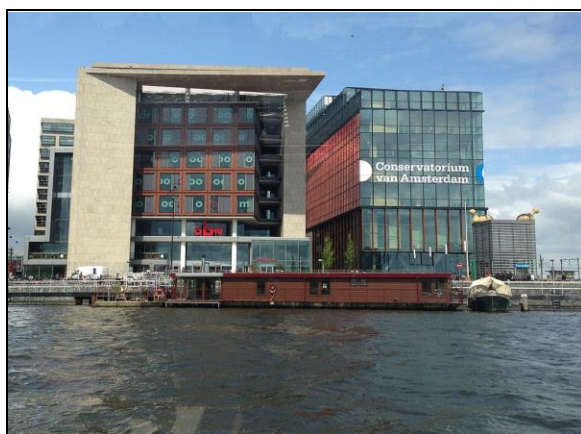


**PLANSCHADERISICOANALYSE**

**ONTWIKKELING KAVEL 5B/6 OP HET OOSTERDOKSEILAND TE AMSTERDAM**



September 2016

## **INHOUD**

### **1. Inleiding**

- Opdrachtgever
- Deskundigen
- Opdracht
- Ontvangen stukken
- Procedure

### **2. Betrokken onroerende zaken**

### **3. Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening**

- Wetgeving
- Criteria voor de beoordeling van planschade

### **4. Planologische vergelijking**

- 4.1 “Oude” planologie
- 4.2 “Nieuwe” planologie
- 4.3 Vergelijking “oude” en “nieuwe” planologie

### **5. Risicoaanvaarding en normaal maatschappelijk risico**

- 5.1 Risicoaanvaarding en kenbaarheid
- 5.2 Normaal maatschappelijk risico

### **6. Conclusie**

## 1. INLEIDING

### Opdrachtgever

Oosterdokseiland Ontwikkeling Amsterdam C.V., postbus 4376, 2003 EJ te Haarlem.

### Deskundigen

De heer drs. K.F.J.P. de Bont en mevrouw M.E.A.J. Brands, beiden als adviseur verbonden aan De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen, Gommersstraat 19, 4891 AP te Rijsbergen.

### Opdracht

In het kader van een zogenoemde planschaderisicoanalyse onderzoeken wat eventuele schade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening zou kunnen zijn ingevolge het nieuwe bestemmingsplan "Oosterdokseiland Zuid" voor wat betreft kavel 5b/6 te Amsterdam.

### Ontvangen stukken

Voor wat betreft de beschrijving van de relevante objecten, de naaste omgeving en de planologische omstandigheden is gebruik gemaakt van via de opdrachtgever ontvangen stukken en uit eigen waarneming verzamelde informatie. In deze risicoanalyse zal in het vervolg de gemeente Amsterdam als **de gemeente** worden aangeduid, de Wet ruimtelijke ordening als **Wro** en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als **Wabo**.

Ter uitvoering van de opdracht zijn de volgende, voor zover relevant geachte stukken gebruikt:

- de relevante voorschriften en een fragment van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan "Oosterdokseiland" van de gemeente Amsterdam van 2001;
- de relevante regels en een fragment van de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "Oosterdokseiland Zuid" van de gemeente Amsterdam van 2016;
- het besluit van de gemeenteraad van Amsterdam van 9 mei 2001 waarover?.

### Procedure

Op 29 juni 2016 zijn de projectlocatie en de omgeving bezichtigd. Volstaan is met een uitwendige bezichtiging van de bebouwing aan de betreffende straten en met een globale opname van de omgeving.

Deze risicoanalyse is gebaseerd op de huidige stand van de rechtspraak en tevens inzichten van ondergetekende op het gebied van planschade zoals bedoeld in de Wro. Op 1 oktober 2010 is voorts de Wabo in werking getreden, waardoor de Wro is gewijzigd. Dit heeft weliswaar geen betekenisvolle inhoudelijke gevolgen voor de planschaderegeling gehad, maar wel voor de te hanteren begrippen en planfiguren. Zo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing van een bestemmingsplan of inpassingsplan, maar van een omgevingsvergunning voor afwijking van de in die plannen gestelde regels. Hetzelfde geldt voor een buitenplanse ontheffing als bedoeld in artikel 3.23 Wro (oud) en de tijdelijke ontheffing van artikel 3.22 Wro (oud).

Tevens wordt opgemerkt dat de Wro met de "Wet van 28 maart 2013 tot wijziging van de Crisis- en herstelwet en diverse andere wetten in verband met het permanent maken van de Crisis- en herstelwet en het aanbrengen van enkele verbeteringen op het terrein van het omgevingsrecht" (hierna: **CHW**) wederom is aangepast.

Deze risicoanalyse is op de Wro (nieuw) gebaseerd, aangezien de planologie die nodig is voor de realisatie van het project pas ná 28 maart 2013 in werking zal treden en eventuele aanvragen om tegemoetkoming in planschade ook pas na deze datum zullen worden ingediend. Vanwege de fase waarin de “nieuwe” planologie thans nog verkeert, is het niet uit te sluiten dat, wanneer de onderhavige nieuwe planologie definitief is geworden en voorts bij een volledige behandeling van ingediende aanvragen om een tegemoetkoming in planschade met het horen van een belanghebbende en een volledige plaats- en objectopname, een dan optredende planschadebeoordelingscommissie tot een ander oordeel komt. Bovendien zal het College van burgemeester en wethouders in eerste aanleg op een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade een besluit dienen te nemen en het College heeft daarbij een eigen beslissingsbevoegdheid en -plicht die onder omstandigheden kan leiden tot afwijking van het geadviseerde. Daarna zou vervolgens een rechtbank in beroep of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in hoger beroep uiteindelijk (nog weer) een ander oordeel kunnen geven. Deze risicoanalyse is derhalve niet meer dan een indicatie van de mogelijk planschadelijke gevolgen van de voorgenomen planologische wijziging waaraan geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden kunnen worden. Opdrachtgever wordt hierop uitdrukkelijk gewezen.

## **2. BETROKKEN ONROERENDE ZAKEN**

Het project betreft de ontwikkeling van kavel 5b/6 op het Oosterdokseiland te Amsterdam hetgeen planologisch met het bestemmingsplan “Oosterdokseiland Zuid” mogelijk wordt gemaakt. Ondergetekende is van mening dat, uitgaande van de verstrekte informatie en de bezichtiging ter plaatse, de navolgende objecten vanwege de invloedssfeer van het nieuwe plan in deze analyse betrokken dienen te worden:

- het object (conservatorium) op kavel 5a op het Oosterdokseiland.

Andere (woon)objecten zijn niet in de directe omgeving van het plan gelegen en daar dus zo ver vandaan, dan wel daarvan zodanig (planologisch mogelijk) anderszins afgeschermd, dat ondergetekende meent dat geen nadelen zullen ontstaan bij de planologische inpassing van het plan. Opgemerkt wordt bij het vorenstaande tevens dat de voorgenomen ontwikkelingen dermate aansluiten op de in het gebied reeds bestaande en qua functies en structuur al aanwezige en vergelijkbare bouw- en gebruikssituaties, dat voor andere objecten ook om die reden al niet verwacht wordt dat dermate hinder zal worden ondervonden van de planologische inpassing van het project dat daardoor nadeel zal ontstaan dat als planschade voor vergoeding in aanmerking zou kunnen komen.

