

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het bestemmingsplan
“Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook”.

Opdracht
Datum
Adviseur

3832330
juni 2018
mr. D.S. Krijgsman KRMT

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	3
1.3	Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen	3
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	5
2.1	Wet ruimtelijke ordening	5
2.2	Actualiteiten rechtspraak	6
3	PLANGEBIED.....	7
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	9
5	NIEUWE PLANOLOGIE	11
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	13
6.1	Selectie van relevante aspecten	13
6.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	16
6.3	Invloedssfeer	17
7	OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....	18
8	ANDERSZINS VERZEKERD	24
9	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	25
10	OVERWEGINGEN TAXATIES	28
10.1	Definitie waardebegrip	28
10.2	Peildatum	28
10.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....	28
10.4	Geldigheid en geldigheidsduur	29
11	BEOORDELING CLUSTERS	30
12	CONCLUSIE.....	37

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Amsterdam heeft de SAOZ te Rotterdam op 30 april 2018 opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het bestemmingsplan “Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook”. Het bestemmingsplan voorziet in een gemend woon- en werkprogramma van circa 196.000 m². Daarbij is voor het westelijk deel van de gronden gekozen voor een uit te werken bestemming. Voor het oostelijk deel is gekozen voor een eindbestemming.

1.2 Gesprek

Het dossier is middels diverse e-mailberichten en telefonisch besproken met mevrouw M. Brinkman van de gemeente Amsterdam. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige, de heer mr. D.S. Krijgsman KRMT. Daarbij kwam het volgende aan de orde:

- Het nieuwe bestemmingsplan;
- Het wegens de huidige uit te werken bestemming voor de planologische vergelijking in aanmerking te nemen huidige/oude bestemmingsplan;
- De mogelijke voorzienbaarheid en de daarvoor relevante documenten en publicaties. Het plangebied ligt in het gebied dat in de Structuurvisie Amsterdam 2040 voor hoogbouw is aangewezen;
- De uit te werken bestemming in een deel van het te beoordelen plan. Omdat deze nu nog geen planschade voor de omgeving kan veroorzaken kan deze in dit onderzoek buiten beschouwing worden gelaten;
- De eigendomssituatie van de gronden ten westen en oosten van het plangebied. De gronden zijn eigendom van de gemeente en in erfpacht uitgegeven.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Concept en vastgesteld Uitvoeringsbesluit Kenniskwartier Zuidas Amsterdam;
- Bestemmingsplan “Buitenveldert” en de eerste herziening alsmede fragmenten van de plankaart waarop het plangebied van het thans te beoordelen bestemmingsplan is weergegeven alsmede het deel met de uit te werken bestemming;

- Bestemmingsplan “Kenniskwartier Noord”;
- Bestemmingsplan “Kenniskwartier Noord, eerste partiële herziening”;
- Voorontwerp bestemmingsplan “Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook” d.d. 12 december 2017;
- Structuurvisie Amsterdam 2040, vastgesteld op 16 februari 2011.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- Reguliere verkoopsites zoals www.Funda.nl.

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](#).

