

Planschaderisicoanalyse

Karperweg 33 te Amsterdam

projectnummer 14083

Opdrachtgever: Prohold BV
Richard Holstraat 2
1071 SM Amsterdam

Versienummer: 1.1

Datum: 17 september 2014

Auteur: drs. I.M. Dias

Controle: mr. M.W. van der Hulst

Paraaf: 

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	4
1.1 Het projectgebied	4
1.2 Doel	5
1.3 Verantwoording	5
2 Uitgangspunten voor het onderzoek	6
2.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)	6
2.2 Beoordelingscriteria	6
2.3 Planologische vergelijking	7
2.4 Huidig planologische regime	8
2.5 Toekomstig gebruik	9
3 Analyse van de schadefactoren	12
3.1 Opname- en peildatum	12
3.2 Functiewijziging	12
3.3 Wijziging in bebouwingsmogelijkheden	12
4 Beoordeling omliggende objecten	13
4.1 Verminderde dag- en zonlichttoetreding	16
4.2 Uitzichtbeperking	16
4.3 Ruimtelijke uitstraling c.q. situeringswaarde	16
4.4 Privacy	16
4.5 (Milieu)hinder	16
4.6 Wijziging verkeerssituatie en parkeren	17
5 Conclusie risicoanalyse planschade	18

1 Inleiding

ProHold BV is voornemens de Karperweg 33 te Amsterdam te herontwikkelen. Deze herontwikkeling behelst de sloop van de huidige opstallen en het nieuw bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw met ateliers. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, dient een planologische procedure doorlopen te worden.

In voorliggend geval kan dit project meegenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein Karperweg-Zuid. Dit bestemmingsplan wordt nu opgesteld en het ontwerp moet nog ter inzage worden gelegd. Om voorliggend project mee te kunnen nemen in dit nieuwe bestemmingsplan, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Ten gevolge van de realisatie wordt het planologisch regime ter plaatse van het projectgebied veranderd. Als gevolg van deze verandering kan mogelijk planschade optreden voor omliggende objecten. Op basis van artikel 6.1, lid 4 en 5 van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek tot planschade worden ingediend tot 5 jaar na onherroepelijk worden of na ter inzagelegging van het betreffende plan. In deze analyse wordt beoordeeld of voor omliggende objecten planschade kan optreden ten gevolge van voorgenomen ontwikkeling.

1.1 Het projectgebied

De projectlocatie is gelegen aan de Karperweg 33 te Amsterdam. In het gebied rondom de Karperweg zijn diverse gebouwen met een verschillende hoogte en uit verschillende perioden (jaren '60-'70 van de vorige eeuw en 2003-2007) aanwezig. De Karperweg en het Havenstraat-terrein kenmerken zich door de aanwezigheid van diverse bedrijvigheid. Aan de noordkant van de Karperweg bevindt zich de tramremise en de penitentiaire inrichting en in de Karperstraat zelf en de Havenstraat is diverse kleine bedrijvigheid aanwezig. Het perceel wordt aan de westkant begrenst door het verdeelstation van Liander en aan de oostkant door een parkeergarage en kantoren.

figuur 1. luchtfoto projectlocatie (bron: Google maps)



1.2 Doel

Voorliggende ontwikkeling betreft een wijziging ten opzichte van de in het vigerende bestemmingsplan “Olympisch Stadion e.o.” toegelaten mogelijkheden. In verband met de wijziging van het planologisch regime door deze procedure wordt het risico van planschade krachtens artikel 6.1 van de Wro in kaart gebracht.

Krachtens artikel 6.1 Wro kunnen burgemeester en wethouders, indien en voor zover blijkt dat een belanghebbende, 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 wijziging van het bestemmingsplan of projectbesluit, op aanvraag een tegemoetkoming doen toekomen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

1.3 Verantwoording

In dit advies is getracht op basis van de ter beschikking gestelde informatie een risicoanalyse uit te voeren ten aanzien van objecten in de nabije omgeving van het te wijzigen plangebied die mogelijk planschade kunnen ondervinden. Hierbij is uitgegaan van de huidige stand van de jurisprudentie ten aanzien van artikel 49 WRO en artikel 6.1 Wro.

