

Risicoanalyse planschade Osdorperweg 454 te Amsterdam

Opdrachtgever : Gemeente Amsterdam
Datum versie : 9 april 2019
Status : Definitief



1	INLEIDING	2
1.1	Opdracht	2
1.2	Onderzoeksvraag	2
2	ACHTERGROND ARTIKEL 6.1 WRO	2
2.1	Wettelijk kader	2
2.2	Planologische vergelijking	3
2.3	Uitgangspunten	4
2.4	Ontvangen stukken	4
3	BESCHRIJVING SITUATIE	5
3.1	Plangebied	5
3.2	Beschrijving van het plan	5
3.3	Onroerende zaken	6
4	PLANOLOGISCHE REGIME	7
4.1	Vigerend planologisch regime	7
4.2	Beoogd planologisch regime: Realiseren van 2 nieuwe woningen middels een bestemmingsplanwijziging	11
5	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	12
5.1	Planologische vergelijking	13
5.2	Schadeanalyse	14
6	WAARDERING PLANOLOGISCH NADEEL	16
7	VERGOEDBAARHEID	16
7.1	Normaal maatschappelijk risico	16
7.2	Voorzienbaarheid	17
8	EINDCONCLUSIE	18

1 Inleiding

1.1 Opdracht

Mevrouw Mireille Veen van de gemeente Amsterdam (hierna: opdrachtgever) aan Lodewijck Groep B.V. (hierna: Lodewijck Groep) gevraagd om een planschaderisicoanalyse op te stellen in verband met de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Osdorperweg 454 te Amsterdam. De Osdorperweg ligt in het deelgebied 'Lutkemeer en Ookmeer', dat weer onderdeel is van Amsterdam Nieuw-West.

Kort samengevat wil de gemeente Amsterdam de kavel aan de Osdorperweg 454 her ontwikkelen voor zelfbouw van twee woningen. De kavel is eigendom van de gemeente Amsterdam en ligt op dit moment braak. Tot 2014 stond op deze kavel één woning met garage, voorheen was er ook glastuinbouw gevestigd.

De wens is om het bestaande bouwvlak en de kavel te splitsen, zodat in plaats van één grote woning, met een maximale oppervlakte van 180 m², twee woningen kunnen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 85 m² per woning. Er is geen sprake van verdichting (waarbij de oppervlakte aan bebouwing toeneemt), maar van herverkaveling. Daarnaast wordt de mogelijkheid tot stadslandbouw uit het vigerende bestemmingsplan weg bestemd. De ontsluitingsweg aan de zuidzijde van de kavel blijft in eigendom van de gemeente Amsterdam en dient als ontsluiting voor het achterliggende weiland en de naastgelegen woning.

1.2 Onderzoeksvraag

Doel van onderhavige risicoanalyse is om inzichtelijk te maken of met de voorgenomen planontwikkeling voor onroerende zaken rondom het plangebied planologisch nadeel ontstaat, met een risico op een succesvolle tegemoetkoming in schade op basis van artikel 6.1 Wro.

2 Achtergrond artikel 6.1 Wro

2.1 Wettelijk kader

Artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt:

Burgemeester en wethouders kennen 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 in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Ingevolge artikel 6.1 lid 2 Wro zijn als oorzaak voor planschade aangewezen:

- a. een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;*
- b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;*

- c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;*
- d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;*
- e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;*
- f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;*
- g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.*

2.2 Planologische vergelijking

Bij een inhoudelijke beoordeling van een planschadeverzoek dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft of zou hebben plaatsgevonden. Het gaat derhalve niet om de feitelijke situatie, maar om hetgeen in planologische zin maximaal ingevuld kan worden. Indien een belanghebbende door het beoogde planologische regime in een planologisch nadeligere positie is gebracht, zal moeten worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook vertaalt in planschade. Daarvoor zal de desbetreffende onroerende zaak dienen te worden gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de beoogde planologische mutatie in werking is getreden. Omdat bij deze risicoanalyse planschade de peildatum (datum van inwerkingtreding van de planologische wijziging) nog niet vaststaat, is uitgegaan van de datum van opstellen van deze analyse.

Bij planschade in de vermogenssfeer dient de schade geobjectiveerd te worden vastgesteld, dat wil zeggen dat de persoonlijke perceptie van de betreffende eigenaar van een onroerende zaak niet tot uitgangspunt mag worden genomen, maar dat dient te worden onderzocht in hoeverre de vastgoedmarkt reageert op het geconstateerde planologisch nadeel.

Ingevolge artikel 6.1 Wro dient, in het geval er sprake is van planschade, te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van belanghebbende dient te blijven (bijvoorbeeld of sprake is van risicoaanvaarding en in welke mate kan worden gesproken van een normaal maatschappelijk risico als bedoeld in artikel 6.2 Wro) of dat de schade anderszins is verzekerd (wat bijvoorbeeld kan blijken uit een grondtransactie/ruil met de initiatiefnemer).

