



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOTOETS PLANSCHADE

met betrekking tot Joan Muyskenweg
12-14.

CONCLUSIE

Het planschaderisico taxeren wij op:

Nihil.

Opdracht:	3335910
Datum:	september 2010
Adviseur:	mr. A.F.J. Verweel
Referentie:	2013-04 (direct, het plangebied zelf)

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

KRUISPLEIN 25 • 3014 DB ROTTERDAM • POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • T 010 - 469 3899
F 010 - 413 6768 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

PLANSCHADE • RISICOANALYSE • NADEELCOMPENSATIE • TAXATIE • GRONDVERWERVING • ONTEIGENING • MILIEUSCHADE • GRONDBELEID

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
2	PLANGEBIED	5
3	KADASTRALE GEGEVENS	6
4	VIGERENDE PLANOLOGIE	7
5	NIEUWE PLANOLOGIE	9
6	BEOORDELING	10
8	CONCLUSIE	14

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 12 september 2013 heeft de gemeente Amsterdam, Projectbureau Oost de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicotoets planschade uit te brengen met betrekking tot het object Joan Muyskenweg 12 - 14. De te beoordelen mutatie bestaat uit de gevolgen van het bestemmingsplan "Zone A2 Joan Muyskenweg". Ten behoeve van het opstellen van deze risicotoets planschade hebben wij onder andere de volgende stukken ontvangen:

- Huurcontract betreffende de verhuring van grond;
- Contract tijdelijke erfpachtsrecht;
- Brief inzake opstalrecht Joan Muyskenweg 12 – 14;
- Brief namens Stern van Gijs Heutink Advocaten;
- Akte van juridische levering van het tijdelijke recht van erfpacht.

1.2 Overleg

De heer mr. A.F.J. Verweel, medewerker van SAOZ te Rotterdam, heeft de ontvangen gegevens op 19 september 2013 telefonisch besproken met mevrouw H. Gelijm.

Daarbij zijn de ontwikkelingen met betrekking tot het tijdelijke recht van erfpacht besproken. Het tijdelijke recht van erfpacht is op 6 juni 2008 door Fitis Amsterdam N.V. overgedragen aan Ymere Projectontwikkeling. Fitis Amsterdam N.V. is een onderdeel van het conglomeraat waar de Sterngroep eveneens toe behoort.

Het tijdelijke recht van erfpacht loopt af op 30 september 2013. De Sterngroep heeft als huurder een overeenkomst gesloten met Ymere Projectontwikkeling om het verkochte te huren. De huurovereenkomst loopt volgens partijen af op 30 november 2013.

De grond wordt nadien nog gehuurd door Ymere Projectontwikkeling voor een periode van 5 jaar, waarbij Ymere de gronden vervolgens weer onderverhuurt aan de Sterngroep. Na de huur periode van 5 jaar staat de huurder nog 3 maanden ter beschikking waarin de gronden leeg moeten worden opgeleverd. De lege oplevering is overeenkomstig de voorwaarden uit het contract voor het tijdelijke recht van erfpacht.

1.3 Reikwijdte advisering

De betrokken adviseur heeft geen financiële belangen bij de in deze risicotoets te beoordelen problematiek en is niet betrokken bij aan het plangebied gerelateerde transacties. Deze risicotoets wordt aan opdrachtgever uitgebracht conform het doel van de toets, welke met name bestaat uit het voor eigen gebruik inzichtelijk maken van het maximale planschaderisico. Bij gebruik door derden of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard. Het advies is gebaseerd op de ten tijde van het samenstellen van dit advies beschikbare gegevens en heeft daardoor een beperkte geldigheidsduur.

2 PLANGEBIED

Het plangebied is op 17 september 2013 opgenomen. De locatie is vanaf de openbare weg bekeken.



De locatie wordt begrensd door een insteek van de Duivendrechtsevaart met daarachter het Mercure hotel in het noorden, de Duivendrechtsevaart in het oosten, braakliggende gronden in het zuiden en de Joan Muyskenweg in het westen met daarachter de A2.

De feitelijke situatie ter plaatse van het plangebied bestaat uit een garagebedrijf (Renault Arend) voorzien van een showroom, werkplaats, bovenliggende kantoren en een autoschadebedrijf (Stern schade).

