

Risicoanalyse planschade

Project 'Duivendrechtsekade 50, fase 1'

Amsterdam Oost

Versie: indiening
Datum: 14 december 2023

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3^e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Opdracht en doel	1
1.2.	Overweging en uitgangspunten.....	1
1.3.	Verantwoording	2
2.	Projectlocatie	4
2.1.	Ligging en begrenzing projectlocatie	4
2.2.	Beschrijving bestaande situatie	5
3.	Beschrijving nieuwe situatie	6
3.1.	Volume.....	6
3.2.	Programma	6
3.3.	Concept hubstudio's	6
3.4.	Programma op maaiveld.....	7
3.5.	Entrees	7
4.	Planologische vergelijking.....	8
4.1.	Bestemmingsplan 'Weespertrekvaart Oost'	8
4.2.	Nieuwe planologische regeling.....	9
4.3.	Planologische vergelijking.....	9
5.	Planschadegevoelige objecten binnen de invloedssfeer	10
6.	Beoordeling gevolgen wijziging planologische regime	12
6.1.	Beperking uitzicht / zichtbaarheid	12
6.2.	Beperking privacy / toename inkijk	13
6.3.	Schaduwwerking.....	14
6.3.1.	21 maart/september	14
6.3.2.	21 juni	15
6.3.3.	21 december	15
6.3.4.	Conclusie	15
6.4.	Toename / overlast van verkeersbewegingen en parkeerdruk.....	15
6.5.	Beperking in bedrijfsvoering.....	16
6.6.	Overige hinder en milieuaspecten.....	16
7.	Voorzienbaarheid	17
8.	Normaal maatschappelijk risico.....	18
9.	Omgevingswet	20

10.	Conclusie.....	23
-----	----------------	----

Bijlage:

1. Onderzoek bezonning Duivendrechtsevaart 50 (Van Riezen & Partners, 27 november 2023)

1. Inleiding

1.1. Opdracht en doel

In opdracht van initiatiefnemer Duivendrechtsekade 50 C.V. is onderzocht of er planschade kan worden verwacht als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling van het perceel Duivendrechtsekade 50 te Amsterdam Oost. Voor dat perceel is een bouwplan en een planologische procedure voor bestemmingsplanafwijking in voorbereiding. Het plan gaat uit van sloop van de bestaande bebouwing waarna het perceel zal worden bebouwd voor een woongebouw met een bouwhoogte van ca. 30 meter met 102 woningen en ca. 80 m² kantoor.

Het geldende bestemmingsplan 'Weespertrekvaart Oost' gaat ter plaatse van de kavel uit van een onbebouwde situatie, het huidige CIRCL-gebouw is in 2016/2017 gerealiseerd op basis van een bestemmingsplanafwijking. Hoewel het geldende bestemmingsplan 'Weespertrekvaart Oost' ruimte biedt voor herontwikkeling van het bedrijventerrein naar een gemengd werk-woongebied is voor het onderhavige perceel een bedrijfsbestemming van kracht. Het voornemen is daarom niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Een risicoanalyse planschade wordt in drie te onderscheiden stappen uitgevoerd. Ten eerste wordt een planologische analyse opgesteld en worden de gevolgen voor als planschadegevoelig geïdentificeerde objecten beschreven. Ten tweede wordt, indien er planschadegevoelige objecten zijn geïdentificeerd, een toetsing van voorzienbaarheid uitgevoerd. Aan de hand van richtinggevende jurisprudentie en analyse van beleid kan in beeld worden gebracht of de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag en daarom kan worden aangemerkt als normaal maatschappelijk risico. Ten derde zal, indien er geen sprake is van voorzienbaarheid, een inschatting worden gemaakt van de hoogte van de planschade per object.

Voorliggend document bestaat uit een beschrijving en analyse van de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de vigerende planologische regeling en de gebruiks- en bouwmogelijkheden aan de hand van de Ruimtelijke Onderbouwing voor het bouwplan. Vervolgens wordt aan de hand van de beoordeelde ruimtelijke gevolgen, aangegeven of er voor objecten in de omgeving van het project planschade kan worden verwacht.

1.2. Overweging en uitgangspunten

Voor de risicoanalyse planschade gelden de volgende overwegingen en uitgangspunten:

- De analyse gaat uit van het nu geldende wettelijke kader: de Wet ruimtelijke ordening, aangezien beoogd wordt de vergunningaanvraag in te dienen voorafgaand aan het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet.
- Artikel 6.1 Wro: in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een belanghebbende op diens verzoek een naar billijkheid te

bepalen schadevergoeding kan toekennen, voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van onder andere de bepalingen van een bestemmingsplan of een ander ruimtelijk besluit schade lijdt of zal lijden en de schade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de belanghebbende behoort te blijven en voor zover tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Een verzoek tot schadevergoeding kan worden ingediend binnen vijf jaar nadat de desbetreffende bepaling van het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- Er geldt een wettelijk eigen risico van 2% voor degene die planschade lijdt. Op grond van jurisprudentie kunnen en in concrete situaties zodanige omstandigheden zijn dat een hoger percentage (tot 5%) kan worden gehanteerd.
- Gehanteerde basisgegevens: voor de risicoanalyse planschade is gebruik gemaakt van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Weespertrekvaart Oost' (vastgesteld op 19 december 2018, bron www.ruimtelijkeplannen.nl), het bouwplan van de nieuwe situatie (d.d. 15 november 2023) en het concept van de Ruimtelijke Onderbouwing voor het nieuwe bouwplan d.d. november 2023 van Van Riezen & Partners.
- Planologische vergelijking: bij de risicoanalyse planschade wordt rekening gehouden met de maximale mogelijkheden die het geldende planologische regime biedt. Of deze mogelijkheden daadwerkelijk zijn benut wordt buiten beschouwing gelaten. Ten aanzien van de nieuwe planologische situatie wordt uitgegaan van een planologische regeling die niet of nauwelijks meer planologische ruimte biedt dan in de Ruimtelijke Onderbouwing voor het bouwplan wordt omschreven.