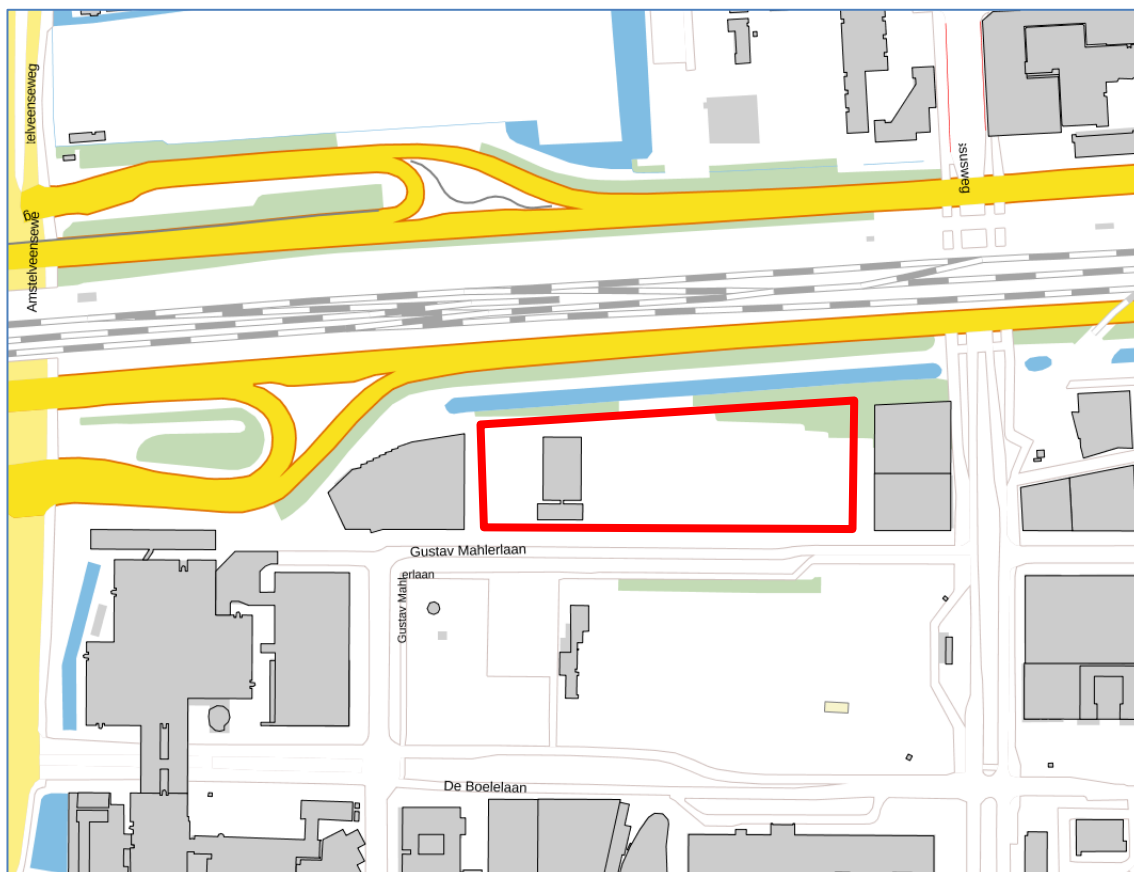
2.2 Actualiteiten rechtspraak

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, Hoogeveen, 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 11 mei 2018 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



Figuur 1 Ligging plangebied rood omkaderd.

Het plangebied wordt begrensd door achtereenvolgens een groenstrook met waterpartij, de snelweg A10 met bijbehorend talud en tussen de rijrichtingen een spoorlijn – deze zone is ruim 200 meter breed - en vervolgens gemengd gebied in het noorden. In het oosten ligt deels nog braakliggend terrein, te bebouwen met winkels, kantoren en een hotel alsmede het op de hoek Gustav Mahlerlaan / Parnassusweg gelegen kantoorgebouw. In het zuiden wordt het gebied begrensd door de Gustav Mahlerlaan met aan de overzijde daarvan overwegend sportvelden en een parkeerterrein. Verder in zuidelijke richting ligt De Boelelaan met aan de overzijde daarvan diverse kantoor- en schoolgebouwen. Ten westen van het gebied staat een kantoorgebouw en meer ten zuidwesten ligt het VU Medisch Centrum.

Op het moment van de opname was het plangebied deels bebouwd met een tijdelijke sporthal (blowhal). Verder bestond het uit een groengebied.

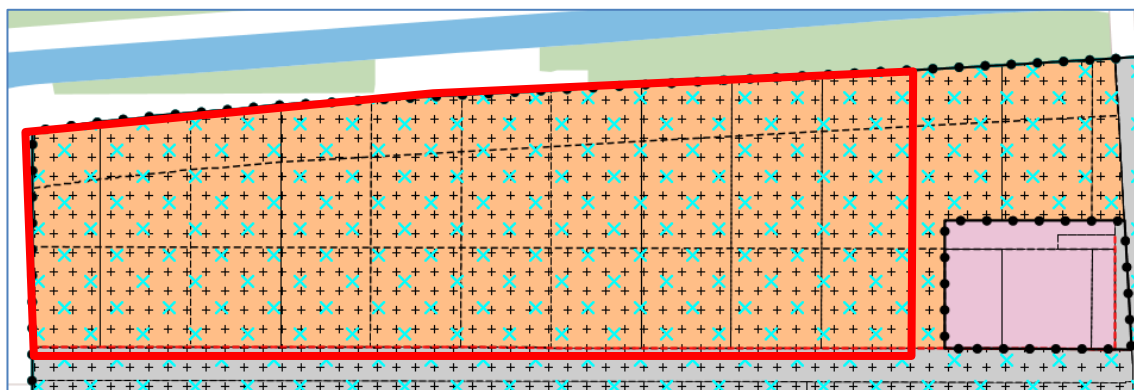
Wij hebben op 15 mei 2018 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is overwegend kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Amsterdam AK	AK	4992	26.527

Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie gelden voor het plangebied het bestemmingsplan “Kenniskwartier Noord”, zoals vastgesteld op 19 december 2013 en de op 30 maart 2016 vastgestelde eerste partiële herziening daarvan.



Figuur 2 Verbeelding bestemmingsplan “Kenniskwartier Noord”. Plangebied rood omkaderd.

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied voor zover relevant de bestemming:

- “Gemengd – uit te werken”, met bouwhoogteaanduidingen die oplopen van 61 meter aan de westzijde van het gebied naar 65,50 meter aan de oostzijde van het gebied. Voor delen van het gebied langs de Gustav Mahlerlaan geldt voor 50% een maximale hoogte van 35 meter. De gronden kunnen uitgewerkt worden voor een diversiteit aan gebruiksdoeleinden, waaronder wonen, kantoren, diverse vormen van horeca en maatschappelijke voorzieningen met een totaal bruto bovengronds vloeroppervlak van 143.000 m².

Met de partiële herziening is in essentie in het hele plangebied een bouwhoogte van 80 meter mogelijk gemaakt.

Voorts is nog een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor een sporthal (blowhal) in het plangebied. Vanwege de tijdelijkheid van die vergunning laten wij deze hal verder buiten beschouwing.

In aanmerking te nemen planologie

Volgens vaste rechtspraak dienen bij de beoordeling van mogelijke planschade voor de omgeving van het plangebied – zogenaamde “indirecte planschade” – uit te werken bestemmingen (die nog niet zijn uitgewerkt in een uitwerkingsplan) buiten de beoordeling te worden gelaten en dient teruggevallen te worden op het voorgaande bestemmingsplan. Zie hiervoor de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen, rechtsoverwegingen 2.9 en 2.10.

