

Risicoanalyse planschade
in het kader van het
ontwerpbestemmingsplan
‘Project O1 - Eerste Oosterparkstraat 88-126’

20 januari 2015

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	blz. 1
1.1	Opdracht	blz. 1
1.2	Doel	blz. 1
1.3	Overweging en uitgangspunten	blz. 1
1.4	Verantwoording	blz. 2
2.	Plangebied	blz. 3
2.1	Ligging plangebied in de omgeving	blz. 3
2.2	Begrenzing plangebied	blz. 4
2.3	Beschrijving plangebied en directe omgeving	blz. 4
3.	Vigerende planologische regeling	blz. 7
3.1	Bestemmingsplan 'Oosterparkbuurt'	blz. 7
4.	Nieuwe planologische regeling	blz. 9
5.	Planologische vergelijking	blz. 11
6.	Planschadegevoelige objecten binnen de invloedssfeer	blz. 12
7.	Ruimtelijke effecten	blz. 13
7.1	Beperking uitzicht / schaduwwerking	blz. 13
7.2	Beperking privacy	blz. 16
7.3	Toename en overlast van verkeersbewegingen / bezoekersintensiteiten	blz. 16
7.4	Overige hinder en milieuaspecten	blz. 17
7.5	Aantasting karakter van het gebied	blz. 17
8.	Planschadebeoordeling	blz. 18
8.1	Voorzienbaarheid	blz. 18
8.2	Normaal maatschappelijk risico	blz. 18
8.2	Omvang van het planschaderisico	blz. 19
9.	Conclusie	blz. 20

Bijlage: Schaduwstudie Project O1 - Eerste Oosterparkstraat 88-126 (januari 2015)

1. Inleiding

1.1 Opdracht

In opdracht van Stadgenoot is onderzocht of er planschade kan worden verwacht met betrekking tot het sloop en nieuwbouwproject Eerste Oosterparkstraat 88-126, waarvoor tevens een nieuw bestemmingsplan zal worden vastgesteld. De nieuwbouw voorziet deels in hogere bouwhoogten en grotere bouwvlakken, grotere detailhandelsoppervlakten en er zal een parkeervoorziening worden gebouwd.

Het voorliggende document betreft de eerste stap in het proces van de planschadeanalyse.

In dit document is een risicobeoordeling van de veranderde bebouwingsmogelijkheden van het voorgenomen bouwplan opgesteld. Dit geschiedt op basis van een planologische vergelijking tussen de vigerende planologische regeling en de toekomstige planologische situatie van het plangebied op basis van de beschikbaar gestelde gegevens. Alleen de afwijkingen van het geldende bestemmingsplan zijn hiervoor relevant en op basis daarvan vindt de beoordeling plaats.

1.2 Doel

Een risicoanalyse planschade is bedoeld om in een vroegtijdig stadium inzicht te krijgen in de ruimtelijke effecten van de in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling op de omgeving en een indicatie te krijgen of er voor de objecten in de omgeving sprake kan zijn van planschade.

1.3 Overwegingen en uitgangspunten

Voor de risicoanalyse planschade gelden de volgende overwegingen en uitgangspunten:

- Artikel 6.1 Wro: in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het dagelijks bestuur een belanghebbende op diens verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent, voorzover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van onder andere de bepalingen van een bestemmingsplan of een Wabo afwijkingsprocedure schade lijdt of zal lijden en de schade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de belanghebbende behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Een verzoek tot schadevergoeding kan worden ingediend binnen vijf jaar nadat de desbetreffende bepaling van het bestemmingsplan of de Wabo afwijkingsprocedure onherroepelijk is geworden. Hierbij geldt een eigen risico van 2% voor degene die planschade lijdt. In deze risicoanalyse planschade is nagegaan of een verzoek tot schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro naar verwachting toegekend zal kunnen worden.
- Gehanteerde basisgegevens: voor de risicoanalyse planschade is gebruik gemaakt van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Oosterparkbuurt', vastgesteld op 3 april 2012 en het concept van het ontwerpbestemmingsplan 'Project O1 - Eerste Oosterparkstraat 88-126' van 23 december 2014.
- Planologische vergelijking: bij de risicoanalyse planschade wordt rekening gehouden met de maximale mogelijkheden die het geldende planologische regime biedt. Of deze mogelijkheden daadwerkelijk zijn benut wordt buiten beschouwing gelaten. Ten aanzien van de nieuwe planologische situatie wordt uitgegaan van het ontwerpbestemmingsplan.

1.4 Verantwoording

Bij voorbaat kan niet worden uitgesloten dat bij de behandeling van eventuele daadwerkelijke verzoeken voor schadevergoeding afwijkend van deze risicoanalyse wordt geoordeeld. De redenen hiervoor kunnen zijn:

1. De planvorming voor het plangebied bevindt zich op dit moment nog niet in een definitief stadium. Door een wijziging in de planvorming kan er een veranderde situatie ontstaan met betrekking tot de ruimtelijke effecten waar in deze risicoanalyse planschade rekening mee is gehouden.
2. De in deze risicoanalyse planschade aangegeven gevolgen van de ruimtelijke effecten zijn indicatief.
3. In deze risicoanalyse planschade is geen rekening gehouden met eventuele argumenten van belanghebbenden en met de beleving vanuit het planschadegevoelige object zelf. Er is wel getracht om hier een zo goed mogelijk beeld van te vormen.
4. Zodra de nieuwe planologische regeling waarin de herontwikkeling van de locatie mogelijk wordt gemaakt in werking zal zijn getreden bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om vergoeding van planschade ex artikel 6.1 Wro in te dienen. In dat geval zal een schadebeoordelingscommissie de verzoeken beoordelen, mede aan de hand van het horen van belanghebbende(n) en een volledige taxatie. Het is daarbij niet uitgesloten dat deze schadebeoordelingscommissie tot een ander oordeel komt dan de indicatie die voortkomt uit de risicoanalyse planschade. Verder geldt dat de gemeente in eerste aanleg een besluit zal nemen ten aanzien van een planschadevergoedingsverzoek. Eventueel zal het laatste oordeel worden gegeven door de Rechtbank of de Raad van State.

De voorliggende risicoanalyse planschade kan enkel worden beschouwd als een indicatie omtrent de mogelijkheid van planschade. De risicoanalyse planschade kan niet in de plaats worden gesteld van het advies dat door een schadebeoordelingscommissie aan de gemeente zal worden uitgebracht.

Gelet op het voorgaande kunnen er geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid tegen de opsteller van deze risicoanalyse planschade worden verbonden indien er eventueel nadelige gevolgen ontstaan voor de ontwikkelaar en/of derden doordat een schadebeoordelingscommissie, bij een volledige behandeling van planschadeverzoeken, tot een ander oordeel komt dan in deze risicoanalyse planschade is aangegeven.

2. Plangebied

2.1 Ligging plangebied in de omgeving

in het zuidwestelijk deel van de Oosterparkbuurt. De Oosterparkbuurt wordt begrensd door de Wibautstraat, de Singelgracht, de Linnaeusstraat en de spoorlijn tussen Amsterdam Muiderpoort en Amsterdam Amstel.

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt aan de Eerste Oosterparkstraat, welke een belangrijke oost-westverbinding is vanaf de nabijgelegen Wibautstraat. Het plangebied vormt een deel van de noordelijke rand van het gesloten bouwblok Eerste Oosterparkstraat-Iepenweg-Tweede Oosterparkstraat-Wibautstraat.

In de navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding: ligging van het met rode cirkel aangegeven plangebied (bron <http://maps.google.com/>)

2.2 Begrenzing plangebied

De begrenzing van het bestemmingsplan is als volgt:

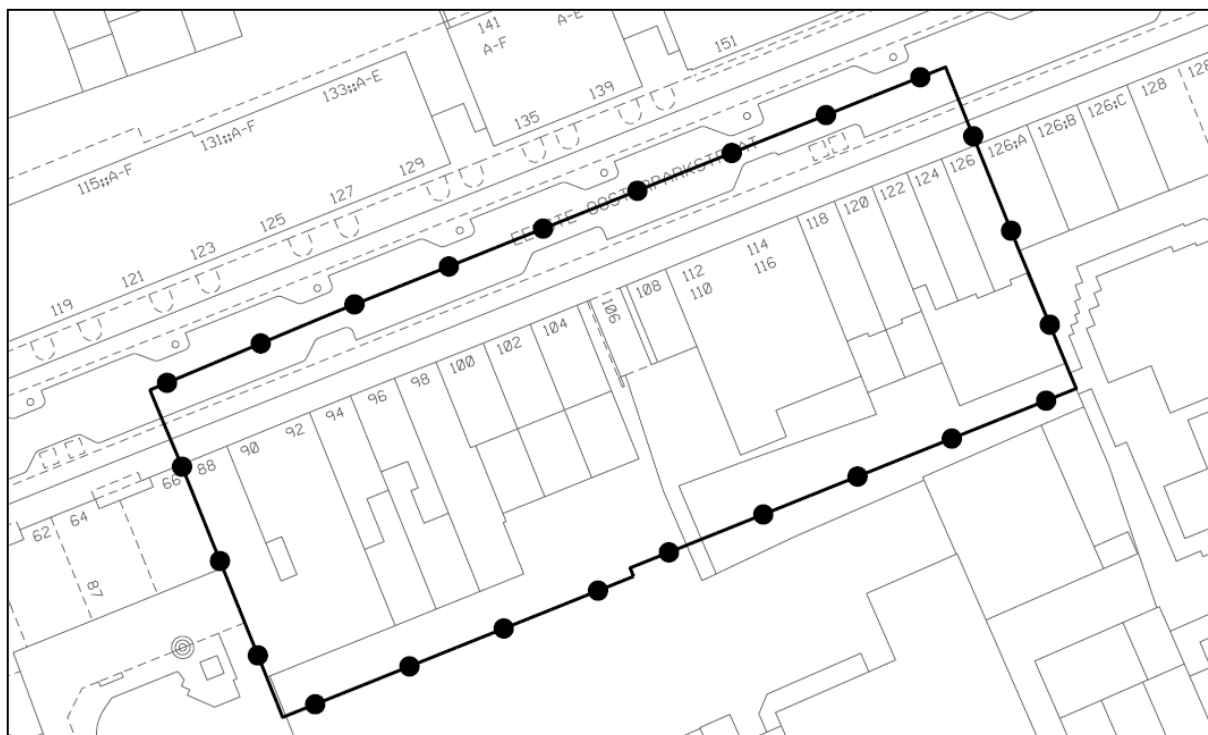
noorden: het hart van de Eerste Oosterparkstraat;

oosten: de perceelsgrens tussen Eerste Oosterparkstraat 126 en 126A;

zuiden: de (nieuwe) perceelsgrens tussen Eerste Oosterparkstraat 88-126 en Tweede Oosterparkstraat 33;

westen: de perceelsgrens tussen Eerste Oosterparkstraat 66 en 88.

De plangrenzen zijn weergegeven in de navolgende afbeelding.



Afbeelding: begrenzing plangebied bestemmingsplan 'Project O1 - Eerste Oosterparkstraat 88-126'

2.3 Beschrijving plangebied en directe omgeving

Bestaande situatie

De bebouwing ter plaatse van Eerste Oosterparkstraat 88-126 maakt deel uit van de zuidelijke rand van de Eerste Oosterparkstraat. De bebouwing bestaat uit verschillende panden die alle in de rooilijn van de Eerste Oosterparkstraat zijn gelegen. De panden vormen enkele architectonische eenheden:

- Eerste Oosterparkstraat 88-98: drie bouwlagen met een lijstgevel en een kap (goothoogte 11 meter, nokhoogte 13 meter);
- Eerste Oosterparkstraat 100-104 (de allereerste bebouwing van de Oosterparkbuurt, ook wel bekend als de zogenaamde 19^e-eeuwse 'Heemschutpanden'): drie bouwlagen met een klokgevel en een kap (goothoogte 11 meter, nokhoogte 14 meter);
- Eerste Oosterparkstraat 106-112: drie bouwlagen met een lijstgevel en een kap (goothoogte 11 meter, nokhoogte 13 meter);
- Eerste Oosterparkstraat 114-116: drie bouwlagen met een lijstgevel (bouwhoogte 13 meter);
- Eerste Oosterparkstraat 118-120: vier bouwlagen met een lijstgevel en een kap (goothoogte 14 meter, nokhoogte 17 meter);
- Eerste Oosterparkstraat 122-126: vier bouwlagen met een lijstgevel en een kap (goothoogte 13 meter, nokhoogte 15 meter).



Afbeelding: een deel van de architectonische eenheden Eerste Oosterparkstraat 100-104 (19^e- eeuwse 'Heemschutpanden') en 88-98 (links) en de bouwkundige eenheid Eerste Oosterparkstraat 106-112 (rechts)



Afbeelding: de architectonische eenheden Eerste Oosterparkstraat 114-116 en 118-120 (links) en de architectonische eenheid Eerste Oosterparkstraat 122-126 (boven)

De bouwdiepte van de hoofdgebouwen is circa 9 tot 10 meter bij Eerste Oosterparkstraat 88-116 en circa 12 meter bij Eerste Oosterparkstraat 118-126.

De begane grondlaag van de panden wordt, net als in de rest van de Eerste Oosterparkstraat, overwegend gebruikt ten behoeve van commerciële ruimtes. In totaal gaat het om circa 1.250 m² bvo commerciële ruimtes. De 15 huidige commerciële ruimtes zijn relatief klein (gemiddeld bvo: circa 80 m²) en hebben veelal een lage verdiepingshoogte. Een deel van de commerciële ruimtes is momenteel in gebruik (o.a. een stomerij, een winkel voor woninginrichting, een kantoor van de Voedselbank op de 1^e verdieping en een voormalige garage met verkoop van tweedehands spullen). De huidige staat van de panden en de beperkte mogelijkheden van de commerciële ruimtes hebben een negatieve invloed op het karakter en de levendigheid van de Eerste Oosterparkstraat.



Afbeelding: gedeeltelijke invulling van de commerciële ruimtes van Eerste Oosterparkstraat 118-126 (links) en Eerste Oosterparkstraat 106-110 (rechts)

De bouwlagen boven de commerciële ruimtes zijn in gebruik als woning. In totaal gaat het om 40 sociale huurwoningen met een gemiddeld bruto vloeroppervlak van 55 m². Deze woningen zijn bereikbaar via aan de straat gelegen toegangen. De trappenhuizen in de panden zijn smal en steil. De woningen voldoen niet meer aan de hedendaagse wooneisen en vertonen achterstallig onderhoud.

Tussen de nummers 104 en 106 bevindt zich een onderdoorgang naar het schoolterrein van de basisschool aan de Tweede Oosterparkstraat 33. Deze onderdoorgang is afgesloten door middel van een hek. Het schoolgebouw aan de Tweede Oosterparkstraat staat sinds de zomer van 2014 leeg maar zal per januari 2015 weer in gebruik zijn.

De gronden tussen de (hoofd)bebouwing van Eerste Oosterparkstraat 88-126 en het achtergelegen schoolterrein zijn in gebruik als tuin. Een deel van de tuinen is bebouwd met uitbouwen van de commerciële ruimtes in de begane grondlaag van Eerste Oosterparkstraat 88-126.

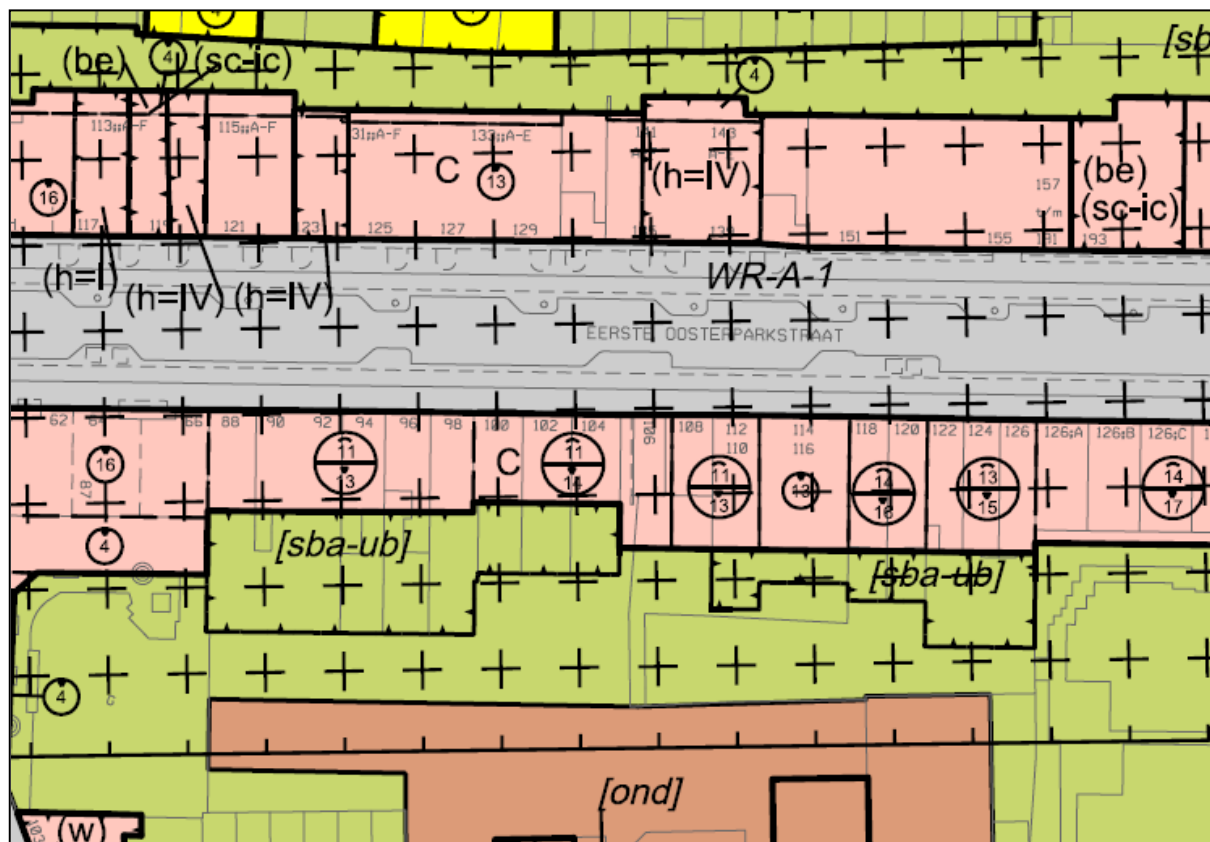
De panden in het plangebied zijn in eigendom van Stadgenoot, met uitzondering van één pand dat in het bezit is van Ahold NV.

Het bruto vloeroppervlak bedraagt 3.450 m² terwijl het totale verhardingsoppervlak 1.378 m² bedraagt.

3. Vigerende planologische regeling

3.1 Bestemmingsplan 'Oosterparkbuurt'

In het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is momenteel het bestemmingsplan 'Oosterparkbuurt' van kracht. Het bestemmingsplan is door de stadsdeelraad vastgesteld op 3 april 2012. Het bestemmingsplan is op 27 februari 2013 onherroepelijk geworden.



maatschappelijke dienstverlening toegestaan tot een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m². Daarnaast is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bestaande grotere vestigingen te kunnen verplaatsen binnen het plangebied. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zou bijvoorbeeld het toegestane maximum bruto vloeroppervlak van de sinds kort leegstaande supermarkt aan Linnaeusstraat 40-44 (1.300 m²) verplaatst kunnen worden naar het plangebied.

Toepassing van zowel de afwijkingsbevoegdheid als de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een versterking van de detailhandelstructuur in de Oosterparkbuurt.

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan zoals is aangeduid. Het bouwvlak ter plaatse van het plangebied is daarbij strak rondom de bestaande hoofdbebouwing gelegd. De goot- en bouwhoogtes zoals aangeduid corresponderen met de bestaande goot- en bouwhoogtes (zie subparagraaf 2.2.2).

3.1.2 Bestemming 'Tuin - 1'

De gronden achter de hoofdbebouwing van Eerste Oosterparkstraat 88-126 zijn bestemd als 'Tuin - 1' (T-1). Naast tuinen en erven zijn ter plaatse van het plangebied o.a. ook groenvoorzieningen toegestaan alsmede het toegestane gebruik van de aangrenzende hoofdbebouwing (in dit geval de bebouwing binnen de bestemming 'Centrum'). Gebouwen zijn alleen toegestaan indien de gronden daartoe zijn aangeduid. Het grootste deel van de gronden achter de hoofdbebouwing is aangeduid ten behoeve van uitbouwen. Het gaat daarbij om uitbouwen direct aan uitsluitend de eerste bouwlaag van de aangrenzende bebouwing waarbij de maximum bouwhoogte van de uitbouw niet groter is dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de aangrenzende bebouwing, met een maximum bouwhoogte van 4 meter.

3.1.3 Bestemming 'Verkeer - 1'

De gronden ten noorden van de hoofdgebouwen zijn aangeduid als 'Verkeer - 1'. Binnen deze bestemming is o.a. het gebruik als rijwegen, fiets- en/of voetpaden, parkeren en groenvoorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen de bestemming.

De nieuwe bebouwing is bestemd als 'Centrum'. De openbare verkeersruimte is bestemd als 'Verkeer'.

De percelen Eerste Oosterparkstraat 88-126 zijn bestemd als 'Centrum'. In lid 1 van het artikel is aangegeven welke functies zijn toegestaan. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven, detailhandel, dienstverlening, parkeren en ondergeschikte horeca in de eerste bouwlaag en wonen met aan-huis-verbonden beroepen en - bedrijven in de tweede bouwlaag en hoger. Binnen de bestemming zijn ook bijbehorende functies als tuinen en erven en in- en uitritten toegestaan.

