

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het deelgebied Kop
Zuidas

Opdracht
Datum
Adviseur

3730650
maart 2018
mr. J.G.E. Geleijns RT RM

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek en aanvullende gegevens.....	3
1.3	Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen	5
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	6
2.1	Wet ruimtelijke ordening	6
2.2	Actualiteiten rechtspraak	7
3	PLANGEBIED.....	8
4	DEELGEBIEDEN.....	9
5	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	10
5	NIEUWE PLANOLOGIE	14
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER.....	17
6.1	Omschrijving relevante aspecten.....	17
6.2	Planologische vergelijking en kwalificatie van de relevante aspecten	18
6.3	Invloedssfeer	18
7	OVERWEGINGEN ACTIEVE EN PASSIEVE RISICOAANVAARDING	19
8	ANDERSZINS VERZEKERD.....	21
9	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	22
10	OVERWEGINGEN TAXATIES	25
10.1	Definitie waardebegrip	25
10.2	Peildatum	25
10.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....	25
10.4	Geldigheid en geldigheidsduur	26
11	BEOORDELING CLUSTERS	27
12	CONCLUSIE.....	43

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Amsterdam heeft de SAOZ te Rotterdam op 7 maart 2017, opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het deelgebied Kop Zuidas.

1.2 Gesprek en aanvullende gegevens

Het dossier is op 17 februari 2017 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de heer J. Eppenga en mevrouw A. Van Buuren. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. J.G.E. Geleijns.

De gemeente Amsterdam is voor het deelgebied Kop Zuidas gestart met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. In dat kader wenst de gemeente advies over mogelijke planschade.

Opdrachtgever zal een overzicht opstellen met betrekking tot de vigerende planologische mogelijkheden (bebouwing en gebruik), de al benutte mogelijkheden en het concrete gebruik als de nog beschikbare mogelijkheden.

Medio mei 2017 bleek dat de invulling steeds concreter werd maar dat deze nog niet definitief was. Eind augustus 2017 was de situatie duidelijk en kon met de advisering worden begonnen. Het conceptadvies is op 4 oktober 2017 besproken.

De bereikbaarheid is door de ligging nabij de A10, het openbaar vervoer en te zijner tijd de Noord Zuidlijn goed. Parkeren dient te geschieden op eigen terrein.

De gemeente heeft de plannen besproken met een deel van de belanghebbenden. Er hebben 2 informatieavonden plaatsgevonden in februari en maart 2017 en er is een derde avond georganiseerd in september 2017 om belanghebbenden en belangstellenden te informeren over het voorontwerpbestemmingsplan

Bij het conserverend bestemmen is het in het algemeen praktisch om de bestaande oppervlakten en gebruiksvormen te respecteren en om, als dat past binnen de plannen, enige marge in te bouwen.

Het gebied is onder te verdelen in de volgende deelgebieden:

1. Het noordelijk gedeelte van de “Kop Zuidas” wordt conserverend bestemd;
2. Het zuidelijk gedeelte van de “Kop Zuidas” wordt opnieuw verkaveld. Er komt meer ruimte voor wonen en minder ruimte voor kantoor. De grootschalige voorziening bestaande uit een theater is niet meer in het plan opgenomen;
3. De bebouwing ter plaatse van “Vlek C2” neemt aanzienlijk toe;
4. De nieuwe verkaveling van het zuidelijke gedeelte ter plaatse van de vlekken J, K en L en C2 kan gevolgen hebben voor de ten noorden daarvan van gelegen gronden.



Ad1, Het noordelijk gedeelte van de “Kop Zuidas”.

De gronden zijn in erfpacht uitgegeven. Het bouwvolume blijft intact. Een aantal gebruiksfuncties wordt beperkt. Door een conserverende bestemming worden de “onbenutte” gebruiksmogelijkheden eruit gehaald. Dit betreft de zogeheten “directe planschade”. Dat is de planschade die kan optreden als de aanwendingsmogelijkheden van een perceel worden beperkt.

Ad2, Het zuidelijk gedeelte van de “Kop Zuidas”

De gemeente is eigenaar van de gronden. Er zijn geen erfpachtovereenkomsten gesloten en eventuele planschade is voor rekening van de gemeente. Door de verkaveling en de andere accenten met betrekking tot het gebruik (meer ruimte voor woningen en minder ruimte voor kantoren) kan de marktwaarde van de gronden worden beïnvloed. Dit heeft ook betrekking op de “directe planschade”.

Ad3, “Vlek C2”

De bouwhoogte neemt op verzoek van de gebruikers aanzienlijk toe. In dit geval zou een Quick Scan kunnen worden uitgevoerd of deze toename van de bouwhoogte indirecte planschade in de omgeving veroorzaakt.

Ad4, “De vlekken J, K en L” en C2

Daarnaast kan een andere verkaveling en een mogelijke toename van de bouwhoogte planschade veroorzaken bij de ten noorden van “Vlek L” gelegen gronden.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- Vlekkenkaart “Kop Zuidas” (datum 19-12-2016)
- Programmatabel Kop Zuidas 2018;
- De meest recente verbeelding.

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

2.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel omdat in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) Een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) Een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) Een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) De aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) Een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) Een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) Een bepaald koninklijk besluit.

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:

Lid 1: Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

Lid 2: In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- Van schade in de vorm van een inkomensderving, een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- Van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