4 VIGERENDE PLANOLOGIE

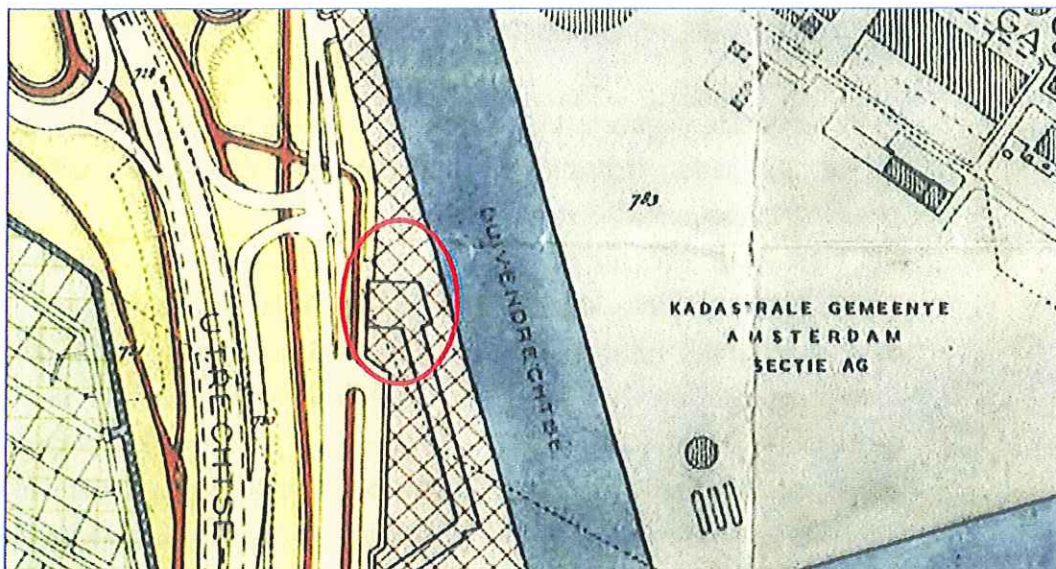
Uit de verstrekte gegevens blijkt dat voor de betrokken locatie en de omgeving daarvan het uitbreidingsplan "Industriegebied Amstel" zou vigeren. Het uitbreidingsplan is op 31 mei 1961 vastgesteld door de raad.

Per 1 juli 2013 zijn plannen van voor 1965 van rechtswege komen te vervallen c.q. opgehouden te bestaan. Het betreft bestemmingsplannen, die op grond van artikel 10 van de Overgangswet ruimtelijke ordening en volkshuisvesting 1965 of ingevolge enige andere wettelijke bepaling geacht werden bestemmingsplannen in de zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te zijn. Het gaat dus om plannen, die vastgesteld zijn op basis van bijvoorbeeld de Woningwet, zoals oude "uitbreidingsplannen in hoofdzaak" en "uitbreidingsplannen in onderdelen". Bestemmingsplannen die ouder zijn dan 5 jaar, maar die zijn vastgesteld zijn op basis van de WRO, vervallen dus niet per 1 juli 2013. Voor de onderhavige locatie vigeert thans dan ook geen bestemmingsplan. Thans vigeert de Bouwverordening Amsterdam 2013. Volgens vaste rechtspraak dient deze bij de beoordeling van planschade beschouwd te worden als planologisch regime (Vgl. onder meer ABRS 16-01-2013, nr. 201203089/1/A2, Landsmeer). Belangrijk daarbij is dat:

- voor de invulling van het geen op grond van de bouwverordening mogelijk is, geen acht hoeft te worden geslagen op de feitelijk bestaande inrichting van het gebied met infrastructuur en bebouwing (Vgl. onder meer ABRS 12-09-2012, nr. 201111606/1/A2, Kerkrade);
- bij de invulling van de mogelijkheden van de bouwverordening ook rekening mag worden gehouden met de afwijkingsmogelijkheden in de bouwverordening (Vgl. onder meer ABRS 13-07-2011, nr. 201008131/1/H2, Rotterdam).

