

Risicoanalyse planschade

Project 'Fokkemast-Parlevinker'

Amsterdam Noord

Versie: indiening
Datum: 21 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.....	2
1.3.	Verantwoording	2
2.	Projectlocatie	4
2.1.	Ligging en begrenzing projectlocatie	4
2.2.	Beschrijving bestaande situatie	4
3.	Beschrijving nieuwe situatie	7
3.1.1.	Kaders voor bouwen	8
3.1.2.	Woonprogramma	9
3.1.3.	Voorzieningenprogramma	9
4.	Planologische vergelijking.....	11
4.1.	Bestemmingsplan ‘Banne Buiksloot II’	11
4.2.	Nieuwe planologische regeling.....	12
4.3.	Planologische vergelijking.....	12
5.	Planschadegevoelige objecten binnen de invloedssfeer	13
6.	Beoordeling gevolgen wijziging planologische regime	16
6.1.	Beperking uitzicht / zichtbaarheid	16
6.1.1.	Westerlengte 142-152	16
6.1.2.	Vlaggenmast 42-52	18
6.1.3.	Westerlengte 67 - 129	19
6.1.4.	Conclusie	19
6.2.	Beperking privacy / toename inkijk	20
6.3.	Schaduwwerking.....	20
6.3.1.	21 maart/september	20
6.3.2.	21 juni	21
6.3.3.	21 december	22
6.3.4.	Conclusie	23
6.4.	Toename / overlast van verkeersbewegingen en parkeerdruk.....	24
6.4.1.	Verkeer.....	24
6.4.2.	Parkeerdruk	24
6.5.	Beperking in bedrijfsvoering.....	25

6.6. Overige hinder en milieuaspecten.....	25
7. Voorzienbaarheid	26
8. Normaal maatschappelijk risico.....	27
9. Omgevingswet	29
10. Conclusie.....	32

Bijlage:

Bezonningsstudie Fokkemast-Parlevinker (Van Riezen & Partners, 5 december 2023)

1. Inleiding

1.1. Opdracht en doel

In opdracht van initiatiefnemer Woningstichting Rochdale is onderzocht of er planschade kan worden verwacht als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Fokkemast-Parlevinker in Amsterdam Noord. Voor de locatie is een bouwplan en een planologische procedure voor bestemmingsplanafwijking in voorbereiding. Het plan gaat uit van sloop van de bestaande bebouwing waarna de projectlocatie zal worden bebouwd met 3 bouwblokken.

Het eerste bouwblok aan het Parlevinkerplein zal bestaan uit een cultuurvoorziening met onder andere een buurtcultuurzaal, een broedplaats met kunstenaarsateliers, sociale huurwoningen voor senioren aan een binnenhof, een toren van 10 verdiepingen met sociale huurwoningen en atelierwoningen. Dit blok omvat ca. 100 nieuwe woningen (excl. ateliers).

Vervolgens worden de 29 seniorenwoningen aan de Fokkemast gesloopt om ruimte te maken voor 2 bouwblokken met daarin 175 nieuwe woningen. Dit gebeurt niet eerder dan dat er nieuwe seniorenwoningen in blok 1 zijn gebouwd aan de Parlevinker. De bewoners van Fokkemast kunnen met behoud van de huidige huur verhuizen naar deze nieuwe woningen honderd meter verderop. Fokkemast Parlevinker omvat in totaal maximaal 275 woningen waarvan circa 100 in blok 1 (excl. broedplaatsen/ateliers).

In het geldende bestemmingsplan Banne Buiksloot II is de bestaande situatie binnen het projectgebied conserverend bestemd met de bestemmingen 'Wonen-7', 'Tuin-1', 'Maatschappelijk-1', 'Groen', 'Verkeer' en 'Bedrijf-1'. De bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zijn niet groter dan de bestaande bouwvolumes en -hoogtes. De woningen mogen 3 meter hoog zijn en de bebouwing binnen 'Maatschappelijk-1' mag 10 meter hoog zijn. 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 'Banne Buiksloot II' (vastgesteld op 19 juni 2013, bron www.ruimtelijkeplannen.nl), de indieningstekening van de nieuwe situatie (d.d. 5 december 2023) en de Ruimtelijke Onderbouwing voor het nieuwe bouwplan d.d. 20 december 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 wetswijziging 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 (Woningstichting Rochdale) 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 plangebied Parlevinker-Fokkemast ligt ongeveer in het midden van Banne Noord in Amsterdam Noord, tussen de Westerlengte en het centraal gelegen plein naast het voormalige winkelcentrum Parlevinker (Parlevinkerplein).



Afbeelding: ligging van de projectlocatie

2.2. Beschrijving bestaande situatie

De woonwijk Banne Noord is in de jaren '70 ontworpen als een groene woonwijk aan de rand van Amsterdam Noord met voornamelijk sociale woningbouw. Het grootste deel van de woningen is ondergebracht in meanderende portieketageflats van 4 lagen zonder lift. Deze zijn verdeeld in 4 clusters met een verschillende ontsluitings- en/of hovenstructuur. Naast twee laagbouwbuurtjes met eengezinswoningen liggen in de wijk ook twee kleine clusters met seniorenwoningen, enkele vrijstaande woningen, drie basisscholen en een bescheiden buurtcentrum rond het Parlevinkerplein.

Het huidige gebouw De Parlevinker is mede door het nieuwe Banne Centrum niet meer in gebruik als winkelcentrum. Het is op dit moment gevuld met voorzieningen, zoals de kledingbank Hebben en Houwen, Het Fort, De Bolder, een activiteitenruimte voor moskee Arrahma en een coffeeshop. In afwachting van de beoogde transformatie is het pand voor een deel met tijdelijke gebruikers gevuld, maar buiten de openingstijden zijn alle gevels volledig geblindeerd. Aan de Parlevinker is ook De Rietwijker gevestigd, vroeger een buurthuis en nu een broedplaats en theater. Hier organiseren o.a. Verdedig Noord en het collectief Theaterstraat culturele activiteiten voor de buurt. De theaterzaal is met een blinde wand aan het plein gelegen. Ook de naastgelegen gymzaal van de Vier Windstreken ligt met 3 gesloten gevels direct aan het plein. De oorspronkelijk bedoelde levendigheid op het Parlevinkerplein ontbreekt hierdoor en door de gesloten gevels, donkere luifels en afgelegen nissen ontstaat zelfs een negatieve uitstraling.



Afbeelding: Parlevinkerplein

De 29 seniorenwoningen aan de Fokkemast zijn gebouwd in 1977 en goed onderhouden. Het zijn grondgebonden bungalows, gebouwd in vijf rijtjes, met de voorgevel aan de straat en aan de achterzijde kleine tuintjes.



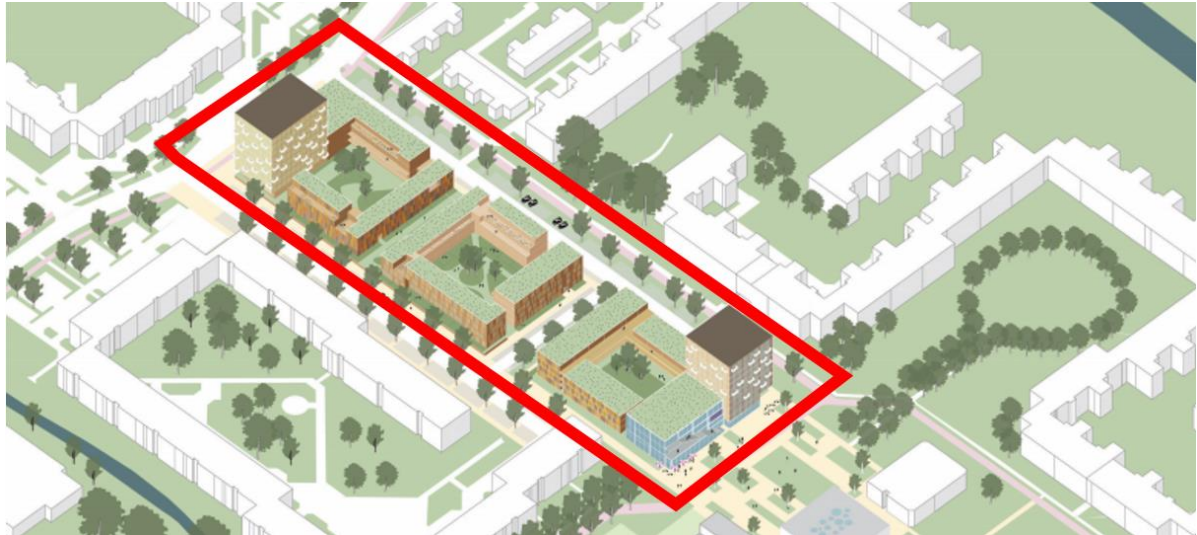
Afbeelding: luchtfoto seniorenwoningen Fokkemast

In aanvulling op de parkeervelden langs de rondweg ligt naast het voormalige winkelcentrum Parlevinker een extra parkeerterrein met ca. 80 plaatsen. Dit parkeerterrein was oorspronkelijk bedoeld voor het winkelcentrum, maar wordt na het vertrek van de laatste verkeersaantrekkende winkel (Lidl) in 2013 vooral benut door omwonenden.