2.3 Uitgangspunten

Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de onroerende zaken in de directe omgeving van het plangebied en deze indicatie mogelijk tot uitdrukking wordt gebracht in een specifiek bedrag, is het niet uitgesloten dat een schadebeoordelingscommissie in haar onafhankelijke beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de thans bestaande jurisprudentie, welke op sommige onderdelen sterk in ontwikkeling is. Voorts zijn de in deze analyse onderzochte percelen/objecten bezichtigd vanaf de openbare weg en/of luchtfoto's gebruikt en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de bepaling van de uitgangswaarden. Ten slotte heeft de beoordeling plaatsgevonden aan de hand van de beoogde wijziging zoals aangegeven door de opdrachtgever en kunnen plannen mogelijk onderhevig zijn aan verandering. Eventuele wijzigingen hierin kunnen leiden tot andere resultaten van dit onderzoek.

2.4 Ontvangen stukken

Voor het opstellen van onderhavige planschaderisicoanalyse heeft Lodewijck Groep van de opdrachtgever de volgende stukken ontvangen:

- Voorontwerpbestemmingsplan Osdorperweg 454: de toelichting, de regels en de reeds uitgevoerde omgevingsonderzoeken.
- Begeleidende mail met een gedetailleerde beschrijving van het planvoornemen.

3 Beschrijving situatie

3.1 Plangebied

Het plangebied beslaat het perceel aan de Osdorperweg 454 te Amsterdam. Het plangebied staat kadastraal bekend onder de aanduidingen STN02 – sectie I – perceelnummer 1322. Het plangebied beslaat slechts een klein deel van het volledige kadastrale perceel. In de huidige situatie wordt het plangebied aan de noordzijde begrensd door bestaande woningen, aan de oostzijde door agrarische gronden, aan de zuidzijde door bloemengroothandel Ton de Jeu en aan de westzijde door de Osdorperweg.



Afbeelding 1 Plangebied aan de Osdorperweg 454

3.2 Beschrijving van het plan

Opdrachtgever is voornemens 2 grondgebonden woningen met bij behorende voorzieningen te realiseren aan de Osdorperweg 454 te Amsterdam. Het plangebied ligt momenteel braak, er zijn geen bestaande gebouwen en/of opstallen overgebleven uit vroeger gebruik. Tot 2014 stond er op onderhavige kavel één woning met garage, voorheen was er ook glastuinbouw gevestigd. Opdrachtgever wil de kavel aan de Osdorperweg 454 herontwikkelen voor zelfbouw van twee woningen. De kavel is eigendom van opdrachtgever.

Opdrachtgever is voornemens het bestaande bouwvlak en de kavel te splitsen, zodat in plaats van één grote woning, met een maximale oppervlakte van 180 m², twee woningen kunnen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 85 m² per woning. Er is geen sprake van verdichting (waarbij de oppervlakte aan bebouwing toeneemt), maar van herverkaveling. Daarnaast wordt de mogelijkheid tot stadslandbouw uit het vigerende bestemmingsplan weg bestemd. De

ontsluitingsweg aan de zuidzijde van de kavel blijft in eigendom van de gemeente Amsterdam en dient als ontsluiting voor het achterliggende weiland en de naastgelegen woning.

3.3 Onroerende zaken

De eigenaren van onroerende zaken worden, op het moment van inwerkingtreding van de planologische wijziging, aangemerkt als belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in eventuele schade op voet van artikel 6.1 Wro.

Rondom het plangebied zijn verschillende onroerende zaken gelegen. Omwille van de overzichtelijkheid zijn de omliggende onroerende zaken opgedeeld in verschillende deelgebieden:

Noordzijde

- Osdorperweg 456, 456 B en C
- Osdorperweg 458, 458 B en C
- Osdorperweg 460
- Osdorperweg 462