Wij hebben hierna het bestemmingsplan "Industriegebied Amstel", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 31 mei 1961 en vervallen per 1 juli 2013, opgenomen.

Wij merken hier nog op dat voor de gronden een voorbereidingsbesluit geldt.

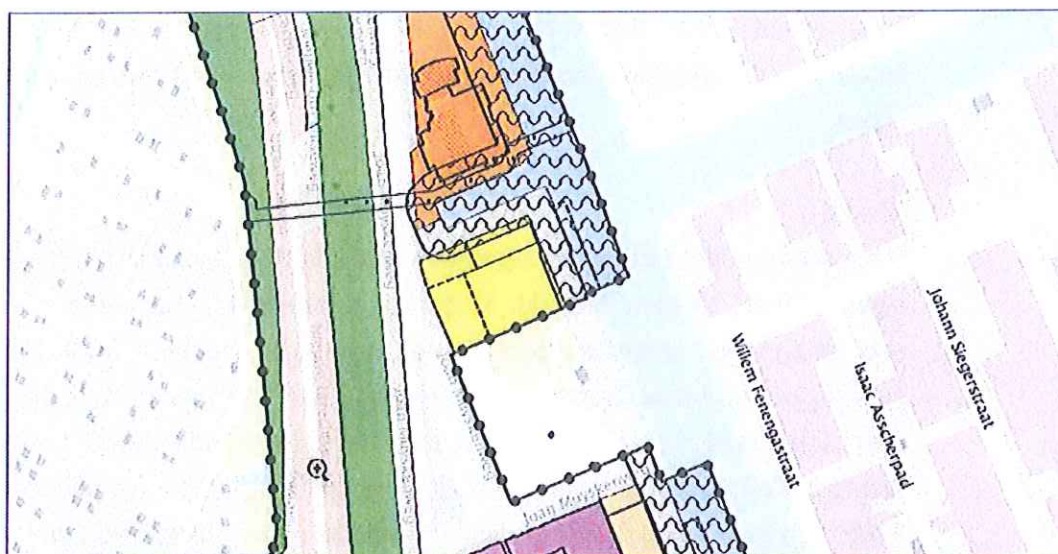


Figuur 2 Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Industriegebied Amstel" (niet op schaal).

Onderdeel	Omschrijving
Situering bouwvlak	In de voorschriften is behoudens de afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen en de afstand ten opzichte van het water geen maatvoering gegeven. Thans is de situering van het bouwvlak afhankelijk van de bouwverordening.
Grootte bouwvlak	De omvang van het bouwvlak wordt bepaald aan de hand van de afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen en de afstand ten opzichte van het water. In de voorschriften zijn geen nadere eisen gegeven. Thans is de situering van het bouwvlak afhankelijk van de bouwverordening.
Bouwhoogte	De bouwhoogte wordt in de voorschriften niet nader beschreven. De bouwverordening van Amsterdam heeft aanvullende werking, zodat in ieder geval 15 m ¹ is toegestaan. Thans heeft de bouwverordening ook werking, zodat er geen wijziging is door het vervallen van het uitbreidingsplan.
Gebruiksmogelijkheden	"Inrichtingen voor handel en Industrie". Thans is het gebruik niet beperkt, omdat de bouwverordening geen gebruiksvoorschriften geeft.
Milieucategorieën	De milieucategorieën zijn in de voorschriften niet nader aangegeven. Feitelijk omliggende bebouwing kan van invloed zijn op de toegestane milieucategorie.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan "Zone A2/ Joan Muyskenweg".



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan "Zone A2/ Joan Muyskenweg".

Onderdeel	Omschrijving
Grootte bouwvlak	Het bouwvlak heeft in totaal een oppervlakte van 4.560 m ²
Bebouwde oppervlakte	Aan het bebouwde oppervlak binnen het aangegeven bouwvlak is geen beperking gegeven. Wel is de totaal toegestane bruto vloeroppervlakte aangegeven, namelijk 21.000 m ² .
Bouwhoogte	Verschillende bouwhoogten zijn toegestaan, namelijk 28 en 60 m ¹
Gebruiksmogelijkheden	De gronden kunnen op basis van de uit te werken bestemming gebruikt worden voor het wonen, waaronder short stay.

