



# SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

## RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot Bestemmingsplan IJburg 1<sup>e</sup> fase, 3<sup>e</sup> herziening IJtram

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| opdracht | 3936110               |
| status   | concept               |
| datum    | november 2019         |
| adviseur | T.M. Versteegen RT RM |

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM

T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

## INHOUDSOPGAVE

|      |                                                                    |    |
|------|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | INLEIDING .....                                                    | 3  |
| 1.1  | Opdracht.....                                                      | 3  |
| 1.2  | Gesprek.....                                                       | 3  |
| 1.3  | Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen .....                   | 3  |
| 2    | WETGEVING EN JURISPRUDENTIE .....                                  | 4  |
| 2.1  | Wet ruimtelijke ordening .....                                     | 4  |
| 2.2  | Actualiteiten rechtspraak .....                                    | 5  |
| 3    | PLANGEBIED.....                                                    | 6  |
| 4    | HUIDIGE PLANOLOGIE.....                                            | 7  |
| 5    | NIEUWE PLANOLOGIE .....                                            | 9  |
| 6    | PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER .....                  | 10 |
| 6.1  | Selectie van relevante aspecten .....                              | 10 |
| 6.2  | Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten..... | 12 |
| 6.3  | Invloedssfeer .....                                                | 13 |
| 7    | OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO .....                  | 14 |
| 8    | ANDERSZINS VERZEKERD .....                                         | 17 |
| 9    | OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....                        | 18 |
| 10   | OVERWEGINGEN TAXATIES .....                                        | 20 |
| 10.1 | Definitie waardebegrip .....                                       | 20 |
| 10.2 | Peildatum .....                                                    | 20 |
| 10.3 | De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....   | 20 |
| 10.4 | Geldigheid en geldigheidsduur .....                                | 21 |
| 10.5 | Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau .....  | 21 |
| 11   | BEOORDELING CLUSTERS .....                                         | 23 |
| 12   | CONCLUSIE.....                                                     | 35 |

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Opdracht**

De gemeente Amsterdam heeft de SAOZ te Rotterdam op 18 oktober 2019, opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het bestemmingsplan “IJburg 1<sup>e</sup> fase, 3<sup>e</sup> herziening IJtram”. Het project bestaat in essentie uit het doortrekken van de IJtram – lijn 26 over de Pampuslaan in oostelijke richting mogelijk te maken. De betreffende gronden hebben al een verkeersbestemming maar daarin is voor het betreffende 350 meter lange tracé geen tramlijn opgenomen.

### **1.2 Gesprek**

Het dossier is per mail doorgenomen. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de heer W. Hilbink. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer T.M. Versteegen.

### **1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen**

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

- Bestemmingsplan “IJburg 1e fase”, zoals vastgesteld op 25-06-2013;
- Bestemmingsplan “IJburg 1e fase, 3e herziening IJtram”, die zich thans in het stadium van concept bestemmingsplan bevindt.

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](http://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.

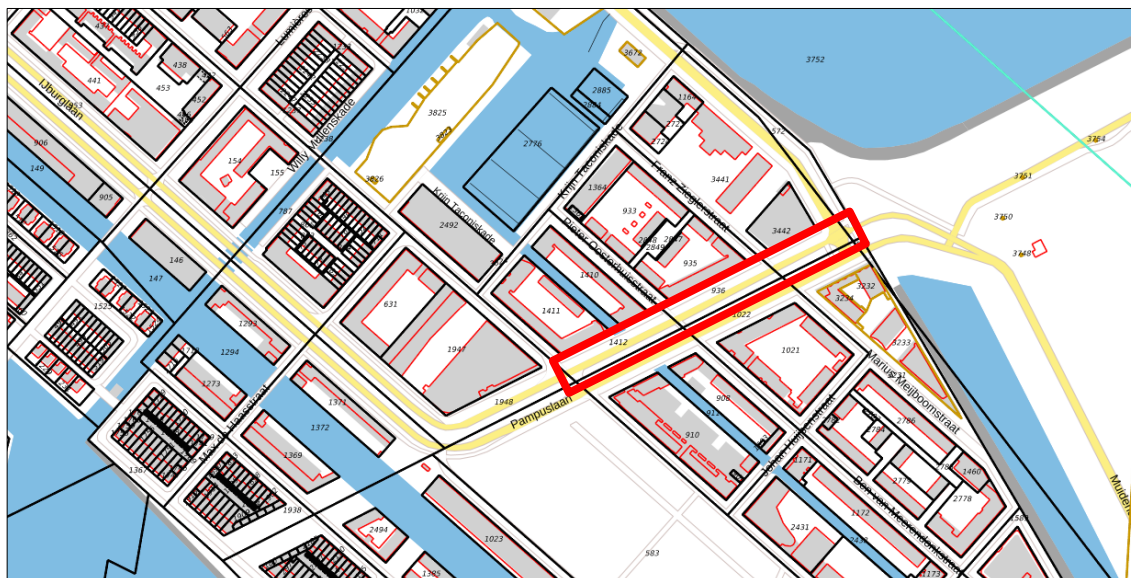
## 2.2 Actualiteiten rechtspraak

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 situaties zijn van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRvS 30 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:239, Helmond en ABRvS 24 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1350, Bergen);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRvS 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:143, Utrechtse Heuvelrug);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe planologische maatregel in werking treedt (bijv. ABRvS 3 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2187, Utrecht);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRvS 5 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3945, Achtkarspelen en ABRvS 8 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1482, Capelle aan den IJssel);
- Actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een aanvrager ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRvS 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2048, De Wolden);
- Actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen).

