LODEWIJCK groep

T 085 401 05 67
E info@lodewijckgroep.nl
W www.lodewijckgroep.nl

Risicoanalyse Nadeelcompensatie

Hessenbergweg 95, Amsterdam

DEFINITIEF

Gemeente Amsterdam

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
2 Achtergrond artikel 15.1 Ow 3
2.1 Wettelijk kader 3
2.2 Planologische vergelijking 4
2.3 Ontvangen stukken / informatie 4
2.4 Indicatief karakter 4
3 Beschrijving situatie 5
3.1 Projectgebied 5
3.2 Omliggende objecten 6
4 Planologische regimes 9
4.1 Voorafgaand planologisch kader 9
4.2 Feitelijke invulling huidige situatie 9
4.3 Beoogd planologische regime 12
5 Planologische vergelijking 14
5.1 Algemene planologische vergelijking 15
5.2 Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden 16
5.3 Ten aanzien van de bouwmogelijkheden 17
5.4 Deelconclusie 19
6 Vergoedbaarheid 19
6.1 Voorzienbaarheid 19
6.2 Anderszins verzekerd 20
6.3 Normaal maatschappelijk risico 21
7 Waardering planologisch nadeel 21
7.1 Waarderingsmethode 21
7.2 Waardering planologisch nadeel 21
8 Eindconclusie 22

1 Inleiding

Gemeente Amsterdam heeft aan Lodewijck Groep B.V. gevraagd om een risicoanalyse nadeelcompensatie op te stellen in het kader van een beoogde ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een Integraal Kindcentrum (IKC) met een oppervlakte van minimaal 1150 m2 bruto vloeroppervlak (bvo). De ontwikkeling wordt aangeduid als Hessenbergweg 95, Amsterdam.

De vraag is of er planologisch nadeel in de zin van artikel 15.1 van de Omgevingswet (hierna: Ow) zal ontstaan voor de onroerende zaken rondom het projectgebied.

2 Achtergrond artikel 15.1 Ow

2.1 Wettelijk kader

Met de Ow treedt titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) per 1 januari 2024, gelijktijdig in werking. Met het toevoegen van titel 4.5 bevat de Awb een generieke regeling voor nadeelcompensatie. Voor het omgevingsrecht is in hoofdstuk 15 van de Ow aanvullend op de regeling in de Awb een specifieke regeling voor nadeelcompensatie bij ruimtelijke besluiten opgenomen.

In artikel 15.1 van de Ow is bepaald:
Als een bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid of taak op grond van deze wet schade veroorzaakt, is titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht alleen van toepassing op de toekenning van vergoeding van schade als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van die wet die wordt veroorzaakt door het vaststellen, verlenen, stellen, treffen of, voor zover van toepassing, wijzigen of intrekken van:

Ingevolge artikel 15.1 lid 1 van de Ow zijn als oorzaak voor nadeelcompensatie aangewezen:
***a**. een peilbesluit als bedoeld in artikel 2.41,*
***b**. een besluit op grond van artikel 2.45, eerste of derde lid,*
***c**. een in een programma opgenomen beschrijving van een activiteit als gevolg waarvan de activiteit is toegestaan,*
***d**. een regel in het omgevingsplan, als het gaat om een regel als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid,*
***e.** een regel in een waterschapsverordening, als het gaat om een regel als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid,*
***f.** een regel in een omgevingsverordening, als het gaat om een regel als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid,*
***g**. een regel in een algemene maatregel van bestuur, als het gaat om een regel als bedoeld in artikel 4.3, eerste of tweede lid,*
***h**. een regel in een ministeriële regeling, als het gaat om een regel als bedoeld in artikel 4.1, tweede lid, of 4.3, derde lid,*
***i**. een maatwerkvoorschrift,*
***j**. een toestemming om een gelijkwaardige maatregel te treffen,*
***k**. een omgevingsvergunning of het weigeren daarvan,*
***l**. een projectbesluit,*
***m**. een beslissing tot het treffen van maatregelen als bedoeld in artikel 19.4,*
***n**. een beslissing tot het treffen van maatregelen als bedoeld in artikel 19.5,*
***o**. een maatregel als bedoeld in artikel 19.15.*

2.2 Planologische vergelijking

Bij een inhoudelijke beoordeling van een nadeelcompensatieverzoek dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij uitgegaan wordt van de huidige feitelijke situatie en niet meer wat maximaal ter plaatse mogelijk is. Deze benadering verschilt ten opzichte van het voorheen, onder de Wro, geldende wettelijk kader.

Het gaat derhalve om de feitelijke situatie, en niet om hetgeen in planologische zin maximaal ingevuld kan worden. Indien een belanghebbende door het beoogde planologische regime in een planologisch nadeligere positie is gebracht, zal moeten worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook vertaald in nadeelcompensatie. Hierbij dient opgemerkt te worden dat op dit moment in de regelgeving uitgegaan wordt van de invulling van een feitelijke situatie. Hoe deze feitelijke situatie bedoeld is door de wetgever is momenteel niet geheel duidelijk. Door enkele experts is geopperd om de feitelijke situatie als 'juridische situatie' in de beoordeling mee te nemen, bijvoorbeeld door verleende (en niet ingetrokken) vergunningen voor gesloopte bouwwerken in de beoordeling te betrekken. Dat is een logisch voorstel, maar de tekst van de memorie van toelichting bevat hiervoor geen directe aanknopingspunten. Wellicht zal de rechter het geheel van verleende vergunningen aanmerken als behorend tot de 'feitelijke situatie'. Ter zake zal jurisprudentie moeten worden afgewacht.

In de huidige situatie is er een kantoorgebouw aanwezig binnen het projectgebied, met een bouwhoogte van 18,23 meter. Het kantoor is in gebruik en er zijn 63 parkeerplaatsen aanwezig. Totdat er jurisprudentie beschikbaar is zal uitgegaan worden van de huidige, feitelijk aanwezige situatie welke aanwezig is op het moment dat het schadeveroorzakende besluit in werking is getreden.

Daarvoor zal de desbetreffende onroerende zaak dienen te worden gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de omgevingsvergunning in werking is getreden.

Bij nadeelcompensatie in de vermogenssfeer dient de schade geobjectiveerd te worden vastgesteld, dat wil zeggen dat de persoonlijke perceptie van de betreffende eigenaar van een onroerende zaak niet tot uitgangspunt mag worden genomen, maar dat dient te worden onderzocht in hoeverre de vastgoedmarkt reageert op het geconstateerde planologisch nadeel.

Ingevolge artikel 15.1 Ow dient, in het geval er sprake is van nadeelcompensatie, te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van belanghebbende dient te blijven (bijvoorbeeld of sprake is van risicoaanvaarding als bedoeld in artikel 15.5 en 15.6 en in welke mate kan worden gesproken van een normaal maatschappelijk risico als bedoeld in artikel 15.7 van de Ow) of dat de schade anderszins is verzekerd (wat bijvoorbeeld kan blijken uit een grondtransactie/ruil met de initiatiefnemer).

2.3 Ontvangen stukken / informatie

Voor deze risicoanalyse is uitgegaan van de volgende informatie:

- Hessenbergweg 95 plattegronden;
- OW Beschikking;
- Hessenbergweg 95 gevelaanzichten;
- Hessenbergweg 95 doorsneden;
- Kavelpaspoort school Hessenbergweg.

2.4 Indicatief karakter

Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de onroerende zaken in het projectgebied en deze indicatie mogelijk tot uitdrukking wordt gebracht in een specifiek bedrag, is het niet uitgesloten dat een

schadebeoordelingscommissie in haar onafhankelijke beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in nadeelcompensatie te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen.

