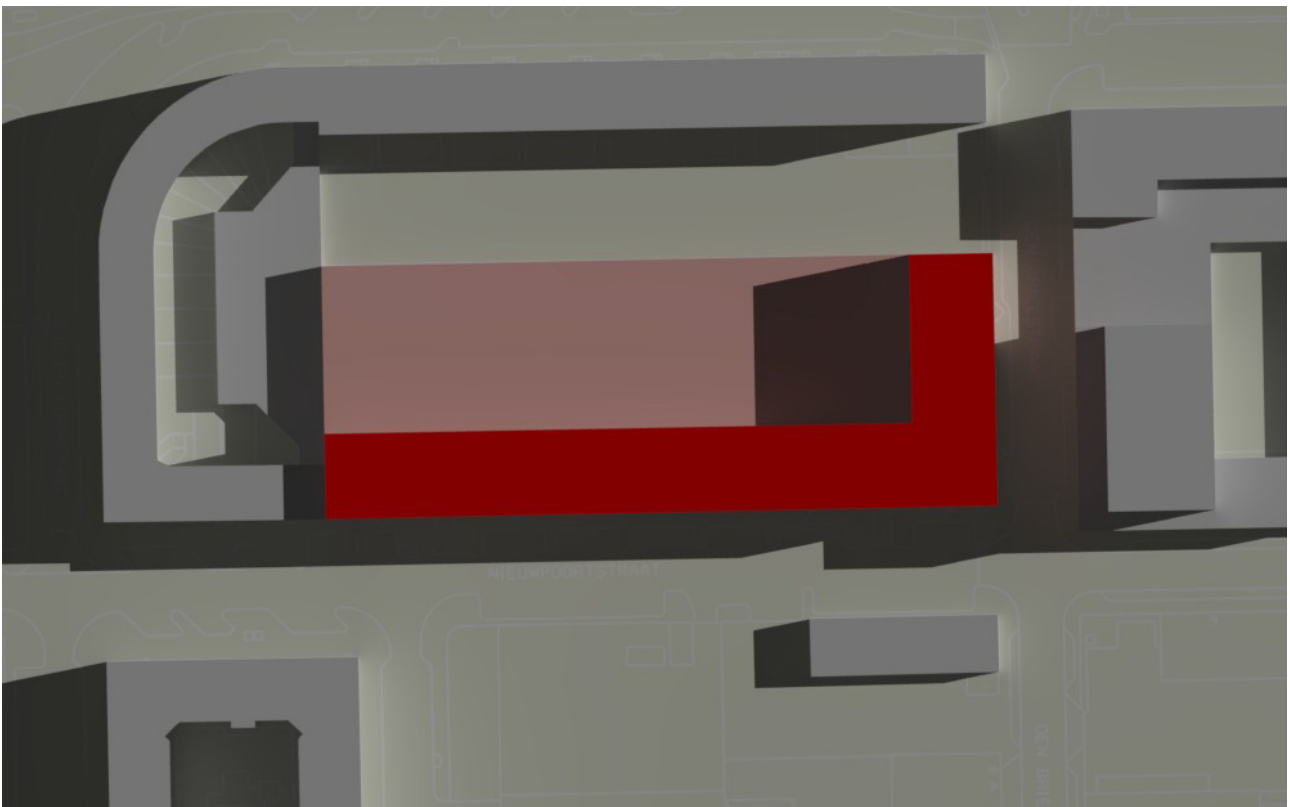
21 juni	
8.00 uur.....	
10.00 uur.....	
12.00 uur.....	
14.00 uur.....	
16.00 uur.....	
18.00 uur.....	
20.00 uur.....	
21 maart/september	
8.00 uur.....	
8.00-isometric view.....	
10.00 uur.....	
12.00 uur.....	
14.00 uur.....	
16.00 uur.....	
18.00 uur.....	
21 december	
10.00 uur.....	
12.00 uur.....	
14.00 uur.....	
16.00 uur.....	