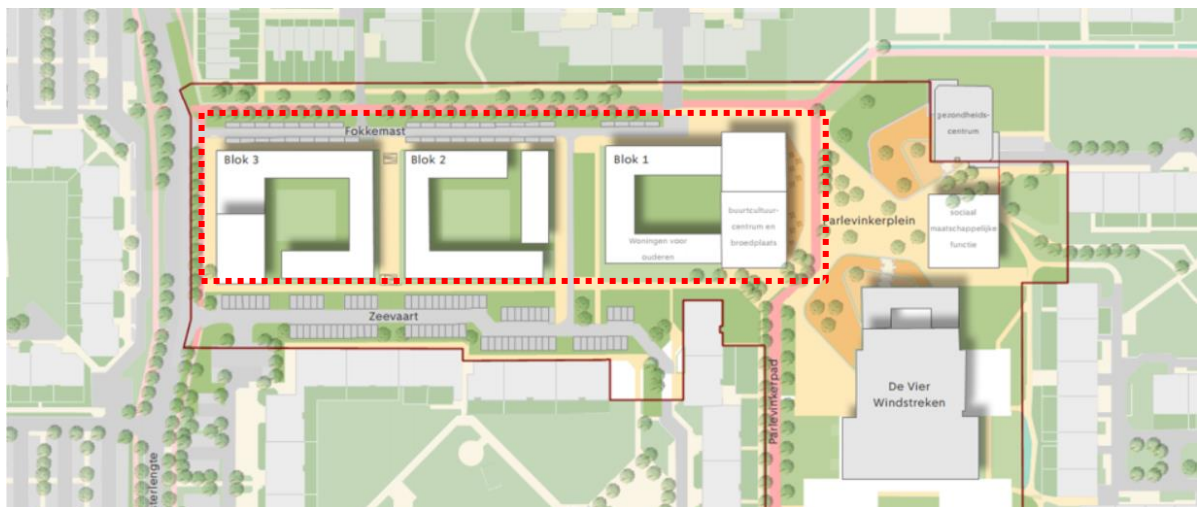
De wijk wordt ontsloten door één doorgaande buurtlus annex busroute (Westerlengte Noorderbreedte-Oosterlengte) waarvan de uiteinden aansluiten op de IJdoornlaan. Alle woonclusters worden vanaf de buurtlus ontsloten via grote parkeervelden langs deze weg. Dankzij de concentratie van autoverkeer langs de buurtlus is het groene midden van de wijk grotendeels autoluw en het domein van voetgangers en fietsers. In deze luwte ligt het Parlevinkerpark met de scholen en het Parlevinkerplein met buurtvoorzieningen.

3. Beschrijving nieuwe situatie

De omgevingsvergunning waar de aanvraag voor is ingediend heeft betrekking op fase 2 en 4a (blok 1, 2 en 3 op de tweede afbeelding).



Afbeelding: drie bouwblokken waarop deze Ruimtelijke Onderbouwing betrekking heeft

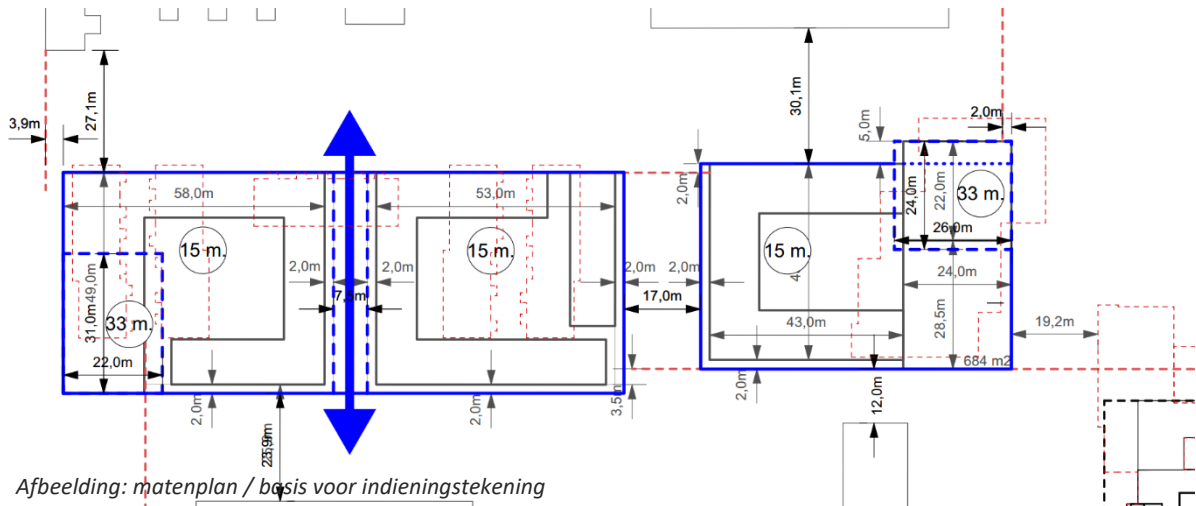


Afbeelding: drie bouwblokken waarop deze Ruimtelijke Onderbouwing betrekking heeft

De omgevingsvergunning betreft de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan'. Te zijner tijd worden omgevingsvergunningen voor de activiteit 'bouwen' ingediend. De nu te verlenen vergunning vormt de planologische kaders voor de latere bouwvoorstellen.

3.1.1. Kaders voor bouwen

Hieronder worden de kaders voor het bouwen getoond in een matenplan, dit is vertaald naar de indieningstekening (separaat bijgevoegd). De bouwplannen kunnen ontwikkeld worden binnen de blauwe lijnen en binnen de getoonde bouwhoogtes van 15 resp. 33 meter.



Met de pijl is indicatief aangegeven waar een doorgang tussen twee gebouwen moet worden gerealiseerd, met een minimale breedte van 7,5 meter. Deze tussenstraat ligt op het dak van de halfverdiepte parkeergarage en is daardoor niet toegankelijk voor verkeer. Het biedt vooral ruimte voor informeel gebruik door bewoners, bijvoorbeeld voor het plaatsen van bankjes of bloempotten. Aan beide uiteinden sluit deze straat via trappen en/of hellingbanen aan de woonerven van Fokkemast en Zeevaart.

Erkers en (al dan niet beglaasde) balkons zijn toegestaan met een maximale projectie van 2 meter buiten het bouwvlak.

In de indieningstekening is al enige speelruimte m.b.t. de hoogte opgenomen op basis van 4,5 en 10,5 bouwlagen (hogere plintlaag blok 1 en halfverdiepte parkeergarage blok 2 en 3).

Dakopbouwen (t.b.v. installaties, trappenhuisen, liften e.d.) zijn toegestaan met een maximale hoogte van 3 meter boven de in de indieningstekening aangegeven bouwhoogtes, en moeten op een minimale afstand van 3 meter van de dakrand aan de straatzijde gesitueerd worden.