Op dit moment staat de peildatum immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de thans aanwezige informatie en de bestaande jurisprudentie welke op sommige onderdelen sterk in ontwikkeling is en blijft en het thans geldende wettelijk kader uit de Omgevingswet. Voorts zijn de in deze analyse onderzochte percelen/objecten bezichtigd vanaf de openbare weg en/of (lucht-) foto's en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de bepaling van de uitgangswaarden.

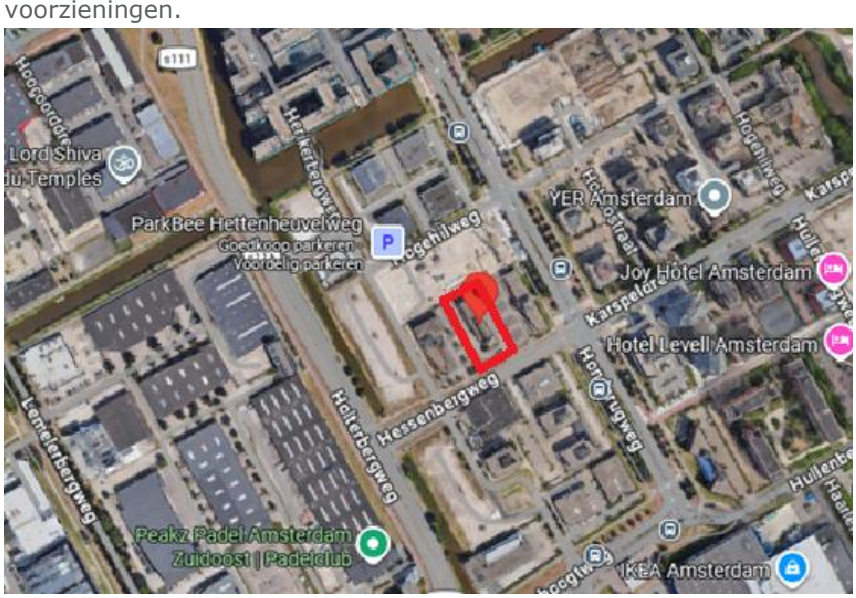
Tevens kan een rechterlijk oordeel uiteindelijk beslissend zijn voor de definitieve beoordeling van een aanvraag voor een tegemoetkoming in nadeelcompensatie. Voorts wordt opgemerkt dat in het huidige stadium plannen nog kunnen wijzigen.

3 Beschrijving situatie

3.1 Projectgebied

In onderhavige risicoanalyse nadeelcompensatie staat de beoogde ontwikkeling van een IKC centraal, bestaande uit 17 leslokalen voor een basisschool (circa 400 leerlingen), 4 groepen kinderdagopvang (circa 16 kinderen per groep) en een gymzaal van 608 m² bvo. Er wordt tevens een schoolplein worden gerealiseerd. Voorheen werden de gronden gebruikt ten behoeve van een kantoor.
Het projectgebied staat kadastraal bekend als Weesperkarspel, sectie M, perceelnummer 756. Het projectgebied wordt aan de noordzijde begrensd door Hogehilweg, aan de oostzijde door de Hondsrugweg, aan de zuidzijde door de Hessenbergweg en aan de westzijde door de Hettenheuvelweg. In de huidige situatie wordt het projectgebied ontsloten aan de Hessenbergweg, in de nieuwe situatie zal de ontsluiting hoofdzakelijk via de Hakusteeg aan de noordzijde van de kavel plaatsvinden. Er zal een secundaire aanloop- en fietsroute worden gerealiseerd via de zuidzijde, maar dit zal niet de hoofdroute betreffen. Laden en lossen voor bijvoorbeeld leveranciers en het aanbieden van afval gebeurt aan de Hessenbergweg.

Het gehele projectgebied bevindt zich in een voormalig kantorengebied dat wordt ontwikkeld tot een gezonde, verbonden en uitnodigende stadswijk in Zuidoost. Dit gebied is volop in ontwikkeling, het is de bedoeling dat hier de komende jaren 10 tot 15 duizend woningen komen met bijbehorende voorzieningen.



Afbeelding 1. Luchtfoto van bestaande situatie met in het rood het projectgebied (bron: Google maps).

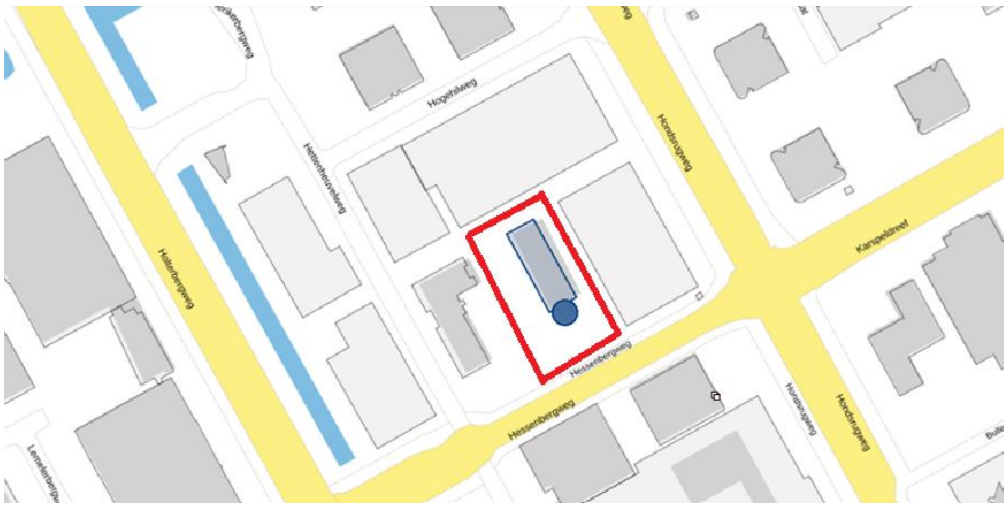


Afbeelding 2. Meer exacte ligging van het projectgebied (bron: Google maps).

3.2 Omliggende objecten

Rondom het projectgebied zijn verschillende bedrijven aanwezig en zijn er volop ontwikkelingen om panden te transformeren tot woningen.

De eigenaren van onroerende zaken worden, op het moment van inwerkingtreding van de planologische wijziging, aangemerkt als belanghebbenden bij een aanvraag om tegemoetkoming in eventuele schade op voet van artikel 15.1 e.v. Ow. In het projectgebied zijn diverse onroerende zaken gelegen, daarom zal in het navolgende naar de specifieke kadastrale situatie gekeken worden van direct omliggende objecten.



Afbeelding 3. Afbeelding van het projectgebied met omliggende objecten (bron: BAGviewer).

Rondom de locatie is een aantal onroerende zaken gelegen met bedrijfsfuncties en woonfuncties. Hieronder worden de meest relevante objecten genoemd (overige objecten die niet direct om het projectgebied gelegen zijn, vallen buiten de invloedsfeer van de onderhavige planologische ontwikkeling):

A. Ten noorden van de locatie:
Dit betreft een pand waarvoor een omgevingsvergunning is verleend in 2021 voor het realiseren van maximal 270 woningen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. De woningen zijn in 2025 in gebruik genomen. Het complex zal in de analyse worden aangeduid als Hettenheuvelweg 50 en bestaat uit de volgende adressen op basis van BAG:
Hogehilweg 4A t/m 4P, 6A t/m 6M, 8A1 t/m 8 F3, 8 F4 t/m 8 M
Hondsrugweg 19 G11 t/m 19 W6, 17A t/m 17C, 19 A1 t/m 19 G10
Hakusteeg 15 t/m 21
Hettenheuvelweg 26

B. Ten oosten van de locatie:
Dit betreft een complex dat nog in aanbouw is, hier zullen woningen worden ontwikkeld. Het complex zal in de analyse worden aangeduid als Hessenbergweg 109-119 en bestaat uit de volgende adressen op basis van BAG:
Hakusteeg 16, 18A en 18B
Hessenbergweg 13 en 15
Hondsrugweg 11A t/m 11S, 13A1 t/m A81, 15 A49 t/m A99, 15B, 13 A82 t/m A90, 15 A1 t/m A48