6 BEOORDELING

Algemeen Indirecte en directe planschade.

Indirecte

Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van het te beoordelen object ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van dat object.

Directe

Deze schade doet zich in het algemeen voor als de aanwendingsmogelijkheden van het elgen 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. Volgens rechtspraak en doctrine is het normaal maatschappelijk risico als bedoeld in artikel 6.2 lid 1 Wro van toepassing bij directe planschade. De nadere toepassing daarvan is echter nog niet duidelijk en kent derhalve de nodige procesrisico's. Om die reden houden wij in dit advies geen rekening met een korting op de te verwachten directe planschade wegens normaal maatschappelijk risico.

In dit advies wordt de directe planschade beoordeeld als gevolg van het wijzigen van de bestemming voor de gronden aan de Joan Muyskensweg 12 – 14.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak onderscheiden wij echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is.

Rechtspositie

Hierna beoordelen wij respectievelijk de rechtsposities van de erfpachter Ymere Projectontwikkeling en de huurder Stern.

Erfpachter Ymere Projectontwikkeling

Op grond van het tijdelijke recht van erfpacht is Ymere Projectontwikkeling een beperkt zakelijk gerechtigde. Als zakelijk gerechtigde is Ymere op dit moment belanghebbende in de zin van artikel 6.1 Wro.

Aansluitend dient beoordeeld te worden, gelet op de looptijd van het tijdelijke recht van erfpacht, of Ymere op het moment van inwerking treden van het bestemmingsplan nog beschouwd kan worden als belanghebbende.

Het tijdelijke recht van erfpacht loopt af op 30 november 2013. Het bestemmingsplan wordt naar verwachting vastgesteld op 27 november 2013. De inwerkingtreding van het bestemmingsplan ligt circa 6 weken na de datum waarop het wordt vastgesteld (afhankelijk van het moment van publicatie). Op het moment van inwerking treden van het bestemmingsplan heeft Ymere geen zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot het object Joan Muyskenweg 12 – 14.

Het is bestendige jurisprudentie dat voor het ontvankelijk zijn van een verzoek om tegemoetkoming in de planschade aanvrager in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking dient te staan ten opzichte van de onroerende zaak op het tijdstip van het in werking treden van de in het geding zijnde maatregel. In dit geval vervalt het tijdelijke recht van erfpacht op 30 november 2013. Het nieuwe bestemmingsplan is dan nog niet inwerking getreden. Ymere zou dan ook niet ontvankelijk zijn, omdat zij op het moment van inwerking treden van het bestemmingsplan "Zone A2 Joan Muyskenweg" niet in een zaken rechtelijke rechtspositie staat ten opzichte van het object. Nadien is Ymere huurder en blijft Stern de onderhuurder. De positie van de huurders behandelen wij hieronder.

Planschade voor de huurder

Huurders van bedrijven zijn in principe als "belanghebbende" in de zin van artikel 6.1 Wro aan te merken. Om de hierna te noemen redenen komen huurders in principe echter niet voor een schadevergoeding uit hoofde van dit artikel in aanmerking.

Een huurder van bedrijfsruimte kan bij een planschadeclaim doorgaans een beroep doen op een aantal mogelijk schadeveroorzakende factoren. In geval van planschade komen deze factoren tot uitdrukking in een lagere waarde van de getroffen onroerende zaak. Een en ander betekent, dat de eigenaar van de onroerende zaak of een zakelijk gerechtigde op grond van artikel 6.1 Wro aanspraak heeft op vergoeding van dit deel van de schade.

Voor zover de planologische veranderingen gevolgen hebben voor de bedrijfsexploitatie kan huurder met betrekking tot het overige deel van de planschade een beroep doen op tegemoetkoming in zijn nadeel. Beoordeeld dient dan ook te worden of de huurder in zijn exploitatiemogelijkheden wordt geschaad door het bestemmingsplan "Zone A2 Joan Muyskenweg".