Oostzijde

- Geen relevante onroerende zaken

Zuidzijde

- Osdorperweg 452 en 452 A

Westzijde

- Osdorperweg 483
- Ookmeerweg 269

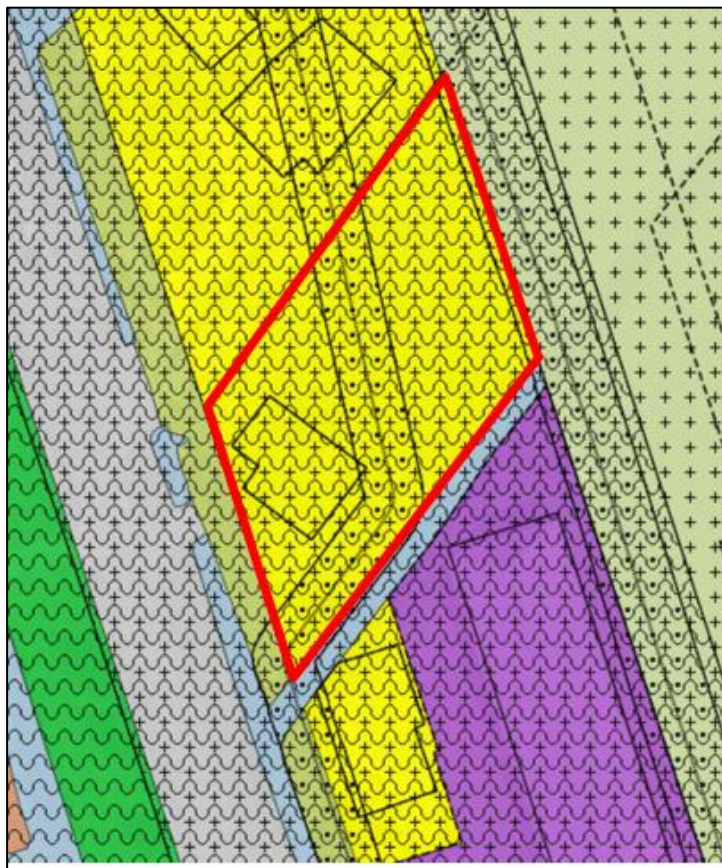


4 Planologische regime

In dit hoofdstuk worden de planologische regimes behandeld. In eerste instantie wordt de vigerende planologische situatie behandeld. Vervolgens zal ingezoomd worden op het beoogde planologische regime.

4.1 Vigerend planologisch regime

Krachtens het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemmingen 'wonen – stadslandbouw' en de dubbelbestemmingen 'waarde – archeologie', 'waterstaat – waterkering' 'leiding'. Het plangebied heeft tevens een bestaand bouwvlak waarbinnen maximaal één wooneenheid gerealiseerd mag worden. Tevens geldt voor het gehele plangebied een maatvoeringseis dat maximaal 60% bebouwd mag worden. Buiten het bouwvlak mag gebouwd worden ten behoeve van de woonfunctie en de stadslandbouwfunctie. Afbeelding 3 geeft de vigerende planologische situatie weer. Voor zover relevant worden in het navolgende de regels opgenomen die van belang zijn voor onderhavige planologische vergelijking.



Afbeelding 3 Vigerende planologische situatie, plangebied rood omljnd

Bestemming 'wonen – stadslandbouw'*16.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Wonen - Stadslandbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- praktijk of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- consumentverzorgende dienstverlening aan huis;
- zakelijke dienstverlening aan huis;
- stadslandbouw met de daarbij behorende (agrarische) bedrijfsgebouwen;

alsmede voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de karakteristieken van de aanwezige beeldbepalende bebouwing;

met de daarbij behorende:

- tuinen en erven;
- bergingen en andere nevenruimten;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- in de eerste plaats het bepaalde in artikel 18 van toepassing is voor zover de gronden mede zijn bestemd voor Leiding;
- in de eerste plaats het bepaalde in artikel 19 van toepassing is voor zover de gronden mede zijn bestemd voor Waarde-Archeologie;
- in de eerste plaats het bepaalde in artikel 20 van toepassing is voor zover de gronden mede zijn bestemd voor Waterstaat-Waterkering.

16.2 Bouwregels
16.2.1 Bouwregels

Op en onder de in lid 16.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen;

- binnen het bouwvlak gelden de volgende bouwregels;
 - wooneenheden: niet meer dan op de verbeelding aangeduide "maximum aantal wooneenheden";
 - bebouwingspercentage: 100%;
- binnen het bouwvlak gelden voor gebouwen de volgende maxima:
 - bouwhoogte: 9.50 meter;
 - goothoogte: 6 meter;
- buiten het bouwvlak gelden de volgende bouwregels:
 - bebouwingspercentage woonfunctie: per woning mag van de gronden buiten het bouwvlak die deel uit maken van het bij deze woning behorende bouwperceel, maximaal 60% worden bebouwd;
 - bebouwingspercentage stadslandbouwfunctie: per woning mag van de gronden buiten het bouwvlak die deel uit maken van het bij deze woning behorende bouwperceel, maximaal 80% worden bebouwd;

- situering gebouwen buiten het bouwvlak: achter de voorgevel van de woning en tenminste 3 meter uit het hart van een watergang;
 - buiten het bouwvlak zijn geen woningen toegestaan maar wel bijgebouwen en aan- of uitbouwen
- buiten het bouwvlak gelden voor een bijgebouw bij de woonfunctie de volgende maxima:
 - bouwhoogte: 4.50 meter;
 - goothoogte: 3 meter;
- buiten het bouwvlak geldt voor de (agrarische) bedrijfsgebouwen bij de stadslandbouwfunctie een maximumbouwhoogte van 8 meter;
- voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maxima:
 - bouwhoogte erfafscheiding: 2 meter;
 - bouwhoogte windturbine maximaal 10 meter, mits op tenminste 10 meter van de perceelsgrenzen;
 - bouwhoogte overige bouwwerken: 2.50 meter.
- ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de bestaande goot- en nokhoogte, gevelindeling en plattegrond te worden aangehouden en is een uitbreiding van het gebouw uitsluitend met ontheffing toegestaan.