Benadrukt dient te worden dat indien na inwerkingtreding van de planologische maatregel planschadeverzoeken worden ingediend, een schadebeoordelingscommissie, na het horen van belanghebbenden en aansluitend taxatie tot een ander oordeel kan komen zowel voor wat betreft mogelijke planschade als voor de hoogte van de planschadevergoeding.

Voorts kan de besluitvorming en eventueel bezwaar en beroep nog tot een andere uitkomst leiden. De risicoanalyse dient dan ook als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die belanghebbenden zouden kunnen ondervinden als gevolg van het nieuwe planologische regime.”

2 Uitgangspunten voor het onderzoek

2.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Planschade is geregeld in hoofdstuk 6. Artikel 6.1 is het artikel waarin het recht op een tegemoetkoming in de schade is vastgelegd.

Artikel 6.1, lid 1 luidt: “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.”

Maatschappelijk risico

Ten aanzien van vergoeding van planschade geldt op basis van artikel 6.2 Wro een normaal maatschappelijk risico. Dit houdt in dat indien sprake is van schade in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak of in de vorm van inkomensderving, een gedeelte, gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak respectievelijk het inkomen, voor rekening van de aanvrager blijft.

Het maatschappelijk risico van 2% geldt niet, indien de waardevermindering van een onroerende zaak het gevolg is van de wijziging van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of het gebruik daarvan en van de zich daar bevindende bouwwerken (directe planschade).

Voorzienbaarheid en schadebeperkende maatregelen

In artikel 6.3 van de wet wordt aangegeven dat bij de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming om schade eventuele voorzienbaarheid en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken moet worden meegenomen bij de bepaling van planschade.

2.2 Beoordelingscriteria

Artikel 6.1 Wro stelt geen criteria voor het instellen van een verzoek tot schadevergoeding. In beginsel zullen alle verzoeken ontvankelijk worden verklaard, indien een causaal verband met de te ontwikkelen locatie aanwezig is.

Uit de jurisprudentie blijkt dat onder meer de volgende factoren kunnen zorgen voor een planologische verslechtering en schadeaanspraak:

1. verminderde dag- en zonlichttoetreding;
2. uitzichtbeperking;
3. ruimtelijke uitstraling c.q. situeringswaarde;
4. privacy;
5. (milieu)hinder;
6. wijziging verkeerssituatie en parkeren;
7. belemmering bedrijfsvoering.

In de beoordeling zijn de bebouwde objecten betrokken die gelegen zijn in de directe omgeving van het te herontwikkelen perceel. Aangenomen kan worden dat alleen eigenaren en gebruikers van de aangrenzende objecten tot het indienen van een schadeclaim kunnen overgaan.

Onderzocht wordt of ten gevolge van de ontwikkeling planschade optreedt voor omliggende objecten.

2.3 Planologische vergelijking

Toepassing van artikel 6.1 Wro vereist een vergelijking van de planologische regimes vóór en ná de gestelde schadeveroorzakende bestemmingswijziging. Het bouwplan tot ontwikkelen van het projectgebied moet daartoe worden vergeleken met het vigerende planologische regime. Daarbij is voor het vigerende planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij vergelijking van de planologische regimes voor de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering in principe dient te worden uitgegaan van zogenaamde “planmaximalisatie”, dat wil zeggen bij de schadeanalyse (waaronder bijvoorbeeld privacy- en uitzichtbeperking een rol spelen) dienen de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden (inclusief objectief begrensde flexibiliteitsbepalingen) op grond van het oude planologische regime in relatie tot die van het nieuwe planologische regime in aanmerking te worden genomen.

Onder de oude planschaderegeling ex artikel 49 WRO hield het beginsel van planmaximalisatie in dat objectief begrensde binnenplanse flexibiliteitsbepalingen (onder andere uitwerkingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO en vrijstellingsbevoegdheden ex artikel 15 WRO) bij de planvergelijking maximaal moeten worden ingevuld.

Onder de huidige planschaderegeling ex artikel 6.1 e.v. Wro vormen de bepalingen van een planwijziging of een planuitwerking, binnenplanse afwijkingsmogelijkheden of een nadere eis, een zelfstandige grondslag voor planschade. Zolang niet verwezenlijkt, blijven onder de nieuwe Wro binnenplanse flexibiliteitsbepalingen in de planvergelijking buiten beschouwing.