1.3. Verantwoording

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

1. De planvorming voor de projectlocatie bevindt zich op dit moment nog niet in een definitief stadium. Door een wijziging in de planvorming kan er een veranderde situatie ontstaan met betrekking tot de ruimtelijke effecten waar in deze risicoanalyse rekening mee is gehouden;
2. De in deze risicoanalyse planschade aangegeven gevolgen van de ruimtelijke effecten zijn indicatief;
3. In deze risicoanalyse planschade is geen rekening gehouden met eventuele argumenten van belanghebbenden en met de beleving vanuit het planschadegevoelige object zelf. Er is wel getracht om hier een zo goed mogelijk beeld van te vormen;
4. In deze risicoanalyse planschade is de mogelijke inwerkingtreding van de Omgevingswet in beschouwing genomen, maar definitieve conclusies zijn daaraan niet te verbinden. De uitwerking van de wetwijziging op de feitelijke beoordeling en de bepaling van de hoogte van evt. schade zijn nog onbekend, jurisprudentie moet zich nog ontwikkelen;
5. Zodra de nieuwe planologische regeling waarin de sloop/nieuwbouw van de locatie mogelijk wordt gemaakt in werking zal zijn getreden bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om vergoeding van planschade ex artikel 6.1 Wro in te dienen. In dat geval zal een schadebeoordelingscommissie de verzoeken beoordelen, mede aan de hand van het horen van belanghebbende(n) en een volledige taxatie. Het is daarbij niet uitgesloten dat deze schadebeoordelingscommissie tot een ander oordeel komt dan de

indicatie die voortkomt uit deze risicoanalyse planschade. Verder geldt dat het bevoegd gezag in eerste aanleg een besluit zal nemen ten aanzien van een planschadevergoedingsverzoek. Eventueel zal het laatste oordeel worden gegeven door de Rechtbank of de Raad van State.

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

Gelet op het voorgaande kunnen er geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid tegen de opsteller (Van Riezen & Partners) en initiatiefnemer (Duivendrechtsekade 50 C.V.) van deze risicoanalyse planschade worden verbonden indien er eventueel nadelige gevolgen ontstaan voor het bevoegd gezag en/of derden doordat een schadebeoordelingscommissie, bij een volledige behandeling van planschadeverzoeken, tot een ander oordeel komt dan in deze risicoanalyse planschade is aangegeven.

2. Projectlocatie

2.1. Ligging en begrenzing projectlocatie

Het projectgebied is gelegen in Amsterdam Oost en betreft een perceel waar de Weespertrekvaart, de Duivendrechtsekade en de H.J.E. Wenckebachweg samenkomen. In de navolgende afbeelding is de ligging van de projectlocatie weergegeven.



Afbeelding: ligging van de projectlocatie in Amsterdam, contouren van het bouwplan met rood weergegeven (bron: maps.google.nl)

2.2. Beschrijving bestaande situatie

Het projectgebied betreft een voormalige vestiging van Wals Timmerwerken, een bedrijf in interieurbouw en vervaardiging van bedrijfsmeubels.



Afbeelding: vogelvlucht projectlocatie (omcirkeld) vanuit het oosten (links) en zuiden (rechts)

De bedrijfswoning is gebouwd begin 21^{ste} eeuw verkeert in een goede staat. De huidige bewoning is van tijdelijke aard en de staat van inrichting en onderhoud van het perceel is, net als de andere panden en de woonboten in dit deel van de H.J.E. Wenckebachweg, rommelig.

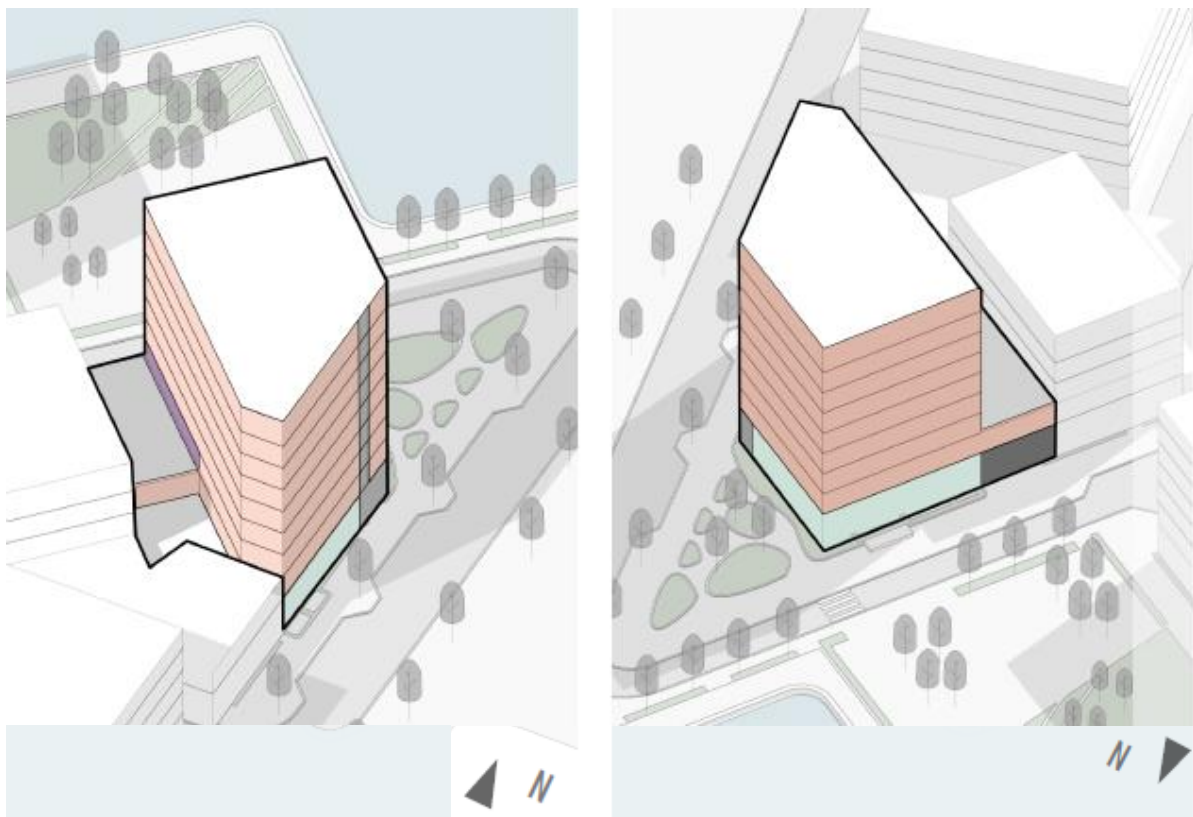


Afbeeldingen: woning Duivendrechtsekade 50

3. Beschrijving nieuwe situatie

3.1. Volume

Vanwege eigendomsverhoudingen wordt bouwveld 15 gefaseerd ontwikkeld. De nu aan de orde zijnde eerste fase betreft de noordzijde van bouwveld 15. Hier wordt het hoogteaccent van 7 bouwlagen op een sokkel van twee bouwlagen gerealiseerd. De footprint van de sokkel is circa 700 m² en de footprint van het hoogteaccent circa 440 m² en de bouwhoogte bedraagt circa 30 meter exclusief de liftopbouw en dakrand.