9

Het gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak voor detailhandel bedraagt 2.200 m², met dien verstande dat:

1. maximaal 1 supermarktvestiging is toegestaan waarbij voor deze vestiging een maximum bruto vloeroppervlak van 1.200 m² geldt;
2. voor overige detailhandelvestigingen een maximum bruto vloeroppervlak van 500 m² per vestiging geldt;

Voor dienstverlening geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging.

Voor bedrijven geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 200 m² per vestiging.

Voor de ondergeschikte horeca geldt dat maximaal 20% van het netto-vloeroppervlak van een vestiging met een maximum van 20 m² gebruikt mag worden voor ondergeschikte horeca I of IV.

In lid 3 is ook een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Vanaf 29 november 2014 is het noodzakelijk geworden om ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening in een bestemmingsplan regels ten aanzien van het parkeren op te nemen. De uitleg van die regels is daarbij afhankelijk gesteld van beleidsregels, in dit geval het parkeerbeleid van de gemeente Amsterdam (zie paragraaf 5.5).

Bouwvoorschriften

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Zo dienen gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en mag de maximale bouwhoogte zoals aangegeven in de planverbeelding niet worden overschreden. Nieuwe kelders of uitbreiding van kelders zijn niet toegestaan.

De nieuwbouw binnen Project O1 komt in de rooilijn van de huidige bebouwing en daarmee in de rooilijn langs de Eerste Oosterparkstraat. De hoofdmassa krijgt een bouwdiepte van maximaal 13,5 meter vanaf de rooilijn. Deze bouwdiepte is circa 3,5 tot 4,5 meter dieper dan de bestaande bebouwing ter plaatse van Eerste Oosterparkstraat 88-116 en circa 1,5 meter dieper dan de bouwdiepte van de bestaande bebouwing ter plaatse van Eerste Oosterparkstraat 118-126. Ten opzichte van de aangrenzende bebouwing (Eerste Oosterparkstraat 62-66 en Eerste Oosterparkstraat 126 A-128 A) wordt de bouwdiepte van de hoofdmassa binnen Project O1 maximaal 1 meter dieper dan de bouwdiepte van de aangrenzende bebouwing. De begane grondlaag van de nieuwbouw wordt gebouwd tot maximaal de achterste grens van het plangebied.

In verband met enige flexibiliteit wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 19 meter voor de locatie waar de gevel van de 'Heemschutpanden' is voorzien. Voor de overige delen van de hoofdmassa wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 18 meter. Deze hoogte van 18 meter is maximaal 5 meter hoger dan de nokhoogte van de bestaande bebouwing in het bestemmingsplangebied en maximaal 2 meter hoger dan de nokhoogte van de naastgelegen bebouwing (Eerste Oosterparkstraat 60-66 en 126 A-128).

De uitbouw van de begane grondlaag krijgt een bouwhoogte van 6 tot 6,5 meter. Daarnaast wordt op enkele locaties rekening gehouden met vluchtwegen (maximaal 9 meter hoog).

5. Planologische vergelijking

De verschillen tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan zijn als volgt:

- De nieuwbouw overschrijdt de bouwgrenzen van het bouwvlak en de bijbehorende aanduidingsvlakken aan de zijde van het binnenterrein.
- De nieuwbouw overschrijdt de diverse maximale goot- en bouwhoogtes met 2 tot 6 meter.
- Door de overschrijding van de bouwgrenzen en de bijbehorende aanduidingsvlakken vindt een deel van het beoogde gebruik (commerciële ruimtes in de eerste bouwlaag en wonen in de bovengelegen lagen) plaats op plekken waar dat volgens de bestemming 'Tuin - 1' niet is toegestaan.
- Het beoogde gebruik als parkeren in een deel van de nieuwbouw is niet toegestaan.
- De beoogde oppervlaktes voor de detailhandelsvestigingen zijn ruimer dan wat het bestemmingsplan bij recht toestaat.

6. Planschadegevoelige objecten binnen de invloedssfeer

Op basis van een inventarisatie ter plaatse en aan de hand van de herontwikkeling zijn objecten geïdentificeerd waarbij, vanwege hun ligging nabij het plangebied, beoordeeld dient te worden of de kans op planschade aanwezig zou kunnen zijn. Dit zijn de planschadegevoelige objecten. Deze objecten zijn alle gelegen aan of nabij de grenzen van het projectgebied. Uitgangspunt voor de bepaling van de planschadegevoelige objecten is of vanuit deze objecten zicht op de nieuwbouw bestaat en/of zij gevolgen kunnen ondervinden van de wijziging in bouwmassa en gebruik.

In dit geval kunnen nadelige planologische effecten aan de orde zijn bij

- de gebouwen aan de overzijde van de straat (noordzijde van de Eerste Oosterparkstraat)
- de direct aan het project grenzende panden (zuidzijde van de Eerste Oosterparkstraat) en
- de gebouwen aan de overzijde van het bouwblok (noordzijde van de Tweede Oosterparkstraat).

7. Ruimtelijke effecten

Als gevolg van de gewijzigde planologische situatie kunnen er ruimtelijke effecten ontstaan die mogelijk kunnen leiden tot planschade. De ruimtelijke effecten die in het kader van planschade dienen te worden beoordeeld zijn:

1. beperking uitzicht / schaduwwerking;
2. beperking privacy;
3. toename en overlast van verkeersbewegingen;
4. overige hinder en milieuaspecten;
5. aantasting karakter van het gebied.

7.1 Beperking uitzicht / schaduwwerking

Een eventuele beperking van het uitzicht en vergroting van schaduwwerking kan optreden indien de toegestane bouwhoogte toeneemt en/of de afstand van nieuwe bebouwing tot planschadegevoelige objecten afneemt en/of de bouwmassa toeneemt.

7.1.1 Uitzicht

Er is sprake van een toename van de bouwhoogte en een afname van de afstand tot de bestaande planschadegevoelige objecten. Het effect op het uitzicht is echter gering van omvang.

Hogere bouwhoogte

De toename van de bouwhoogte van de hoofdbebouwing langs de Oosterparkstraat bedraagt 2 tot 6 meter:

- ter plaatse van huisnummers 88-92: toename 5 meter;
- ter plaatse van huisnummers 94-98: toename 6 meter;
- ter plaatse van huisnummers 100: toename 5 meter;
- ter plaatse van huisnummers 102-106: toename 4 meter;
- ter plaatse van huisnummers 108-116: toename 5 meter;
- ter plaatse van huisnummers 118-120: toename 2 meter;
- ter plaatse van huisnummers 122-126: toename 3 meter.

Op het binnenterrein geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – uitbouw' een maximum bouwhoogte van 4 meter. Vergunningsvrij zijn zowel binnen als buiten deze aanduiding bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen) mogelijk tot een hoogte van 5 meter. De toename van de maximum bouwhoogte op het binnenterrein bedraagt daarom 1 meter.

Achter de huisnummers 88 en 126 worden trappenhuisen voorzien, waartoe een maximum bouwhoogte van 9 meter wordt toegestaan. De toename van bouwhoogte op deze locaties bedraagt 4 meter ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Vergroting bouwdiepte

De bouwdiepte van de hoofdgebouwen wordt groter en komt hierdoor dichterbij de bestaande bebouwing.

De nieuwbouw binnen Project O1 komt in de rooilijn van de huidige bebouwing en daarmee in de rooilijn langs de Eerste Oosterparkstraat. De hoofdmassa krijgt een bouwdiepte van maximaal 13,5 meter vanaf de rooilijn. Deze bouwdiepte is circa 3,5 tot 4,5 meter dieper dan de bestaande bebouwing ter plaatse van Eerste Oosterparkstraat 88-116 en circa 1,5 meter dieper dan de bouwdiepte van de bestaande bebouwing ter plaatse van Eerste Oosterparkstraat 118-126. Ten opzichte van de aangrenzende bebouwing (Eerste Oosterparkstraat 62-66 en Eerste Oosterparkstraat 126 A-128 A) wordt de bouwdiepte van de hoofdmassa binnen Project O1 maximaal 1 meter dieper dan de bouwdiepte van de aangrenzende bebouwing.

Beoordeling

In zijn algemeenheid is in dit project slechts sprake van vermindering van uitzicht door toename van de bouwhoogte. Dat betekent in dit geval dat het uitzicht vanuit bestaande bebouwing in de omgeving slechts verandert voor wat betreft het zicht boven de 13 meter hoogte. De grootste toename van bouwhoogte (van 13 naar 19 meter) bevindt zich ter plaatse van huisnummers 94-98. De bestaande woonbebouwing aan de noordzijde van deze nieuwe gevelwand bevindt zich op 20 meter en de bestaande woonbebouwing aan de zuidzijde bevindt zich op meer dan 40 meter afstand. De hogere hoogte leidt dan ook weliswaar tot een verandering van uitzicht, maar niet tot een relevante vermindering van uitzicht die tot planschade leidt: alleen het zicht op de lucht wordt verminderd.

De diepte van de hoofdbebouwing neemt toe met circa 1,5 tot 4,5 meter, maar ten opzichte van de aangrenzende bebouwing slechts een meter. De achtergevel komt daardoor niet significant verder naar achter en leidt dan ook niet tot vermindering van uitzicht vanuit enige woning.

7.1.2 Schaduwwerking

Een effect op de schaduwwerking is ten noorden, ten westen en ten oosten van het plangebied mogelijk. Onderstaande inschatting is gebaseerd op een nauwkeurig uitgevoerde bezonningsstudie.

Techniek

Aan de hand van een 3-D computerprogramma en de gemaatvoerde topografische ondergrond is de schaduwwerking van het nieuw bestemmingsplan zonder hoogbouw vergeleken met het oude bestemmingsplan. Hierbij voorziet het computerprogramma in de verschillende zonstanden die gedurende het jaar en gedurende de dag aan de orde zijn. Door de gebouwen in de juiste coördinaten te plaatsen is het mogelijk een waarheidsgetrouwe weergave te geven van de bezonning en bijbehorende schaduwwerking op verschillende tijdstippen van een jaar en op een dag.

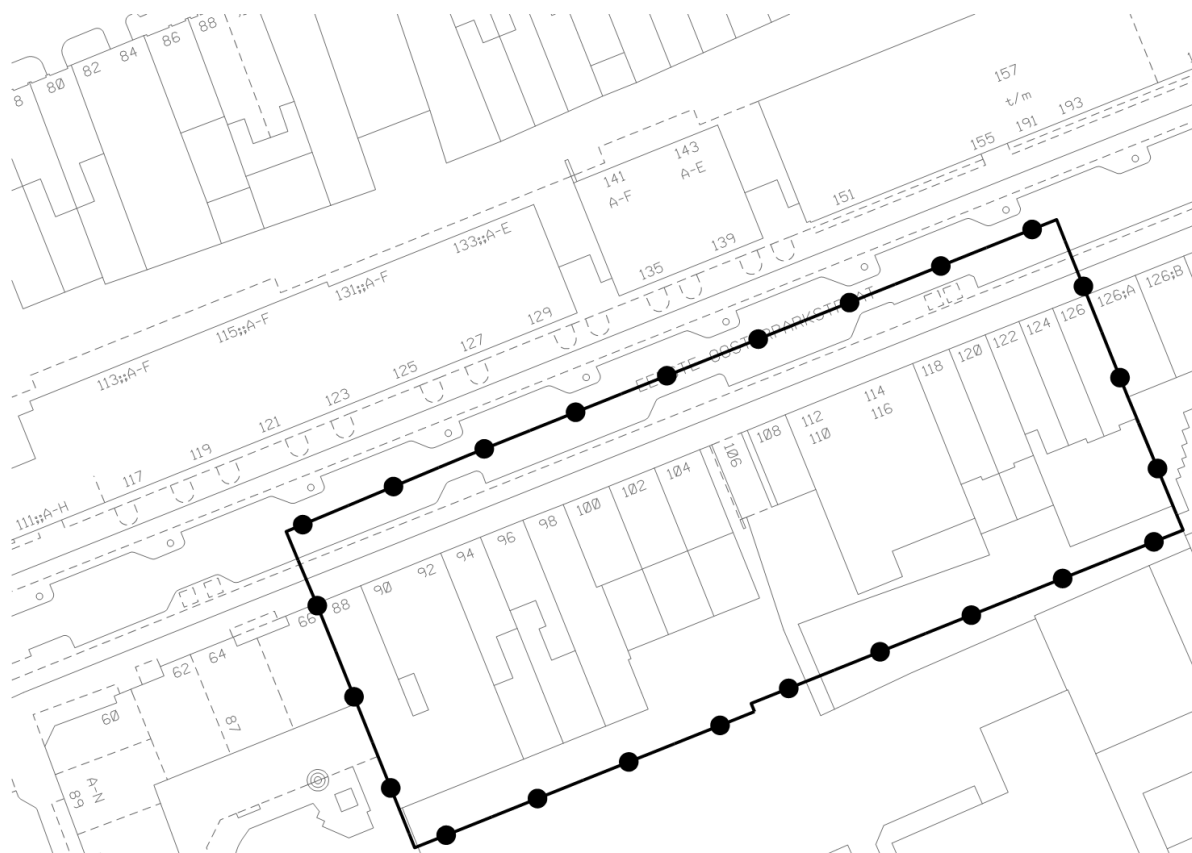
Data / tijden

Op 21 december staat de zon het laagst en is de dag het kortst. De zon staat dan boven de zuidelijke keerkring. Op 21 juni staat de zon boven de noordelijke keerkring, waardoor niet alleen lange dagen en hoge zonnestanden worden bereikt, maar de zon draait dan ook ver door. In de avond schijnt de zon zelfs vanuit noordwestelijke richting. De zonstand is op 21 maart en 21 september nagenoeg gelijk en dus worden dezelfde schaduweffecten bereikt. Doordat de zon op 21 september wat later ondergaat is in dit geval (gelet op de ligging t.o.v. de zon) alleen aan het eind van de dag een verschil in schaduwwerking te zien op de omliggende woningen.

Hogere bouwhoogte

In de navolgende tabel is voor de onderzochte data en tijden in beeld gebracht waar een toename van schaduw op de voorgevel ontstaat. In de grijs gearceerde gevallen is sprake van extra schaduw.

De in de tabel weergegeven nummering betreft de huisnummers op de begane grond van de percelen aan de Eerste Oosterparkstraat, zoals op navolgende afbeelding zijn weergegeven. De oneven nummers 109 t/m 193 betreffende percelen aan de noordzijde van de straat, de huisnummers 126A en 126 B zijn aan de zuidzijde gelegen, grenzend aan het bestemmingsplangebied.



Afbeelding: huisnummering, zoals toegepast in de tabel

datum	tijd	huisnr. (aantal woningen)	bouwlaag met extra schaduw			
			1e	2e	3e	4e
21 mrt/sept	08.00	111-135 (2x13)				
	10.00	117-155 (2x15)				
	10.00	123-125 (1x2)				
	12.00	119-155 (1x14)				
	12.00	125-129 (1x2)				
	14.00	126A (2x1)				
	16.00	126A (2x1)				
	16.00	126B (1x1)				
	18.00					
21 juni	08.00					
	10.00					
	12.00					
	14.00					
	16.00					
	18.00					
21 dec	08.00					
	10.00	117-135 (1x11)				
	12.00	119-127 en 139 (1x9)				
	12.00	119-155 (1x14)				
	12.00	126A (1x1)				
	14.00	125-129 (1x3)				
	14.00	127-193 (1x11)				
	14.00	126A (2x1)				
	14.00	126B (1x1)				
	16.00	126A (1x1)				
	18.00	--				

Beoordeling

- noordzijde Eerste Oosterparkstraat

Ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan zijn, wegens een grotere bouwhoogte er verschillen ten aanzien van de bezonning van de gevels aan de noordzijde van de straat waarneembaar. Alleen in de zomer is er geen afname van bezonning aan de orde.

Het bezonningseffect doet zich in het voor- en najaar voor op de gevels van de 1^e en 2^e bouwlaag, alleen in de ochtenduren. Om 08.00 uur is er ook op de derde en vierde bouwlaag sprake van nieuwe schaduw. 's Middags ontvangen deze woningen zon.

In de winter doet het effect zich alleen voor op de 3^e en 4^e bouwlaag, omdat de onderste bouwlagen in die tijd van het jaar ook in de bestaande situatie al in de schaduw liggen. Het effect is waarneembaar in de ochtend tot halverwege de middag.

Op de 2^e bouwlaag en hoger betreft het in alle gevallen woningen, die aan de straatzijde balkons hebben. Deze woningen zijn ook wat betreft de woningindeling georiënteerd op de straatzijde. De afname van bezonning is daardoor in principe van invloed op het woongenot doordat zowel woonkamers als buitenruimte minder bezonning zullen hebben.

Het schaduweffect doet zich slechts voor op delen van de dag. In de meeste gevallen is de gevel tenminste gedurende de middag vrij van schaduw, behalve in de winter.

- belendende panden Eerste Oosterparkstraat 126A en 126B

Ten gevolge van de vluchtrappen ontstaat, met uitzondering van de zomermaanden, in de middag nieuwe schaduw op de achtergevels van de eerste en tweede bouwlaag van de panden Eerste Oosterparkstraat 126A en 126B.

Het werkelijke effect van de vluchtrappen is geringer dan wat is getoond in de bezonningsstudie, omdat in die studie geen rekening is gehouden met bomen. In de tuin achter de percelen Eerste Oosterparkstraat 122 t/m 126 staan echter grote bomen die al van invloed zijn op de bezonning van de percelen Eerste Oosterparkstraat 126A en 126B. Het verschil tussen de oude en de nieuwe planologische situatie is daardoor zeer gering.

7.2 Beperking privacy

Een eventuele beperking van de privacy van omliggende woningen en tuinen kan optreden door een wijziging van de toegestane functies, een toename van de toegestane bouwhoogte en/of het toegestane programma/bouwvolume en/of een afname van de afstand van nieuwe functies en bebouwing tot planschadegevoelige objecten.

De grotere bouwhoogte en -diepte van leiden in dit geval niet tot nieuwe of grotere inblik in omliggende woningen en tuinen doordat reeds middelhoogbouw met woningen op de verdiepingen tot een bouwhoogte van 11-13 meter is toegestaan, van waaruit zicht op de omliggende bestaande woningen mogelijk is.

7.3 Toename en overlast van verkeersbewegingen / bezoekersintensiteiten

Het nieuwe bestemmingsplan leidt tot een theoretische verkeersgeneratie van 574 verkeersbewegingen. Dat is een toename van 348 verkeersbewegingen per etmaal. Volgens de gegevens van Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer (www.verkeersprognoses.amsterdam.nl) is er tijdens de maatgevende avondspits (tussen 16.00 en 18.00) sprake van 771 motorvoertuigen op de Eerste Oosterparkstraat. Op de Wibautstraat bedraagt het aantal motorvoertuigen tijdens de maatgevende avondspits 2.275 in de rijrichting tussen de Eerste Oosterparkstraat en de Plantanenweg en 2.029 in de rijrichting tussen de Plantanenweg en de Eerste Oosterparkstraat. Op het noordelijkere deel van de Wibautstraat rijden tijdens de avondspits 2.686 motorvoertuigen tussen de Ruyschstraat en de Eerste Oosterparkstraat en 1.668 motorvoertuigen tussen de Eerste Oosterparkstraat en de Ruyschstraat.

Gelet op de functies die in het nieuwe bestemmingsplan zijn toegestaan zal slechts een deel van de 348 extra verkeersbewegingen tijdens de avondspits gaan plaatsvinden (met name vanwege de woningen). Deze toename is beperkt en leidt bovendien niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling van de Eerste Oosterparkstraat en de Wibautstraat aangezien deze voldoende capaciteit hebben om het verkeer tijdens de reguliere avondspits af te wikkelen.

7.4 Overige hinder- en milieuaspecten

Bij overige hinder- en milieuaspecten gaat het om mogelijke hinder door geluid, stank en gevaar door bedrijven en voorzieningen.

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe functies die voor extra hinder door geluid, stank of gevaar zouden kunnen zorgen.

Verder zal de supermarkt een techniekruimte van circa 150 m², Normaal gesproken staat de techniekruimte in de buitenlucht maar in dit geval is er voor gekozen om de techniekruimte in het gebouw op te nemen om eventuele overlast te voorkomen en de techniekruimte uit het zicht te houden.

7.5 Aantasting karakter van het gebied

Het plangebied is gelegen in een binnenstedelijke omgeving. Er wordt hoofdzakelijk gewoond, maar er bevinden zich ook centrumfuncties in het gebied. In de Oosterparkbuurt heeft in de loop der jaren veel sloop-nieuwbouw plaatsgevonden in het kader van stadsvernieuwing. De nieuwbouw is vaak vier- tot zeslaags zonder kap. Op enkele plekken is nog oorspronkelijke bebouwing van vier tot vijf lagen met veelal een kap uit de jaren '20 van de vorige eeuw aanwezig.

De nieuwbouw past, zowel qua massa, functie en architectuur goed in de omgeving. Planschade vanwege een aantasting van het karakter van het gebied is niet aan de orde.

8. Planschadebeoordeling

8.1 Voorzienbaarheid

Indien er sprake is van een redelijkerwijs voorzienbare planologische ontwikkeling beperkt dat de hoogte van de planschade uitkering dan wel blijft deze geheel achterwege. Of sprake is van voorzienbaarheid is afhankelijk van het moment dat (gemeentelijke) documenten ten aanzien van de mogelijke ontwikkelingen kenbaar zijn geweest, en wanneer de relevante vastgoedobjecten in eigendom zijn verworven door de huidige eigenaren. In het huidige stadium van de bestemmingsplanprocedure is het niet zinvol een gedetailleerde analyse van voorzienbaarheid uit te voeren. In deze risicoanalyse hanteren wij als uitgangspunt dat de ontwikkeling niet voorzienbaar was.