16.2.2 Ontheffing van de bouwregels

Het dagelijks bestuur is bevoegd ontheffing te verlenen:

- voor de overschrijding van het bouwvlak ten behoeve van een vergroting van de woning tot een maximale oppervlakte van 150 m² (inclusief aan- en uitbouwen en exclusief bijgebouwen), mits:
 - het bestaande bouwvlak ook na overschrijding van de grenzen volledig benut blijft ten behoeve van de woning;
 - de voorgevel van de woning niet verder van de weg wordt gesitueerd, waaraan de woning het adres ontleent;
 - de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 meter bedraagt en tot een andere woning tenminste 5 meter, met inachtneming van het bepaalde onder 4;
 - in afwijking van het bepaalde onder 3 mag bij een bestaande kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen of een andere bestaande woning, deze bestaande afstand worden aangehouden doch niet verder worden verkleind;
 - de grens van de bestemming 'Tuin' niet wordt overschreden;
- voor de uitbreiding van de beeldbepalende bebouwing, mits de karakteristieken van het beeldbepalende pand daardoor niet onevenredig worden aangetast en de bebouwde oppervlakte van de bestaande beeldbepalende bebouwing met niet meer dan 20% wordt uitgebreid.

16.3 Specifieke gebruiksregels

16.3.1 Gebruiksregels

Voor de in lid 16.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- praktijk- of vrije beroepsuitoefening of consumentverzorgende dienstverlening aan huis is toegestaan onder de voorwaarden dat:
 - de woonfunctie niet wordt verdrongen;
 - de praktijk of het vrije beroep of de consumentverzorgende dienstverlening wordt uitgeoefend door degene die in de woning zijn hoofdverblijf heeft;
 - niet meer dan 150 m² bruto vloeroppervlakte daarvoor wordt aangewend;
- parkeergelegenheid dient binnen het bestemmingsvlak te worden gerealiseerd (niet in de openbare ruimte)
- bij stadslandbouw geldt dat maximaal 350 m² bruto vloeroppervlakte mag worden aangewend voor horeca- en detailhandelactiviteiten in het kader van die stadslandbouw.

16.3.2 Strijdig gebruik

In aanvulling op het algemene gebruiksverbod in artikel 23 wordt tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van het dempen van watergangen;
- het gebruik van bijgebouwen bij een woning (respectievelijk woonwagen) ten dienste van bewoning.

16.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het dagelijks bestuur kan het plan wijzigen in die zin dat de situering van een bouwvlak voor een woning kan worden gewijzigd teneinde de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te verbeteren of teneinde de situering van de woning bovenop een gasleiding op te heffen, mits:

- de voorgevel van de woning niet verder van de weg wordt gesitueerd, waaraan de woning het adres ontleent';
- de oppervlakte van het bouwvlak voor de woning na wijziging van de situering niet meer dan 150 m² bedraagt, met inachtneming van het bepaalde onder c;
- in afwijking van het bepaalde onder b mag bij bouwvlakken voor een woning met een bestaande oppervlakte groter dan 150 m², deze bestaande grotere oppervlakte na wijziging van de situering worden voortgezet;
- de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen tenminste 3 meter bedraagt en tot een andere bestaande woning tenminste 5 meter, met inachtneming van het bepaalde onder e;
- in afwijking van het bepaalde onder d mag bij een bestaande kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens of een andere bestaande woning, deze bestaande afstand worden aangehouden doch niet verder worden verkleind;
- de grens van de bestemming 'Tuin' niet wordt overschreden;
- vooraf met een bodemonderzoek is aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- een goede ontsluiting van de bedrijfswoning is verzekerd.

In artikel 16.1 wordt verwezen naar de op het perceel vigerende dubbelbestemmingen. Het volledig opnemen van de regels behorende bij de dubbelstemmingen is voor onderhavige planschaderisicoanalyse niet relevant.

4.2 Beoogd planologisch regime: Realiseren van 2 nieuwe woningen middels een bestemmingsplanwijziging

Opdrachtgever heeft te kennen gegeven de planologische ontwikkeling te willen realiseren middels een bestemmingsplanwijziging. Gedurende het opstellen van onderhavige planschaderisicoanalyse is er reeds een voorontwerpbestemmingsplan met bijbehorende toelichting en regels beschikbaar. De bestemmingsplanwijziging bevindt zich daarmee in een vergevorderd stadium. Met het (voorontwerp) bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om binnen het plangebied 2 woningen te realiseren met een maximale oppervlakte van 85 m² per woning (gezamenlijk 170 m²). Voor de bouw- en goothoogte wordt het vigerende bestemmingsplan als referentie gebruikt. Voor de noordelijke woning bedraagt de bouwhoogte maximaal 9,5 m en de goothoogte 5 m, voor de zuidelijke woning bedraagt de bouwhoogte maximaal 9 m en de goothoogte 6 m. Hiervoor is gekozen omdat het stedenbouwkundig aansluit bij de omgeving en de huidige situatie.