### 3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 8 november 2019 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



**Plangebied globaal omkaderd**

Het plangebied wordt in essentie begrensd door bebouwing (woonobjecten) langs de Pampuslaan in het noorden, de Pampuslaan, voor zover gelegen ten oosten van de eerste brug tussen IJburg 1 en IJburg 2 (brug 2060) in het oosten, bebouwing langs de Pampuslaan in het zuiden en het voorgaande traject van de IJtram over de IJburglaan in het westen. Het plangebied is thans ingericht met wegen (twee rijrichtingen) en een tussengelegen berm/groenvoorziening.

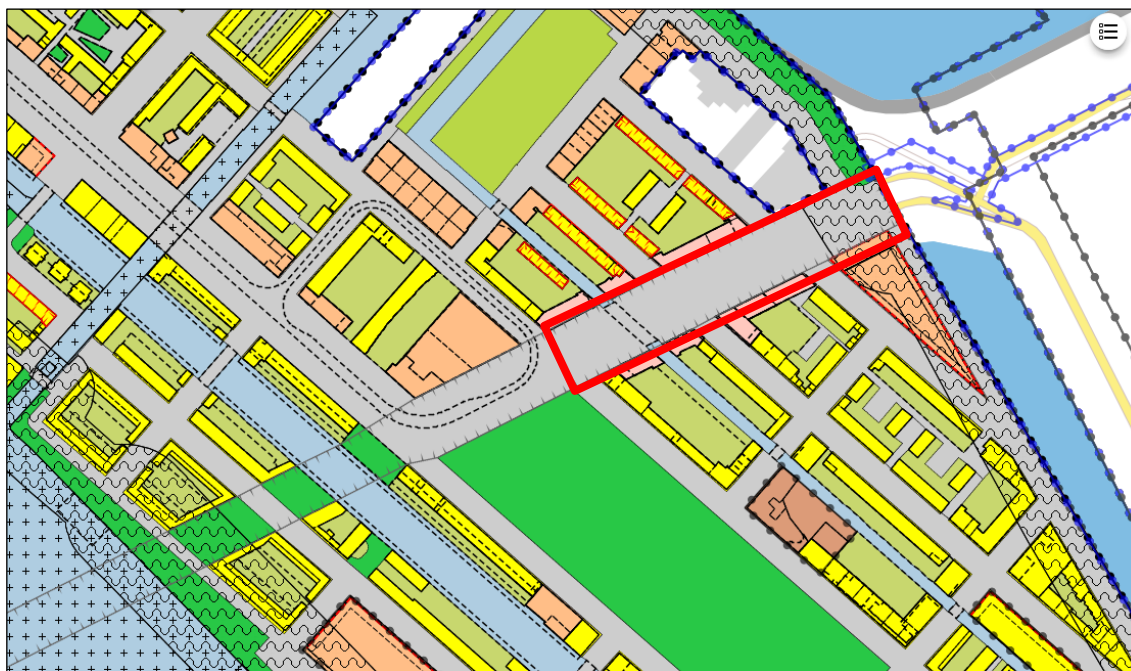
Na recherche bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 31 oktober 2019, constateren wij dat het plangebied uit diverse kadastrale percelen bestaat.

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 geldt voor het plangebied het bestemmingsplan “IJburg 1<sup>e</sup> fase”, zoals vastgesteld op 25-06-2013.



**Plangebied globaal omkaderd**

Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

- Verkeer-1;
- Dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering (deels).

Er is sprake van de gebiedsaanduiding “overig- reserveringsgebied – toekomstige OV – verbinding” en functieaanduiding “brug” tussen de Eva Besnyostraat en de Pieter Oosterhuisstraat.

#### **Maximale invulling huidige planologie**

Binnen het plangebied zijn de voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden bestemd voor wegen, straten, pleinen, fiets- en voetpaden met de daarbij behorende (ongebouwde) parkeervoorzieningen, in- en uitritten, nutsvoorzieningen, groen, water, terrassen, laad-

en losvoorzieningen, speelvoorzieningen en kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

Binnen het plangebied mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 12 m1 voor lichtmasten en 6 m1 voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

CONCEPT



## 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 bestemmingsplan "IJburg 1<sup>e</sup> fase, 3<sup>e</sup> herziening IJtram", die zich thans in het stadium van concept bestemmingsplan bevindt.

In de nieuwe planologische situatie krijgt het plangebied de bestemmingen:

- Verkeer-1 met functieaanduiding "railverkeer";
- Dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering (deels).

### **Maximale invulling nieuwe planologie**

De regels behorende bij de bestemmingsplannen IJburg, eerste fase en IJburg (CS) Centrale Stad zijn onverminderd van toepassing op het onderhavige plan, echter zal de functieaanduiding 'railverkeer' vanaf de huidige keerlus Eva Besnyöstraat /Julius Pergerstraat over de Pampuslaan worden doorgetrokken tot aan de plangrens met het bestemmingsplan IJburg (CS) Centrale Stad.