21 juni
GMT=+2

21 juni

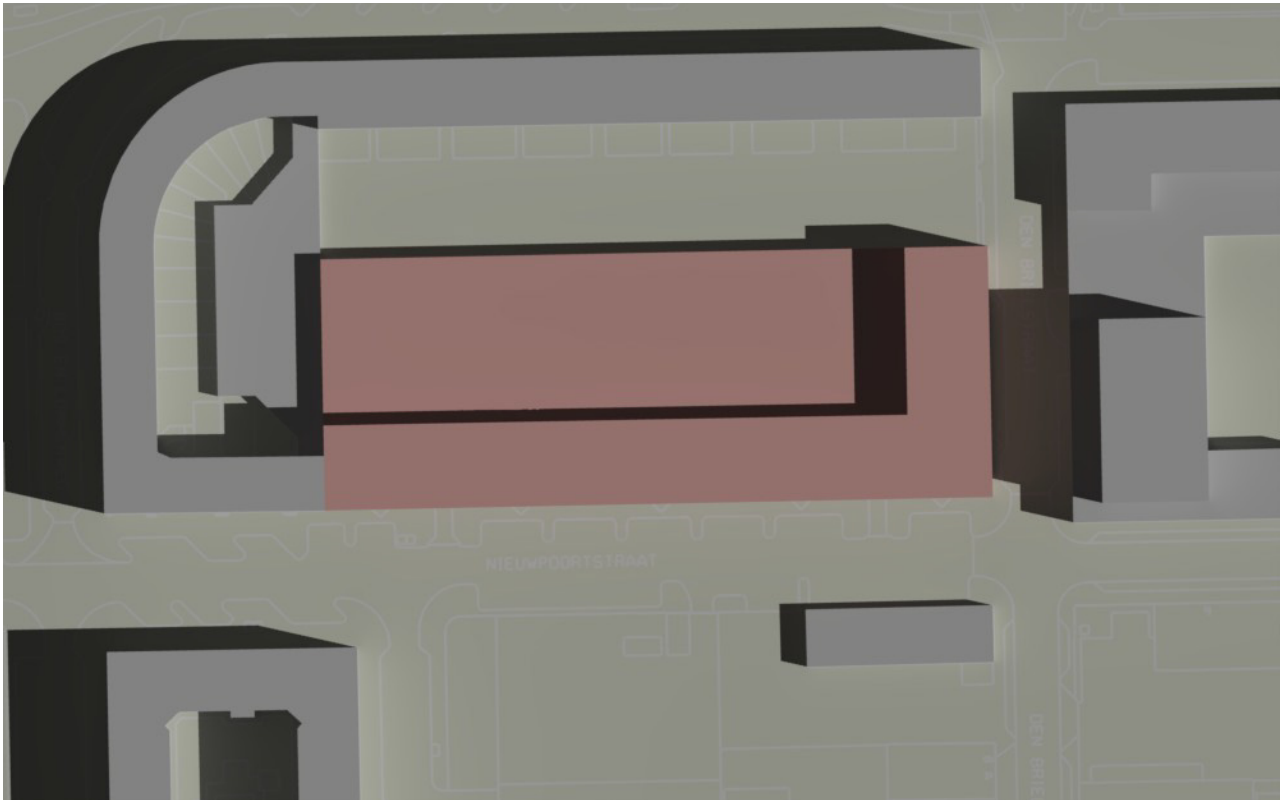


8.00 uur huidige situatie

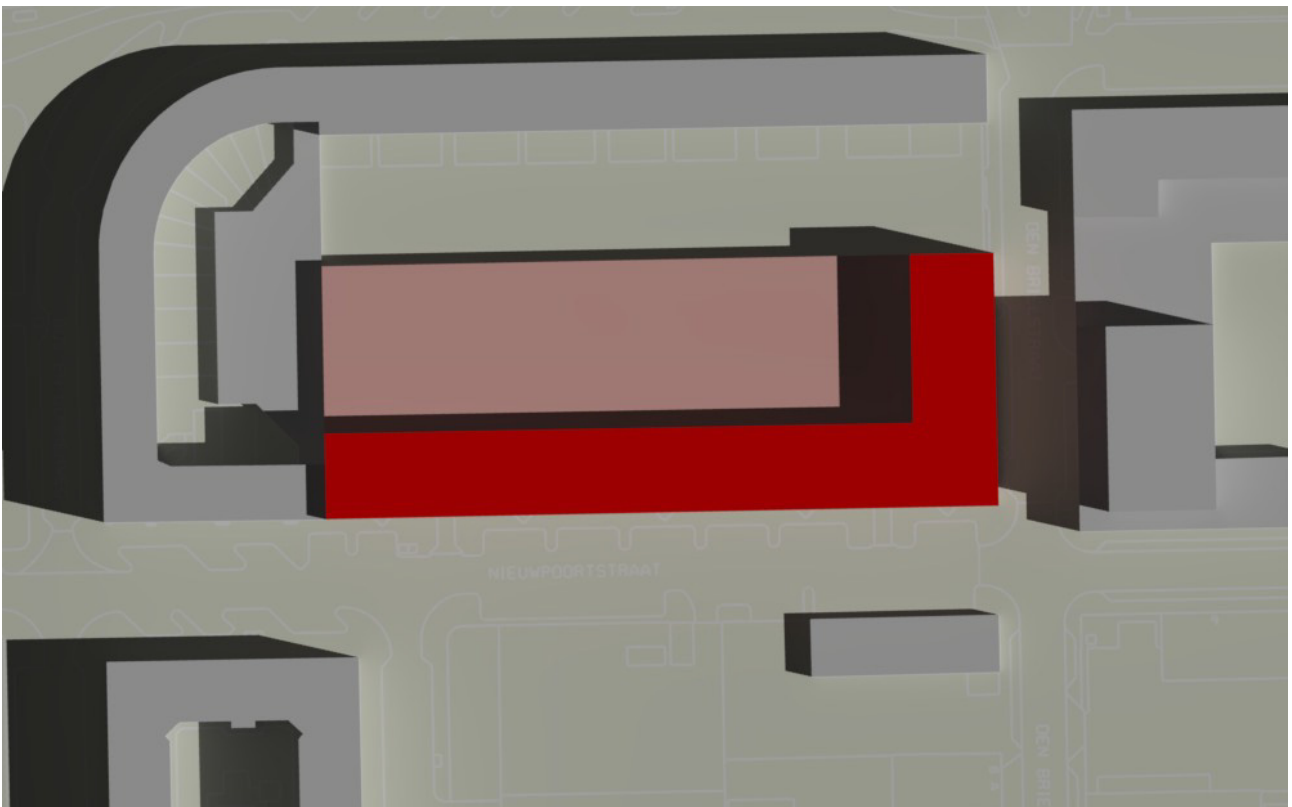


8.00 uur nieuwe situatie

21 juni

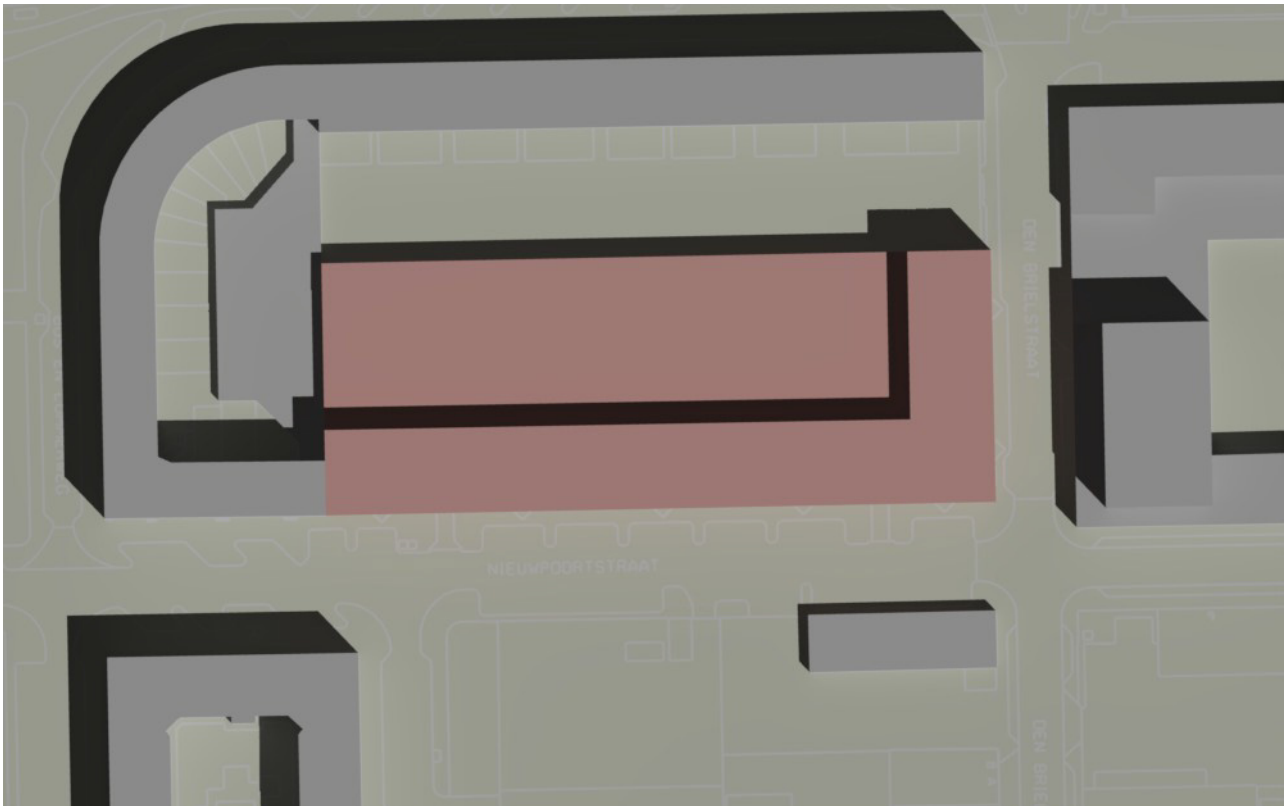


10.00 uur huidige situatie

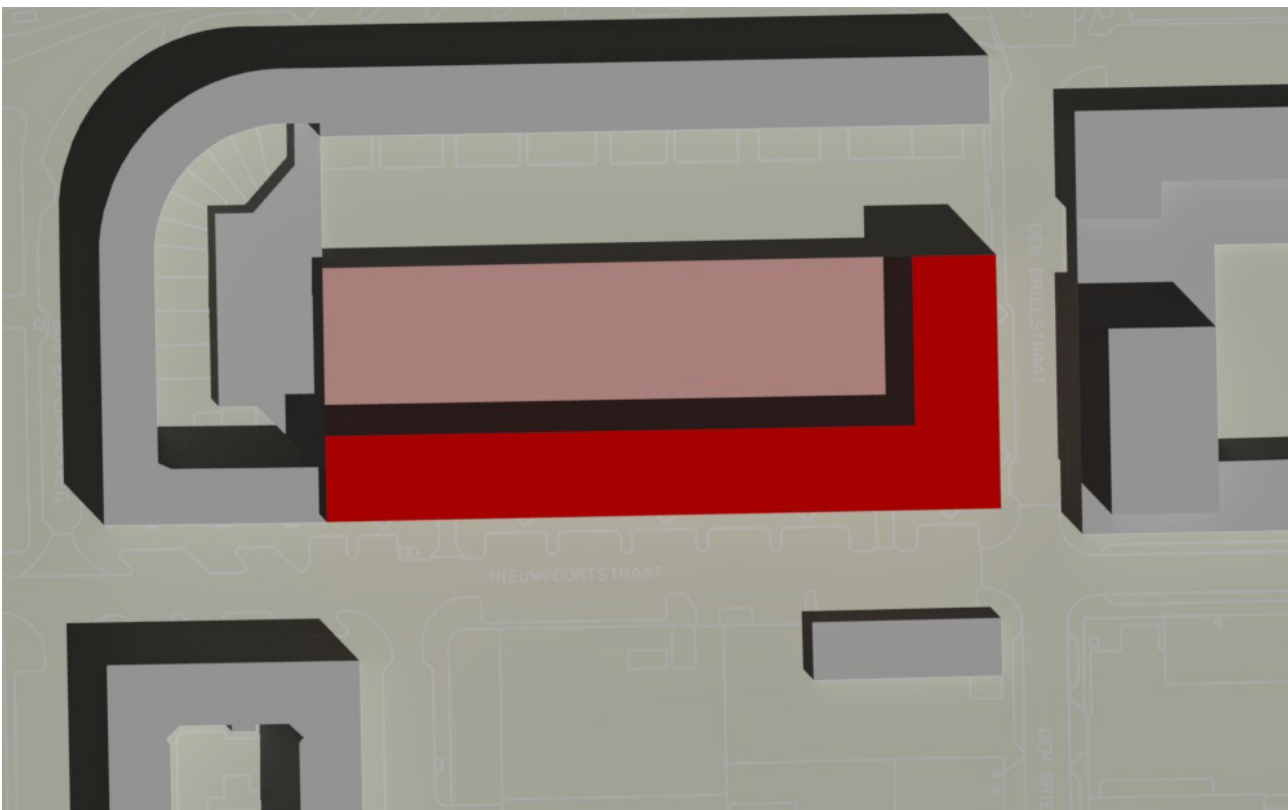


10.00 uur nieuwe situatie

21 juni

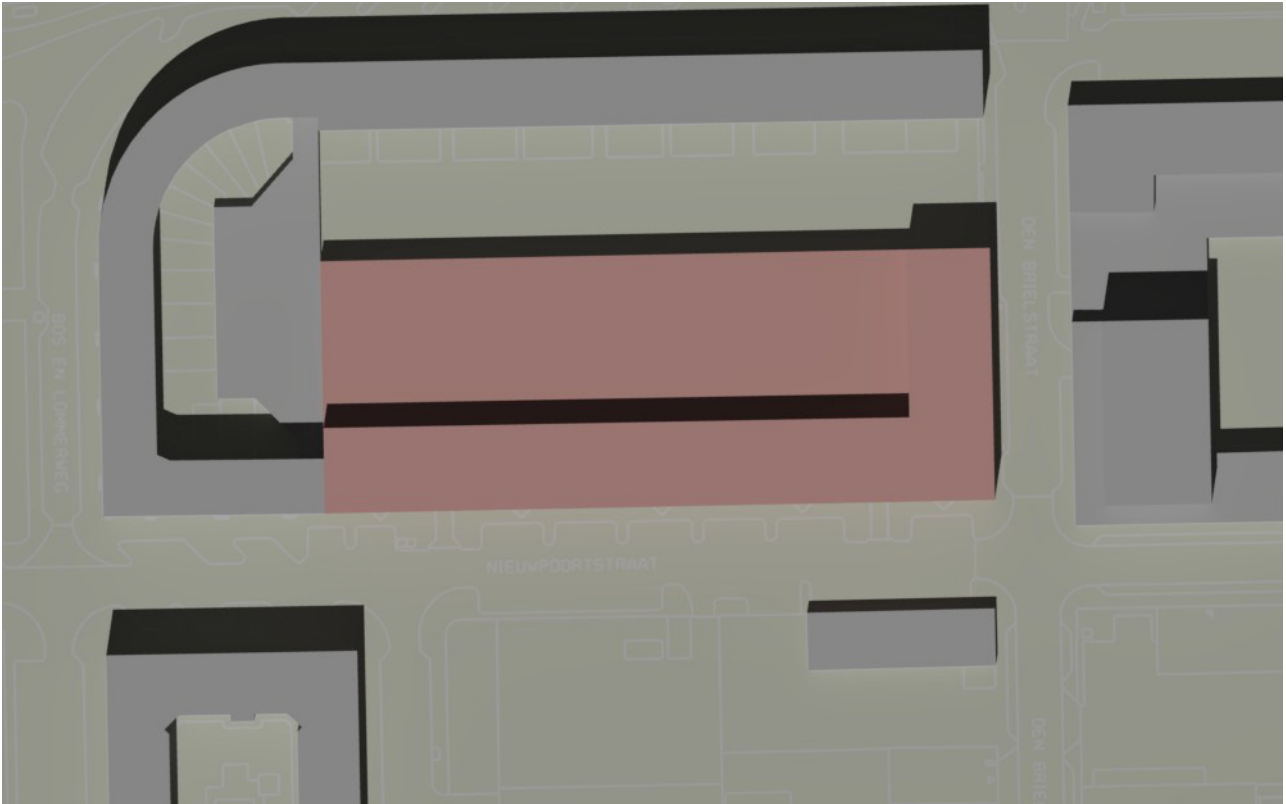


12.00 uur huidige situatie