C. Ten zuiden van de locatie
Panden met een bedrijfsfunctie:
Hessenbergweg 8 en 10
Hettenheuvelweg 18 en 18A

D. Ten westen van de locatie:
Panden met een bedrijfsfunctie:
Hessenbergweg 73, 75, 75A, 77, 77A, 77B, 79, 81 en 83

Aangrenzende objecten zonder woonfunctie
Bedrijf
In de jurisprudentie is bepaald dat wanneer het mogelijk schade lijdende object een bedrijfsobject of andersoortig object betreft factoren als uitzichtbeperking, verminderde dag- en zonlichttoetreding, c.q. toename schaduwhinder en aantasting van de privacy situatie (nagenoeg) geen rol spelen (o.a. ABRS september 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BT2133).
Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt wel dat bij de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering bij bedrijfsobjecten of objecten met een onderwijsfunctie, met een waarde verminderend effect op bedrijf onroerend goed, met name de volgende factoren betrokken dienen te worden: wijziging van gebruiksmogelijkheden als gevolg ontwikkelingen in de nabije omgeving, wijziging in de verkeers- c.q. parkeersituatie (waaronder begrepen omrijdschade) of aantasting van de locatiewaarde (bijvoorbeeld vanwege een verminderde zichtbaarheid). Gelet op de onderhavige ontwikkeling, zal van de voornoemde schadefactoren geen sprake zijn.

Objecten die worden gebruikt ten behoeve van bedrijfs/maatschappelijke doeleinden worden doorgaans niet in van belang zijnde mate door de schadefactoren zoals privacy beïnvloed, zodat het gevolg van de planologische mutatie voor de aard van de bedrijfspanden verwaarloosbaar is.

De adressen Hessenbergweg 8, 10, 73, 75, 75A, 77, 77A, 77B, 79, 81 en 83 en Hettenheuvelweg 18 en 26 betreffen panden met een gemengde functie. Deze panden mogen worden gebruikt ten behoeve van onder andere kantoren, culturele voorzieningen, zakelijke dienstverlening en horeca. Voorliggende ontwikkeling zal naar verwachting niet leiden tot een negatieve impact.

Het adres Hettenheuvelweg 18A betreft een woonfunctie. Deze woning dient als pastoriewoning en is verbonden met de kerk. Om deze reden zal voorliggende ontwikkeling geen nadelige invloed hebben op de waarde van dit pand, nu het verbonden is aan een andere functie.

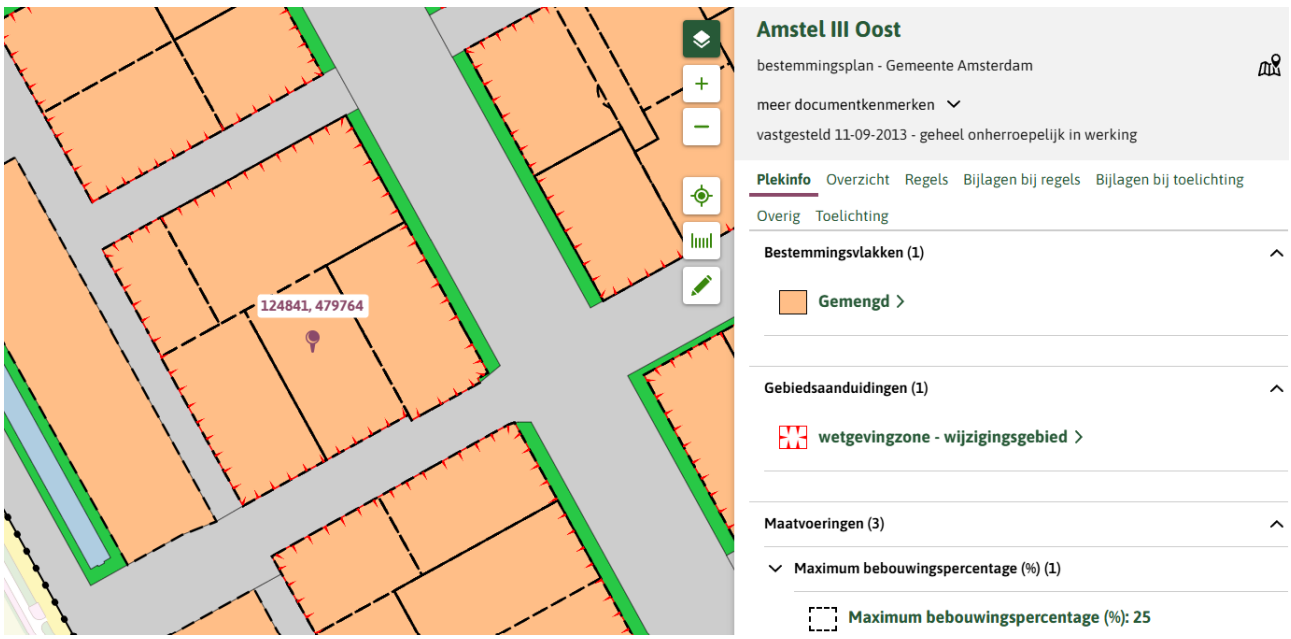
Afbakening te betrekken objecten
Gelet op het voorgaande zullen in hoofdstuk 5 bij de planologische vergelijking bovengenoemde woningen met uitzondering van Hessenbergweg 8, 10, 26, 73, 75, 75A, 77, 77A, 77B, 79, 81 en 83 en Hettenheuvelweg 18 en 18A worden beoordeeld.

4 Planologische regimes

In dit hoofdstuk worden de planologische regimes behandeld. In eerste instantie wordt beoordeeld wat er thans feitelijk aanwezig is en niet meer wat planologisch maximaal is toegestaan. Tevens wordt hierbij wel zoveel als mogelijk rekening gehouden met wat ter plaatse is toegestaan, iets wat illegaal ter plaatse aanwezig is zal niet worden meegenomen in de feitelijke vergelijking. In deze analyse wordt globaal gekeken naar of rondom de ontwikkeling de woningen en eventuele aanpassingen aan de woning legaal aanwezig zijn. Hiervoor zullen geen vergunning worden ingezien van deze woningen, dit gaat buiten de reikwijdte van deze analyse.

4.1 Voorafgaand planologisch kader

Krachtens het geldende planregime, het bestemmingsplan Amstel III Oost, dat onderdeel is geworden van het Omgevingsplan Gemeente Amsterdam. Op grond van dit omgevingsplan kennen de gronden de bestemming Gemengd. Binnen deze bestemming mogen de gronden gebruikt worden voor onder andere kantoren, zakelijke dienstverlening, culturele voorzieningen en horeca.
Op 30 juli 2024 is een omgevingsvergunning verleend voor deze locatie voor het wijzigen van de indeling en bestemming van het pand ten opzichte van de oorspronkelijk vergunde situatie, deze vergunning is verstrekt ter reparatie van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan was niet het juiste bvo van het kantoorpand opgenomen, dit is met de omgevingsvergunning hersteld.



Afbeelding 4. Uitsnede bestemmingsplan 'Amstel III Oost', onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (bron: regelsopdekaart.nl)

De feitelijk aanwezige bebouwing vindt, qua bouw- en gebruiksmogelijkheden, zijn grondslag in dit bestemmingsplan.