## **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.

Ter plaatse van het plangebied was in de huidige situatie al in planologisch opzicht meer mogelijk dan feitelijk ter plaatse is gerealiseerd. In planologisch opzicht kan al sprake zijn van een mogelijke busbaan (metabri's) tussen de thans bestaande rijbanen i.p.v. de nu feitelijk groene tussenberm. Er is derhalve een mogelijke toename van het zicht op bovenleidingen, echter waren er in het vigerende regime al lichtmasten toegestaan van 12 m1 en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 6 m1. Gelet op voorgaande, beoordelen wij dit aspect per saldo als neutraal.

#### **Schaduw**

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

Zoals wij eerder hebben geconstateerd, waren er in het vigerende regime al lichtmasten toegestaan van 12 m1 en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 6 m1. Wij zijn van mening dat door de realisatie van een trambaan met bovenleidingen per saldo geen sprake is relevante verslechtering van de bezonningssituatie/daglichttoetreding. Gelet op voorgaande, beoordelen wij dit aspect als neutraal.

### **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.

In het voorgenomen regime is sprake van een relevante toename van bovenleidingen, echter door de realisatie van de tramverbinding is sprake van een betere bereikbaarheid en daarmee sprake van een significante verbetering van de situeringswaarde van de omliggende woonobjecten en de commerciële objecten in de plinten.

### **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 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 voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een planologisch verdere inbreuk op de privacy. Wij beoordelen dit aspect als neutraal.

### **Hinder**

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. 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 burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Door de huidige verkeersbestemming is reeds sprake van een bepaalde mate van (verkeers)hinder. Hierbij te denken aan autoverkeer, echter ook bus- en vrachtwagen verkeer. Wij zijn van mening dat, gelet op het reeds planologisch mogelijke verkeer, de tramverbinding slechts zal leiden tot een zeer gering (tot nihil) planologische toename van hinder en beoordelen dit aspect per saldo als neutraal.

### **Verkeer**

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 woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

Door de toevoeging van de functieaanduiding "railverkeer" is in beginsel sprake van een mogelijke toename van het aantal verkeersbewegingen. Wij beoordelen dit als een nadeel.

## **6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten**

De voor de omgeving gunstige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- + Karakter van de bestemming.

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Verkeer.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak hebben de te onderscheiden delen van de ontwikkeling verschillende effecten op de omgeving. Afhankelijk van de ligging ten opzichte van het plangebied en het soort vastgoed, kan per saldo een nadelig of gunstig effect ontstaan. 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       | Eva Besnyostraat 33 t/m 205<br>Hollandiagracht 2 t/m 16<br>Krijn Taconiskade 266 t/m 294<br>Pampuslaan 11 t/m 19<br>Pampuslaan 21 t/m 25<br>Pieter Oosterhuisstraat 2 t/m 148 |
| 2       | Franz Zieglerstraat 80 t/m 142 en 144 t/m 154<br>Pieter Oosterhuisstraat 39 t/m 97<br>Pampuslaan 27 t/m 39                                                                    |
| 3       | Pampuslaan 45<br>Bert Haanstrakade 2000A t/m 2116<br>Pampuslaan 118 t/m 194<br>Pampuslaan 108 t/m 116<br>Marius Meijboomstraat 1 t/m 23                                       |
| 4       | Pampuslaan 26 t/m 106<br>Pampuslaan 20 t/m 24<br>Ben van Meerendonkstraat 2 t/m 54                                                                                            |
| 5       | Eva Besnyostraat 207 t/m 459<br>Pampuslaan 12 t/m 14                                                                                                                          |

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

## **7 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO**

### **Algemeen**

Op de eventuele waardevermindering dient het normaal maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat onderzocht moet worden in hoeverre de waardedaling binnen het normale maatschappelijke risico valt waardoor deze op grond van artikel 6.2 Wro geheel of gedeeltelijk voor rekening van de betrokkenen behoort te blijven. Op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt daarbij een minimale aftrek van 2% van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade. 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.

### **Relevante criteria**

Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee betrokkenen rekening hadden 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. De te toetsen relevante criteria daarbij zijn:

1. Betreft het in algemene zin een normale maatschappelijke ontwikkeling;
2. In hoeverre past de ontwikkeling in de ruimtelijke structuur van de omgeving;
3. Past de ontwikkeling in het meerjarige planologische beleid.

Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de betrokken onroerende zaak en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Daarbij geldt wel dat aan de

afstand en aan de omvang van het nadeel als zodanig geen zelfstandige betekenis toekomt, omdat deze factoren zich vertalen in de hoogte van het schadebedrag.

### **Maximale hoogte van de drempel bij risicoanalyses**

Wij zijn ons ervan bewust dat uit de rechtspraak volgt dat de drempel maximaal 5% kan bedragen. Gelet op het karakter van een risicoanalyse planschade en het aan de maximale drempel verbonden procesrisico, hanteren wij in een risicoanalyse desondanks maximaal een drempel van 4%. Extra reden daarvoor is dat de wetgever in het kader van de in procedure zijnde Omgevingswet heeft gekozen voor een vaste en dus maximale drempel van 4%.