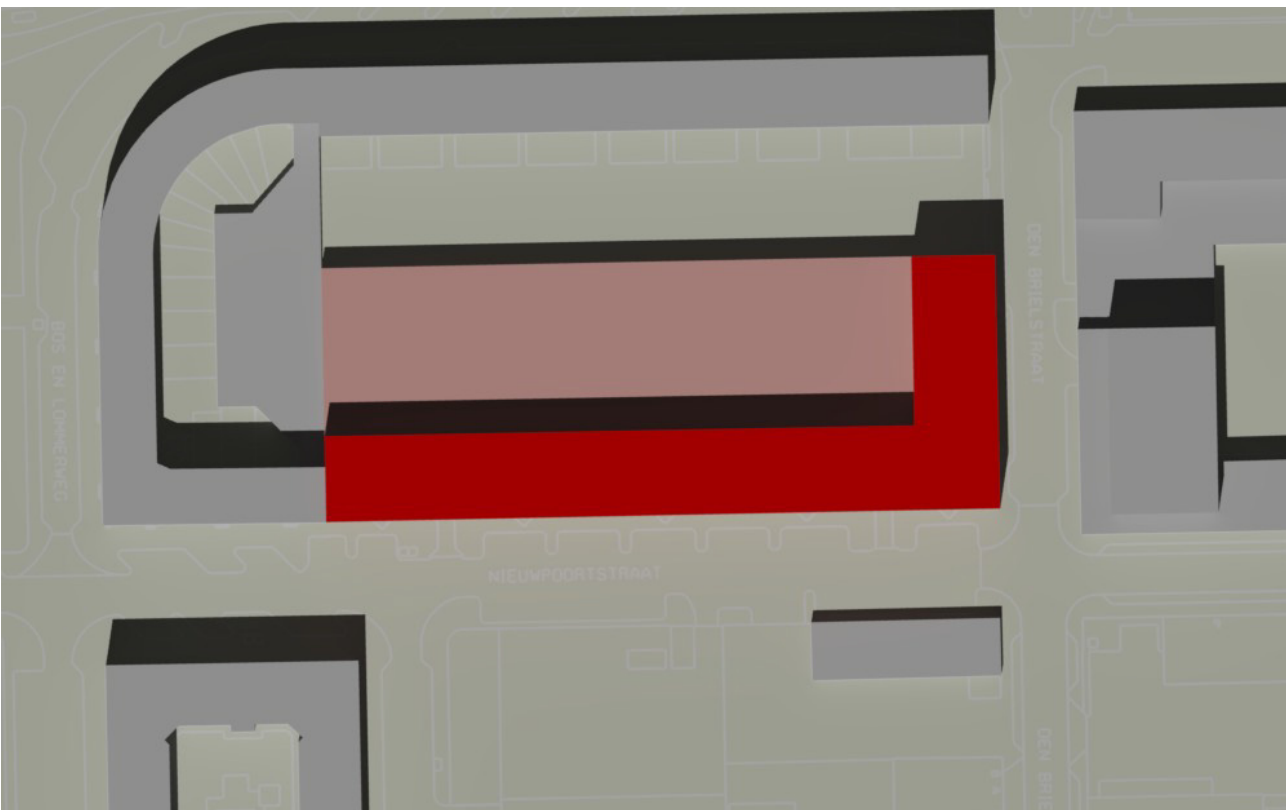


12.00 uur nieuwe situatie

21 juni

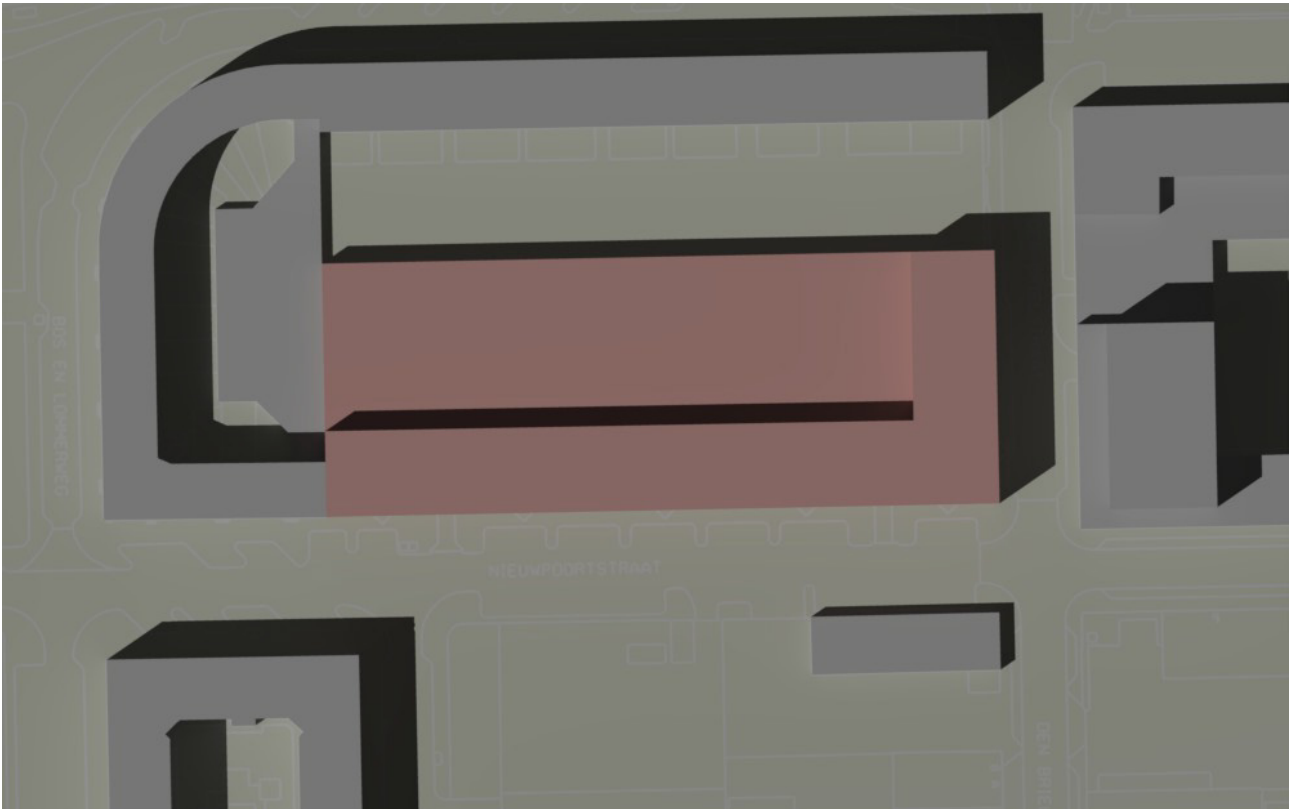


14.00 uur huidige situatie

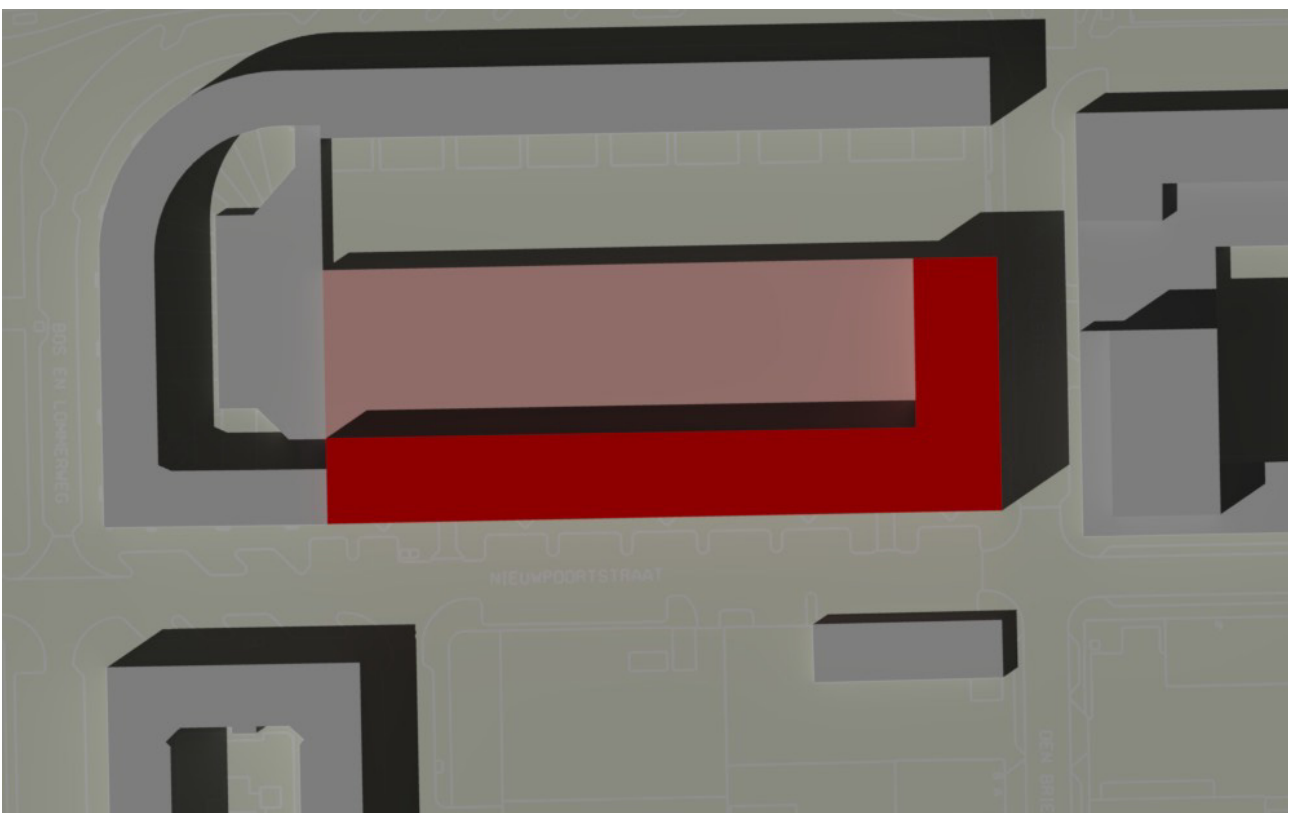


14.00 uur nieuwe situatie

21 juni

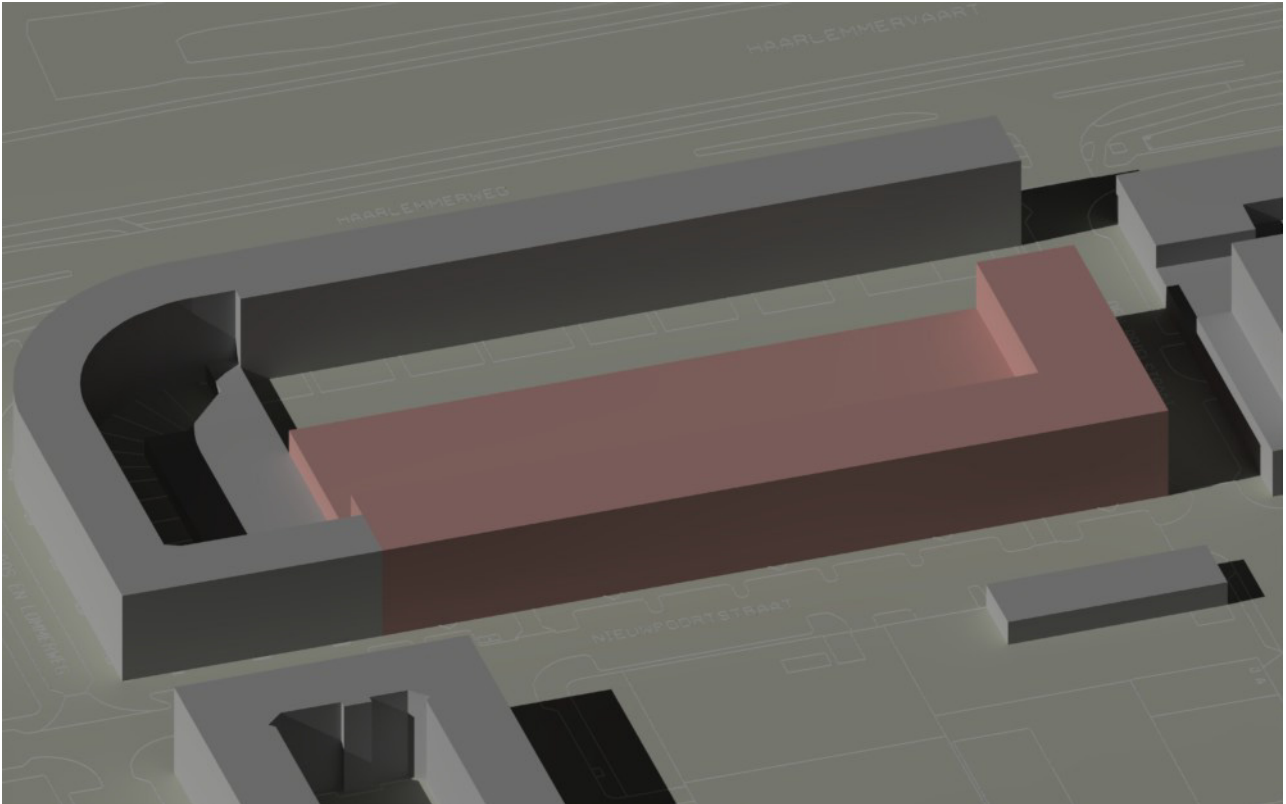


16.00 uur huidige situatie

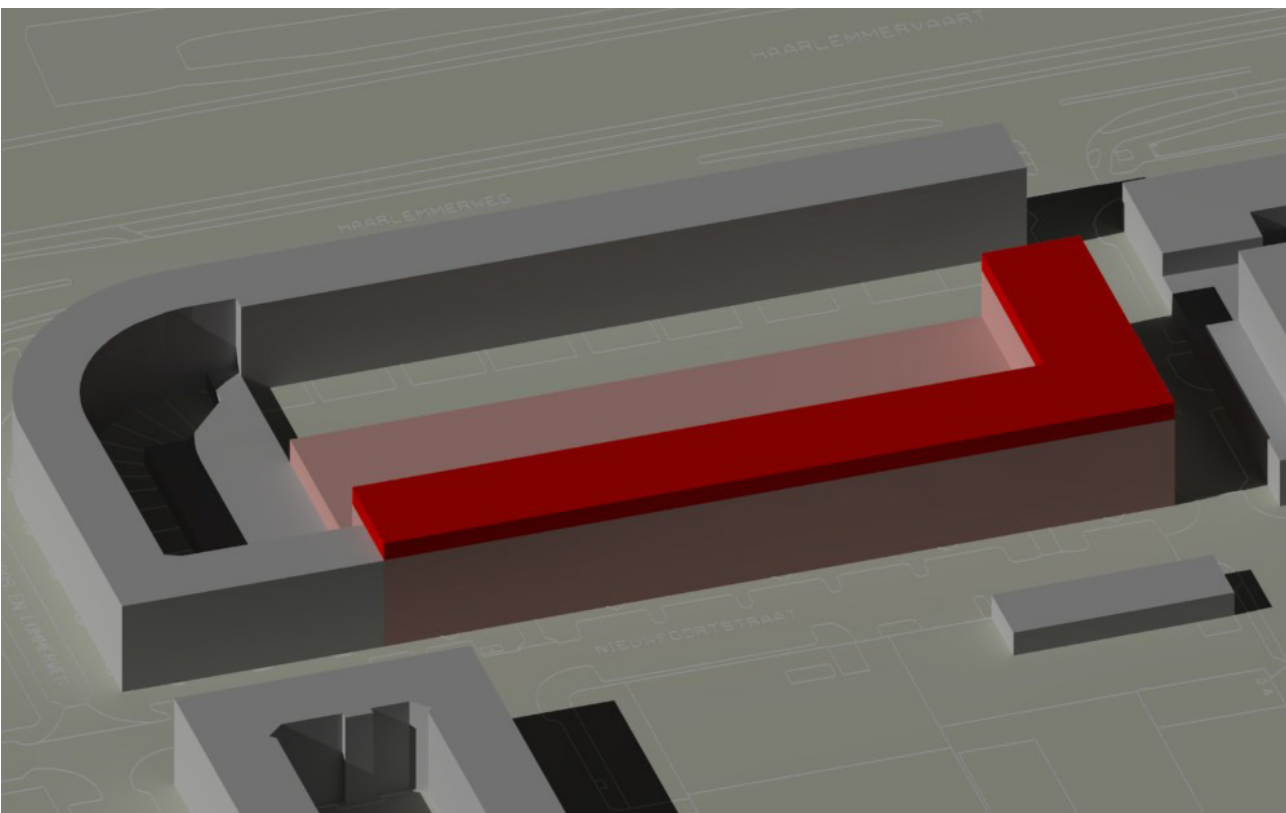


16.00 uur nieuwe situatie

21 juni

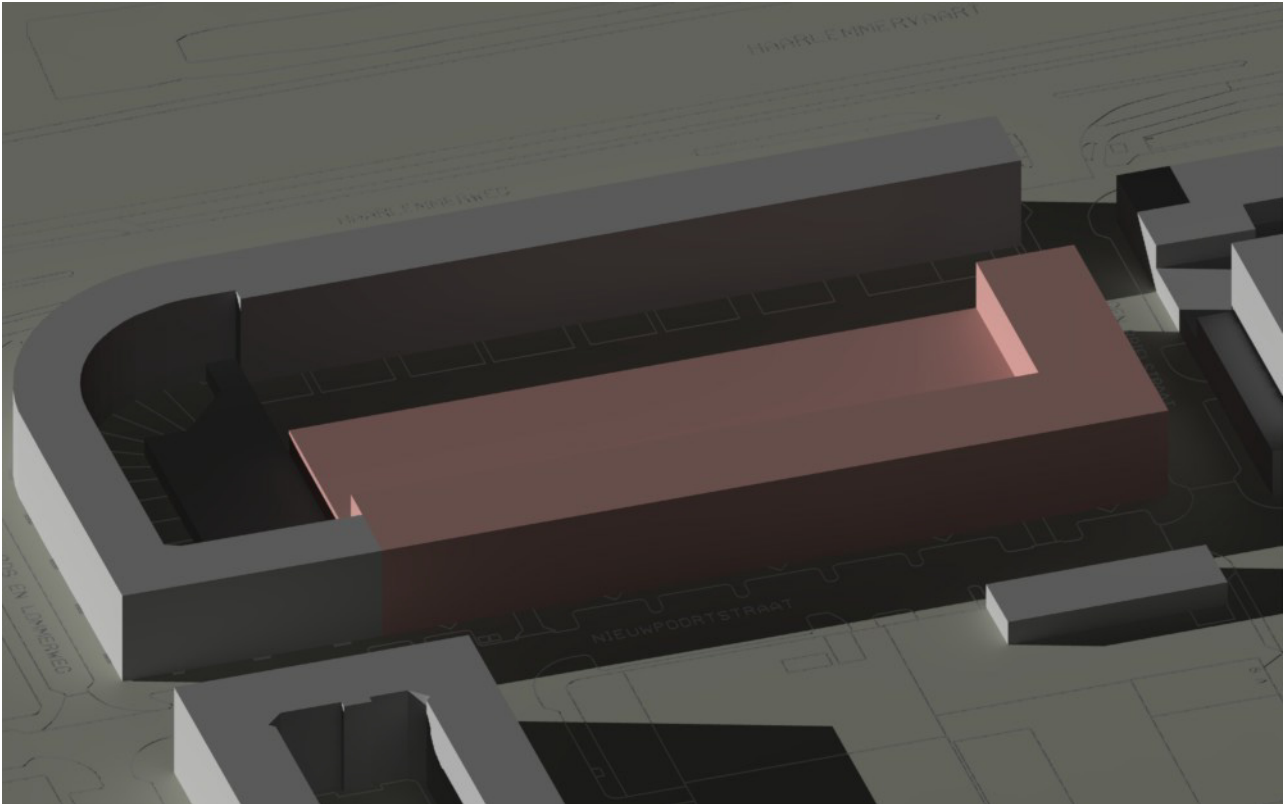


