



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan Amstelkwartier derde fase West.

opdracht	20200904
status	Definitief
datum	Januari 2021
adviseur	mr. J. Marskamp RT

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	4
1.4	Van concept naar definitief	4
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	5
2.1	Wet ruimtelijke ordening	5
2.2	Actualiteiten rechtspraak	6
3	PLANGEBIED.....	7
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	8
5	NIEUWE PLANOLOGIE	10
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER.....	14
6.1	Selectie van relevante aspecten	14
6.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	18
6.3	Invloedssfeer	19
7	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	20
8	ANDERSZINS VERZEKERD.....	23
9	OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....	24
10	OVERWEGINGEN TAXATIES	26
10.1	Definitie waardebegrip	27
10.2	Peildatum	27
10.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....	27
10.4	Geldigheid en geldigheidsduur	28
10.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	28
11	BEOORDELING CLUSTERS	30
12	CONCLUSIE.....	51

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Amsterdam, Ruimte en duurzaamheid heeft de SAOZ te Rotterdam op 26 november 2020, opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan “Amstelkwartier derde fase West. Het project bestaat uit de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie in een gemengd woon-werkgebied met circa 800 woningen, twee basisscholen, winkels, horeca, werkruimten en overige voorzieningen

1.2 Gesprek

Het dossier is op 16 december 2020 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de heer M. Waardenburg en de heer E. Bos. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. J. Marskamp.

Daarbij kwam het volgende aan de orde:

- Het 3.2-bedrijf ten zuiden van het plangebied (ASKO) valt onder het Activiteitenbesluit en mag op grond daarvan maximaal 50 dB produceren op de gevel van de dichtstbijzijnde woning. Deze contour bevindt zich tussen 200 en 300 m van het bedrijf, ondanks de richtafstand van 50 m die bij een 3.2. bedrijf in een gemengde omgeving hoort. Dit is het gevolg van een ‘weeffout’ in het verleden waarbij geen maatwerkvoorschriften voor het bedrijf zijn gemaakt;
- Het bedrijf is voornemens de bedrijfsvoering uit te breiden in die zin dat men naar een ploegendienst wil, waarbij ook ’s nachts geproduceerd wordt;
- Het betreft een metaalbedrijf dat messen vervaardigt uit plaatmateriaal;
- Met maatregelen aan de gevels/dak en/of ventilatoren is de huidige bedrijfsvoering milieutechnisch in te passen, ook in het kader van ‘goede ruimtelijke ordening’;
- In 2002 is een eerste visie gepubliceerd rond de ontwikkelingen in Overamstel welke visie in 2005 is geactualiseerd en opnieuw is gepubliceerd. De huidige woningbouwplannen waren hierin reeds vervat;
- De gebouwen aan de Joan Muyskenweg 4-6 zijn tot appartementen getransformeerde kantoorgebouwen, niet zijnde sociale huur;
- De woningen aan de Bella Vistastraat maken deel uit van de herontwikkeling van het Amstelkwartier en zijn gerealiseerd ruim na 2005. Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan “Amstelkwartier 2^e fase” is vastgesteld in 2013.

- De beleidsvisie uit 2005 wordt nagezonden.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Voorontwerpbestemmingsplan Amstelkwartier derde fase West;

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.

1.4 Van concept naar definitief

Het conceptrapport is op 18 december 2020 aan opdrachtgever gemaild.

Opdrachtgever heeft op 7 januari 2020 inhoudelijk gereageerd op het conceptadvies. Deze reactie hebben wij met opdrachtgever besproken. Waar daar aanleiding toe bestond hebben wij de reactie verwerkt in het definitieve advies.

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:

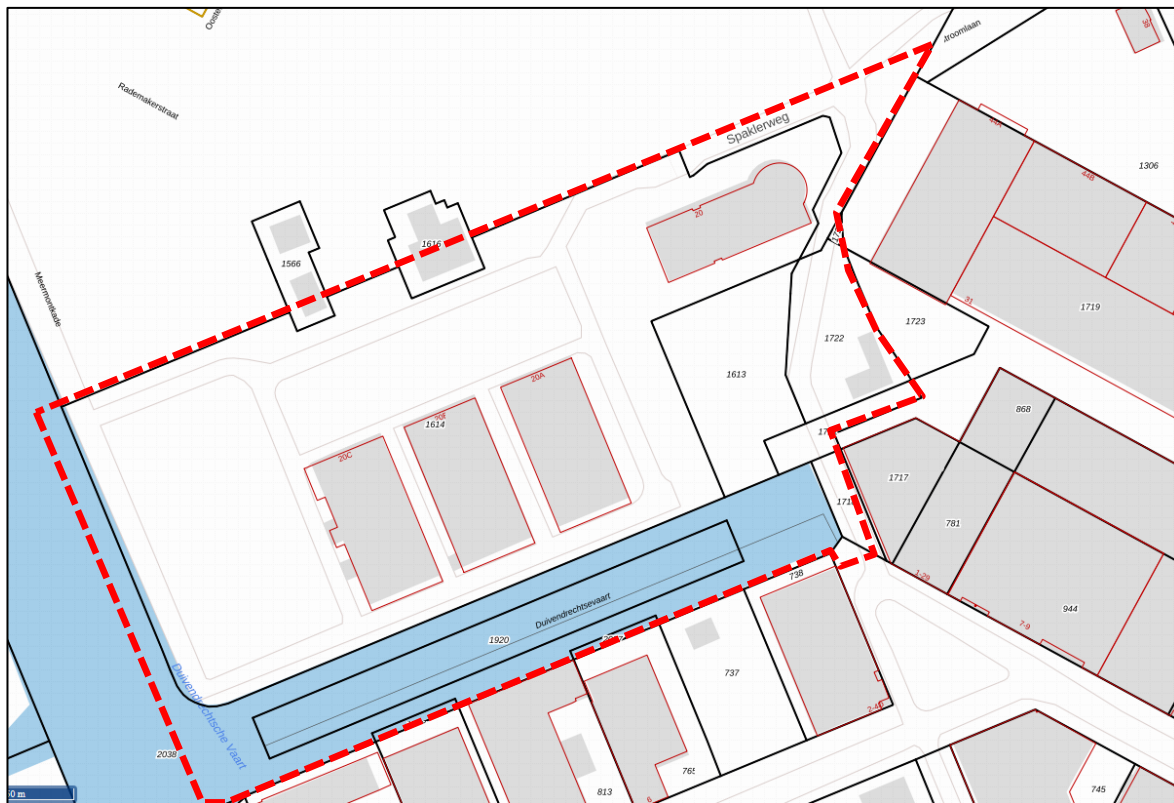
- Bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Niet de oude en nieuwe feitelijke situaties zijn van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRvS 30 januari 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 11 december 2020 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.

Het plangebied wordt begrensd door de Amstelstroomlaan in het noorden, de Daniël Goedkoopstraat in het oosten, het bedrijventerrein Kauwgomballenkwartier in het zuiden en de Duivendrechtsevaart in het westen. Op het moment van de opname was het plangebied bebouwd met een viertal gebouwen en in gebruik als bedrijfslocatie van Liander.

Wij hebben op 9 december 2020 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen.