4.2 Feitelijke invulling huidige situatie

Bouw

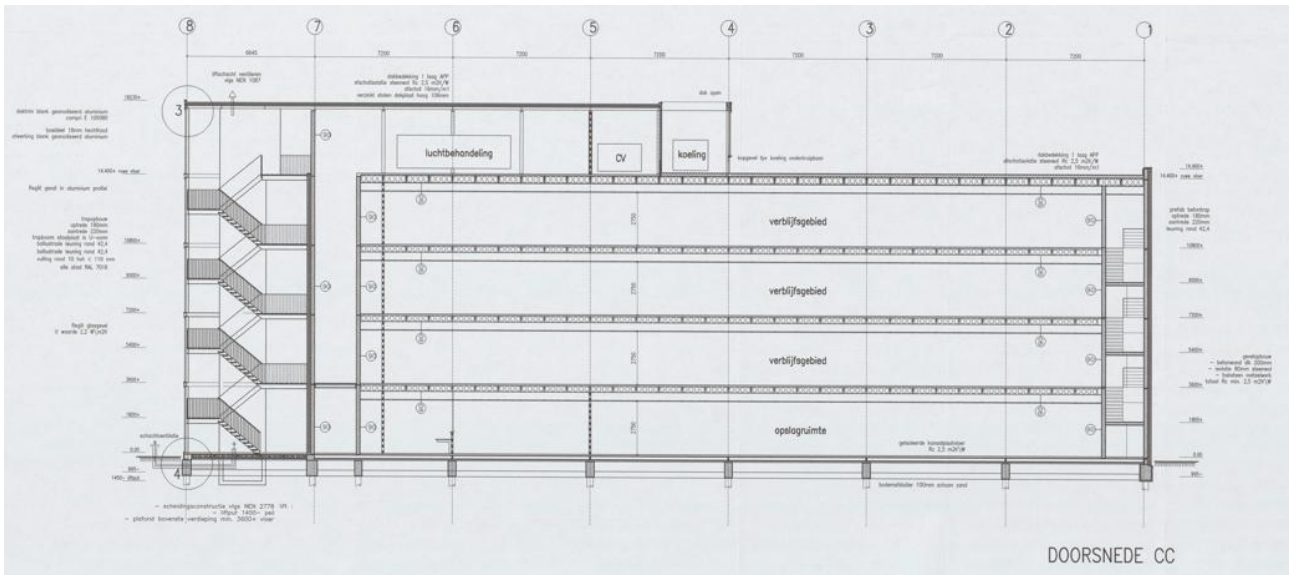
In de huidige situatie is er een kantoorpand aanwezig binnen het projectgebied met een oppervlak van circa 2405 m². De bouwhoogte van het pand is 18,23 meter. Tevens zijn er 63 parkeerplaatsen binnen het projectgebied aanwezig.

Gebruik
In de huidige situatie is het kantoorpand nog in gebruik.
Doordat uitgegaan dient te worden van de huidige feitelijke situatie die aanwezig is op het moment dat het schadeveroorzakende besluit in werking treedt zal in de analyse uitgegaan worden van een situatie waarbij het pand in gebruik is als kantoorpand. In paragraaf 2.2 is dit nader onderbouwd.

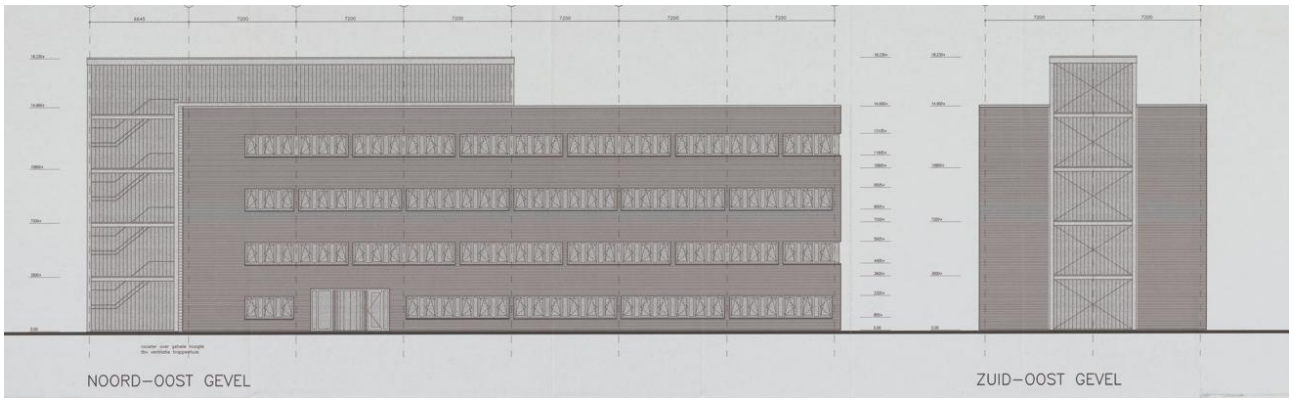


Afbeelding 5. Bestaande situatie van het projectgebied gezien vanaf de Hessenbergweg (bron: Google Maps).


Afbeelding 6. Bestaande situatie van het projectgebied bezien vanaf de kruising van de Karspeldreef en Hessenbergweg (bron: Google Maps)



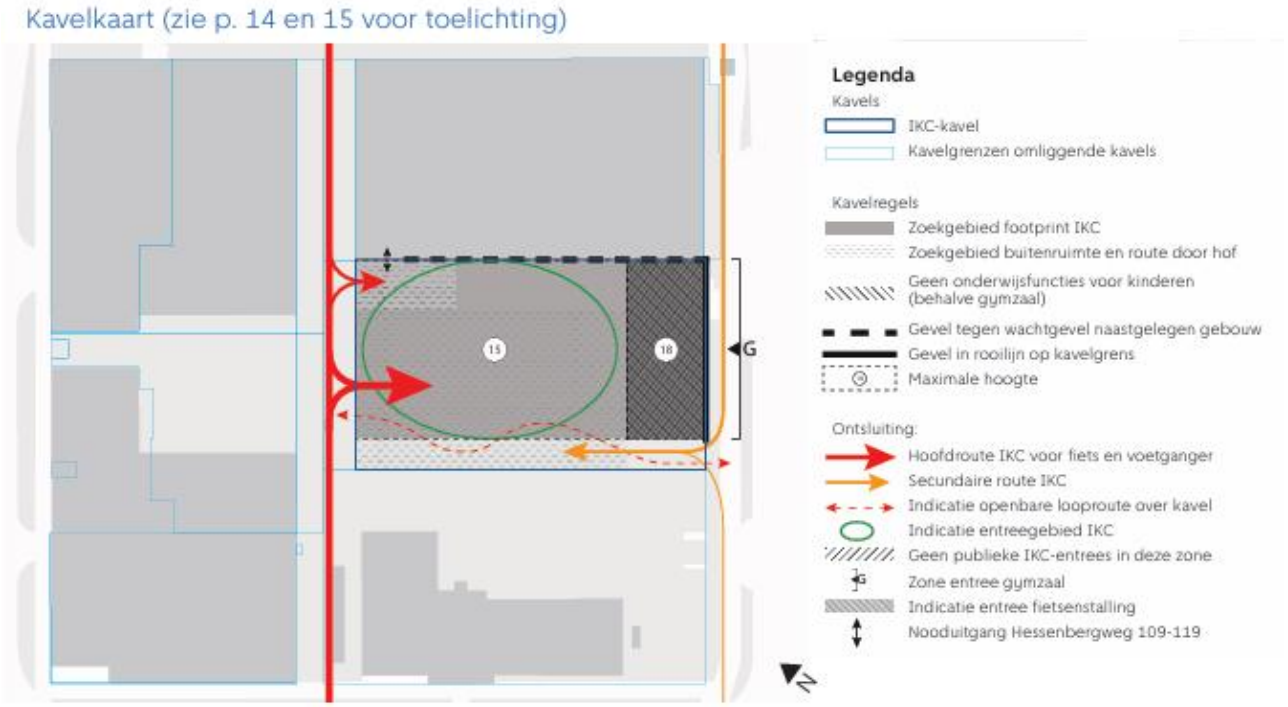
Afbeelding 7. Doorsnede bestaande situatie (bron: initiatiefnemer)