In dit geval dient volgens de verstrekte informatie teruggegrepen te worden op het bestemmingsplan “Buitenveldert” uit 1973 en de eerste herziening daarvan.



Figuur 3 Plankaart met daarop door de gemeente aangegeven het plangebied (het grote vlak).

Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

- Grotendeels “Doeleinden van recreatie”, nader aangewezen voor “Sportterreinen”, deze gronden mochten niet worden gebruikt voor het oprichten van bebouwing;
- Deels, langs de noordelijke rand, “Doeleinden van recreatie”, nader aangewezen voor “Openbaar groen (parken, plantsoenen, gemeenschappelijke tuinen, bermen enz. met bijbehorende paden en waterlopen)”, deze gronden mochten niet worden gebruikt voor het oprichten van bebouwing.

Maximale in aanmerking te nemen planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat in essentie uit een onbebouwd sportterrein dat voor diverse sportdoeleinden kon worden gebruikt.

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 het nieuwe bestemmingsplan “Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook”, waarvan wij het voorontwerp d.d. 21 maart 2018 ter beoordeling hebben gekregen.



Figuur 4 Verbeelding (analoog).

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

- Voor wat betreft het circa 140 meter lange westelijke deel “Gemengd – Uit te werken”;
- Voor het resterende deel overwegend “Gemengd” met verschillende aanduidingen voor de maximale bouwhoogte, overwegend variërend van 30 tot 95 meter;
- Ongeveer in het midden heeft een strook grond de bestemming “Verkeer - 2” en aan de oostzijde heeft een strook grond – de diagonaal - de bestemming “Verkeer – 1”;
- Centraal in het oostelijk deel ligt een vlak met de bestemming “Groen”;
- “Waarde – Archeologie”. Deze vormt geen absolute beperking voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden zodat wij deze verder buiten beschouwing laten.

Met de gemeente is besproken dat het westelijke deel van het plangebied, met de uit te werken bestemming “Gemengd – Uit te werken”, buiten de beoordeling kan worden gelaten, omdat een uit te werken bestemming geen indirecte planschade kan veroorzaken.

Eventuele planschade zal pas ontstaan als de bestemming in een uitwerkingsplan wordt uitgewerkt.

Maximale invulling nieuwe planologie te beoordelen deel van het plangebied

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de nieuwe planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie zal komen, zal bestaan uit:

- Bebouwing met een maximum bovengronds bruto-vloeroppervlak van 112.500 m²;
- De bouwhoogte varieert van 30 tot 95 meter en bedraagt voor het grootste deel meer dan 30 meter;
- De bebouwing kan worden gebruikt voor een diversiteit aan doeleinden, waaronder wonen, kantoren, horeca, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Voor elke functie is een maximumoppervlak voorgeschreven;
- Het parkeren wordt gefaciliteerd in zowel bovengrondse als ondergrondse parkeervoorzieningen. De ondergrondse voorzieningen mogen niet rechtstreeks op de Gustav Mahlerlaan worden ontsloten.

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

6.1 Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse planschade beoordelen wij de mogelijk te verwachten 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.

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een planologische verandering.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

In het plangebied is thans, geen bebouwing van betekenis toegestaan. In de nieuwe situatie wordt het plangebied intensief bebouwd met bebouwing met een bovengronds brutovloeroppervlak van 120.000 m² en een bouwhoogte tot 95 meter. Hierdoor zal het uitzicht vanuit omliggende objecten worden belemmerd.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woon- of verblijfsgenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.

Door de aanzienlijke toename van de bebouwingsmassa, zal de bezonningssituatie van omliggende objecten wijzigen. Nadeel zal vooral kunnen optreden voor objecten ten westen en noorden van het plangebied, maar ook voor objecten direct ten oosten daarvan.

Karakter van de bestemming

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bezien wij de gevolgen van de mutatie voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

Door de toename van de voorgenomen bouwmassa zal het plangebied verder verstenen en de exclusiviteit van de bestaande c.q.in aanbouw zijnde bebouwing direct ten oosten van het plangebied zal worden aangetast doordat deze deels ingesloten komt te staan.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden of gebruikers van nabij gelegen panden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

Door de toename van de bouwmassa en de bouwhoogte, waardoor vanuit andere richtingen, afstanden en hoogten zicht in en op de omliggende objecten mogelijk wordt, in samenhang met de mogelijke gebruiksvormen, kan de privacy van nabij gelegen objecten in beginsel verder worden aangetast.

Windhinder

Bij hoogbouw kan de windsituatie op het maaiveld veranderen.

In de regels van het nieuwe plan staat dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot den plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter beperking van windhinder.

In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van de initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een wind(tunnel)onderzoek aan hen te overleggen.

Wij gaan er van uit dat hiermee een goed windklimaat op maaiveldniveau is gewaarborgd. Gelet hierop gaan wij er van uit dat ten aanzien van dit aspect geen planologisch nadeel zal ontstaan.

Hinder, verkeer, ontsluiting en parkeren

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaraan inherente vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie.