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

### **Globale beoordeling van de 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, zijnde het verlengen van de bestaande tramlijn 26 naar IJburg fase 2 een nieuwe woonwijk 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, de locatie in Amsterdam met een wijdvertakt tramnetwerk, 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 past binnen het langjarig, door de gemeente vastgestelde beleid. In de ontwerpstructuurvisie Amsterdam 2040 door b & w vastgesteld op 26 januari 2010 en op 24 februari 2010 gepubliceerd in de Staatscourant 2010, nr. 2529 is het plangebied opgenomen c.q. aangewezen als “toekomstig hoofdnnet OV”.

**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).

## **8     ANDERSZINS VERZEKERD**

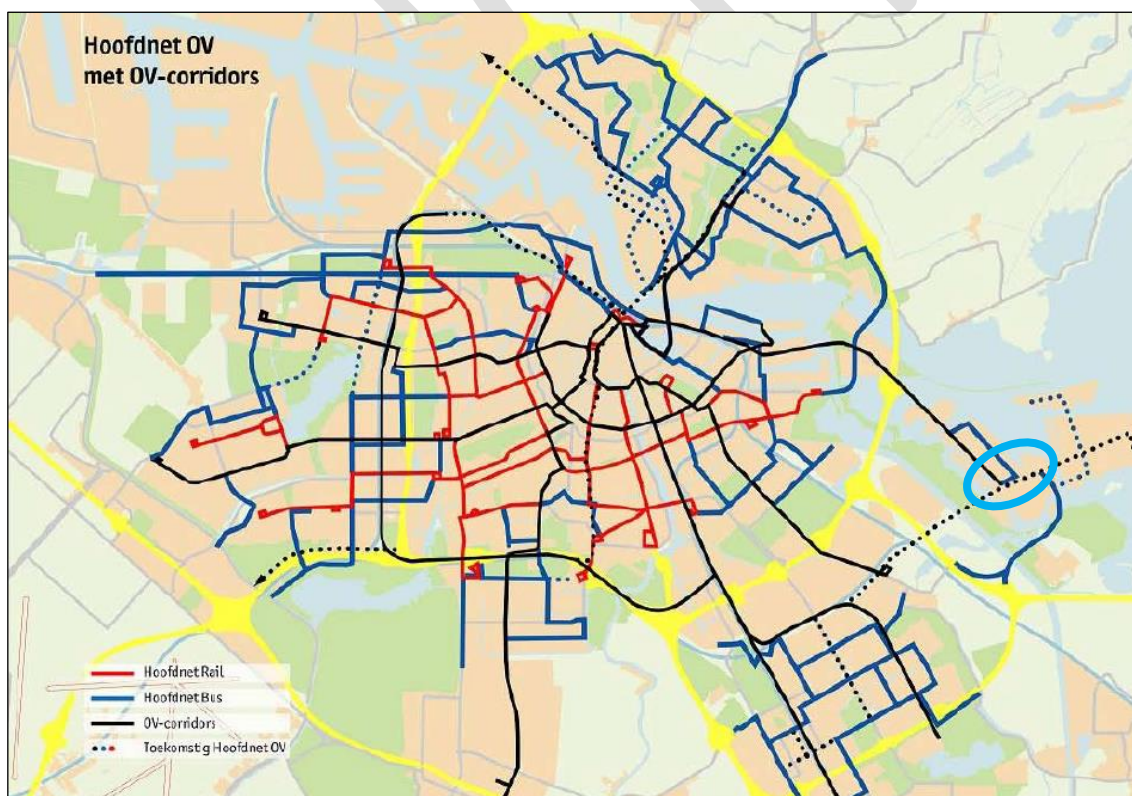
Als planschade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft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

Met geen van de eigenaren van de omliggende objecten zijn afspraken gemaakt die te maken hebben met de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

## 9 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 de ontwerpstructuurvisie Amsterdam 2040 door b & w vastgesteld op 26 januari 2010 en op 24 februari 2010 gepubliceerd in de Staatscourant 2010, nr. 2529 is het plangebied opgenomen c.q. aangewezen als “toekomstig hoofdnét OV”.



Plangebied globaal omkaderd

De gegevens zijn helder. Op basis van deze informatie zijn wij van mening dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds:

**24 februari 2010**

Bij de clusters komen wij hierop terug.

CONCEPT

## **10 OVERWEGINGEN TAXATIES**

### **10.1 Definitie waardebegrip**

Wij hanteren de volgende definitie:

#### **Marktwaarde**

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.

#### **Marktwaarde in verhuurde staat**

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

### **10.2 Peildatum**

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

### **10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld**

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

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

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

#### 10.4 Geldigheid en geldigheidsduur

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

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

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

#### 10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata. We noemen de volgende referentieobjecten:

| Adres                       | Leveringsdatum | Verkoopprijs in € |
|-----------------------------|----------------|-------------------|
| Pieter Oosterhuisstraat 68  | 16-04-2019     | 486.000           |
| Pieter Oosterhuisstraat 56  | 14-01-2019     | 480.000           |
| Johan Huijsenstraat 40      | 30-09-2019     | 405.000           |
| Ben van Meerendonkstraat 98 | 16-05-2019     | 721.000           |