Verder mogen volgens vaste jurisprudentie de gevolgen van feitelijk gerealiseerde situaties in de beoordeling geen rol in een planvergelijking spelen (hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld op de functie van afschermende beplanting zoals heggen, die vanwege het seizoensgebonden groen karakter en tijdelijke en toevallige wensen van eigenaren niet van invloed mogen zijn in een analyse).

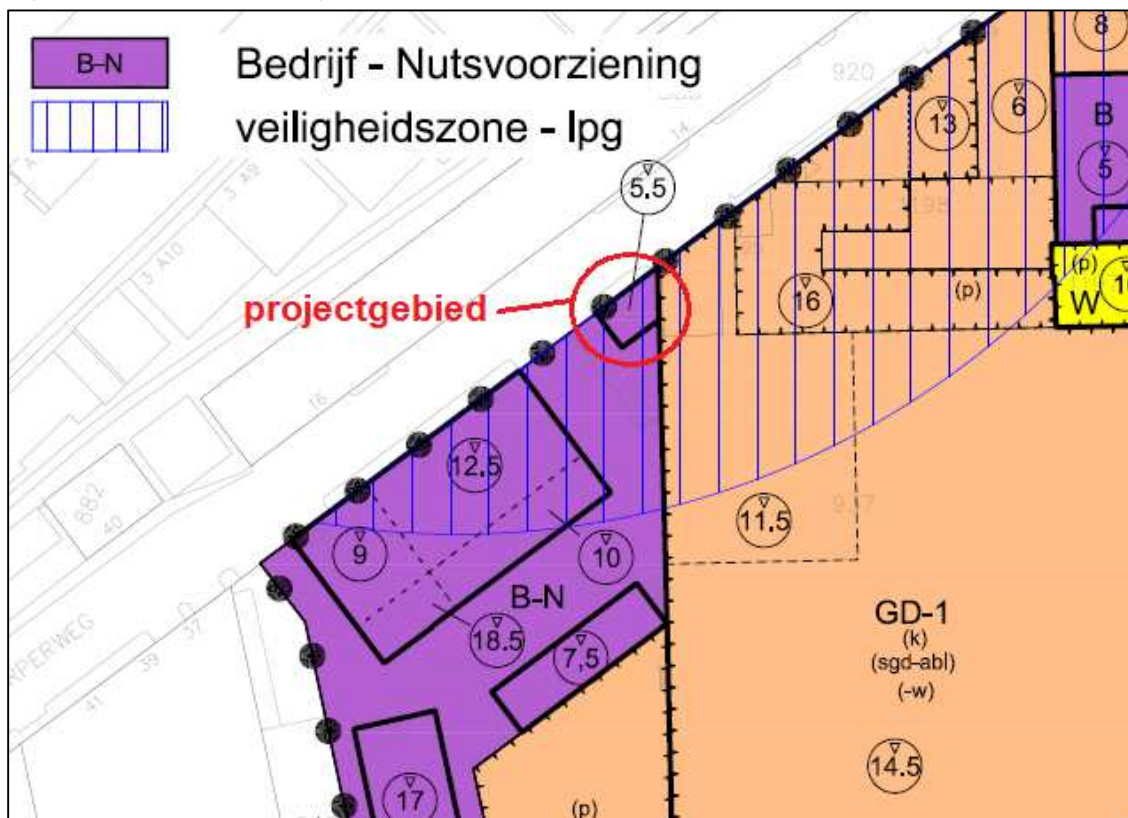
Voor de huidige bestemming is onderzoek gedaan naar de voorschriften van het bestemmingsplan “Olympisch Stadion e.o.” uit 2003.

Voor de nieuwe bestemming is een analyse uitgevoerd naar de “Ruimtelijke onderbouwing Bedrijfsverzamelgebouw Karperweg 33 te Amsterdam” van Mees Ruimte & Milieu uit juli 2014 en het hieraan ten grondslag liggende concept ontwerpschetsen en gevelbeelden van architectenbureau DeKoningPartners van juli 2014.

2.4 Huidig planologische regime

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Olympisch Stadion e.o", vastgesteld op 29 mei 2013. De projectlocatie heeft de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening', met de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg'. Er geldt een bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden met een bouwhoogte van 5,5 meter. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

figuur 2. uitsnede bestemmingsplan Olympisch stadion e.o. 29 mei 2013



Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorzieningen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Nutsvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf, zijnde een nutsvoorziening, met de daarbij behorende voorzieningen, bergingen en nevenruimten;
- b. parkeervoorzieningen ten behoeve van de in 4.1 onder a genoemde bestemming;
- c. ondergrondse parkeergarage ten behoeve van de in 4.1 onder a genoemde bestemming, uitsluitend in de kelder en/of het souterrain, met dien verstande dat toegangen en in- en uitritten tevens in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
- d. groenvoorzieningen;
- e. tuinen;
- f. verkeersareaal.