18.00 uur huidige situatie

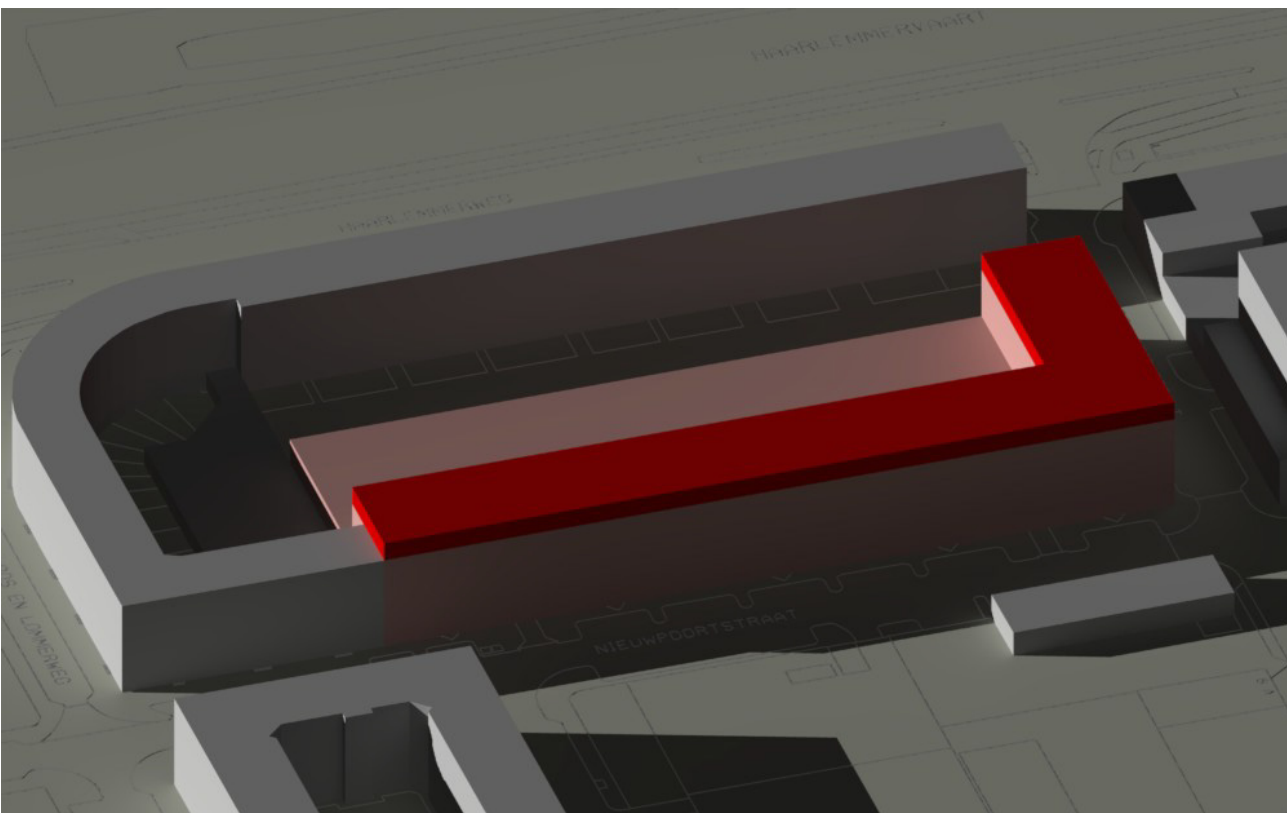


18.00 uur nieuwe situatie

21 juni



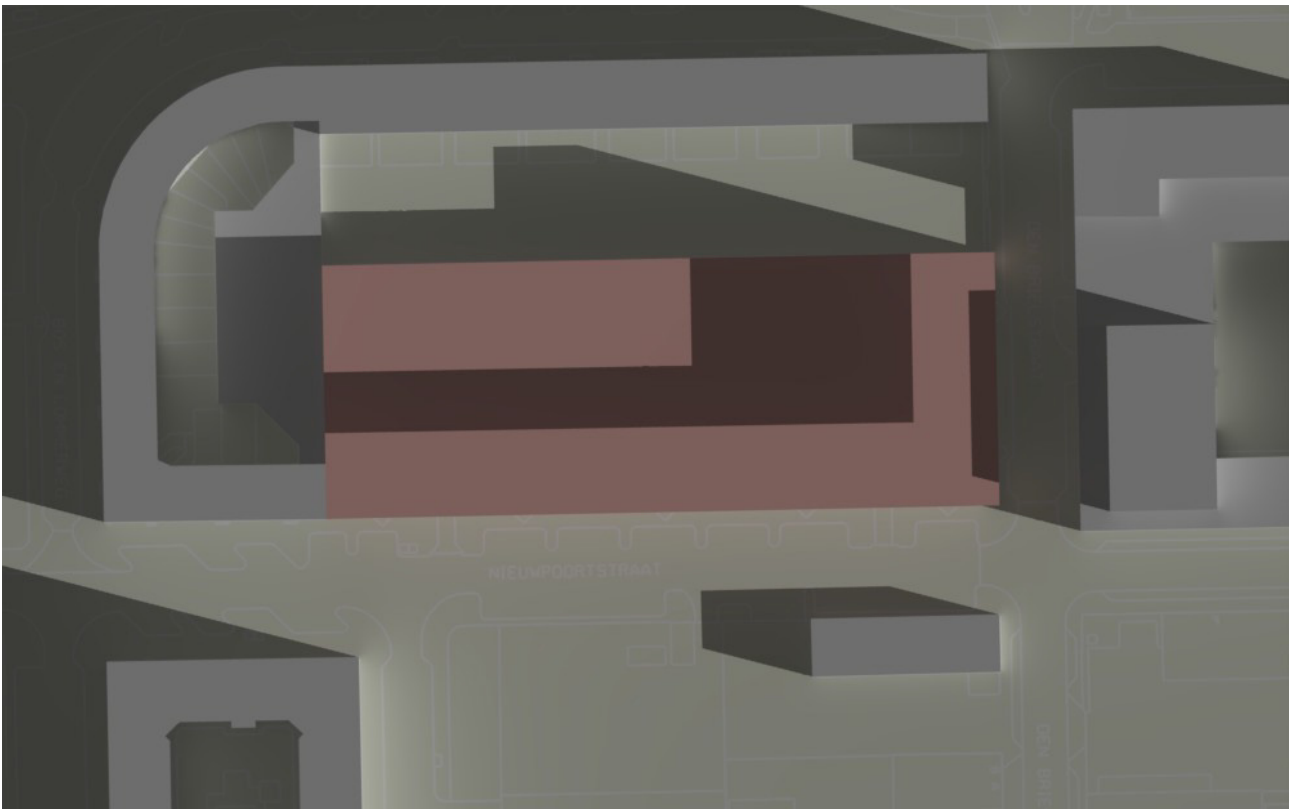
20.00 uur huidige situatie



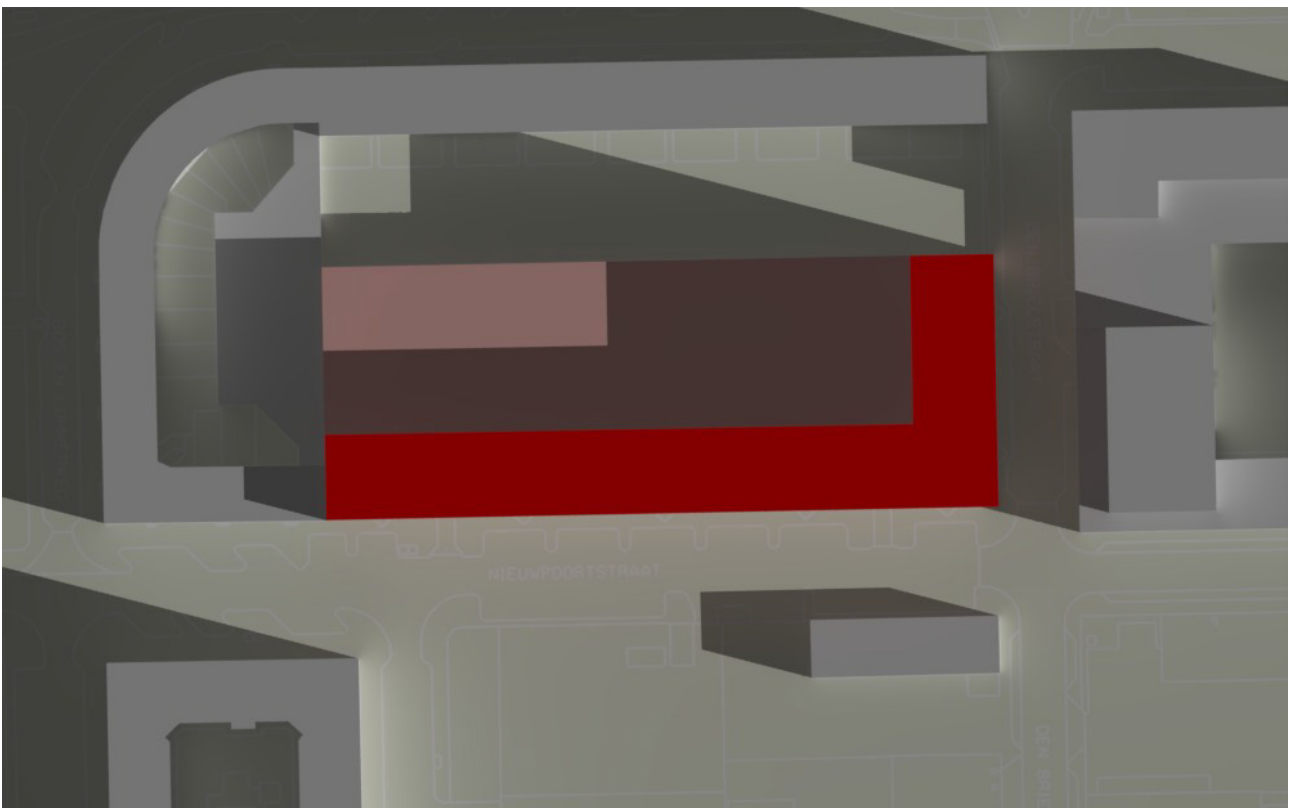
20.00 uur nieuwe situatie

21 maart/september
GMT=+1

21 maart/
september

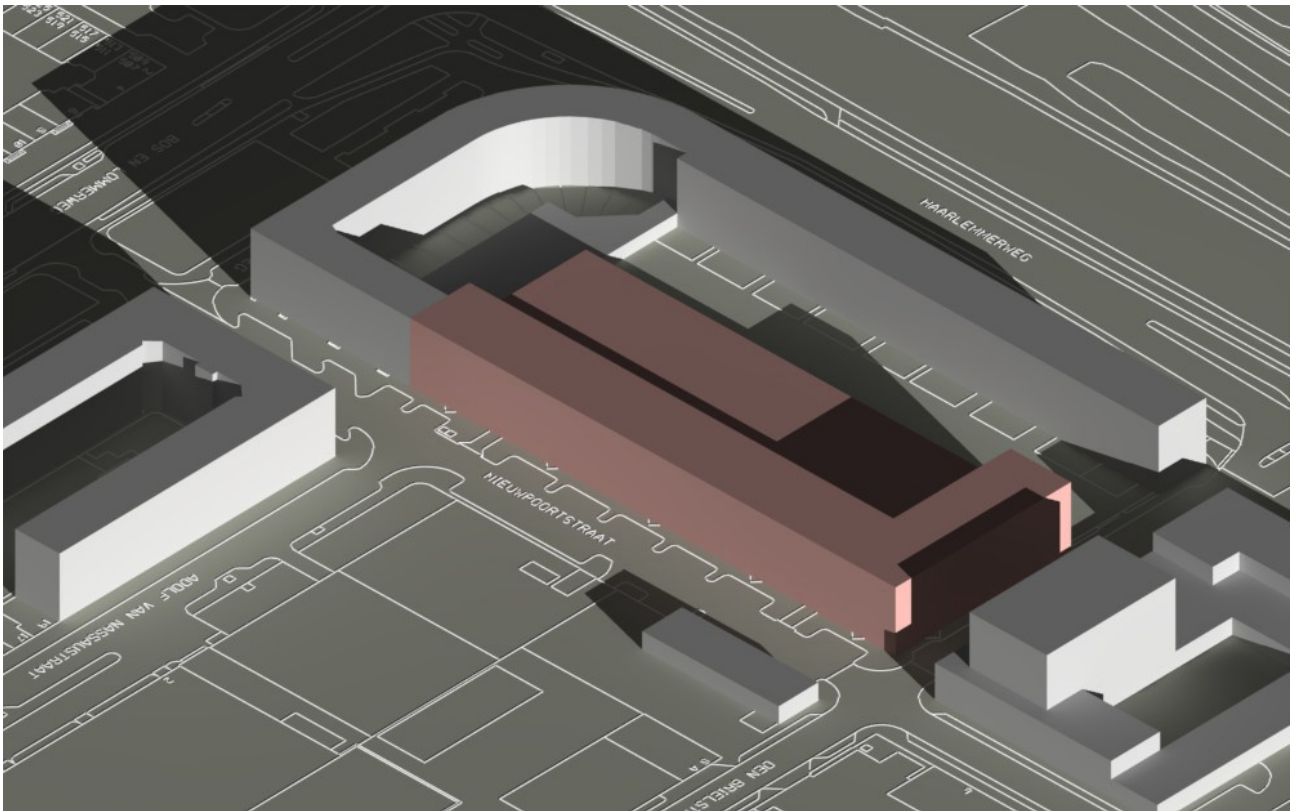


8.00 uur huidige situatie