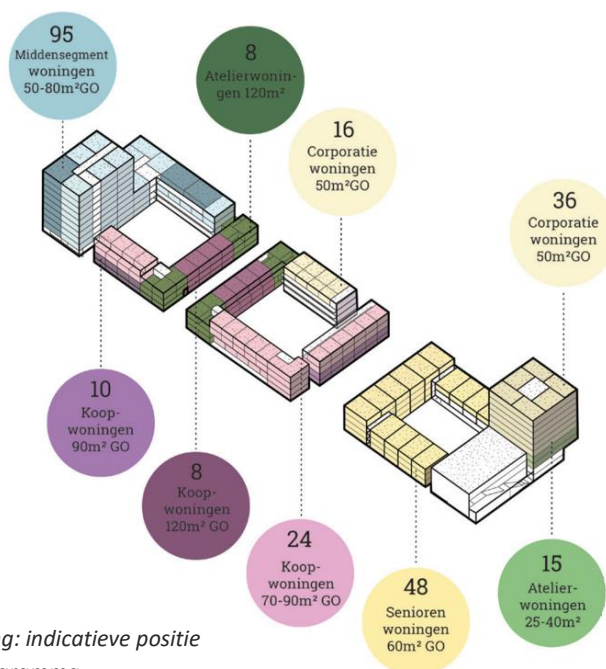
De bovenste 10 meter van de woontoren in blok 1 (aan het plein) heeft een maximale oppervlakte van 528 m² per bouwlaag. De bovenste 10 meter van de woontoren in blok 3 (aan Westerlengte) heeft een maximale oppervlakte van 580 m² per bouwlaag.

De indieningstekening en de voorschriften in de omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' zijn leidend, niet de inhoud van deze Ruimtelijke Onderbouwing. De reikwijdte van een vergunning moet wel mede worden afgeleid uit de ruimtelijke onderbouwing, welke onlosmakelijk is verbonden met de vergunning (Rechtbank Amsterdam 10 mei 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2922), maar op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is de ruimtelijke onderbouwing geen bindend voorschrift (ABRS 18 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:820).

In het besluit op de huidige aanvraag omgevingsvergunning worden daarom voorschriften opgenomen die de bouwregels vastleggen zodat deze toetsingskader zijn voor de aanvraag voor de activiteit 'bouwen'.

3.1.2. Woonprogramma

In de drie hoven is een gevarieerd woningbouwprogramma voorzien, dat naast vervangende nieuwbouw voor senioren ook huurwoningen omvat in het sociale en middensegment en een deel koopwoningen. Dit programma sluit aan op de beleidsmatige verdeling 40- 40-20. Daarnaast worden ook een aantal atelierwoningen opgenomen. Met deze verdeling biedt dit plan ruimte voor verschillende doelgroepen, zowel voor doorstromers en starters vanuit de Banne, als voor bijzondere groepen waarmee de sociaaleconomische positie van de buurt kan worden versterkt.



Afbeelding: indicatieve positie
woonprogramma

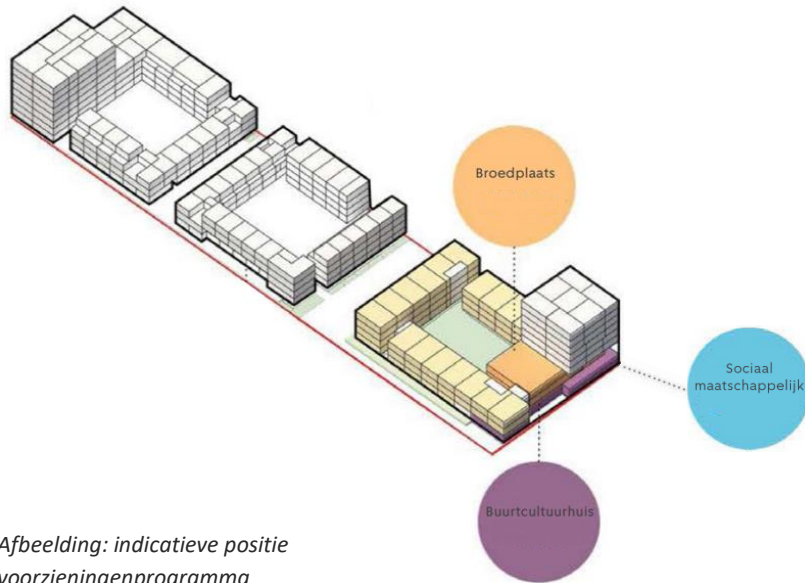
Het definitieve woningprogramma (verdeling tussen typen) is afhankelijk van de uitwerking van de gebouwwontwerpen en kan nog een paar woningen af gaan wijken. De aanvraag voor de omgevingsvergunning heeft betrekking op een totaal maximum van 275 woningen, hierboven is een indicatief programma van 275 getoond.

3.1.3. Voorzieningenprogramma

Het plangebied biedt ruimte voor 1.368 m² bvo ateliers en broedplaatsen, al dan niet in combinatie met atelierwoningen. Deze werk-gerelateerde functies zijn voorzien aan de zijde van het Parlevinkerplein.

Ook wordt daar het nieuwe buurtcultuurhuis van 684 m² bvo gerealiseerd ter vervanging van de Rietwijker met o.a. ruimte voor een theaterzaal en kleinschalige ondersteunende horeca. Met dit voorzieningencluster wordt het kunst- en cultuur(educatie)aanbod in de buurt vergroot en wordt de culturele participatie van buurtbewoners gestimuleerd.

Omdat in het aansluitende hof de vervangende nieuwbouw voor senioren is voorzien, wordt nagestreefd om een ontmoetingsruimte en tevens ruimte voor aanvullende voorzieningen te realiseren voor deze bewoners. Daarvoor wordt in de plint van de woontoren een programma van 523 m² bvo maatschappelijke ruimte opgenomen. Deze kan worden ingevuld door een woon- of zorgsteunpunt, of door aan het seniorenprogramma of het buurtcultuurhuis gerelateerde organisaties.



Afbeelding: indicatieve positie
voorzieningenprogramma

4. Planologische vergelijking

4.1. Bestemmingsplan 'Banne Buiksloot II'

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan 'Banne Buiksloot II'. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juni 2013 en na uitspraak door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geheel onherroepelijk geworden.



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

In het bestemmingsplan is de bestaande situatie binnen het projectgebied conserverend bestemd met de bestemmingen 'Wonen-7', 'Tuin-1', 'Maatschappelijk-1', 'Groen', 'Verkeer' en 'Bedrijf-1'. De bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zijn niet groter dan de bestaande bouwvolumes en –hoogtes zijn. De woningen mogen 3 meter hoog zijn en de bebouwing binnen 'Maatschappelijk-1' mag 10 meter hoog zijn.

4.2. Paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'

Het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 oktober 2021 en is inmiddels onherroepelijk. Het parapluplan is een vertaling van het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam in een juridisch planologisch kader. Het doel van het paraplubestemmingsplan is om te zorgen dat alle kelderbouwaanvragen in Amsterdam moeten voldoen aan de eis van grondwaterneutraliteit. Het leidt tot bouwtechnische / uitvoeringstechnische waarborgen te voorzien om grondwateroverlast te voorkomen.

4.3. Nieuwe planologische regeling

Door Van Riezen & Partners is in opdracht van woningstichting Rochdale een Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 20 december 2023 met bijbehorende indieningstekening d.d. 5 december 2023 opgesteld. 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 en de indieningstekening voor het project wordt omschreven. De in deze risicoanalyse weergegeven omschrijving van de nieuwe situatie in Hoofdstuk 3 komt daarmee overeen.

4.4. Planologische vergelijking

Het nu voorliggende plan leidt tot een verdichting van bebouwing en vergroting van de bouwhoogte tot 33 meter (exclusief de liftopbouw) ten behoeve van 275 woningen en circa 2.200 m² bvo maatschappelijke functies.

Het afwijken van het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' leidt niet tot ruimtelijke effecten die tot planschade kunnen leiden, aangezien het verbod op ondergronds bouwen alleen omwille van bouwtechnische / uitvoeringstechnische reden is opgenomen.