### **3. ARTIKEL 6.1 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING**

In artikel 6.1 Wro is onder meer het volgende omschreven.

#### **Artikel 6.1**

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
  - a. een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;
  - b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;
  - c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  - d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  - e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  - f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

#### **Criteria**

Voor de beoordeling omtrent schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro geldt (in het algemeen) een aantal criteria die hierna allereerst aan de orde zullen worden gesteld.

#### **3.1 Belanghebbende**

Het begrip “belanghebbende” is op basis van artikel 6.1 Wro en de voorloper daarvan, artikel 49 WRO, bij de rechter diverse malen getoetst. Naar de mening van ondergetekende dient in het algemeen als belanghebbende bij planschade éénieder te worden aangemerkt die belang heeft bij een inhoudelijke beoordeling van zijn aanvraag. Degene die gemotiveerd stelt dat hij schade lijdt als gevolg van een planologische maatregel, zal reeds daarom als belanghebbende in de zin van artikel 6.1 Wro dienen te worden aangemerkt. Meestal is echter diegene belanghebbend, die op het moment van het inwerking treden van de nieuwe planologie een zaken- of verbintenisrechtelijke relatie heeft met de onroerende zaak in verband waarmee om een tegemoetkoming in planschade wegens een planologisch nadeliger situatie wordt gevraagd. In de Wro wordt overigens gerefereerd aan de terminologie “degene die schade lijdt”, maar het belanghebbendenbegrip bij planschade wordt in de Wro niet nader uitgeschreven. In deze analyse zal de term “belanghebbende” worden gebruikt in de zin van degene die (mogelijk) schade lijdt als gevolg van de te wijzigen planologie.

Ook een contractspartner (een “initiatiefnemer”) van de gemeente dient als belanghebbende bij de behandeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade te worden gezien, tenminste, indien de aanvraag ziet op een door de initiatiefnemer ingediende en verleende aanvraag om wijziging van de planologie en er met deze initiatiefnemer door de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten voor het door hem te realiseren bouwproject. De regeling daartoe is opgenomen in artikel 6.4a Wro. Met de in deze risicoanalyse genoemde belanghebbende(n) wordt niet bedoeld de hiervoor genoemde initiatiefnemer. Wel worden hiermee bijvoorbeeld bedoeld de eigenaren, exploitanten of gebruikers van objecten (in de omgeving van) het project die mogelijk planschade zouden kunnen lijden als gevolg van de wijziging van het vigerende planologische regime.

### **3.2 Onherroepelijkheid en rechtskracht**

Artikel 6.1 Wro gaat uit van planologische maatregelen die onherroepelijk zijn geworden. Pas dan kan op een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade worden beslist. De datum van het inwerking treden van de planologische maatregel is volgens heersende jurisprudentie evenwel de peildatum per wanneer eventuele schade bepaald dient te worden. Tijdens het opstellen van deze risicoanalyse is nog geen sprake van een dergelijke status van de voorgenomen planologische maatregel. Omdat enerzijds de markt voor onroerende zaken en anderzijds effecten van wetgeving en rechtspraak op termijn nauwelijks kunnen worden ingeschat, wordt voor het eventueel bepalen van waarden en schade uitgegaan van een fictieve peildatum, te weten 29 juni 2016. Dit is de datum waarop de situatie ter plaatse in ogenschouw is genomen. Opgemerkt wordt dezerzijds dat tussen de in deze analyse mogelijk genoemde bedragen en de te zijner tijd eventueel daadwerkelijk te vergoeden planschade, verschillen kunnen optreden wanneer het nog geruime tijd duurt voordat de nieuwe planologie rechtskracht verkrijgt en onherroepelijk wordt, ondanks het uitgangspunt dat te zijner tijd het definitieve bestemmingsplan één op één zal aansluiten op de in deze risicoanalyse geanalyseerde beeldvorming daarvoor.

### **3.3 Het causale verband tussen schade en de planologische maatregel**

Tussen schade en de planologische maatregel moet een causaal verband bestaan. In dit geval acht ondergetekende het causale verband tussen eventuele schade voor de voornoemde betrokken onroerende zaken en het voorgenomen project, althans de planologische wijziging die dit te zijner tijd mogelijk zal gaan maken, aanwezig.

### **3.4 Zijn de planologische maatregelen voor belanghebbende(n) nadeliger dan het voorheen geldende planologische regime?**

Bij de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade op grond van artikel 6.1 Wro, dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een (geobjectiveerde) vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime.

Een belanghebbende komt in een planologisch nadeliger situatie te verkeren, wanneer de bouw- en gebruiksmogelijkheden die op basis van het nieuwe planologische regime maximaal kunnen worden gerealiseerd nadeliger gevolgen hebben dan de mogelijkheden die op basis van het voorheen geldende planologische regime maximaal werden toegestaan. Maximalisatie van de planologische regimes lijdt alleen dan uitzondering, als met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid bepaalde bouw of bepaald gebruik niet kan of zal worden gerealiseerd. De feitelijke situatie is in beginsel niet maatgevend.

Onder de werking van de Wro, artikel 6.1, mogen de in een bestemmingsplan begrepen binnenplanse flexibiliteitsbepalingen niet worden meegenomen bij de maximale invulling van een plan als dat plan in de planvergelijking wordt betrokken. Het gaat hierbij om eventuele wijzigingsbevoegdheden, bevoegdheden nadere eisen te stellen, bevoegdheden om grenscorrecties door te voeren, uitwerkingsmogelijkheden en binnenplanse ontheffingsmogelijkheden, in samenhang bezien met de Wabo en Chw al dan niet te realiseren via een omgevingsvergunning. Pas als aan de voormelde bepalingen toepassing wordt gegeven, gelden zij onder de werking van de Wro als zelfstandige planschadegrondslag.

### **3.5 Welke schade lijdt belanghebbende ten gevolge van een eventueel nadeliger planologische maatregel?**

Als blijkt dat een belanghebbende in planologisch opzicht in een nadeliger positie is komen te verkeren, dan dient de daaruit voortvloeiende schade per peildatum vastgesteld te worden. Schade in de zin van artikel 6.1 Wro kan, volgens de letterlijke tekst van de wet, bestaan uit waardevermindering van een onroerende zaak of inkomensderving.