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder ook de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het verblijfsgeot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

Bij de beoordeling hiervan mag echter volgens de jurisprudentie alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als overlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

De toevoeging van 120.000 m² b.v.o. gebruiksoppervlak zal leiden tot een intensivering van het gebruik binnen het plangebied en een toename van verkeersbewegingen. Hierdoor de ontwikkeling leiden tot een toename van (verkeers)hinder.

Milieu

Indien nieuwe milieugevoelige functies, zoals woningbouw, nabij bestaande bedrijvigheid worden gerealiseerd kan dit van invloed zijn op de mate waarin het bedrijf hinder mag veroorzaken.

Gelet op de reeds intensief bebouwde en voor diverse doeleinden – waaronder kantoren een ziekenhuis, een hotel en woningen – gebruikte omgeving van het plangebied, verwachten wij ten aanzien van dit aspect geen planologisch nadeel voor omliggende bedrijven c.q. instellingen.

Concurrentie

Met betrekking tot dit aspect merken wij op dat artikel 6.1 Wro alleen ziet op planologische wijzigingen en niet op feitelijke veranderingen. Volgens vaste Afdelingsjurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRS 10 september 2014, zaak 201311283/1/A2, Oost Gelre) hebben planologische maatregelen niet als doel de onderlinge concurrentieverhoudingen in een gebied te reguleren of de marktpositie van de in een bepaald gebied gevestigde bedrijven te beschermen. Toegenomen concurrentie kan weliswaar worden aangemerkt als een gevolg van de planologische verandering, maar is geen ruimtelijk gevolg daarvan. Eventuele schade die uit de planologische wijziging voortvloeit komt niet voor vergoeding volgens artikel 6.1 Wro in aanmerking.

Exploitanten van nabij gelegen objecten zouden kunnen stellen dat door toevoeging van gelijksoortige functies zoals horeca, detailhandel of een hotel, de concurrentieverhoudingen zullen worden verstoord. Gelet op het vorenstaande komt eventueel daarmee samenhangend nadeel echter niet als planschade voor vergoeding in aanmerking.

Inkomensschade door uitvoering van het bouwplan

Indien een ontwikkeling voorziet in grootschalige nieuwbouw, kan door de uitvoering daarvan de bereikbaarheid en/of het gebruik van omliggende objecten belemmerd worden. De inkomensschade die hierdoor ontstaat kan afhankelijk van de omstandigheden uit hoofde van het wettelijke stelsel van planschade of uit hoofde van het buitenwettelijke stelsel van nadeelcompensatie voor vergoeding in aanmerking komen.

Gelet op de ligging van het plangebied gaan wij er echter vanuit dat de omliggende objecten bereikbaar zullen blijven en dat de mogelijk hinder, gelet op reeds aanwezige hinder van onder meer de snelweg A10 binnen aanvaardbare normen zal blijven.

6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Zicht (grotere bouwmassa);
- Schaduw (grotere bouwmassa);
- Karakter (verdere verstening);
- Privacy (inkijk vanuit andere richtingen en hoogten);
- Hinder (intensivering gebruik en verkeer).

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak ontstaan naar verwachting echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete beoordeling.

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	Gebied ten noorden van de A10
2	Gebouw in aanbouw C. Schumannstraat 16-36 en Parnassusweg 298/300 en 332-376 Kantoorgebouw C. Schumannstraat 4-14, Gustav Mahlerlaan 1200-1244 en Parnassusweg 398/400
3	Sportenvelden ten zuiden en ten zuiden van de Boelelaan gelegen bebouwing
4	Kantoorgebouw Gustav Mahlerlaan 2930-2970 en VU Medisch Centrum

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

7 OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING

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. In dit kader is ons de volgende informatie verstrekt:

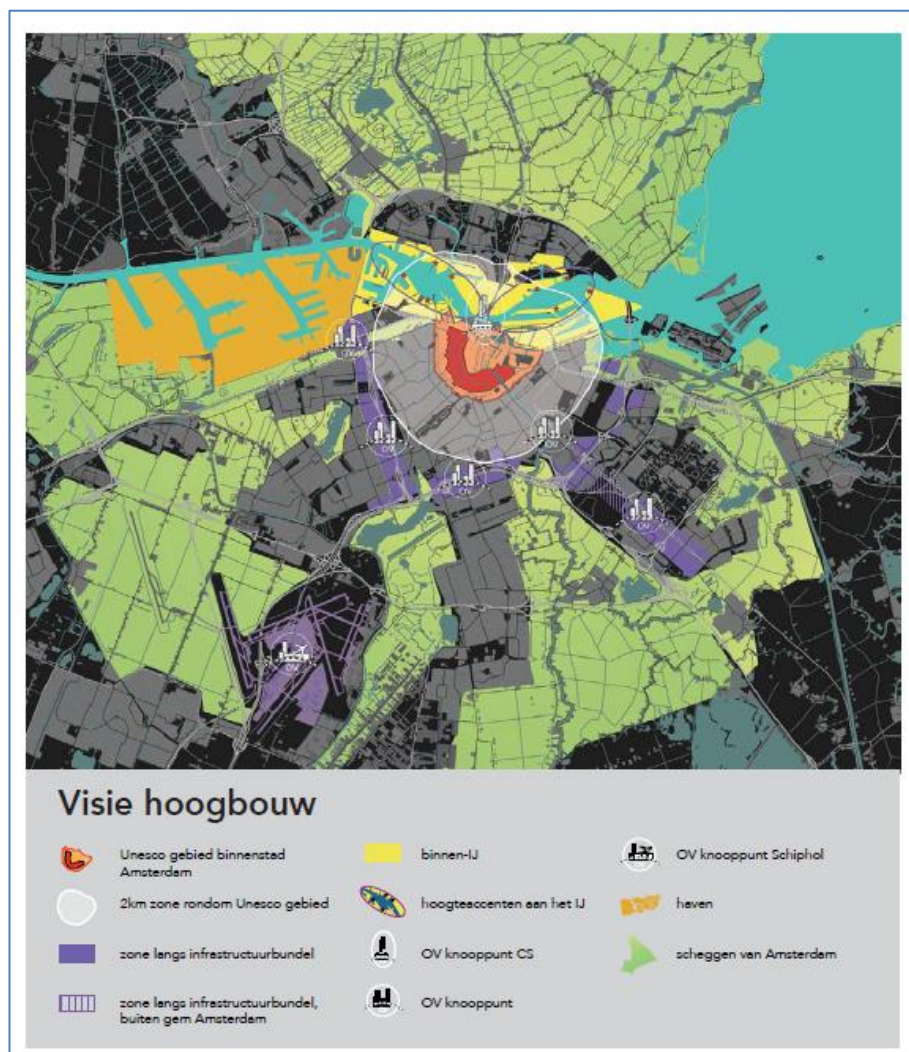
Structuurvisie Amsterdam 2040

Deze structuurvisie heeft in ontwerp ter visie gelegen vanaf 25 februari 2010. Het ontwerpdocument is ons echter niet verstrekt zodat wij niet kunnen nagaan of dit gelijk is aan het definitieve document.

De definitieve structuurvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 februari 2011 en is vanaf 28 april 2011 voor een ieder ter inzage gelegd. Hiervan is bericht gedaan in de Staatscourant van 27 april 2011. In die publicatie is aangegeven dat het een strategisch beleidsdocument voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad betreft.

In deze structuurvisie staat op diverse plaatsen vermeld dat in de zuidflank of op de zuidas langs de A10 hoogbouw van 60 meter of meer is voorzien.

Het onderhavige gebied maakt deel uit van het op de kaart “Visie Hoogbouw” op pagina 117 als “zone langs infrastructuurbundel” aangeduide gebied.