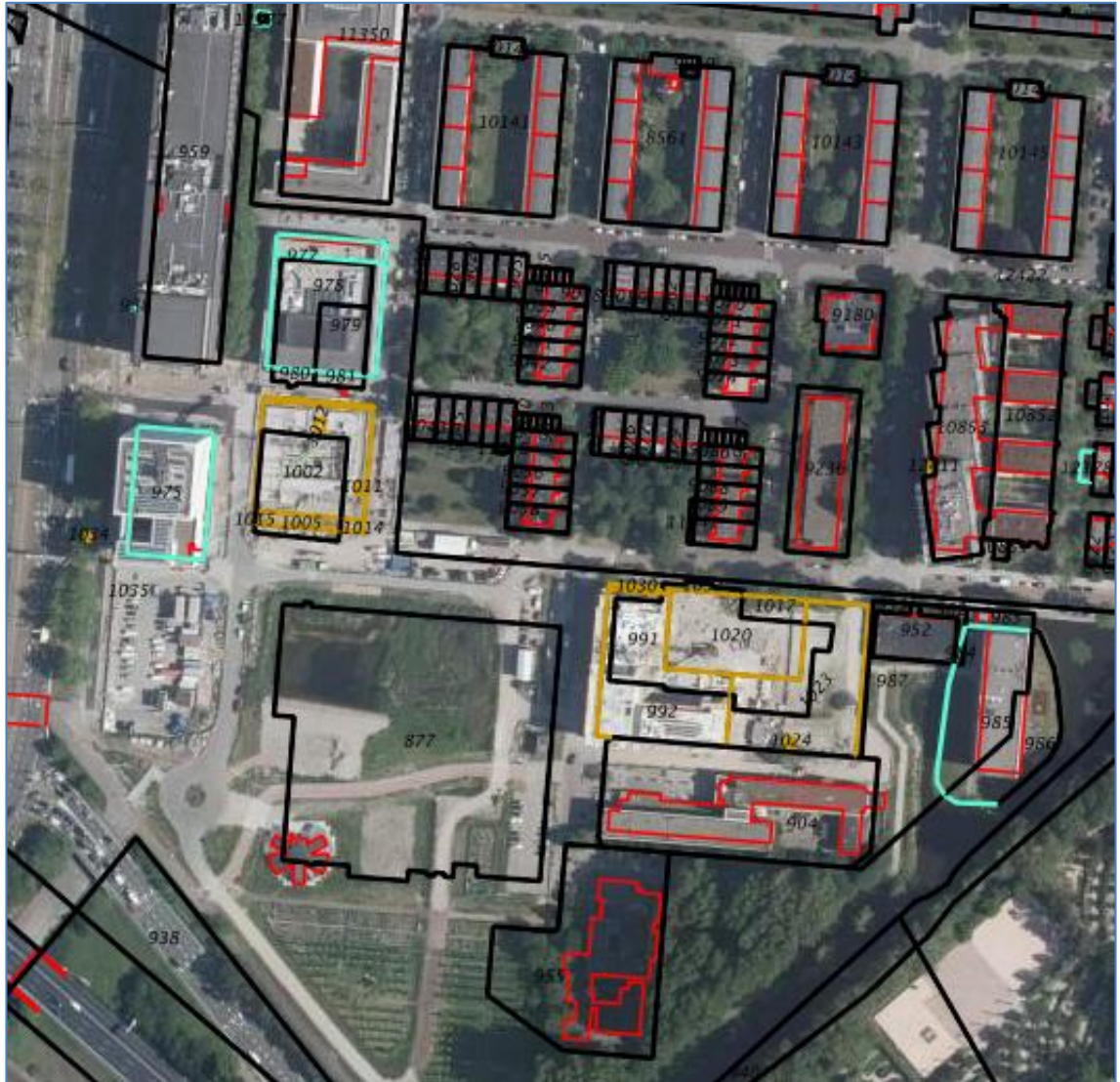
2.2 Actualiteiten rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- Bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 22 oktober 2014, gemeente Oss, zaaknummer 201310877/1/A1);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe maatregel in werking treedt (bijv. ABRS 10 november 2010, gemeente Son en Breugel, zaaknummer 201004620/1/H2);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- De actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2 en ABRS 30 april 2014, gemeente Harderwijk, zaaknummer 201305155/1/A2);
- De actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2 en ABRS 26 november 2014, Franekeradeel, zaaknummer 201400053/1/A2).

3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 17 februari 2017 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



4 DEELGEBIEDEN

In paragraaf 1.2 hebben we het plangebied verdeeld in vier deelgebieden:

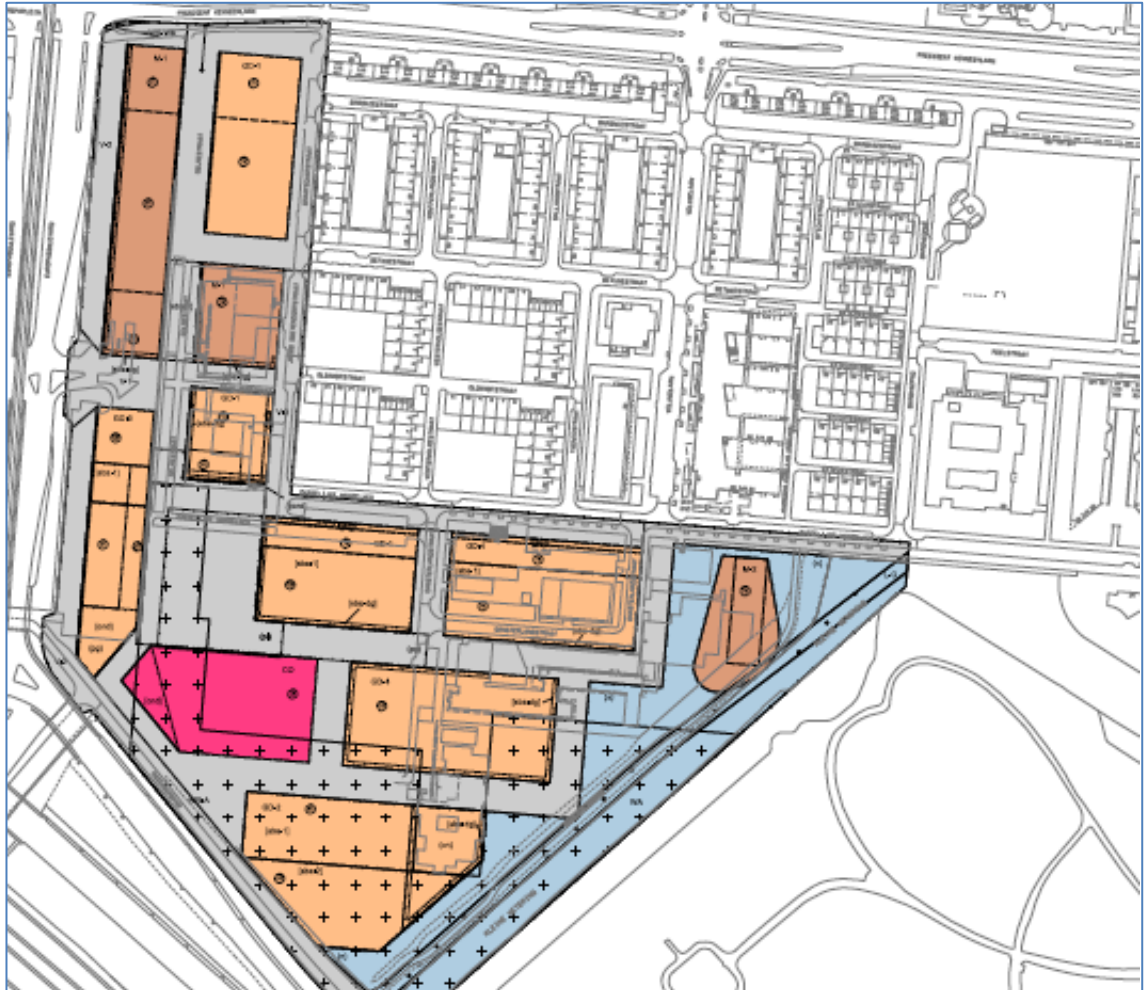
1. Het noordelijk gedeelte van de “Kop Zuidas” dat voor het merendeel conserverend wordt bestemd;
2. Het zuidelijk gedeelte van de “Kop Zuidas” dat opnieuw wordt verkaveld;
3. De bebouwing ter plaatse van “Vlek C2”;
4. De effecten van de vlekken J, K en L en eventueel C2 op de ten noorden daarvan van gelegen gronden.