### **3.6 Is sprake van kenbaarheid en risicoaanvaarding?**

Indien een belang tot de betrokken onroerende zaak werd verkregen nadat de schadeveroorzakende planologische maatregel bekend is gemaakt, leidt dat doorgaans tot het oordeel dat een belanghebbende ten tijde van het verkrijgen van dit belang behoorde te weten van deze voor hem negatieve planologische ontwikkeling. In dat geval wordt hij geacht actief het risico te hebben aanvaard en blijft eventuele schade ten laste van de aanvrager om een tegemoetkoming in planschade, omdat deze schade voor hem kenbaar was. In artikel 6.3 Wro wordt dienaangaande gesteld dat met betrekking tot de voor vergoeding in aanmerking komende planschade, burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval de voorzienbaarheid (kenbaarheid) van de schadeoorzaak betrekken. Een en ander geldt eveneens als ten tijde van het verkrijgen van het belang een belanghebbende wist of behoorde te weten dat de gemeente voornemens was de schadeveroorzakende planologische situatie te wijzigen. Dit betekent dat ook bijvoorbeeld een structuurvisie of een ter inzage gelegd ontwerp voor een bestemmingsplan kan leiden tot de conclusie dat belanghebbende die, nadat dergelijke ontwikkelingen gepubliceerd en/of afgekondigd zijn, zich toch ter plaatse vestigde, daarmee het risico van eventuele schade heeft aanvaard.

Of sprake is van kenbaarheid van de planologische wijziging op grond waarvan het daaruit voortvloeiende nadeel redelijkerwijs voor rekening dient te blijven van degene die stelt schade te hebben geleden, moet worden beoordeeld aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van het aangaan van een belang voor een redelijk denkend en handelend belanghebbende aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn (gemaakt). Het is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft. Kenbaarheid en risicoaanvaarding komen later in dit advies nog aan de orde.

### **3.7 Is de schade anderszins verzekerd (subsidiariteit)?**

Wanneer planschade deels of geheel anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door onteigening of aankoop, dient de vergoeding van die schade in mindering te worden gebracht op de in het kader van artikel 6.1 Wro bepaalde schade.

De tegemoetkoming in de planschade ex artikel 6.1 Wro wordt normaliter betaald in geld. Als door derden een tegemoetkoming in mogelijke schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro wordt betaald aan een belanghebbende, dan is het aan te raden expliciet vast te leggen in bijvoorbeeld een overeenkomst dat de schade is vastgesteld en wordt betaald in het kader van artikel 6.1 Wro, een en ander om te voorkomen dat nadien alsnog (en dus dubbel) planschade moet worden vergoed. Dit geldt ook voor compensatie in natura. Een aanvrager kan overigens ook aangeven dat hij de schade op een andere manier dan in geld gecompenseerd wil zien (in natura derhalve). De aanvrager moet dan ook zelf aangeven hoe. Daarbij dient uiteraard te worden bedacht dat dit redelijkerwijs mogelijk moet zijn.

### **3.8 Verjaringstermijn voor aanvragen om een tegemoetkoming in planschade**

In artikel 6.1, de leden 4 en 5 Wro, is bepaald dat een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid van artikel 6.1 Wro moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, bedoeld in het eerste lid, onherroepelijk is geworden. Wordt een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade niet ingediend binnen vijf jaar na onherroepelijkheid van de schadeveroorzakende maatregel, dan dient in beginsel de aanvraag niet-ontvankelijk te worden verklaard.

### **3.9 Forfaitair eigen risico van 2% en normaal maatschappelijk risico**

In artikel 6.2, lid 2 Wro is bepaald dat 2% van de waarde van een onroerende zaak of van inkomen in ieder geval voor eigen rekening van de aanvrager moet blijven, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1 Wro. In dit laatstgenoemde artikel wordt vermeld dat in een bestemmingsplan regels worden gesteld omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Het vorenstaande betekent dat het forfaitaire 'eigen risico' van 2% niet geldt voor schade die wordt veroorzaakt op het eigen perceel, de zogenaamde directe planschade.

Voormeld percentage is afgeleid van een - ten tijde van de totstandkoming van de Wro door de wetgever verwachte - waardefluctuatie voor een bepaalde periode in de toekomst. Met artikel 6.2 Wro wordt echter tevens de term 'normaal maatschappelijk risico' geïntroduceerd in de Wro, waarbij de wetgever heeft gesteld dat **in ieder geval** 2% van de schade voor rekening en risico van een aanvrager dient te blijven. De wetgever bedoelt hiermee dat, naast het forfaitaire eigen risico van 2%, ook een (verdergaande) aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico mag worden toegepast bij een planschadebeoordeling.

Hoe hoog deze aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico mag of kan zijn, is geheel afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval. Regels aangaande normaal maatschappelijk risico zijn te vinden in recente planschadejurisprudentie en ook in jurisprudentie aangaande nadeelcompensatie. De forfaitaire drempel en het normaal maatschappelijk risico komen later in dit advies nog aan de orde.

### **3.10 Kosten van deskundige bijstand en wettelijke rente**

In artikel 6.5 Wro is imperatief bepaald dat burgemeester en wethouders bij toekenning van een tegemoetkoming in planschade tevens de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand vergoeden, alsmede de wettelijke rente te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag indien onherroepelijkheid reeds bestaat.



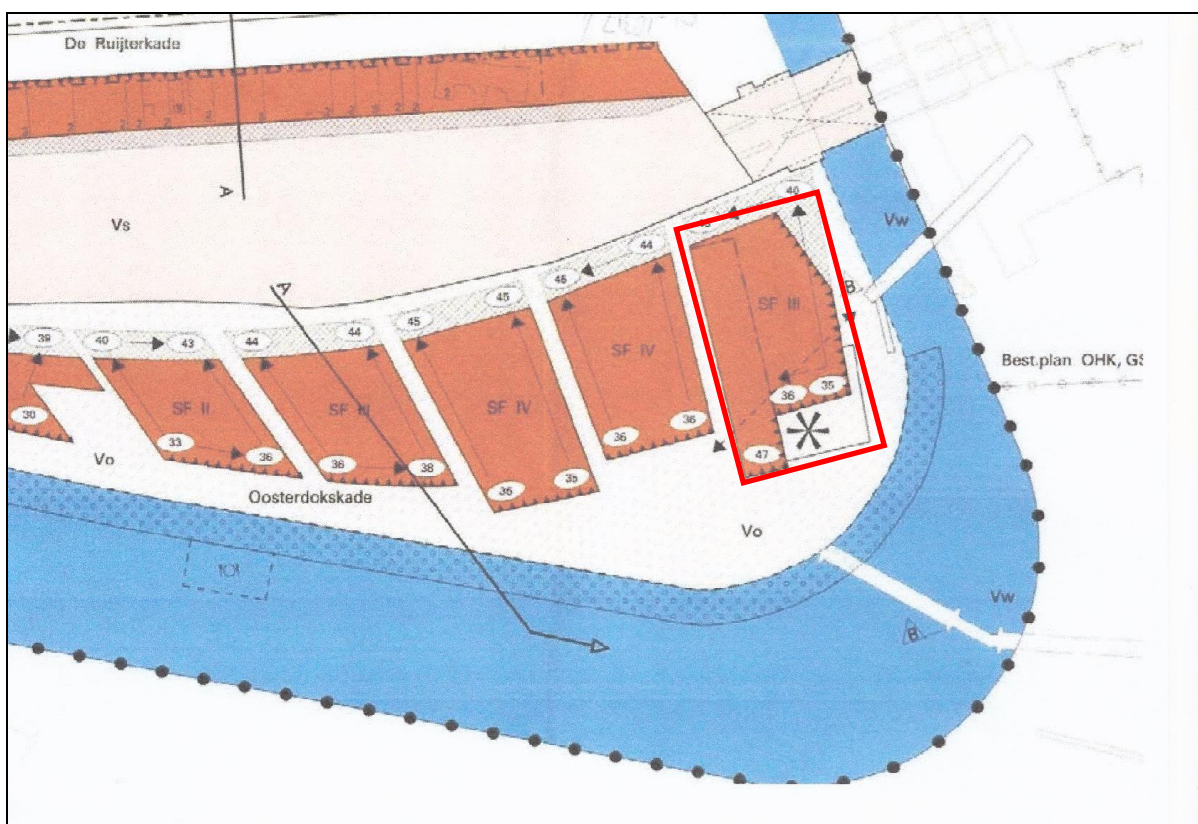
#### 4. PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