Figuur 1 Kadastrale situatie met plangebied rood omkaderd

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

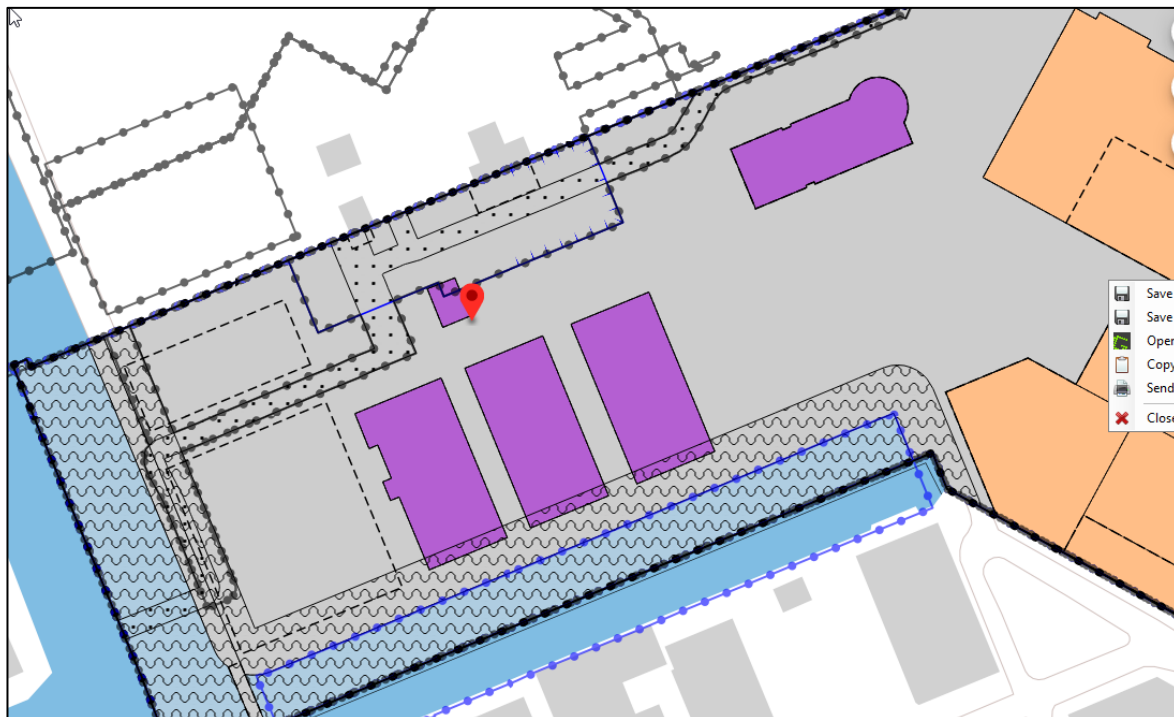
Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan:

- Amstelkwartier derde fase, vastgesteld 22 juni 2016;

Ten noorden en ten zuiden hiervan vigeren respectievelijk de bestemmingsplannen:

- Amstelkwartier tweede fase Weststrook Zuid e.o., vastgesteld 24 februari 2019;
- Bedrijventerrein Overamstel, vastgesteld 20 januari 2010.

Bestemmingsplan Amstelkwartier derde fase



Figuur 2 Relevante deel verbeelding

Dit plan vigeert ter plaatse van het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan. De gronden hebben de bestemming “Verkeer-2” en ter plaatse van de bebouwing de bestemming “Bedrijf” met een maximale bouwhoogte van telkens 7 m.

Het meest noordoostelijke bouwvlak is aangeduid als ‘specifieke vorm van bedrijf 4’.

De gronden zijn bestemd voor bedrijven in categorie 1 tot en met 3.1 met de daarbij behorende kantoren, laad- en losvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Ter plaatse van het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van bedrijf - 4' mag 100% van de bruto-vloeroppervlakte wordt gebruikt als kantoorruimte ten behoeve van het bedrijf. Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden dan wel duurzaam elders gegarandeerd zijn.

Op de voor “Verkeer-2”bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de verkeersbestemming.

De maximale bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, voor reclamemasten niet meer dan 10 meter en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m.

Bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase Weststrook Zuid e.o.



Dit plan vigeert en noorden van het plangebied. Er zijn twee woonvlakken aangegeven met daarbinnen gebouwen toegestaan van maximaal 30 m hoog wat betreft het westelijke bestemmingsvlak en 27 m hoog wat betreft het oostelijke vlak.

Het zuidelijke deel van dit plan met de bestemming “Verkeer” maakt wel deel uit van het nieuwe plangebied. Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan, maar andere bouwwerken ten dienste van de bestemming tot 3 m hoog en vlaggenmasten maximaal 6 m.

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Overamstel

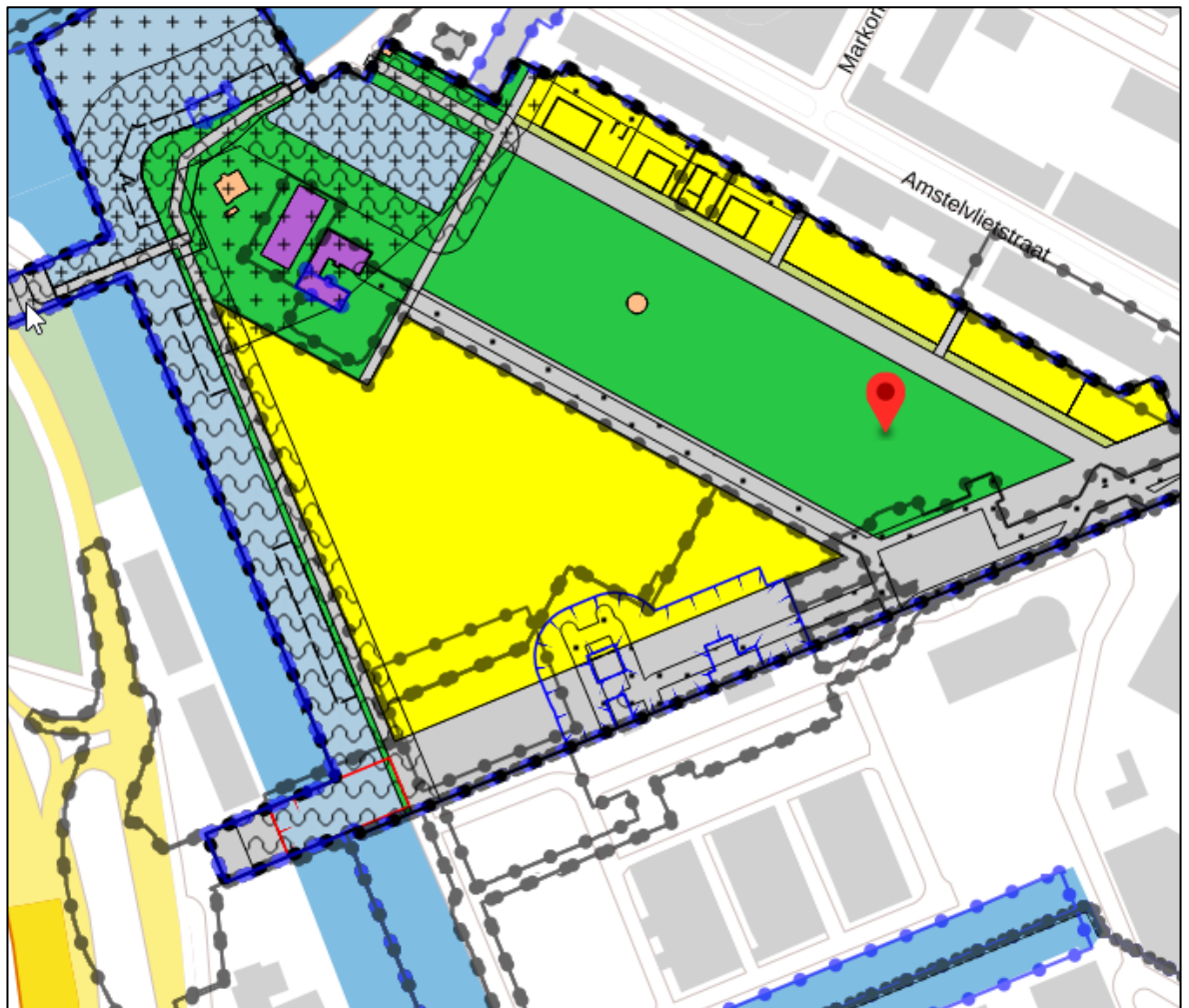


Dit plan heeft betrekking op het bestaande bedrijventerrein ten zuiden van het plangebied. De gronden zijn bestemd als "Gemengd-1" en zijn bestemd voor bedrijven, creatieve functies, kantoren en horeca I, III en IV, culturele voorzieningen, muziek- en dansscholen, oefenruimten, creativiteitscentra; wellness, fitness- en healthcentra (waaronder begrepen fitness, sauna's, beathycentra) De maximum bouwhoogte bedraagt 30 m.