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbidders van onroerend goed bekeken, om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden. Tijdens de advisering en opname zijn de volgende objecten opgevallen:

| Adres                      | Vraagprijs in € |
|----------------------------|-----------------|
| Pieter Oosterhuisstraat 87 | 375.000 k.k.    |
| Muiderlaan (bouwnummer 8)  | 680.000 v.o.n.  |
| Pampuslaan 491             | 694.474 v.o.n.  |
| Pieter Oosterhuisstraat 28 | 650.000 k.k.    |
| Eva Besnyostraat 77        | 395.000 k.k.    |

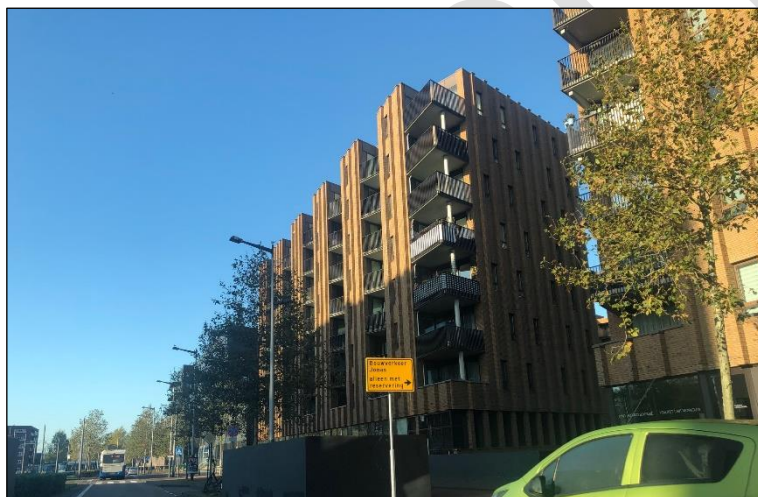
De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs, en wij nemen deze objecten enkel op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod.



## 11 BEOORDELING CLUSTERS

| Cluster | Adres                                                                                                                                                                         |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | Eva Besnyostraat 33 t/m 205<br>Hollandiagracht 2 t/m 16<br>Krijn Taconiskade 266 t/m 294<br>Pampuslaan 11 t/m 19<br>Pampuslaan 21 t/m 25<br>Pieter Oosterhuisstraat 2 t/m 148 |

Deze complexen uit 2010, bestaande uit een commerciële plint met appartementen op de verdiepingen liggen ten noorden van het plangebied en zijn met de voorgevels c.q. balkonzijde daarop gericht. De objecten worden van voorgenomen railverbinding gescheiden door een trottoir en doorgaande weg.



### Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

#### Commerciële Plint

Bezien vanuit deze commerciële objecten is sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen, worden naar onze mening de gebruiksmogelijkheden niet nadelig beïnvloed door de voorgenomen ontwikkeling en er zal naar verwachting voor de commerciële objecten uit deze cluster geen relevant planologisch nadeel ontstaan.

### **Woonobjecten**

Bekeken vanuit de woonobjecten kan in beginsel sprake zijn van een relevante toename van verkeersbewegingen, echter wordt de bereikbaarheid van de objecten uit dit cluster weer verbeterd afhankelijk van het opstappunt. Dit voordeel kan het nadelige effect per saldo gedeeltelijk compenseren. Voorts constateren wij dat de voorgenomen ontwikkeling alleen tot een gering nadeel kan leiden bij slechts een gedeelte van de woonobjecten uit dit cluster, zijnde appartementen met een gevel en balkon aan de Pampuslaan. Gelet op het voorgaande, gaan wij er van uit dat van deze complexen 57 woningen een relevante relatie met het plangebied hebben.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een zeer gering planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

### **Actieve risicoaanvaarding**

Wij hebben eerder geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 24 oktober 2010. Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum diverse transacties hebben plaatsgevonden binnen dit cluster. Wij kunnen echter niet met zekerheid stellen of de transacties woonobjecten betreffen met een relevante relatie tot het plangebied. Wij laten het onderwerp actieve risicoaanvaarding daarom voor dit cluster verder buiten beschouwing.

### **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% 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.

### **Taxatie**

Binnen het complex bevinden de grootte van de appartementen zich in essentie in een bandbreedte van 75 m<sup>2</sup> en 100 m<sup>2</sup> GBO. Gegeven de aard van de opdracht hebben wij geen contact opgenomen met de eigenaren en/of gebruikers van de te beoordelen onroerende zaken. Hierdoor is een opname vanaf het terrein of een in pandige inspectie niet mogelijk. Wij hebben dit ondervangen door een inspectie vanaf de openbare weg en wij

hebben gebruik gemaakt van diverse digitale bronnen. De oppervlakte van de appartementen met een relevante relatie met het plangebied is echter niet vanaf de openbare weg vast te stellen. Wij zijn voor de taxatie derhalve uitgegaan van een gemiddeld oppervlakte van 90 m2 GBO bij de betreffende appartementen.