Bij het beantwoorden van de vraag of sprake is van schade ex artikel 6.1 Wro, is een vergelijking van opvolgende planologische regimes het uitgangspunt. Bezien moet worden of belanghebbende(n) in planologisch opzicht in een nadeliger positie is (zijn) gekomen. Daartoe wordt een vergelijking gemaakt tussen de maximale invulling van de planologische mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan "Oosterdokseiland" enerzijds en het concept ontwerpbestemmingsplan "Oosterdokseiland Zuid" anderzijds.

##### 4.1 "Oude" planologie

###### 4.1.1 Bestemmingsplan "Oosterdokseiland"

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Oosterdokseiland". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 9 mei 2001 en daarna in werking getreden en onherroepelijk geworden.



Fragment van de plankaart van het bestemmingsplan "Oosterdokseiland", rood omkaderd duidt globaal de projectlocatie aan.

Voor zover ondergetekende kan opmaken van de plankaart, gelden ter plaatse de bestemmingen 'Stedelijke functies III' en 'Openbare ruimte'. Tevens zijn de aanduidingen 'Uitkraging', 'Publieksfuncties' en 'Verplichte openbare route & zichtverbinding' van toepassing.

In artikel 5 zijn de voorschriften neergelegd voor de bestemming 'Stedelijke functies (SF III)'. Dit artikel luidt, voor zover relevant, als volgt.

### **Artikel 5 Stedelijke functies (SF III)**

1. De gronden, ingevolge de kaart bestemd voor Stedelijke Functies (SFIII), zijn aangewezen voor gebouwen ten dienste van:

- kantoren;
- publieksfuncties;
- bedrijven;
- maatschappelijke voorzieningen;
- woningen;
- gebouwde parkeervoorzieningen,

Een en ander met inbegrip van daarbij behorende kelders, bergingen en andere nevenruimten, alsmede voor:

- tuinen en erven;
- groenvoorzieningen.

2. Op en onder de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de daar omschreven doeleinden, met dien verstande, dat

- ten minste 45% van de voorgevel van de gebouwen wordt gesitueerd op de op de kaart aangegeven bouwgrens;
- de bouwhoogte van de gebouwen oploopt in de op de kaart aangegeven richting;
- gebouwde parkeervoorzieningen uitsluitend mogen worden gerealiseerd in kelders;
- publieksfuncties en bedrijven uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag alsmede in de kelders worden gesitueerd;
- de gronden welke op de kaart zijn aangegeven met de aanduiding 'Verplichte openbare route en zichtverbinding' mogen tot een minimumhoogte van 5,5 meter niet worden bebouwd;
- met betrekking tot de horeca geldt, dat uitsluitend de categorieën I, III en IV zijn toegelaten;
- met betrekking tot bedrijven geldt, dat uitsluitend de categorieën I en II zijn toegelaten.

3. Voor de lid 2 bedoelde bebouwing gelden de volgende maxima:

Maximumbouwhoogte: zoals op de kaart aangegeven;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde: maximum bouwhoogte: 3 meter;

Parkeernorm kantoren: maximaal één parkeerplaats per 250m<sup>2</sup> bruto oppervlakte.

4. Indien geluidsonderzoeken ten behoeve van bouwplannen die voorzien in de realisering van woningen of onderwijsvoorzieningen, daartoe aanleiding geven, in der voege dat indien geen bouwvergunning is verleend voor de bouw van kantoren of andere niet-geluidsgevoelige bebouwing met voldoende afscherpende werking, dienen de woningen te worden voorzien van één of meerdere dove gevels en zullen deze woningen beschikken over een stille zijde met een geluidsbelasting van 50 dB(A) of minder.

5. Als verboden gebruik als bedoeld in art. 18 lid 1 van deze voorschriften, wordt in elk geval begrepen het gebruik van groenvoorzieningen ten dienste van opslag- en/of parkeerdoeleinden.

In artikel 8 zijn de voorschriften neergelegd voor de bestemming 'Nadere regeling bestemmingen SF II tot en met SF IV, Va+PB en Vo'. Dit artikel luidt, voor zover relevant, als volgt.

### **Artikel 8 Nadere regeling bestemmingen SF II tot en met SF IV, Va+PB en Vo.**

1. Met betrekking tot de binnen de bestemmingsvlakken SF II en SF III gezamenlijk te realiseren woningen geldt een minimumvloeroppervlak van 33.000m<sup>2</sup>.
2. Met betrekking tot de binnen de bestemmingsvlakken SFII tot en met SF IV gezamenlijk te realiseren kantoren geldt een maximum vloeroppervlak van 64.000m<sup>2</sup> (exclusief gebouwde parkeervoorzieningen).
3. Met betrekking tot de binnen de bestemmingsvlakken SF II, III, IV tot en het zuidelijke deel van het bestemmingsvlak Vo gezamenlijk te realiseren horeca geldt een maximum vloeroppervlak 3.500m<sup>2</sup> en voor detailhandel en overige consumentverzorgende dienstverlening een minimum vloeroppervlak van 9.000m<sup>2</sup> en een maximum vloeroppervlak van 12.000m<sup>2</sup>.