Vooruitlopend op een eventuele toekomstige nadere analyse op dit aspect is relevant dat de Stadsdeelraad op 6 juni 2008 heeft ingestemd met de destijds voorgestelde aanpak van het project O21. Daarmee is ingestemd met de vervanging van de bedrijfsruimten en woningen door nieuwbouw.

8.2 Normaal maatschappelijk risico

Naast de vaste lijn in jurisprudentie omtrent voorzienbaarheid is enkele jaren geleden het criterium van 'normaal maatschappelijk risico' in de Wro geïntroduceerd. Op grond van artikel 6.2, eerste lid, van de Wro blijft binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager. Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder b, van dit artikel – voor zover hier relevant – blijft, van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, in ieder geval voor rekening van de aanvrager: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet op grond van vaste jurisprudentie worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. Omstandigheden die in acht worden genomen zijn verder de aard van de maatregel en de aard en de omvang van het daardoor veroorzaakte nadeel.

In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Voor zover sprake zou kunnen zijn van planschade die niet voorzienbaar was, is nog een reductie van vergoeding van planschade aan de orde wanneer de nadelige ontwikkeling in de lijn der verwachting lag, onder meer op basis van het gevoerde beleid.

Het voorgaande bestemmingsplan "Oosterparkbuurt 1996" was gebaseerd op de toen al jaren ingezette stadsvernieuwing (sloop-nieuwbouw). Stadsvernieuwing als uitgangspunt is vervangen door stedelijke vernieuwing (verbeteren leefklimaat), wat is vastgelegd in het Stedelijke Vernieuwingsplan (SV-plan) dat in december 2003 voor het zuidelijk deel van de Oosterparkbuurt door het stadsdeel is vastgesteld. Vernieuwing door sloop/nieuwbouw is in deze buurt een ontwikkeling die op grond van dit jarenlange beleid in de lijn der verwachtingen lag.

Hogere bouwhoogte

In de Oosterparkbuurt is de reeds aanwezige nieuwbouw vaak gerealiseerd in vier- tot zes bouwlagen zonder kap. Op enkele plekken is nog oorspronkelijke bebouwing van vier tot vijf lagen met veelal een kap aanwezig. Het onderhavige plan gaat uit van vijf tot zes bouwlagen en is daarom te zien als een ontwikkeling die in de lijn der verwachting lag. Hoogtes van 18 meter komen vaker voor. Gezien de

bouwhoogten in de omgeving is bebouwing tot die hoogte een normale maatschappelijke ontwikkeling, waardoor eventuele planschade ten gevolge van de hogere bouwhoogten niet (geheel) voor vergoeding in aanmerking behoort te komen.

Vergroting bouwdiepte

Een grotere bouwdiepte dan 10 meter is gebruikelijk in nieuwbouwsituaties, een diepte van 13,5 meter is in de Oosterparkbuurt of elders in Amsterdam gebruikelijk.

8.3 Omvang van het planschaderisico

De Wet ruimtelijke ordening rekent een waardevermindering van 2% altijd tot het normaal maatschappelijk risico. Voor zover het nieuwe bestemmingsplan niet onder het normaal maatschappelijk risico kan worden geschaard, ontstaat er een planschaderisico ter omvang van de waardevermindering minus 2% van de waarde van het onroerend goed.

In hoofdstuk 7 is uiteengezet dat risico op planschade door een beperking van uitzicht zeer gering is. De vermindering van bezonning is significant (waarneembaar), maar is beperkt van invloed op het woongenot omdat het schaduweffect bij alle woningen beperkt blijft tot dagdelen: de zon wordt slechts gedurende maximaal een dagdeel weggenomen terwijl in de middag zon op de gevel blijft.

Voor zover de verminderde bezonning al tot waardedaling zou leiden en deze waardedaling groter zou zijn 2%, dan is het aannemelijk dat de nieuwe ontwikkeling in de lijn de verwachting lag en daardoor de waardedaling geheel dient te worden geschaard onder het normale maatschappelijke risico.

9. Conclusie

Zoals in het voorafgaande naar voren is gekomen, is een effect van de nieuwbouw op planschadegevoelige objecten in de directe omgeving aanwezig, maar in het algemeen zeer beperkt. Voor zover zich een vermindering van uitzicht of bezonning ten gevolge van de grotere bouwhoogte in het nieuwe bestemmingsplan voordoet, is dit te scharen onder het normaal maatschappelijk risico. Er is daarom geen sprake van planschade ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan die voor vergoeding in aanmerking komt.

Schaduwstudie

Project O1 - Eerste Ooster-
parkstraat 88-126

Amsterdam
januari 2015

Inhoud

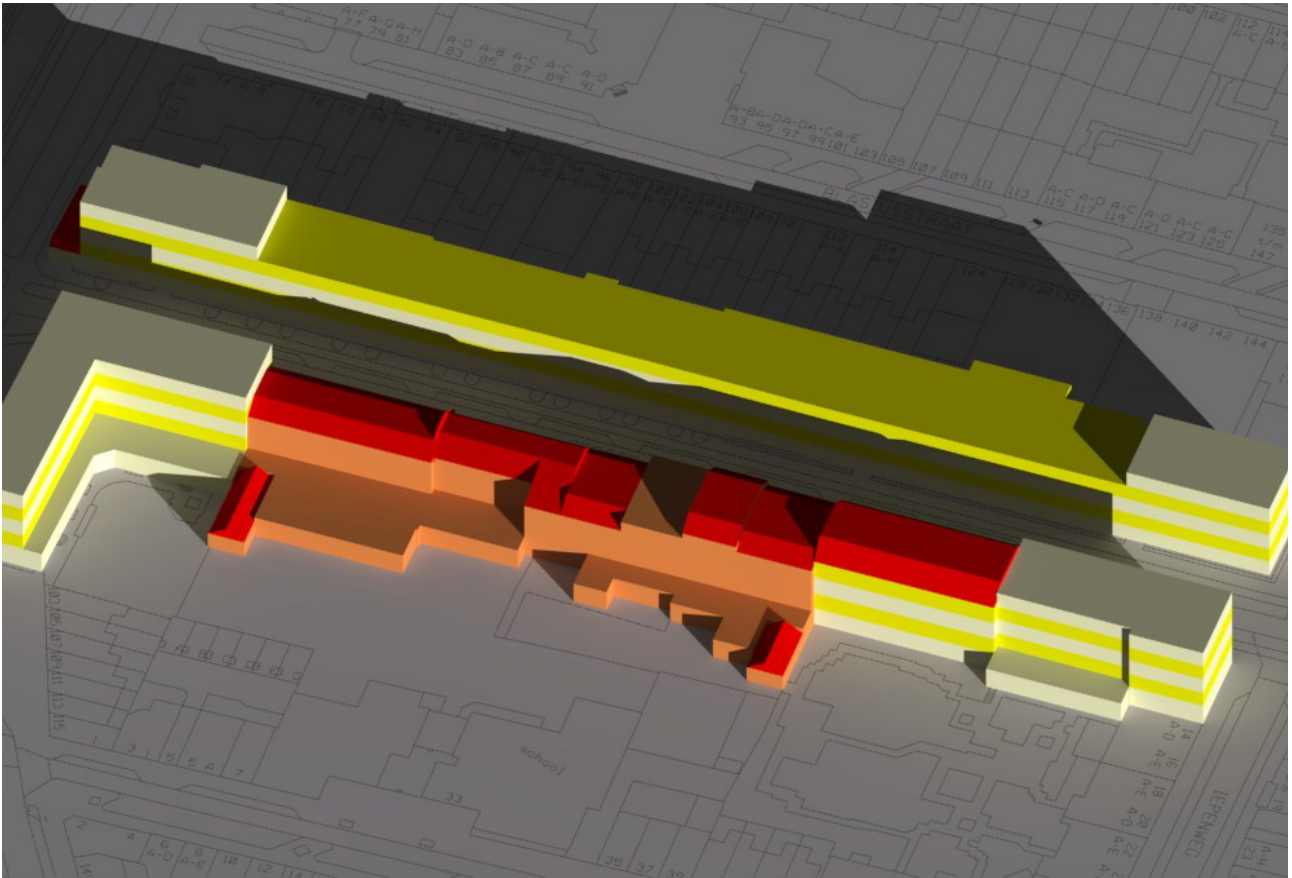
21 maart.....
8.00 uur.....
10.00 uur.....
12.00 uur.....
14.00 uur.....
16.00 uur.....
18.00 uur.....

21 juni.....
8.00 uur.....
10.00 uur.....
12.00 uur.....
14.00 uur.....
16.00 uur.....
18.00 uur.....
20.00 uur.....

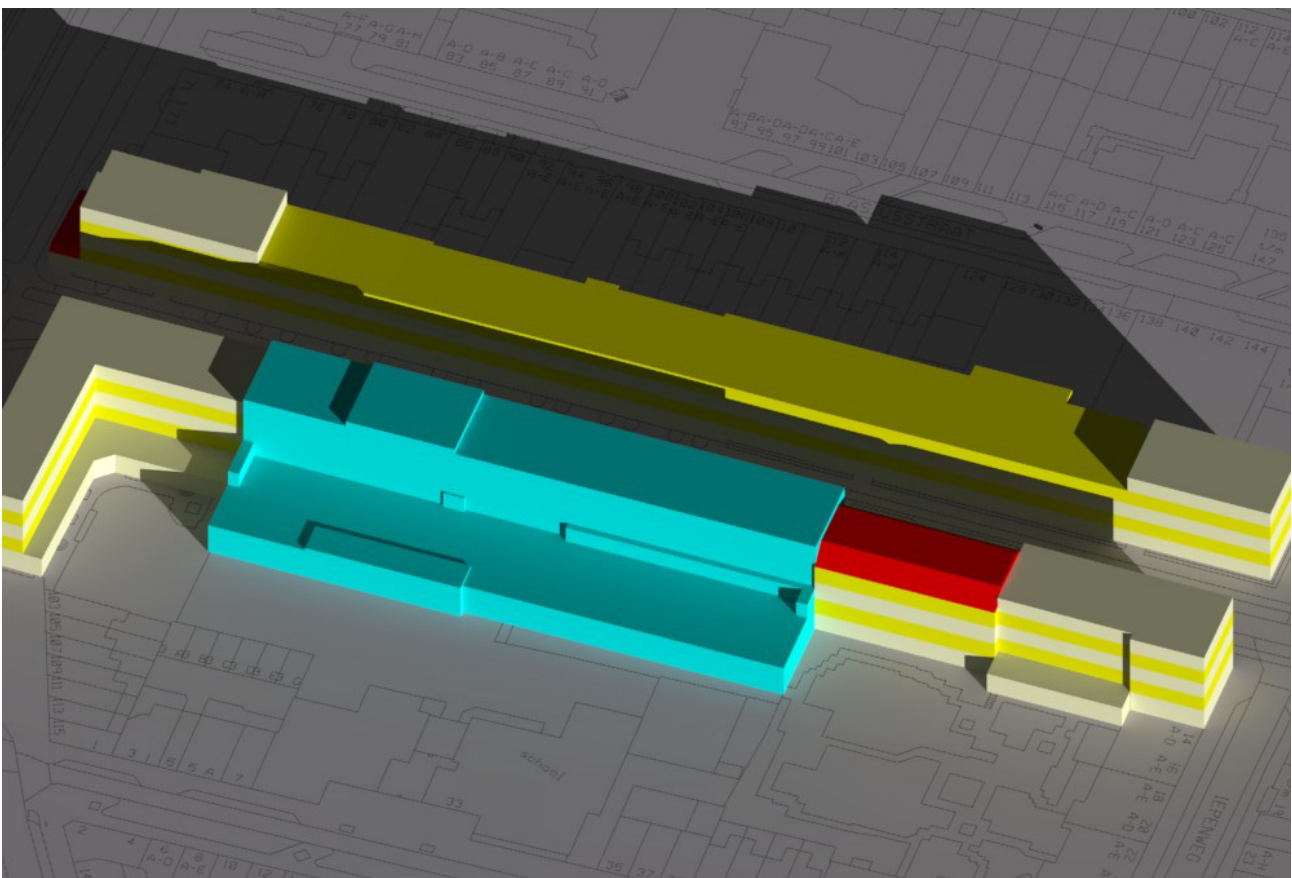
21 december.....
10.00 uur.....
12.00 uur.....
14.00 uur.....
16.00 uur.....