Voor bedrijven geldt dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan in milieuhindercategorie 1 tot en met 3.1, behalve ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan' (Willem Fennegastraat 10). Het betreft uitsluitend een bedrijf zoals bedoeld in de "Staat van Inrichtingen" voor het vervaardigen van producten van metaal.

Bestemmingsplan Amstelkwartier 2^e fase.

De gronden verder ten noorden van het plangebied maken deel uit van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan “Amstelkwartier 2^e fase”.



De hier van belang zijnde tussengelegen gronden hebben de bestemming “Groen” en zijn onder meer bestemd voor openbare groenvoorzieningen, water en watergangen en nutsvoorzieningen met de daarbij behorende voet- en fietspaden, toegangs- en ontsluitingswegen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ondergrondse infrastructuur; Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde gerealiseerd worden met een maximale hoogte van 5 meter.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

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



In de nieuwe planologische situatie krijgt het plangebied overwegend de bestemmingen:

- Gemengd-1;
- Gemengd-2;
- Gemengd-3;
- Gemengd-4.

De bestemming “Gemengd-1” rust op de twee noordelijke rechthoekige bestemmingsvlakken. Het meest zuidwestelijke vlak is bestemd als “Gemengd-3” en de twee ten oosten daarvan gesitueerde bestemmingsvlakken als “Gemengd-2”. Het meest noordoostelijke driehoekige vlak is bestemd als “Gemengd-4”.

Maximale invulling nieuwe planologie

Binnen alle bestemmingsvlakken bedraagt de bouwhoogte maximaal 30 m en dient er gebouwd te worden binnen het bouwvlak. Voor alle bestemmingen geldt dat wonen is toegestaan.

De specifieke functies zoals bedrijf, broedplaats, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening, detailhandel, horeca, kantoor, maatschappelijke dienstverlening, auto-, fiets- en scooter-parkeren met bijbehorende toegangen en in- en uitritten zijn over het algemeen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding op de verbeelding veelal alleen in de eerste bouwlaag. De bedrijvigheid is beperkt tot lichte bedrijvigheid die past en inpasbaar is in een gemengde woonomgeving.

Binnen de bestemming 'Gemengd - 3' zijn met name het benutten van woonruimte, maatschappelijke dienstverlening en sportvoorzieningen toegestaan, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3' gebruik dat specifiek bedoeld is voor minder zelfredzame personen niet is toegestaan.

De zijtak van de Duivendrechtsevaart is bestemd als "Water" met de dubbelbestemming "Waterstaat – waterkering" en de aanduiding 'Jachthaven'. Het gaat hier om het inbestemmen van een eerder bij omgevingsvergunning mogelijk gemaakte jachthaven. Het nieuwe bestemmingsplan voegt op dit onderdeel dan ook niets toe, zodat wij de jachthaven verder niet in de planvergelijking betrekken.

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.

Binnen de huidige bestemming “Bedrijf” zijn vier bouwvlakken c.q. gebouwen aanwezig tot 7 m hoog die het zicht kunnen beperken.

In de nieuwe situatie neemt de bouwmassa toe door de grotere bebouwde oppervlakte en de grotere bouwhoogte tot 30 m. Het zicht vanuit de omgeving wordt dan ook in meerdere mate beperkt c.q. ontnomen, zodat sprake kan zijn van nadeel op dit onderdeel

Schaduw

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

Gelet op het hiervoor gestelde zal door de toename van bouwmassa en -hoogte de bezonning van de omgeving – al naar gelang de situering – verminderen en de schaduwwerking toenemen, waardoor nadeel kan ontstaan.

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 de huidige planologie is ter plaatse sprake van een bedrijfsbestemming met bedrijvigheid tot en met categorie 3.1. Hiervan kan hinder uitgaan op de woonomgeving, waarbij dit met name voor woningen in de directe omgeving van belang is. Voor andere functies in de omgeving zoals bedrijven of (grootschalige) detailhandel is dit minder relevant.

In de nieuwe situatie is sprake van een gemengd gebied met overwegend wonen en op de eerste en/of tweede bouwlaag functies die passend zijn (te maken) in een woonomgeving zoals kleine bedrijfjes, broedplaatsen, lichte horeca, maatschappelijke functies, dienstverlening, sport e.d. Dit sluit met name bij een bestaande woonomgeving beter aan dan een bedrijfsfunctie, zodat in die zin de omgevingskarakteristiek verbetert.

Daarnaast neemt de bouwmassa toe in de nieuwe situatie en versteent en verstedelijkt de omgeving in meerdere mate dan voorheen het geval was. Of sprake is van een verbeterde kwaliteit van het uitzicht is sterk afhankelijk van de situering ten opzichte van het plangebied.

Per saldo schatten wij de gevolgen voor de situeringswaarde als neutraal in, met name als het om woonfuncties in de omgeving gaat. Voor bestaande bedrijven of detailhandel in de omgeving is de omgevingskarakteristiek in de zin van beleving minder relevant. Voor bestaande bedrijfsfuncties geldt veeleer dat deze belang hebben bij een meer bedrijfsmatige omgeving. Bij het betreffende cluster komen we hier op terug.

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.

Van het gebruik van de gronden voor bedrijfsdoeleinden, zonder bedrijfswoningen, gaat een beperkt nadeel uit op de privacy in en om bestaande (woon)objecten in de directe omgeving. Er is weliswaar zicht vanaf de gronden op belendende objecten, echter het gebruik is niet extern gericht en vrij extensief.

In de nieuwe situatie intensificeert de bebouwing en het gebruik met name voor bewoning. Vanuit deze hoogbouw is in aanzienlijk meerdere mate zicht op de directe (woon)omgeving zodat de privacy in beginsel in aanzienlijk meerdere mate onder druk komt te staan.

Voor bedrijfsfuncties of detailhandel in de omgeving is dit aspect niet of nauwelijks relevant.

Windhinder

Bij hoogbouw kan de windsituatie op het maaiveld veranderen.

De 30 m hoge bebouwing kan in de directe omgeving tot meer windhinder leiden dan planologisch nu aan de orde is bij de bedrijfsbebouwing tot 7 m hoog, zodat ook op dit punt enig nadeel ontstaat.

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.

Van het gebruik van de gronden voor bedrijfsdoeleinden tot en met categorie 3 gaat met name voor de woonomgeving relevante hinder uit in de vorm van geluiden, verlichting, geuren en mogelijk stof. De milieuwetgeving beperkt deze hinder tot aanvaardbare proporties.

In de nieuwe situatie intensificeert het gebruik en de bebouwing en zijn bedrijvigheid en functies toegestaan die passen in de woonomgeving. Daarnaast ontstaat de hinder die

gepaard gaat met normale bewoning. Per saldo zal van een relevante vermindering van hinder in de nieuwe situatie dan ook niet of nauwelijks sprake zijn zodat we de gevolgen voor de hinder vooralsnog als neutraal beoordelen voor de woonomgeving.