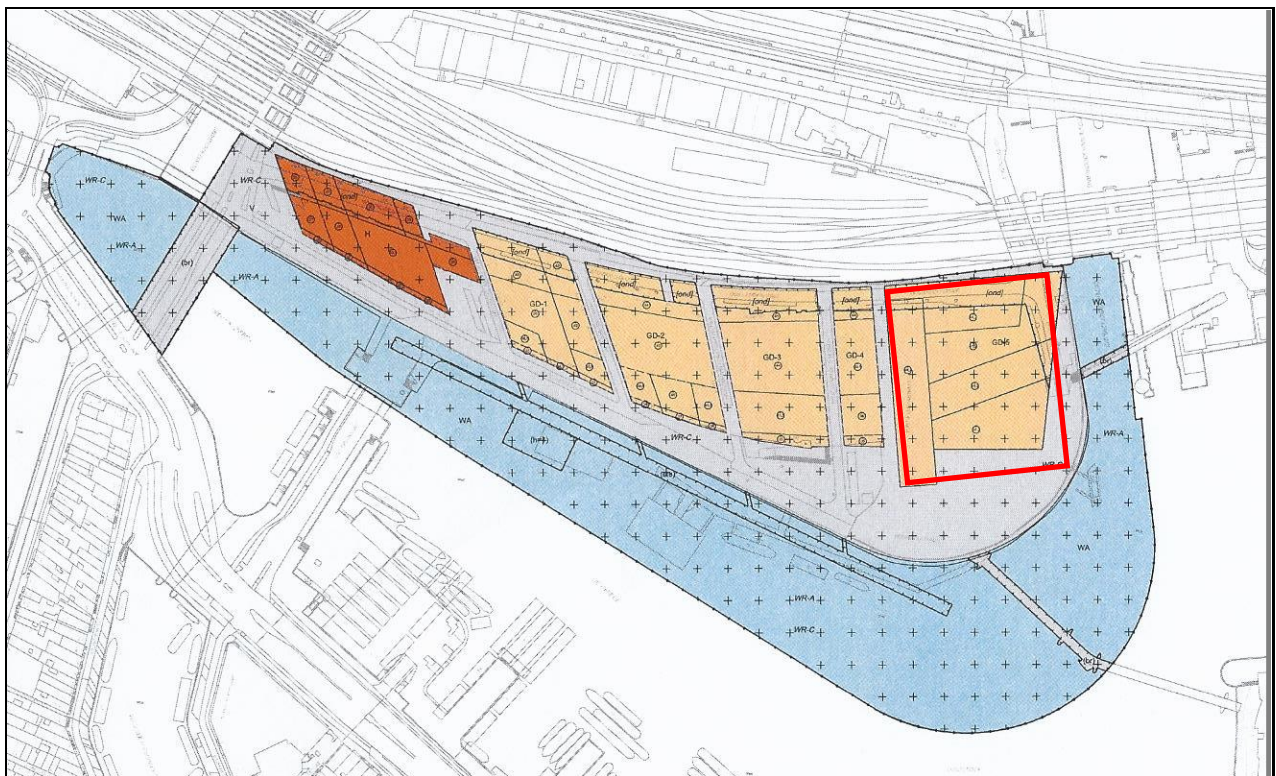
In artikel 12 zijn de voorschriften neergelegd voor de bestemming 'Openbare ruimte'. Dit artikel luidt, voor zover relevant, als volgt.

### **Artikel 12 Openbare ruimte**

1. De gronden, ingevolge de kaart bestemd voor Openbare Ruimte (Vo) zijn aangewezen voor straten, pleinen, kaden, openbare verblijfs- en toegangsruimten, fiets- en voetpaden, ongebouwde parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en sierwater, alsmede, daar waar op de kaart aangegeven, voor ondergrondse parkeervoorzieningen, viaducten en bruggen.
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de daar omschreven doeleinden, met dien verstande, dat:
  - binnen de ondergrondse (parkeer)voorzieningen tevens publieksfuncties en bedrijven mogen worden gerealiseerd;
  - met betrekking tot horeca geldt, dat uitsluitend de categorieën I, III en IV zijn toegelaten.
3. Voor de in lid 2 bedoelde bebouwing geldt het volgende maximum:  
Bouwwerken geen gebouwen zijnde: maximum bouwhoogte: 3 meter.
4. In afwijking van het bepaalde in de leden 1 en 2 mogen de gronden, daar waar op de kaart is aangegeven, vanaf een hoogte van 12 meter worden overbouwd ten behoeve van een uitkraging van de hoofdbebouwing van de aanliggende bestemming en mogen tevens ondersteuningsconstructies ten behoeve daarvan worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte van de uitkraging de letterlijke bouwhoogte van de aanliggende hoofdbebouwing niet overschrijdt.

## 4.2 “Nieuwe” planologie

Het Oosterdokseiland is gelegen tussen de historische Amsterdamse binnenstad en het IJ. Het zuidelijk deel van het eiland omvat zes kavels, waar een combinatie van kantoren, bedrijven, wonen, onderwijs- en culturele voorzieningen, horeca en vrijetijds voorzieningen grotendeels al zijn gerealiseerd. Vanwege de economische crisis, kwam de ontwikkeling van kavel 5b/6 stil komen te liggen. Inmiddels zijn de economische vooruitzichten weer zodanig dat de bebouwing van voornoemd kavel van start zal gaan. Naar aanleiding van veranderde inzichten ten aanzien van het programma uit 2001 zijn nieuwe afspraken gemaakt in 2009 die bestuurlijk zijn vastgelegd in het zogenoemde Slotakkoord. De bebouwing zal grotendeels bestaan (65.000m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak) uit kantoorruimten, en tevens (1.500m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak) voor detailhandel, horeca, dienstverlening en ontspanning en vermaak gezamenlijk. De aangepaste ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt in een nieuw, thans nog concept ontwerpbestemmingsplan “Oosterdokseiland Zuid”.



Fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan “Oosterdokseiland Zuid” met rood omkaderd geeft globaal de projectlocatie aan.

Voor zover ondergetekende kan opmaken van de verbeelding, gelden ter plaatse de bestemmingen ‘Gemengd-5’ en ‘Waarde-Cultuurhistorie’. Tevens is de aanduiding ‘Onderdoorgang (ond)’ van toepassing.

In artikel 7 zijn de regels neergelegd voor de bestemming ‘Gemengd-5’. Dit artikel luidt, voor zover relevant, als volgt.

### Artikel 7 Gemengd - 5

#### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Gemengd – 5 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. kantoren;
- c. detailhandel;
- d. horeca II;

- e. horeca III;
- f. horeca IV;
- g. ontspanning en vermaak;
- h. dienstverlening;
- i. bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals bijgevoegd als bijlage aan deze regels;
- j. gebouwde parkeervoorzieningen;
- k. onderdoorgang ter plaatse van de bouwaanduiding (ond)
- l. lange termijn energie opslag
- m. een trap ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – 1 PM verbeelding
- n. een onbebouwd terras ter plaatse van de functieaanduiding (tr) PM verbeelding en de daarbij behorende
- o. groenvoorzieningen;
- p. kelders, bergingen, in- en uitritten, entrees en andere nevenruimten;
- q. nutsvoorzieningen.

## 7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bouwregels:

- a. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding (ond) mogen de eerste 15 meter niet worden bebouwd ten behoeve van een onderdoorgang;
- c. gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd als ondergrondse parkeervoorzieningen met uitzondering van in –en uitritten en entreegebouwen;
- d. bouwwerken geen gebouw zijnde mogen worden opgericht tot een hoogte van maximaal 3 meter;
- e. woningen dienen te beschikken over een geluidluwe zijde;
- f. indien geluidsonderzoeken van bouwplannen die voorzien in de realisering van woningen daartoe aanleiding geven, tenzij een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van kantoren of andere niet geluidgevoelige bebouwing met voldoende afschermdende werking, dienen de woningen te worden voorzien van één of meer dove gevels en zullen deze woningen beschikken over een stille zijde met een geluidsbelasting van 48 dB of minder.