3.2. Programma

Het programma bestaat grotendeels uit woningen, voornamelijk studio's: 93 sociale huurwoningen en 9 middenhuurwoningen. Op de sokkel wordt een gemeenschappelijke daktuin gerealiseerd en in het pand komt een gemeenschappelijke wasruimte. Tenslotte wordt een werkruimte (kantoor) van ca. 80 m² bvo gerealiseerd.

3.3. Concept hubstudio's

Hubstudio's Duivendrechtsekade (Hubstudios Creative) wordt gebouwd als voorloper in een te transformeren gebied waar veel creatieve industrie is gevestigd. Gebruikmaken van een creatieve sfeer is dus een pré. Het gebied zal sociale huur en middenhuur (loftwoningen) omvatten. Creativiteit is het kernwoord van de Hubstudio's. Potentiële huurders zijn werkend of studerend en actieve senioren (55+) uit de creatieve sector. Ook is het duurzame aspect (wonen nabij werk) en de groene gevel sokkel (klimaat-adaptief) van belang.

Verwacht wordt dat starters om budgettaire redenen zullen kiezen voor de sociale huurwoningen en met betrekking tot de middenhuur zal de focus liggen op senioren (55+) met of komende uit creatieve beroepen.

De middenhuurwoningen krijgen een woon-werk uitstraling met op de begane grond loft-woningen met een verdiepingshoogte van bijna 5m, kook/badkamer gedeelte achterin en een mezzanine. De verwachting is dat de werkactiviteit leidt tot reuring in de straat, extra sociale controle, interessante sociale contacten voor de senioren en tenslotte dat de creatieve 'vibe' benadrukt wordt.

3.4. Programma op maaiveld

Wonen, werken en ontspannen worden door elkaar verweven in de vorm van loftwoningen voor bedrijfscreatievelingen op de begane grond. Utilitaire karakter van noord-gevel wordt bereikt door de slaapkamers van de loftwoningen niet aan de gevel te situeren. Deze woningen krijgen op de begane grond wel privétuinen.

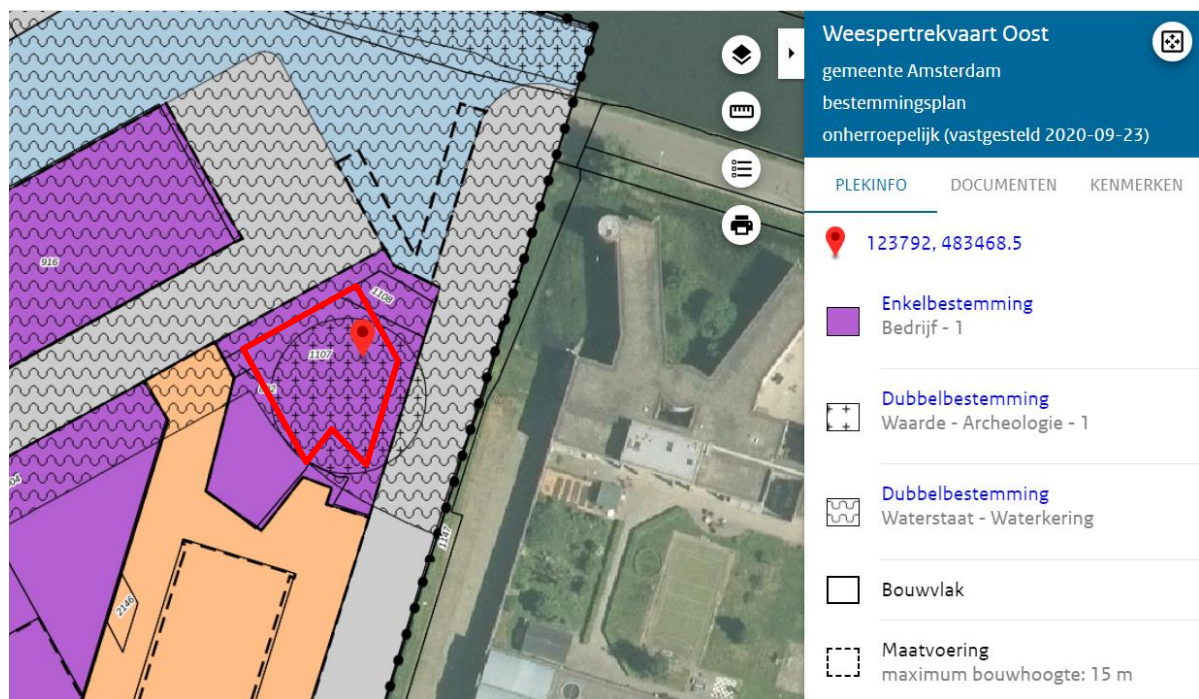
3.5. Entrees

De hoofdentree van het gebouw is aan de Duivendrechtsekade. In verband met de verkeersroute wordt de fietsentree gesitueerd aan de H.J.E. Wenckebachweg.

4. Planologische vergelijking

4.1. Bestemmingsplan 'Weespertrekvaart Oost'

Ter plaatse van de projectlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Weespertrekvaart Oost'. Dit bestemmingsplan is op 19 december 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. Dit bestemmingsplan is sinds 26 augustus 2020 onherroepelijk.