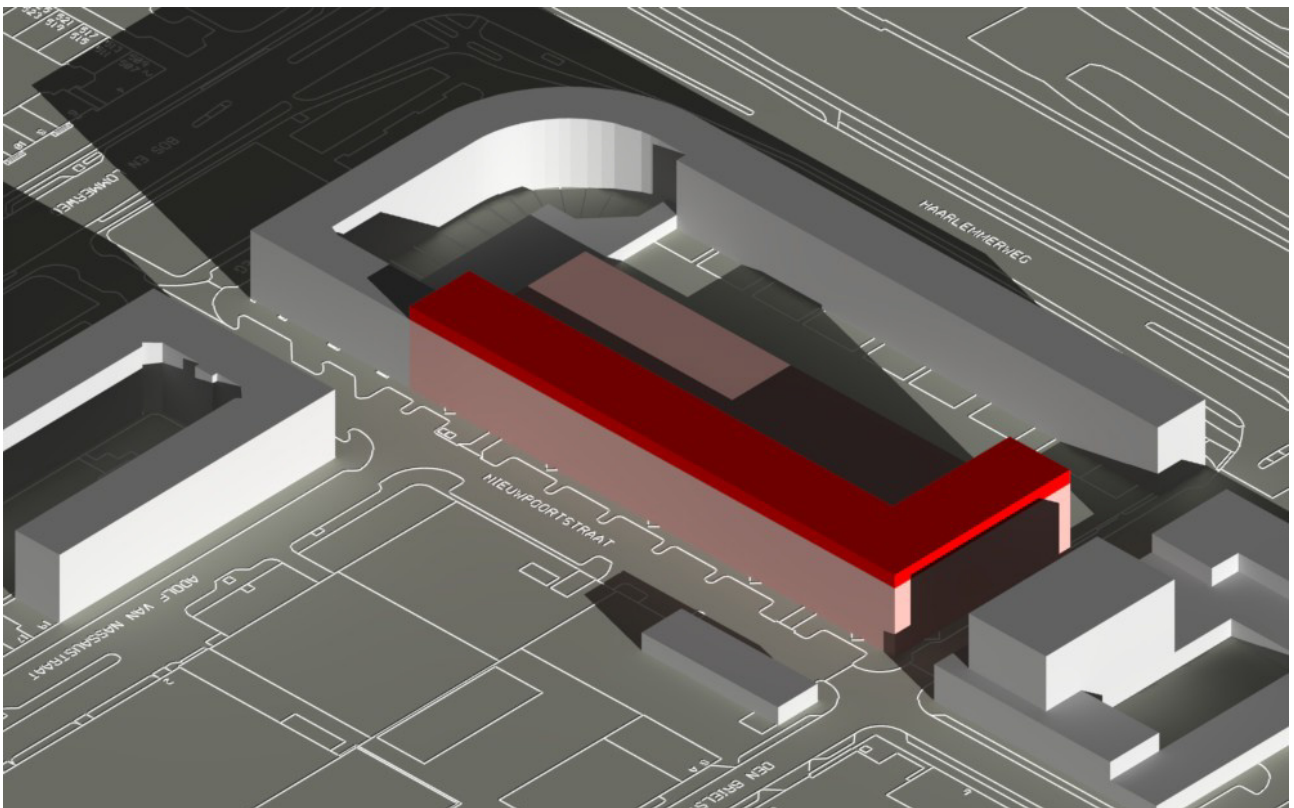


8.00 uur nieuwe situatie

21 maart/
september

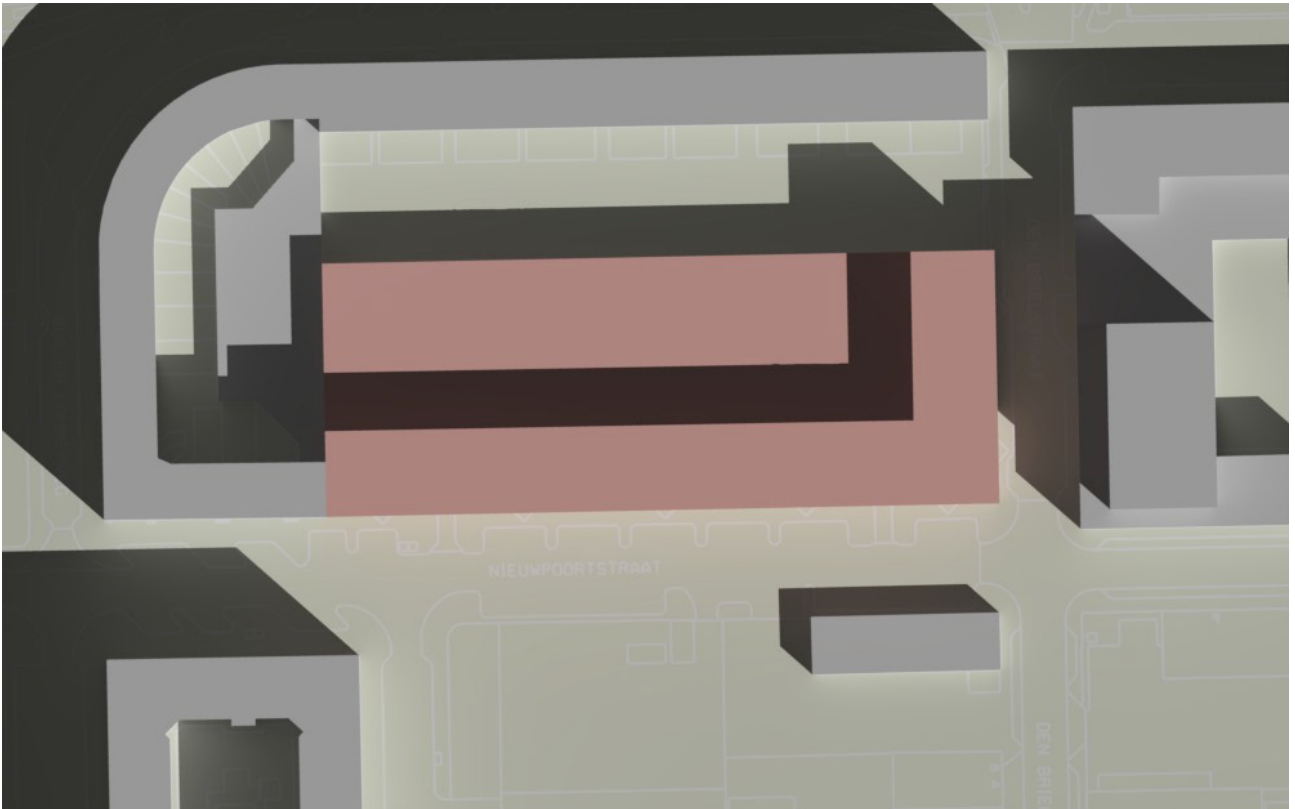


8.00 uur huidige situatie
isometric view

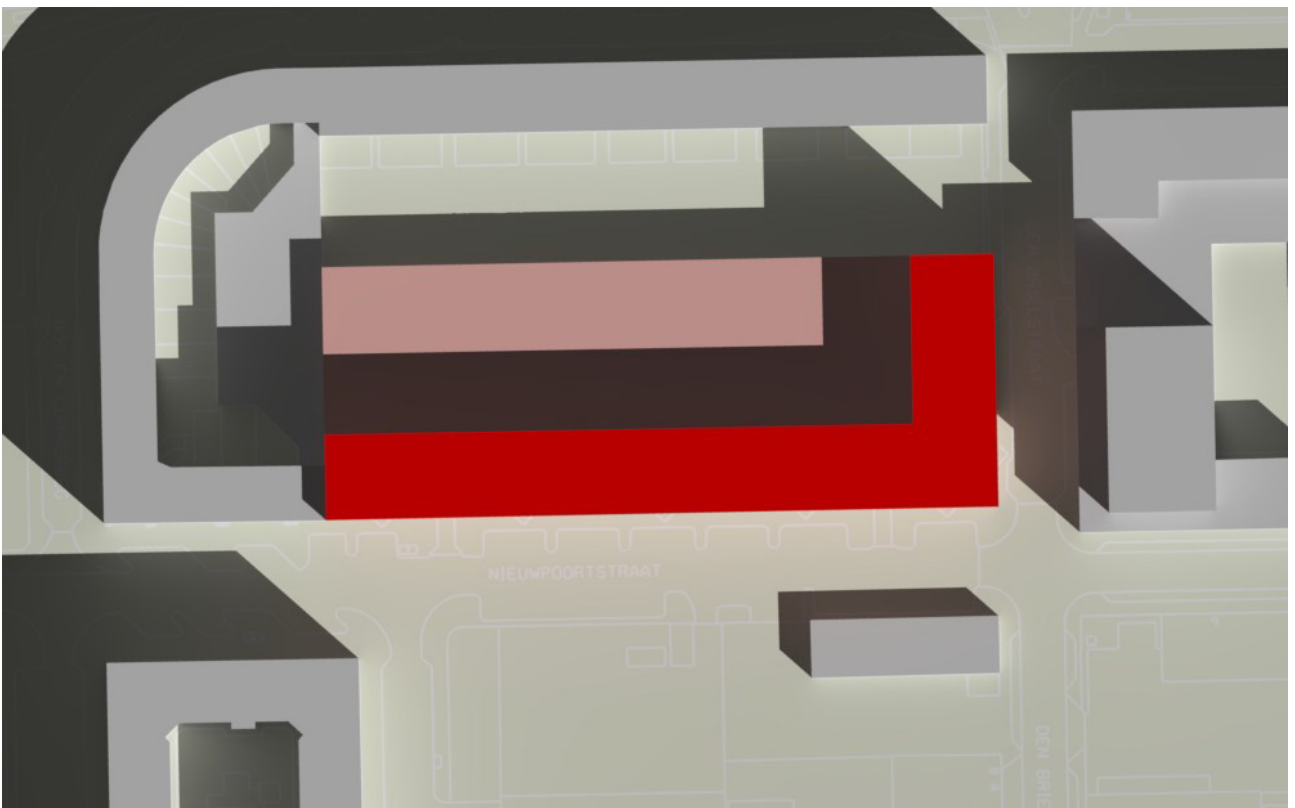


8.00 uur nieuwe situatie
isometric view

21 maart/
september

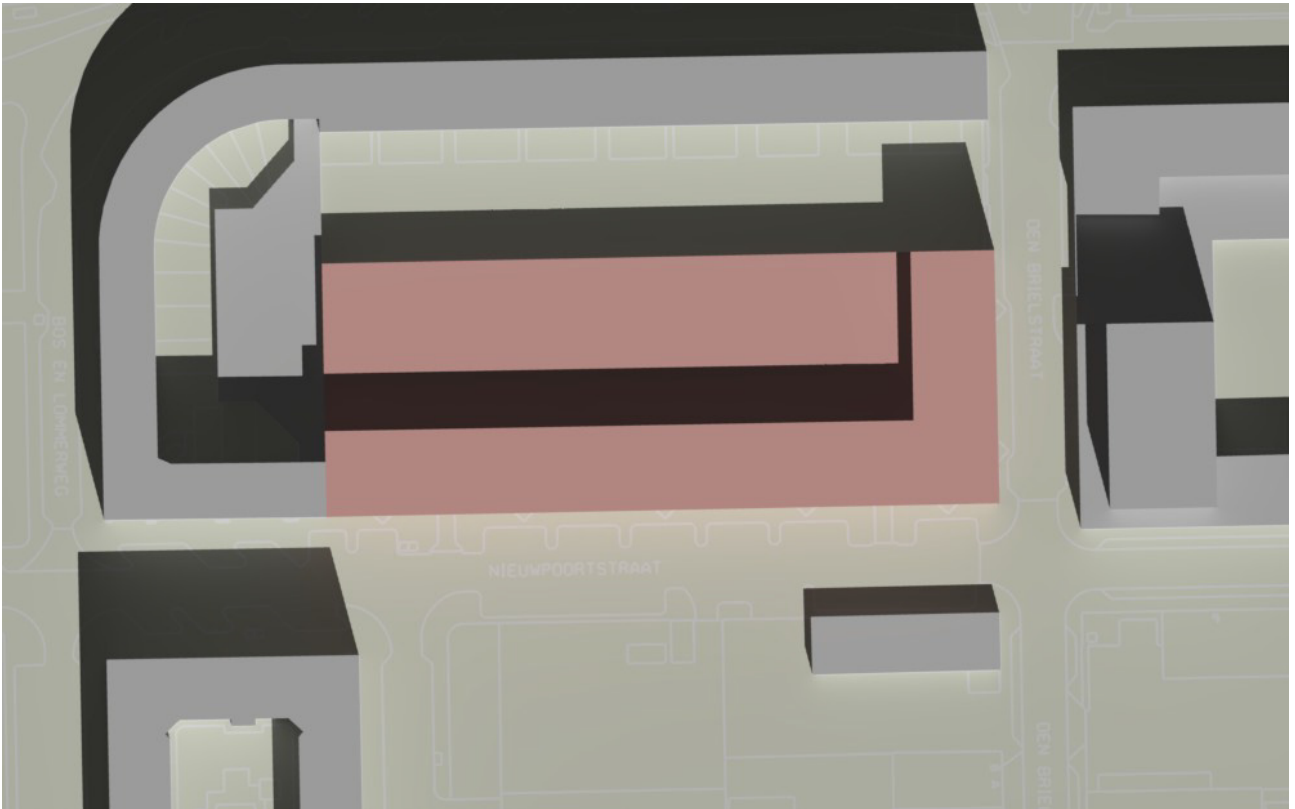


10.00 uur huidige situatie

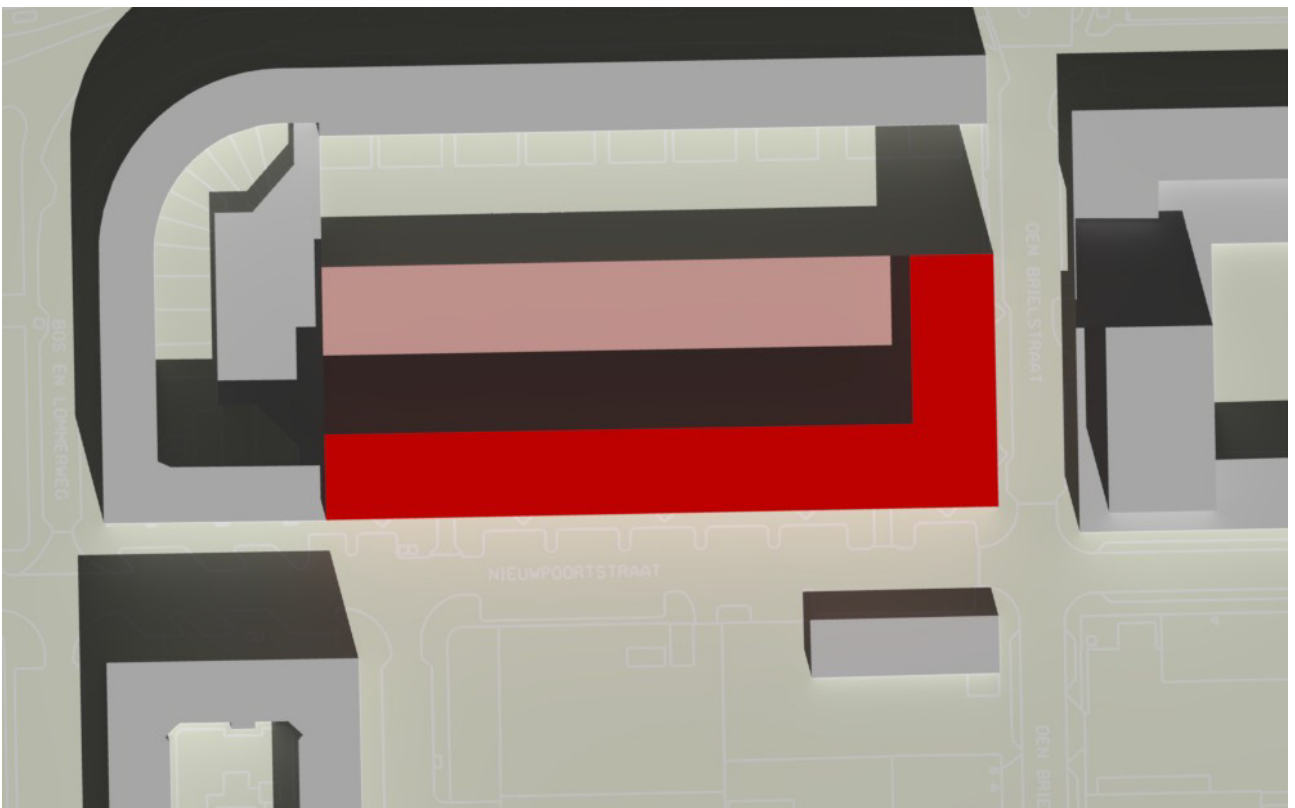


10.00 uur nieuwe situatie