De meest relevante aspecten van de planologische wijziging zijn daarom de hogere bouwhoogte en de verdichting van bebouwing en programma (woningaantal).



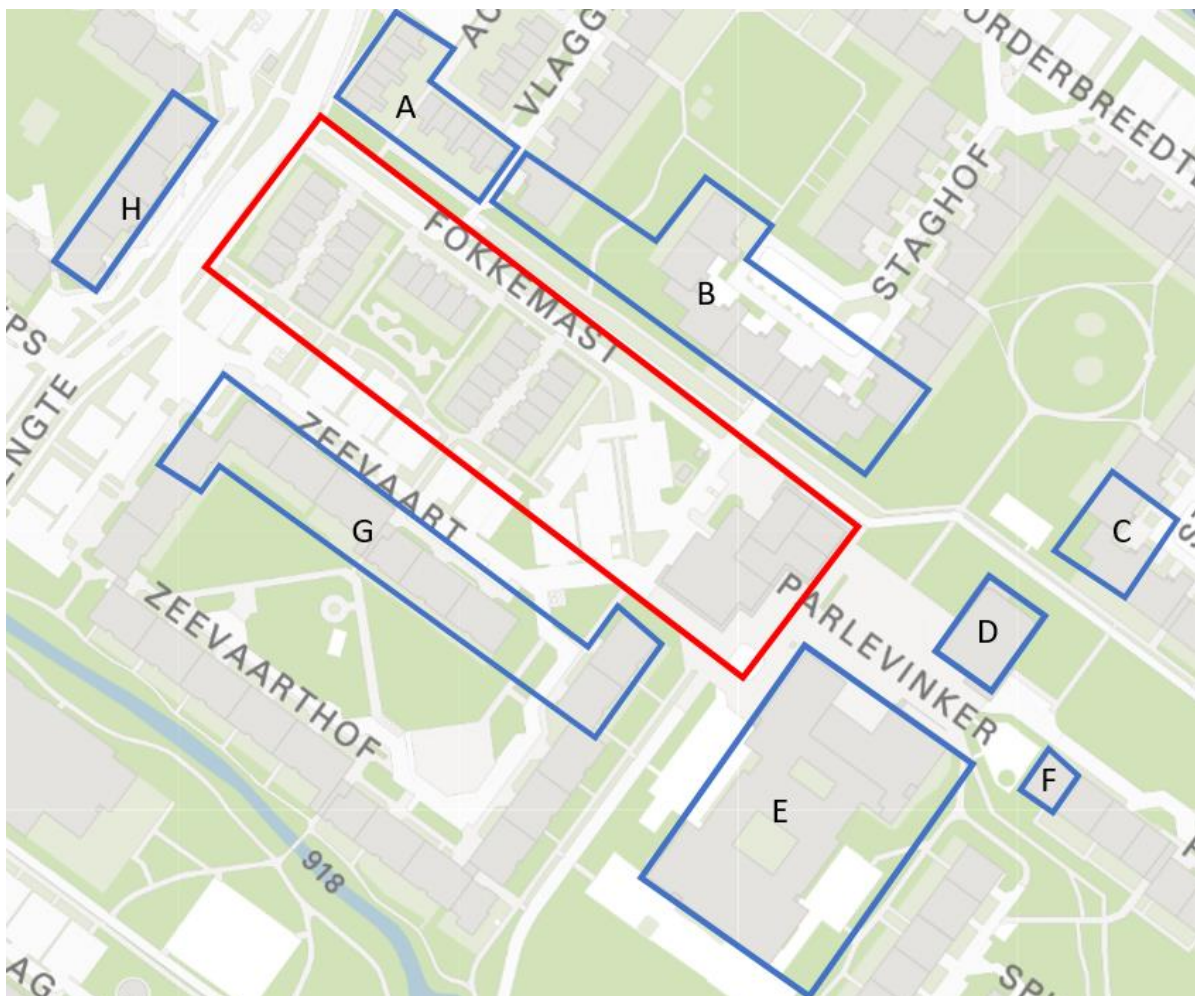
Afbeelding: weergave huidige planologisch toegestaan bouwvolume (links) en nieuw bouwvolume (rechts)

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.

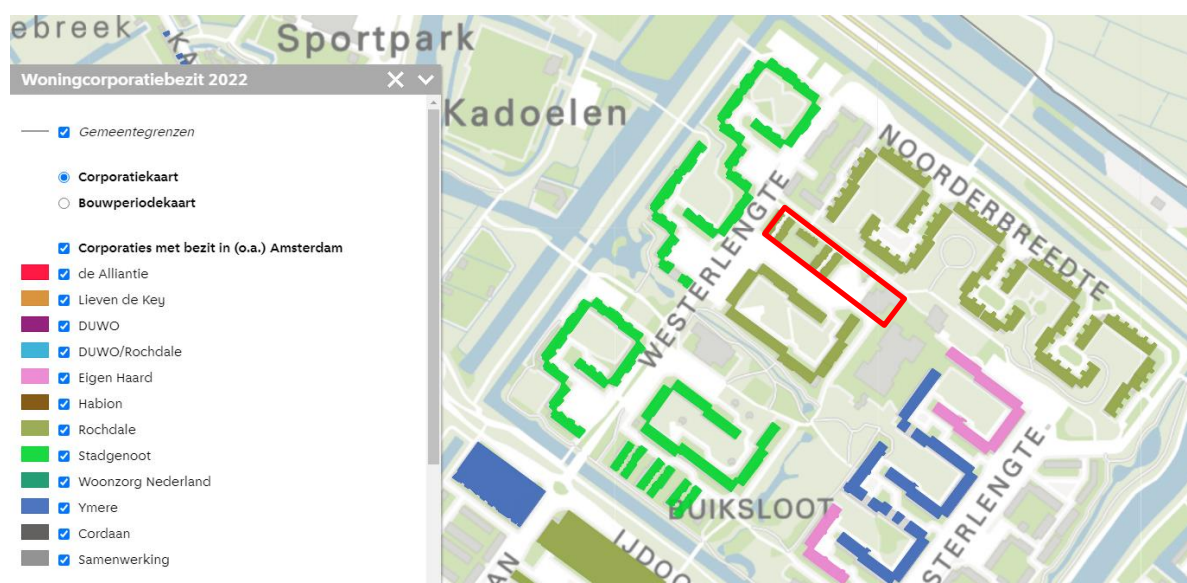
Het bestemmingsplan Banne Buiksloot II is strikt conserverend van aard en legt hoofdzakelijk de bestaande situatie vast (zie hoofdstuk 4). De bestemmingsplanafwijking heeft betrekking op de bouwhoogte, de verdichting van bebouwing en programma (woningaantal) ter plaatse van de projectlocatie zijn toegestaan en stedenbouwkundige aspecten.



Afbeeldingen: de omliggende bebouwing rondom de projectlocatie (rood omlijnd), de nummering correspondeert met de opsomming in de hierna volgende tabel

A	Woningbouw Westerlengte 142-150, Vlaggenmast 42-52
B	Woningbouw Vlaggenmast 11, Staghof 95-187
C	Woningbouw Stenghof 80-82
D	Gezondheidscentrum Banne Buiksloot Parlevinker 7
E	Basisschool, gymzaal en buurtcentrum Parlevinker 9-11
F	Woningbouw Fokkezeil 134-141
G	Woningbouw Zeevaart 2-112
H	Woningbouw Westerlengte 67-129

De eigendomssituatie rondom de projectlocatie is als volgt:



Afbeelding: eigendom rondom de projectlocatie (rood omlijnd), de nummering correspondeert met de hiervoor genoemde opsomming en de hiernavolgende nummering. (Bron: maps.amsterdam.nl)

B, C en G zijn eigendom van woningstichting Rochdale. Aangezien Rochdale in dit geval de ontwikkelende partij is, valt voor deze bouwblokken geen planschade te verwachten. De bouwblokken genoemd onder B, C en G blijven verder buiten beschouwing in deze analyse.