## 7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid.7.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. de minimum bruto vloeroppervlakte voor de functies detailhandel, horeca III en IV, dienstverlening en ontspanning en vermaak gezamenlijk bedraagt 1.500 m<sup>2</sup>
- b. het maximum bruto vloeroppervlak bedraagt voor:
  - 1. kantoren 63.500 m<sup>2</sup>;
  - 2. horeca II gezamenlijk met de gronden binnen de bestemming Horeca 1000 m<sup>2</sup>
  - 3. ontspanning en vermaak gezamenlijk met de gronden binnen de bestemming Gemengd – 1, 2.000 m<sup>2</sup> met een maximale vestigingsgrootte van 1.500 m<sup>2</sup>;
  - 4. dienstverlening 250 m<sup>2</sup>..
- c. voor parkeren gelden de volgende normen:
  - 1. ten behoeve van de functie kantoren en bedrijven: één parkeerplaats per 250 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte;
  - 2. ten behoeve van de functie wonen: maximaal 0,5 parkeerplaats per woning;
  - 3. ten behoeve van de overige functies: één parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte.

In artikel 12 zijn de regels neergelegd voor de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Dit artikel luidt, voor zover relevant, als volgt.

## **Artikel 12 Waarde – Cultuurhistorie**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermd stads- of dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden.

De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### 4.3 Vergelijking “oude” en “nieuwe” planologie

Op de locatie waar de nieuwbouw gerealiseerd zal worden, geldt onder de werking van de “oude” planologie voor het grootste gedeelte de bestemming ‘Stedelijke Functies (SFIII)’. Deze gronden zijn bestemd voor gebouwen ten dienste van kantoren, publieksfuncties, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, woningen, gebouwde parkeervoorzieningen, met daarbij behorende kelders, bergingen en andere nevenruimten, alsmede voor tuinen en erven en groenvoorzieningen. Voor gebouwen geldt dat ten minste 45% van de voorgevel wordt gesitueerd op de aangegeven bouwgrens, de bouwhoogte van de gebouwen loopt van 35m/36m naar 40m, 43m tot een maximale hoogte van 47m. Gebouwde parkeervoorzieningen mogen worden gerealiseerd in kelders, publieksfuncties en bedrijven mogen uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag alsmede in de kelders worden gesitueerd. Ter hoogte van de aanduiding ‘Verplichte openbare route en zichtverbinding’ mag tot een minimumhoogte van 5,5m niet worden bebouwd. Voor horeca geldt, dat uitsluitend de categorieën I, III en IV zijn toegelaten en voor bedrijven geldt, dat uitsluitend de categorieën I en II zijn toegelaten. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is een maximum bouwhoogte van 3m toegestaan. Maximaal één parkeerplaats per 250m<sup>2</sup> bruto oppervlakte is toegestaan. Voor gronden met de bestemming ‘Stedelijke Functies (SF III)’ geldt tevens dat in combinatie met bestemmingsvlak SF II een minimumvloeroppervlak van 33.000m<sup>2</sup> voor gezamenlijk te realiseren woningen. Daarnaast geldt voor de bestemmingsvlakken SFII tot en met SF IV dat gezamenlijk te realiseren kantoren een maximum vloeroppervlak van 64.000m<sup>2</sup> (exclusief gebouwde parkeervoorzieningen) geldt. Tenslotte geldt voor de bestemmingsvlakken SF II, III, IV tot en het zuidelijke deel van het bestemmingsvlak Vo een maximum vloeroppervlak van 3.500m<sup>2</sup> voor gezamenlijk te realiseren horeca en voor detailhandel en overige consumentverzorgende dienstverlening een minimum vloeroppervlak van 9.000m<sup>2</sup> en een maximum vloeroppervlak van 12.000m<sup>2</sup>. Op de locatie waar de nieuwbouw gerealiseerd zal worden, geldt onder de werking van de “oude” planologie voor een klein gedeelte voorts ook de bestemming ‘Openbare ruimte’ (Vo). Deze gronden zijn bestemd voor straten, pleinen, kaden, openbare verblijfs- en toegangsruimten, fiets- en voetpaden, ongebouwde parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en sierwater. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3m. Bij de aanduiding ‘Uitkraging’ mag vanaf een hoogte van 12 meter worden overbouwd ten behoeve van een uitkraging van de hoofdbebouwing en mogen tevens ondersteuningsconstructies ten behoeve daarvan worden gebouwd.

De voorgenomen nieuwbouw op kavel 5b/6 is bestemd voor wonen, kantoren, detailhandel, horeca II/III/IV, ontspanning en vermaak, dienstverlening en bedrijven in de categorieën 1 en 2. Tevens zijn gebouwde parkeervoorzieningen, een onderdoorgang ter plaatse van de bouwaanduiding (ond), lange termijn energie opslag en de daarbij behorende groenvoorzieningen, kelders, bergingen, in- en uitritten, entrees en andere nevenruimten en nutsvoorzieningen mogelijk. De maximum bouwhoogte bedraagt oplopend van 36,2m naar 40,2m, naar 41,2m en naar 44,2 tot maximaal 48,2m. Ter plaatse van de bouwaanduiding (ond) mogen de eerste 15m niet worden bebouwd ten behoeve van een onderdoorgang. Gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd als ondergrondse parkeervoorzieningen met uitzondering van in- en uitritten en entreegebouwen. De hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 3m bedragen. De minimum bruto vloeroppervlakte voor de functies detailhandel, horeca III en IV, dienstverlening en ontspanning en vermaak gezamenlijk bedraagt 1.500m<sup>2</sup>. Het maximum bruto vloeroppervlak bedraagt voor kantoren 63.500m<sup>2</sup> en voor horeca II gezamenlijk met de gronden binnen de bestemming Horeca 1.000m<sup>2</sup>, ontspanning en vermaak gezamenlijk 2.000m<sup>2</sup> met een maximale vestigingsgrootte van 1.500m<sup>2</sup> en dienstverlening 250m<sup>2</sup>. Eén parkeerplaats per 250 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte is toegestaan. Gronden zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermd stads- of dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden.

In het kader van de planvergelijking overweegt ondergetekende het volgende.

In de nieuwe situatie zal het mogelijk worden het te realiseren gebouw op kavel 5B/6 te gebruiken ten behoeve van wonen, kantoren, detailhandel, horeca II/III/IV, ontspanning en vermaak, dienstverlening en bedrijven in de categorieën 1 en 2. Tevens zijn gebouwde parkeervoorzieningen, een onderdoorgang ter plaatse van de bouwaanduiding (ond), lange termijn energie opslag en de daarbij behorende groenvoorzieningen, kelders, bergingen, in- en uitritten, entrees en andere nevenruimten en nutsvoorzieningen mogelijk. Thans zijn aldaar eveneens kantoren, publieksfuncties, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en woningen mogelijk. Daarnaast zijn tevens gebouwde parkeervoorzieningen en een uitkraging mogelijk. In de nieuwe situatie worden aan bijvoorbeeld de functie leisure restricties opgelegd hetgeen thans niet aan de orde is en wordt de kantoorfunctie uitgebreider ten opzichte van wat thans mogelijk is. Gelet op de reeds mogelijke vormen van intensief gebruik, zoals bovenstaand beschreven, maar ook zoals reeds mogelijk in de naastgelegen panden is ondergetekende van mening dat met betrekking tot de gebruikshinder geen relevante verzwaaring kan worden onderscheiden. Ondergetekende is van mening dat de reeds toegestane vormen van gebruik van zowel de nieuwbouw zelf als ook van de gronden in de directe nabijheid dermate hinderlijk kunnen zijn dat deze de hinder in gevolge het toekomstige gebruik ten minste evenaren. Ondergetekende is van mening dat er ook op het gebied van de **gebruiksmogelijkheden** niet gesproken kan worden van een nadelige wijziging.