21 maart/
september

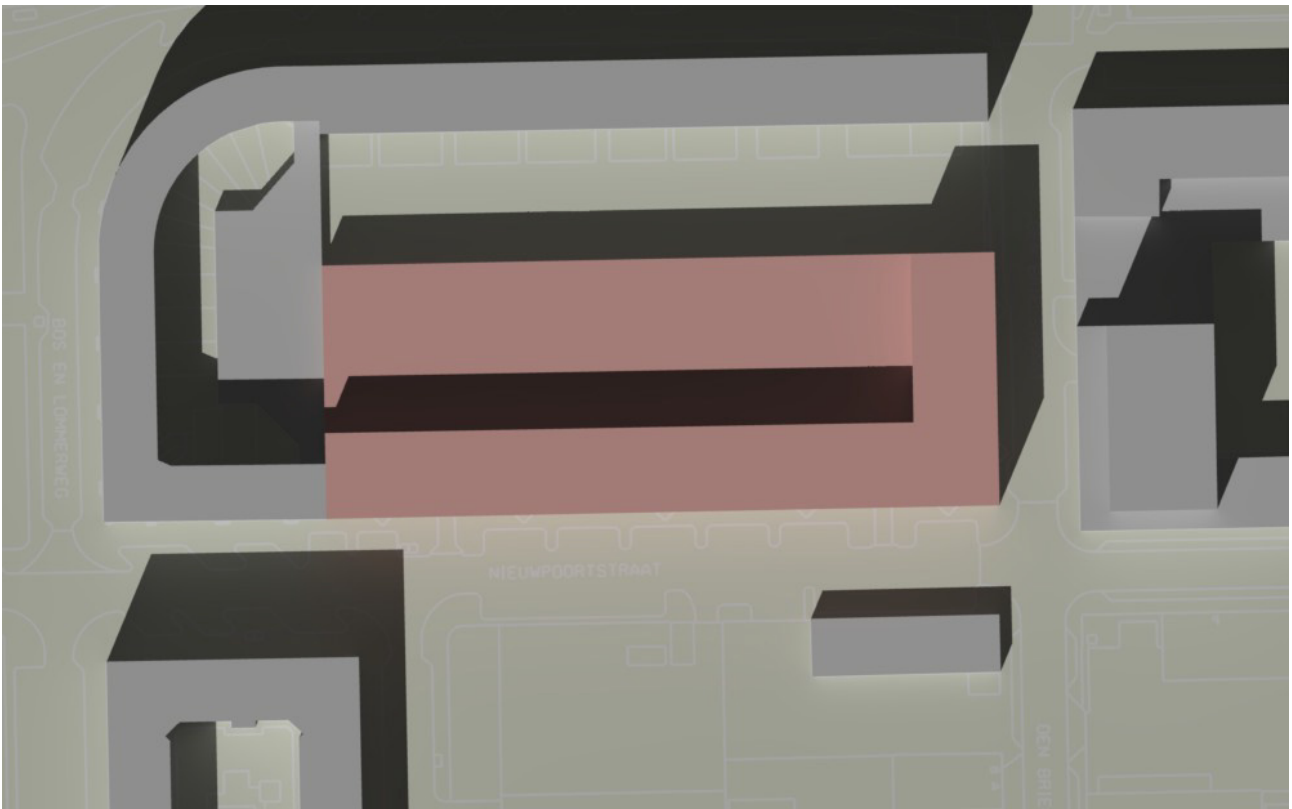


12.00 uur huidige situatie

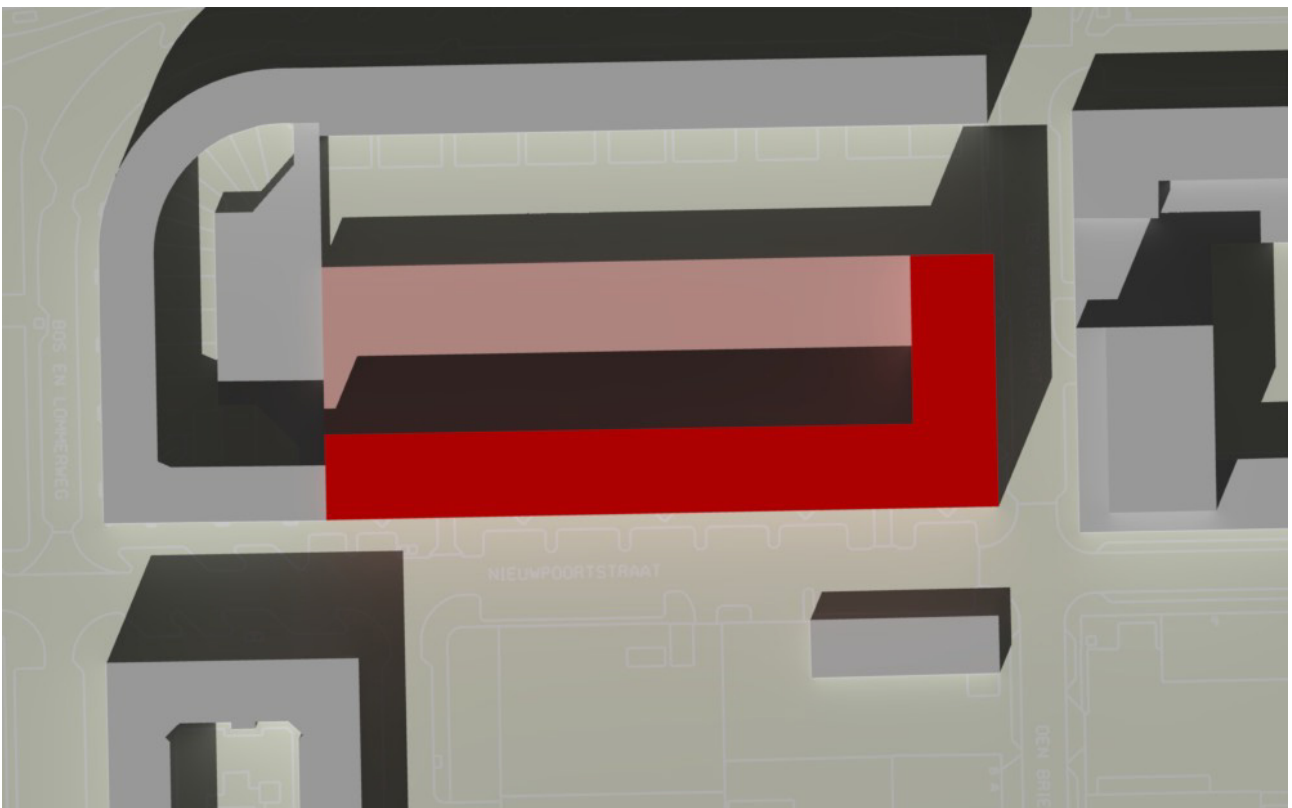


12.00 uur nieuwe situatie

21 maart/
september

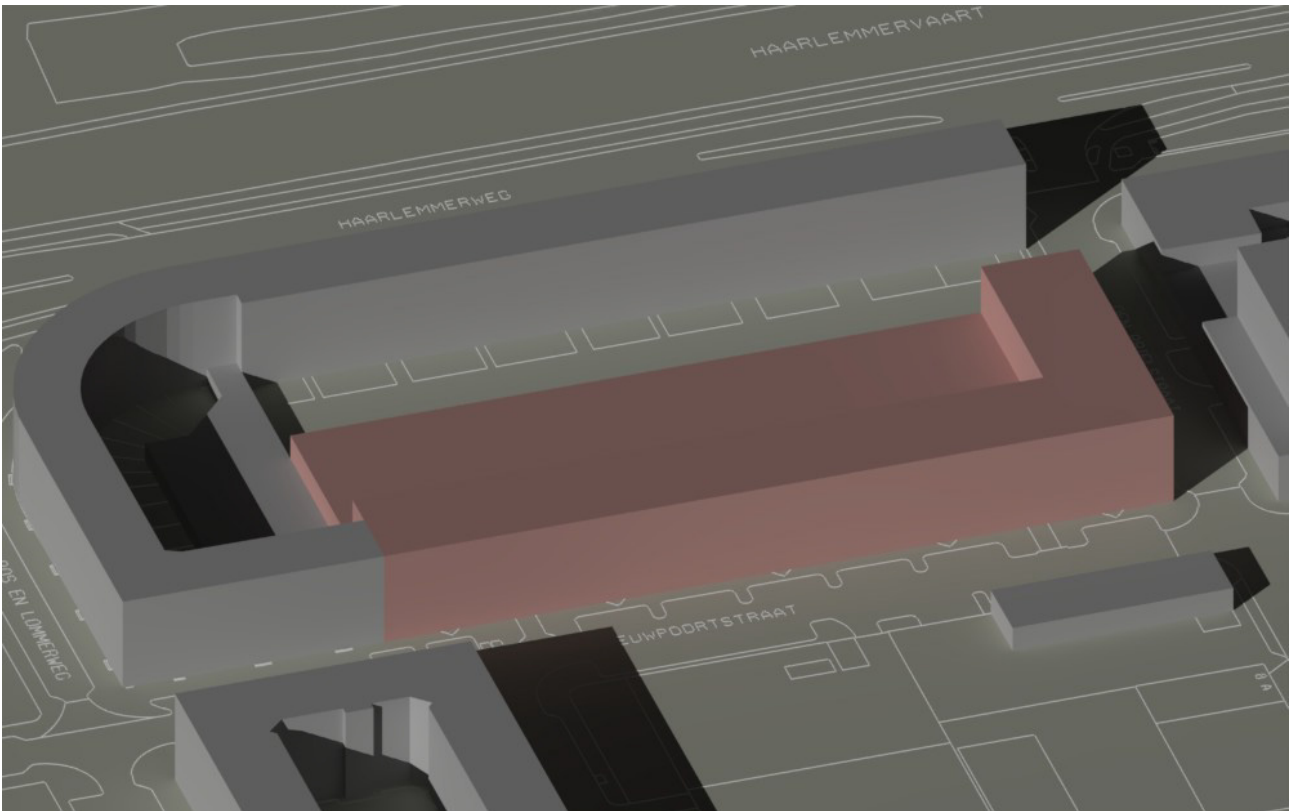


14.00 uur huidige situatie

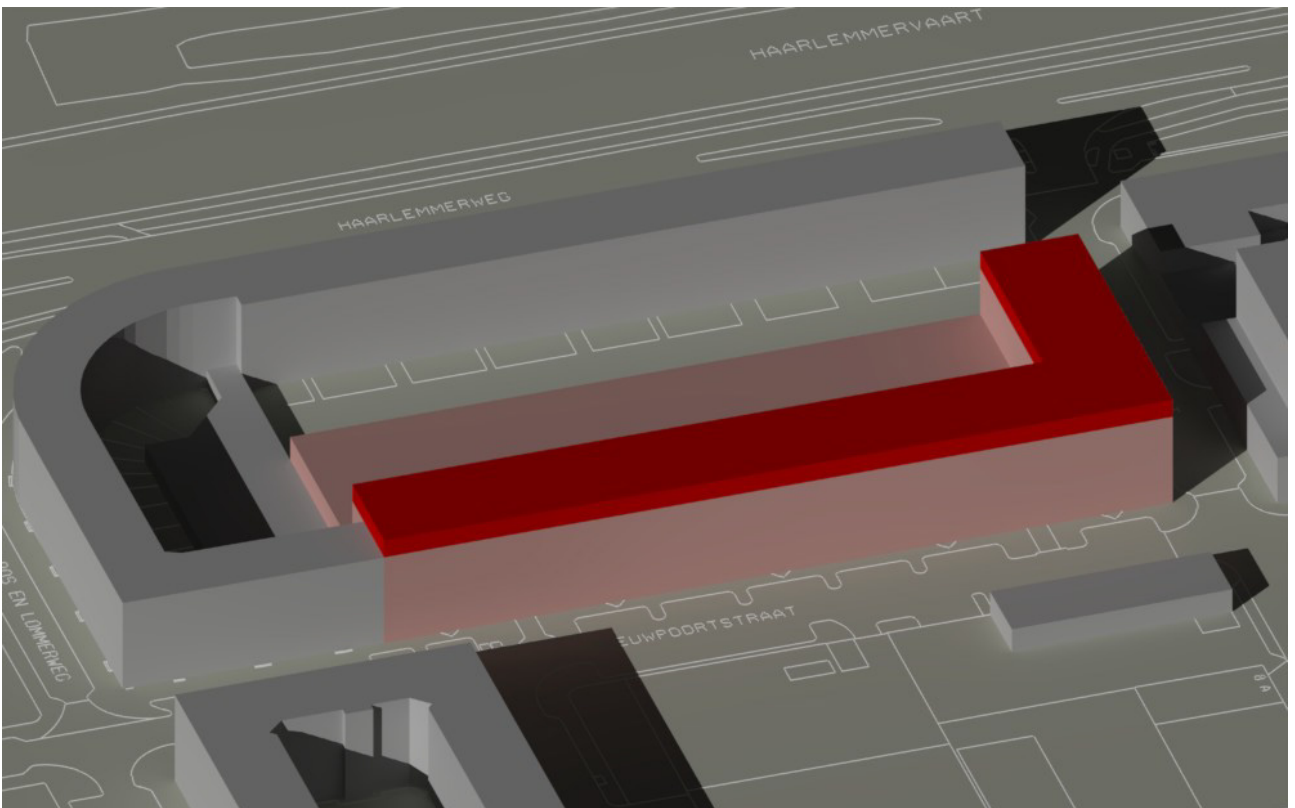


14.00 uur nieuwe situatie

21 maart/
september

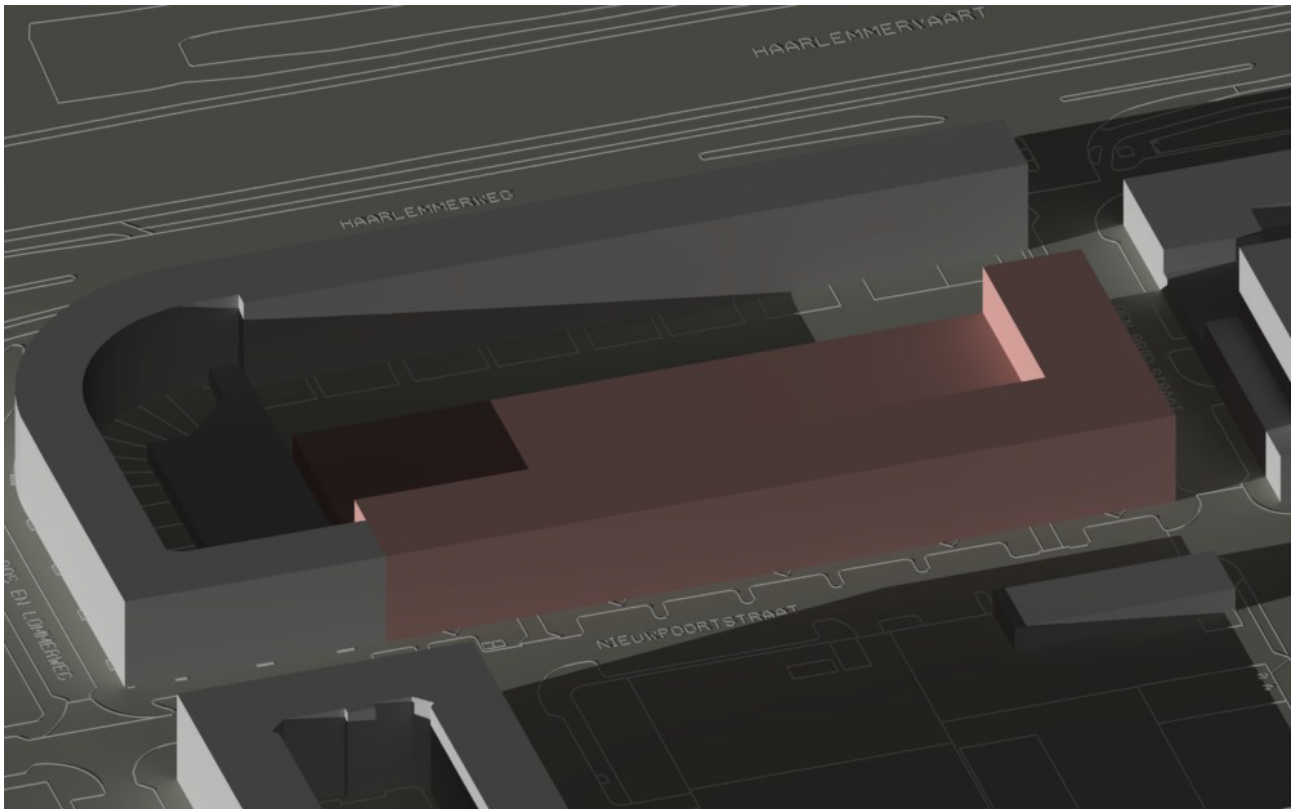