De woonbebouwing onder A (Westerlengte 142-150 en Vlaggenmast 42-52) is particulier eigendom. Gebouwen die particulier eigendom zijn kunnen worden beschouwd als planschadegevoelige objecten waar de afwijkingen van het bestemmingsplan een potentiële invloed op kunnen hebben.

Woongebouw H (Westerlengte 67-129) zijn van oorsprong sociale huurwoningen in eigendom van Stadgenoot en Woongebouw F (Fokkezeil 134-141) van Eigen Haard. Binnen de complexen zijn ook woningen verkocht door de corporaties, maar welke dat betreft is niet bekend bij het opstellen van deze analyse. Dat nog meer woningen verkocht zullen worden is niet uit te sluiten. De woningen dienen daarom te worden beschouwd als planschadegevoelige objecten waarop de afwijkingen van het bestemmingsplan van invloed kunnen zijn.

Voor Fokkezeil 134-141 (gebouw H) geldt echter dat van daar uit nauwelijks enig zicht bestaat op de projectlocatie, omdat alleen een nagenoeg blinde gevel naar de projectlocatie is gekeerd. Westerlengte 67-129 wordt daarom in deze analyse wel betrokken, maar Fokkezeil 134-141 niet.

De bebouwing onder D en E worden geacht niet planschadegevoelig te zijn. Het betreft gebouwen met maatschappelijke bestemming en hebben geen marktconforme waarde. Bouwblok E is bovendien gemeente-eigendom en onderdeel van de stedelijke vernieuwing en zal worden gesloopt, zodat een overzichtelijke pleinruimte kan worden gerealiseerd.

Gebouw D is mogelijk eveneens gemeente-eigendom. Het gebouw ligt op een afstand van ongeveer 50 meter. Vanwege de afstand, de maatschappelijke bestemming en de ligging ten opzichte van de projectlocatie zijn aspecten als uitzicht, privacy en bezonning hier niet aan de orde. De zichtbaarheid wordt door de nieuwbouw met hoogteaccent aan het Parlevinkerplein niet veel anders¹. De bouwblokken D en E blijven daarom verder buiten beschouwing in deze analyse.



Afbeelding: Gezondheidscentrum Banne Buiksloot

¹ Vuistregel in stedelijk gebied is dat gebouwen even hoog mogen zijn als de straat breed is (45 graden regel). Hierdoor wordt er gegarandeerd dat er voldoende (zon)licht valt op de gevels

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

Een eventuele beperking van het uitzicht kan optreden als de toegestane bouwhoogte toeneemt en/of de afstand van de bebouwing tot planschadegevoelige objecten afneemt.

Het uitzicht vanuit de omliggende objecten wordt nu bepaald door de bestaande / toegelaten bebouwing in het gebied. De nu geldende maximum bouwhoogte op de locatie is 3 meter ter plaatse van de seniorenwoningen en 10 meter ter plaatse van het voormalig winkelcentrum aan de kant van het Parlevinkerplein.

In de directe omgeving is bebouwing van overwegend 9 tot 12 meter hoogte toegestaan. Van vrij uitzicht is door de aanwezigheid van bebouwing al geen sprake.

De afwijking van het bestemmingsplan leidt in dit geval tot een verandering van het uitzicht vanuit omliggende objecten, door verdichting van de bebouwing en een grotere bouwhoogte.

6.1.1. Westerlengte 142-152

De nieuwbouw komt op een afstand van ten minste 27 meter van de bestaande bebouwing Westerlengte 142-152.

De rijwoningen aan de Westerlengte 142-152 zijn noord-zuid georiënteerd en staan haaks op de nieuwbouw. Vanuit de woningen is geen direct zicht op de projectlocatie. De nieuwbouw zal alleen schuin kijkend zichtbaar zijn vanuit de (slaap)kamers op de eerste verdieping en de zolderverdieping. Het uitzicht richting het oosten en westen blijft ongewijzigd. Hetzelfde geldt voor het zicht richting het noorden.

Het zicht richting het zuiden wordt in de bestaande situatie bepaald door de laagbouw van de seniorenwoningen. Dit zicht zal door de nieuwbouw, met een hoogte van 15 meter met een hoogteaccent van 33 meter veranderen. Gezien de ligging van de nieuwbouw ten opzichte van de woningen, het feit dat voornamelijk het uitzicht vanuit de slaapvetrekken wijzigt en de ligging in stedelijk gebied leidt de verandering van het uitzicht niet tot waardevermindering van de woningen. De kans op planschade is nihil.



Afbeelding: Westerlengte 142-152 gezien vanaf nieuwbouwlocatie

6.1.2. Vlaggenmast 42-52

De nieuwbouw komt op een afstand van circa 45 meter afstand van Westerlengte 67-129.

De rijwoningen aan de Vlaggenmast 42-52 staan parallel aan de nieuwbouw en zijn met de achtergevels (zuidzijde) gericht op de nieuwbouw. Het uitzicht richting het noorden aan de voorzijde van de woning blijft ongewijzigd, evenals het zicht richting het oosten en westen.

Het zicht richting het zuiden wordt in de bestaande situatie bepaald door de laagbouw van de seniorenwoningen. Dit zicht zal door de nieuwbouw, met een hoogte van 15 meter met een hoogteaccent van 33 meter veranderen, niet alleen in de slaapvertrekken maar ook in de woonvertrekken op de begane grond. Vanuit de woonvertrekken wordt het uitzicht nu bepaald door de eigen schuttingen en erfscheidingen, de gevels van de achteraanbouwen die alle woningen hebben en het zicht op de hemel.

Vanuit de woonvertrekken wordt in de nieuwe situatie het zicht op de hemel deels weggenomen door de nieuwbouw, zij het dat deze op een afstand van 45 meter komt te staan en de hoogbouw van 33 meter hoogte een rank object is waarlangs gemakkelijk zicht op de hemel blijft bestaan. Het risico dat dit leidt tot waardevermindering van de woningen, en dus tot planschade, is gering.



Afbeelding: Vlaggenmast 42-52 gezien vanaf nieuwbouwlocatie

6.1.3. Westerlengte 67 - 129

Het bouwblok aan de Westerlengte heeft een bouwhoogte van circa 12 meter en is gesitueerd aan de noordwestzijde van de nieuwbouw, op een afstand van ongeveer 38 meter. De woonkamers en balkons bevinden zich aan de andere zijde van de woningen, aan de zijde van Westerlengte en de projectlocatie bevinden zich hoofdzakelijk slaapkamers.



Afbeeldingen: straatzijde Westerlengte 67-129 en een plattegrond van een vergelijkbare woning (Voordek 62)

Door de nieuwbouw verandert het uitzicht van de appartementen aan de zuidoostkant van het bouwblok. Het zicht wordt in de bestaande situatie bepaald door de laagbouw van de seniorenwoningen en zal door de nieuwbouw, met een hoogte van 15 meter met een hoogteaccent van 33 meter veranderen.

Vanuit de slaapvertrekken wordt in de nieuwe situatie het zicht op de hemel deels weggenomen door de nieuwbouw, zij het dat deze op een afstand van 38 meter komt te staan en de hoogbouw van 33 meter hoogte een rank object is waarlangs gemakkelijk zicht op de hemel blijft bestaan. Het risico dat deze verandering van het uitzicht uit de slaapvertrekken leidt tot waardevermindering van de woningen, en dus tot planschade, is gering.

6.1.4. Conclusie

Vanwege het wijzigen van het uitzicht aan de achterzijde van de woningen Westerlengte 142-152 en Vlaggenmast 42-52 is er weliswaar enige verandering van uitzicht, maar het risico op planschade met betrekking tot Westerlengte 142-152 is nihil en het risico op planschade met betrekking tot de woningen Westerlengte 67-129 en Vlaggenmast 42-52 is gering.

6.2. Beperking privacy / toename inkijk

Een eventuele beperking van de privacy van nabij gesitueerde panden kan optreden door een wijziging van de toegestane functies, een toename van de toegestane bouwhoogte en/of het toegestane programma/bouwvolume en/of een afname van de afstand van nieuwe functies en bebouwing tot planschadegevoelige objecten. Een eventuele beperking van privacy is niet aan de orde bij publieke of commerciële functies.