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de in aanmerking te nemen appartementen (57) vóór de planologische verandering op € 13.860.000,--. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

| Clustertaxatie 57 wooneenheden |                          |                                       |                        |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| Gezamenlijke waarde in €       | Waarde vermindering in € | Maatschappelijk risico (aftrekbaar) € | Planschade risico in € |
| 23.000.000                     | 350.000                  | 690.000                               | Nihil                  |
| Totaal in €                    |                          |                                       | Nihil                  |

Gelet op het bovenstaande, en rekening houdende met alle relevante feiten en omstandigheden zijn wij van mening dat het risico op een voor tegemoetkoming in aanmerking komend planologisch nadeel voor deze objecten zo gering is, dat er geen sprake zal zijn van een nadeel dat het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen.

| Cluster | Adres                                                                                                      |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2       | Franz Zieglerstraat 80 t/m 142 en 144 t/m 154<br>Pieter Oosterhuisstraat 39 t/m 97<br>Pampuslaan 27 t/m 39 |

Dit complex uit 2008, bestaande uit een commerciële plint met appartementen op de verdiepingen ligt ten noorden van het plangebied en zijn met de voorgevels c.q. balkonzijde daarop gericht. De objecten worden van de voorgenomen railverbinding gescheiden door een trottoir en een doorgaande weg.



### Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

#### Commerciële Plint

Bezien vanuit deze commerciële objecten is sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen, echter de situeringswaarde van de objecten neemt toe gelet op de verbeterde bereikbaarheid. Daarnaast worden naar onze mening de gebruiksmogelijkheden niet nadelig beïnvloed door de voorgenomen ontwikkeling en er zal naar verwachting voor de commerciële objecten uit deze cluster geen relevant planologisch nadeel ontstaan.

#### Woonobjecten

Bekeken vanuit de woonobjecten kan in beginsel sprake zijn van een relevante toename van verkeersbewegingen, echter wordt de bereikbaarheid van de objecten uit dit cluster weer verbeterd echter wel mede afhankelijk van het opstappunt. Dit voordeel kan het nadelige effect per saldo gedeeltelijk compenseren. Wij constateren dat de voorgenomen ontwikkeling alleen tot een gering nadeel kan leiden bij slechts een gedeelte van de

woonobjecten uit dit cluster, zijnde appartementen met een gevel en balkon aan de Pampuslaan. Gelet op het voorgaande, gaan wij er van uit dat van dit complex 36 woningen een relevante relatie met het plangebied hebben.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een zeer gering planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Wij hebben geconstateerd dat de woningen in dit cluster huurwoningen betreffen, De woningen zijn in eigendom bij Woonstichting Lieven de Key. Huurders van woningen komen om de hierna te noemen redenen niet voor een planschadevergoeding in aanmerking.

#### **Huurders:**

Een bewoner doet doorgaans een beroep op schadeveroorzakende factoren, zoals een verminderd uitzicht, extra schaduw, geluidhinder en aantasting van de privacy. In geval van planschade komen deze factoren tot uitdrukking in een lagere waarde van de getroffen onroerende zaak. Van een aparte vergoeding wegens derving van woongenot in de vorm van immateriële schade, naast die in de vorm van waardevermindering, kan op grond van artikel 6.1 Wro geen sprake zijn nu de factoren leidend tot de derving van woongenot al tot uitdrukking zijn gekomen in de geringere waarde van het object. In dit verband verwijzen wij naar de uitspraak van de Afdeling voor de Geschillen van Bestuur van de Raad van State van 20 oktober 1993 inzake M.L.J. Bressers/gem. Oirschot (B.R. 1994, blz. 519). Zie ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 maart 2005, nummer 200406358/1.

#### **Verhuurder:**

Een en ander betekent, dat alleen de eigenaar van de onroerende zaak (in casu: de verhuurder) op grond van artikel 6.1 Wro aanspraak kan maken op vergoeding van de schade, veroorzaakt door een in objectieve zin verminderd woongenot van de onroerende zaak. Aangezien de aan de eigenaar toe te kennen schadevergoeding volledig is, bestaat er geen ruimte meer voor het toekennen van schadevergoeding op grond van dezelfde factoren aan de huurder van een woning. Ten aanzien van de mogelijke aanspraken van de huidige eigenaar van de betrokken objecten overwegen wij als volgt.

De marktwaarde van verhuurde woningcomplexen wordt in de regel bepaald door de huurwaarde te kapitaliseren met een bepaald rendementspercentage. De hoogte van de huurwaarde is een belangrijke indicatie of er sprake is van nadeel. Het totale rendement voor de verhuurder bestaat uit het primaire rendement (huidige cashflow) en het secundaire rendement (toekomstig te realiseren waardeontwikkeling bij verkoop). In bijzondere situaties kan de huurwaarde, het rendementspercentage en de waardeontwikkeling door ingrijpende veranderingen in de omgeving veranderen.