Afbeelding 4 beoogde toekomstige situatie

5 Planologische vergelijking

Ter beantwoording van de vraag of er sprake is van een planologische verslechtering wordt een vaste methode gehanteerd: de zogenoemde planologische vergelijking. Er dient een vergelijking te worden gemaakt tussen opeenvolgende juridische regimes. Dat wil zeggen een vergelijking tussen de nieuwe (beoogde) planologische maatregel en het planologische regime dat thans geldt.

Van groot belang is dat bij de planologische vergelijking niet de feitelijke situaties van belang zijn, maar hetgeen op grond van het huidige planologisch regime maximaal kan worden gerealiseerd en hetgeen na de planologische maatregel maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of zal plaatsvinden (o.a. ABRS 11 november 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BK2940).

Voorts wordt opgemerkt dat een geobjectiveerde vergelijking dient te worden gemaakt. Subjectieve elementen, zoals een negatieve gevoelswaarde bij een bestemming, mogen bij de vergelijking geen rol spelen. Het is derhalve niet relevant of vanuit een subjectieve beleving van een eigenaar sprake is van voor vergoeding in aanmerking komende schade, maar of, gezien vanuit de positie van een redelijk denkend en handelend koper, objectief gezien in ruimtelijk opzicht een nadelige invloed uitgaat op een onroerende zaak. Bij de beoordeling of sprake is van een planologisch nadeligere situatie ten gevolge van een planologische wijziging, zijn voorts slechts ruimtelijke gevolgen relevant. In het planschaderecht wordt derhalve een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijk relevante gevolgen van een planologische wijziging en andere gevolgen. Slechts de nadelige ruimtelijke gevolgen komen voor compensatie in aanmerking. In het navolgende zal worden bezien of en welke in de jurisprudentie erkende schadefactoren een mogelijk nadelig effect hebben op de waarde van de onroerende zaken.

Een belanghebbende komt in een planologisch nadeligere positie te verkeren wanneer de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden in de directe omgeving nadelige wijzigingen. Het effect van de wijziging in bouw- en gebruiksmogelijkheden in de directe omgeving van de onroerende zaak kunnen dan negatief zijn en wordt dan ook als planologisch nadeel gekwalificeerd. Als gevolg hiervan kan een belanghebbende van een onroerende zaak nadeel ondervinden vanwege de aantasting van het woon- en leefklimaat.

In de jurisprudentie zijn de volgende schadefactoren erkend:

- aantasting van de privacy;
- toename van hinder;
- beperking van het uitzicht of dag- en zonlichttoetreding;
- toename van verkeersbewegingen;
- aantasting algehele situeringswaarde.

5.1 Planologische vergelijking

Vigerende planologische situatie

In het kader onderhavige risicoanalyse dient als uitgangspunt het vigerende bestemmingsplan 'Osdorperweg e.o.' zoals vastgesteld op 24 april 2013. Krachtens het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemmingen 'wonen – stadslandbouw' en de dubbelbestemmingen 'waarde – archeologie', 'waterstaat – waterkering' en 'leiding'. Het plangebied heeft tevens een bestaand bouwvlak waarbinnen maximaal één wooneenheid van 180 m² gerealiseerd mag worden. Tevens geldt voor het gehele plangebied een maatvoeringseis dat maximaal 60% bebouwd mag worden.

De voor 'wonen - stadslandbouw' aangewezen gronden zijn – voor zover voor onderhavige analyse relevant – bestemd voor wonen, praktijk of vrije beroepsuitoefening aan huis, consumentverzorgende dienstverlening aan huis, zakelijke dienstverlening aan huis en stadslandbouw met de daarbij behorende agrarische bedrijfsgebouwen. Krachtens de bestemmingsregels is het in het bouwvlak toegestaan één wooneenheid te realiseren waarbij het bouwvlak volledig bebouwd mag worden. Binnen het bouwvlak zijn de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 9,5 meter. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 180 m². Krachtens de bouwregels buiten het bouwvlak geldt voor een bijgebouw bij de woonfunctie een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 4,50 en 3 meter. Buiten het bouwvlak mogen tevens (agrarische) bedrijfsgebouwen bij de stadslandbouwfunctie een maximale bouwhoogte van 8 meter hebben. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maxima: bouwhoogte van een erfafscheiding 2 meter, bouwhoogte windturbine 10 meter (mits op 10 meter van de perceelsgrenzen) en bouwhoogte overige bouwwerken 2,50 meter. Voor het gehele perceel geldt dat het maximale bebouwingspercentage 60% mag bedragen, inclusief de bebouwing binnen het bouwvlak.