Afbeelding: geldend bestemmingsplan, contouren van het bouwplan met rood weergegeven

Bedrijf - 1'

De voor 'Bedrijf - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Bedrijven in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- creatieve functies zoals bedoeld in de Bijlage Creatieve functies
- dienstwoningen;
- ondergeschikte horeca

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en mogen maximaal 15 meter hoog zijn. Uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

Waarde - Archeologie – 1

Voor zover sprake is van bodemverstoring wordt bij een aanvraag om een omgevingsvergunning tevens een onderzoek overgelegd. Indien uit het archeologisch rapport blijkt dat door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad, wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

Waterstaat - Waterkering

Het bouwen overeenkomstig de bestemmingen is, voor zover voor dat bouwen een vergunning krachtens de keur van het Waterschap is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

4.2. Nieuwe planologische regeling

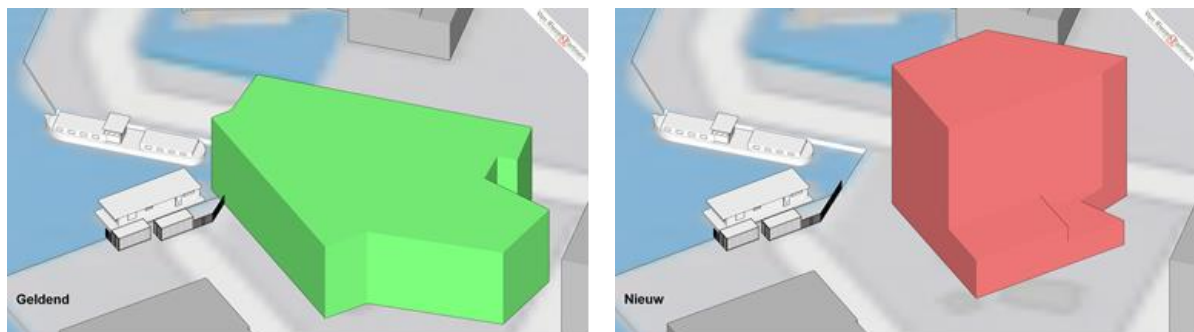
Door Van Riezen & Partners is in opdracht van ontwikkelaar Duivendrechtsekade 50 C.V. een Ruimtelijke Onderbouwing d.d. november 2023 voor het bouwplan opgesteld, op basis van het bouwplan d.d. 15 november 2023. Ten aanzien van de nieuwe planologische situatie wordt uitgegaan van een planologische regeling die niet of nauwelijks meer planologische ruimte biedt dan in die Ruimtelijke Onderbouwing voor het bouwplan wordt omschreven. De in deze risicoanalyse weergegeven omschrijving van de nieuwe situatie in Hoofdstuk 3 komt daarmee overeen.

4.3. Planologische vergelijking

Het perceel mocht op grond van het geldende bestemmingsplan tot een hoogte van 15 meter volledig bebouwd worden, maar alleen ten behoeve van een bedrijf en één dienstwoning.

Het nu voorliggende plan leidt tot een vergroting van de bouwhoogte tot 30 meter (exclusief de liftopbouw) ten behoeve van 102 woningen en 80 m² bvo werkfunctie (kantoor).

De meest relevante aspecten van de planologische wijziging zijn daarom de hogere bouwhoogte en de functieverandering.



Afbeelding: weergave huidige planologisch toegestaan bouwvolume (links) en nieuw bouwvolume (rechts)

Het toegestane bruto vloeroppervlak is 1.490 m² in 5 bouwlagen (15 meter), dus 7.450 m².

Het nieuw te realiseren bruto vloeroppervlak is circa 5.520 m², op een kleiner grondoppervlak.

5. Planschadegevoelige objecten binnen de invloedssfeer

Aan de hand van de verbeeldingen van het geldende bestemmingsplannen in de omgeving van de projectlocatie zijn objecten geïdentificeerd waarbij, vanwege hun ligging nabij de projectlocatie, beoordeeld dient te worden of de kans op planschade aanwezig is. Dit zijn de planschadegevoelige objecten. Deze objecten zijn alle gelegen aan of nabij de grenzen van de projectlocatie. Uitgangspunt voor de bepaling van de planschadegevoelige objecten is of vanuit deze objecten zicht op het gebouw kan bestaan. Ook verkeers- en schaduweffecten kunnen gevolgen hebben voor deze objecten, of dat de woningen een belemmering vormen voor de bedrijfsvoering.

Met transformatie in het vooruitzicht is het gebruik van de bedrijfspanden in de directe omgeving soms laagwaardig en van tijdelijke aard. Enkele bedrijven zijn wel al langer in het gebied gevestigd, maar er is altijd sprake geweest van een goedkoop vestigingsklimaat wat zichtbaar is in de uitstraling van de panden en de openbare ruimte. Bij de woonboot met het adres Duivendrechtsekade 95 zijn op de kade containers neergezet, waarvan het gebruik onduidelijk is. Verloedering van de omgeving is al enige tijd ingezet.



Afbeeldingen: woonboot met bouwwerken op de kade naast Duivendrechtsekade 50

Het voormalige bedrijfsverzamelgebouw (kantoor) Kroon Hof is al enige jaren in gebruik voor studenten-/jongerenhuisvesting. Het terrein en de entreepartijen zijn verwaarloosd.



Afbeeldingen: studenten-/jongerenhuisvesting in Duivendrechtsekade 40 t/m 42

De bedrijven in de directe omgeving, aan de H.J.E. Wenckebachweg, zijn een autobedrijf, groothandel in bouw materiaal, een winkel/showroom voor fitnessapparatuur en aannemers in bestrating en dakbedekking. Her en der geparkeerde auto's en buitenopslag bepalen het beeld.



Afbeeldingen: bedrijven H.J.E. Wenckebachweg 83-93



Afbeeldingen: bedrijven H.J.E. Wenckebachweg 99-107

Aan de overzijde van de Duivendrechtsekade bevinden zich de forensische psychiatrische kliniek Inforsa en het bedrijfsverzamelgebouw (kantoren) op het adres H.J.E. Wenckebachweg 123.



Afbeeldingen: Inforsa en H.J.E. Wenckebachweg 123

6. Beoordeling gevolgen wijziging planologische regime

De ruimtelijke effecten die in het kader van planschade dienen te worden beoordeeld zijn:

1. beperking uitzicht / zichtbaarheid;
2. beperking privacy / toename inkijk;
3. schaduwwerking;
4. toename / overlast van verkeersbewegingen en parkeerdruk;
5. beperking in bedrijfsvoering;
6. overige hinder en milieuaspecten.

Voor de in hoofdstuk 5 genoemde objecten in de directe omgeving van de projectlocatie wordt in het navolgende nader op de ruimtelijke effecten ingegaan en geconcludeerd of er sprake is van een kans op planschade.