De nieuwbouw leidt tot bewoning en een hogere bouwhoogte nabij de bestaande woningen. In hoeverre dit ook daadwerkelijk gevolgen zal hebben voor de privacy, is mede afhankelijk van het ontwerp van de nieuwbouw, de positionering en afmetingen van de raampartijen. Gezien de afstand van 27 meter, 37 meter en 45 meter is de mate waarin inkijk zal ontstaan, en daardoor het gevoel van inbreuk op privacy, zeer gering.

Het risico op planschade met betrekking tot beperking van de privacy is daardoor nihil.

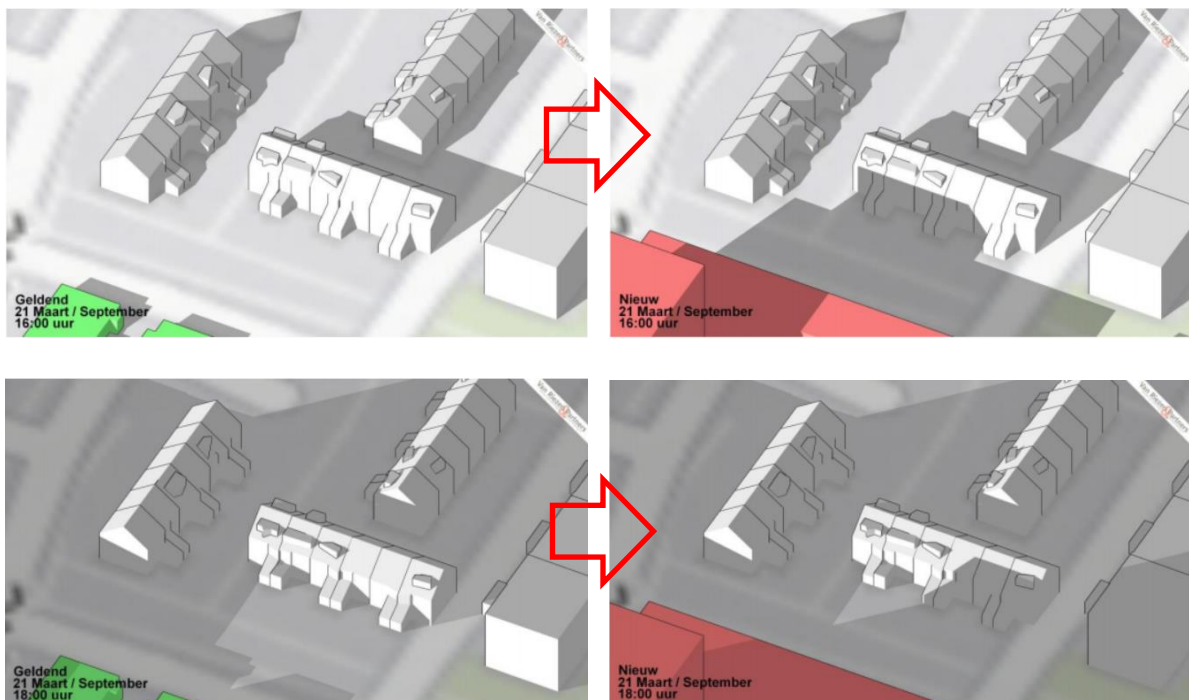
6.3. Schaduwwerking

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.

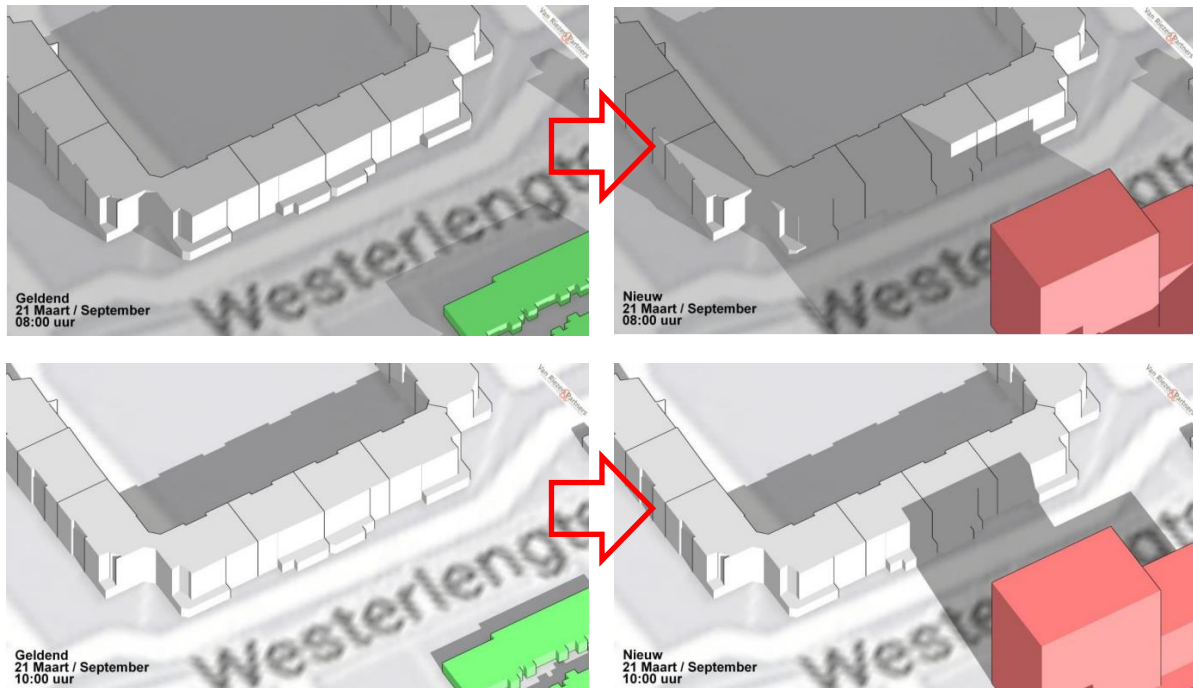
6.3.1. 21 maart/september

Op 21 maart/september is er geen vermindering van bezonning op de adressen Westerlengte 142-152 ten gevolge van het bouwplan.

Op 21 maart/september om 16:00 uur en 18:00 uur vindt er een vermindering plaats van de bezonning van de zuidgevels van de woningen aan de Vlaggemast 42-52.



Op 21 maart/september om 08:00 uur en 10:00 uur vindt er een vermindering plaats van de bezonning van de gevels van de woningen aan de Westerlengte 67-129.