Planologie

Planvergelijking

Zoals aangegeven vigeert sinds 1 juli 2013 voor de gronden de bouwverordening van de gemeente Amsterdam. Volgens de bepalingen van de bouwverordening zijn voor de locatie thans geen beperkingen meer aan het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden. Dit betekent dat het naast het voorheen toegestane gebruik van de gronden voor "Inrichtingen voor handel en Industrie" eveneens mogelijk is om de gronden te gebruiken voor bijvoorbeeld maatschappelijke doeleinden, kantoren of het wonen. Voor het bouwen was geen beperking gegeven, zodat dit geen effect heeft op de maximale invulling.

Het toegestane gebruik in de nieuwe situatie beperkt de gebruiksmogelijkheden tot het wonen en geeft voor de locaties de bouwhoogtes aan. Door het beperken van de gebruiksmogelijkheden ontstaat in dit geval in principe planologisch nadeel in de vorm directe planschade. Voor de onderhavige locatie heeft het bestemmingsplan "Zone A2 Joan Muyskenweg" als gevolg dat met een uit te werken bestemming alleen het wonen wordt toegestaan. Het overige toegestane gebruik ter plaatse wordt wegbestemd.

Voor de bebouwingsmogelijkheden merken wij nog het volgende op. Het voorbereidingsbesluit dat voor het gebied van het bestemmingsplan is genomen voorkwam dat gebruik werd gemaakt van de bebouwingsmogelijkheden. De onbeperkte bebouwingsmogelijkheden uit het bouwbesluit werden beperkt door het Luchthavenindelingbesluit.

In principe bestaat het nadeel uit het wegbestemmen van de overige vormen van gebruik, waaronder het toegestane gebruik van de gronden voor een garagebedrijf en een autoschadebedrijf. Binnen de regels van het bestemmingsplan zijn overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen. De overgangsrechtelijke regels maken het mogelijk dat de huurder Stern zijn exploitatie ter plaatse kan voortzetten. Nu de activiteiten niet worden beperkt zal er geen nadeel ontstaan. Mogelijke schade als gevolg van niet aangevangen activiteiten komt niet voor vergoeding in aanmerking. Wij zijn dan ook van mening dat er geen nadeel zal ontstaan voor de huurder.

Ontruimingsvergoeding vergoeding voor de huurder

In dit geval is er een samenloop tussen het eindigen van het tijdelijke recht van erfpacht en het nieuwe bestemmingsplan. Het tijdelijke recht van erfpacht loopt in dit geval eerder af dan dat het bestemmingsplan inwerking treedt en onherroepelijk wordt. Het tijdelijke recht van erfpacht is omgezet in een huurovereenkomst voor bepaalde tijd.

Na het beëindigen van de huurovereenkomst dient het perceel, overeenkomstig de bepalingen van het erfpachtrecht, leeg te worden opgeleverd.

In die zin merken wij nog op dat het beëindigen van het recht van erfpacht, de omzetting naar huur en het aansluitend eindigen van de huurovereenkomst voor bepaalde tijd geen schade veroorzaakt die vergoedbaar is onder het regime van artikel 6.1 Wro.

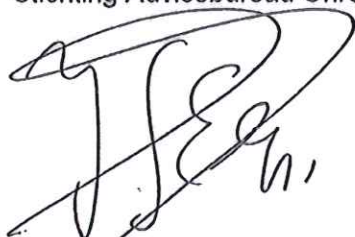
Schade als gevolg van de opzegging van een huurovereenkomst met gelijktijdige aanzegging tot ontruiming komt niet voor vergoeding in aanmerking op grond van artikel 6.1 Wro. Dat de huur is opgezegd met het oog op planontwikkeling zoals uiteindelijk is vastgelegd in een bestemmingsplan doet daar niets aan af. Wij verwijzen hiervoor de uitspraak van de afdeling bestuursrecht van de Raad van State van 6 juli 2011, zaaknummer 201010832/1/H2. Voor de beoordeling van mogelijke schade in de vorm van een ontruimingsvergoeding zijn de bepalingen van het recht van erfpacht relevant.

8 CONCLUSIE

Op basis van artikel 6.1 Wro taxeren wij het planschaderisico als gevolg van het bestemmingsplan "Zone A2 Joan Muyskenweg" op :

Nihil.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT
Adjunct-directeur