6.1. Beperking uitzicht / zichtbaarheid

Het uitzicht vanuit de omliggende objecten wordt nu bepaald door de bestaande / toegelaten bebouwing in het gebied. De maximum bouwhoogte op de locatie en in de directe omgeving is overwegend 15 meter, het voormalige bedrijfsverzamelgebouw (kantoor) Kroon Hof mag 24 meter hoog zijn. Aan de overzijde (noordwestzijde) van de insteekhaven varieert de maximum bouwhoogte tussen 8 en 30 meter. De bebouwingsmogelijkheden zijn vrij intensief, alleen de straten blijven vrij van bebouwing. Van vrij uitzicht is daarom al geen sprake.

Het gebruik van de gebouwen in de omgeving is overwegend bedrijfsmatig. Wel zijn er twee woonboten direct ten noorden van de projectlocatie. Het voormalige bedrijfsverzamelgebouw (kantoor) Kroon Hof wordt verhuurd als studenten-/jongerenhuisvesting met tijdelijke contracten. Aan de oostzijde verblijven mensen langdurig in de forensische psychiatrische kliniek Inforsa (maatschappelijk vastgoed), maar van permanente bewoning is geen sprake.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie bijv. ECLI:NL:RVS:2017:1398) kan in redelijkheid het standpunt worden ingenomen dat het aspect uitzicht voor kantoor- en bedrijfsbebouwing minder zwaar weegt.

Anderzijds is voor commercieel onroerend wel van belang of het zicht op het pand wordt onttrokken, indien het zich op een zichtlocatie bevindt. Daarvan is hier echter geen sprake.

Het uitzicht vanuit de Kroon Hof, gelegen op 20 meter afstand van de projectgrens en 30 meer afstand van de hoogbouw, wijzigt als gevolg van het bouwplan ten opzichte van de bestaande situatie. Het geldende bestemmingsplan laat echter 15 meter hoge bebouwing toe tot op een afstand van slechts 6 meter vanaf de gevel van de Kroon Hof. Het bouwplan leidt daarom niet tot een verslechtering van het uitzicht. Bovendien is het aspect uitzicht op deze locatie van weinig belang voor waardeverandering van het vastgoed, gezien de verloederde omgeving (ook de entree

van het pand zelf) en omdat het studenten/jongerenwoningen met tijdelijke huurcontracten betreft.

Het uitzicht vanuit de woonboten wijzigt door het nieuwbouwplan. Het huidige bestemmingsplan laat 15 meter hoogte toe tot aan de waterkant en 5 tot 8 meter tot de beide woonboten, terwijl in de nieuwe situatie de (hogere) bebouwing op een afstand van 12 tot 15 meter van de woonboten komt te staan. De hogere bouwmassa leidt tot minder uitzicht in zuidelijke richting vanuit de woonboten.

Bij de woonboot met het adres Duivendrechtsekade 95 zijn echter op de kade containers en hekwerken neergezet waardoor het zicht in zuidelijke richting al door de bewoner/eigenaar zelf is geblokkeerd (zie foto's pagina 10). Gezien de rommel op het perceel wordt kennelijk ook geen belang gesteld in het hebben van uitzicht.

Het zicht vanuit het woonschip langs de Duivendrechtsekade is georiënteerd op het westen en het oosten.



De invloed van de nieuwbouw op het uitzicht van op het zicht op objecten in de omgeving is niet zodanig dat sprake is van een relevante planologische verslechtering en een daaruit volgend planschaderisico.

6.2. Beperking privacy / toename inkijk

Gezien de onderlinge afstand van meer dan 20 meter tussen de nieuwbouw en de omliggende bedrijfsgebouwen is van relevante nieuwe inkijk en daaruit volgende afname van privacy geen sprake. Voor niet-woonfuncties is dit onderwerp overigens niet relevant.

Inkijk in de forensische psychiatrische kliniek Inforsa (maatschappelijk vastgoed) is beperkt door de nagenoeg dichte gevels en hoge muren van deze instelling. De onderlinge afstand bedraagt 30 meter waardoor van direct oogcontact, wat het gevoel van inbreuk op de privacy kan leiden, geen sprake is.

Eventuele inkijk in de Kroon Hof, gelegen op 20 meter afstand van de projectgrens en 30 meer afstand van de hoogbouw, wijzigt als gevolg van het bouwplan ten opzichte van de bestaande situatie. Het geldende bestemmingsplan laat echter 15 meter hoge bebouwing toe tot op een afstand van slechts 6 meter vanaf de gevel van de Kroon Hof. Van inkijk kan daarom al sprake zijn, ook omdat het bestemmingsplan ter plaatse ook een dienstwoning toestaat. Hoewel het nieuwbouwplan woningen behelst, waarvan ook in de avond en nacht gebruik wordt gemaakt (anders dan wat bij bedrijfsmatig gebruik mag worden verondersteld) maakt de grotere afstand dat een afname van privacygevoel niet te verwachten is.

De nieuwbouw leidt tot bewoning en een hogere bouwhoogte nabij de woonboten. Dat kan gezien de onderlinge afstand van 12-15 meter leiden tot inkijk en het gevoel van inbreuk op de privacy. Zoals al omschreven in paragraaf 6.1 ten aanzien van het uitzicht geldt ook voor mogelijke inkijk dat deze beperkt wordt door geblindeerde ramen, de containers op de wal en de positie van de ramen in het woonschip.

Dit aspect leidt niet tot enige planologische verslechtering en een daaruit volgend planschaderisico.

6.3. Schaduwwerking

Door Van Riezen & Partners is een bezonningsstudie uitgevoerd om te beoordelen wat de effecten van de nieuwbouw zijn op de omgeving (zie bijlage). Deze studie beoordeelt de schaduweffecten op omliggende bebouwing en terreinen als gevolg van de nieuwe bebouwing.

6.3.1. 21 maart/september

Op 21 december om 12:00 uur vindt er ten opzichte van de feitelijk bestaande situatie een vermindering plaats in de bezonning van de zuidgevel van de woonark gelegen aan de H.J.E. Wenckebachweg 95. Bij het woonschip gelegen aan de Duivendrechtsekade 54 vindt geen vermindering in bezonning plaats.

Ten opzichte van wat op basis van het geldende bestemmingsplan toegelaten is leidt het nieuwe plan tot minder schaduw op de woonboten.

Op 21 maart/september om 14:00 uur vindt er ten opzichte van de feitelijk bestaande situatie een vermindering plaats in de bezonning van de woonark gelegen aan de H.J.E. Wenckebachweg 95 en van het woonschip gelegen aan de Duivendrechtsekade 54.