4.2 Bouwregels

Algemeen

Op en onder de in artikel 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken met uitzondering van bestaande kelders en souterrains.

Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximale goot- en bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- b. maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak: 100%;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen.

Naast de specifieke bestemmingsplanregels ten aanzien van de nutsvoorziening, kent het bestemmingsplan ook algemene afwijkingsregels die indirecte bouwmogelijkheden biedt.

Artikel 26 Algemene afwijkingsregels

- a. Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het dagelijks bestuur bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:
 1. het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximaal vloeroppervlak van 25 m²;
 2. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, kunstobjecten, fontein, plinten, vrijstaande muren, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, bruggen en andere waterbouwkundige constructies en ondergrondse vuilstortcontainers;
 3. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
 4. het overschrijden van de bouwvlak- en bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2,5 meter voor erkers, serres, uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;
 5. het overschrijden van de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met maximaal 1,5 meter;
 6. het overschrijden van de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder 4 en 5, met ten hoogste 3 meter ten behoeve van centrale verwarmingsinstallaties, liftschachten en trappenhuizen, met ten hoogste 5 meter ten behoeve van schoorstenen, antennes, ventilatie-inrichtingen, zonneboilers, zonnepanelen, antennemasten voor mobiele telefonie en met ten hoogste 5 meter hoogte ten behoeve van windmolens;
 - 7....
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel kan worden verleend, mits de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Daarnaast valt het projectgebied binnen de veiligheidszone – lpg. Deze zone stelt beperkingen aan de ontwikkeling van het projectgebied zelf, maar zorgt niet voor een beperking van de omliggende objecten bij herontwikkeling van het projectgebied.

2.5 Toekomstig gebruik

ProHold BV is eigenaar van de gronden behorende bij Karperweg 33 te Amsterdam. In de huidige situatie staat op dit adres een verouderd bedrijfsgebouw van één bouwlaag en wat buitenruimte die als opslagplaats fungeert. Het doel is dit perceel te herontwikkelen en daarbij aan te sluiten bij de liggende plannen om het Havenstraat-terrein te herontwikkelen.

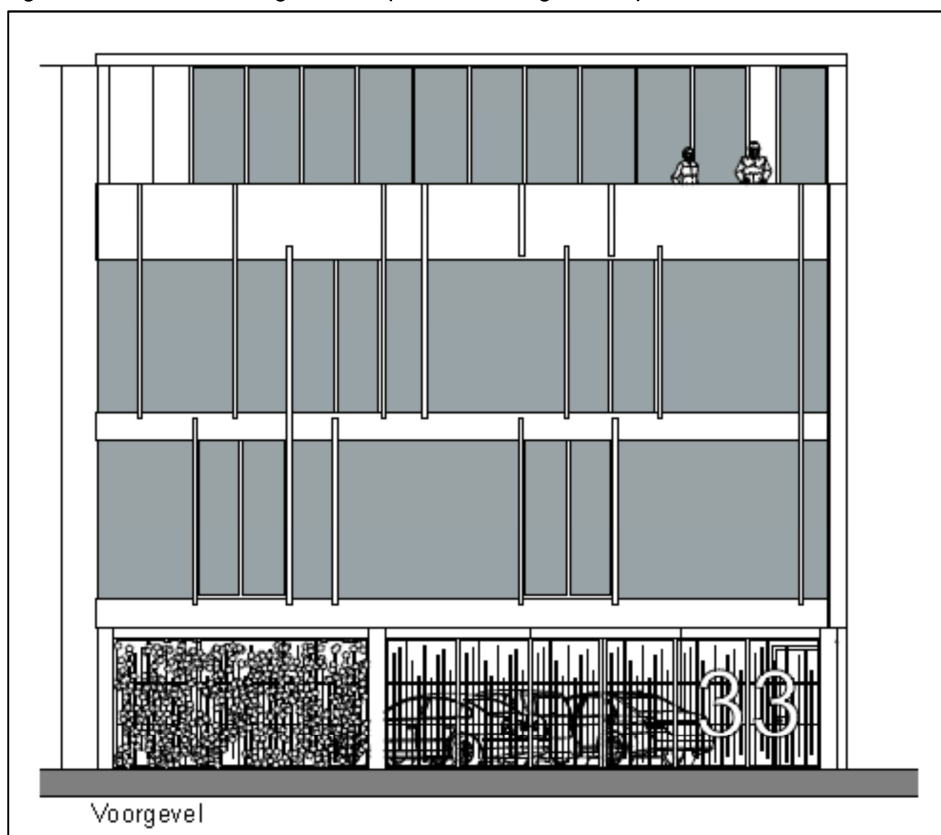
Het voornemen is om de bestaande bebouwing op het kavel te verwijderen en nieuwbouw te realiseren. De wens is om hier een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren met daarin atelieruimtes in maximaal vier bouwlagen. De begane grond wordt ingericht voor het parkeren.