21 Maart
GMT=+1

21 maart

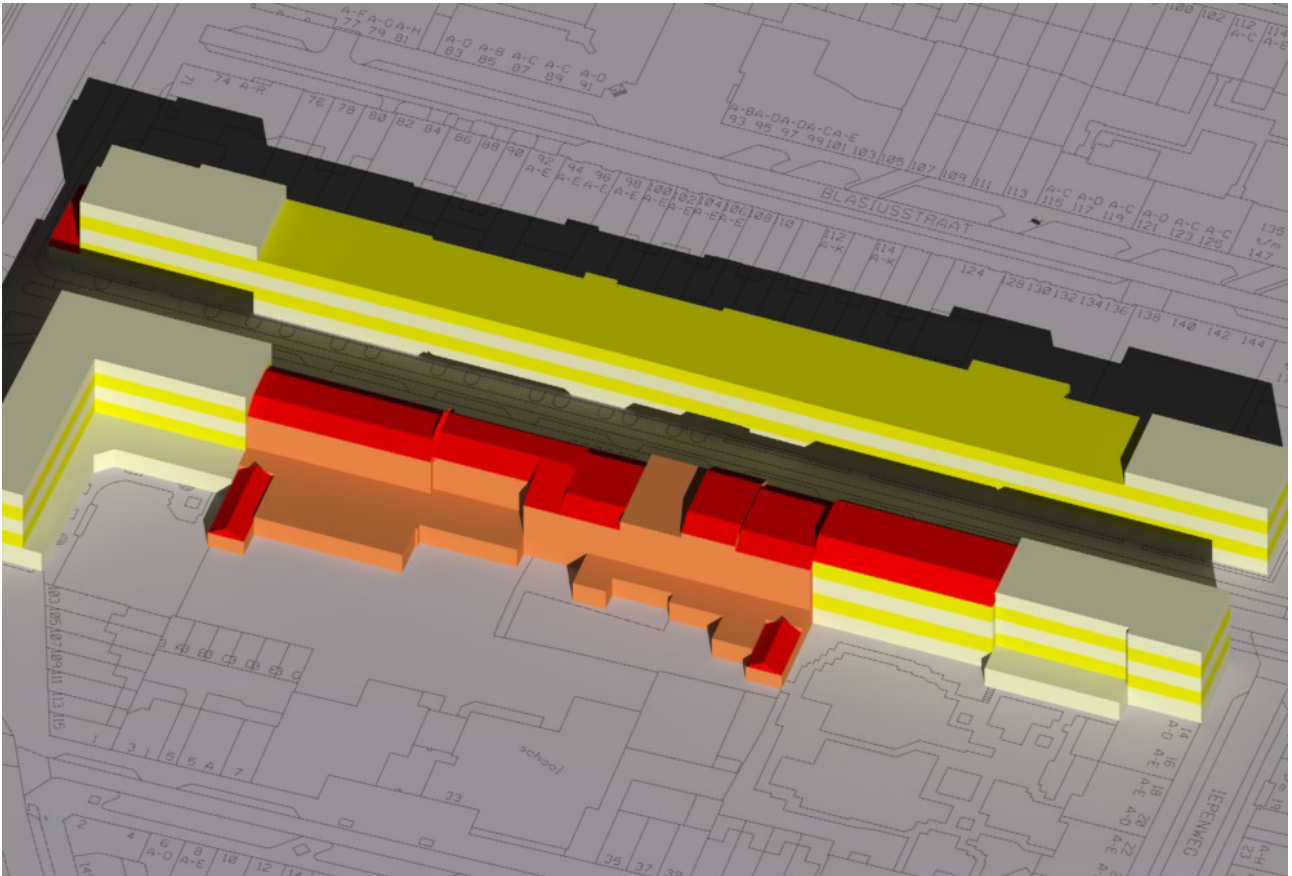


8.00 uur bestaande situatie

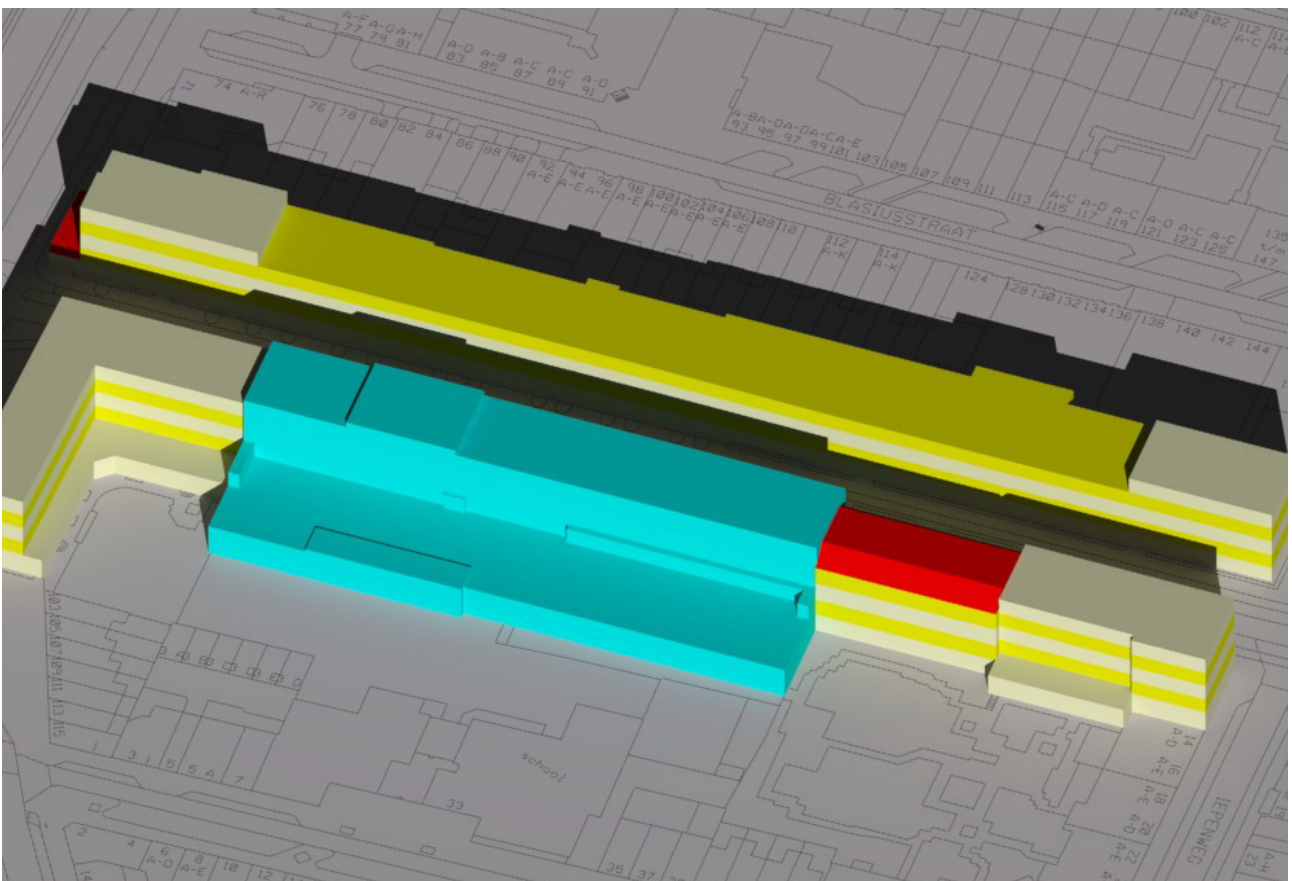


8.00 uur nieuwe situatie

21 maart

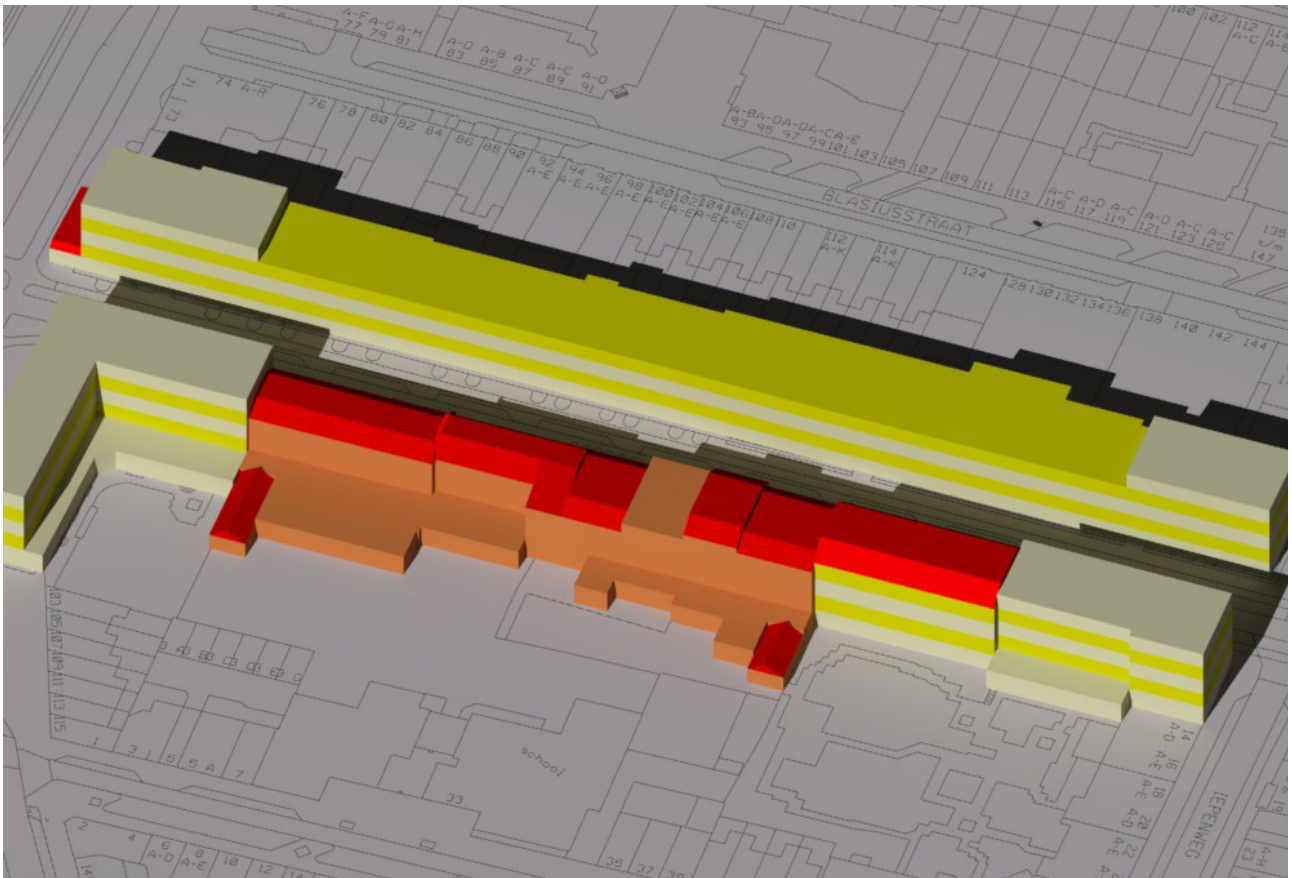


10.00 uur bestaande situatie

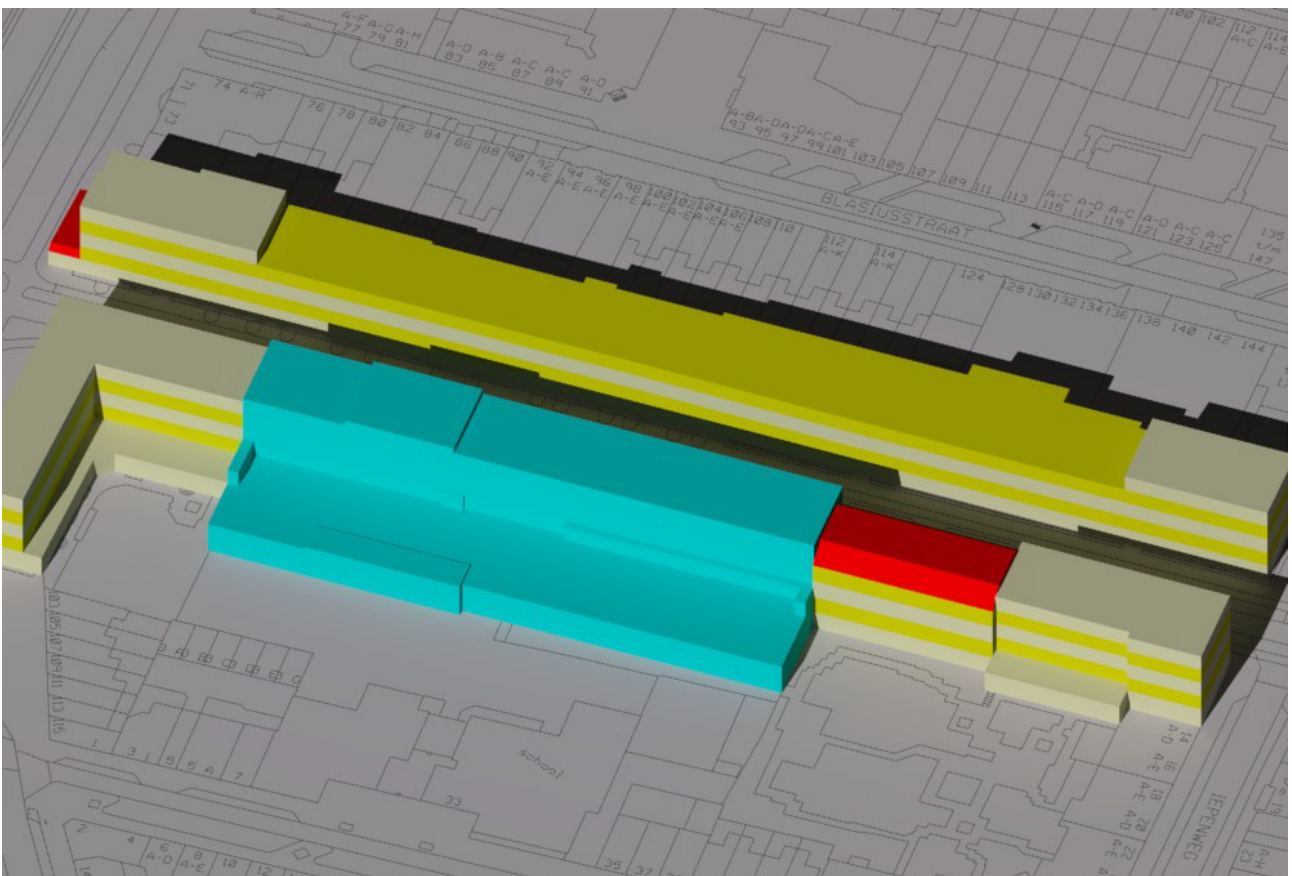


10.00 uur nieuwe situatie

21 maart

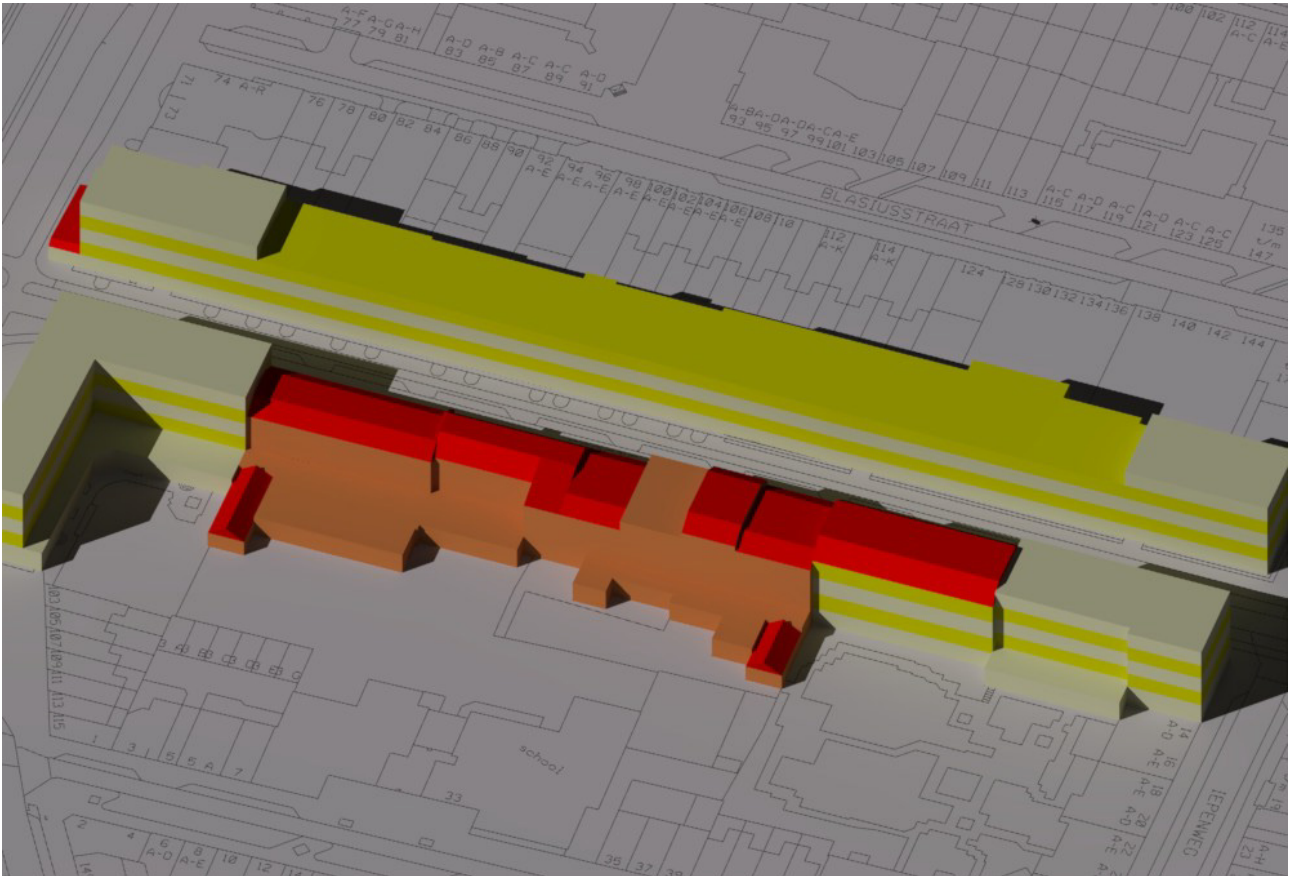


12.00 uur bestaande situatie

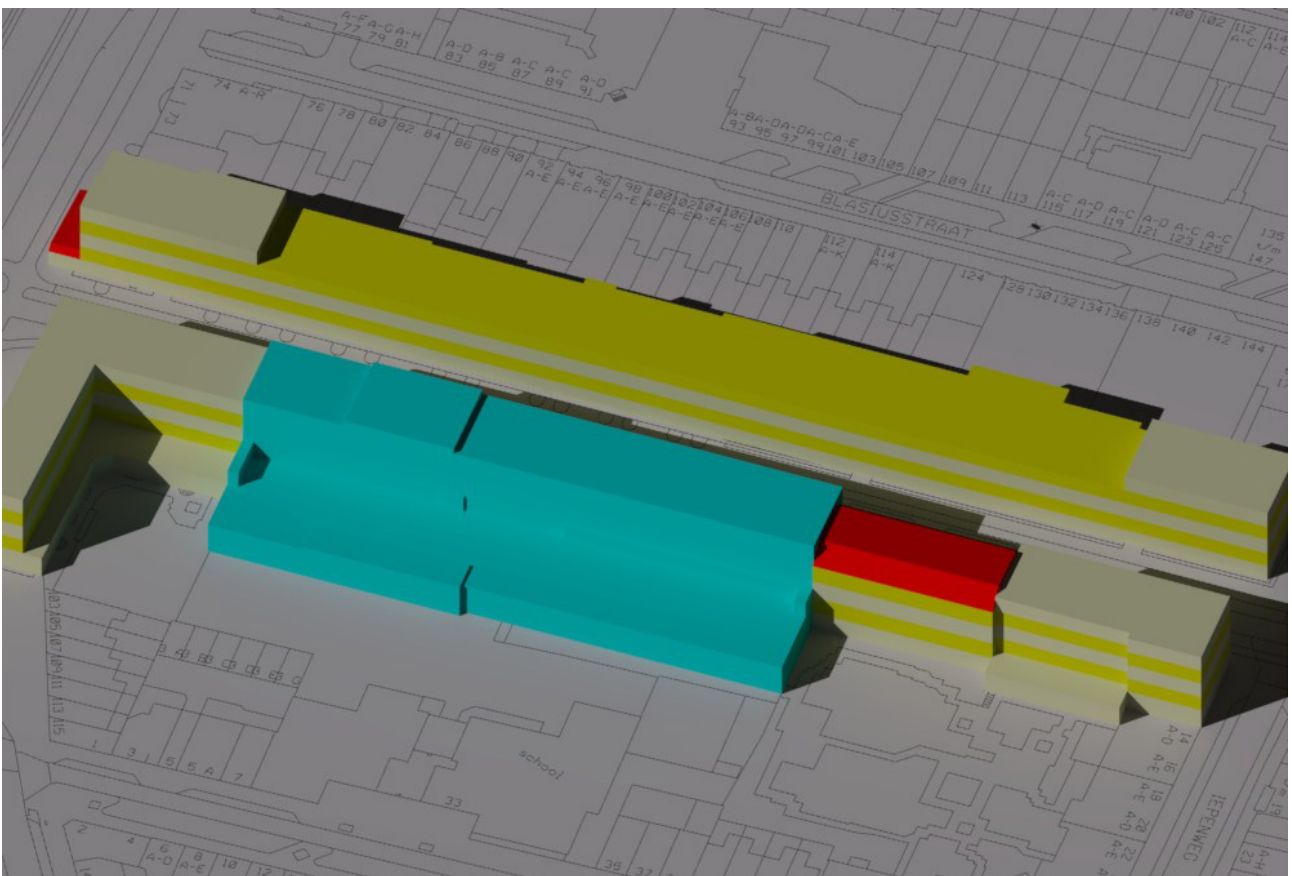


12.00 uur nieuwe situatie

21 maart

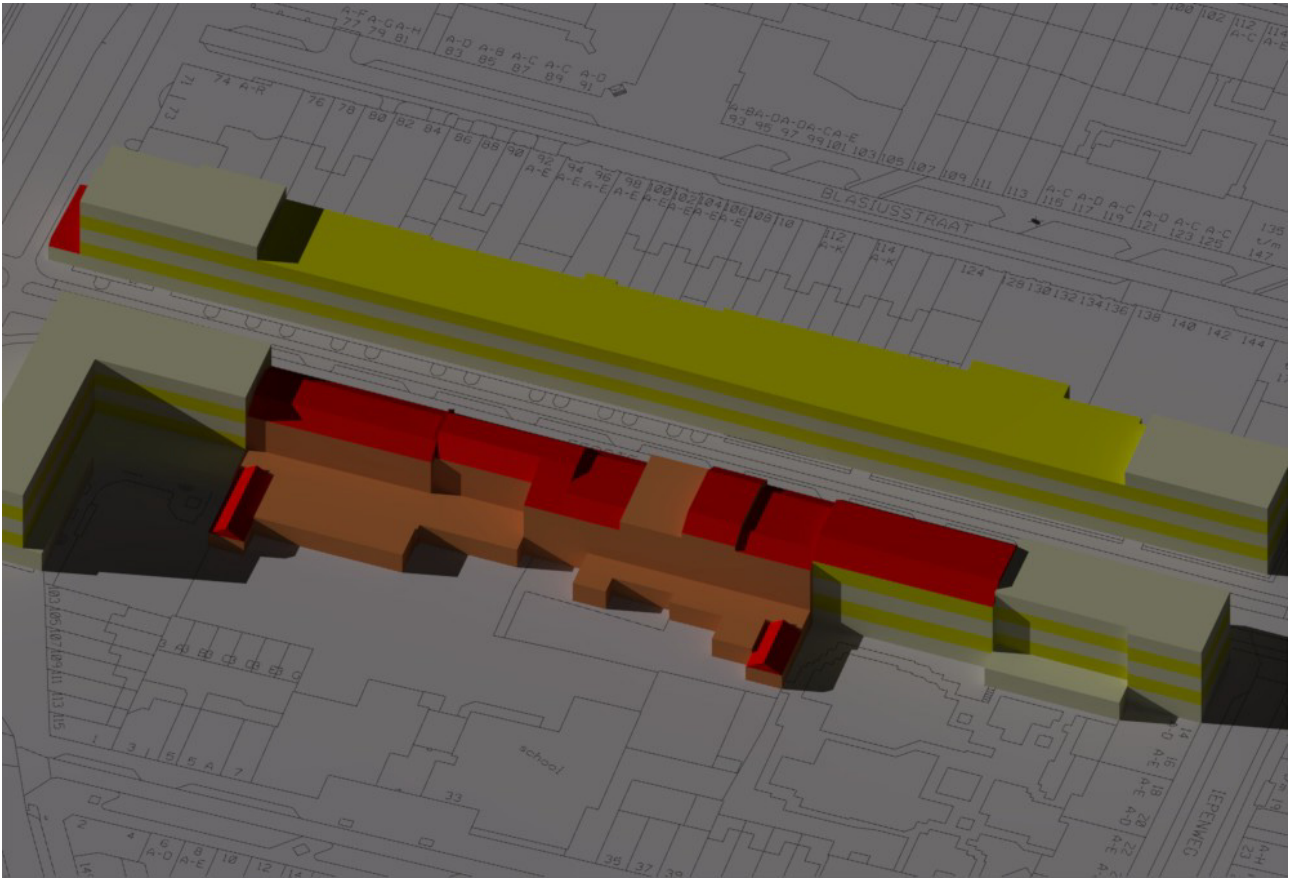