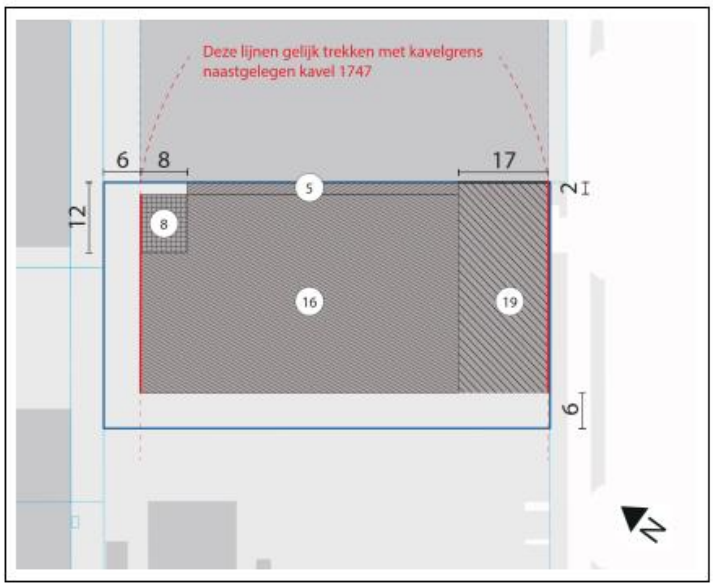
Afbeelding 8. Gevelaanzicht bestaande situatie (bron: initiatiefnemer)

4.3 Beoogd planologische regime

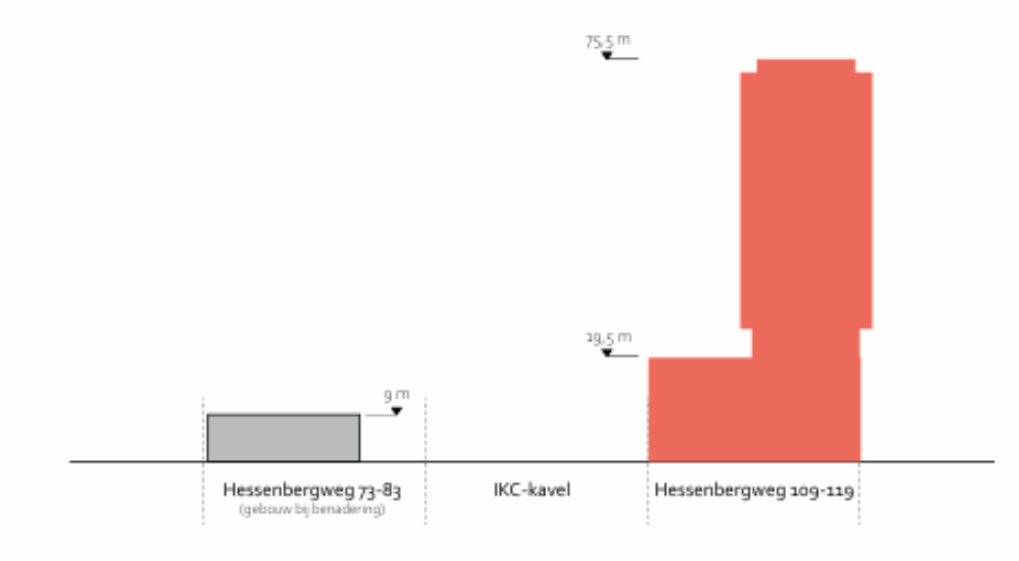
De ontwikkeling die voorligt betreft de realisatie van een IKC. De bouwhoogte aan de Hessenbergweg zal 19 meter bedragen, aan de Hakusteeg zal de bouwhoogte gedeeltelijk 8 meter bedragen. Verder bedraagt de bouwhoogte voor een groot gedeelte 16 meter. Het IKC zal bestaan uit 17 leslokalen voor een basisschool, 4 groepen kinderopvang en een gymzaal van 608 m² bvo. Tevens zal een schoolplein worden gerealiseerd. Het projectgebied zal hoofdzakelijk via de Hakusteeg worden ontsloten, aan de noordzijde van de kavel. Daarnaast wordt een secundaire aanloop- en fietsroute gerealiseerd via de zuidzijde, maar dit zal niet de hoofdroute betreffen. Er zullen geen parkeerplaatsen binnen het projectgebied worden gerealiseerd, parkeren vindt plaats in de omliggende openbare parkeergarages.



Afbeelding 9. Kavelkaart nieuwe ontwikkeling, globaal (bron: kavelpaspoort)



Afbeelding 10. Indicatie van de bouwhoogtes zoals beoogd (bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 11. Doorsnede indicatie nieuwe situatie met omliggende bebouwing (bron: initiatiefnemer)

5 Planologische vergelijking

Ter beantwoording van de vraag of er sprake is van een planologische verslechtering wordt een vaste methode gehanteerd: de zogenoemde planologische vergelijking. Er dient een vergelijking te worden gemaakt tussen opeenvolgende juridische regimes. Dat wil zeggen een vergelijking tussen de nieuwe (beoogde) planologische maatregel en de huidige feitelijke situatie ter plaatse.

Van groot belang is dat bij de planologische vergelijking de feitelijke situatie van belang is, en niet hetgeen op grond van het huidige planologisch regime maximaal kan worden gerealiseerd (artikel 15.3 Ow).

Voorts wordt opgemerkt dat een geobjectiveerde vergelijking dient te worden gemaakt. Subjectieve elementen, zoals een negatieve gevoelswaarde bij een bestemming, mogen bij de vergelijking geen rol spelen. Het is derhalve niet relevant of vanuit een subjectieve beleving van een eigenaar sprake is van voor vergoeding in aanmerking komende schade, maar of, bezien vanuit de positie van een redelijk denkend en handelend koper, objectief bezien in ruimtelijk opzicht een nadelige invloed uitgaat op een onroerende zaak.

Bij de beoordeling of sprake is van een planologisch nadeligere situatie ten gevolge van een planologische wijziging, zijn bovendien slechts ruimtelijke gevolgen relevant. In het nadeelcompensatierecht wordt derhalve een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijk relevante gevolgen van een planologische wijziging en andere gevolgen. Slechts de nadelige ruimtelijke gevolgen komen voor compensatie in aanmerking. In het navolgende zal bezien worden of en welke in de jurisprudentie erkende schadefactoren sprake is van een mogelijke planologische verslechtering.

Schadecategorieën

Bij te onderzoeken schadecategorie spreekt men van “indirecte schade”, omdat de waardevermindering van omliggende onroerende zaken het gevolg is van een planologische wijziging afkomstig van andere gronden in de directe omgeving van de onroerende zaken.
Een belanghebbende komt in een planologisch nadeligere positie te verkeren wanneer de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden die op basis van het beoogde planologische regime op in de nabijheid gelegen percelen kunnen worden gerealiseerd, nadeligere gevolgen hebben dan de huidige feitelijke situatie ter plaatse.

Het effect van de wijziging in bouw- en gebruiksmogelijkheden in de directe omgeving van de onroerende zaak kunnen dan negatief zijn. Als gevolg hiervan kan een belanghebbende van een onroerende zaak nadeel ondervinden vanwege de aantasting van het woon- en leefklimaat, hierbij kan gedacht worden aan de klassieke schadefactoren:

- aantasting van de privacy
- beperking van het uitzicht
- beperking van dag- en zonlichttoetreding
- toename van hinder, waaronder licht- en geluidhinder
- toename van verkeersbewegingen
- aantasting algehele situeringswaarde

Dergelijke nadelige wijzigingen kunnen een nadelig effect hebben op de waarde van een onroerende zaak.