Ten opzichte van wat op basis van het geldende bestemmingsplan toegelaten is leidt het nieuwe bouwplan niet tot verslechtering voor de woonark. Ter plaatse van het woonschip is wel sprake van enige vermindering van de bezonning op het schip.

6.3.2. 21 juni

Op 21 juni om 14:00 uur vindt er ten opzichte van de feitelijk bestaande situatie een vermindering plaats in de bezonning van de zuidoostgevel van de woonark gelegen aan de H.J.E. Wenckebachweg 95. Bij het woonschip gelegen aan de Duivendrechtsekade 54 vindt geen vermindering in bezonning plaats.

Ten opzichte van wat op basis van het geldende bestemmingsplan toegelaten is leidt het nieuwe plan tot minder schaduw op de woonboten.

Op 21 juni om 16:00 uur vindt er ten opzichte van de bestaande situatie geen vermindering plaats van de bezonning van de boten. Vergeleken met de planologisch toegestane situatie is er een geringe verbetering van de bezonning van het woonschip gelegen aan de Duivendrechtsekade 54.

6.3.3. 21 december

Op 21 december om 12:00 uur vindt er ten opzichte van de feitelijk bestaande situatie een vermindering plaats in de bezonning van de woonark gelegen aan de H.J.E. Wenckebachweg 95. Bij het woonschip gelegen aan de Duivendrechtsekade 54 vindt geen vermindering in bezonning plaats.

Ten opzicht van wat op basis van het geldende bestemmingsplan toegelaten is leidt het nieuwe plan tot minder schaduw op de woonboten.

Op 21 december om 14:00 uur vindt er ten opzichte van de bestaande situatie een geringe vermindering plaats in de bezonning van de woonark gelegen aan de H.J.E. Wenckebachweg 95 en een grotere vermindering bij het woonschip gelegen aan de Duivendrechtsekade 54.

Ten opzicht van wat op basis van het geldende bestemmingsplan toegelaten is leidt het nieuwe plan tot minder schaduw op de woonark en een gelijkblijvende schaduw op het woonschip.

6.3.4. Conclusie

Ten opzichte van de feitelijk bestaande situatie leidt het nieuwe bouwplan in enkele gevallen tot enige vermindering van de bezonning, maar in die gevallen blijkt dat verwezenlijking van het geldende bestemmingsplan ook al tot een vergelijkbare schaduw (of juist meer schaduw) zou leiden.

6.4. Toename / overlast van verkeersbewegingen en parkeerdruk

Het geldende bestemmingsplan staat de realisatie van 7.450 m² bruto vloeroppervlak bedrijven en creatieve functies toe. Gezien de toegelaten bedrijfssoorten en functies kan daar een behoorlijke verkeersaantrekkende werking van uitgaan. Dit wordt in de nieuwe planologische situatie vervangen door een kleiner bruto vloeroppervlak van 5.520 m² ten behoeve van 102 woningen en 80 m² werkfunctie (kantoor). Alleen al daardoor is het te verwachten dat de verkeersgeneratie van het project niet groter hoeft te zijn dan van hetgeen het bestemmingsplan al toelaat.

Bovendien is voor dit specifieke project relevant dat ten behoeve van de woningen en de kantoorruimte geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In de openbare ruimte geldt betaald parkeren/vergunningparkeren. De bewoners worden uitgesloten van parkeervergunningen. Het project leidt diensgevolge niet of nauwelijks tot nieuwe verkeersgeneratie.

In het Stedenbouwkundig Plan is beschreven dat Weespertrekvaart-Midden en -Oost straks als 1 gebied functioneren, ook wat betreft parkeren. In totaal komen er ongeveer 1.175 woningen en 131 parkeerplaatsen voor bezoekers. Er wordt daarom voorzien in het opvangen van eventuele parkeerdruk door bezoekers.

De invloed van de nieuwbouw op aspect 'verkeer en parkeren' is niet zodanig dat sprake is van een relevante planologische verslechtering en een daaruit volgend planschaderisico.

6.5. Beperking in bedrijfsvoering

Bij dit onderwerp gaat het erom of bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied worden belemmerd in hun bedrijfsvoering doordat er een nieuw project in de nabijheid komt. Het project wordt gerealiseerd in een omgeving dat wordt getransformeerd naar gemengd hoogstedelijk gebied, maar dat is het nu nog niet. Er bevinden zich nu nog bedrijven in de direct omgeving. Deze zijn volgens het geldende bestemmingsplan alle beperkt tot bedrijfssoorten in milieucategorie 1 en 2 (met geringe milieuhindercontour van slechts 10 meter) maar op H.J.E. Wenckebachweg 93 is een aannemersbedrijf in categorie 3.1 toegestaan. Zo'n bedrijf is daar daadwerkelijk gevestigd (Dakdokters en opslag DVM bv). In gemengd gebied is de richtafstand daarvoor 30 meter.

De afstand van de nieuwe woningen tot het bedrijfsperceel is 18 m in plaats van de huidige afstand van 33 m tot de bestaande woning. In de nieuwe situatie wordt dan ook niet voldaan aan de aan te houden richtafstand.

De bestaande woonbotenligplaats op huisnr 95 is gelegen op een afstand van 22 m, zodat deze al maatgevend is voor de bedrijfsvoering van het aannemersbedrijf.

De huidige grens van het bestemmingsvlak van Duivendrechtsekade 50 tot aan het bedrijfsperceel is echter maar 14 meter en het bestemmingsplan staat toe dat daar al een dienstwoning kan komen. De nieuwe woningen komen daardoor niet dicht bij het aannemersbedrijf dan het bestemmingsplan al toestaat. De nieuwe woningen leiden daarom planologisch niet tot een nieuwe beperking van de bedrijfsvoering van het aannemersbedrijf. Er is daarom geen sprake van een planschaderisico.

6.6. Overige hinder en milieuaspecten

Bij overige hinder en milieuaspecten gaat het om mogelijke hinder door geluid, geur en visuele hinder ten gevolge van het bouwplan.

De toevoeging van een woongebouw met 80 m² kantoorruimte leidt niet tot nieuwe geluidhinder, veiligheidsrisico's of dergelijke milieuhinderaspecten zodat geen sprake is van een planschaderisico.