Voor bedrijven of detailhandel in de directe omgeving is dit minder relevant.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

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.

De ontsluiting van het plangebied op de bestaande infrastructuur is vergelijkbaar, zodat in die zin geen directe wijzigingen optreden. Wel intensificeert het gebruik aanzienlijk met 800 woningen en bijbehorende gemengde functies in het gebied, zodat ook het verkeer zal intensiveren en tot meer hinder voor de directe omgeving leidt. Er ontstaat met name voor woningen nabij de hoofdontsluiting van het plangebied dan ook enig nadeel op dit onderdeel.

Uitgaande van het feit dat parkeren zoveel mogelijk wordt opgelost binnen het plangebied, zal van een relevante toename van parkeerdruk voor de omgeving geen sprake zijn.

Milieu

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

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een bestaand complex met een gemengde bestemming die ook bedrijvigheid toelaat tot en met categorie 3.1 en voor een specifiek metaalbedrijf tot categorie 3.2. Van het ter plaatse van het plangebied bestaande bedrijventerrein ten noorden had men geen last in de zin dat dit beperkend was voor de bedrijfsvoering.

In de nieuwe situatie met woon- en maatschappelijke functies binnen het plangebied op relatief korte afstand, zou dit wel het geval kunnen zijn en zou er nadeel kunnen ontstaan. Bij het betreffende cluster gaan wij daarop nader in.

Concurrentie

Met betrekking tot dit aspect merken wij op dat artikel 6.1 Wro alleen ziet op planologische wijzigingen en niet op feitelijke veranderingen. Volgens vaste Afdelingsjurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRvS 31 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3518, Hengelo) hebben planologische maatregelen niet als doel de onderlinge concurrentieverhoudingen in een gebied te reguleren of de marktpositie van de in een bepaald gebied gevestigde bedrijven te beschermen. Toegenomen concurrentie kan weliswaar worden aangemerkt als een gevolg van de planologische verandering, maar is geen ruimtelijk gevolg daarvan. Eventuele schade die uit de planologische wijziging voortvloeit komt niet voor vergoeding volgens artikel 6.1 Wro in aanmerking.

Indien en voor zover de nieuwe functies en bedrijvigheid zouden leiden tot een andere concurrentieverhouding voor bestaande functies en bedrijvigheid in de (directe) omgeving is dit niet aan de veranderde planologie toe te rekenen, althans kan hierdoor geen planschade ontstaan

6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

Van voor de omgeving duidelijk gunstige ruimtelijke effecten is per saldo geen sprake.

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Verminderd uitzicht;
- Verminderde bezonning/schaduwwerking;
- Verminderde privacy;
- Windhinder;
- Enige toename verkeershinder;
- Mogelijke beperkingen in de bedrijfsvoering (voor bedrijven in de directe omgeving)

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd.

In deze zaak ontstaan naar verwachting echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete beoordeling.

6.3 Invloedssfeer

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

Cluster	Adres
1	Appartementen en woningen Bella Vistastraat 2 t/m 310
2	Winkelpanden Spakkelerweg/Daniël Goedkoopstraat
3	Joan Muyskenweg 15A1 – 17E56. Voormalig kantoor/studentenhuisvesting
4	Mercure Hotel Joan Muyskenweg 10 / Van der Valk Hotel Joan Muyskenweg 20/20a
5	Appartementen Joan Muyskenweg 4A1 t/m 4H8 en 6A1 t/m 6H8
6	Bedrijfspanen Willem Fennegastraat 2 t/m 16
7	Ontwikkellocatie Amstelkwartier 2 ^e fase Weststrook Zuid e.o.
8	Woonboten Duivendrechtse Vaart

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 – herontwikkeling van een bedrijventerrein in een bestaande stad – is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee een aanvrager theoretisch rekening had kunnen houden.

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

Gelet op de structuur van de omgeving, een stedelijke omgeving met hoogbouw, 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.

Aan het bestemmingsplan Amstelkwartier 3e fase West ligt het stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 3e fase ten grondslag dat op 11 maart 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 3e fase is het resultaat van meerdere bestuurlijke besluiten, waaronder:

- de Visie Overamstel (november 2005) waarin werd voorgesteld om het noordelijk deel van het bedrijventerrein Amstel Business Park te transformeren tot een stedelijk, gemengd woon/werkgebied. Deze opgave werd daarna tevens geagendeerd in de structuurvisie 2040 (februari 2011).
- de businesscase Amstelkwartier 2e fase (juli 2012) waarmee werd besloten om een knip te maken tussen de 2e en 3e fase van het Amstelkwartier om de transformatie beter beheersbaar te maken.
- Koers 2025 (april 2016) waarin Amstelkwartier 3e fase werd aangemerkt als nieuwe locatie voor woningbouw na 2016. Tegelijkertijd besloot de gemeenteraad (april 2016) tot aankoop van het Liander-terrein vanwege de dringende behoefte aan woningbouwlocaties. Amstelkwartier 3e fase is daarnaast in het Actieplan Woningbouw 2014-2018 aangewezen als versnellingslocatie.

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 in ieder geval 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 dit kader verwijzen wij naar de hiervoor genoemde beleidsdocumenten zoals genoemd in het kader van het normaal maatschappelijk risico:

- * 2002: Visie Overamstel 2002;
- * 2003: Structuurplan Kiezen voor Stedelijkheid;
- * 2005: Visie Overamstel 2005;
- * 2009: Bestemmingsplan Overamstel verkleinen geluidzone;
- * 2009: Ter inzage Ontwerp Bestemmingsplan Overamstel;
- * 2010: Vaststelling Bestemmingsplan Overamstel;
- * 2011: Structuurvisie Amsterdam 2040;
- * 2013: MER Overamstel;
- * 2019: Ter inzage Concept Stedenbouwkundig Plan Amstelkwartier 3e fase;
- * 2020: Vaststelling Stedenbouwkundig Plan Amstelkwartier 3e fase (11-03-2020).

In hoeverre deze documenten een rol kunnen spelen in het kader van actieve risicoaanvaarding hangt met name af van de kenbaarheid ervan voor eenieder. Dat betekent dat de documenten officieel gepubliceerd moeten zijn en dit als zodanig ook kan worden bewezen.

Afhankelijk daarvan zou actieve risicoaanvaarding aan de orde kunnen zijn. Voor een uiteindelijk oordeel daarover zou beschikt moeten worden over de publicaties en de betreffende documenten, zodat ook inhoudelijk een oordeel gegeven kan worden over eventuele actieve risicoaanvaarding.

Van de zijde van opdrachtgever is aangegeven dat zowel de Visie Overamstel van 2002 als die van 2005 gepubliceerd zijn en hier een participatietraject is doorlopen.

Wij hebben kunnen beschikken over de “Visie Overamstel 2005” en van de inhoud kennis genomen.