Visueel kunnen wij dit weergeven in de onderstaande figuur.



5 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Het betreft het bestemmingsplan “Kop Zuidas”.



Het plangebied heeft in essentie de volgende bestemmingen:

- Cultuur en ontspanning;
- Gemengd-1
- Gemengd-2;
- Gemengd-3;
- Gemengd-4;
- Maatschappelijk-1;
- Maatschappelijk-2.

Bij de beschrijving van de maximale planologische mogelijkheden concentreren wij ons op de zuidelijk gelegen bestemmingen, te weten:

- Cultuur en ontspanning;
- Gemengd-2;
- Gemengd-4.

Cultuur en ontspanning (CO)

De op de plankaart voor Cultuur en ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (muziek)theater;
- b. congrescentrum;
- c. horeca III en horeca IV;
- d. kantoren;
- e. parkeren, waaronder begrepen ondergrondse parkeergarage met de daarbij behorende in- en uitritten.

Het bebouwingspercentage is 100 en de bouwhoogte bedraagt 35 m1.

Specifiek gebruik	Specifieke gebruiksregels / Oppervlakte m2 bvo
(muziek)theater, congrescentrum,	12.500
horeca III en IV	2.500
Kantoren	5.000
Totaal	20.000

De getallen in de bovenstaand tabel zijn van toepassing als er ook de genoemde oppervlakten met betrekking tot horeca en kantoren worden gerealiseerd. Zonder deze twee bestemmingen kan de oppervlakte voor het (muziek)theater, congrescentrum maximaal 20.000 m2 bedragen.

Gemengd-2 (GD-2)

De op de plankaart voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. maatschappelijke dienstverlening, met uitzondering van geluidgevoelige functies;

- c. bedrijven;
- d. detailhandel;
- e. consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening;
- f. horeca van categorie III en IV;
- g. parkeren, waaronder begrepen ondergrondse parkeergarage met de daarbij behorende in- en uitritten.

Het bebouwingspercentage bedraagt 100 en de bouwhoogte bedraagt 68 m1 tot 90 m1.

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding-1' en 'specifieke bouwaanduiding-2' geldt vanaf een bouwhoogte van 18 meter een bebouwingspercentage van 50%.

Specifiek gebruik	Specifieke gebruiksregels / Oppervlakte bvo
bedrijven, detailhandel, consumentverzorgende, zakelijke dienstverlening en horeca III en IV	In de eerste bouwlaag maximaal 500
Onderwijs	Ter plaatse van de aanduiding

Gemengd-4 (GD-4)

De op de plankaart voor Gemengd - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, inclusief praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. parkeren, waaronder begrepen ondergrondse parkeergarage met de daarbij behorende in- en uitritten
- d. tuinen.

Het bebouwingspercentage bedraagt 100 en de bouwhoogte bedraagt 40 m1.

Specifiek gebruik	Specifieke gebruiksregels / Oppervlakte bvo
n.v.t.	n.v.t.

Eerste herziening kop Zuidas

Volgens ruimtelijke plannen.nl dateert het ontwerp van 19-02-2014 en het is vastgesteld op 10-06-2015. Volgens de toelichting betreft deze herziening de aanleg van erfstroken langs de bouwblokken die een overgang vormt van openbaar en privé. Het erfgebied langs de woonblokken is 1,20 meter breed. Het is een uitgegeven strook grond tussen de gevel en het openbare trottoir. Deze herziening heeft geen gevolgen voor de te beoordelen planologische mutatie.

Tweede herziening kop Zuidas

Volgens ruimtelijke plannen.nl dateert het ontwerp van 14-07-2016 en het is vastgesteld op 11-11-2016. Volgens de toelichting is er bij de uitvoering van het project gebleken van een fout in de planregels, die er onbedoeld toe leidt dat op één van de kavels wonen niet mogelijk lijkt te zijn, terwijl dit wel was voorzien. De partiële herziening voorziet erin dat buiten elke discussie komt te staan dat de woonfunctie op de betreffende locatie mogelijk is. Tegelijk zullen enkele andere functies, die op grond van de planregels zoals die nu nog luiden zijn toegestaan, worden uitgesloten. Het betreft met name de functies kantoor, horeca V (hotel) en (binnen de functie maatschappelijke dienstverlening) onderwijs.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan.



In de nieuwe planologische situatie krijgt het plangebied in essentie de volgende bestemmingen:

- Gemengd-1
- Gemengd-2;
- Gemengd-3;
- Gemengd-4;
- Gemengd-5;
- Maatschappelijk-1;
- Maatschappelijk-2;
- Wonen-1;
- Wonen-2.

Bij de beschrijving van de maximale planologische mogelijkheden concentreren wij ons op de zuidelijk gelegen bestemmingen, te weten:

- Gemengd-1;
- Wonen-2.

Gemengd-1 (GD-1)

De op de plankaart voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. wonen, inclusief praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- d. bedrijven;
- e. detailhandel;
- f. consumentverzorgende dienstverlening;
- g. zakelijke dienstverlening;
- h. horeca III en IV;
- i. parkeren;
- j. tuinen.

Het bebouwingspercentage bedraagt 100 en de bouwhoogten bedragen van noordwest naar zuidoost respectievelijk 30 m1, 40 m1 en 21 m1 alsmede 30 m1, 21 m1, 30 m1 en 60 m1. De gebouwen langs de A10 hebben een onderbreking.

Door middel van de functieaanduiding “kantoor” wordt het gebruik als kantoorruimte geregeld.

Specifiek gebruik	Specifieke gebruiksregels / Oppervlakte bvo
Vloeroppervlak kantoor 1	10.000
Vloeroppervlak kantoor 2	18.000
In de eerste en tweede bouwlaag Horeca IV	500
In de eerste en tweede bouwlaag bedrijven, Horeca III en IV, detailhandel, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening	per vestiging 250

Wonen-2 (W-2)

De op de plankaart voor Wonen-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, inclusief praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- b. bedrijven;
- c. maatschappelijke dienstverlening;
- d. consumentverzorgende dienstverlening;
- e. zakelijke dienstverlening;
- f. horeca III en IV;
- g. parkeren;
- h. tuinen.

Het bebouwingspercentage bedraagt 80 en de bouwhoogte bedraagt 19 m1. Boven deze hoogte zijn ter plaatse van de bouwaanduiding 2 en 3 accenten mogelijk met hoogten van respectievelijk 30 m1, 30 m1, 30 m1, 30 m1, 40 m1 en 24 m1.

Specifiek gebruik	Specifieke gebruiksregels / Oppervlakte bvo
In de eerste en tweede bouwlaag bedrijven, detailhandel, maatschappelijke, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening en horeca III en IV	per vestiging 250

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

6.1 Omschrijving relevante aspecten

In deze risicoanalyse planschade beoordelen wij zowel de mogelijk te verwachten directe en indirecte planschade.