14.00 uur bestaande situatie

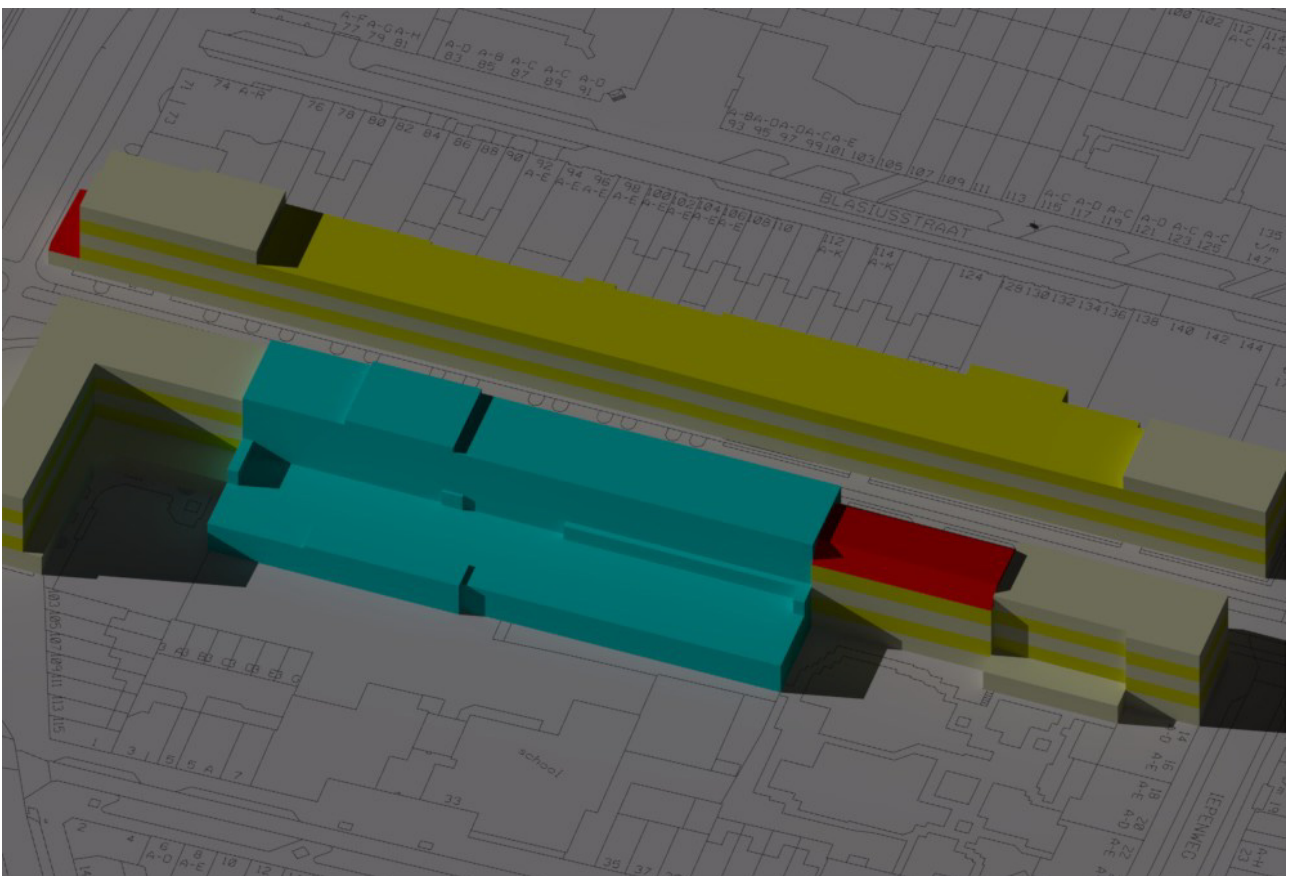


14.00 uur nieuwe situatie

21 maart

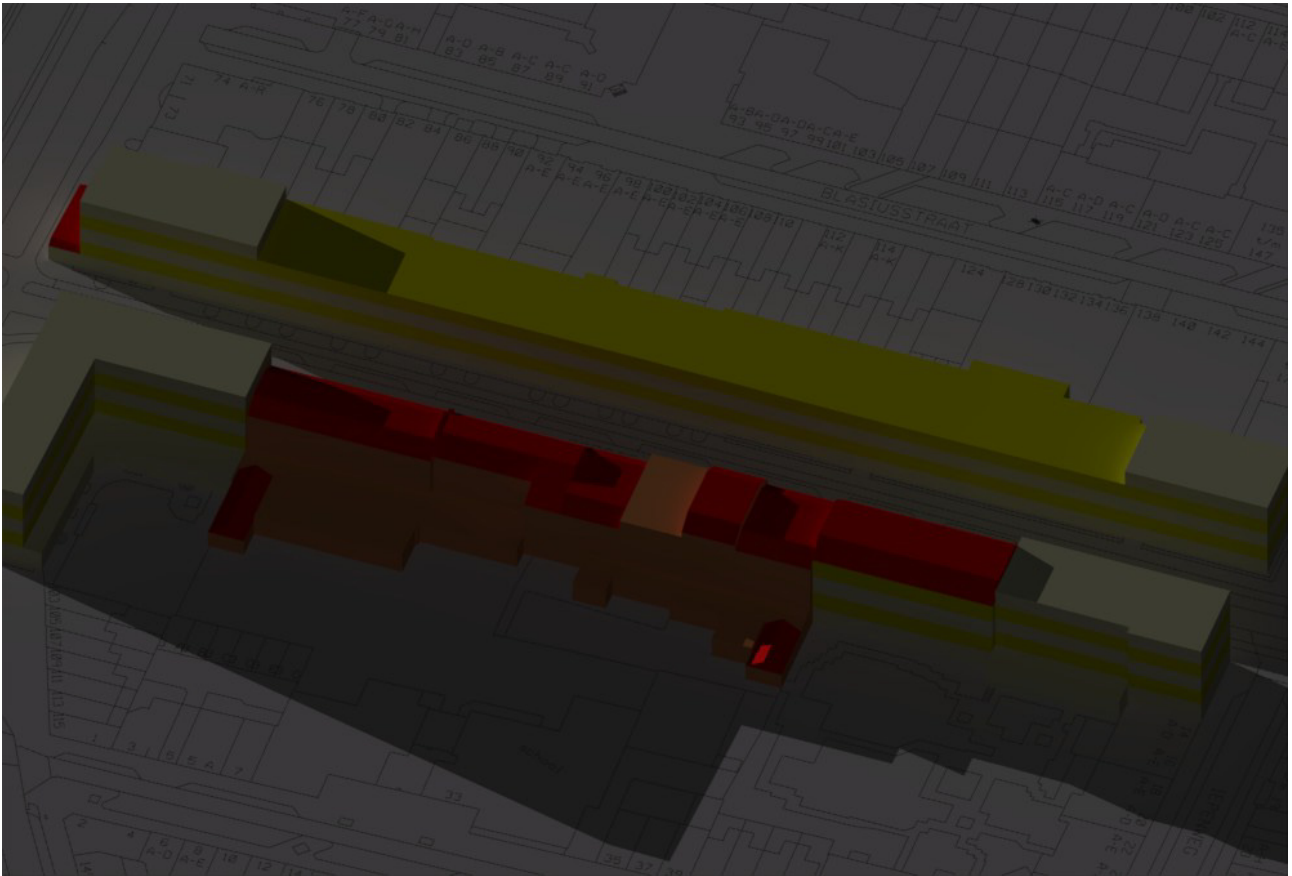


16.00 uur bestaande situatie

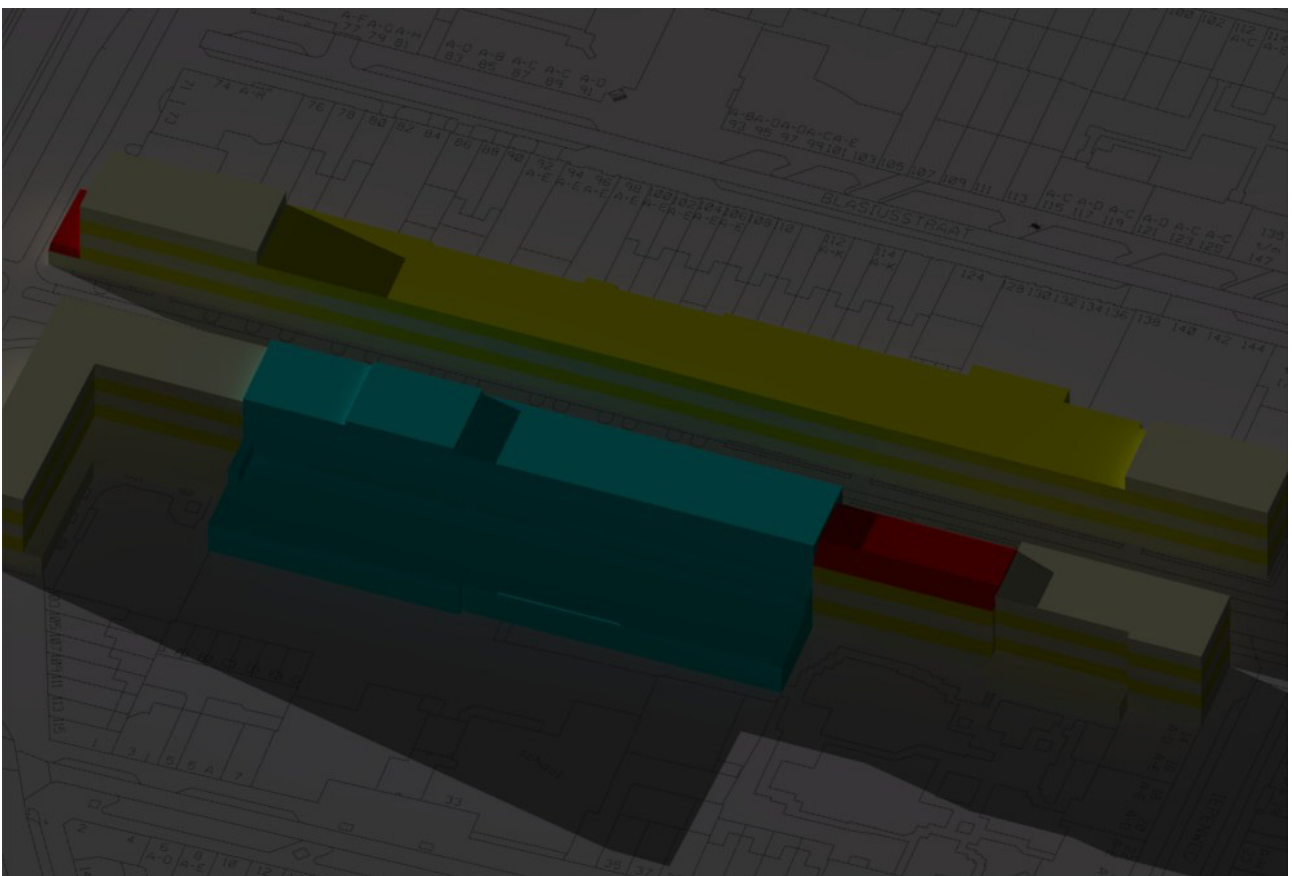


16.00 uur nieuwe situatie

21 maart



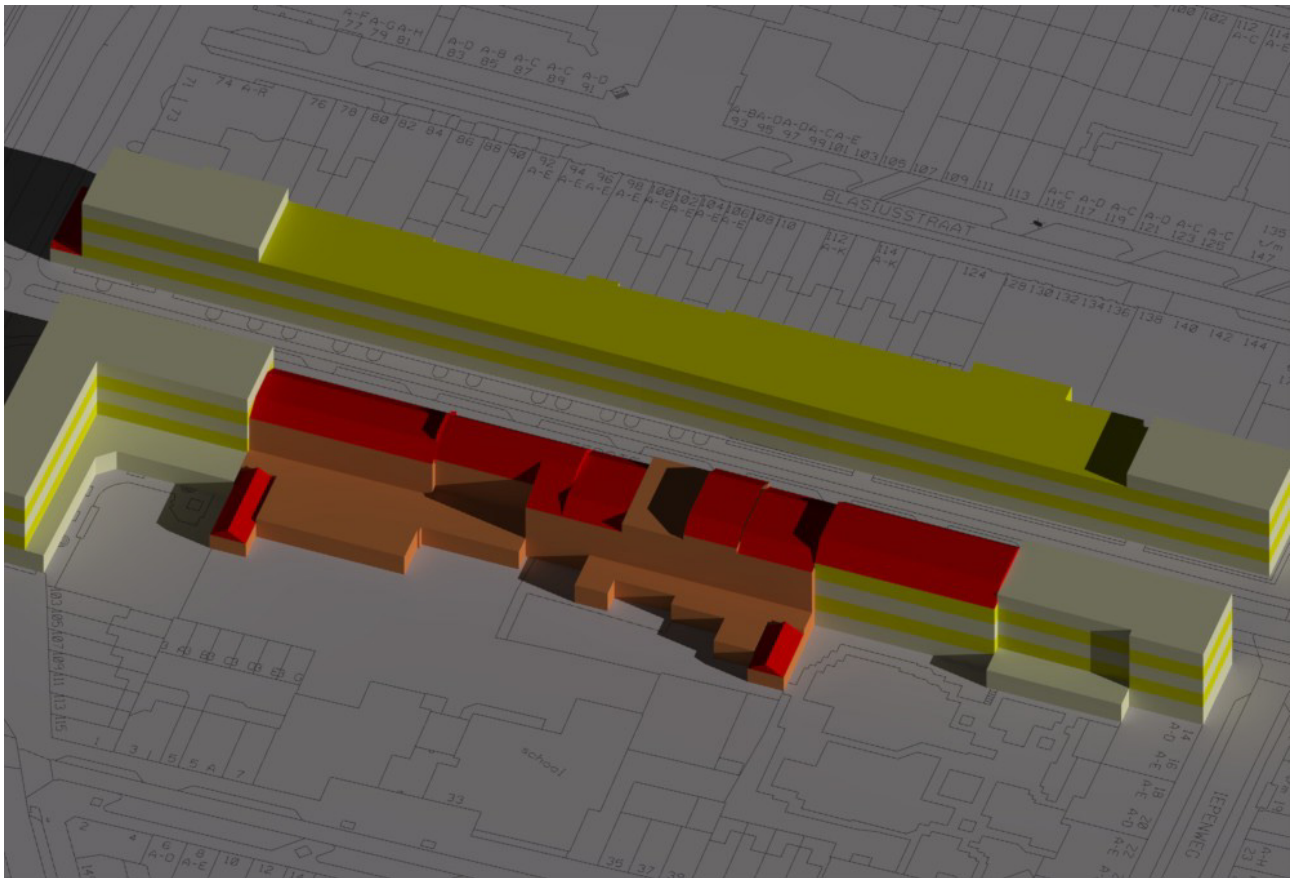
18.00 uur bestaande situatie



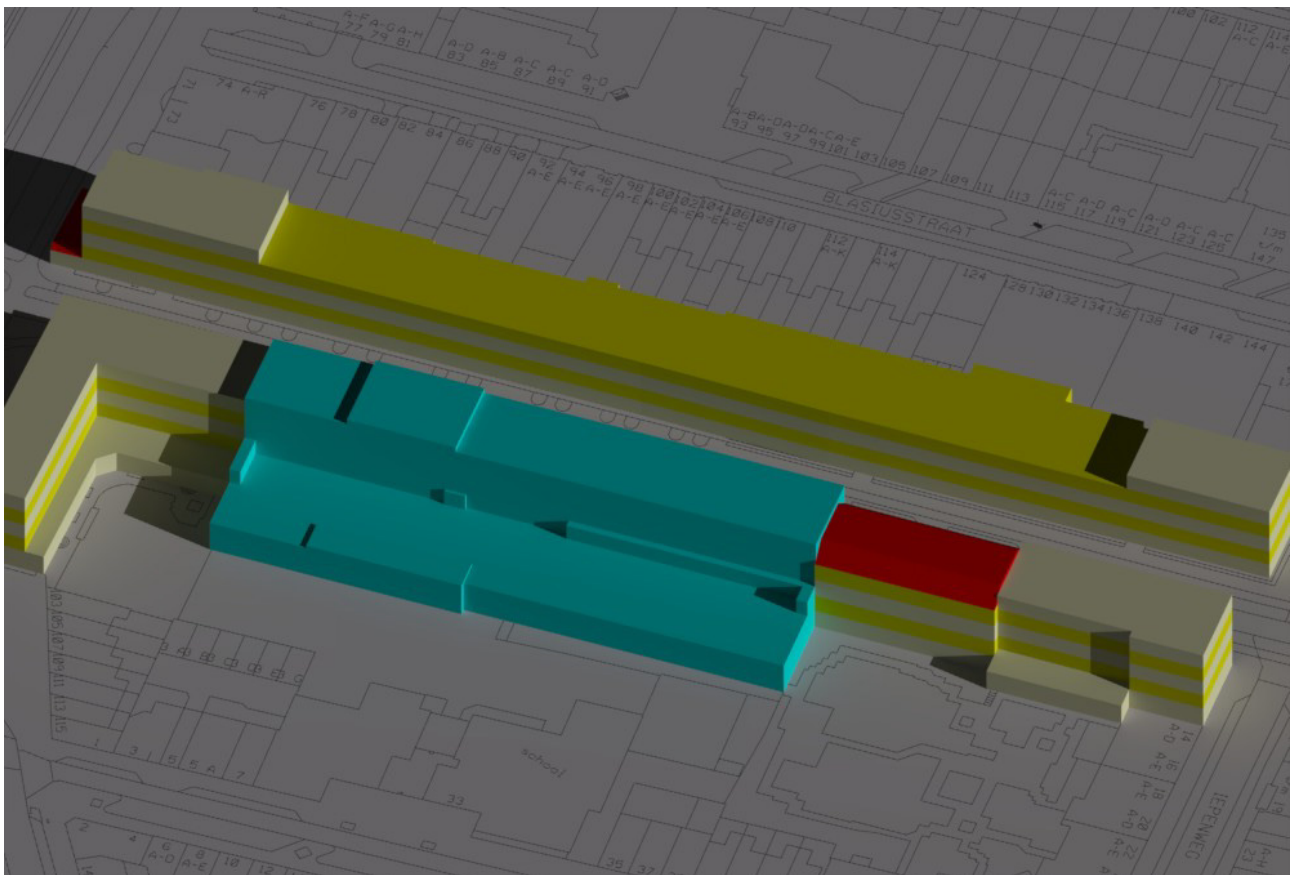
18.00 uur nieuwe situatie

21 Juni
GMT=+2

21 juni

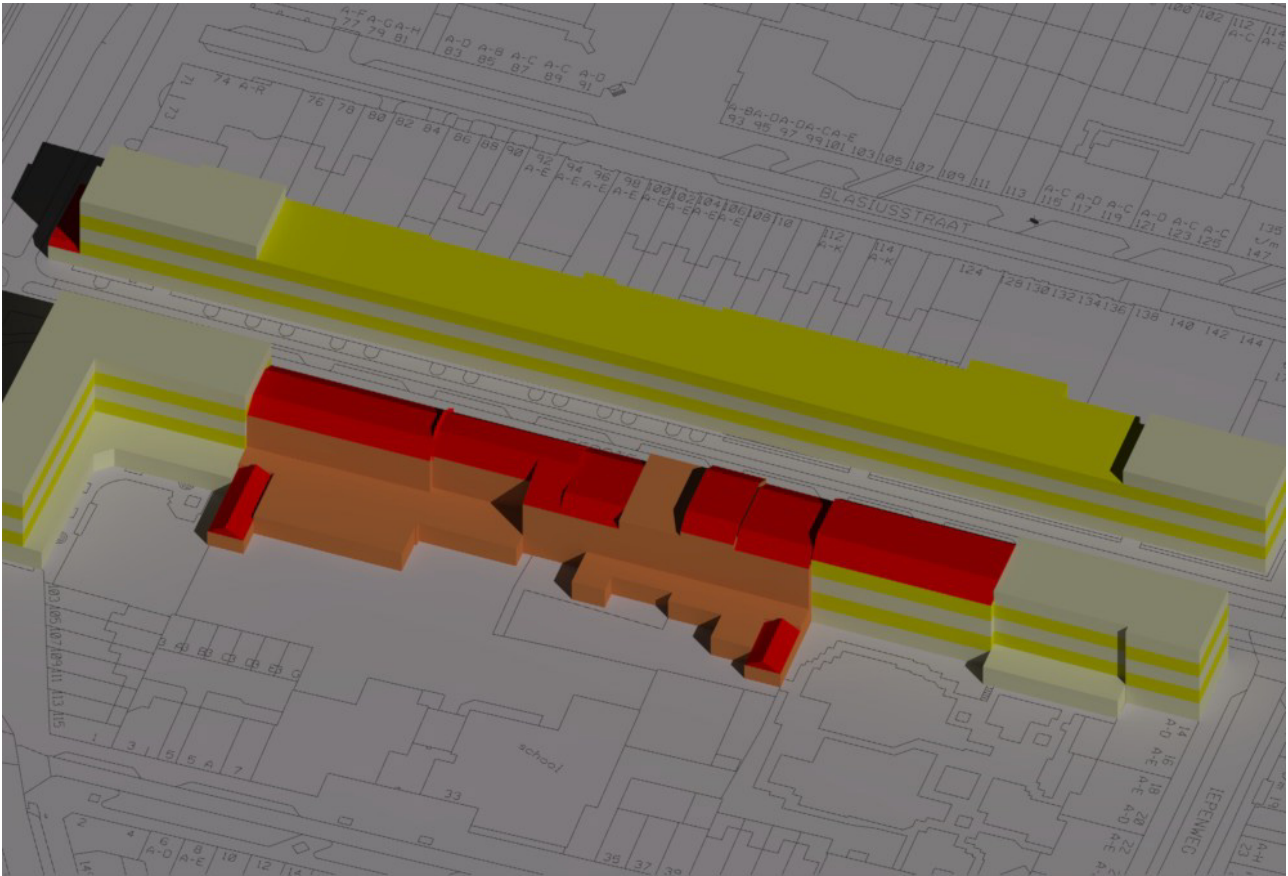


8.00 uur bestaande situatie