Krachtens artikel 16.1 van de bestemming 'wonen – stadslandbouw' geldt dat de grond in eerste plaats is bestemd voor de geldende dubbel bestemming 'waarde – archeologie', 'waterstaat – waterkering' en 'waarde – leiding'.

Beoogde planologische situatie

De bestaande planologische situatie dient vergeleken te worden met de beoogde planologische situatie. Voor het beoordelen van de toekomstige planologische situatie is Lodewijck Groep uitgegaan van het door de opdrachtgever aangeleverde voorontwerpbestemmingplan. Figuur 4, de toekomstige verbeelding, geeft de beoogde planologische situatie weer op het perceel. In de beoogde situatie wordt het bestaande bouwvlak van 180 m² gesplitst in 2 bouwvlakken waar (per bouwvlak) één wooneenheid met een maximaal oppervlak van 85 m² gerealiseerd kan worden. Voor de noordelijke woning bedraagt de bouwhoogte maximaal 9,5 m en de goothoogte 5 m, voor de zuidelijke woning bedraagt de bouwhoogte maximaal 9 m en de goothoogte 6 m. Er is geen sprake van verdichting, maar van herverkaveling. De huidige mogelijkheid tot stadslandbouw en de bijbehorende bouw mogelijkheden worden uit het vigerende bestemmingsplan weg bestemd. De

ontsluitingsweg aan de zuidzijde van de kavel blijft in eigendom van de gemeente Amsterdam en dient als ontsluiting voor het achterliggende weiland en de naastgelegen woning.

5.2 Schadeanalyse

Zoals in paragraaf 3.3 is weergegeven zijn er diverse woningen binnen de invloedssfeer van de onderhavig plangebied gesitueerd. Hierna volgt een analyse in hoeverre de beoogde planologische wijziging een negatief effect kan hebben op de in paragraaf 3.3 benoemde onroerende zaken. In de schadeanalyse wordt onderscheid gemaakt tussen bouw – en gebruiksmogelijkheden tussen de huidige en toekomstige planologische situatie.

Bouwmogelijkheden

Inzake de bebouwingsmogelijkheden wordt het volgende betrokken. In de vigerende situatie bestaat het plangebied uit één bouwvlak dat volledig bebouwd mag worden van 180 m² waarbinnen één wooneenheid gerealiseerd kan worden. De toegestane bouw- en goothoogte zijn respectievelijk 9,5 en 6 meter. In de beoogde situatie vindt er herverkaveling plaats waardoor er twee bouwvlakken van 85 m² ontstaan. Voor de noordelijke woning bedraagt de bouwhoogte maximaal 9,5 m en de goothoogte 5 m, voor de zuidelijke woning bedraagt de bouwhoogte maximaal 9 m en de goothoogte 6 m. Opgemerkt wordt dat de maximale toegestane bouwhoogte in de beoogde situatie gelijk blijft en het maximale bebouwingsoppervlakte met 10 m² daalt naar 170 m². Het bouwvlak (lijkt) op basis van de aangeleverde gegevens enkele meters naar het noorden te verschuiven, waardoor het dichterbij de Osdorperweg 458 komt te liggen. In de huidige situatie was het al mogelijk om op deze gronden, en nog dichterbij, bedrijfsbebouwing ten behoeve van de stadlandbouwfunctie op te richten met een bouwhoogte van 8 meter. De kleine verschuiving van het bouwvlak kan dan ook niet als planologisch nadelig gezien worden.

Tevens dient betrokken te worden dat met de planologische wijziging de bestemming 'stadlandbouw' wordt weg bestemd. In de huidige situatie mag het plangebied, behoudens het bouwvlak, bebouwd worden met bedrijfsgebouwen behorende bij de stadlandbouwfunctie met een maximale hoogte van 8 meter. De maximale bouwmogelijkheden op het perceel worden met de planologische wijziging significant verminderd. De bouwhoogtes van bijbehorende bouwwerken zoals erfafscheidingen, windturbines en de overige bouwwerken blijven gelijk. Dit levert voor alle omliggende onroerende goederen inzake de schadefactor **uitzicht** of **dag- en zonlichttoetreding** een planologisch voordeel op.

Gebruiksmogelijkheden

Met de beoogde ontwikkeling zal het planologische gebruik van het plangebied extensiveren daar de huidige stadlandbouwfunctie wordt weg bestemd. Het plangebied zal alleen nog de bestemd worden voor 'wonen' en de daarbij behorende voorzieningen. De huidige dubbelbestemmingen zullen in de nieuwe planologische situatie gelijk blijven. Met het weg bestemmen van de stadlandbouwfunctie veranderen de gebruiksmogelijkheden. Binnen de huidige bestemming 'wonen – stadlandbouw' is het naast stadlandbouw ook toegestaan om consumentverzorgende

dienstverlening en zakelijk dienstverlening aan huis te situeren. Deze gebruiksmogelijkheden verdwijnen met de planologisch wijziging waarmee het plangebied verder extensiveert.