Directe planschade

Deze schade doet zich in het algemeen voor als de aanwendingsmogelijkheden van het eigen perceel worden beperkt. Door het conserveren, beperken of veranderen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van een locatie, wordt ingegrepen in de planologische aanwendingsmogelijkheden van een onroerende zaak, hetgeen op zichzelf beschouwd reeds het risico op het ontstaan van planschade met zich meebrengt.

In het algemeen zijn onder andere van belang de aspecten:

- Situering bouwvlak;
- Grootte bouwvlak;
- Bebouwde oppervlakte;
- Bouwhoogte;
- Gebruiksmogelijkheden.

Indirecte planschade

Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten.

Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking. Daarbij is niet de feitelijke verandering van belang, maar hetgeen op grond van de huidige en nieuwe planologie maximaal kan worden gerealiseerd.

In het algemeen zijn onder andere van belang de aspecten:

- Uitzicht;
- Schaduw;
- Karakter van de bestemming;

- Privacy;
- Windhinder;
- Hinder;
- Verkeer, ontsluiting en parkeren;
- Milieu.

6.2 Planologische vergelijking en kwalificatie van de relevante aspecten

Omdat wij in deze risicoanalyse planschade zowel de directe als de indirecte planschade beoordelen, komen wij daar bij de desbetreffende clusters nader op terug.

6.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.

Cluster	Adres
1	Het noordelijk gedeelte van de “Kop Zuidas” dat voor het merendeel conserverend wordt bestemd
2	Het zuidelijk gedeelte van de “Kop Zuidas” dat opnieuw wordt verkaveld
3	De bebouwing ter plaatse van “Vlek C2”
4	De effecten van de vlekken J, K en L en C2 op de ten noorden daarvan van gelegen gronden

De overige objecten in de buurt van het plangebied hebben vanwege hun ligging geen, of geen relevante relatie met het plangebied.

7 OVERWEGINGEN ACTIEVE EN PASSIEVE RISICOAANVAARDING

Actief

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen, als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was. Ook een op het moment van aankoop geldend bestemmingsplan kan van belang zijn voor het aspect risicoaanvaarding.

Met betrekking tot het onderwerp actieve risicoaanvaarding merken wij op dat het voornemen ten tijde van het samenstellen van dit advies nog niet of slechts in beperkte mate bekend is. Er heeft wel een informatieavond plaatsgevonden. Dit onderwerp is pas van belang als er verkooptransacties hebben plaatsgevonden na de aan het voornemen te koppelen peildatum. Wij laten dit onderwerp verder buiten beschouwing.

Passief

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan directe planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden gezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”).

Voor het tegen kunnen werpen van “passieve risicoaanvaarding” is blijkens jurisprudentie (o.a. ABRS 1 februari 2000, AB2000,444 inzake Ferweradeel, naar welke uitspraak door de Raad van State in voorkomende gevallen nog steeds wordt verwezen) niet vereist, dat de plannen om de bestaande mogelijkheden in te perken zodanig concreet waren dat betrokkene hiermee volledig rekening kon en moest houden: voldoende is dat sprake is van concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft, zo heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State herhaaldelijk overwogen, laatstelijk in de uitspraak ABRS 8 februari 2012 inzake Bergeijk, zaaknummer 201105961/1/A2.

In voormelde uitspraak “Bergeijk” is tevens een lange lijn van jurisprudentie bevestigd, dat de voortekenen van de planologische wijziging reeds enige tijd zichtbaar moeten zijn en dat geen grond voor het aannemen van passieve risicoaanvaarding bestaat indien onder het oude planologische regime een concrete poging is ondernomen tot realisering van de bouwmogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime zijn komen te vervallen. Een belangrijke gevolgtrekking uit de aangehaalde uitspraak “Bergeijk” is tevens, dat in deze uitspraak de sinds 2009 bestaande lijn wordt voortgezet dat gedurende een periode dat sprake is van “voorbereidingsbescherming”, van een aanvrager niet verlangd mag worden dat hij een concrete poging doet om zijn aanwendingsmogelijkheden alsnog te benutten.

Belangrijk voor het kunnen tegenwerpen van “passieve risicoaanvaarding” is dat niet louter mag worden verwezen naar de leeftijd van het bestemmingsplan, dat de voor aanvrager profijtelijke bouw- of gebruiksmogelijkheden bevatte. De “ouderdom” van de vervallen bouw- of gebruiksmogelijkheden is weliswaar een belangrijke factor, maar mag niet de enige factor zijn, zo overwoog de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor het eerst in de planschade-uitspraak van 11 mei 2000, BR2001/228 inzake Cranendonck. Deze lijn is nadien meermaals is bevestigd. Er moet dus “meer” zijn dan alleen de leeftijd van het bestemmingsplan om passieve risicoaanvaarding tegen te kunnen werpen. Blijkens toepasselijke jurisprudentie (zie o.a. ABRS 18 januari 2006 inzake Enschede, ABRS 17 augustus 2005 inzake Bernheze en ABRS 14 april 2010 inzake Bloemendaal) dient voor het tegenwerpen van passieve risicoaanvaarding te zijn voldaan aan een aantal criteria. Samengevat dient sprake te zijn van:

1. kenbare én voldoende concrete aanwijzingen dat het regime in nadelige zin zou kunnen worden gewijzigd;
2. een zekere periode voor de eigenaar om, na het bekend worden van die voortekenen, alsnog de bestemmingen te realiseren of daartoe in elk geval voldoende concrete pogingen te ondernemen (een “benuttingsperiode”);
3. het achterwege gebleven zijn van een voldoende concrete poging om de aanwendingsmogelijkheden te benutten.

Met betrekking tot het onderwerp passieve risicoaanvaarding merken wij ook dat dit onderwerp pas onderzocht kan worden als er een concrete peildatum is. Wij laten dit onderwerp verder buiten beschouwing.

8 ANDERSZINS VERZEKERD

Als planschade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Wij hebben geen informatie ontvangen waaruit zou kunnen blijken dat dit onderwerp relevant zou kunnen zijn. Wij laten dit onderwerp verder buiten beschouwing.

9 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Direct

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro moet onderzocht worden of, en zo ja in hoeverre, de planschade binnen het normale maatschappelijke risico valt en geheel of gedeeltelijk voor rekening van betrokkenen behoort te blijven.

Op grond van artikel 6.2 lid 2 Wro dient in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaken voor rekening van betrokkenen te blijven. In de praktijk geldt het bovenstaande vooral voor de reguliere indirecte planschade. Dat is de planschade die ontstaat door planologische wijzigingen in de omgeving van het object van de aanvrager.