5.1 Algemene planologische vergelijking

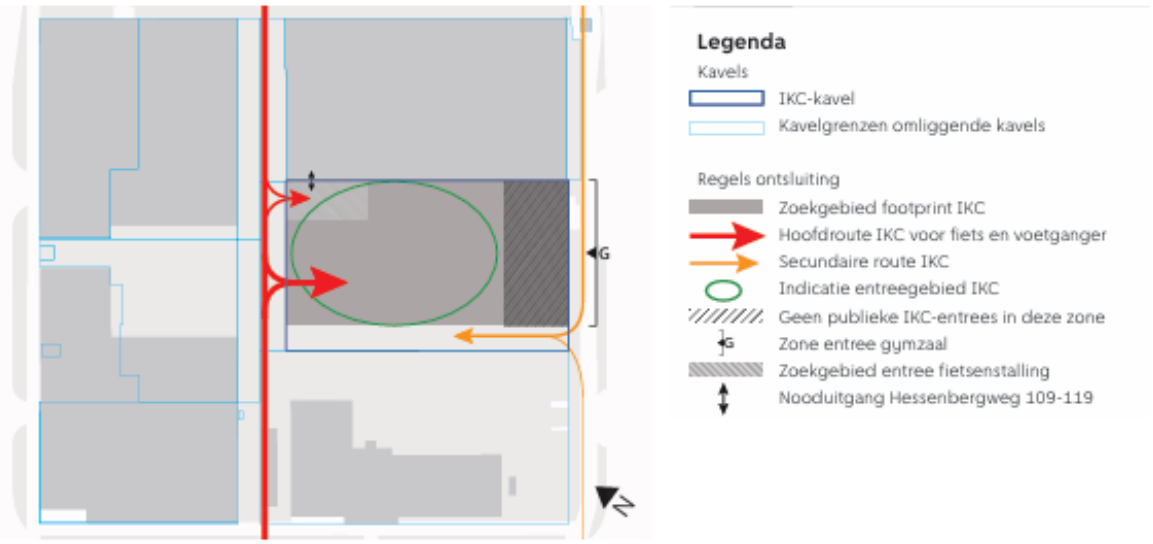
Er wordt in onderstaande planologische vergelijking gesproken van de 'oude' feitelijke situatie, maar planologisch gezien vigeert het omgevingsplan nog steeds als de omgevingsvergunning wordt verleend. Middels de omgevingsvergunning is alleen een afwijking en/of het bouwen ter plaatse mogelijk gemaakt. Hieronder zal allereerst de bestaande feitelijke situatie en daaropvolgend de nieuwe situatie worden beschreven.

Bestaande feitelijke situatie

In de huidige situatie is er een kantoorpand binnen het projectgebied aanwezig met een bouwhoogte van circa 18 meter. Het kantoorpand is nog in gebruik, er zijn daarnaast 63 parkeerplaatsen aanwezig. Het projectgebied wordt ontsloten via de Hessenbergweg.

Nieuwe (planologische) situatie

In de nieuwe planologische situatie zal er een IKC worden gerealiseerd, met bouwhoogtes van 19, 16, en 8 meter, exclusief eventuele installaties op het dak. Het IKC zal bestaan uit 17 leslokalen voor een basisschool, 4 groepen kinderdagopvang en een gymzaal van 608 m² bvo. Er wordt tevens een schoolplein gerealiseerd. De ontsluiting van het projectgebied vindt plaats via de Hakusteeg. Via de Hessenbergweg is een secundaire route naar de kavel. Er zullen geen autoparkeerplaatsen binnen het projectgebied gerealiseerd worden, wel fietsparkeerplaatsen.



Onderdelen in de kavelkaart die relevant zijn voor de ontsluiting van de kavel en het gebouw

Afbeelding 12. Ontsluiting (bron: initiatiefnemer)

Op grond van de oude wetgeving Wet ruimtelijke Ordening (Wro) is het planologisch besluit waarmee bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden gecreëerd, bijvoorbeeld het bestemmingsplan, het schadeveroorzakende besluit.

In de regeling van nadeelcompensatie onder de Omgevingswet kan voor activiteiten waarvoor een vergunningplicht geldt, pas een verzoek om nadeelcompensatie worden gedaan als die vergunning daadwerkelijk wordt verleend en niet het moment dat het planologische instrument in werking zal treden. Voor activiteiten waarvoor geen vergunning vereist is, geldt dat de schade ontstaat op het moment dat er een melding wordt gedaan of feitelijk wordt begonnen met het uitvoeren van de activiteit.

Het moment dat de aanspraak op een vergoeding van de schade ontstaat, is dus verschoven van het moment van planvaststelling naar het moment dat een ontwikkeling daadwerkelijk vergund wordt. Wij

gaan in het navolgende uit van de situatie dat het te vergunnen bouwplan zal aansluiten bij de maximale planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden van onderhavig plan.

5.2 Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden

Wat betreft het gebruik is op grond van vaste rechtspraak slechts de overlast die inherent is als gevolg van het bouwplan van belang (ABRvS 28 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:214). Uitgegaan moet worden van het gebruik van het gebouw of de gronden door de doelgroep waarop het beoogde bouwplan betrekking heeft (ABRvS 13 februari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ1251). In dit geval moet dan ook uitgegaan worden van de overlast die "inherent" is aan de doelgroep(en) behorend bij het mogelijke gebruik. Hieronder zal de intensiteit van het gebruik, de verkeers- en parkeerdruk, licht- en geluidshinder en de algemene situeringswaarde worden beoordeeld.

In de nieuwe situatie zal een IKC worden gerealiseerd, bestaande uit leslokalen en groepen voor kinderopvang en een gymzaal. In de oude situatie was het projectgebied in gebruik ten behoeve van een kantoor, waardoor wordt vergeleken met een situatie waarbij de gronden in gebruik zijn ten behoeve van kantoor. Zie voor nadere toelichting paragraaf 2.2.
In het geval een gebouw wordt gebruikt ten behoeve van kantoor is er voornamelijk sprake van een gebruiksdruk aan het begin- en einde van de dag, wanneer werknemers naar het werk toegaan. In de nieuwe situatie zal er tevens een gebruiksdruk aan het einde en begin van de dag zijn, maar ook gedurende de dag wanneer er spelende kinderen op het schoolplein aanwezig zijn. Omdat het volume van het projectgebied tevens toeneemt zorgt dit voor een intensivering van de woon- en leefomgeving.

Verkeer- en parkeerhinder
In de huidige situatie zijn er 63 parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van het kantoorpand en bestaan de verkeersstromen met name uit aankomende en vertrekkende personen die binnen het projectgebied werkzaam zijn. In de nieuwe situatie zullen er geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van het IKC. Wel zullen er fietsparkeerplekken worden gerealiseerd. Dit betekent dat de parkeerdruk in de omliggende openbare parkeergarages toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Dit zorgt voor een nadeligere situatie ten aanzien van de schadefactor parkeerhinder.

Ten aanzien van de schadefactor verkeershinder wordt het volgende overwogen. Door de komst van het IKC zullen er naar verwachting meer personen van- en naar het projectgebied trekken dan in de huidige situatie het gevolg is vanwege de kantoorfunctie. Dit zal met name het geval zijn in de ochtend- en middaguren wanneer kinderen naar school worden gebracht en tevens werknemers van de school naar het projectgebied zullen trekken. Gezien de komst van de vele woningen in de omgeving is het aannemelijk dat er ook een groot aandeel op de fiets zal komen. Zekerheidshalve zal gesteld worden dat er sprake is van een verslechtering van de verkeerssituatie.

Licht- en geluidshinder
In de huidige situatie is er reeds licht- en geluidhinder doordat het projectgebied in gebruik is als kantoor, verlichting van het pand en geluiden van aankomende en vertrekkende auto's is in de huidige situatie reeds aanwezig. Het nieuwe gebouw zal echter in volume toenemen waardoor lichthinder op kortere afstand mogelijk aanwezig is. Daarnaast zal de komst van een schoolplein met spelende kinderen leiden tot een toename van geluidsoverlast. Ten aanzien van de schadefactor licht- en geluidhinder zal er sprake zijn van een nadeligere situatie.