7. Voorzienbaarheid

Bij het bepalen of een nadeel redelijkerwijs niet of niet geheel voor rekening van een benadeelde moet blijven, is van belang of een bepaalde ontwikkeling in de lijn der verwachting ligt. Een planologische maatregel kan onder omstandigheden voorzienbaar zijn als reeds geruime tijd bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit in die richting wijst en/of een structuurplan is vastgesteld.

Uit jurisprudentie blijkt in algemene zin, dat rekening gehouden moet worden of er ten tijde van de aankoop van het betreffende perceel voor een redelijk denkende en handelende koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in ongunstige zin zou veranderen.

De projectlocatie maakt deel uit van het gebied Overamstel dat in fasen wordt getransformeerd van een 'traditioneel' werkgebied naar een gemengd grootstedelijk woon-werkgebied. Het gebied is volop in ontwikkeling. Basis daarvoor is de Visie Overamstel 2005. Daarvan maakte de onderhavige projectlocatie nog geen deel uit.

In de tweede fase van de ontwikkeling van de inmiddels tot 'Amstelkwartier' omgedoopte project werd de omvang van de gebiedsontwikkeling vergroot waarbij Weespertrekvaart 'Midden' van het project deel ging uitmaken. Met ingang van 27 juni 2013 is het ontwerp van het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase ter inzage gelegd en daarmee voor een ieder kenbaar geworden.

Het gebied Weespertrekvaart Midden-Zuid, waarbinnen de projectlocatie is gelegen, is in het Actieplan Woningbouw 2014–2018 aangewezen als versnellingslocatie voor woningbouw. Het collegestandpunt daarin werd in december 2014 openbaar en in het voorjaar van 2015 werd dit Actieplan door de gemeenteraad vastgesteld. In navolging daarvan heeft het college van burgemeester en wethouders op 12 juli 2016 de Strategienota Weespertrekvaart Midden en Zuid vastgesteld. In de Strategienota is de opgave voor de herontwikkeling van de deelgebieden Midden en Oost opgenomen. Deze kaders zijn per deelgebied nader geconcretiseerd in stedenbouwkundige plannen. Het Stedenbouwkundig plan voor Weespertrekvaart Oost, d.d. 19 december 2018, is het kader voor voorliggend initiatief.

De beoogd ontwikkeling van het woningbouwplan was daarom voorzienbaar vanaf december 2014.

8. Normaal maatschappelijk risico

Op grond van artikel 6.2, eerste lid, van de Wro blijft binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager. Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder b, van dit artikel – voor zover hier relevant – blijft, van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, in ieder geval voor rekening van de aanvrager: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

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

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

Uit dit beoordelingskader volgt dat het college, naast beantwoording van de vraag of de planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen ligt, bij de beoordeling evenzeer is gehouden te bezien of de schade die een normale maatschappelijke ontwikkeling tot gevolg heeft, voor de getroffen een onevenredig uitpakt.

Op grond van de jurisprudentie gaat het dus om:

- ‘normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachtingen’ lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang, plaats en moment van realisering;
- ontwikkeling die passen in de ruimtelijke structuur van de omgeving;
- ontwikkeling die passen in het door de gemeente gevoerde planologische beleid;
- de afstand van de ontwikkeling tot de onroerende zaak,
- de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Voorts volgt uit de uitspraak van de Afdeling van 24 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4668) dat het bestuursorgaan beoordelingsruimte heeft bij de vaststelling van de omvang van het normaal maatschappelijk risico. De rechter toetst de motivering en kan de omvang van het normaal maatschappelijk risico vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel redelijk is.

Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft overwogen (overzichtsuitspraak van 28 september 2016, overweging 5.14, ECLI:NL:RVS:2016:2543), is inbreiding van woningen in een bestaande woonkern in beginsel een normale maatschappelijke ontwikkeling, die zich voordoet in veel centra van steden en dorpen in Nederland.

Een ontwikkeling van woningen op een bedrijventerrein is op zichzelf gezien niet een normale maatschappelijke ontwikkeling, met dien verstande dat de beoogde ontwikkeling van Duivendrechtsekade 50 volgt uit de ingezette transformatie van Weespertrekvaart Midden en de omgeving dientengevolge feitelijk niet meer te beschouwen is als monofunctioneel bedrijventerrein maar als gemengd stedelijk gebied.

Dat betekent op zichzelf echter nog niet dat de planologische ontwikkeling ook in de lijn der verwachtingen lag. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 29 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3851).

Ook indien de planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag betekent dit op zichzelf nog niet dat de gevolgen van de ontwikkeling onder het normaal maatschappelijk risico vallen. In dit verband komt tevens betekenis toe aan het antwoord op de vraag of de schade onevenredig is in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak.

Bij waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling, zoals woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern, waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, is een waardevermindering tot 5% van de waarde van de onroerende zaak, in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, substantieel, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten. Dit betekent dat een waardevermindering tot 5% van de waarde van de onroerende zaak in deze categorie gevallen in beginsel tot het normaal maatschappelijke risico van de aanvrager behoort. Vergelijk de overzichtsuitspraak van de Afdeling van 28 september 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2543).

In het verlengde daarvan is 5% van een eventuele waardevermindering door een herontwikkeling naar wonen binnen een gemengd stedelijk gebied eveneens te rekenen tot het normaal maatschappelijke risico van de aanvrager.

Uit het voorafgaande hoofdstuk is echter gebleken dat de beoogde nieuwbouw op objecten in de omgeving geen relevant effecten heeft die tot planschade kunnen leiden, zodat dit onderwerp verder niet van belang is voor dit project.

9. Omgevingswet

Wanneer de Omgevingswet in werking treedt wijzigt de systematiek van het aspect planschade. De planschaderegeling is onderdeel van de regeling nadeelcompensatie. Tussen de planschaderegeling en de regeling nadeelcompensatie bestaan belangrijke verschillen.

Regeling nadeelcompensatie aanvulling op Awb

De regeling nadeelcompensatie uit de Omgevingswet is een aanvulling op de regels in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Deze treedt uiterlijk tegelijk in werking met de Omgevingswet.

De schadeveroorzakende besluiten wijken af

Belangrijke aanvullende schadeveroorzakende besluiten onder de Omgevingswet zijn:

- maatwerkvoorschrift
- toestemming om een gelijkwaardige maatregel te treffen
- binnenplanse omgevingsvergunning
- activiteiten die rechtstreeks toegestaan zijn in het omgevingsplan
- regels uit de waterschapsverordening, zoals een peilbesluit

De schadeveroorzakende besluiten staan in artikel 15.1, eerste lid Omgevingswet.