Bij de directe planschade werd er tot relatief recent er van uitgegaan dat het normaal maatschappelijk risico niet aan de orde was. Uit de doctrine en de rechtspraak volgt echter dat het normaal maatschappelijk risico als bedoeld in artikel 6.2 lid 1 Wro bij directe planschade wel van toepassing kan zijn. De nadere toepassing daarvan bij directe planschade is nog niet duidelijk en kent dan ook de nodige procesrisico's.

Om genoemde redenen en het karakter van dit onderzoek houden wij vooralsnog geen rekening met een korting wegens het normaal maatschappelijk risico op de eventuele directe planschade.

Indirect

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (bijvoorbeeld ABRS 5 september 2012, 201113115, Heiloo; ABRS 10 juli 2013, Horst aan de Maas, 201207038/1/A2 en 201208907/1/A2; ABRS 28 augustus 2013, Heiloo, 201113115/1/A2; ABRS 1 juli 2015, Mook en Middelaar, 201407170/1/A2; ABRS 1 juli 2015 Drimmelen, 201407735/1/A2 en ABRS 9 september 2015, Best, 201500362/1/A2) valt af te leiden dat afweging van alle er toe doende omstandigheden kan leiden tot de conclusie dat, op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro, een groter deel van de schade voor rekening van betrokkenen dient te blijven. Het is daarom niet uit te sluiten dat, na beoordeling van de in de jurisprudentie opgenomen criteria voor de huidige ontwikkeling, in een toekomstige planschadeprocedure een bedrag groter dan 2% van de waarde, in mindering kan worden gebracht op de schade.

In het onderstaande gaan wij op hoofdlijnen na of er aanleiding kan zijn voor een hogere drempel dan de 2% op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro. De concrete beoordeling zal bij de beoordeling van de clusters plaatsvinden.

Globale beoordeling vijf criteria

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico bij benadering als volgt.

- 1 *Kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee men 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?*

De aard van de onderhavige ontwikkeling – het aanpassen van een nog niet gerealiseerd bestemmingsplan– is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee een aanvrager theoretisch rekening had kunnen houden.

- 2 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving?*

Gelet op de structuur van de omgeving, een gebied met gemengde doeleinden en een hoge bebouwingsdichtheid, kan de nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid als passend worden aangemerkt.

- 3 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen het gevoerde planologische beleid?*

De planologische ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, en moet in zoverre als passend in het gevoerde ruimtelijk beleid worden beschouwd. Belangrijker is dat de ontwikkeling waarschijnlijk past binnen het langjarig, door de gemeente vastgestelde beleid.

- 4 *Wat is de afstand van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt tot omliggende objecten?*

De afstand van de omliggende objecten tot de nieuwe ontwikkeling is zodanig dat de gevolgen hiervan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden merkbaar zullen zijn.

5 *Wat is de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.*

Tot slot stellen wij vast dat de door de ontwikkeling ontstane planologische inbreuk per saldo als nihil tot hooguit gering moet worden aangemerkt.

Conclusie

Alles in aanmerking genomen, komen wij tot de slotsom dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting 3% drempel van de waarde, wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren van omliggende objecten zal kunnen worden gelaten (deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro).

10 OVERWEGINGEN TAXATIES

10.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Marktwaaarde in verhuurde staat

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed in verhuurde staat tussen een bereidwillige koper, niet zijnde de huurder, en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie, zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

10.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen planwijziging;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen planwijziging.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkste.

10.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde, en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- Veranderingen met betrekking tot het besproken project;
- Tussentijdse wijzigingen van de voorgenomen planologie;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

11 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
1	Het noordelijk gedeelte van de “Kop Zuidas” dat voor het merendeel conserverend wordt bestemd

Deze objecten liggen in het noordelijk deel van het plangebied.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Van opdrachtgever hebben wij een overzicht ontvangen met de maximaal toegestane oppervlakten op basis van het vigerende bestemmingsplan, de gerealiseerde overeenkomsten (noordelijk deel van het plangebied) en het voorgenomen programma in het zuidelijk deel van het plangebied.

In het algemene zin merken wij op dat het noordelijk deel van het plangebied in belangrijke mate al in gebruik is genomen ten behoeve van onder andere een ROC, culinaire vakschool, stadsdeelkantoor, wonen, hotel, detailhandel, horecagelegenheden en parkeergelegenheid. Uit het overzicht blijkt onder andere dat de oppervlakte “Kantoren” afneemt.

Bouwvlak, grootte bouwvlak en bebouwde oppervlakte

Met betrekking tot de aspecten situering bouwvlak, grootte bouwvlak en de bebouwde oppervlakte merken wij op dat deze in beide bestemmingsplannen overeenkomen,

Ten aanzien van de bouwhoogte en derhalve het planologische bouwvolume. Merken wij voor de vlekken A, B, D, E, F en H op dat de bouwhoogten in belangrijke mate gelijk blijven.

Bij de vlekken C1 en G neemt de bouwhoogte echter af. Deze lagere bouwhoogten zijn in beginsel te beschouwen als een planologisch nadeel.

Kavel C1

Bij C1 is thans een hoogte mogelijk van 46 m1 en deze wordt teruggebracht tot 35 m1. Het gebouw bestaat uit indicatief 5 tot 10 bouwlagen. Door de mutatie neemt het theoretische bouwvolume af. De gronden zijn, volgens informatie van opdrachtgever, in erfpacht uitgegeven.

Wij hebben geen inzage gehad in de erfpachtovereenkomst. Conform de erfpachtovereenkomst zal de locatie meestal slechts voor bepaalde doeleinden mogen worden gebruikt. De aan deze gebruiksvormen gerelateerde oppervlakten zijn meestal nauwkeurig omschreven. Het bovenstaande wordt bevestigd in het mailbericht van opdrachtgever van 22 september 2017. In erfpacht is uitgegeven:

- 10.021 m2 bvo 3 sterren hotel (nameting in 2015): 10.303 m2;
- 1.148 m2 bvo voorzieningen;
- 51 ondergrondse parkeerplaatsen;
- Ondergrondse fietsenstalling.

Dit komt ongeveer met de oppervlakte zoals opgenomen in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). Aan de hand van het bovenstaande concluderen wij dat de bestaande bebouwing conserverend wordt bestemd.

In theorie zou men, op basis van de planologische mogelijkheden, meer vloeroppervlakte kunnen realiseren door aan de bestaande bebouwing bouwlagen toe te voegen. In een dergelijke situatie is het van belang of de bestaande constructie een dergelijke verhoging

van het gebouw aankan. Ook zal de uitbreiding gepaard gaan met aanzienlijke kosten, zodat op voorhand niet direct duidelijk is of de uitbreiding tot een hogere marktwaarde leidt en zo ja wat daar de omvang van is.

Verder achten wij de leeftijd van het gebouw van belang. De BAG noemt voor de vlek C1 als bouwjaar 2015. Het gebouw is recent gerealiseerd. Wij achten het verdedigbaar dat de gebruikers de bebouwingsmogelijkheden in belangrijke mate hebben benut en dat zij de indeling en het bouwvolume van de objecten hebben geoptimaliseerd. De kans dat zij binnen 5 jaar (de maximale periode dat een claim kan worden ingediend) de bebouwing in relevante mate wensen te wijzigen achten wij klein.