Figuur 5 Kaart visie hoogbouw

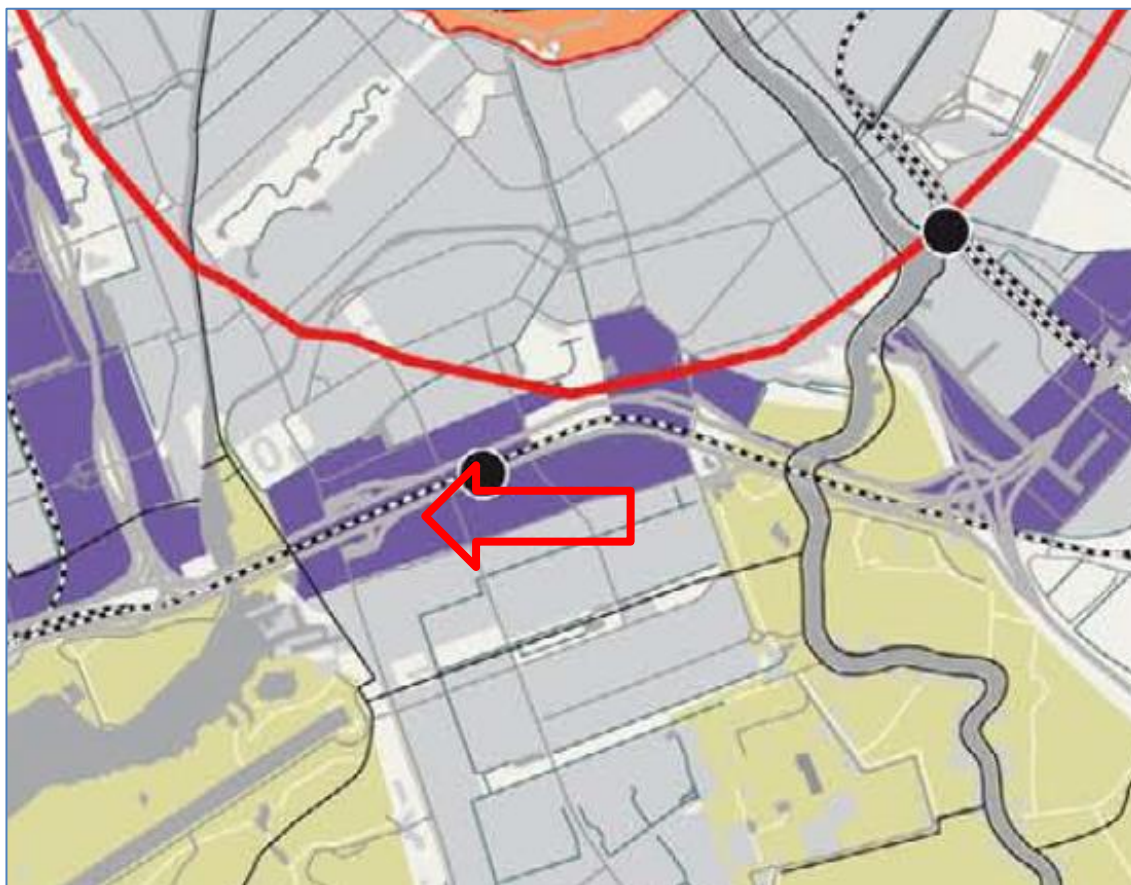


Figuur 6 Fragment kaart "Visie Hoogbouw" met aanduiding plangebied

Verder noemen wij in dit advies hoofdstuk 4 ruimtelijke structuur van de structuurvisie. In paragraaf 4.1 wordt aandacht besteed aan hoogbouw. Onderdeel van dit hoofdstuk is de kaart "Hoogbouw in Amsterdam". Het plangebied ligt in een paarse zone. Daarover wordt vermeldt dat daar hoogbouw wordt gestimuleerd. Overigens staat daarbij ook vermeld dat het niet de bedoeling is dat alle bebouwing binnen die zones naar een hoogte van 60 meter of meer reikt.

In paragraaf 4.1.1 staat echter vermeld dat in de zuidflank de hoge ontwikkeldruk zich prima laat vertalen in hoogbouw tot 60 meter, bij belangrijke knooppunten liefst nog hoger. Daar bestaat de voorkeur voor hoogbouwclusters en –ensembles.

Voorts staat in dat onderdeel vermeld dat ook in de zone langs de Ringlijn en de rijkswegen wordt ingezet op verdichting en toepassing van hoogbouw, met name rond metrostations en NS stations. Daarbij wordt een gedifferentieerd hoogbouwmilieu beoog, met ensembles vanaf circa 60 meter hoogte bij de knooppunten.



Figuur 7 Fragment kaart "Hoogbouw in Amsterdam" met aanduiding plangebied

Naar onze mening kan uit dit document worden afgeleid dat binnen het plangebied hoogbouw tot in ieder geval 60 meter en mogelijk ook hoger is voorzien.

Voorts is het document op afdoende wijze gepubliceerd en is de publicatie voldoende duidelijk. Op basis van dit document diende men derhalve rekening te houden met een ontwikkeling als de onderhavige, zij het met wat lagere bebouwing, vanaf in ieder geval 27 april 2011.

Uitvoeringsbesluit Kenniskwartier Zuidas Amsterdam

Dit document is vastgesteld op 16 februari 2011. In dit document wordt voor de bouwhoogte in het gebied aangesloten bij het Luchthavenindelingsbesluit met dien verstande dat in de zone langs de Gustav Mahlerlaan voor 50 % van het gebied de hoogte niet meer mag bedragen dan 35 meter. De hoogten volgend uit het Luchthavenindelingsbesluit komen neer op de hoogten zoals opgenomen in het hierna genoemde bestemmingsplan "Kenniskwartier Noord". In het uitvoeringsbesluit wordt een functiemening van kantoren, wonen en voorzieningen genoemd. Het op dit punt gelijklopende concept van het uitvoeringsbesluit heeft van 14 juni tot 26 juli 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Op

basis van dit document diende men derhalve rekening te houden met een ontwikkeling als de onderhavige, zij het met wat lagere bebouwing, vanaf in ieder geval 14 juni 2010.

Bestemmingsplan “Kenniskwartier Noord”

Voorts zijn het nadien op 19 december 2013 voor het plangebied vastgestelde bestemmingsplan “Kenniskwartier Noord” en de op 30 maart 2016 vastgestelde eerste partiële herziening van dat plan relevant.

Op grond van het bestemmingsplan “Kenniskwartier Noord” diende vanaf in ieder geval 19 december 2013 iedereen rekening te houden met bebouwing met een bouwhoogte oplopen van 61 meter aan de westzijde van het gebied naar 65,50 meter aan de oostzijde van het gebied. Deze bebouwing was bedoeld voor een diversiteit aan functies, waaronder kantoren, wonen, diverse vormen van horeca, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen.

Op grond van de eerste partiële herziening dient men vanaf in ieder geval 30 maart 2016 rekening te houden met een bouwhoogte van 80 meter in het plangebied.

Conclusie actieve risicoaanvaarding

Uit bovengenoemde informatie blijkt dat al langere tijd sprake is van ontwikkelingen op de te beoordelen locatie. Om deze informatie aan de eigenaren van de omliggende objecten te kunnen tegenwerpen is echter van belang dat de documenten op de daarvoor bedoelde wijze openbaar zijn gemaakt c.q. ter visie hebben gelegen en dat daarvan op de gebruikelijke wijze kennis is gegeven, waarbij die publicaties ook voldoende duidelijk zijn over de inhoud van de documenten.

Op basis van de beschikbare gegevens die aan dit vereiste voldoen, vatten wij de voorzienbaarheid als volgt samen:

- Vanaf 14 juni 2010, op basis van het concept Uitvoeringsbesluit Kenniskwartier, zij het met wat lagere bebouwing (circa 61 tot 65,50 meter);
- Vanaf 27 april 2011, op basis van de Structuurvisie Amsterdam, zij het met wat lagere bebouwing (circa 60 meter of iets meer);
- Vanaf 19 december 2013, op basis van het bestemmingsplan “Kenniskwartier Noord” rekening houden met bebouwing met een van west naar oost oplopende hoogte van 61 tot 65,50 meter;

- Vanaf 30 maart 2016, op basis van de eerste partiële herziening van het bestemmingsplan “Kenniskwartier Noord” rekening houden met bebouwing met een hoogte van 80 meter.