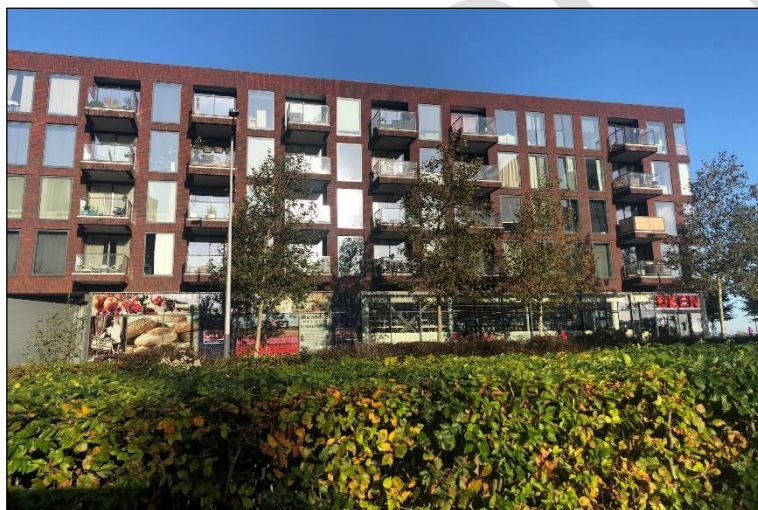
Gelet op de bouwaard van de onderhavige woningen en onze algemene indruk plaatsen wij de onderhavige risico-objecten in het marktsegment waarin de voorziening in huisvesting voorop staat en de omgeving van de woningen van minder groot belang is. Gegeven de aard en reikwijdte van de ontwikkeling verwachten wij niet, dat een eventueel nadeel relevante gevolgen zal hebben voor de huuropbrengsten en de verhuurbaarheid van de onderhavige risico-objecten. Er hebben de afgelopen vijf jaar geen transacties plaatsgevonden binnen het complex, derhalve hanteren wij het uitgangspunt dat verhuurder niet van plan is binnen nu en vijf jaar de betreffende huurwoningen te verkopen, zodat een duidelijke aantasting van het "secundair rendement" niet aan de orde is.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat de voornoemde onroerende zaken geen planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende afwijking van het bestemmingsplan.



| Cluster | Adres                                                                                                                                                                                                                         |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3       | Pampuslaan 45<br>Bert Haanstrakade 2000A t/m 2116<br>Pampuslaan 118 t/m 194<br>Pampuslaan 108 t/m 116<br>Marius Meijboomstraat 1 t/m 23<br>Pampuslaan 118 t/m 194<br>Pampuslaan 108 t/m 116<br>Marius Meijboomstraat 1 t/m 23 |

Deze complexen uit 2017, bestaande uit een commerciële plint met appartementen op de verdiepingen liggen aan weerszijde, ten noorden en zuiden, van het plangebied en zijn met de voorgevels c.q. balkonzijde daarop gericht. De objecten worden van voorgenomen railverbinding gescheiden door een trottoir en doorgaande weg.



Complex Pampuslaan 45/Bert Haanstrakade

### Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

#### Commerciële Plint

Bezien vanuit deze commerciële objecten is sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen, echter de situeringswaarde van de objecten neemt toe gelet op de verbeterde bereikbaarheid. Daarnaast worden naar onze mening de gebruiksmogelijkheden niet nadelig beïnvloed door de voorgenomen ontwikkeling en er zal naar verwachting voor de commerciële objecten uit deze cluster geen relevant planologisch nadeel ontstaan.

### **Woonobjecten**

Bekeken vanuit de woonobjecten kan in beginsel sprake zijn van een relevante toename van verkeersbewegingen, echter wordt, afhankelijk van het opstappunt, de bereikbaarheid van de objecten uit dit cluster weer verbeterd. Dit voordeel kan het nadelige effect per saldo gedeeltelijk compenseren. Voorts constateren wij dat de voorgenomen ontwikkeling alleen tot een gering nadeel kan leiden bij slechts een gedeelte van de woonobjecten uit dit cluster, zijnde appartementen met een gevel en balkon aan de Pampuslaan. Gelet op het voorgaande, gaan wij er van uit dat van deze complexen 57 woningen een relevante relatie met het plangebied hebben.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een zeer gering planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

### **Actieve risicoaanvaarding**

Wij hebben eerder geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 24 oktober 2010. Aan de hand van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) blijkt dat beide complexen in 2017 zijn opgericht. In principe kan voorzienbaarheid worden tegengeworpen, aangezien de voorgenomen ontwikkeling vóór aankoop/realisatie van het object c.q. complex kenbaar was.

Gelet op het bovenstaande, en rekening houdende met alle relevante feiten en omstandigheden zijn wij van mening dat het risico op een voor tegemoetkoming in aanmerking komend planologisch nadeel voor deze objecten zo nihil is, omdat actieve risico aanvaarding kan worden tegengeworpen.



| Cluster | Adres                                                                              |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 4       | Pampuslaan 26 t/m 106<br>Pampuslaan 20 t/m 24<br>Ben van Meerendonkstraat 2 t/m 54 |

Deze complexen uit 2006/2007 bestaande uit een commerciële plint met appartementen op de verdiepingen ligt ten zuiden van het plangebied en zijn met de voorgevels c.q. balkonzijde daarop gericht. De objecten worden van voorgenomen railverbinding gescheiden door een trottoir en doorgaande weg.



### **Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster**

#### **Commerciële Plint**

Bezien vanuit deze commerciële objecten is sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen, echter de situeringswaarde van de objecten neemt toe gelet op de verbeterde bereikbaarheid. Daarnaast worden naar onze mening de gebruiksmogelijkheden niet nadelig beïnvloed door de voorgenomen ontwikkeling en er zal naar verwachting voor de commerciële objecten uit deze cluster geen relevant planologisch nadeel ontstaan.