Inzake de schadefactor **hinder**. In de beoogde planologische situatie worden er 2 grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. Deze woningen kunnen 24 uur per dag bewoond worden. In de huidige situatie had het plangebied al een woonfunctie in combinatie met een stadslandbouwfunctie. Weliswaar zal er op het perceel een wooneenheid toegevoegd worden. Doch de twee nieuwe kleinere woningen hebben een minder publiek aantrekkelijk karakter dan de stadlandbouwfunctie en één grotere woning. Er zal dan planologische gezien ook eerder sprake zijn van een vermindering van de *maximale gebruiksiteit* binnen het plangebied.

Van een toename van hinder in de vorm van licht en geluid zal in planologische zin geen sprake zijn. Immers het terrein, de woningen en de bedrijfsbebouwing kunnen in de huidige situatie op eenzelfde wijze verlicht worden. Van toename van hinder in de vorm van stank zal in planologische zin ook geen sprake zijn. Immers het terrein en het gebouw kunnen in de huidige situatie bedrijven ten behoeve van een stadslandbouwfunctie huisvesten. De kans dat woningen stankoverlast creëren is over het algemeen kleiner dan het stadslandbouwbedrijf die zich kan vestigen in de huidige planologische situatie. Voor de omliggende onroerende zaken zal de ontwikkeling niet leiden tot planologisch nadeel met betrekking tot de schadefactor hinder.

Inzake de schadefactor **privacy** wordt het volgende overwogen. Met de beoogde planontwikkeling zullen de gronden uitsluitend gebruikt worden voor woondoeleinden. Wonen is in de huidige planologische situatie al toegestaan, er vindt slechts een uitbreiding van het aantal wooneenheden plaats naar 2 die gezamenlijk een kleinere footprint hebben. Twee kleinere grondgebonden woningen zullen ten opzichte van één grote woning en bijbehorende stadslandbouw de privacy van omliggende onroerende zaken niet aantasten. Overwogen dient te worden dat beoogde bouwmogelijkheden en bijvoorbeeld de mogelijkheden tot plaatsing van ramen met direct zicht op de aangrenzende onroerende zaken niet toenemen. Directe inkijk vanuit een woning in tuinen of eventueel gebouwen van de aangrenzende percelen is in de huidige planologische situatie ook al mogelijk. Bovendien dient overwogen te worden dat de woningen een minder publiek aantrekkelijke werking hebben waardoor het aantal unieke bezoekers op en rond het perceel planologisch gezien zal dalen. Voor de omliggende onroerende zaken zal de ontwikkeling niet leiden tot planologisch nadeel met betrekking tot de schadefactor privacy

Met betrekking tot het aspect **verkeer- en parkeerhinder** dient geconstateerd te worden dat de functie wonen in de regel een lagere parkeereis heeft dan een bedrijfsfunctie, zoals stadslandbouw in de vorm van glastuinbouw. Bovendien is er op het perceel voldoende ruimte om de benodigde parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen. De planologische wijziging zal niet leiden tot een toename van verkeer wat wederom wordt veroorzaakt door het extensiveren van het plangebied en het minder publiek aantrekkelijke karakter van woningen. Bovendien dient geconstateerd te worden dat het plangebied reeds langs de belangrijke verkeersaders Osdorperweg gesitueerd ligt. Voor de omliggende onroerende zaken zal de ontwikkeling niet leiden tot planologisch nadeel met betrekking tot de schadefactor verkeer- en parkeerhinder.

Tot slot zal de voorgenomen transformatie van het gebied tot twee kleine grondgebonden woningen tot gevolg hebben dat het woonkarakter van de directe omgeving wordt verstevigd, wat in algemene zin een positief effect zal hebben op **de algehele situeringwaarde** van omliggende woonobjecten. Het voorgaande overwegende zal, in combinatie met het weg bestemmen van de stadlandbouwfunctie, de beoogde planologische wijziging ten aanzien van het aspect algehele situeringwaarde een klein planologisch voordeel opleveren.

Conclusie Schadeanalyse

Het voorgaande overwegende dient te worden geconcludeerd dat de beoogde planologische wijziging, waarmee het gebruik en de bestemming van het plangebied uitsluitend voor woon doeleinden gebruik zal worden, voor de direct omliggende onroerende zaken niet zal leiden tot een planologisch nadeel voor de direct omliggende objecten. Het extensiveren van de bouw – en gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied zal eerder leiden tot een planologisch voordeel.