In de clusters zullen wij dit verwerken.

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.

Door geen van de eigenaren van de omliggende objecten is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

9 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

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.

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 – realisatie van hoogbouw in een reeds door omvangrijke, hoge bebouwing gedomineerd gebied – 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, overwegend een binnenstedelijk gebied met een hoge bebouwingsdichtheid en voor een deel ook hoge bebouwing, 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 ook past binnen het langjarig, door de gemeente vastgestelde beleid.

Alleen de meest recente hoogte wijkt daar van af.

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 varieert. Deels is deze zodanig beperkt dat de gevolgen van de ontwikkeling duidelijk merkbaar zullen zijn. Deels is de afstand zo groot dat de gevolgen niet of nauwelijks 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 op zich als groot moet worden aangemerkt voor de direct nabijgelegen objecten. Voor de rest van de omgeving is deze door de tussengelegen afstand nihil tot zeer beperkt.

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% van de waarde van de omliggende objecten wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren daarvan 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.

Als in de omgeving huurobjecten aanwezig zijn dan geldt ook de volgende definitie:

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 tot 12 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

11 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
1	Gebied ten noorden van de A10

Dit gebied ligt op een afstand van zo'n 200 meter van het plangebied en wordt daarvan afgescheiden door de op een talud gelegen rijbanen van de snelweg A10 en een daartussen gelegen spoorwegtracé. In dit gebied liggen onder meer kantoren en een begraafplaats. De bestemming laat echter ook woningbouw toe.

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Hoewel de verandering ter plaatse van het plangebied aanzienlijk is, zal dit voor deze objecten, gelet op de tussengelegen afstand en functies, naar verwachting geen nadelige effecten hebben.

Cluster	Adres
2	Gebouw in aanbouw C. Schumannstraat 16-36 en Parnassusweg 298/300 en 332-376 Kantoorgebouw C. Schumannstraat 4-14, Gustav Mahlerlaan 1200-1244 en Parnassusweg 398/400

Deze objecten liggen ten oosten van het plangebied. De tussengelegen afstand bedraagt circa 15 meter.

Het gebouw in aanbouw zal kantoren, commerciële ruimten, een hotel en een stallingsgarage omvatten.

Het andere, meest zuidelijke gebouw omvat overwegend een kantoor en plintvoorzieningen.



Figuur 8 Impressie van het kantoor (rechts).

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Door de aanzienlijke toename van de bouwmassa direct naast deze objecten, waarbij de bebouwing 92 tot 95 meter hoog zal zijn, zal het zicht aanzienlijk veranderen. Daarnaast zal daardoor sprake zijn van schaduwwerking c.q. beperking van de lichtinval. Ook zal sprake zijn van inkijk in de gebouwen vanuit een ander gebouw op korte afstand, waardoor de privacy kan worden beïnvloed. In beginsel is met name een kantoorgebouw daar echter niet of minder gevoelig voor.

Doordat op zeer korte afstand naast deze objecten hoge bebouwing wordt gerealiseerd verliezen de objecten de exclusiviteit die zij ontleen aan de vrije ligging aan een zijde. Voorts kunnen de meer ingesloten ligging en de toename van (verkeers)hinder als gevolg van de intensivering van het gebruik in het gebied leiden tot onder meer een verminderde situeringswaarde.

Hoewel de gebruiks- en exploitatiemogelijkheden van de objecten naar verwachting gelijk blijven en met name een kantoorbestemming en commerciële functies minder gevoelig zijn voor de in paragraaf 6.2 genoemde nadelige aspecten, zijn wij van mening dat voor deze objecten toch sprake zal zijn van een planologisch nadeel.

Daarbij is het wel van belang om op te merken dat de onderhavige ontwikkeling in essentie slechts van invloed zal zijn op één zijde van de onderhavige objecten/gebouwen, hetgeen uiteraard van invloed is op de omvang van de waardevermindering.

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds:

- Vanaf 14 juni 2010, op basis van het concept Uitvoeringsbesluit Kenniskwartier, zij het met wat lagere bebouwing (circa 61 tot 65,50 meter);
- Vanaf 27 april 2011, op basis van de Structuurvisie Amsterdam, zij het met wat lagere bebouwing (circa 60 meter of iets meer);
- Vanaf 19 december 2013, op basis van het bestemmingsplan “Kenniskwartier Noord” rekening houden met bebouwing met een van west naar oost oplopende hoogte van 61 tot 65,50 meter;
- Vanaf 30 maart 2016, op basis van de eerste partiële herziening van het bestemmingsplan “Kenniskwartier Noord” rekening houden met bebouwing met een hoogte van 80 meter.

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds 27 april 2011 transacties hebben plaatsgevonden binnen deze cluster.

Voor het gebouw in aanbouw – gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Amsterdam AK, sectie AK, nummer 4989 – heeft de huidige eigenaar op 12 oktober 2016 de “Turn-Key-overeenkomst” gesloten. Op dat moment diende al rekening te worden

gehouden met 80 meter hoge bebouwing op de naastgelegen gronden. Dit betekent dat de planschade met betrekking tot dit object zo niet geheel dan wel grotendeels voorzienbaar dient te worden geacht.