Algemene situeringswaarde
In de huidige situatie is er reeds activiteit binnen het projectgebied als gevolg van het kantoorpand dat aanwezig is. Met name in de ochtend en eind middag/ avonduren is er sprake van een bepaalde gebruiksdruk. In de nieuwe situatie zullen er meer personen binnen het projectgebied aanwezig zijn en zal het volume van het gebouw ook toenemen. Daarnaast zullen, door de komst van een schoolplein ook

spelende kinderen buiten aanwezig zijn gedurende de dag. Al met al kan gesproken worden van een verslechtering van de algehele situeringswaarde.

Conclusie gebruiksmogelijkheden
Het voorgaande overwegende dient geconcludeerd te worden dat als gevolg van de beoogde planologische mutatie een nadeligere situatie zal aanstaan voor de objecten rondom het plangebied ten aanzien van de schadefactoren verkeer- en parkeerhinder, licht- en geluidhinder, algehele situeringswaarde.

5.3 Ten aanzien van de bouwmogelijkheden

In het navolgende zullen de schadefactoren behandeld worden die gerelateerd kunnen worden aan de bebouwingsmogelijkheden, zoals een toename in bouwhoogte en volume.

In de nieuwe situatie zal de bouwhoogte nagenoeg gelijk blijven, of op sommige delen zelfs lager zijn dan in de huidige situatie. In de huidige situatie is de bouwhoogte circa 18 meter. In de nieuwe situatie zal de bouwhoogte deels 8, deels 16 en deels 19 meter bedragen. Wel neemt het volume toe waardoor er meer massa aanwezig is.

Gelet op het voorgaande dient bezien te worden of als gevolg van de voornoemde wijzigingen sprake zal zijn van schadefactoren die gerelateerd zijn aan bebouwing (uitzicht, dag- en zonlichttoetreding en privacy). Dit zal plaatsvinden aan de hand van een geclusterde vergelijking per zijde van het projectgebied. De bebouwingsmogelijkheden zijn immers niet aan alle zijden nadelig gewijzigd.

Ten noorden van de locatie:
Adres(sen) Hettenheuvelweg 50

Op deze locatie is een gebouw in aanbouw. Op 6 december 2021 is een omgevingsvergunning voor dit project verleend. Het project bestaat uit de realisatie van maximaal 270 woningen en maximaal 3.840 m² bvo kantoren, maatschappelijke voorzieningen, een stalling voor fietsen en scooters en een ondergrondse parkeergarage.


Figuur 2.6 Gevelaanzicht vanaf Hettenheuvelweg

Afbeelding 13. Impressie complex Hettenheuvelweg 50 (bron: ruimtelijke onderbouwing Hettenheuvelweg 50)

In de huidige situatie zou vanuit de woningen worden uitgekeken op een kantoorpand met een bouwhoogte van circa 18 meter. In de nieuwe situatie zal worden uitgekeken op een IKC met aan deze zijde een bouwhoogte van 16 meter en deels 8 meter. Omdat het volume wel toeneemt zal nu niet meer

langs het pand heen gekeken kunnen worden maar zal over de volledige breedte van het perceel een gebouw van grotendeels 16 meter hoogte staan. Ook zal het pand op de perceelsgrens worden gebouwd, waar nu nog een afstand wordt gehouden. Ten aanzien van de schadefactor uitzicht leidt dit tot een planologisch nadeligere situatie.

Ten aanzien van de schadefactor privacy geldt dat in de huidige situatie mogelijk vanuit het kantoorpand uitgekeken kan worden op de appartementen aan de Hettenheuvelweg 50. In de nieuwe situatie zal vanuit het IKC uitgekeken kunnen worden op de appartementen. Nu het volume toeneemt en de bebouwing dichterbij komt zal dit leiden tot een planologisch nadeligere situatie ten aanzien van de schadefactor privacy.

Ten oosten van de locatie:
Adres(sen) Hessenbergweg 109-119

Op deze locatie is een pand in aanbouw. Op deze locatie zullen 237 woningen, 8.677 m² aan kantoorruimte, een supermarkt en een kinderdagverblijf worden gerealiseerd. De nieuwbouw zal een maximale bouwhoogte van 73 krijgen, met lager gelegen delen van 50 en 35 meter.



Afbeelding 14. Impressie complex Hessenbergweg 109-119 (bron: ruimtelijke onderbouwing Hessenbergweg 109-119)

In de huidige situatie zou vanuit de woningen worden uitgekeken op een kantoorpand met een bouwhoogte van circa 18 meter. In de nieuwe situatie zal worden uitgekeken op een IKC met aan deze zijde een bouwhoogte van 19 meter en deels 16 meter. Direct langs de gevel van Hessenbergweg 109-119 zal de bouwhoogte 8 meter bedragen. Omdat het volume wel toeneemt zal het pand dichterbij de woningen worden gesitueerd. Ten aanzien van de schadefactor uitzicht leidt dit tot een planologisch nadeligere situatie.

Ten aanzien van de schadefactor privacy geldt dat in de huidige situatie mogelijk vanuit het kantoorpand uitgekeken kan worden op de appartementen aan de Hessenbergweg 109-119. In de nieuwe situatie zal vanuit het IKC uitgekeken kunnen worden op de appartementen. Nu het volume toeneemt en de bebouwing dichterbij komt zal dit leiden tot een planologisch nadeligere situatie ten aanzien van de schadefactor privacy.

5.4 Deelconclusie

Het voorgaande overwegende dient geconcludeerd te worden dat als gevolg van de beoogde planologische mutatie er een planologisch nadelige situatie zal ontstaan voor enkele objecten rondom het plangebied. Hieronder is schematisch weergegeven aan welke objecten nadeel ontstaat en ten aanzien van welke schadefactoren. Vervolgens is in het volgende hoofdstuk aangegeven hoe zwaar het planologisch nadeel is.

Object	Schadefactor(en)	nadeel
Hettenheuvelweg 50	Privacy, uitzicht, licht- en geluidhinder, parkeer- en verkeerhinder, algehele situeringswaarde	Planologisch nadeel
Hessenbergweg 109-119	Privacy, uitzicht, licht- en geluidhinder, parkeer- en verkeerhinder, algehele situeringswaarde	Planologisch nadeel

6 Vergoedbaarheid

6.1 Voorzienbaarheid

Ingevolge artikel 4:126 lid 1 sub a van de Awb jo. artikel 15.5 Ow moet het college van burgemeester en wethouders bij hun beslissing op een aanvraag om tegemoetkoming in nadeelcompensatie in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak betrekken en daarmee de vraag of aanvrager actief het risico heeft aanvaard dat de planologische situatie in zijn nadeel zou kunnen wijzigen.

Bij voorzienbaarheid gaat het om de vraag of ten tijde van de aankoop van een onroerende zaak voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in nadelig opzicht zou veranderen, waarbij rekening moet worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die bekend zijn gemaakt. De peildatum voor aankoop is het moment dat een persoon zich daadwerkelijk tot de koop heeft verplicht, in veel gevallen bij het tekenen van een koopovereenkomst.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat voorzienbaarheid kan voortvloeien uit diverse (planologische) stukken. Het kan derhalve gaan om plannen, visies of beleidsnota's. Voorzienbaarheid kan ook voortvloeien uit een voorbereidingsbesluit, uit vrijstellings-, ontheffings- of afwijkingsbesluiten of uit een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan of beheersverordening, maar ook uit correspondentie van een bevoegd bestuursorgaan of uit verslagen van openbare raadsvergaderingen. Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen is het van belang dat er een concreet beleidsvoornemen is dat openbaar is gemaakt, waarbij niet is vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft. Van een redelijk denkend en handelend koper mag verwacht worden dat hij bij de gemeente informatie inwint omtrent de planologische situatie van het perceel en de directe omgeving.

Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak kan worden afgeleid dat niet-uitgeoefende wijzigingsbevoegdheden in het kader van voorzienbaarheid een rol kunnen spelen. De niet-uitgeoefende wijzigingsbevoegdheden kunnen een rol spelen als, als gevolg van de planologische wijziging gegeven bouw- of gebruiksmogelijkheden min of meer op één lijn te stellen zijn met die welke op grond van de wijzigingsbevoegdheid hadden kunnen worden gerealiseerd en de conclusie gerechtvaardigd is dat de planologische verslechtering in beide gevallen ongeveer dezelfde is.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er ook nog een uitzondering in de wet opgenomen. Een koper heeft een risico niet aanvaard in het geval dat 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. Daarnaast dient het schadeveroorzakend besluit een omgevingsvergunning te zijn, of het bevoegd gezag heeft kennis gegeven van informatie of er is gestart met de activiteit. Tot slot dient het te gaan om waardevermindering van de onroerende zaak.

Doorwerking voor beoogde ontwikkeling
Op de locatie Hettenheuvelweg 50 is op 6 december 2021 een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van maximaal 270 woningen en maximaal 3.840 m² bvo kantoren, maatschappelijke voorzieningen, een stalling voor fietsen en scooters en een ondergrondse parkeergarage. De ontwikkeling is ook wel bekend als BRISK. De woningen zijn onlangs opgeleverd.

Op de locatie Hessenbergweg 109-119 worden 237 woningen, 8.677 m² kantoor, een supermarkt en een kinderdagverblijf gerealiseerd. Dit project is nu nog in aanbouw.

In 2017 is door de gemeente Amsterdam een investeringsbesluit genomen voor de transformatie van Amstel III. Op 22 april 2021 is Het actualisering investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelwijk vastgesteld door de raad. In het investeringsbesluit en de actualisering is bepaald dat Amstel III van monofunctioneel kantorengebied getransformeerd gaat worden naar een gemende woon- en werkwijk. Bij een gemengde woon- en werkwijk behoren ook voorzieningen zoals een IKC. In het actualiseringsbesluit van 2021 is budget gereserveerd voor de komst van een IKC aan de Hessenbergweg 95. Over dit investeringsbesluit is tevens participatie gehouden.

Daarnaast heeft initiatiefnemer laten weten dat beide ontwikkelingen van te voren op de hoogte waren van de ontwikkeling van het IKC. Om deze reden kunnen deze woningen onder voorzienbaarheid worden weggeschreven en wordt er geen claim voor nadeelcompensatie verwacht.

6.2 Anderszins verzekerd

Bij een eventuele schadeclaim dient betrokken te worden of schade "anderszins verzekerd" is. In dat geval komt eventuele planschade niet voor een tegemoetkoming in aanmerking. Bijvoorbeeld door het overeenkomen van een compensatie. Eventuele kosten/tegemoetkomingen dienen dan wel op geld waardeerbaar te zijn. Mochten afspraken gemaakt worden over compensatie is het dan ook aan te raden om dergelijke afspraken in een vaststellingsovereenkomst op te nemen en nadrukkelijk kenbaar te maken dat een tegemoetkoming gezien moet worden als voorschot op eventuele nadeelcompensatie. Mocht het dan ooit tot een nadeelcompensatieaanvraag komen dan kan daarmee rekening gehouden worden.

Doorwerking voor beoogde ontwikkeling
In dit geval zijn geen afspraken gemaakt met eventuele betrokkenen, daarom is eventuele schade niet anderszins verzekerd.

6.3 Normaal maatschappelijk risico

Ingevolge het bepaalde in artikel 15.7 Ow dient binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de aanvrager te blijven. Het percentage normaal maatschappelijk risico is ingevolge artikel 15.7 Ow wettelijk vastgelegd op 4%. Dit betekent dat er een aftrek van 4% van de in hoofdstuk 6 vastgestelde percentages aan waardevermindering zal plaatsvinden.

7 Waardering planologisch nadeel

Op basis van de conclusies uit de planvergelijking heeft er een indicatieve waardevermindering plaatsgevonden.

7.1 Waarderingsmethode

De Afdeling heeft een aantal uitgangspunten geformuleerd die bij de begroting van waardevermindering in acht genomen moeten worden. Een belangrijk uitgangspunt is dat bij de begroting van de waardevermindering van een onroerende zaak in het kader van de toepassing van artikel 15.3 van de Ow een vergelijking dient te worden gemaakt tussen de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor en onmiddellijk na de aan te houden peildatum, te weten de datum waarop het beweerdelijk schadeveroorzakende besluit inwerking is getreden. Aangezien ten tijde van onderhavige risicoanalyse van planologische wijziging nog geen sprake is, wordt als peildatum voor de waardevermindering aangehouden de datum van opname.

Bij de waardering van het planologisch nadeel is als uitgangspunt gehanteerd feitelijke situatie en niet de maximale invulling van de planologische regimes. In de jurisprudentie is benadrukt dat het niet gaat om de beantwoording van de vraag of vanuit de subjectieve beleving van de aanvrager sprake is van voor vergoeding in aanmerking komende schade, maar of, bezien vanuit de positie van een redelijk denkend en handelend koper, het betreffende object als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan in waarde is verminderd. Bepalend daarbij is de (objectieve) marktwaarde: de prijs die ‘een redelijk denkend en handelend koper’ van de onroerende zaak daarvoor bereid zou zijn te betalen op de relevante peildatum. Teneinde te komen tot een objectieve bepaling van de marktwaarde van de betreffende onroerende zaak voor en na de planologische wijzigingen, wordt veelal gebruik gemaakt van de zogenoemde vergelijkingsmethode.

7.2 Waardering planologisch nadeel

Naar aanleiding van het onderzoek naar voorzienbaarheid zoals weergegeven in paragraaf 6.1 kan geconcludeerd worden dat zowel het adres Hettenheuvelweg 50 als Hessenbergweg 109-119 onder voorzienbaarheid vallen. Om deze reden wordt er geen nadeelcompensatie verwacht als gevolg van voorliggende ontwikkeling.

8 Eindconclusie

Het voorgaande overwegende dient geconcludeerd worden dat er enkele onroerende zaken rondom het projectgebied in de directe invloedsfeer van de onderhavige ontwikkeling liggen en de eigenaren daardoor belanghebbende kunnen zijn bij een aanvraag om een tegemoetkoming in schade op voet van artikel 15.1 Ow.

Als gevolg van de beoogde planologische ontwikkeling zal er sprake zijn van een planologisch nadelige situatie voor een aantal omliggende woonobjecten aan de noord- en oostkant van het projectgebied doordat uitzicht, verkeerhinder en de algemene situeringswaarde in enige mate worden aangetast.

Uit het onderzoek naar voorzienbaarheid bleek echter dat de complexen aan de Hettenheuvelweg 50 en de Hessenbergweg 109-119 als voorzienbaar kunnen worden aangemerkt. De plannen voor het IKC waren in 2021 reeds bekend gemaakt waardoor kopers van de woningen op de hoogte konden zijn van voorliggende ontwikkeling. Verder bestaan de omliggende complexen uit bedrijvigheid welke ook niet voor vergoeding in aanmerking komen.

Gelet op vorenstaande zal de ontwikkeling van de Hessenbergweg 95 niet leiden tot een tegemoetkoming in nadeelcompensatie.

Lodewijck Groep B.V.
9 maart 2026

Mevr. mr. F.F.I. Grabijn
Jurist bestuursrecht

Dhr. mr. Y. Barendse
Jurist bestuursrecht