Gezien het bovenstaande hanteren wij het uitgangspunt dat het huidige object thans de hoogste waarde vertegenwoordigd.

Conform onze overwegingen in hoofdstuk 9 houden wij in deze risicoanalyse geen rekening met het aspect “normaal maatschappelijk risico”. Bij een concreet verzoek om tegemoetkoming in de planschade zal dit onderwerp, aan de hand van de dan geldende jurisprudentie, worden beoordeeld.

Bij een beoordeling van een eventueel concreet verzoek om tegemoetkoming in de planschade zal ook de privaatrechtelijke positie (erfpachtovereenkomst) kunnen worden betrokken.

Deelconclusie C1: er is sprake van theoretisch planologisch nadeel, maar we achten het verdedigbaar dat de planologische verandering met betrekking tot de bouw mogelijkheden niet zal leiden tot een te vergoeden planologisch nadeel.

Kavel G

Bij G is thans voor het merendeel van de locatie een hoogte mogelijk van 28 m1 (deels 18 m1 aan de noordzijde) en deze hoogte wordt behoudens een accent van 26,5 m1 teruggebracht tot 18 m1 (deels 15 m1 aan de noordzijde). De gronden zijn nog onbebouwd en de gemeente Amsterdam is eigenaar van de grond. Door de mutatie neemt het theoretische bouwvolume af.

Van opdrachtgever hebben wij vernomen dat er voor kavel G afspraken zijn gemaakt en dat inmiddels twee aanvragen zijn ingediend.

Cordaan

Voor de oostelijke helft van de kavel is een aanvraag ingediend door Cordaan. De aanvraag van Cordaan valt grotendeels binnen de kaders van het bestemmingsplan, uitgezonderd de toepassing van de erkers die met een binnenplanse afwijking voor mogen het overschrijden van de bebouwings- / bestemmingsgrens zijn vergund. Het gaat om 0,25 m.

De gronden in Kavel G zijn eigendom van de gemeente Amsterdam en zijn nog niet in erfpacht uitgegeven. Er is al wel een afspraak met een marktpartij gemaakt en er is een aanvraag ingediend. Uit de bovenstaande gegevens blijkt dat de aanvraag in essentie past binnen de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. Nadere informatie: de vergunning is verleend op 12 oktober 2017 en is inmiddels onherroepelijk.

Een deel van het theoretische en planologische bouwvolume wordt niet benut. Als we er van uitgaan dat de afspraak met toekomstige erfpachter overeenkomt met zijn aanvraag en hij dus akkoord is met het nieuwe bouwvolume, dan ondervindt de toekomstige erfpachter geen nadeel.

Deelconclusie oostelijke helft Kavel G: we zijn van mening dat de planologische verandering met betrekking tot de bouwmogelijkheden niet leiden tot een te vergoeden planologisch nadeel.

COD

Voor de andere westelijke helft van G is een aanvraag ingediend door COD. De aanvraag van COD past grotendeels binnen het huidige planologische kader, met uitzondering van het topvolume dat aan de westzijde van de kavel zal worden gerealiseerd en qua bouwhoogte geen overschrijding oplevert, maar qua toegestaan bebouwd oppervlak wel. Het bebouwd oppervlak van het topvolume wordt in plaats van 400 m², 545 m² (vergunning is nog niet rond). De dakrand van de bebouwing overschrijdt de maximaal toegestane bouwhoogte van 15 m, de dakrand aan de noordzijde wordt 15,598 m en ter plaatse van de kavel waar de maximale bouwhoogte 18 m mag zijn heeft de dakrand aan

de noordzijde een hoogte van 18,899 m, de liftopbouw van het gebouw heeft een bouwhoogte van 18,709 m.

Uit de bovenstaande gegevens blijkt dat de aanvraag in essentie past binnen de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. Nadere informatie: de vergunning is verleend op 20 november 2017 en is inmiddels onherroepelijk.

Een deel van het theoretische en planologische bouwvolume wordt niet benut. Als we er ook in dit geval van uitgaan dat de afspraak met toekomstige erfpachter overeenkomt met zijn aanvraag en hij dus akkoord is met het nieuwe bouwvolume, dan ondervindt de toekomstige erfpachter geen nadeel.

Deelconclusie westelijke helft Kavel G: we zijn van mening dat de planologische verandering met betrekking tot de bouw mogelijkheden niet leiden tot een te vergoeden planologisch nadeel.

Gebruiksmogelijkheden.

Zoals eerder aangegeven is dit deel van het plangebied in belangrijke mate al in gebruik genomen. Door het conserveren van het de bestaande situatie, wordt ook het huidige gebruik vastgelegd. Bij het beoordelen van de planologische mutatie is de peildatum van belang. Het gaat om de marktwaarde net voor en net na de planologische verandering. Daarbij beoordelen wij:

1. De huidige exploitatie;
2. De toekomstige exploitatie
3. De waarde van het vastgoed.

De huidige exploitatie van de objecten wordt niet beïnvloed.

Met betrekking tot “nog niet aangevangen exploitatie” merken wij op dat deze in de regel buiten beschouwing wordt gelaten.

De BAG noemt voor de vlekken A en B als bouwjaar 2013. C1 (2015), D (2008), E (2015), F (2016), G (onbebouwd), H (2015 / 2016) en I (2010). Alle gebouwen, behalve het kantoor van de gemeente, zijn recent gerealiseerd. Wij achten het verdedigbaar dat de

gebruikers de indeling en het gebruik van de objecten hebben geoptimaliseerd. De kans dat zij binnen 5 jaar (de maximale periode dat een claim kan worden ingediend) het gebruik wensen te wijzigen achten wij klein. De kavels A + B zijn tot en met 29 februari 2060 in erfpacht uitgegeven onder de volgend voorwaarden:

- A4: 869 m² bvo onderwijsvoorziening;
- A5: 172 parkeerplaatsen;
- A6: 8.518 m² bvo sociaal-maatschappelijk;
- A7: 21.006 m² bvo onderwijs en fietsenstalling.

Van belang hierbij is ook dat een gebruikswijziging normaal gesproken gepaard gaat met kosten.

Conform onze overwegingen in hoofdstuk 9 houden wij in deze risicoanalyse geen rekening met het aspect “normaal maatschappelijk risico”. Bij een concreet verzoek om tegemoetkoming in de planschade zal dit onderwerp, aan de hand van de dan geldende jurisprudentie, worden beoordeeld.

Bij een beoordeling van een eventueel concreet verzoek om tegemoetkoming in de planschade zal ook de privaatrechtelijke positie (erfpachtovereenkomst) kunnen worden betrokken.