Bouwhoogte

Het bouwplan vormt een passende aanvulling op de bestaande bebouwing, maar wijkt in hoogte af van de belendende panden in de straatwand van de Karperweg. De hoogte van het te realiseren gebouw zal vier bouwlagen zijn (ca. 14 meter).

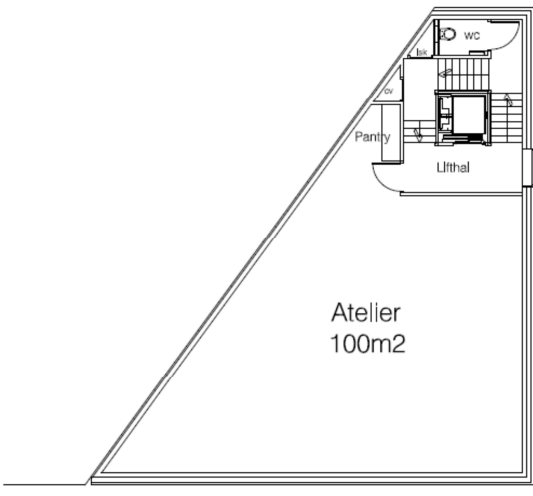
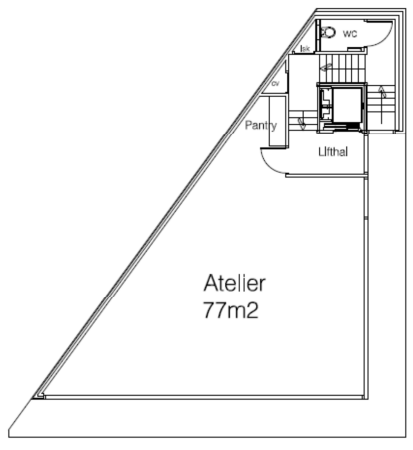
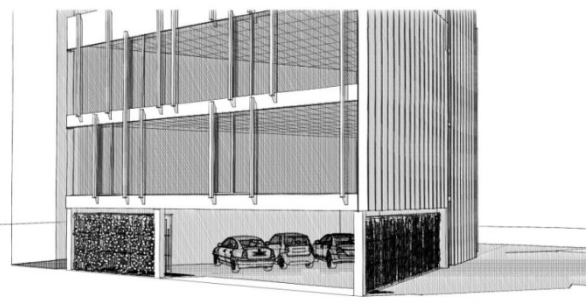
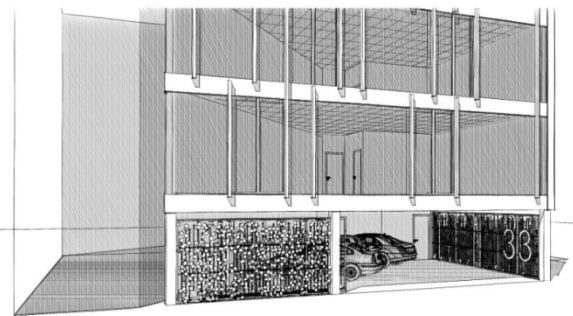
Het parkeren wordt op de begane grond mogelijk gemaakt. In het gevelaanzicht is de toegang tot het parkeren nadrukkelijk aanwezig, waarbij voldoende aandacht wordt besteed aan het realiseren van een aantrekkelijk beeld op de begane grond.