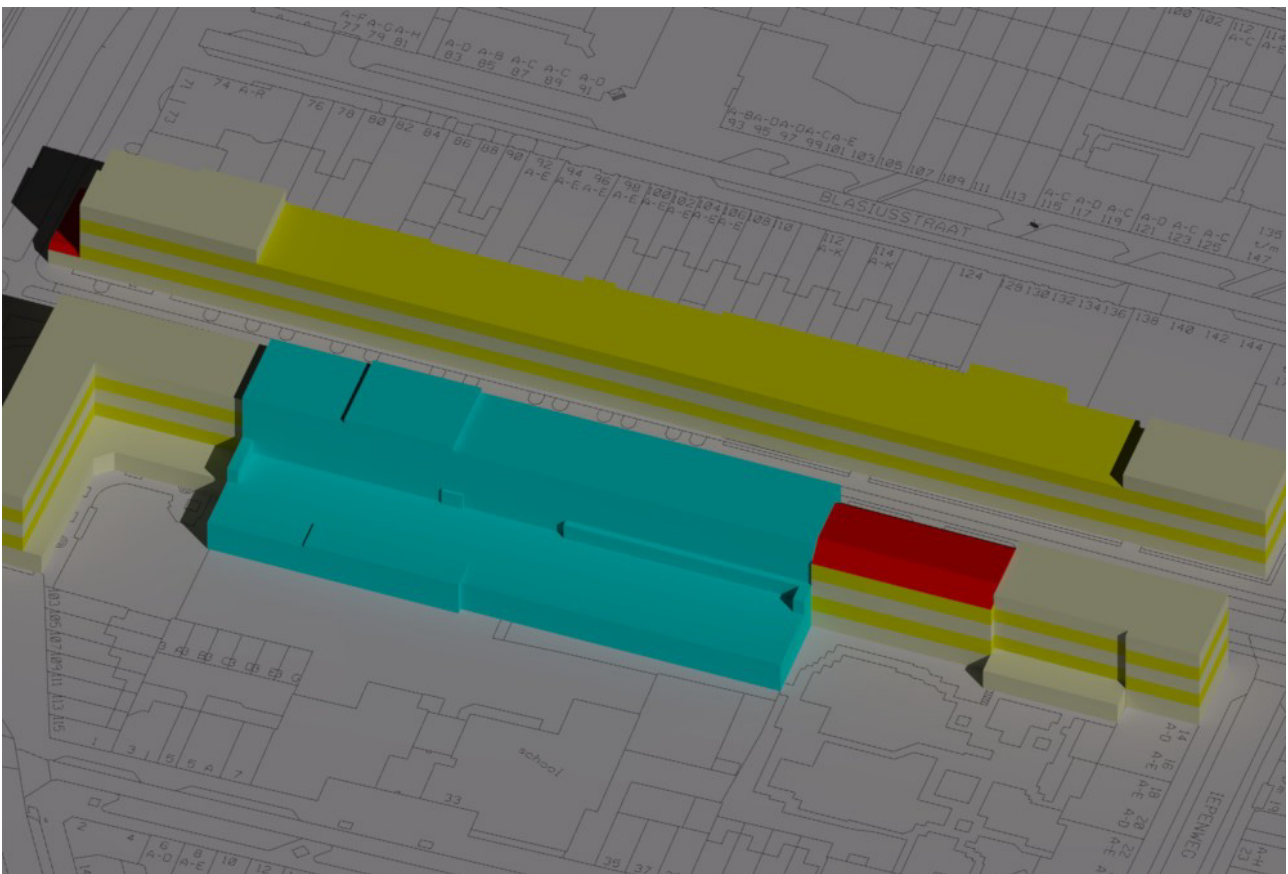


8.00 uur nieuwe situatie

21 juni

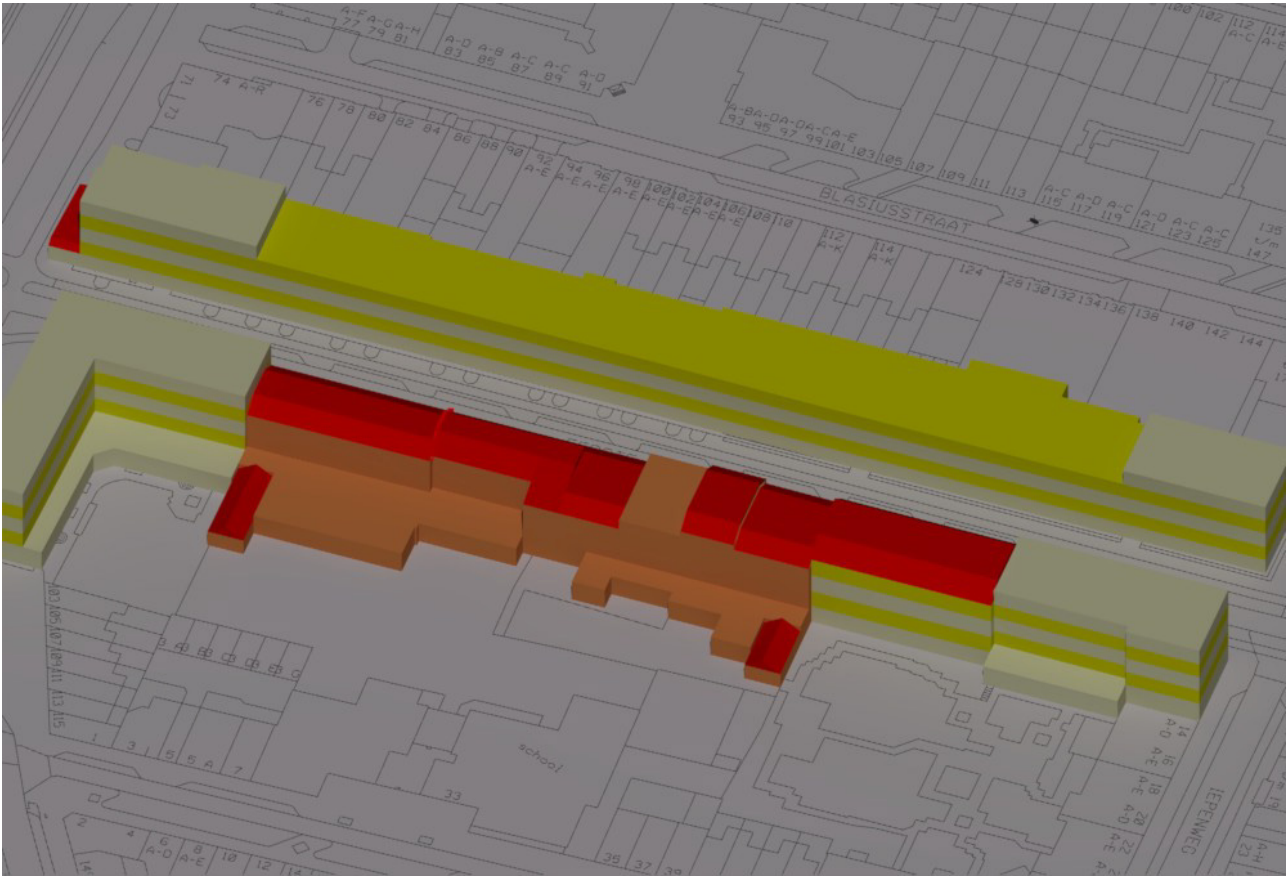


10.00 uur bestaande situatie

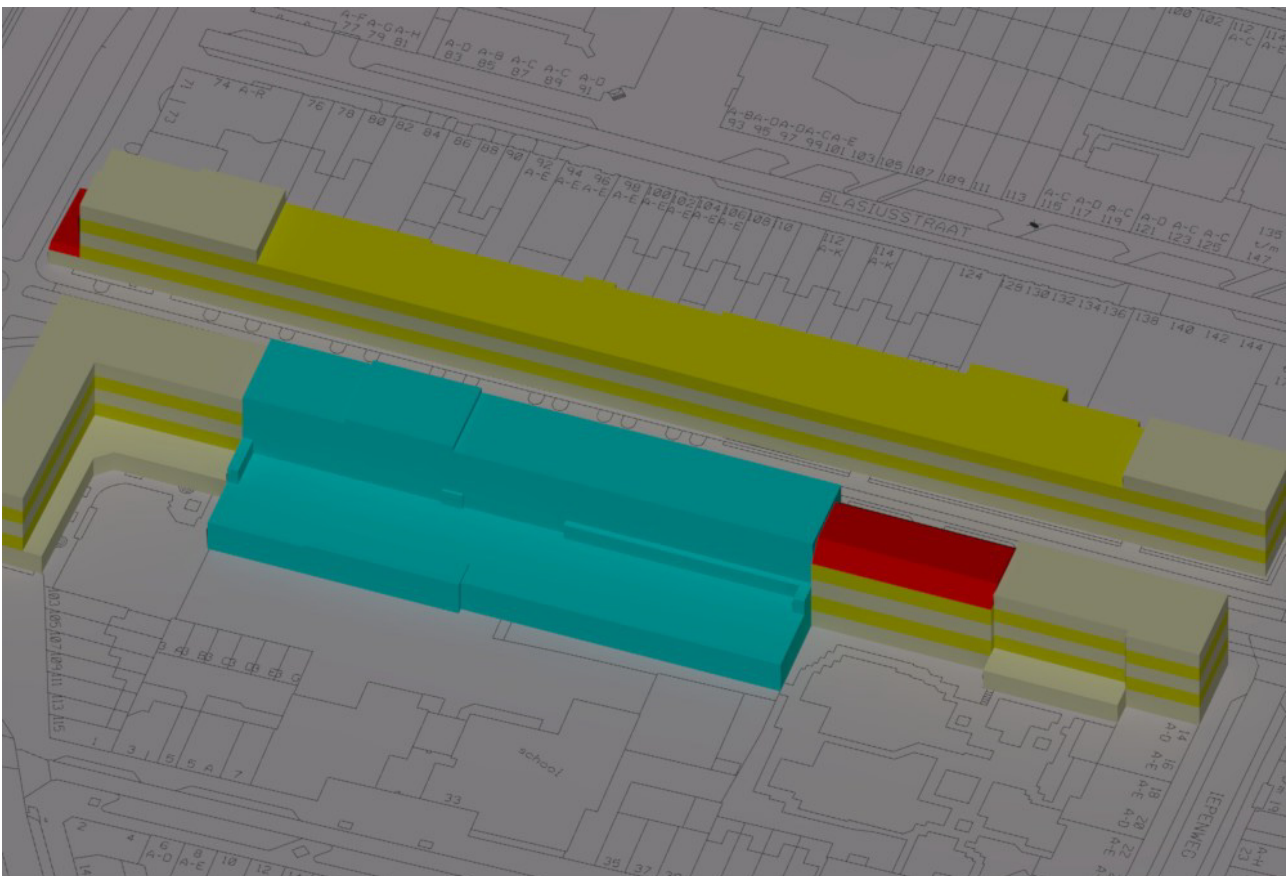


10.00 uur nieuwe situatie

21 juni

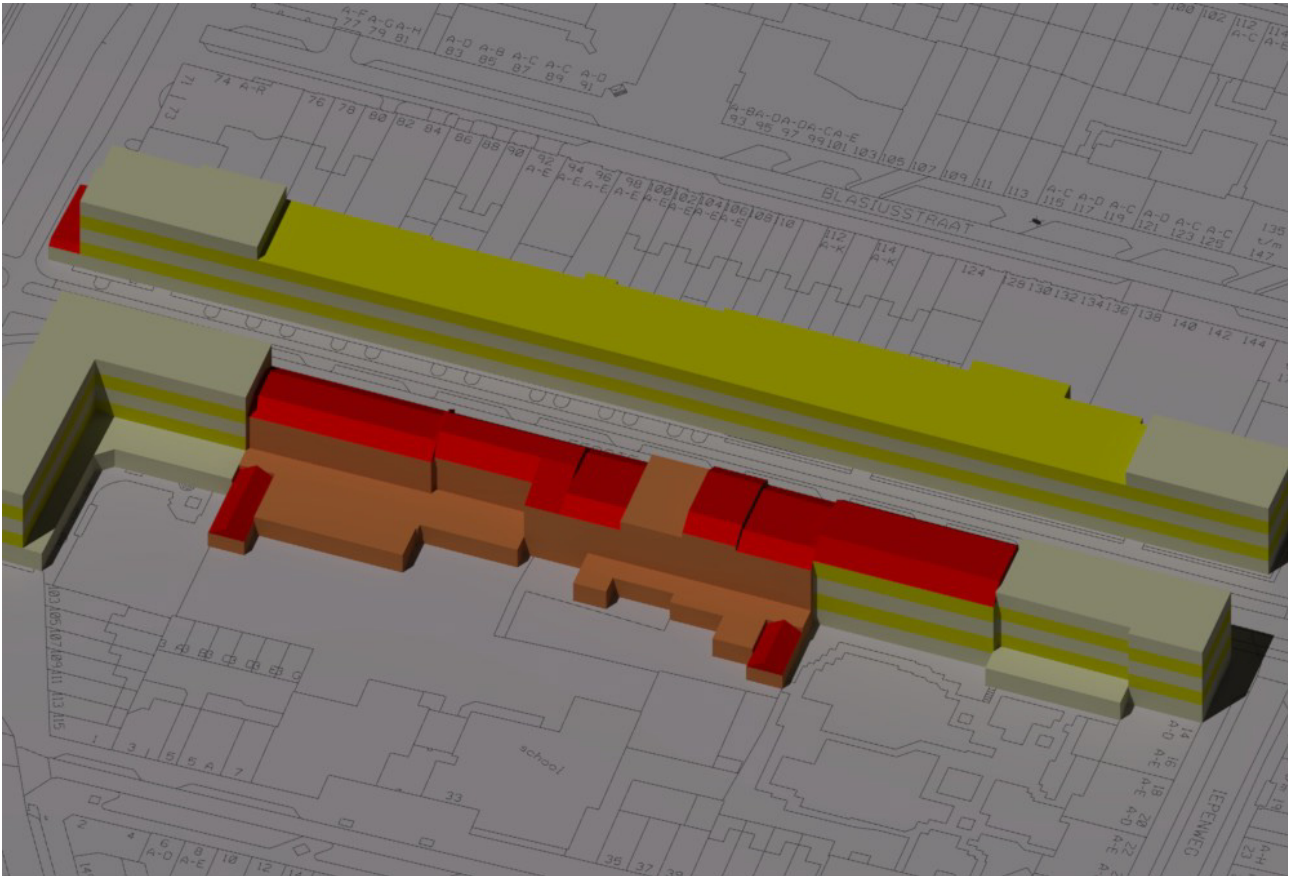


12.00 uur bestaande situatie

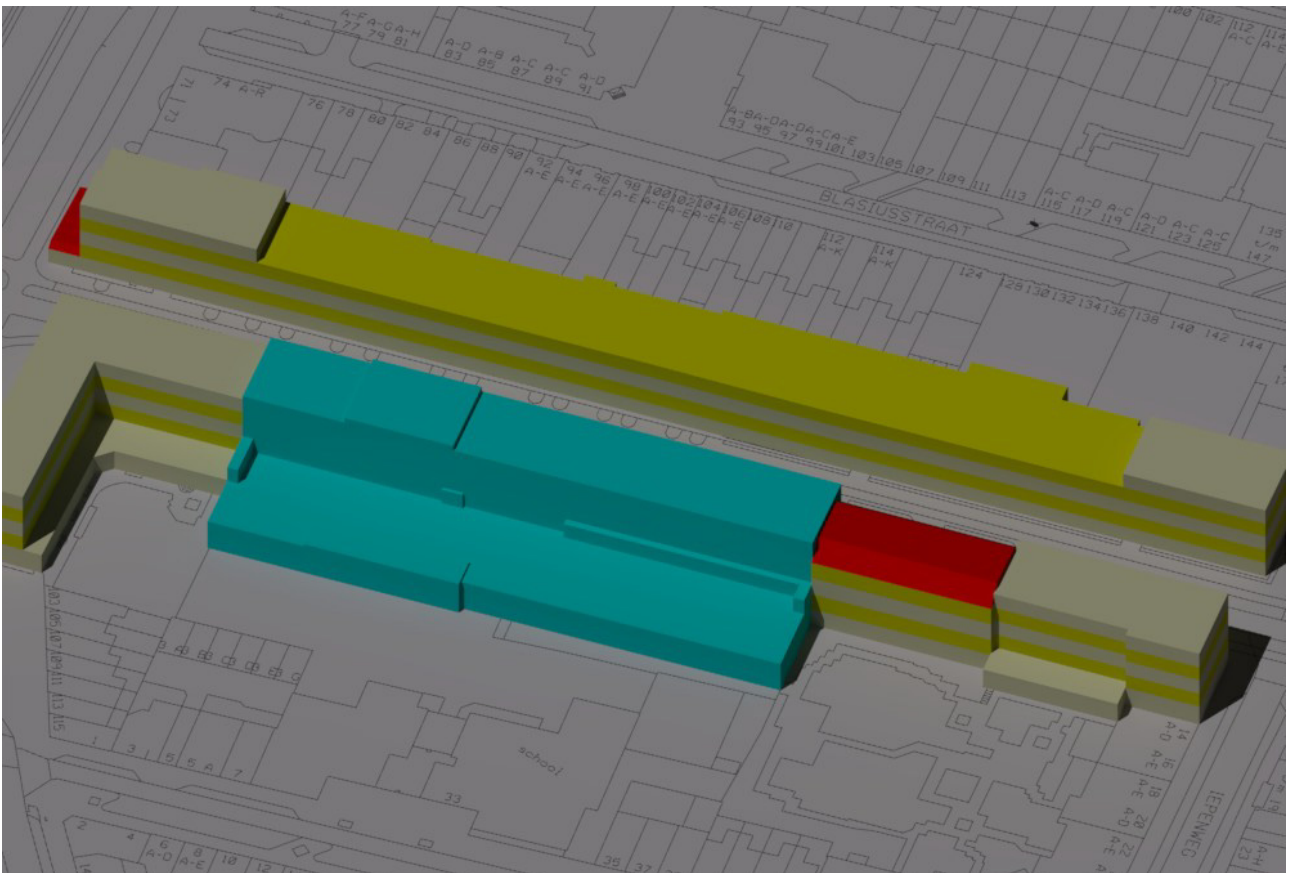


12.00 uur nieuwe situatie

21 juni

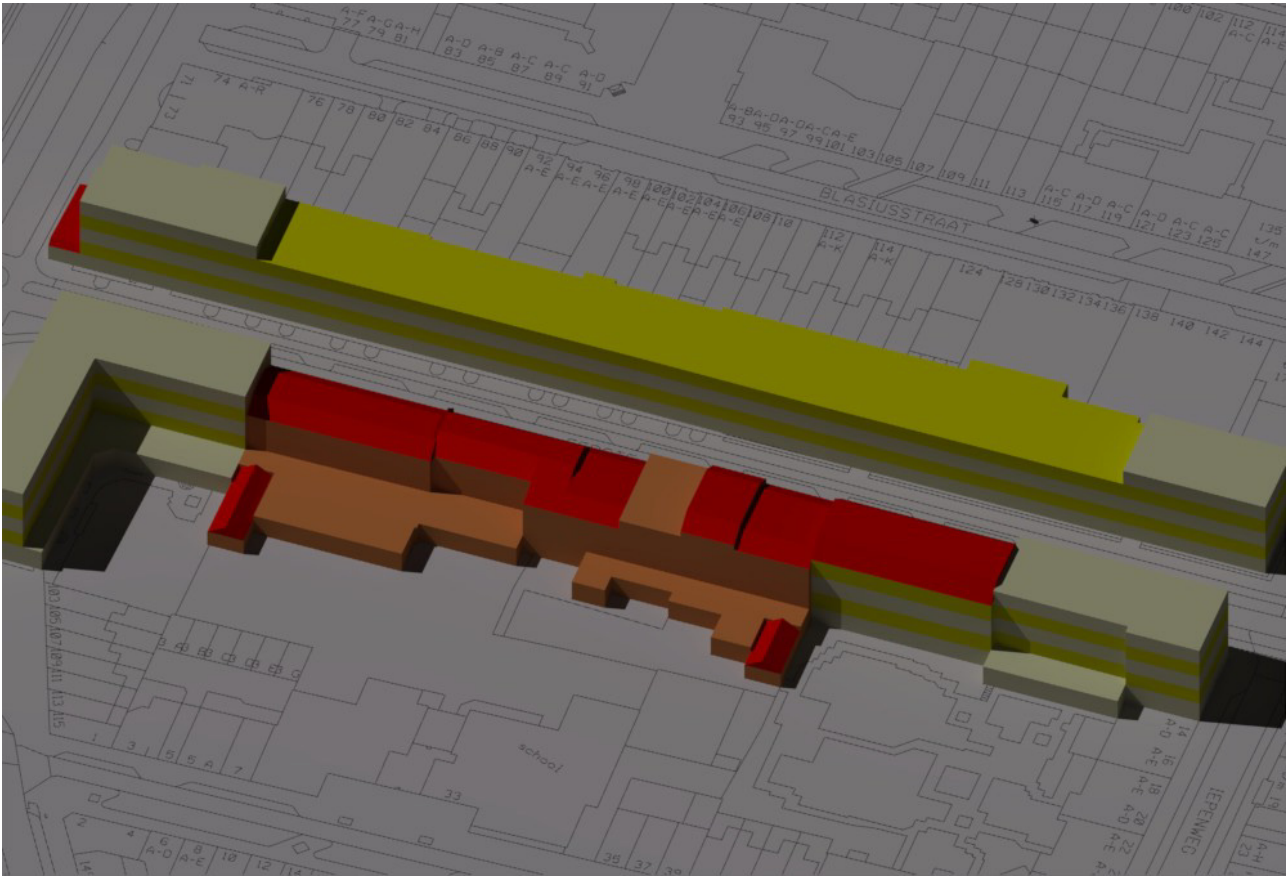


14.00 uur bestaande situatie

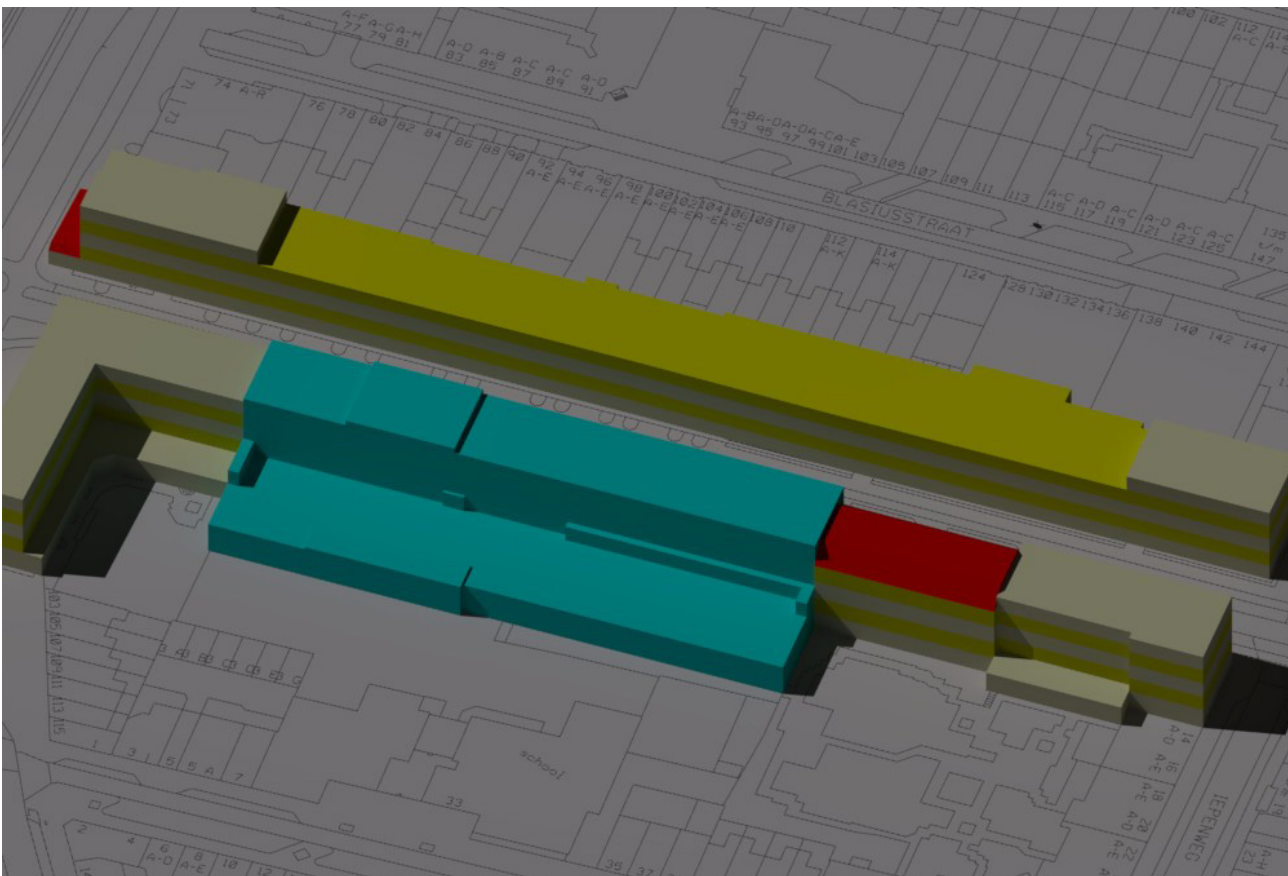


14.00 uur nieuwe situatie