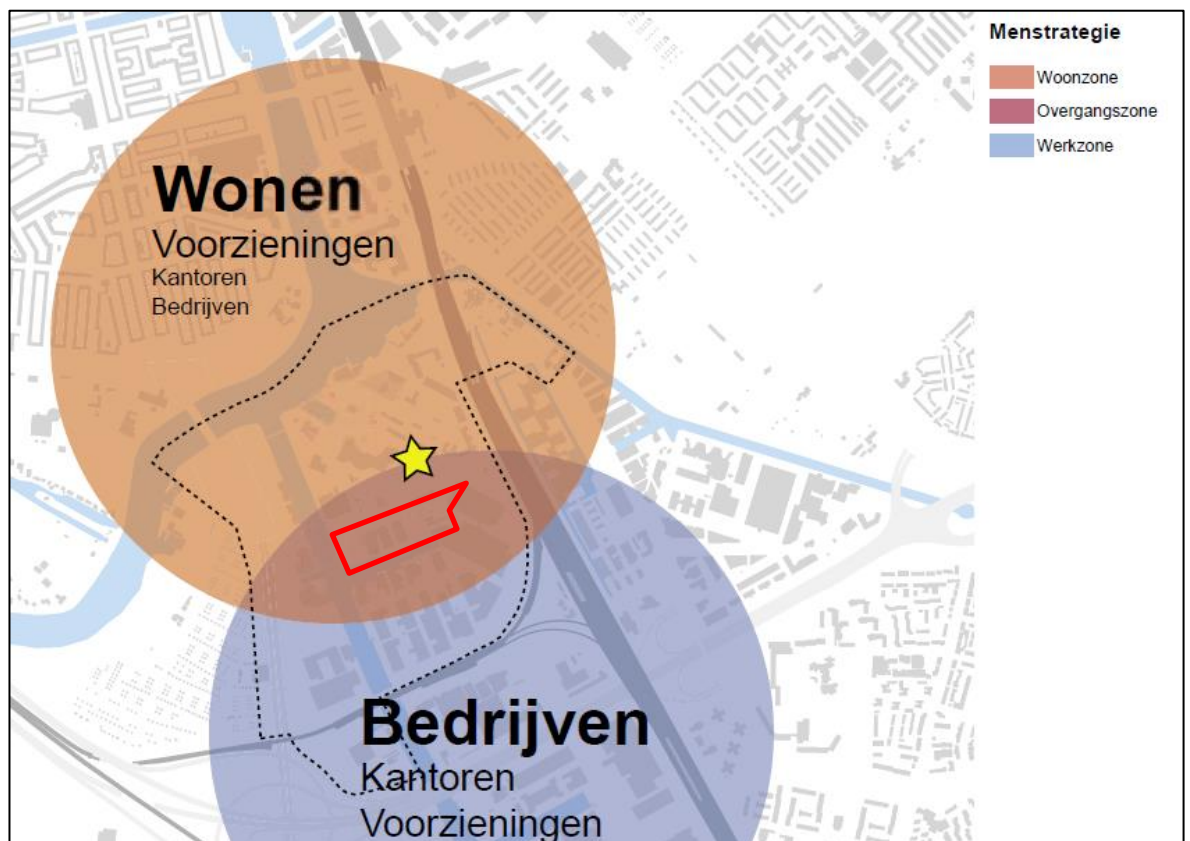
In de Visie Overamstel (2002) is een transformatie van het noordelijk deel van het bedrijvengebied Amstel Business Park tot stedelijk, gemengd woon-/werkgebied voorgesteld. De Visie 2002 geeft globaal de ambitie, het programma en de ontwikkelingsrichting van het gebied aan. In het in april 2003 door de raad vastgestelde Structuurplan ‘Kiezen voor Stedelijkheid’ is deze transformatie opgenomen. Bij de besluitvorming over de Nota Investeringsprioriteiten heeft de raad op 19 november 2003 een amendement aanvaard waarin wordt besloten 2500 woningen in Overamstel vóór 2010 in aanbouw te nemen.



Figuur 3 Plangebied Overamstel met plangebied 3e fase west rood omkaderd

De centrale opgave voor het plangebied Overamstel is het transformeren van een ‘traditioneel’ werkgebied naar een gemengd grootstedelijk woon-werkgebied.

Het plangebied bevindt zich in de zogenaamde overgangszone tussen “wonen” en “bedrijven”.



Figuur 4 Kaart mengstrategie uit de visie

Uit het document komt de huidige ontwikkeling reeds voldoende duidelijk naar voren en wij zijn dan ook van oordeel dat in het kader van actieve risicoaanvaarding dit kan worden tegengeworpen aan eigenaren die na publicatie van dit document de eigendom of het zakelijk recht ter plaatse hebben verworven van een object. De Visie is door de raad vastgesteld op 30 november 2005.

Bij de clusters komen we hierop terug.

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	Verkoopdatum	Verkoopprijs in €
Bella Vistastraat 276, 222 m2, 8 kamers, grondgebonden woning	22-07-2020	1.650.000
Bella Vistastraat 228, appartement, 71 m2, 2 slaapkamers	08-06-2020	500.000

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbieders 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 €
Bella Vistastraat 188, 5 kamer app, 124 m2 bovenste verdieping (penthouse)	795.000
Welnastraat 267, 28 m2, 1 kamer	200.000
Korte Ouderkerkerdijk 5c, 89 m2 2 kamers	750.000
Woonschip Borneokade 76 123 m2	795.000
Woonschip Levantkade 115 m2	639.000

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	Appartementen en woningen Bella Vistastraat 2 t/m 310

Deze appartementen liggen ten noordoosten van het plangebied en zijn met de voorgevels daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door de Bella Vistaweg en de gronden ten noorden van het plangebied.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

In de nieuwe situatie neemt de bouwmassa ten zuiden en zuidwesten toe door de grotere bebouwde oppervlakte en de grotere bouwhoogte tot 30 m. De kortste afstanden van de appartementen tot het plangebied variëren van circa 80 m tot 200 m. De tussengelegen groenbestemming werkt niet of nauwelijks zichtbeperkend. De twee bouwvlakken voor de woonbestemmingen tot 30 m hoog binnen het plan “Amstelkwartier 2^e fase Weststrook zuid e.o.” beperken deels planologisch reeds het zicht op het plangebied.

Gezien de afstanden en situering is van relevante schaduwwerking en geen sprake. De gevolgen voor het omgevingskarakter c.q. de situeringswaarde zijn voor deze objecten zeer beperkt gelet op de afstanden en de tussengelegen bestemmingen. Hetzelfde geldt voor de gevolgen voor de privacy. Van relevant nadeel is geen sprake op dit onderdeel.

De ontsluiting van het plangebied op de bestaande infrastructuur leidt met name bij de aansluiting op de Bella Vistastraat tot intensivering van het verkeer en daardoor meer

hinder. Van een relevante toename van parkeerdruk voor de omgeving zal geen sprake zijn.



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

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

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de planologische verandering op € 46.000.000,--. 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:

Cluster 1			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Planschade risico €
145	925.000	925.000	0
Totaal			0

Anderszins verzekerd en actieve risicoaanvaarding

In dit onderdeel beoordelen wij of de onderwerpen anderszins verzekerd en actieve risicoaanvaarding tot gevolg kunnen hebben dat het hiervoor ingeschatte planschaderisico lager uitvalt.

Anderszins verzekerd

Wij hebben eerder geconcludeerd dat dit niet aan de orde is.

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat vanaf 2005 op basis van de Visie Overamstel actieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen. De woningen binnen dit cluster zijn alle gebouwd ruim na 2005 en derhalve door de eigenaren ook ná 2005 verkregen, zodat deze eigenaren rekening hadden te houden met de nu in het geding zijnde ontwikkeling. Dit betekent dat ook indien er voor vergoeding vatbare planschade zou resteren na aftrek van het normaal maatschappelijk risico, deze planschade wegens actieve risicoaanvaarding niet voor vergoeding in aanmerking zou komen.

Cluster	Adres
2	Winkelpanden Spakkelerweg/Daniël Goedkoopstraat

Deze winkelpanden liggen ten oosten van het plangebied en zijn met de achter- of zijgevels daarop gericht. De objecten grenzen aan het plangebied of worden daarvan gescheiden door de belendende panden.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Uitzicht en zicht is gelet op de functie en oriëntering niet relevant voor deze objecten. Gezien de situering en de gevelopeningen is van relevante schaduwwerking geen sprake. Van relevante gevolgen voor het omgevingskarakter is voor deze objecten geen sprake. Hetzelfde geldt voor de gevolgen voor de privacy en de hinder ter hoogte van de ontsluiting van het plangebied op de bestaande infrastructuur.