6.3.2. 21 juni

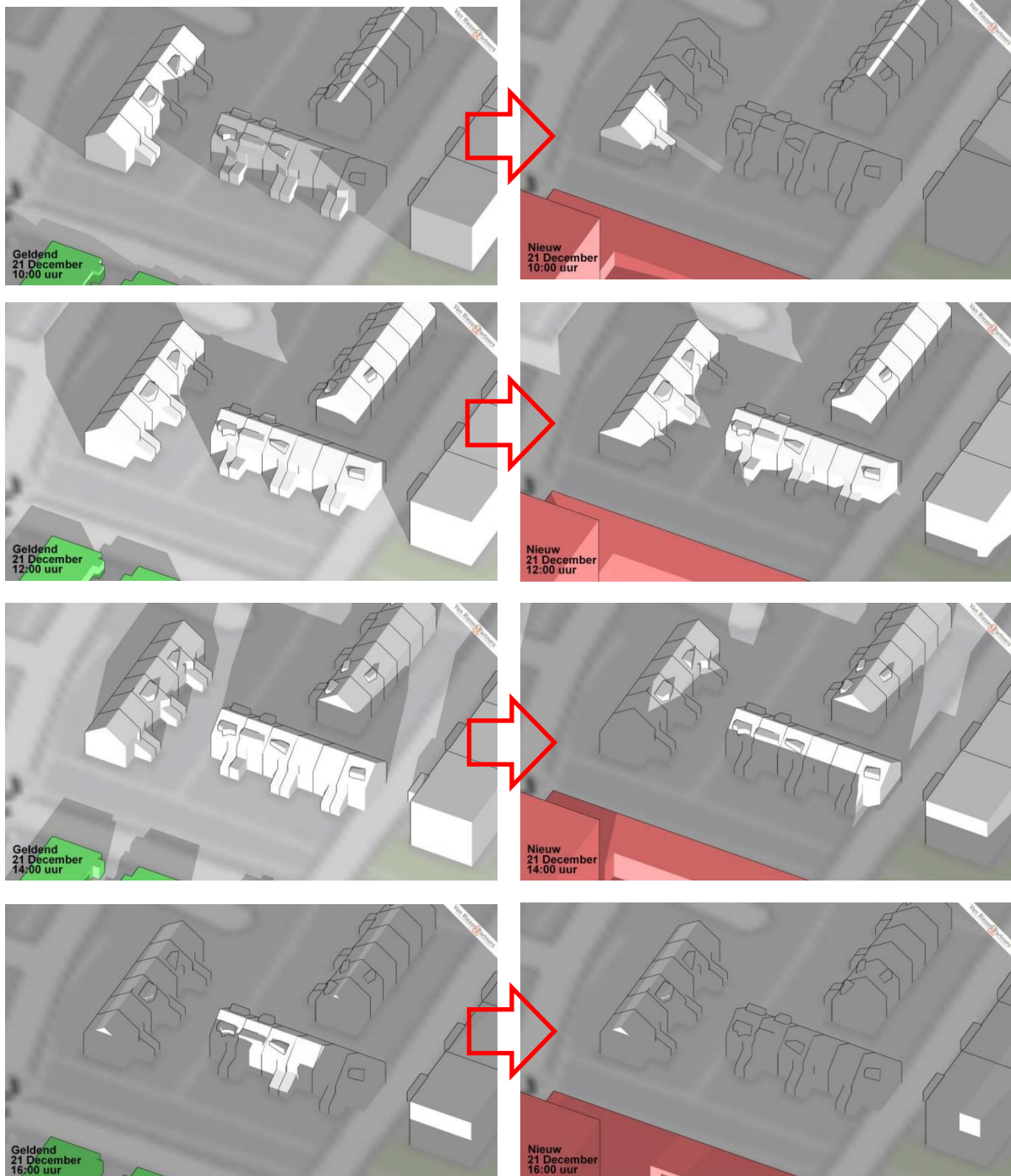
Op 21 juni is er geen vermindering van bezonning op de adressen Westerlengte 142-152 en Vlaggemast 42-52 ten gevolge van het bouwplan.

Op 21 juni om 08:00 uur vindt er wel een vermindering plaats van de bezonning van de gevels van de woningen aan de Westerlengte 67-129.

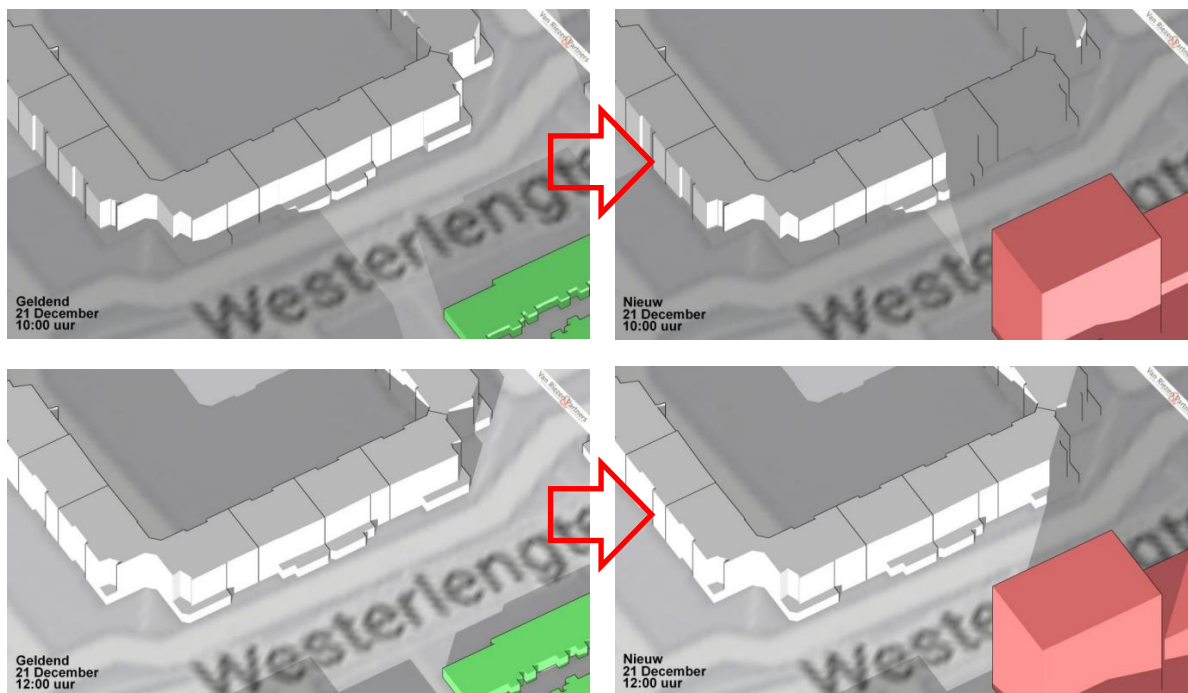


6.3.3. 21 december

Op 21 december is er gedurende de hele dag een vermindering van bezonning op de adressen Westerlengte 142-152 en Vlaggemast 42-52 ten gevolge van het bouwplan.



Op 21 december om 10:00 uur en 12:00 uur vindt er een vermindering plaats van de bezonning van de gevels van de woningen aan de Westerlengte 67-129.



6.3.4. Conclusie

Op de achtergevels en in de achtertuinten van de woningen Westerlengte 142-152 en Vlaggemast 42-52 neemt de bezonning af.

De vermindering van bezonning doet zich voor gedurende een groot deel van het jaar: vanaf het najaar, in de winter en tot in het voorjaar. De achtertuinten worden om buiten te zitten veelal gebruikt gedurende de zomer. In deze periode is de achtertuin (en de achtergevel) vrij van schaduw door de nieuwbouw.

De extra schaduw ontstaat in voor- en najaar tijdens de namiddag en breidt zich uit over de hele dag in de winter. Er komt minder zon in de woonkamer. Dat zal zich in de winter weinig doen gevoelen, wegens het beperkte aantal zonuren in de winter, maar meer in het voor- en najaar. Er is daardoor sprake van een vermindering van het woongenot en als gevolg daarvan mogelijk een daling van de woningwaarde. Er is daarom sprake van enig risico op planschade.

Gedurende het hele jaar is er op de gevels van Westerlengte 67-129 in de (vroeg) ochtend en vermindering van de bezonning. Omdat dit de gevel met slaapkamers is (de woningen hebben de balkons en woonkamers aan de andere zijde) is van een vermindering van het woongenot nauwelijks sprake en is het risico op planschade nihil.

6.4. Toename / overlast van verkeersbewegingen en parkeerdruk

6.4.1. Verkeer

De locatie heeft altijd voorzien in stedelijke functies, zijnde 29 woningen, 1.614 m² bvo winkels en conform het geldende bestemmingsplan ook in maatschappelijke voorzieningen. Het project voorziet nu maximaal 275 woningen. Hierdoor zal de verkeersgeneratie niet relevant veranderen. De verkeersbewegingen worden op basis van de CROW bepaald (rest bebouwde kom). Deze staan in de onderstaande tabel. De woningen en appartementen hebben een norm per woning, de overige bebouwing hebben een norm per 100 m² bvo. In huidige situatie leidt dat tot 1.245 mvt/etmaal en in de nieuwe situatie tot 1.468 mvt/etmaal. Het verschil van 223 mvt/etmaal heeft een verwaarloosbaar effect op de verkeersintensiteiten (huidig: 1.900-8.000 mvt/etmaal op Westerlengte, toenemend richting IJdoornlaan). De wegen zullen het verkeer veilig en zonder problemen (blijven) kunnen afwikkelen. In stedelijk gebied is dit niet ongebruikelijk en het risico dat als gevolg daarvan planschade ontstaat is nihil.