Met betrekking tot de bebouwing zal er planologisch een toename zijn betreffende de totale bouwhoogte. Trapsgewijs zal deze circa 1m toenemen tot een maximale bouwhoogte van circa 48m. Gelet op de maximaal planologisch toegestane bouwhoogte van 47m die het vigerende bestemmingsplan toestaat en waar omwonenden derhalve reeds rekening mee dienen te houden, kan ondergetekende ook hier geen verslechtering onderkennen. De totale bebouwingsoppervlakte zal niet toenemen, echter de bebouwing zal enigszins anders worden gesitueerd dan thans mogelijk is. Hierdoor verschuift de tussenstraat ten aanzien van het conservatorium, deze zal in de toekomst direct grenzen aan het conservatorium waardoor een onbebouwde ruimte ontstaat, daar waar thans planologisch bebouwing van dezelfde hoogte als het conservatorium mogelijk is. Ondergetekende is van mening dat dit een planologisch voordeel oplevert. De bebouwing op kavel 5b/6 komt immers op grotere afstand dan thans mogelijk is, echter de bouwhoogtes nemen enigszins toe, in totaal ongeveer 1m, waarbij de trapsgewijze bebouwing nagenoeg gelijk aan de huidige bebouwingsmogelijkheden. Door de gewijzigde situering van de bebouwing wordt het hoogste gedeelte van het gebouw wel dicht bij het conservatorium gepositioneerd hetgeen in bepaalde mate tot toenemende aantasting van privacy, toenemende belemmering van uitzicht en mogelijke schaduwwerking zou kunnen leiden. Echter het vervallen van de bebouwingsmogelijkheden direct grenzend aan het conservatorium heft deze mogelijke toenemende planologische hinder, naar de mening van ondergetekende, evenwel (grotendeels) ook weer op. Ondergetekende is per saldo dan van mening dat er op het gebied van de **bebouwingsmogelijkheden** derhalve niet gesproken kan worden van een nog betekenisvolle nadeliger planologische situatie als de nieuwbouw planologisch wordt ingepast.

Aangezien ondergetekende zowel ten aanzien van het gebruik, als ook ten aanzien van de bebouwing geen (relevante) verslechtering kan opmerken die op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt, wordt niet toegekomen aan een nadere (schade)overweging voor de betreffende omliggende object(en).



## 1. Risicoaanvaarding en normaal maatschappelijk risico

### 5.1 Risicoaanvaarding en kenbaarheid

Het voorgenomen project zal planologisch mogelijk worden gemaakt door een nieuw bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan is echter grotendeels een actualisering en deels ontwikkelingsgericht ten opzichte van het bestemmingsplan "Oosterdokseiland" uit 2001. In dit bestemmingsplan was reeds ontwikkeling van kavel 5b/6 mogelijk gemaakt. Hoewel de situering van de voorgenomen bebouwing afwijkt van hetgeen in 2001 was vastgelegd, is de bebouwingsoppervlakte nagenoeg gelijk is, evenals de bebouwingshoogte.

De huidige ontwikkeling van het Oosterdokseiland startte aan het begin van het laatste decennium van de 20ste eeuw. De bouw van het conservatorium zelf, startte later en werd in 2008 afgerond. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Oosterdokseiland op 14 februari 2002 zijn er gedurende het ontwerpproces enkele wijzigingen opgetreden die in het vergunningenproces geleid hebben tot een (binnenplanse) vrijstelling van het bestemmingsplan. Dit betrof een wijziging die betrekking had op het aantal wooneenheden gekoppeld aan een vrijstelling voor extra kantooroppervlak. In het Stedenbouwkundig Plan Oosterdokseiland Zuid (juni 2002) is het oorspronkelijke minimum programma vervolgens bijgesteld en is er uitgegaan van een ruimer minimum programma van circa 212.000 m<sup>2</sup> (exclusief 50.000 m<sup>2</sup> parkeren). Oosterdokseiland Zuid bestaat uit 6 kavels waarvan de kavels 1 tot en met 5A inmiddels zijn bebouwd. Op de kavels 1 t/m 3 zijn functies gerealiseerd zoals een hotel, diverse restaurants, detailhandel, een beperkt aantal bedrijven en 252 woningen. De Openbare Bibliotheek Amsterdam en het Conservatorium (sinds april 2008) bevinden zich op respectievelijk kavel 4 en 5A. Nadat de PTT het hoofdkantoor, op het huidige kavel 6, had verruild voor een distributiecentrum op Sloterdijk werd een groot deel van het gebouw in 2005 gesloopt. De toren is tot 2011 behouden gebleven. In 2011 kwam, ter vervanging van de Oosterdoksdam, een nieuwe brug gereed, de Odebrug, die het eiland met de Prins Hendrikkade verbindt. In totaal is op de kavels 1 t/m 5A, tot op heden, 160.217m<sup>2</sup> BVO gerealiseerd.

Het vorenstaande geeft aan, dat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan in 2002 nog diverse wijzigingen aan projecten op het Oosterdokseiland door middel van (binnenplanse) vrijstellingen zijn mogelijk gemaakt. Dit betekent naar de mening van ondergetekende dat het voor kavel 5b/6 ook niet uitgesloten kon worden dat hiervoor ook nog aanpassingen zouden plaatsvinden alvorens het project uit te voeren, los er nog van dat er met dat bestemmingsplan reeds op veel punten vergelijkbare bouw en gebruik mogelijk was. Voor ontwikkelingen/investeringen die op basis van het bestemmingsplan uit 2001 hebben plaatsgevonden op het Oosterdokseiland, daaronder tevens te verstaan de bouw van het conservatorium zelf, moet derhalve al een hoge mate van bekendheid met het voorgenomen "project" verondersteld worden.

Door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna ABRS of Afdeling), is geoordeeld dat de vraag of een schadeoorzaak kenbaar was, beoordeeld moet worden naar het moment waarop in het geschade belang is geïnvesteerd. Ontwikkelingen die zich nadien voordoen, ook als die de kenbaarheid weg (zouden kunnen) nemen, zijn daarbij niet relevant (ABRS van 21 december 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU8882). De omstandigheid dat het lang geduurd heeft voordat een planologische mogelijkheid daadwerkelijk werd gerealiseerd, is dat bijvoorbeeld evenzo en om die reden niet.

Door de Afdeling is voorts geoordeeld dat, om op grond van een concreet beleidsvoornemen kenbaarheid te kunnen aannemen, een redelijk denkend en handelend koper uit de openbaarmaking daarvan moet kunnen begrijpen op welk gebied het concreet beleidsvoornemen betrekking heeft, wat daarvan de zakelijke inhoud is en dat hij van de inhoud van het concreet beleidsvoornemen kennis kan nemen (zie bijvoorbeeld ABRS van 17 oktober 2012 (201107793/1/A2), van 15 oktober 2014 (201400773/1/A2) en van 26 november 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4239).