Binnenplanse omgevingsvergunning als schadeveroorzakend besluit

Is voor een activiteit een omgevingsvergunning nodig, dan is de binnenplanse omgevingsvergunning het schadeveroorzakend besluit. Dus niet het omgevingsplan. Dit geldt ook voor een omgevingsvergunning in de omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Is dus een omgevingsvergunning vereist, dan is deze vergunning het schadeveroorzakend besluit en niet de verordening. Dit regelt artikel 15.1, tweede lid Omgevingswet.

Verleggen schademoment voor indirecte schade

Indirecte schade kan worden verhaald op het moment:

- van inwerkingtreding van het schadeveroorzakend besluit, of
- dat het bevoegd gezag kennis heeft gegeven van een melding of informatie, of
- van de start van de activiteit (bij vergunningvrij)

Onder de Wro geldt dat een verzoek tot planschade kan worden ingediend als het schadeveroorzakend besluit onherroepelijk is.

Tijdstip bepalen hoogte van de indirecte schade

Een waardevergelijking van de onroerende zaak bepaalt de hoogte van de indirecte schade. Of de schadeveroorzakende activiteit vergunningplichtig, meldingsplichtig of vergunningvrij is, bepaalt het tijdstip van de waardevergelijking.

De waarde wordt hiervoor vergeleken direct voor en direct na het tijdstip dat:

- het bevoegd gezag het besluit tot verlenen of wijzigen van het schadeveroorzakend besluit heeft meegedeeld, of
- het bevoegd gezag informatie over de activiteit heeft gegeven, of

- er is gestart met de activiteit

Onder de Wro wordt de schade beoordeeld op het tijdstip van inwerkingtreding van het besluit.

Onder de Wro is voor het bepalen van de schade de feitelijke situatie niet van belang. Het verschil in planologische mogelijkheden bepaalt de hoogte van de schade. Het nieuwe planologische regime wordt vergeleken met wat maximaal op grond van het oude bestemmingsplan mogelijk was.

Zonder erop te letten, of dit echt is gebouwd.

Verjaring

De verjaringstermijn van in beginsel vijf jaar start op de datum:

- waarop het schadeveroorzakend besluit onherroepelijk was. Dit geldt voor besluiten waartegen beroep open staat (artikel 4.131 tweede lid Awb), of.
- waarop de aanvrager bekend is geworden met de schade, als er geen beroep kan worden ingesteld.

De aanvraag verjaart in ieder geval twintig jaar, nadat de schade is veroorzaakt (artikel 4.131 eerste lid Awb).

De verjaringstermijn is in de Wro in het algemeen vijf jaar na onherroepelijk worden van het schadeveroorzakend besluit. Dit regelt artikel 6.1 Wro.

Normaal maatschappelijk risico en wettelijk forfait

Het normaal maatschappelijk risico blijft voor rekening van de benadeelde (artikel 4.126 Awb). De regels over het wettelijk forfait wijzigen.

Onder de Omgevingswet is er een vast forfait bij waardedaling van een onroerende zaak van 4%. Dit regelt artikel 15.7 Omgevingswet. Bij directe schade en inkomensschade is er geen wettelijk forfait.

Artikel 6.2 Wro bepaalt een minimum forfait van 2% bij waardedaling van een onroerende zaak. Voor inkomensderving geldt een minimum van 2% van het jaarinkomen.

Voorzienbaarheid van de schade

De schade blijft voor eigen rekening, als de aanvrager het risico van ontstaan van schade heeft aanvaard. Dit regelt artikel 4:126 Awb.

De Omgevingswet voegt hier echter aan toe dat een koper dit risico niet heeft aanvaard als:

- De aanvrager een woning heeft gekocht na wijziging van het omgevingsplan via consumentenkoop. Artikel 7:2, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek regelt deze consumentenkoop.
- Het schadeveroorzakend besluit een omgevingsvergunning is, het bevoegd gezag kennis heeft gegeven van informatie of er is gestart met de activiteit.
- De schade waardevermindering van de onroerende zaak omvat (artikel 15.5 Omgevingswet).

Voorwaarden geen passieve risicoaanvaarding geregeld

In de Omgevingswet staan expliciet de eisen wanneer aan een eigenaar passieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen. Dit regelt artikel 15.6 Omgevingswet.

Geen specifieke regeling voor procedureverordening

In de Omgevingswet staat geen regeling voor een procedureverordening over nadeelcompensatie. Hiervoor bestaan de eigen autonome verordenende bevoegdheden. De gemeente kan procedurebepalingen in een verordening en/of in het omgevingsplan regelen. Als de gemeente kiest voor regels in het omgevingsplan en verordening, moeten de regels goed op elkaar worden afgestemd. De regels in het omgevingsplan gelden alleen voor de schadeveroorzakende besluiten in de Omgevingswet. De regels mogen niet in strijd zijn met hogere regelgeving, zoals de Awb.

Overgangsrecht

Voor schadeveroorzakende besluiten of handelingen voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, geldt het oude recht. Het oude recht geldt maximaal 5 jaar (artikel 4.17 Invoeringswet).

Uitzondering voor besluit gestart voor inwerkingtreding

Op de algemene regel van 5 jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn uitzonderingen. Dit regelen artikelen 4.17 tot en met 4.21 Invoeringswet.

Voor schadeveroorzakende besluiten op basis van de Wro geldt dat de termijn van 5 jaar start bij het nemen van het besluit als:

- de procedure voor het besluit is gestart voor de inwerkingtreding en
- de procedure is afgerond na inwerkingtreding van de Omgevingswet

Gevolgen van de Omgevingswet voor deze analyse

In voorgaande paragrafen is geconstateerd dat er geen risico is op planschade.

Zodra de Omgevingswet in werking treedt verandert dat niets aan deze constatering. Wat wel verandert is dat het moment van ontstaan van de planschade pas is gelegen bij het in werking treden van de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw en dat de bepaling van de hoogte van de planschade ook pas op dat moment plaatsvindt. Het eigen risico van de gedupeerde is op dat moment 4% in plaats van de nu geldende 2%.

10. Conclusie

Uit het voorafgaande is gebleken dat er geen relevant negatief effect van het project op de omgeving is, zodat er geen sprake zal zijn van planschade.