Conclusie

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat er ter plaatse van vlek C1 sprake is van een theoretisch planologisch nadeel, maar dat we het verdedigbaar achten dat de planologische verandering met betrekking tot de bouwmogelijkheden niet zal leiden tot een te vergoeden planologisch nadeel. Ten aanzien van kavel G zijn wij van mening dat er geen sprake zal zijn van te vergoeden planologisch nadeel.

Met betrekking tot de mutatie ten aanzien van het gebruik is het verdedigbaar dat er geen sprake zal zijn van te vergoeden planologisch nadeel.

Cluster	Adres
2	Het zuidelijk gedeelte van de “Kop Zuidas” dat opnieuw wordt verkaveld

Deze objecten liggen in het zuidelijk deel van het plangebied.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Van opdrachtgever hebben wij een overzicht ontvangen met de maximaal toegestane oppervlakten op basis van het vigerende bestemmingsplan, de gerealiseerde overeenkomsten (noordelijk deel van het plangebied) en het voorgenomen programma in het zuidelijk deel van het plangebied.

In het algemene zin merken wij op dat het zuidelijk deel van het plangebied nog niet in gebruik is genomen. Uit het overzicht blijkt indicatief dat de oppervlakte “Kantoren” enigszins afneemt, dat de oppervlakte gemengde doeleinden beperkt toeneemt, dat de oppervlakte “Detailhandel” toeneemt en dat dat de oppervlakte ten behoeve van “Wonen” aanzienlijk toeneemt. Ook vervalt de bestemming “Cultuur en ontspanning” met een oppervlakte van maximaal 20.000 m² ten behoeve van (muziek)theater en een congrescentrum indien er geen kantoor of horeca zou worden gerealiseerd.

Bouwvlak, grootte bouwvlak en bebouwde oppervlakte en gebruiksmogelijkheden

Dit deel van het plangebied ligt braak en is nog niet verkaveld. De voorgenomen verkaveling wijkt duidelijk af van de thans vigerende verkaveling. Omdat de bestemmingsvlakken anders zijn gesitueerd en ook de bebouwingsmogelijkheden van de

vlakken zijn gewijzigd, richten wij ons bij deze cluster op de te bebouwen oppervlakte. Uit het van opdrachtgever ontvangen overzicht leiden wij indicatief af dat het vigerende bestemmingsplan voor het gehele plangebied een oppervlakte toestaat van:

230.450 m2 bvo

Ten behoeve van het noordelijke deel van het plangebied (de kavels A, B, C1, D, E, F, G, H en I) is al benut:

130.319 m2 bvo

Blijft er over voor het in deze cluster te beoordelen zuidelijk deel 100.131 m2 bvo

De voorgenomen oppervlakte in het zuidelijk deel van het plangebied heeft een omvang van 107.000 m2 bvo. De oppervlakten zijn voor een deel anders gesitueerd maar de omvang is in wezen intact gebleven en zou mogelijk iets zijn uitgebreid.

Deelconclusie met betrekking tot de bouw mogelijkheden: gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat de oppervlakte op hoofdlijnen gelijk is gebleven.

Gebruik

Met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden merken wij indicatief op dat dit deel van het plangebied nog niet in gebruik genomen. De voorgenomen invulling van de te bebouwen oppervlakte wordt anders. Naast het vervallen van de bestemming “Cultuur en ontspanning” neemt in essentie de omvang van de woningen aanzienlijk toe. De verandering van het gebruik kan in theorie leiden tot planschade als de grondwaarde van de nieuwe gebruiksvormen een lagere marktwaarde vertegenwoordigt dan de vigerende waarde. Om de effecten van de planologische verandering na te gaan is een taxatie nodig. Vanwege het navolgende laten wij een dergelijke berekening buiten beschouwing.

Voor de kavels J, K en L zijn namelijk nog geen erfpacht overeenkomsten gesloten. Ten tijde van het samenstellen van dit advies loopt er wel een tender voor kavel J.

Na het bereiken van overeenstemming met marktpartijen zullen de gronden naar verwachting in erfpacht worden uitgegeven. Conform de erfpachtovereenkomsten zullen

de locaties naar verwachting slechts voor bepaalde doeleinden mogen worden gebruikt. De aan deze gebruiksvormen gerelateerde oppervlakten zullen nauwkeurig worden omschreven. Als we er van uitgaan dat de afspraak met toekomstige erfpachter overeenkomt met zijn aanvraag en hij dus akkoord is met het bouwvolume, dan ondervindt de toekomstige erfpachter geen nadeel.

Ontwikkelrechten

Van opdrachtgever hebben wij vernomen dat er mogelijk sprake is van ontwikkelrechten. Deze rechten zijn privaatrechtelijk van aard en wij laten dit aspect buiten beschouwing. De eventuele rechten passen binnen het planologisch kader.

Conclusie

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde kavels geen te vergoeden planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Cluster	Adres
3	De bebouwing ter plaatse van “Vlek C2”

Deze kavel ligt zuidelijk deel van het plangebied.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Van opdrachtgever hebben wij een overzicht ontvangen met de maximaal toegestane oppervlakten op basis van het vigerende bestemmingsplan, de gerealiseerde overeenkomsten (noordelijk deel van het plangebied) en het voorgenomen programma in het zuidelijk deel van het plangebied.

In het algemene zin merken wij op dat Kavel C2 nog niet in gebruik is genomen. Nadere informatie: de vergunning is verleend op 26 oktober 2017 en is inmiddels onherroepelijk.

Bouwvlak, grootte bouwvlak en bebouwde oppervlakte

Met betrekking tot de aspecten situering bouwvlak, grootte bouwvlak en de bebouwde oppervlakte merken wij op dat de omvang van het bestemmingsvlak iets kleiner is geworden.

Ten aanzien van de bouwhoogte en derhalve het planologische bouwvolume. Merken wij op dat de bouwhoogten toeneemt van respectievelijk 27 m1 en 18 m1 tot 48 m1 en 58

m1. Deze grotere bouwhoogten zijn voor deze kavel in beginsel te beschouwen als een planologisch voordeel omdat per saldo de vloeroppervlakte toeneemt.

Gebruiksmogelijkheden.

Zoals eerder aangegeven is dit deel van het plangebied nog niet in gebruik genomen.

Conform de vigerende bestemming heeft de kavel de bestemming “Gemengd – 3” met de functieaanduiding parkeergarage. De gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bedrijven;
- c. detailhandel;
- d. consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening;
- e. horeca III, IV en V;
- f. parkeren, waaronder begrepen ondergrondse parkeergarage met de daarbij behorende in- en uitritten.

Volgens de omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan voor het oprichten van een kantoorgebouw, met horeca en detailhandel in niet alledaagse goederen in de plint, alsmede en ondergrondse parkeergarage en fietsenstalling. De afwijking bestaat uit het overschrijden van de bouwhoogte, een winkel met een groter vloeroppervlak dan thans per vestiging is toegestaan en de situering van een deel van de parkeergarage ter plaatse van de bestemming “Verkeer 2”.