#### **Woonobjecten**

Bekeken vanuit de woonobjecten kan in beginsel sprake zijn van een relevante toename van verkeersbewegingen, echter wordt de bereikbaarheid van een gedeelte van de objecten uit dit cluster weer verbeterd. Dit voordeel kan het nadelige effect per saldo gedeeltelijk compenseren. Voorts constateren wij dat de voorgenomen ontwikkeling alleen tot een gering nadeel kan leiden bij slechts een gedeelte van de woonobjecten uit dit cluster, zijnde appartementen met een gevel en balkon aan de Pampuslaan. Gelet op het

voorgaande, gaan wij er van uit dat van deze complexen 65 woningen een relevante relatie met het plangebied hebben.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een zeer gering planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

### **Actieve risicoaanvaarding**

Wij hebben eerder geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 24 oktober 2010. Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum diverse transacties hebben plaatsgevonden binnen dit cluster. Wij kunnen echter niet met zekerheid stellen of de transacties woonobjecten betreffen met een relevante relatie tot het plangebied. Wij laten het onderwerp actieve risicoaanvaarding daarom voor dit cluster verder buiten beschouwing.

### **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% 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.

### **Taxatie**

Binnen het complex bevinden de grootte van de appartementen zich in essentie in een bandbreedte van 80 m<sup>2</sup> en 110 m<sup>2</sup> GBO. Gegeven de aard van het advies hebben wij geen contact opgenomen met de eigenaren en/of gebruikers van de te beoordelen onroerende zaken. Hierdoor is een opname vanaf het terrein of een in pandige inspectie niet mogelijk. Wij hebben dit ondervangen dit door een inspectie vanaf de openbare weg en wij hebben gebruik gemaakt van diverse digitale bronnen. De oppervlakte van de appartementen met een relevante relatie met het plangebied is echter niet vanaf de openbare weg vast te stellen. Wij zijn voor de taxatie derhalve uitgegaan van een gemiddeld oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> GBO bij de betreffende appartementen.

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de in aanmerking te nemen

appartementen (65) vóór de planologische verandering op € 28.900.000,--. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

| <b>Clustertaxatie 65 wooneenheden</b> |                                 |                                              |                               |
|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Gezamenlijke waarde in €</b>       | <b>Waarde vermindering in €</b> | <b>Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €</b> | <b>Planschade risico in €</b> |
| 28.900.000                            | 487.500                         | 867.000                                      | Nihil                         |
| <b>Totaal in €</b>                    |                                 |                                              | <b>Nihil</b>                  |

Gelet op het bovenstaande, en rekening houdende met alle relevante feiten en omstandigheden zijn wij van mening dat het risico op een voor tegemoetkoming in aanmerking komend planologisch nadeel voor deze objecten zo gering is, dat er geen sprake zal zijn van een nadeel dat het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen.

| Cluster | Adres                                                |
|---------|------------------------------------------------------|
| 5       | Eva Besnyostraat 207 t/m 459<br>Pampuslaan 12 t/m 14 |

Dit complex uit 2007, bestaande uit een commerciële plint met appartementen op de verdiepingen ligt ten zuiden van het plangebied en zijn met de voorgevels c.q. balkonzijde daarop gericht. De objecten worden van voorgenomen railverbinding gescheiden door een trottoir en doorgaande weg.



### **Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster**

Wij hebben geconstateerd dat de woningen in dit cluster huurwoningen betreffen. De woningen zijn in eigendom bij Woonstichting Lieven de Key. Hoewel voor deze objecten op zich ook planologische nadelen ontstaan, zullen deze naar verwachting niet leiden tot voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade.

Hiertoe verwijzen wij kortheidshalve naar hetgeen wij over huurwoningen hebben overwogen bij cluster 1. Wij merken op dat deze woningen zich in hetzelfde segment bevinden als de daar behandelde woningen.

Gelet op het bovenstaande, en rekening houdende met alle relevante feiten en omstandigheden zijn wij van mening dat het risico op een voor tegemoetkoming in aanmerking komend planologisch nadeel voor deze objecten nihil is.

## 12 CONCLUSIE

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

| Cluster       | Adressen                                                                                                                                                                      | Planschade risico € |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1             | Eva Besnyostraat 33 t/m 205<br>Hollandiagracht 2 t/m 16<br>Krijn Taconiskade 266 t/m 294<br>Pampuslaan 11 t/m 19<br>Pampuslaan 21 t/m 25<br>Pieter Oosterhuisstraat 2 t/m 148 | Nihil               |
| 2             | Franz Zieglerstraat 80 t/m 142 en 144 t/m 154<br>Pieter Oosterhuisstraat 39 t/m 97<br>Pampuslaan 27 t/m 39                                                                    | Nihil               |
| 3             | Pampuslaan 45<br>Bert Haanstrakade 2000A t/m 2116<br>Pampuslaan 118 t/m 194<br>Pampuslaan 108 t/m 116<br>Marius Meijboomstraat 1 t/m 23                                       | Nihil               |
| 4             | Pampuslaan 26 t/m 106<br>Pampuslaan 20 t/m 24<br>Ben van Meerendonkstraat 2 t/m 54                                                                                            | Nihil               |
| 5             | Eva Besnyostraat 207 t/m 459<br>Pampuslaan 12 t/m 14                                                                                                                          | Nihil               |
| <b>Totaal</b> |                                                                                                                                                                               | <b>Nihil</b>        |

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

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