figuur 3. schets toekomstige situatie (bron: DeKoningPartners)



Bovenstaande figuur geeft een impressie van de voorgevel van het gebouw met vier bouwlagen. De begane grond krijgt een open uitstraling ten behoeve van het parkeren en wordt deels met groen afgewerkt. Daarboven liggen de afzonderlijke atelieruimtes met een bruto vloeroppervlak (bvo) van 100m². De bovenste laag zal over twee zijden ongeveer 1,5 meter terug liggen ten opzichte van de voor- en zijgevel en heeft hierdoor een kleinere oppervlak van 77m² bvo. Het gebouw wordt uitgevoerd met lift en elke etage heeft een eigen sanitaire voorziening.

figuur 4: plattegrond en schets nieuwbouw (bron: DeKoningPartners, juli 2014)

	
Plattegrond verdieping regulier	Plattegrond dakverdieping
	
Schets voorzijde met open garagedeuren	Schets zijgevel met open garagedeuren

3 Analyse van de schadefactoren

3.1 Opname- en peildatum

De in dit hoofdstuk omschreven situatie van het projectgebied is op 8 september 2014 door de heer drs. I.M. Dias van ons bureau opgenomen. De objecten zijn waargenomen vanaf de openbare weg. Er heeft geen gesprek plaatsgevonden met omwonenden en de objecten zijn niet van binnen waargenomen.

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. In de huidige jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt de peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade gesteld op de datum waarop het schadeveroorzakend besluit rechtskracht verkrijgt. Omdat van een zodanig besluit thans nog geen sprake is, wordt als peildatum aangehouden de datum van opname.

3.2 Functiewijziging

De functiewijziging betreft een wijziging van een voormalig nutsgebouw met een bedrijfsbestemming, naar een bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van ateliers/kantoorruimte. Binnen de bestemming 'Bedrijf –Nutsvoorziening' worden ateliers/kantoren niet toegestaan.

3.3 Wijziging in bebouwingsmogelijkheden

De wijziging in bebouwingsmogelijkheden betreft:

- een wijziging in bouwhoogte van de hoofdgebouwen vanwege de nieuwbouw van het bedrijfsverzamelgebouw met een bouwhoogte van ongeveer 14 meter in plaats van een gebouw ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 5,5 meter;
- het mogelijk maken van een gebouw met een bouwhoogte van ongeveer 14 meter buiten het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan;
- geen mogelijkheid meer om bouwwerken, geen gebouw zijnde tot 5 meter te realiseren in tegenstelling tot het oude plan.

4 Beoordeling omliggende objecten

Bij de beoordeling van omliggende objecten is onderscheid gemaakt in verschillende clusters. In onderstaand figuur is onderscheid gemaakt in de volgende objecten:

1. Parkeergarage Karperweg
2. VZA (Verenigd Ziekenvervoer Amsterdam) kantoor en bedrijfsruimte
3. Kantoorgebouw, diverse bedrijven
4. Liander verdeelstation
5. Garagebedrijven Karpergarage en Frans Vijnen en stallingsruimte VZA

figuur 5: omliggende objecten



De omliggende objecten worden per cluster in dit hoofdstuk getoetst aan de criteria zoals benoemd in paragraaf 2.2.

figuur 6: aanzicht projectlocatie (eenlaags gebouw, boom, blauw hek) met op de achtergrond de clusters 1, 2 en 3 (bron: Mees Ruimte & Milieu, 8 september 2014)



figuur 7: zijaanzicht object 4 (bron: Mees Ruimte & Milieu, 8 september 2014)



figuur 8: aanzicht object 5



4.1 Verminderde dag- en zonlichttoetreding

Door de planologische wijziging is sprake van een wijziging in bouwmogelijkheden. In de huidige planologische situatie zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen toegestaan met een bouwhoogte van 5,5 meter.

In de toekomstige situatie wordt een bedrijfsverzamelgebouw van vier lagen, met een maximale bouwhoogte van 14 meter gerealiseerd. Dit zou tot eventuele vermindering van dag- en zonlichttoetreding kunnen leiden van de objecten die aan de noord-westkant van het projectgebied gelegen zijn. Hier bevindt zich object 5: twee garages en de stallingsruimte van VZA. Deze functies zijn planologisch niet gevoelig voor dag- en zonlichttoetreding. Bovendien zorgt de bestaande bebouwing achter en naast het projectgebied reeds voor een beperking van dag- en zonlichttoetreding. Er is derhalve geen sprake van een planologisch nadelige situatie die leidt tot een waardevermindering van de omliggende objecten.