6 Waardering planologisch nadeel

Op basis van de conclusies uit de planologische vergelijking heeft er geen indicatieve gevelwaardering plaatsgevonden. De risicoanalyse overwegend wordt de kans op verwezenlijking van voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade voor omliggende objecten, zoals beschreven in onderhavige analyse, als gevolg van de voorgenomen planologische wijziging, nihil geacht. Eventuele schade zal onder het normaal maatschappelijk risico vallen

7 Vergoedbaarheid

7.1 Normaal maatschappelijk risico

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.2 Wro dient binnen het normale maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van aanvrager te blijven. Dit betreft voor de gevallen van indirecte schade in elk geval een gedeelte van 2 % van de waarde van de onroerende zaak.

Bovendien dient ingevolge artikel 6.2, lid 1, Wro, de schade die men als gevolg van een planologische wijziging lijdt in zijn geheel niet tegemoet gekomen wanneer deze tot het normaal maatschappelijk risico behoort.

De jurisprudentie inzake het toerekenen van een normaal maatschappelijk risico is momenteel sterk in ontwikkeling. Zoals de Afdeling sinds 2012 meerdere malen heeft overwogen, moet de vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling tot het normale maatschappelijke risico behoort, 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 de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar 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. Krachtens vaste jurisprudentie dient, bij een beoordeling van een planschadeclaim, de in te schakelen schadebeoordelingscommissie bovengenoemde aspecten te betrekken.

In dit kader is relevant te betrekken dat de beoogde planologische wijziging niet leidt tot een aantasting van de bestaande stedenbouwkundige structuur en passend is in de bestaande structuur van de omgeving. Gelet op de reeds aanwezige bebouwing is het te typeren als gemengde omgeving met verschillende bebouwing en functies. Er is in de jurisprudentie tevens een lijn te ontdekken waarin de Afdeling voornamelijk bouwontwikkelingen in bebouwde omgevingen, zoals in onderhavige situatie, als een normaal maatschappelijke ontwikkeling kwalificeert.

In dat kader kan gewezen worden op de uitspraak van 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:207, alwaar een schade van zelfs 5% geaccepteerd was. In die zaak betreft het een terrein geheel door (woon)bebouwing omgeven en waarbij de omringende percelen uit gelijkwaardige bebouwingsmogelijkheden bestonden en in zoverre aansloot op de plaatselijke situatie. Voorts kan gewezen worden op de uitspraak waarin de Afdeling had geoordeeld dat wanneer geen functiewijziging plaatsgevonden heeft, maar slechts een verplaatsing van de bouwmassa, zulks als een normaal maatschappelijke ontwikkeling gezien moet worden en dat planologisch nadeel van 3% voor eigen rekening is, ABRS 28 augustus 2013, ECLI:NL:RVS:2013:875.

Gelet op de schadeanalyse zijn de risico's op schade nihil. Gelet op de ontwikkelingen in de jurisprudentie kan zelfs bij een schade van 3% tot 5 % de schade volledig onder het normaal maatschappelijk risico vallen. Gelet op de schadeanalyse zal er geen planologisch nadeel ontstaan waardoor eventuele schade volledig onder het minimum wettelijk forfait van 2 procent normaal maatschappelijk risico zal vallen.

7.2 Voorzienbaarheid

Ingevolge artikel 6.3 Wro moet het college van burgemeester en wethouders bij hun beslissing op een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak betrekken en daarmee de vraag of aanvrager actief het risico heeft aanvaard dat de planologische situatie in zijn nadeel zou kunnen wijzigen.

Actieve risicoaanvaarding

Bij voorzienbaarheid gaat het om de vraag of ten tijde van de aankoop van een onroerende zaak voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in nadelig opzicht zou veranderen, waarbij rekening moet worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die bekend zijn gemaakt. De peildatum voor aankoop is het moment dat een persoon zich daadwerkelijk tot de koop heeft verplicht, in veel gevallen bij het tekenen van een koopovereenkomst.

Gelet op de conclusies bij de planologische vergelijking kan een onderzoek naar de voorzienbaarheid achterwege blijven.

8 Eindconclusie

Als gevolg van de beoogde planologische ontwikkeling waarmee op perceel aan de Osdorperweg 454 te Amsterdam twee grondgebonden woningen van maximaal 85 m² gerealiseerd worden, zal er geen planologisch nadelige situatie optreden voor direct omliggende objecten. Het weg bestemmen van de huidige stadslandbouwfunctie en de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden zal leiden tot een extensivering van het plangebied. De beoogde planologische ontwikkeling zal daarvoor voor de omliggende objecten een klein planologisch voordeel opleveren.

Gelet op het wettelijk kader en de huidige jurisprudentie wordt een succesvol beroep, door eigenaren van onroerende zaken in de directe omgeving, op een tegemoetkoming in schade op voet van artikel 6.1 Wro niet aannemelijk geacht. Een reservering van een post voor planschade in uw exploitatie is derhalve niet nodig.

Lodewijck Groep B.V.

9 april 2019


mr. A. Ballafkih

K. Ellenbroek