16.00 uur huidige situatie

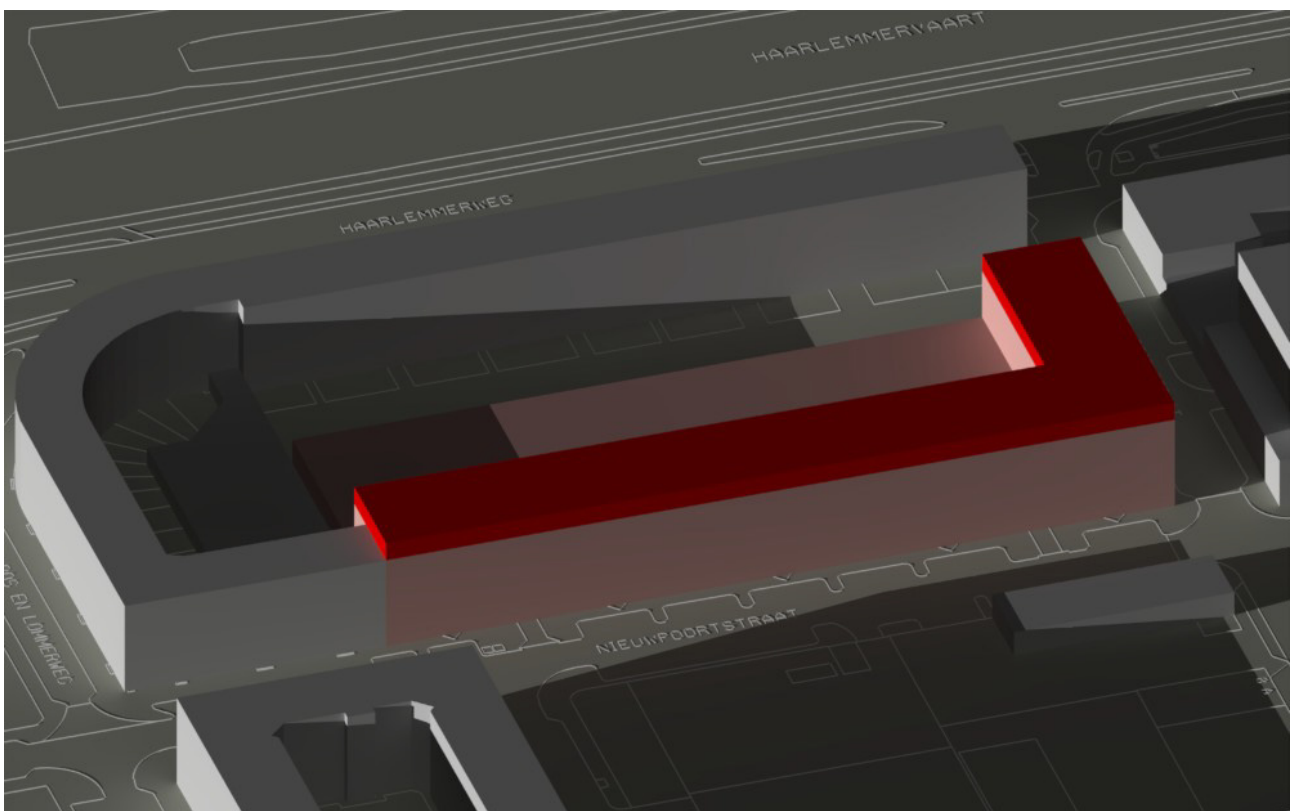


16.00 uur nieuwe situatie

21 maart/
september



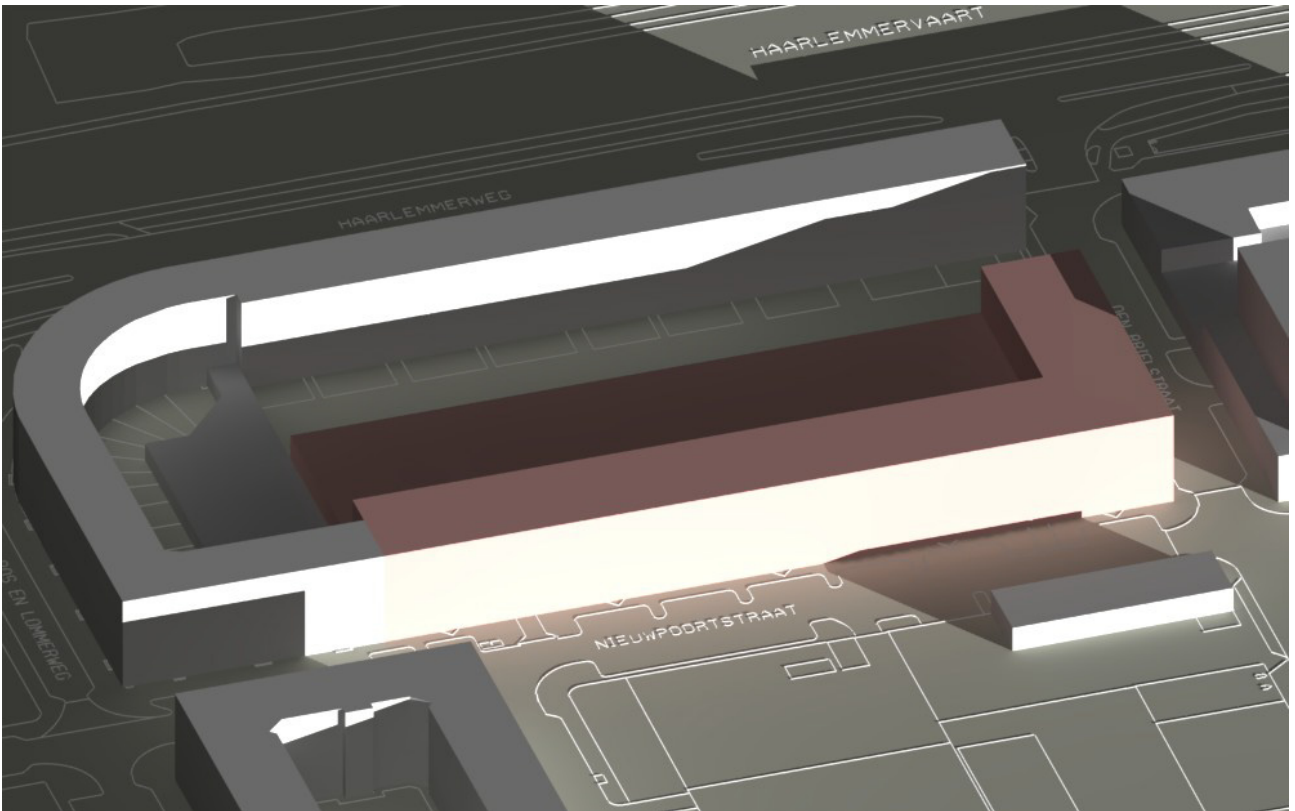
18.00 uur huidige situatie



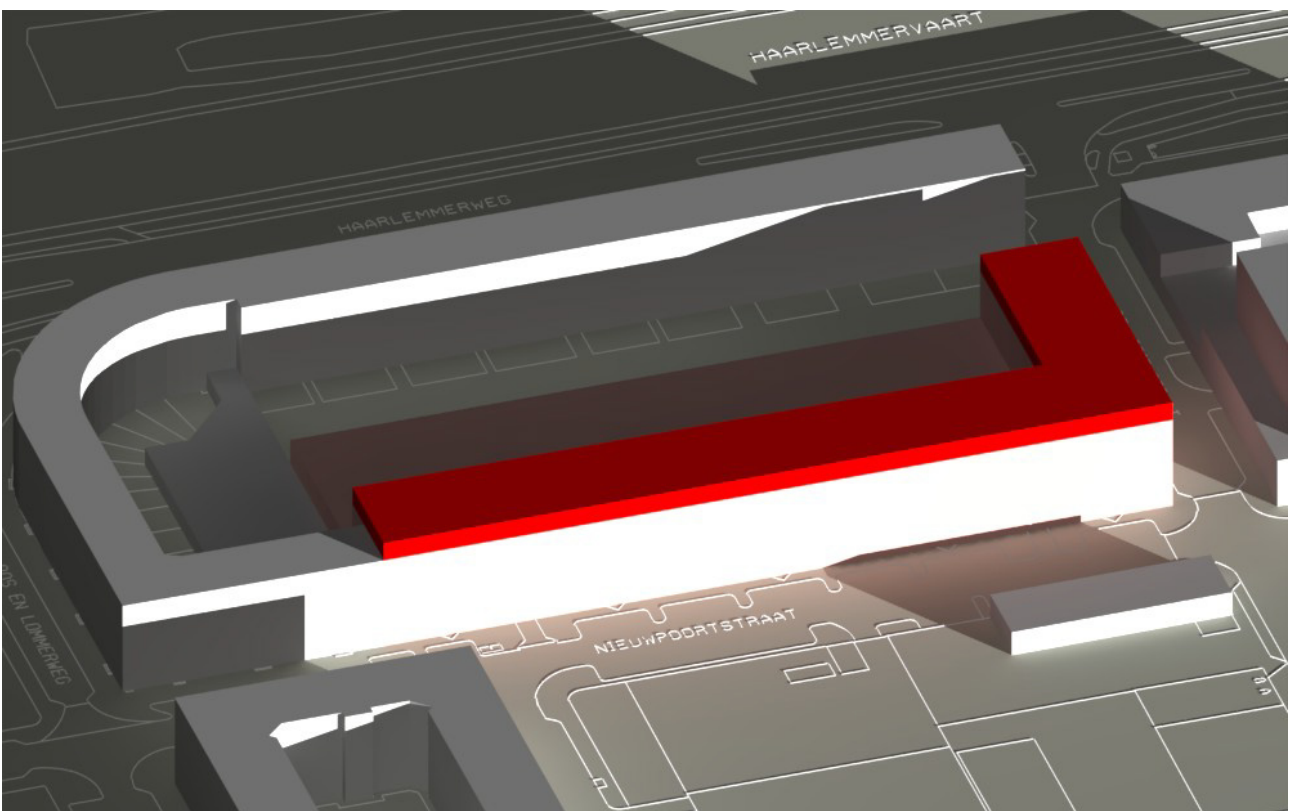
18.00 uur nieuwe situatie

21 december
GMT=+1

21 december

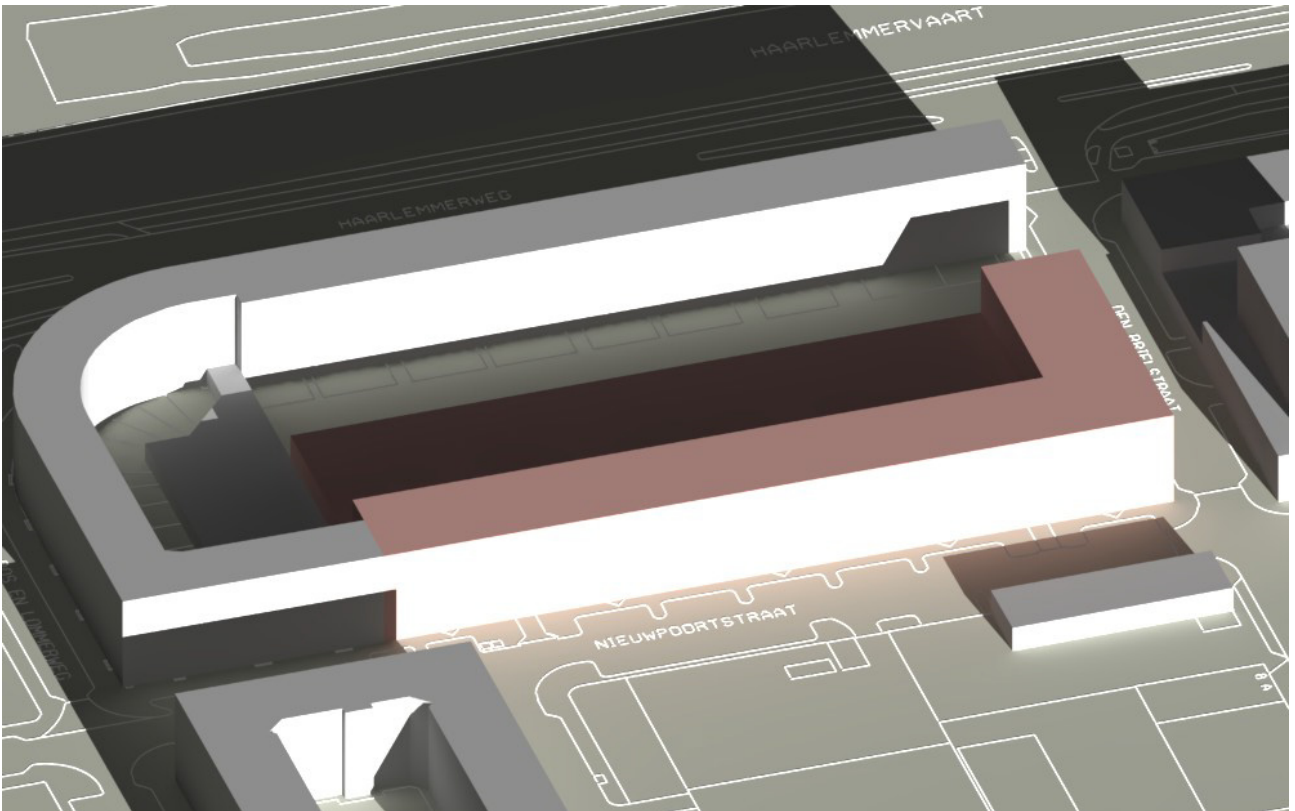


10.00 uur huidige situatie

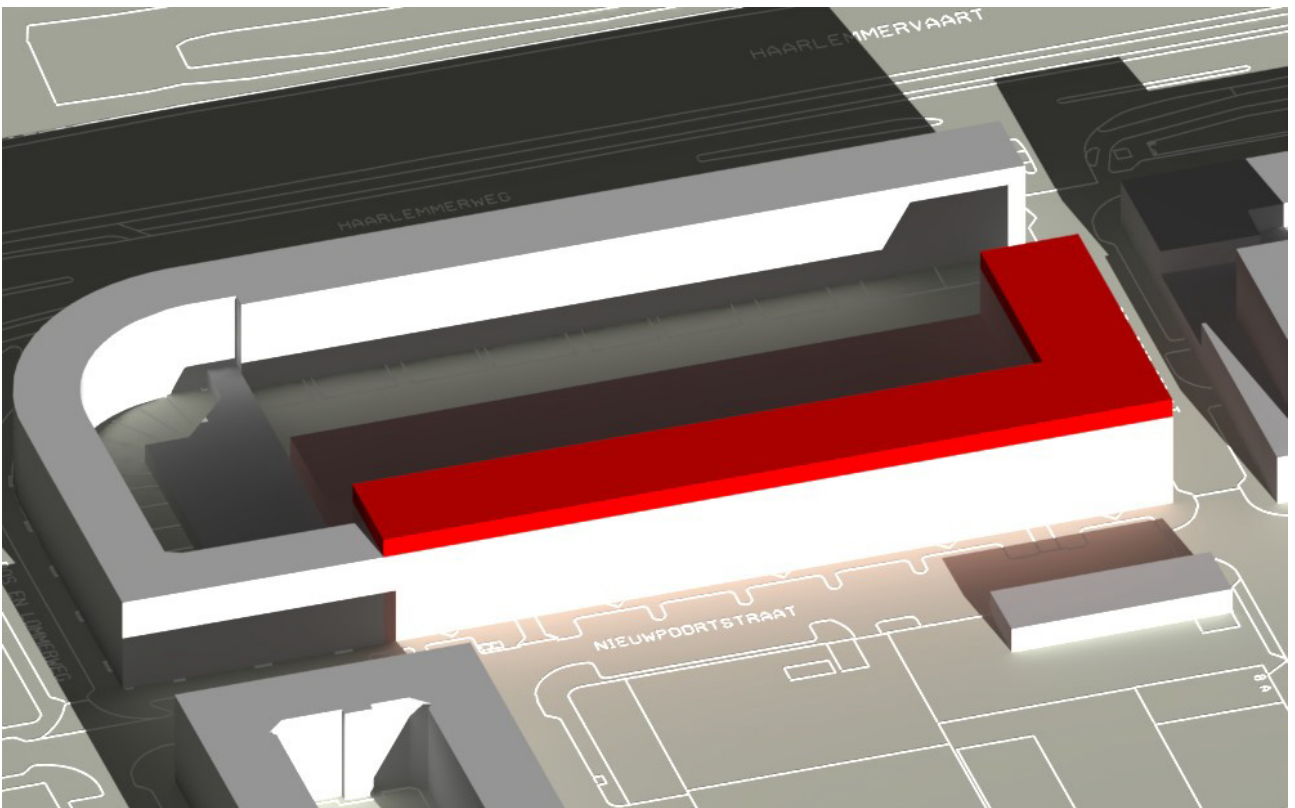