Uit de media hebben wij begrepen dat Suitsupply op deze locatie haar hoofdkantoor gaat vestigen en dat zij als eigenaar/gebruiker het project zelf gaat ontwikkelen.

De kavel wordt (of is) na het bereiken van overeenstemming met de eigenaar/gebruiker in erfpacht uitgegeven. De vloeroppervlakte neemt toe en de toekomstige erfpachter kan het object in gebruik nemen conform zijn wensen. Ten aanzien van deze kavel is geen sprake van en planologisch nadeel. Er is eerder sprake van een planologisch voordeel. Eventuele effecten naar de omgeving toe (indirecte planschade) beoordelen wij in cluster 4.

Conclusie

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde Kavel C2 geen planologisch nadeel zal ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Cluster	Adres
4	De effecten van de vlekken J, K en L en C2 op de ten noorden daarvan van gelegen gronden

Deze vlekken liggen in het noordelijk deel van het plangebied.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn ten zuiden van deze cluster drie bestemmingsvlakken aanwezig:

- Gemengd-3 (kantoor en dergelijke);
- Cultuur en ontspanning (theater en congrescentrum en dergelijke);
- Gemengd-4 (wonen).

Hierbij horen respectievelijk bouwhoogten van 18/27 m1, 35, m1 en 40 m1.

In de nieuwe situatie neemt de bouwhoogte bij kavel C2 toe van respectievelijk 18 m1 en 27 m1 tot 48 m1 en 58 m1. De meest zuidelijke punt van het bestemmingsvlak GD-3 zal niet worden bebouwd. Het gebruik blijft in essentie gelijk. Ter plaatse van kavel L wordt de basishoogte 19 m1. Aan de noordzijde zijn twee accenten mogelijk met een hoogte van 30 m1. Aan de zuid/oostzijde zijn 4 accenten mogelijk van tweemaal 30 m1, 40 m1 en 24 m1. Het gebruik blijft wonen.

Om de verandering inzichtelijk te maken, hebben wij op de nieuwe verbeelding de huidige bestemmingsvlakken geprojecteerd. Op de scan hebben wij ook de desbetreffende bouwhoogten aangegeven.



Bij indirecte planschade zijn in soortgelijke situaties in beginsel de volgende aspecten van belang:

- Uitzicht;
- Schaduw;
- Karakter van de bestemming;
- Privacy;
- Verkeer, ontsluiting en parkeren.

C1

Kavel C1 heeft de bestemming “Gemengd-3” en is commercieel in gebruik. Het object is minder gevoelig voor de in dit advies van toepassing zijnde aspecten. Ter plaatse van kavel C2 neemt de bebouwing toe. In de rest van het zuidelijk deel van het plangebied nemen de bouw mogelijkheden af. Wij zijn van mening dat de bebouwings-, gebruiks- en exploitatiemogelijkheden gelijk blijven. Wij concentreren ons op de kavels F, G en H.

F, G en H

Kavel F bestaat in belangrijke mate uit appartementen, kavel G ligt braak en kavel H bestaat ook uit appartementen. Bezien vanuit deze kavels:

- neemt de bouwhoogte ter plaatse van kavel C2 toe van 18/27 m1 tot 18/48 m1 en 58 m1;
- blijft het gebruik in kavel C2 gelijk;
- vervalt de bouwmogelijkheid met een hoogte van 18 m1 direct ten zuiden van kavel C2;
- zal ter plaatse van en deel van het oude bestemmingsvlak “Cultuur en ontspanning” geen bebouwing met een hoogte van 35 m1 worden opgericht;
- vervalt de bestemming (Cultuur en ontspanning);
- zal de basisbebouwing in kavel L teruggaan van 40 m1 tot 19 m1;
- zullen er aan de noordzijde van kavel L twee accenten worden gerealiseerd met een hoogte van 30 m1 hetgeen 10 m1 lager is dan thans mogelijk.

Kavel F heeft vooral een relatie met vlek C1 en kavel C2 en het vigerende bestemmingsvlak “Cultuur en ontspanning”. Bezien vanuit kavel F blijft C1 gelijk en neemt de bebouwing ter plaatse van kavel C2 toe. Daar staat tegenover dat een deel van de thans mogelijke bebouwing (ter plaatse van het meest zuidelijke punt van het bestemmingsvlak GD-3) niet meer kan worden opgericht en dat de nieuwbouw in kavel L lager wordt. Ook vervallen de aan de bestemming “Cultuur en ontspanning” gerelateerde aspecten, welke de omgeving al konden belasten (verkeer en parkeren). Wij zijn van mening dat voor kavel F de nadelen kunnen worden gecompenseerd met de voordelen, zodat er per saldo geen sprake zal zijn van te vergoeden planschade. Aanvullend merken wij op dat de gerechtigde van het grootste binnen kavel F gelegen perceel betrekking heeft op Woonhave Beleggingen B.V. Volgens de website (Woonhave.com) worden huurappartementen aangeboden. Huurappartementen zijn in de regel minder gevoelig voor onderhavige mutaties. Wij hanteren het uitgangspunt dat de exploitatiemogelijkheden gelijk blijven, zodat geen sprake is van nadeel.

Voor de kavels G en H geldt primair dat in plaats van een gesloten wand met een hoogte van 35 m1 en 40 m1 er een gebouw wordt gerealiseerd met een basishoogte van 19 m1 en twee accenten met een hoogte van 30 m1. De op enige afstand in het zuidelijk deel van kavel L geprojecteerde accenten met een hoogte van 40 m1 en 24 m1 hebben door

de tussenliggende planologische mogelijkheden geen relevant effect. In het nieuwe bestemmingsplan ligt de punt van de woondriehoek met de bestemming W-2 nagenoeg op dezelfde plaats als de oude kavel. Het verschil bedraagt 42 centimeter. Dat is door de afstand een relatief klein verschil dat op zich zelf niet leidt tot planschade. Secundair heeft kavel G ook een relatie met vlek C2. Wij zijn van mening dat voor de kavel G en H er geen sprake zal zijn van planologische nadelen, zodat er geen sprake zal zijn van te vergoeden planschade.

Conclusie

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde kavels per saldo geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

12 CONCLUSIE

De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden directe en indirecte planschade taxeren wij op:

Cluster	Adres	Soort	Planschade risico
1	Het noordelijk gedeelte van de “Kop Zuidas” dat conserverend wordt bestemd	Direct	Naar verwachting geen te vergoeden nadeel
2	Het zuidelijk gedeelte van de “Kop Zuidas” dat opnieuw wordt verkaveld	Direct	Geen te vergoeden nadeel
3	De bebouwing ter plaatse van “Vlek C2”	Direct	Geen te vergoeden nadeel
4	De effecten van de vlekken J, K en L en C2 op de ten noorden daarvan van gelegen gronden	Indirect	Per saldo geen planologisch nadeel

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT RM
Directeur