Voor het vaststellen van mogelijke kenbaarheid is de rechtspraak verder ook betrekkelijk helder, de te beantwoorden vraag luidt namelijk: 'of ten tijde van het aangaan van het belang voor een redelijk denkend en handelend belanghebbende aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in voor hem ongunstige(r) zin zou veranderen'. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete (beleids)voornemens die openbaar zijn (gemaakt). Het is niet vereist dat een dergelijk (beleids)voornemen een formele status heeft.

In de stelling 'de kans dat....' ligt tevens ingebed dat kenbaarheid in (behoorlijk) ruime zin moet worden beschouwd. Voor kenbaarheid is dan ook niet vereist dat exact wordt aangegeven waar een planologische wijziging is te verwachten. Voldoende is dat voor een redelijk denkende en handelende koper bepaalbaar is dat ook ter plaatse van de uiteindelijk gekozen ruimtelijke verandering hij daarmee rekening had te houden. Verwezen wordt dienaangaande naar onder meer ABRS van 5 maart 2014 (201302985/1/A2, Teylingen), ABRS van 2 oktober 2013 (201210692/1/A2 en 201210693/1/A2, Zederik), ABRS van 19 december 2012 (201203399/1/A2, Bergeijk) en ABRS van 26 september 2012 (201200968/1/A2, Pijnacker-Nootdorp).

Kenbaarheid en in dit geval ook risicoaanvaarding zal bij voornoemde ontwikkelingen naar de mening van ondergetekende een rol spelen. Dit betekent naar haar mening dat eventueel ontstane schade voor het betreffende object voor eigen rekening en risico behoort te blijven.

## **5.2 Normaal maatschappelijk risico**

Zoals eerder in dit advies reeds is aangegeven, gaat ondergetekende hierna nog nader in op het onderwerp van het normaal maatschappelijk risico.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 29 februari 2012 (201104750/1/A2, LJN: BV7254) en in rechtspraak daarna, richting gegeven aan het beantwoorden van de vraag hoe met normaal maatschappelijk risico om moet worden gegaan in planschadebeoordelingen, een en ander daarmee uitleg en toepassing gevend aan de door de wetgever kennelijk bedoelde werking van artikel 6.2 Wro. De Afdeling heeft met deze uitspraak geoordeeld dat normaal maatschappelijk risico een rol kan spelen bij planschadebeoordeling 'onder overweging van alle omstandigheden van het geval'. Bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico is door de Afdeling daarbij eerst en vooral van belang geacht antwoord op de vraag of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee een benadeelde rekening had behoren te houden, in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag ook al bestond geen concreet zicht op de omvang en de mate waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen.

Ook uit recente(re) jurisprudentie van de Afdeling, verwezen wordt bijvoorbeeld naar ABRS van 5-9-2012 (201113115, [www.raadvastate.nl](http://www.raadvastate.nl)), van 15-5-2013 (201111969/1/A2, [www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl)), van 10-7-2013 (Horst aan de Maas), van 17 september 2014 (2014201300787/3/A2, [www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl)), van 24 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4668) en van 4 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:617) volgt voorts dat primair moet worden onderzocht of, en zo ja in hoeverre door een aanvrager gestelde schade binnen het normale maatschappelijke risico valt en krachtens artikel 6.2, lid 1 Wro geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening behoort te blijven.

Bij het beantwoorden van de vorenstaande vraag dient op basis van artikel 6.2, lid 1 Wro te worden beoordeeld of er aanleiding bestaat vanwege normaal maatschappelijk risico schade voor rekening van (eventuele) aanvrager te laten. Deze vraag laat zich, volgens de Afdeling in voornoemde rechtspraak en in praktische richtlijn, bijvoorbeeld aan de hand van (met name) de onderstaande deelvragen beantwoorden.

1. Betreft het een 'normale maatschappelijke ontwikkeling' waarmee aanvrager in abstracto rekening hadden te houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang, plaats en het moment van realisering?
2. Past de ontwikkeling in het door de overheid gevoerde planologische beleid?
3. Past de ontwikkeling in de ruimtelijke (en planologische) structuur van de omgeving?
4. Is de afstand tot de nieuwe ontwikkeling zodanig dat de ontwikkeling duidelijk waarneembaar is?
5. Is de omvang van de schade beperkt?

Voordat het plan tot de realisering van de bebouwing op kavel 5b/6 zijn huidige vorm aannam, vigeerde ter plaatse een stedelijke bestemming, waarin reeds vergelijkbare gebruiksfuncties en bebouwingsmogelijkheden mogelijk waren. Daarom acht ondergetekende de geplande bebouwing een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee eventuele aanvragers in abstracto rekening hebben te houden. Deelvraag 1 beantwoordt ondergetekende dan ook bevestigend.

Deelvraag 2 is naar het oordeel van ondergetekende voorts slechts beperkt van belang. Uiteraard past een nieuwe ontwikkeling vanaf enig moment in het door de overheid gevoerde planologische beleid. De nieuwe ontwikkeling zou anders immers niet worden doorgevoerd. Pas nadat voor beleid wordt gekozen ten aanzien van een ontwikkeling, zal het planologische beleid ter facilitering van de gewenste nieuwe ontwikkeling immers ook worden gevoerd. Deze deelvraag acht ondergetekende daarom niet doorslaggevend voor de vraag of er in casu (een aftrek vanwege) normaal maatschappelijk risico geïndiceerd is.

Deelvraag 3 beantwoordt ondergetekende in casu voorts grotendeels bevestigend. Hoewel de situering van de nieuwbouw afwijkt van de mogelijkheden in het vigerend bestemmingsplan, past deze wel in de ruimtelijke en planologische structuur van de omgeving van de geplande nieuwbouw op het Oosterdokseiland.

Deelvraag 4 beantwoordt ondergetekende bevestigend. De afstand van de zijgevel van bestaande bebouwing bedraagt circa 15m tot de nieuwbouw.

Deelvraag 5 beantwoordt ondergetekende voorts ook bevestigend, nu geen schade wordt voorzien.

Het vorenstaande resumerend is ondergetekende van mening dat de rol van normaal maatschappelijk risico in het onderhavige advies van toepassing zou dienen te zijn, geschat in de orde van grootte van 5% van de waarde van het mogelijke planschadegevoelige object.

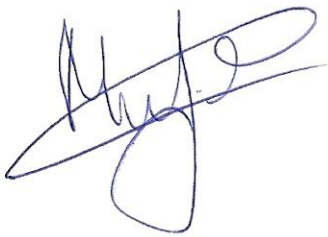
## 6. CONCLUSIE

Op grond van het vorenstaande komt ondergetekende tot de slotsom dat, als gevolg van het het aanstaande bestemmingsplan "Oosterdokseiland Zuid" voor wat betreft kavel 5b/6, naar haar mening geen risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade ex artikel 6.1 Wro aanwezig zijn.

Oprachtgever wordt geadviseerd met deze conclusie en de overwegingen in de risicoanalyse in de komende besluitvorming rekening te houden.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Rijsbergen op 6 september 2016.

Namens De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen,



M.E.A.J. Brands-van Gils