21 juni

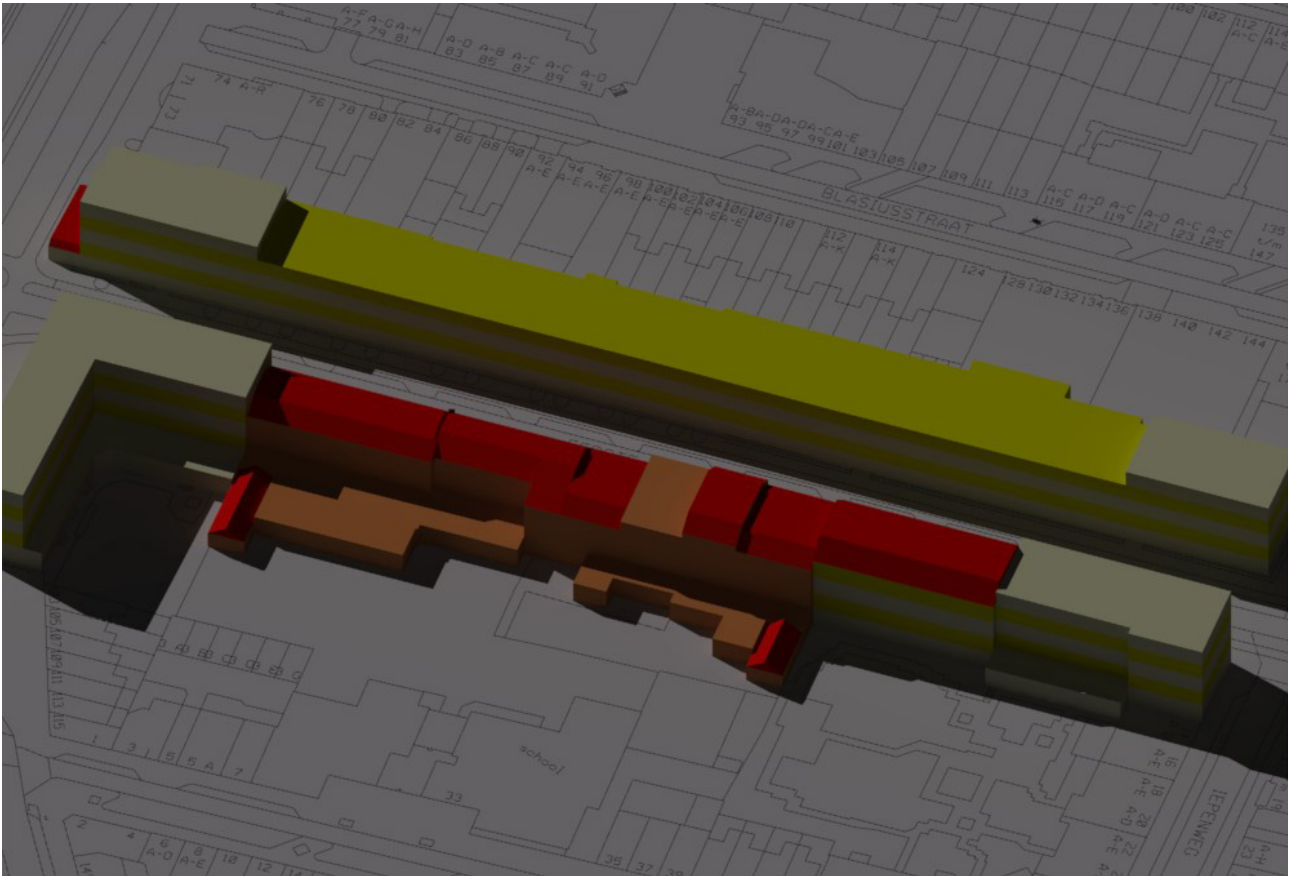


16.00 uur bestaande situatie

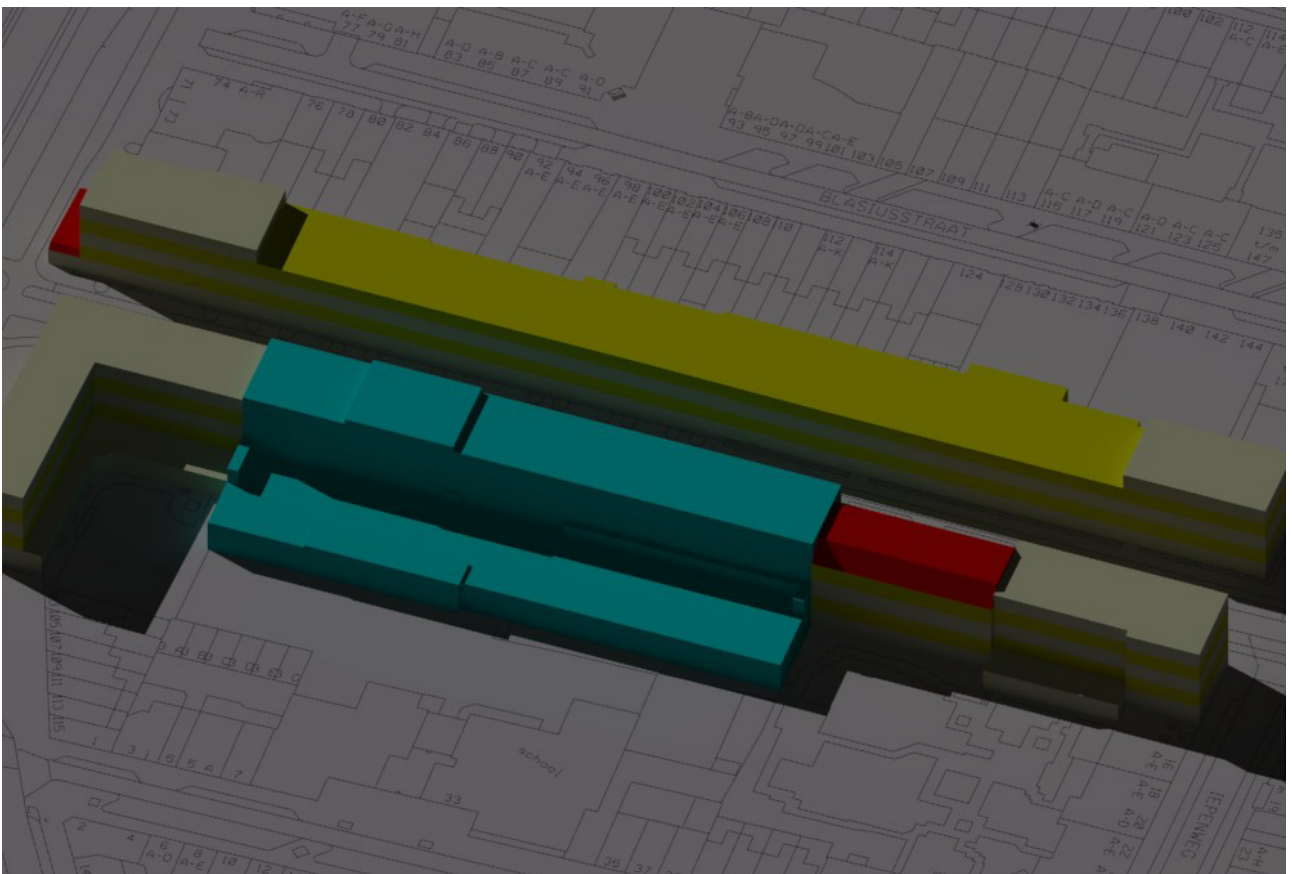


16.00 uur nieuwe situatie

21 juni

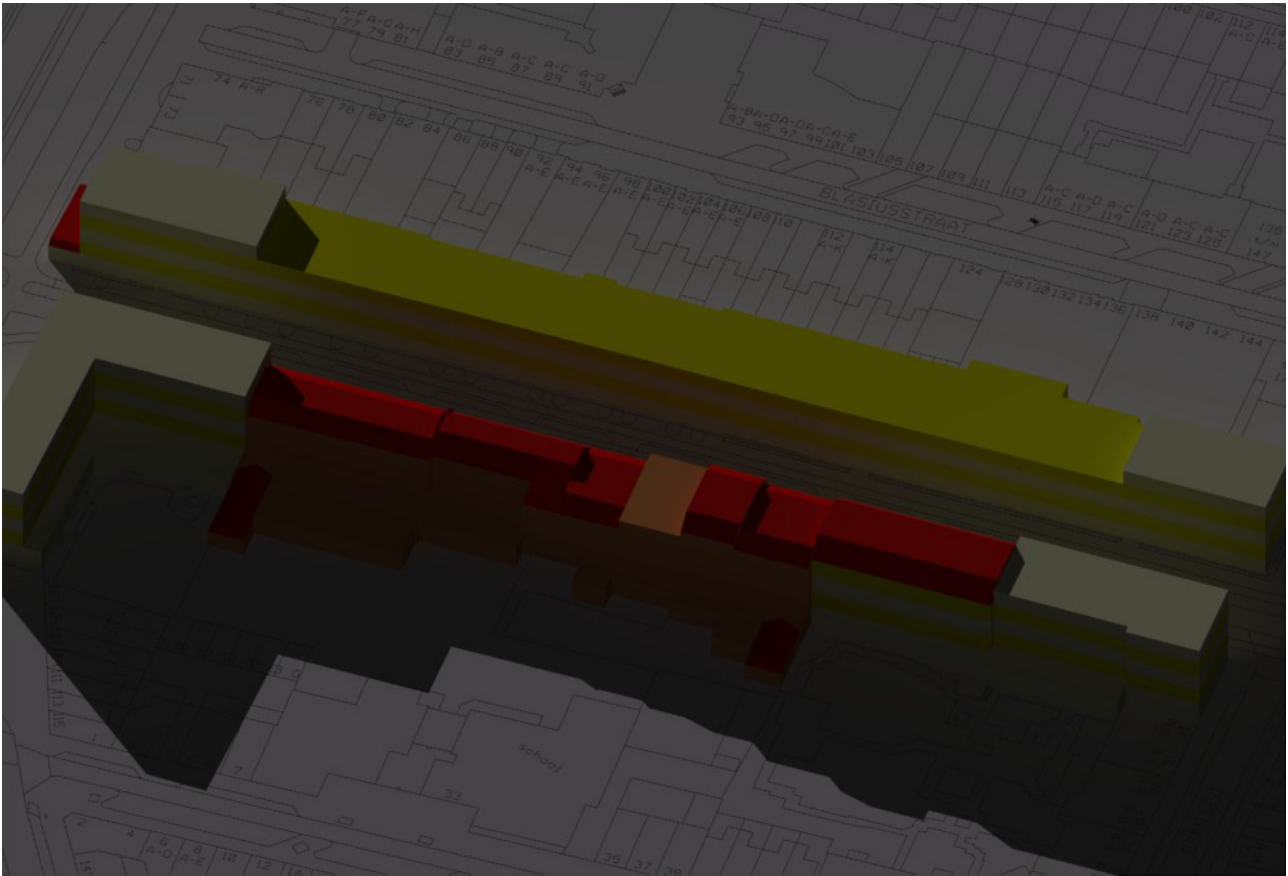


18.00 uur bestaande situatie

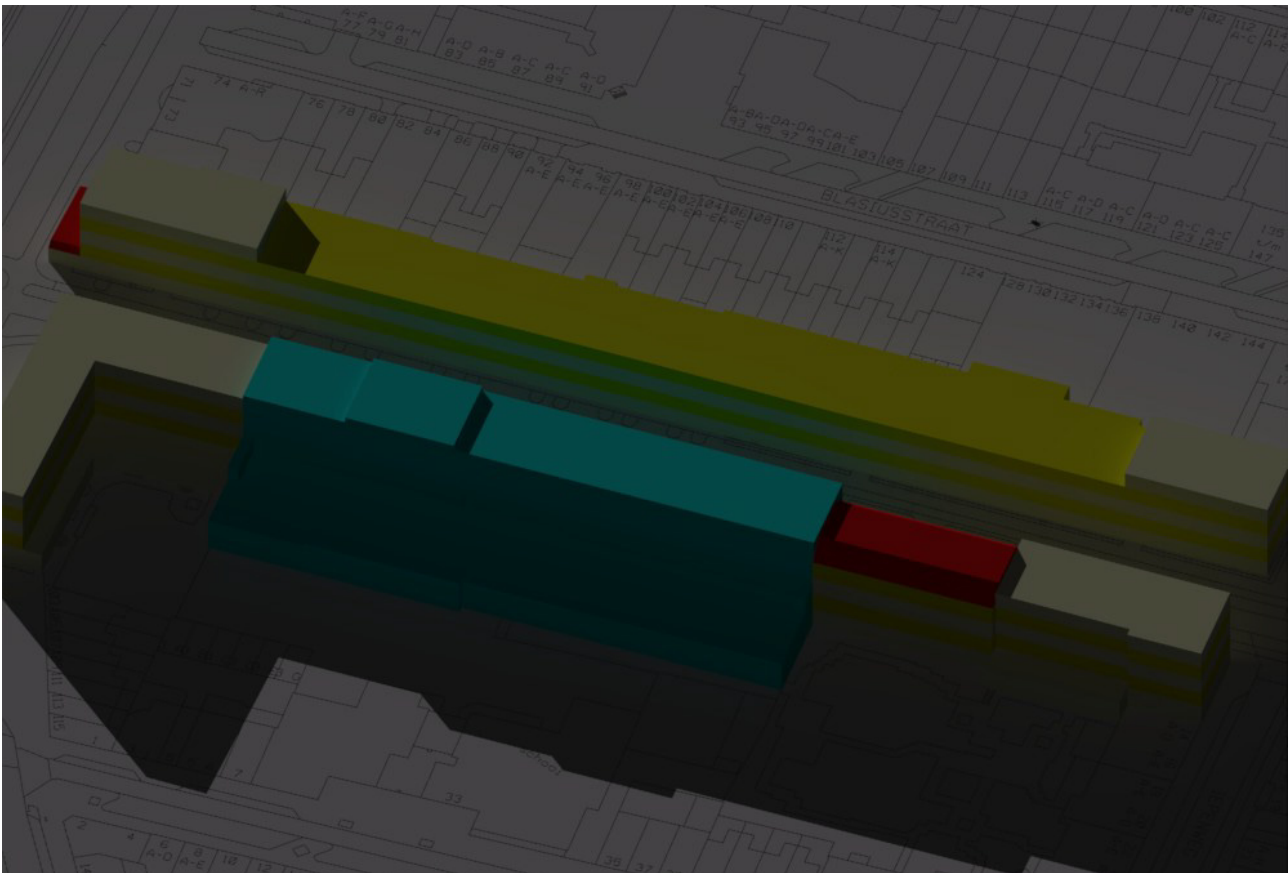


18.00 uur nieuwe situatie

21 juni



20.00 uur bestaande situatie

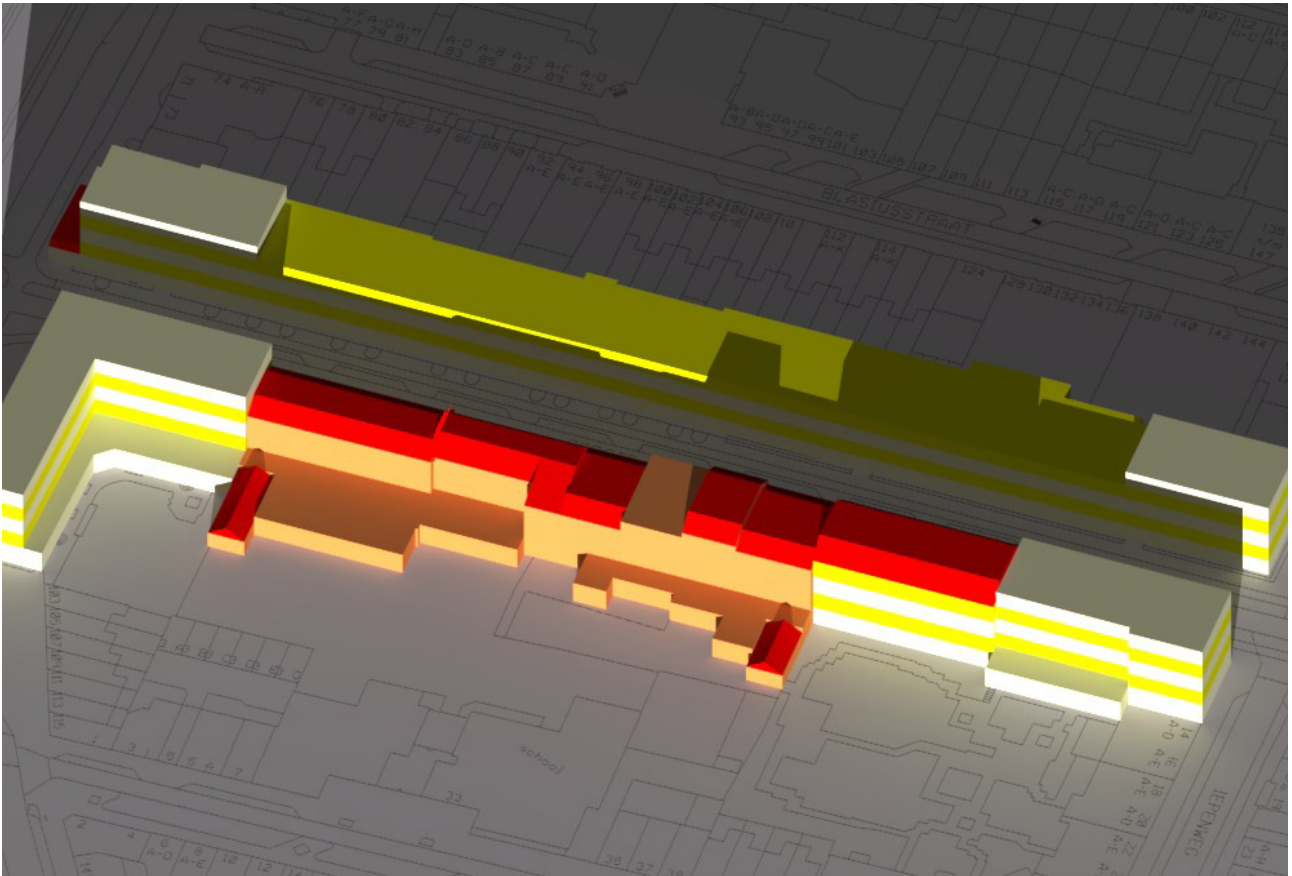


20.00 uur nieuwe situatie

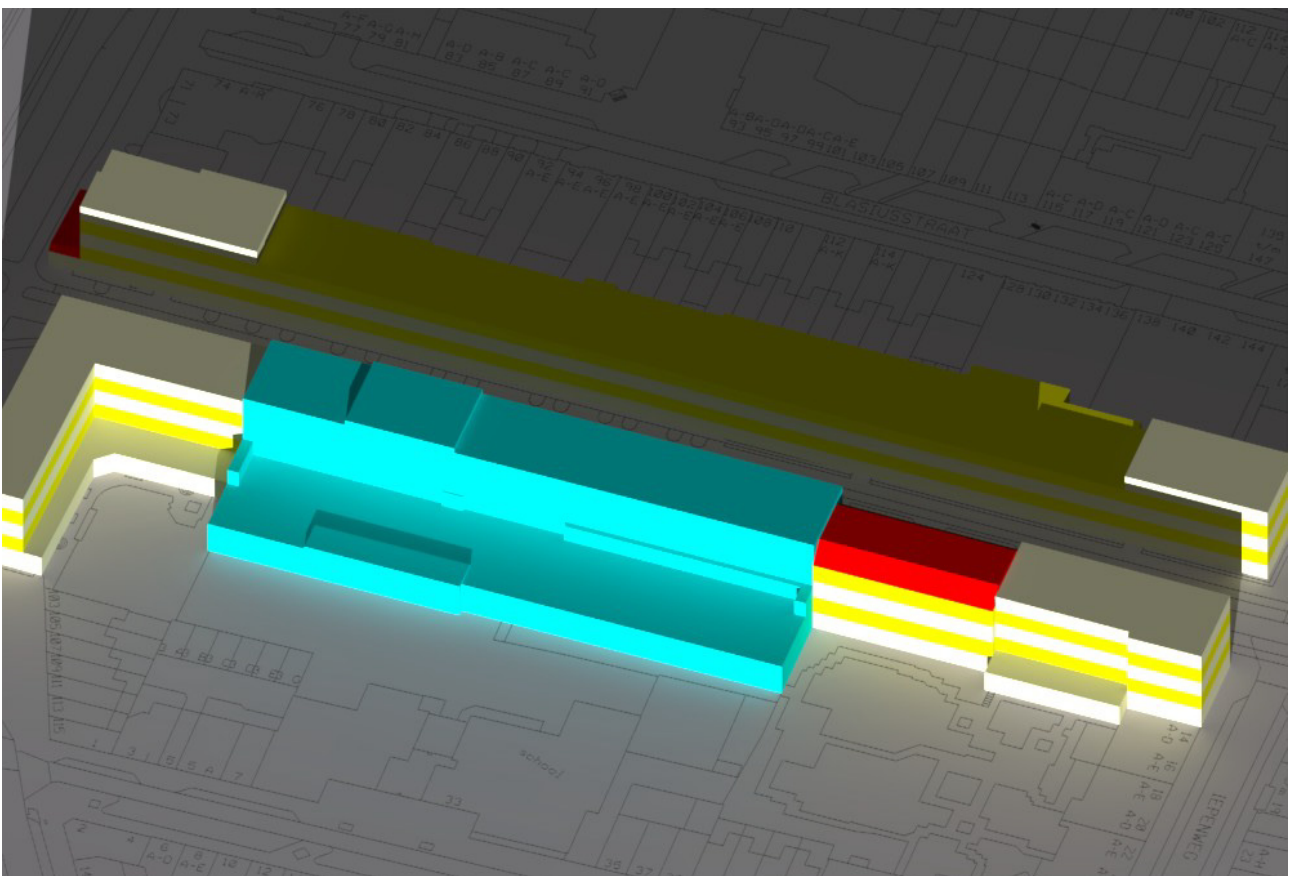
21 juni

21 December
GMT=+1

21 december