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

Cluster	Adres
3	Joan Muyskenweg 15A1 – 17E56. Voormalig kantoor/studentenhuysvesting

Dit pand ligt ten zuidwesten van het plangebied en is met de zij- en achtergevel daarop gericht. Het object wordt van het plangebied gescheiden door de Duivendrechtsevaart.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

In de nieuwe situatie neemt de bouwmassa ten noordoosten toe door de grotere bebouwde oppervlakte en de grotere bouwhoogte tot 30 m. De kortste afstand van het kantoorgebouw tot het plangebied c.q. de nieuwe bebouwing bedraagt circa 95 m. De tussengelegen waterbestemming werkt niet of nauwelijks zichtbeperkend. Per saldo zal het uitzicht verminderen, echter in relatie tot het gebruik als kantoorpand is dit niet relevant. Gelet op de afstand zijn er geen gevolgen voor de daglichttoetreding.

Gezien de afstanden en situering is van relevante schaduwwerking geen sprake. Van nadelige gevolgen voor het omgevingskarakter c.q. de situeringswaarde is in relatie bestemming en gebruik van het object geen sprake. Hetzelfde geldt voor de gevolgen voor de privacy. Ook zijn er geen effecten wat betreft verkeershinder en parkeerdruk.

Uitgaande van het huidige gebruik voor studentenhuisvesting merken wij het volgende op.

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

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 meer recent de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State LJN-BU5429, ABRS, 23-11-2011, Gulpen-Wittum, 201104987/1/H2.

Een en ander betekent, dat de eigenaar van de onroerende zaak op grond van artikel 6.1 Wro aanspraak heeft 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.

Verhuurder

De marktwaarde van verhuurde woningcomplexen wordt regelmatig 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 studentenappartementen en onze algemene indruk plaatsen wij het onderhavige risico-object in het marktsegment waarin de voorziening in huisvesting voorop staat en de omgeving van de woningen van minder belang is.

Gegeven de aard en ernst van de gevolgen van de ontwikkeling zijn wij van oordeel dat het mogelijke planologisch nadeel in relatie tot het woongebruik geen relevante gevolgen zal hebben voor de huuropbrengsten en de verhuurbaarheid van het onderhavige risico-object. Het huurniveau wordt in de markt bepaald door diverse omstandigheden, zoals vraag en aanbod, de ligging, de kwaliteit van de woning en de directe omgeving, eventueel beschikbare huurtoeslagen en dergelijke. Beperkte veranderingen in de omgeving zullen in de praktijk geen of weinig effect hebben op de huurwaarde. Dit wordt mede veroorzaakt door de omstandigheid dat een huurder soms niet uit zijn woonomgeving wenst te verhuizen, het aanbod niet altijd passend is en een verhuizing gepaard zal gaan met verhuis- en inrichtingskosten. In deze situaties zal een huurder vaak bereid zijn om dezelfde huur te blijven betalen.

Omdat de huurwaarde en het benodigde/gewenste rendementspercentage in essentie gelijk blijven zijn wij van mening dat er geen sprake is van vermogensschade.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaak geen planologisch nadeel zal ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan, zowel niet uitgaande van de kantoorbestemming als het huidige getransformeerde gebruik voor bewoning.

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat vanaf 2005 op basis van de “Visie Overamstel” actieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen. Zowel de eigendom als het gevestigde opstalrecht zijn beide in 2015, derhalve ruim ná 2005 verkregen, zodat deze eigenaar en zakelijk gerechtigde rekening hadden te houden met de nu in het geding zijnde ontwikkeling. Dit betekent dat ook indien er van voor vergoeding vatbare planschade sprake zou zijn, deze planschade wegens actieve risicoaanvaarding niet voor vergoeding in aanmerking zou komen.

Cluster	Adres
4	Mercure Hotel Joan Muyskenweg 10 / Van der Valk Hotel Joan Muyskenweg 20/20a

Deze hotelpanden liggen ten westen en zuidwesten van het plangebied en zijn met de achtergevels daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door de Duivendrechtsevaart.



Figuur 5 Mercure hotel (nr. 10)

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

In de nieuwe situatie neemt de bouwmassa ten oosten c.q. noordoosten toe door de grotere bebouwde oppervlakte en de grotere bouwhoogte tot 30 m. De kortste afstand van de hotels tot het plangebied c.q. de nieuwe bebouwing bedraagt circa 80 m respectievelijk 185 m. De tussengelegen waterbestemming werkt niet of nauwelijks zichtbeperkend. Per saldo zal het uitzicht verminderen, echter in relatie tot het gebruik als hotel is dit beperk relevant. De kwaliteit van het uitzicht vergeleken met de bedrijfsbestemming verbetert hier wel.

Uitgangspunt is dat het veranderde zicht geen invloed heeft op de exploitatie van de hotelkamers. Gelet op de afstand zijn er geen gevolgen voor de daglichttoetreding.

Gezien de afstanden en situering is van relevante schaduwwerking niet (of nauwelijks) sprake. Van nadelige gevolgen voor het omgevingskarakter c.q. de situeringswaarde is in relatie bestemming en gebruik van beide objecten geen sprake. Hetzelfde geldt voor de gevolgen voor de privacy. Ook zijn er geen effecten wat betreft verkeershinder en parkeerdruk

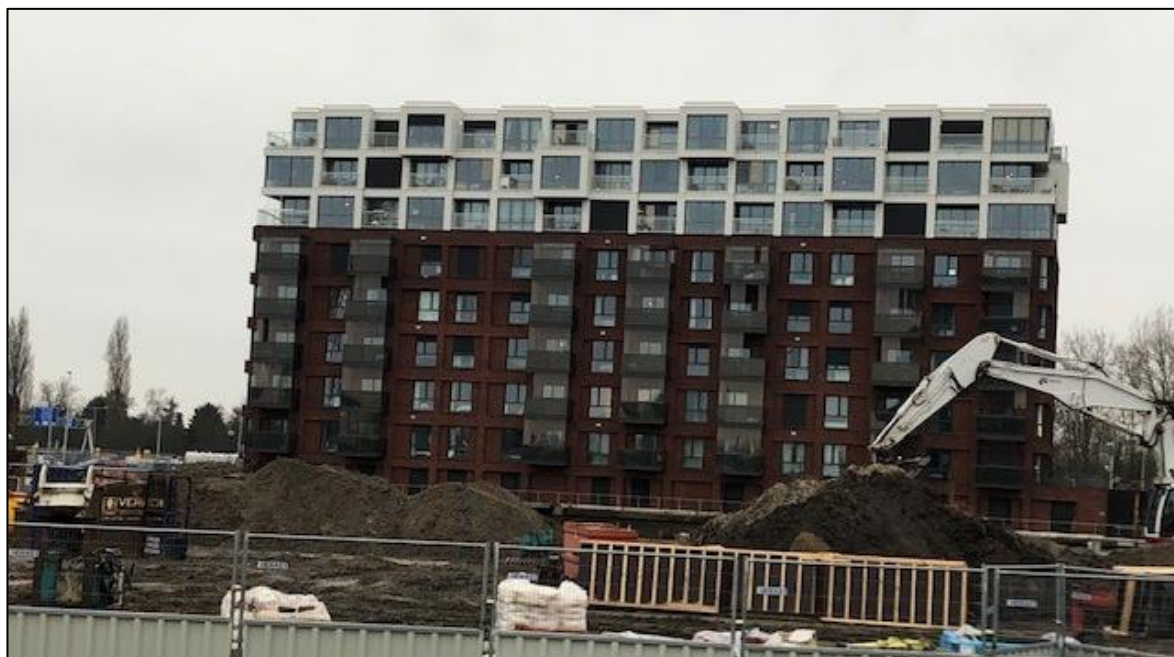


Figuur 6 Van der Valk Hotel (nr. 20)