Voor het kantoorgebouw heeft de huidige eigenaar op 1 december 2015 de “Turn-Key-overeenkomst” gesloten. Op dat moment diende al rekening te worden gehouden met 65,50 meter hoge bebouwing op de naastgelegen gronden. Dit betekent dat de planschade met betrekking tot dit object in ieder geval gedeeltelijk c.q. grotendeels voorzienbaar dient te worden geacht.

Anderszins verzekerd

Wij hebben eerder geconcludeerd dat dit onderwerp niet relevant is.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting 3% 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.

Conclusie cluster 2

Hoewel voor de onderhavige objecten op zich sprake zal zijn van aanzienlijke planschade, zal deze naar verwachting geheel voor rekening van de eigenaren van de objecten dienen te blijven. Dit heeft te maken met de onderwerpen voorzienbaarheid en normaal maatschappelijk risico.

Volgens vaste rechtspraak dient op de planschade eerst het voorzienbare deel in mindering te worden gebracht. Vervolgens dient van het resterende deel van de planschade, het normaal maatschappelijk risico te worden afgetrokken. Daarbij is voor de onderhavige objecten nog van belang dat “slechts” één zijde van die objecten wordt getroffen, terwijl het normaal maatschappelijk risico over de volledige waarde van de objecten – dus ook de niet “getroffen” zijden – dient te worden berekend.

Het geheel overziende zijn wij van mening dat de te verwachten waardevermindering het voorzienbare deel daar van in combinatie met het normaal maatschappelijk risico zeker niet zal overtreffen.

Cluster	Adres
3	Sportenvelden ten zuiden en ten zuiden van de Boelelaan gelegen bebouwing

Deze objecten liggen ten zuiden van het plangebied.

De sportvelden liggen direct aan de overzijde van de Gustav Mahler laan.

De bebouwing ligt op een afstand van 210 meter en meer van het plangebied.



Figuur 9 Impressie van het gebied ten zuiden.

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Hoewel in planologisch opzicht de verandering binnen het plangebied groot is, verwachten wij voor de onderhavige objecten geen relevant planologisch nadeel.

Wij gaan er van uit dat het gebruik c.q. de exploitatie van de sportvelden niet in nadelige zin door de ontwikkeling zal worden belemmerd. Aspecten als uitzicht en schaduw zijn verder niet echt relevant voor deze objecten.

Ten aanzien van de gebouwen overwegen wij dat de tussengelegen afstand zodanig groot is, dat gelet op de aard en functie van die gebouwen geen sprake zal zijn van relevant planologisch nadeel.

Cluster	Adres
4	Kantoorgebouw Gustav Mahlerlaan 2930-2970 en VU Medisch Centrum

Het kantoorgebouw ligt ten westen van het plangebied en grenst vrijwel direct aan het gedeelte met een uit te werken bestemming daarvan. De kortste afstand tot het nu te beoordelen deel van het plangebied bedraagt ongeveer 160 meter.

Het ziekenhuis ligt ten zuidwesten van het plangebied en wordt daarvan gescheiden door diverse bestemmingen. De kortste afstand tot het te beoordelen deel van het plangebied bedraagt ongeveer 215 meter.



Figuur 10 Impressie van dit cluster.

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Hoewel de bebouwingsmassa aanzienlijk toeneemt, verwachten wij voor deze objecten geen relevant planologisch nadeel als gevolg van de nu te beoordelen ontwikkeling.

Daarbij overwegen wij dat het ziekenhuis naar zijn aard niet (snel) gevoelig is voor een ontwikkeling als de onderhavige en bovendien is de afstand zeer ruim.

Ten aanzien van het kantoorgebouw overwegen wij dat er in beginsel weliswaar sprake kan zijn van een zekere gevoeligheid voor ontwikkelingen als de onderhavige doch dat ook in dit geval de afstand te groot is om aanleiding te geven tot wezenlijk planologisch nadeel.

Bovendien werd het kantoorgebouw door de huidige eigenaar gekocht op 27 juni 2014, op welk moment al rekening diende te worden gehouden met bebouwing met een hoogte van

61 meter op zeer korte afstand van het gebouw. Zo er al sprake zou zijn van een waardedaling wegens planschade, dan zou een deel van die schade wegens voorzienbaarheid voor rekening van de eigenaar dienen te blijven. Van het niet voorzienbare deel zou dan voorts nog eens het normaal maatschappelijk risico afgetrokken dienen te worden. Het is naar onze mening zeer duidelijk dat, zo er al sprake zou zijn van planschade, die niet groter zal zijn dan het voorzienbare deel in combinatie met het normaal maatschappelijk risico.

12 CONCLUSIE

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

Cluster	Adres	Planschaderisico
1	Gebied ten noorden van de A10	Nihil
2	Gebouw in aanbouw C. Schumannstraat 16-36 en Parnassusweg 298/300 en 332-376 Kantoorgebouw C. Schumannstraat 4-14, Gustav Mahlerlaan 1200-1244 en Parnassusweg 398/400	Nihil
3	Sportenvelden ten zuiden en ten zuiden van de Boelelaan gelegen bebouwing	Nihil
4	Kantoorgebouw Gustav Mahlerlaan 2930-2970 en VU Medisch Centrum	Nihil

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT RM
Algemeen directeur