4.2 Uitzichtbeperking

De functiewijziging van een nutsgebouw naar bedrijfsverzamelgebouw kan gevolgen hebben voor het uitzicht van bewoners van omliggende woningen. Zoals geconstateerd zijn er geen woningen in de omliggende objecten aanwezig. De omliggende objecten zijn, gezien hun functie en ontwerp (dichte gevels zonder ramen van de achterliggende kantoren) planologisch niet gevoelig voor uitzichtbeperkingen. Vanuit de achter- en naastgelegen objecten is er überhaupt geen sprake van uitzicht, aangezien de objecten hier geheel blinde gevels (gevel zonder ramen) hebben. Het uitzicht vanuit de garagebedrijven en stallingsgarages aan de overzijde van de Karperweg wordt niet verder belemmerd dan nu al het geval is. Uitzichtbeperking speelt dus verder geen rol bij een eventuele waardevermindering van deze objecten.

4.3 Ruimtelijke uitstraling c.q. situeringswaarde

De functiewijziging van een nutsgebouw naar het geplande bedrijfsverzamelgebouw, is ruimtelijk gezien een positieve ontwikkeling. Het geplande gebouw wordt op een goede manier ingepast in de omgeving en sluit goed aan bij de huidige omliggende functies. Tevens past het bedrijfsverzamelgebouw beter bij de geplande herontwikkeling van de gehele Karperweg, waarbij een opwaardering van de straat plaats zal vinden en waarbij aan de overzijde de kleine bedrijvigheid plaats zal moeten maken voor woningbouw. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de realisatie van het bedrijfsverzamelgebouw geen negatieve gevolgen heeft voor de situeringswaarde.

4.4 Privacy

De functiewijziging van een nutsgebouw naar bedrijfsverzamelgebouw kan gevolgen hebben voor privacy van bewoners van omliggende woningen. Zoals geconstateerd, zijn er geen woningen in de omliggende objecten aanwezig. De omliggende objecten zijn, gezien hun functie en ontwerp (blinde gevels van de achterliggende kantoren) planologisch niet gevoelig voor privacyaspecten.

4.5 (Milieu)hinder

De projectlocatie heeft op dit moment de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' en ligt daarmee in gemengd gebied. De gewenste bestemming na herontwikkeling is tevens Bedrijf. Bovendien worden met de herontwikkeling geen woningen mogelijk gemaakt. Daarmee

zorgt de herontwikkeling niet voor een belemmering van de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Ook wordt er geen hogere categorie aan bedrijven toegestaan dan nu en in de rest van het gebied het geval is. Bestaande woningen worden derhalve niet belemmerd door de herontwikkeling.

De omliggende bedrijfsobjecten worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door de planologische mutatie. Er is derhalve geen sprake van een waardevermindering.

4.6 Wijziging verkeerssituatie en parkeren

De verkeerssituatie in het plangebied wordt enigszins gewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Het bedrijfsverzamelgebouw zal meer parkeerplaatsen nodig hebben dan het huidige nutsgebouw. In de huidige situatie bestaat de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. In het nieuwbouwplan is hier op aangesloten door het parkeren in het gebouw (in de eerste bouwlaag) mogelijk te maken. Conform de parkeernota van de gemeente Amsterdam, worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd zodat de parkeerdruk in de directe omgeving niet toeneemt.

De wijziging van de verkeerssituatie heeft geen negatieve gevolgen voor de omliggende objecten. Gezien de kleinschaligheid van het nieuwbouwplan, is de verkeersaantrekkende werking dermate klein, dat geen ontwrichting van de bestaande wegenstructuur te verwachten valt. Er is derhalve geen sprake van een negatieve mutatie met betrekking tot de verkeerssituatie en parkeren.

5 Conclusie risicoanalyse planschade

Uit de risicoanalyse planschade blijkt dat de objecten aan de Karperweg geen significant planologisch nadeel ondervinden door de planologische wijziging. Er zal voor deze objecten daardoor, naar verwachting, geen sprake zijn van het optreden van schade die voor vergoeding op grond van artikel 6.1 Wro in aanmerking komt.