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

Cluster	Adres
5	Appartementen Joan Muyskenweg 4A1 t/m 4H8 en 6A1 t/m 6H8

Deze appartementen liggen ten noordwesten van het plangebied en zijn met de voorgevels daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door de Duivendrechtsevaart.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

In de nieuwe situatie neemt de bouwmassa ten zuidoosten toe door de grotere bebouwde oppervlakte en de grotere bouwhoogte tot 30 m. De kortste afstanden van de appartementen tot het plangebied variëren van circa 100 m tot 165 m. De tussengelegen waterbestemming werkt niet of nauwelijks zichtbeperkend. De twee bouwvlakken voor de woonbestemmingen tot 30 m hoog binnen het plan “Amstelkwartier 2^e fase Weststrook zuid e.o.” beperken deels planologisch reeds het zicht op het plangebied.

Gezien de afstanden en situering is van relevante schaduwwerking en geen sprake. De gevolgen voor het omgevingskarakter c.q. de situeringswaarde zijn voor deze objecten zeer beperkt gelet op de afstanden en de tussengelegen bestemmingen. Hetzelfde geldt voor de gevolgen voor de privacy. Van relevant nadeel is geen sprake op dit onderdeel. Ook zijn er geen effecten wat betreft verkeershinder en parkeerdruk.

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



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

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de planologische verandering op € 45.000.000,--. 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:

Cluster 5			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Planschade risico €
2 x 56	1.000.000	1.000.000	0
Totaal			0

Anderszins verzekerd en actieve risicoaanvaarding

In dit onderdeel beoordelen wij of de onderwerpen anderszins verzekerd en actieve risicoaanvaarding tot gevolg kunnen hebben dat het hiervoor ingeschatte planschaderisico lager uitvalt.

Anderszins verzekerd

Wij hebben eerder geconcludeerd dat dit niet aan de orde is.

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat vanaf 2005 op basis van de “Visie Overamstel” actieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen. Beide voormalige kantoorcomplexen zijn na 2005 getransformeerd tot huurwoningen en zijn door de huidige eigenaren ook ná 2005 (21-12-2018) verkregen, zodat deze eigenaren/erfpachter rekening hadden te houden met de nu in het geding zijnde ontwikkeling. Dit betekent dat ook indien er voor vergoeding vatbare planschade zou resteren na aftrek van het normaal maatschappelijk risico, deze planschade wegens actieve risicoaanvaarding niet voor vergoeding in aanmerking zou komen.

Cluster	Adres
6	Bedrijfspannen Willem Fennegastraat 2 t/m 16

Deze bedrijfspannen liggen ten zuiden van het plangebied en zijn met de achtergevels daarop gericht. De object worden van het plangebied gescheiden door de zijtak van de Duivendrechtsevaart met de bestaande jachthaven.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

In de nieuwe situatie neemt de bouwmassa ten noordoosten toe door de grotere bebouwde oppervlakte en de grotere bouwhoogte tot 30 m. De kortste afstand van de bedrijfsobjecten tot het plangebied c.q. de nieuwe bebouwing bedraagt circa 60 m. De tussengelegen waterbestemming werkt niet of nauwelijks zichtbeperkend, behoudens de in de jachthaven afgemeerde vaartuigen. Per saldo zal het uitzicht verminderen, echter in relatie tot het gebruik als bedrijfsobjecten is dit niet relevant. Gelet op de afstand zijn er geen gevolgen voor de daglichttoetreding.

Gezien de afstanden en situering is van relevante schaduwwerking geen sprake. Van nadelige gevolgen voor het omgevingskarakter c.q. de situeringswaarde is in relatie bedrijfsbestemming en gebruik van de objecten geen sprake. Hetzelfde geldt voor de gevolgen voor de privacy. Ook zijn er geen relevante effecten wat betreft verkeershinder en parkeerdruk.

Wat echter wel van invloed kan zijn op deze objecten is de milieuruimte en de gevolgen voor de bedrijfsmatige gebruiksmogelijkheden door het op korte afstand realiseren van gevoelige functies, met name wonen.



Binnen de bestemming “Gemengd-1” is bedrijvigheid toegestaan tot milieucategorie 3.1 en specifiek voor nr. 10 (ASKO) tot categorie 3.2.

Voor deze milieucategorieën gelden richtafstanden die verschillen afhankelijk van het omgevingstype. Ervan uitgaande dat het gebied te kwalificeren is als een gemengd gebied, geldt voor een categorie 3.2. bedrijf normaliter een richtafstand van 50 m en voor 3.1 een afstand van 30 m.

Gelet op het feit dat de kortste afstand tussen de nieuwe woningen in het plangebied en de bedrijfsperven circa 60 m bedraagt, gaan wij ervan uit dat deze 3.1.-bedrijven hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten en ook naar de toekomst toe van de nieuwe ontwikkelingen geen beperkingen of nadelige gevolgen zullen ondervinden, zodat van planologisch relevant nadeel geen sprake is.



ASKO

Ook voor dit categorie 3.2-bedrijf bedraagt de kortste afstand tot de nieuw te bouwen woningen circa 60 m en zou daarmee voldaan zijn aan de richtafstand van 50 m krachtens de brochure “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG. Echter zoals uit de informatie verkregen van opdrachtgever blijkt, heeft het bedrijf feitelijk en juridisch op basis van het Activiteitenbesluit een ‘geluidsruimte’ van 50 dB op de gevel van de dichtstbijzijnde woningen. Uit een akoestisch onderzoek blijkt dat in noordelijke richting deze (grillige) contour op minimaal circa 200 m van het bedrijf is gesitueerd.

Dit zou betekenen dat het bedrijf in zijn huidige activiteiten zou kunnen worden geraakt door de nieuw op te richten woningen op kortere afstand

Inkomens- of vermogensschade

Bij bedrijfsmatig gebruikte objecten maken wij een onderscheid tussen inkomensschade (de exploitatie van het bedrijf bestaande uit de bestaande bedrijfsactiviteiten en de toekomstige activiteiten) en vermogensschade (de marktwaarde van het vastgoed). Dit komt neer op de volgende driedeling:

1. de bestaande bedrijfsactiviteiten (inkomensschade);
2. de toekomstige bedrijfsactiviteiten inkomensschade);
3. de marktwaarde van het onroerend goed (vermogensschade).

Ad1, de huidige bedrijfsactiviteiten (inkomensschade)

Om de bestaande bedrijfsactiviteiten te kunnen continueren zijn geluidwerende voorzieningen aan het bedrijf noodzakelijk, zo blijkt uit het akoestisch onderzoek. Door de gemeente is hier reeds onderzoek naar gedaan en met geluidsisolerende maatregelen kan de bedrijfsvoering voldoen aan de norm van maximaal 50 dB op de nieuw te bouwen woningen. Met deze maatregelen kan het bedrijf de huidige bedrijfsvoering onverminderd voortzetten, in welk geval van beïnvloeding van de bestaande bedrijfsvoering en dus van inkomensschade, geen sprake is.

Ad2, de toekomstige bedrijfsactiviteiten (inkomensschade)

Toekomstige ontwikkelingen die ten tijde van het onherroepelijk worden van de planologische verandering nog geen aanvang hebben genomen, zijn te beschouwen als onzekere toekomstige gebeurtenissen en kunnen in het kader van deze risicoanalyse planschade buiten beschouwing worden gelaten.