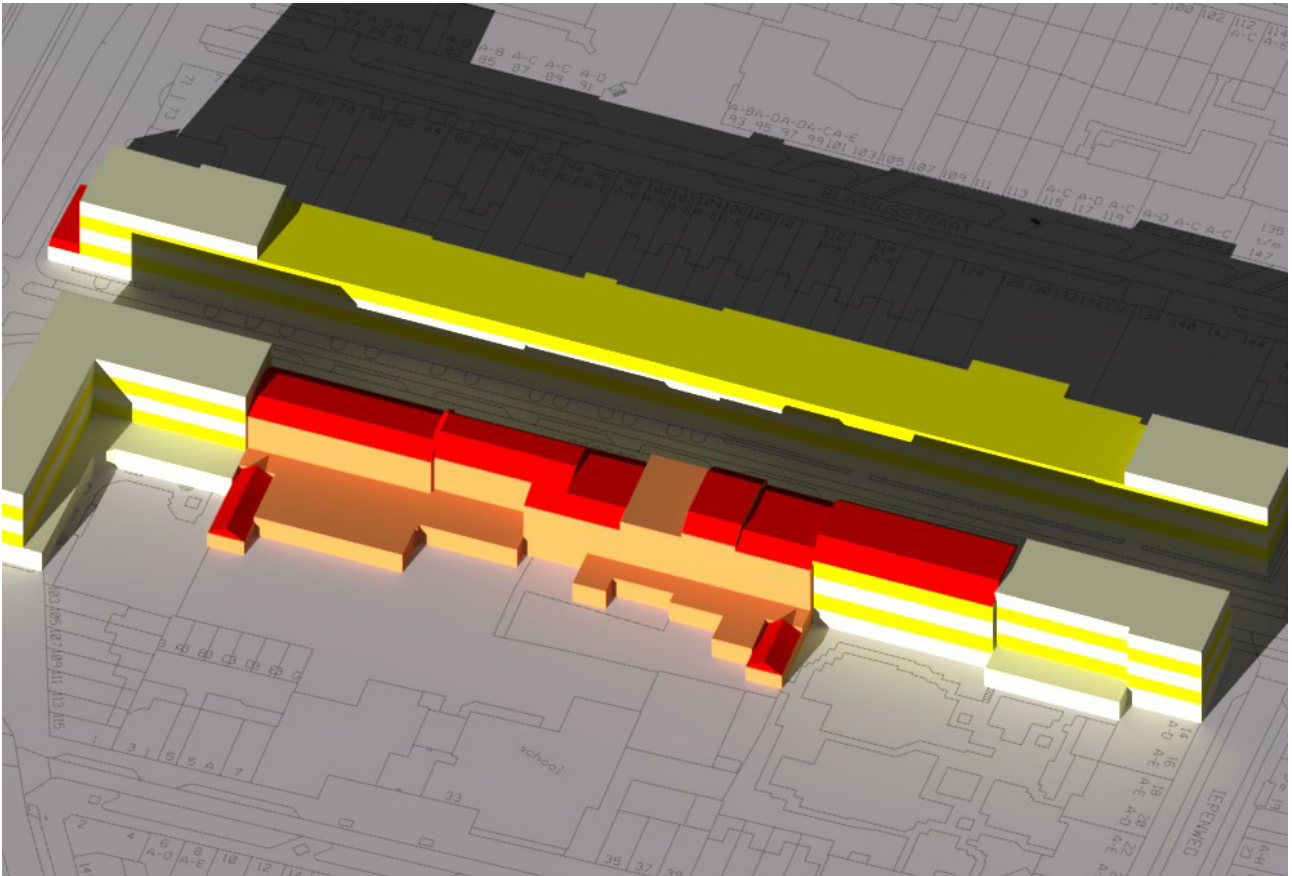


10.00 uur bestaande situatie

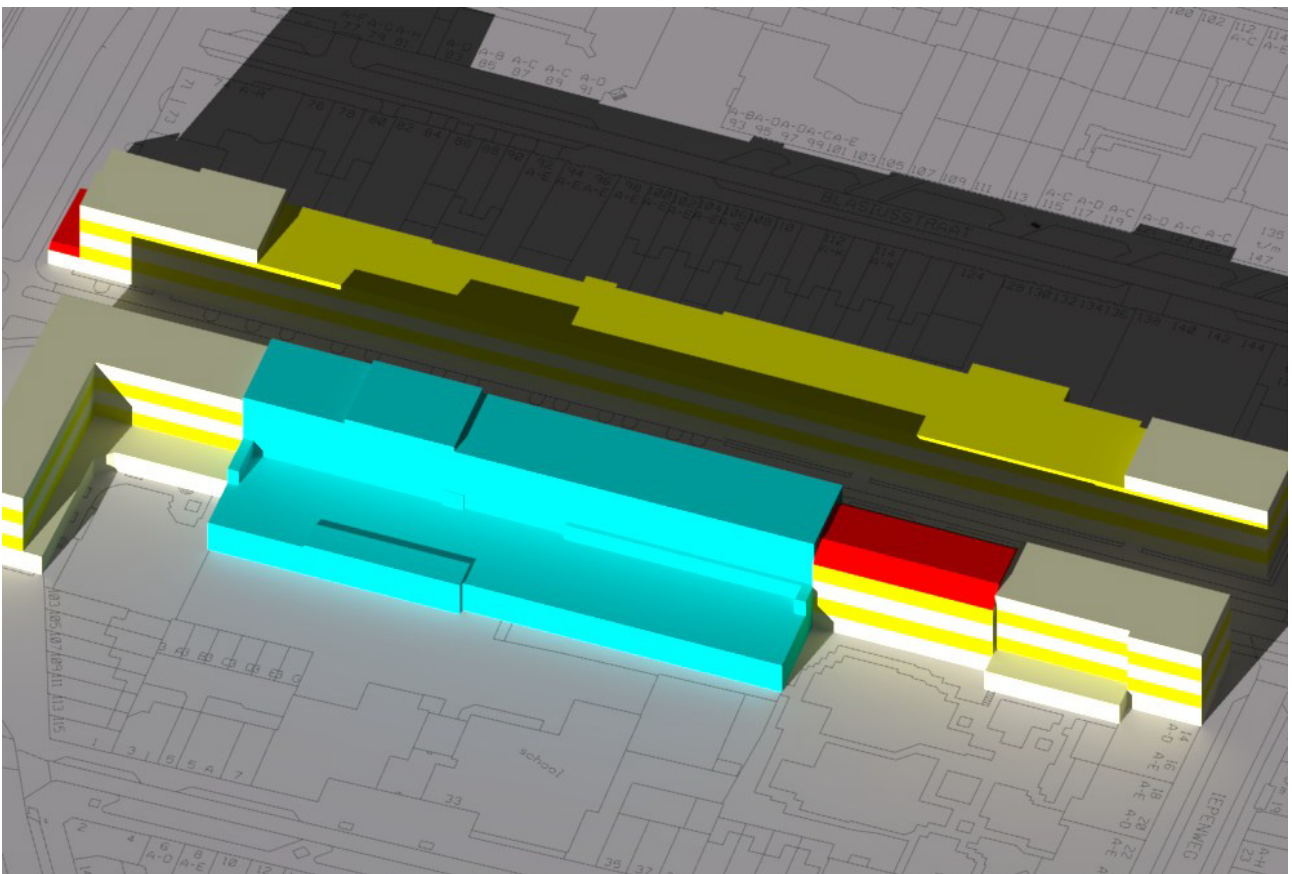


10.00 uur nieuwe situatie

21 december

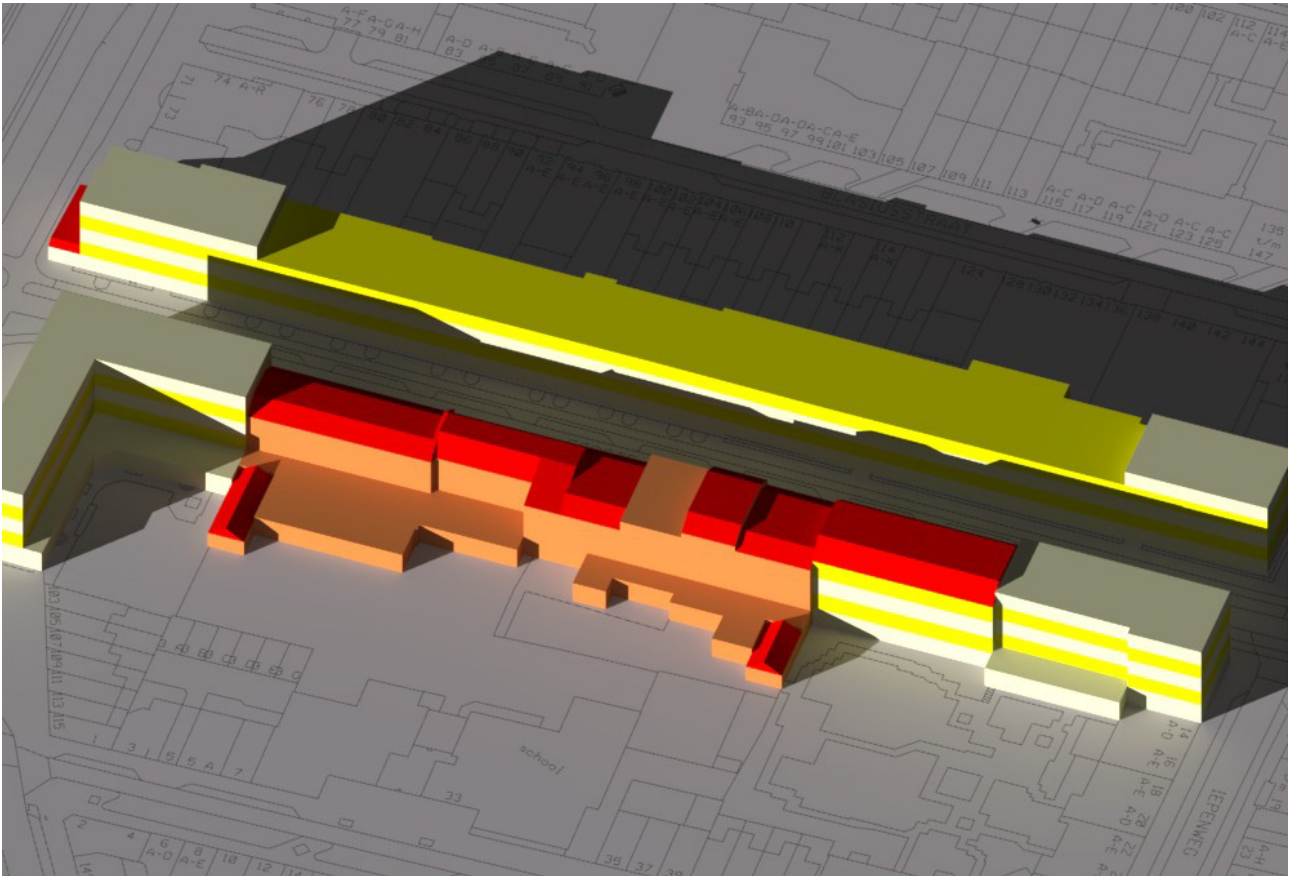


12.00 uur bestaande situatie

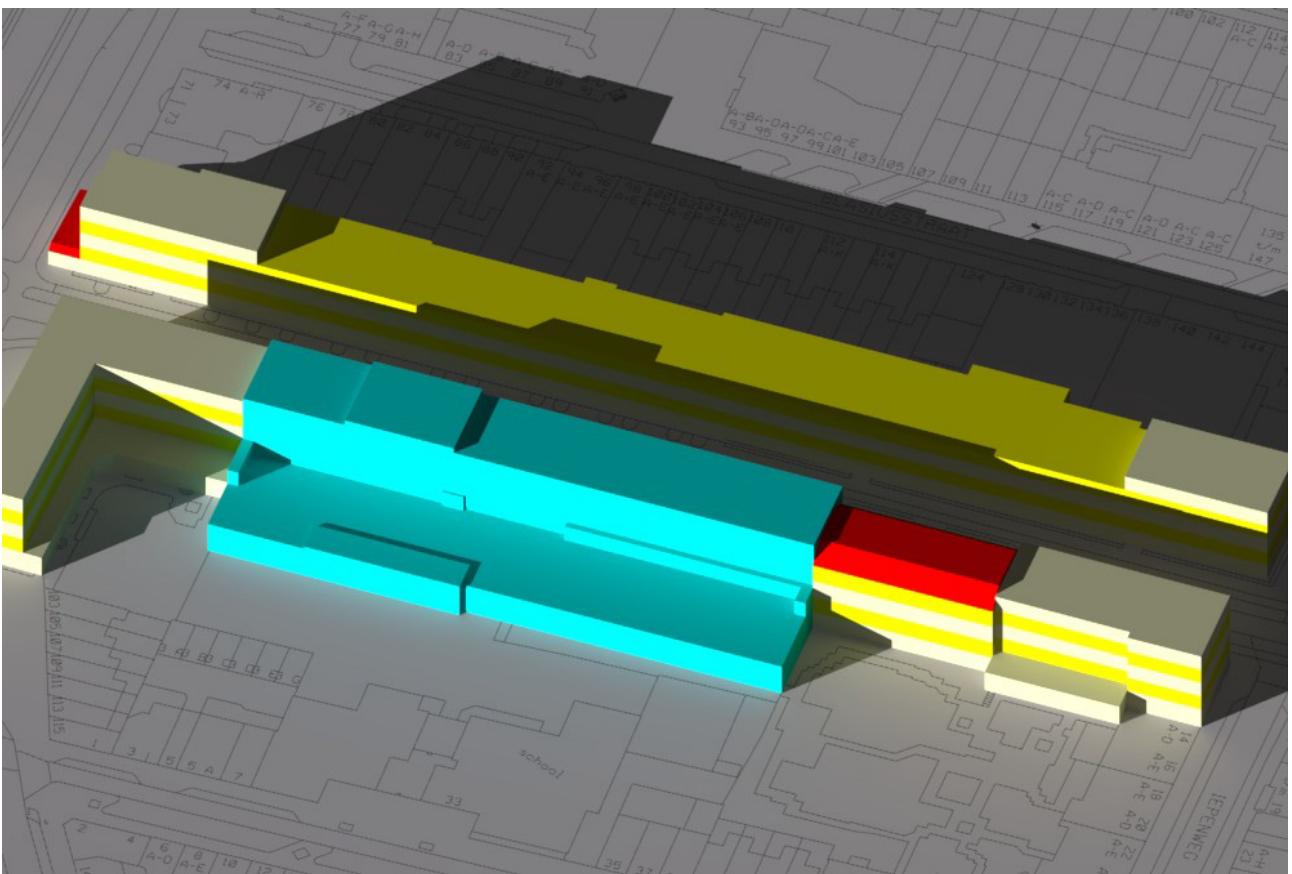


12.00 uur nieuwe situatie

21 december

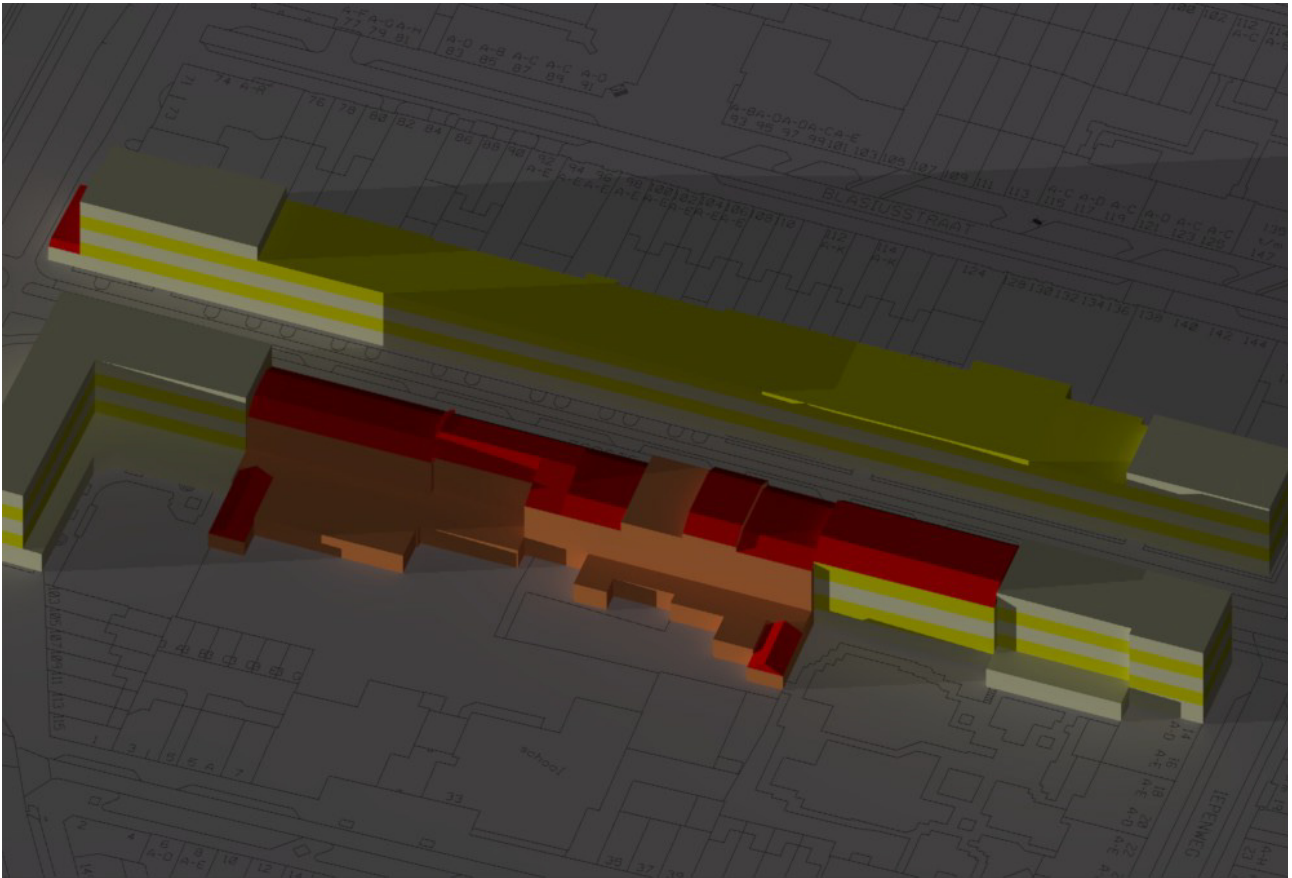


14.00 uur bestaande situatie

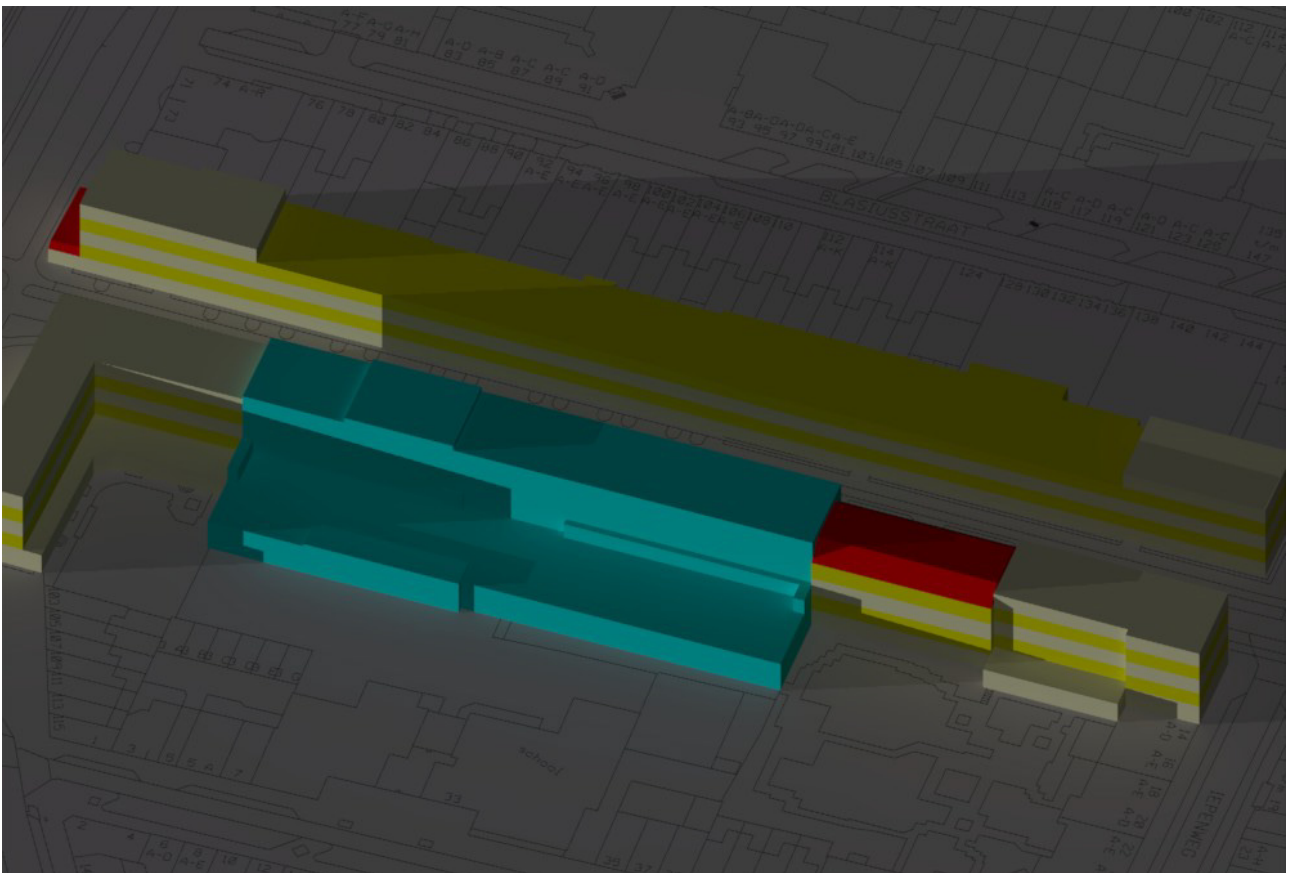


14.00 uur nieuwe situatie

21 december



16.00 uur bestaande situatie



16.00 uur nieuwe situatie