Het parkeerterrein bij de Parlevinker verdwijnt, het verkeer dat daarvandaan en daarnaartoe rijdt dus ook. Het bouwplan voorziet in 125 inpandige parkeerplaatsen in de parkeerkelder onder de nieuwbouw. De ontsluiting daarvan bevindt zich aan de zijde Fokkemast. Het aantal verkeersbewegingen over Fokkemast van/naar Westerlengte kan daardoor toenemen. Uitgaand van 2 tot 4 verkeerbewegingen per parkeerplaats is de toename van de verkeersintensiteit over deze weg tussen 90 en 180 mvt/etmaal. Gezien de algemene vuistregel dat de intensiteit in de spits 10% van de etmaalintensiteit bedraagt kunnen tijdens de spits 9 tot 18 mvt/uur worden verwacht en gedurende de andere uren minder. In stedelijk gebied is dit niet ongebruikelijk en het risico dat als gevolg daarvan planschade ontstaat is nihil.

6.4.2. Parkeerdruk

Het parkeerterrein bij de Parlevinker verdwijnt, zodat de parkeercapaciteit in de openbare ruimte afneemt. Dit parkeerterrein was oorspronkelijk bedoeld voor het winkelcentrum, maar wordt na het vertrek van de laatste verkeersaantrekkende winkel (Lidl) in 2013 vooral benut door omwonenden. Hierdoor zijn rond de Zeevaart in de huidige situatie ca. 1,2 parkeerplaatsen per woning beschikbaar tegenover ca. 0,85 plaatsen elders in Banne Noord.

Alle benodigde parkeerplaatsen voor de bewoners van de nieuwe woningen worden op eigen terrein gerealiseerd in een half verdiepte parkeergarage onder de nieuwe woonblokken. De parkeercapaciteit in de openbare ruimte wordt teruggebracht tot wat gebruikelijk is in Banne Noord.

De gemeten parkeerdruk op het parkeerterrein is overdag 50-70% en 's avonds ca. 80%, wat redelijk hoog is te noemen. De wijk ondervindt de effecten van de invoering van betaald parkeren in het CAN-gebied. Doordat vanaf 2024 in heel Noord betaald parkeren wordt uitgerold, ook in Banne Noord, zal de parkeerdruk afnemen, zodat het opheffen van de openbare parkeerplaatsen op het Parlevinkerplein naar verwachting niet zal leiden tot een hogere parkeerdruk elders.. De kans op planschade voor wat betreft de parkeerdruk wordt nihil geschat.

Om ruimte te creëren voor de beoogde herontwikkeling in combinatie met een groene inrichting van de openbare ruimte wordt het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor de bestaande woningen in overeenstemming gebracht met het gemiddelde in de rest van de wijk. De kans op planschade voor wat betreft parkeren wordt daarom op nihil geschat.

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 woningbouwproject wordt gerealiseerd in een woonbuurt in gemengd hoogstedelijk gebied. De nu voorziene woningen vormen geen belemmering voor bedrijven en kantoren in de omgeving. Het risico dat ten aanzien van dit aspect planschade ontstaat is dan ook nihil.

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.

Het project voorziet in de bouw van 275 woningen, 1.368 m² bvo ten behoeve van ateliers en broedplaatsen, 684 m² bvo ter vervanging van de Rietwijker en 523 m² bvo voor een ontmoetingsruimte voor senioren. Dergelijke functies zijn gebruikelijk op een binnenstedelijke locatie en de omvang is niet disproportioneel.

Het programma leidt niet tot nieuwe geluidhinder, veiligheidsrisico's of dergelijke milieuhinderaspecten zodat geen sprake is van een planschaderisico. Het risico dat ten aanzien van dit aspect planschade ontstaat is dan ook nihil.

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 Banne Noord. Banne Noord is een wijk met ingewikkelde fysieke en sociale problemen. Het college van burgemeester en wethouders (B&W) heeft daarom de wijk als ontwikkelbuurt aangewezen. Het plan is om extra in de wijk te investeren, zodat er een toekomstbestendige en evenwichtige buurt ontstaat.

De achterstandswijken hebben in de afgelopen jaren namen gekregen als krachtwijken, prachtwijken en focuswijken. Er waren landelijk veertig Vogelaarwijken, genoemd naar oud-minister Ella Vogelaar. In de periode 2000-2014 heeft Amsterdam 875 miljoen euro steun ontvangen voor de integrale aanpak van achterstandsgebieden.

In het Structuurplan Amsterdam kiezen voor stedelijkheid uit 2003 werd stedelijke vernieuwing van Noord al ingezet, waarbij het accent werd gelegd op de naoorlogse woongebieden de Banne en Nieuwendam-Noord. Ook in het daarop volgende ruimtelijke beleid zoals de Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch sterk en Duurzaam' (17 februari 2011) heeft de stedelijke vernieuwing van de Banne een plek gekregen. In Banne Zuid is dit al eerder uitgevoerd dan in Banne Noord. In november 2018 is een start gemaakt met inventarisatie van de thema's die spelen in de wijk. Bewoners konden meedenken over onderdelen van het plan. De uitgangspunten voor de integrale aanpak in Banne Noord zijn in december 2018 vastgelegd in een principenota, waarmee ook de participatie met bewoners is gestart. De participatiebijeenkomsten zijn door honderden mensen bezocht. De plannen en ideeën zijn in mei 2021 vastgelegd in de projectnota Banne Noord. Tegelijk met de projectnota is op 21 december 2021 ook de investeringsbeslissing genomen om de plannen nader uit te werken voor nieuwe bebouwing op Fokkemast en Parlevinker. De ruimtelijke kaders hiervoor zijn uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Plan, dat op 7 november 2023 door het college van B en W is vastgesteld.

De beoogde ontwikkeling van het woningbouwplan was daarom in ieder geval voorzienbaar vanaf november 2018, maar al vanaf het Structuurplan Amsterdam kiezen voor stedelijkheid uit 2003 was de vernieuwing van de buurt aangekondigd en was een plan zoals nu aan de orde voorzienbaar. In alle naoorlogse wijken van Amsterdam werden dit soort projecten tot ontwikkeling gebracht.

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 en 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.

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).

Uit voorgaande is gebleken, dat de beoogde herontwikkeling enige waardevermindering tot gevolg kan hebben voor de woningen Vlaggenmast 42-52 vanwege de afname van bezonning en een geringe waardevermindering voor de woningen Vlaggenmast 42-52 en Westerlengte 142-152 vanwege vermindering van uitzicht. Deze effecten komen in beginsel in meer of mindere mate voor planschade in aanmerking.

In het verlengde van het voorgaande is aannemelijk dat voor dit project een forfait van 5% van een eventuele waardevermindering van toepassing is. Het betreft woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern, de ontwikkeling lag in de lijn der verwachting en de schade is niet onevenredig in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak.

Het is zeer aannemelijk dat eventuele waardevermindering het normaal maatschappelijk risico met een forfait van 5% niet zal overstijgen.

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 voorgaande is gebleken, dat de beoogde herontwikkeling enige waardevermindering tot gevolg kan hebben voor de woningen Vlaggenmast 42-52 vanwege de afname van bezonning en een geringe waardevermindering voor de woningen Vlaggenmast 42-52 en Westerlengte 142-152 vanwege vermindering van uitzicht. Deze effecten komen in beginsel in meer of mindere mate voor planschade in aanmerking.

Het is aannemelijk dat voor dit project het binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade met een forfait van 5% van een eventuele waardevermindering voor rekening van de aanvrager blijft. Het betreft woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern, de ontwikkeling lag in de lijn der verwachting en de schade is niet onevenredig in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak.

Het is zeer aannemelijk dat eventuele waardevermindering het normaal maatschappelijk risico met een forfait van 5% niet zal overstijgen. Het risico dat tot vergoeding van planschade overgegaan moet worden is daarom nihil.