Daartoe rekenen wij ook het eventuele voornemen de productie uit te willen breiden, in die zin dat men in ploegendienst wil gaan werken. Indien echter ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan dit voornemen al wel een formeel karakter heeft, kan – indien en voor zover de nieuwe planologie hieraan in de weg zou staan – wel inkomensschade ontstaan die voor vergoeding vatbaar is.

Over de omvang van dit nadeel is, zonder te beschikken over jaarcijfers en exploitatiegegevens, in dit stadium niets te zeggen.

Overigens ligt het voor de hand dat na het treffen van de hiervoor bedoelde geluidsisolerende maatregelen – eventueel met een stapje extra – ook in de nachtperiode voldaan kan worden aan de maximaal toegestane gevelbelasting, zodat de nieuwe planologie op dat moment ook hieraan niet in de weg behoeft te staan.

Ad3, het onroerend goed (vermogensschade)

De kosten van de hiervoor bedoelde te nemen maatregelen om tot geluidsreductie te komen, zijn in beginsel als een rechtstreeks gevolg van de planologische maatregel aan te merken en kunnen in principe als vermogensschade voor vergoeding in aanmerking komen. Over de hoogte van de kosten kunnen wij nu geen uitspraak doen, maar middels onderzoek kan deze globaal inzichtelijk worden gemaakt. Wij nemen dit op als P.M.-post.

De waarde van de te beoordelen locatie heeft een relatie met de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Nagegaan dient te worden of de eventuele planologische beperking en de afname van de gebruiksmogelijkheden van de locaties leiden tot een daling van de waarde.

De bebouwingsmogelijkheden ter plaatse lijken nagenoeg volledig uitgenut en worden door de nieuwe planologie ook niet aangetast. Uitgaande van de situatie dat maatregelen worden getroffen om qua geluid aan de regels te voldoen en gelet op de specifieke planologische 3.2. aanduiding uitsluitend voor het metaalbedrijf en dat voor het overige alleen 3.1 bedrijven zijn toegestaan, zijn wij van oordeel dat de verhuurbaarheid van het bedrijfsobject niet onder druk komt te staan in de nieuwe situatie. De kring van gegadigden voor het bedrijfspand c.q. de markt blijft onveranderd groot.

Conclusie

In het vervolg van dit advies dienen wij ons te concentreren op het onroerend goed.

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

Wel kan er een schadecomponent zijn, bestaande uit de kosten voor de te nemen maatregelen (en eventuele (tijdelijke) inkomensderving als gevolg van die maatregelen) om vanuit milieutechnisch oogpunt de bedrijfsvoering ter plaatse te kunnen continueren.

Actieve risicoaanvaarding

Wij hebben eerder geconcludeerd dat vanaf 2005 op basis van de Visie Overamstel actieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen. Het bedrijf ASKO was ter plaatse ruim voor deze datum gevestigd zodat geen actieve risicoaanvaarding zou kunnen worden tegengeworpen in geval er voor vergoeding vatbare schade sprake zou zijn geweest.

De overige bedrijven hebben wij vooralsnog niet beoordeeld op actieve risicoaanvaarding.

Cluster	Adres
7	Ontwikkellocatie Amstelkwartier 2 ^e fase Weststrook Zuid e.o.

Deze ontwikkellocatie ligt ten noorden van het plangebied en grenst hier direct aan.

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

In de nieuwe situatie neemt de bouwmassa direct ten zuiden toe door de grotere bebouwde oppervlakte en de grotere bouwhoogte tot 30 m. De afstanden van de woonlocaties tot het plangebied is kort (overkant straat). Gezien de afstanden en situering zal relevante schaduwwerking ontstaan. De gevolgen voor het omgevingskarakter c.q. de situeringswaarde zijn voor deze objecten per saldo neutraal uitgaande van de huidige bedrijfsbestemming en de nieuwe gemengde functie in de toekomst. De gevolgen voor de privacy in de op te richten woongebouwen kunnen aanmerkelijk zijn. Ook de verkeershinder en parkeerdruk in die omgeving neemt toe

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde ontwikkellocatie een aanzienlijk planologisch nadeel zal ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Gelet echter op het feit dat de locatie in eigendom van de gemeente is, veroorzaakt de gemeente daar haar eigen planschade zodat inzichtelijk maken hiervan geen nut heeft.

Een toekomstige eigenaar zal – naar wij aannemen – kopen met de wetenschap van de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied.

Van voor vergoeding vatbare schade zal hier dan ook geen sprake zijn.

Cluster	Adres
8	Woonboten Duivendrechtsevaart

Deze woonboten liggen ten zuidoosten van het plangebied en zijn daarop beperkt gericht. Aan de westelijke oever ligt een drietal woonboten en aan de oostelijke oever ligt één woonboot. De objecten worden van het plangebied gescheiden door Duivendrechtsevaart.



Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

In de nieuwe situatie neemt de bouwmassa ten noordwesten toe door de grotere bebouwde oppervlakte en de grotere bouwhoogte tot 30 m. De kortste afstanden van de woonboten tot het plangebied variëren van circa 100 m tot 150 m. De tussengelegen waterbestemming werkt niet of nauwelijks zichtbeperkend. De bestaande bedrijfsgebouwen aan de Willem Fennegastraat beperken wel een groot deel van het diagonale zicht op het plangebied. Gezien de afstanden en situering is van relevante schaduwwerking en geen sprake. De gevolgen voor het omgevingskarakter c.q. de situeringswaarde zijn voor deze objecten zeer beperkt gelet op de afstanden en de tussengelegen bestemmingen. Hetzelfde geldt voor de gevolgen voor de privacy. Ook zijn er geen effecten wat betreft verkeershinder en parkeerdruk ter plaatse van de woonschepen.

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



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

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de planologische verandering op € 2.300.000,--. 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:

Cluster 8			
Aantal te treffen woonschepen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Planschade risico €
4	53.000	53.000	0
Totaal			0

Anderszins verzekerd en actieve risicoaanvaarding

In dit onderdeel beoordelen wij of de onderwerpen anderszins verzekerd en actieve risicoaanvaarding tot gevolg kunnen hebben dat het hiervoor ingeschatte planschaderisico lager uitvalt.

Anderszins verzekerd

Wij hebben eerder geconcludeerd dat dit niet aan de orde is.

Actieve risicoaanvaarding

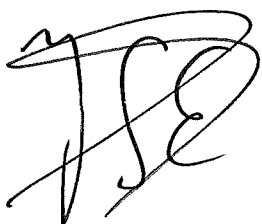
Wij hebben van de betreffende woonboten geen verkrijgingsdatum of datum van het innemen van de ligplaats kunnen achterhalen, zodat we ons over eventuele actieve risicoaanvaarding geen oordeel kunnen vormen.

12 CONCLUSIE

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

Cluster	Adressen	Planschade risico €
1	Appartementen Bella Vistastraat 2 t/m 310	0
2	Winkelpanden Spakkelerweg/Daniël Goedkoopstraat	0
3	Joan Muyskenweg 15A1 – 17E56. Voormalig kantoor/studentenhuisvesting	0
4	Mercure Hotel Joan Muyskenweg 10 / Van der Valk Hotel Joan Muyskenweg 20/20a	0
5	Appartementen Joan Muyskenweg 4A1 t/m 4H8 en 6A1 t/m 6H8	0
6	Bedrijfspanen Willem Fennegastraat 2 t/m 16	P.M.
7	Ontwikkellocatie Amstelkwartier 2 ^e fase Weststrook Zuid e.o.	0
8	Woonboten Duivendrechtsevaart	0
Totaal		0+ P.M.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



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



mr. J. Marskamp
Senior-adviseur