10.00 uur nieuwe situatie

21 december

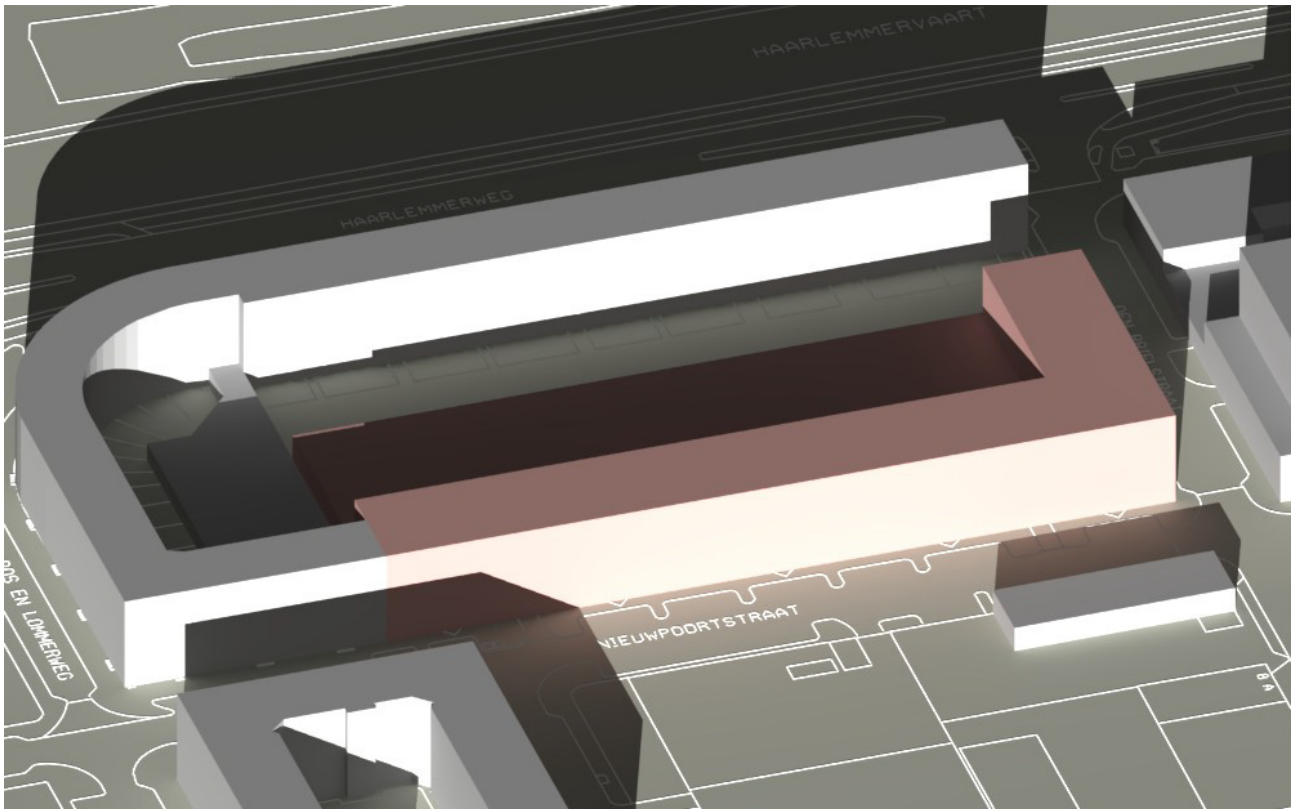


12.00 uur huidige situatie

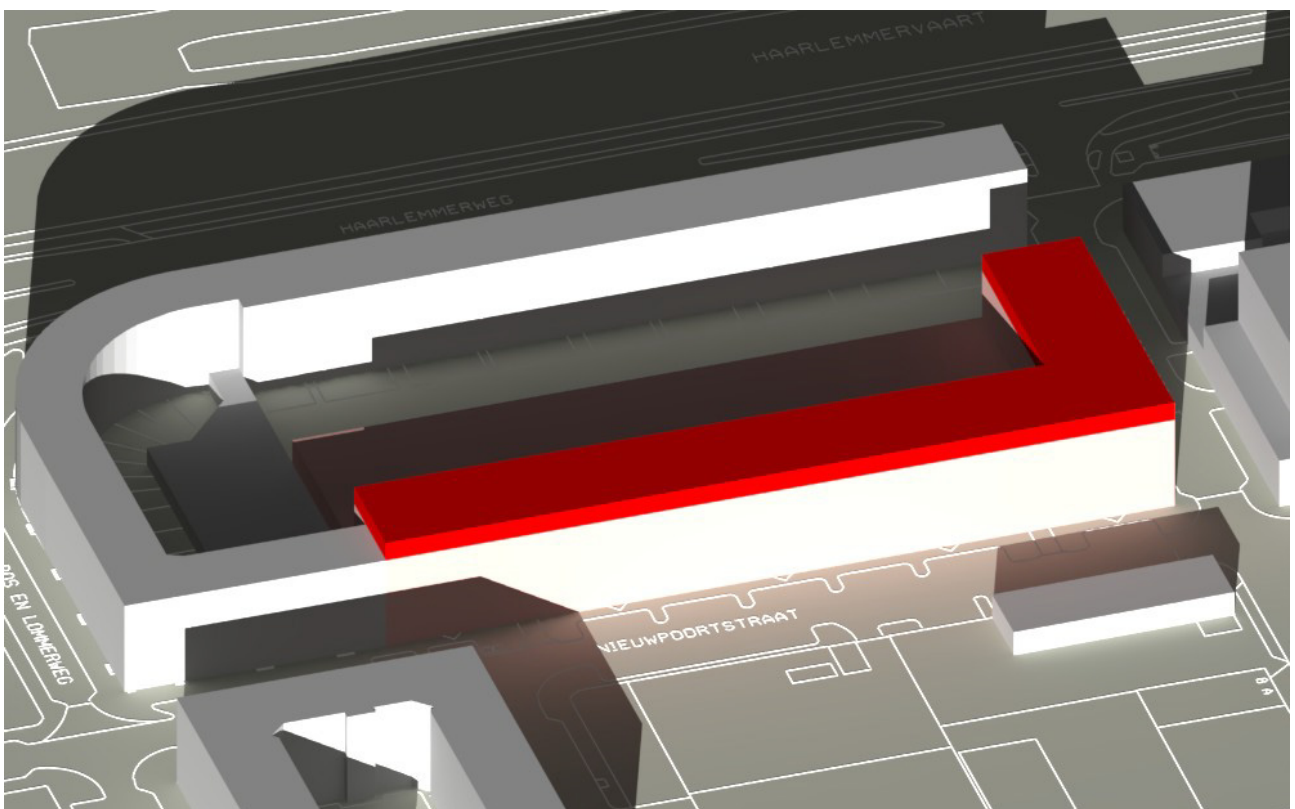


12.00 uur nieuwe situatie

21 december

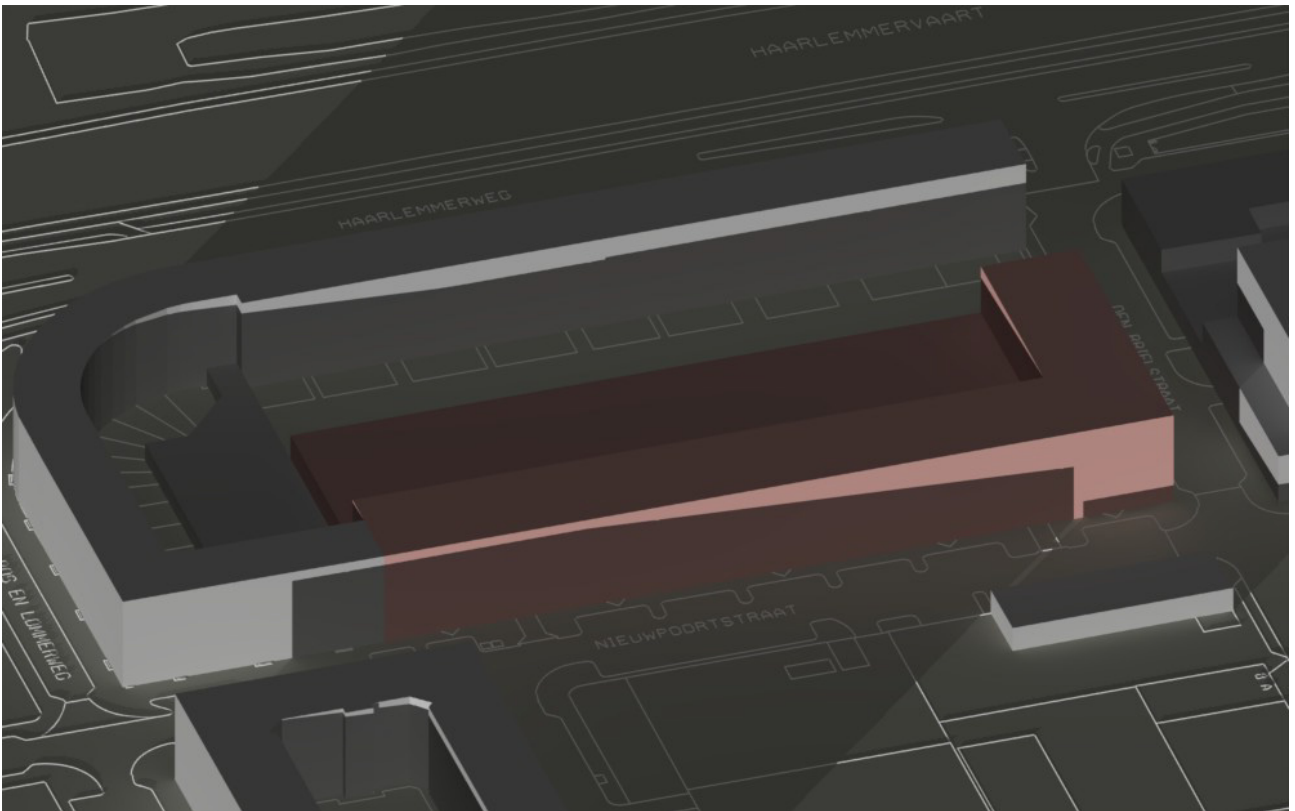


14.00 uur huidige situatie

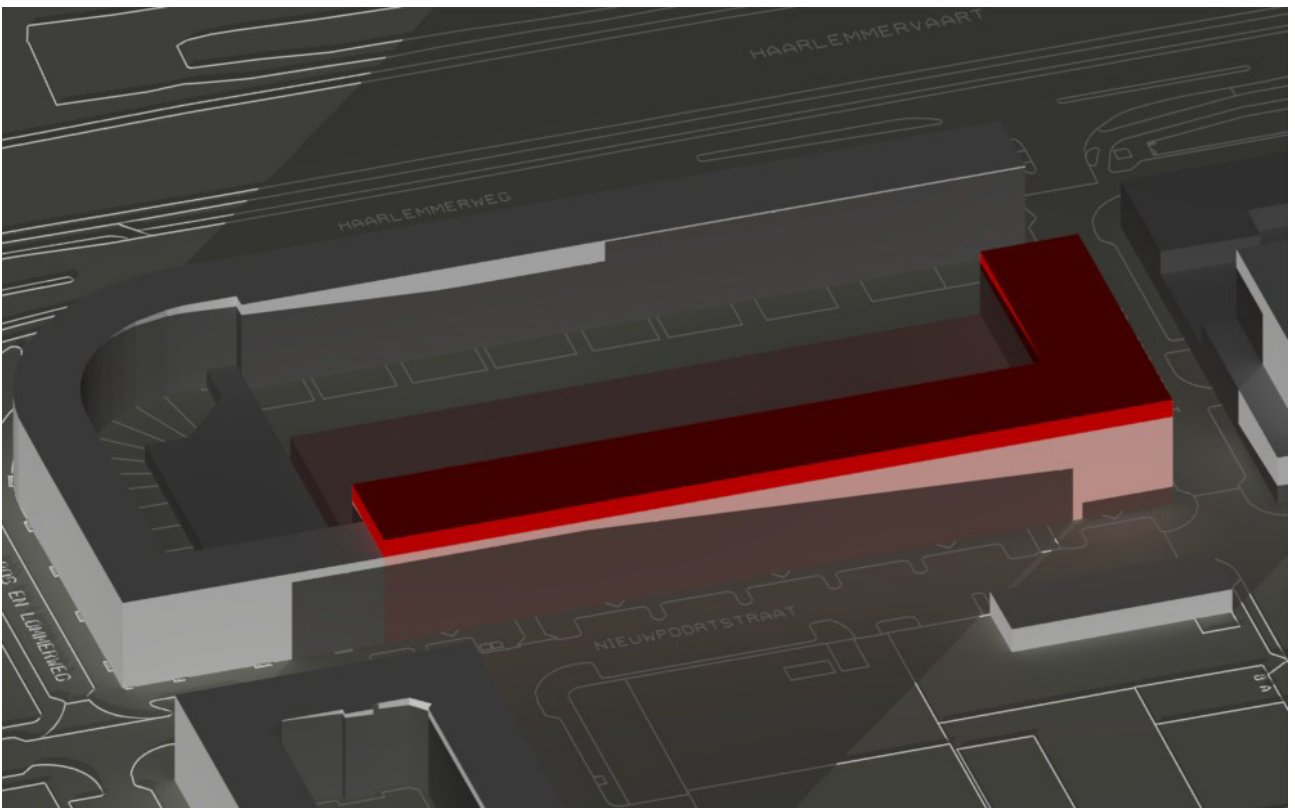


14.00 uur nieuwe situatie

21 december



16.00 uur huidige situatie



16.00 uur nieuwe situatie