

RISICOTOETS PLANSCHADE

met betrekking tot het (concept)
bestemmingsplan “Citroëngebouwen
Stadionplein”.

Opdracht
Datum
Adviseur

3736070
oktober 2017
mr. D.S. Krijgsman KRMT

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
2	PLANGEBIED.....	5
3	VIGERENDE PLANOLOGIE.....	7
4	NIEUWE PLANOLOGIE	9
5	RELEVANTE ASPECTEN EN BEOORDELING	10

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

De gemeente Amsterdam heeft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, verzocht een risicotoets planschade uit te brengen met betrekking tot het (concept) bestemmingsplan “Citroëngebouwen Stadionplein”. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe planologische regeling voor de gebouwen op het Stadionplein 22 en 26-30, beter bekend als de “Citroëngebouwen”. Onderdeel van de nieuwe regeling is dat de in het huidige bestemmingsplan nog opgenomen wijzigingsbevoegdheid waarmee de vestiging van hotels in de gebouwen mogelijk kan worden gemaakt, in het nieuwe plan niet meer is opgenomen. Ons is gevraagd de vraag te beantwoorden op het vervallen van die wijzigingsbevoegdheid aanleiding kan geven voor een tegemoetkoming in de planschade voor de eigenaren van de panden.

Wij merken uitdrukkelijk op dat wij ons in dit onderzoek beperken tot het beantwoorden van de voorgelegde vraag. Wij geven in dit advies derhalve geen oordeel over mogelijke andere verschillen in de bouw- en gebruiksmogelijkheden en de flexibiliteitsbepalingen op grond van het huidige en het beoogde nieuwe bestemmingsplan.

Ten behoeve van het opstellen van deze risicotoets planschade hebben wij de volgende stukken ontvangen c.q. gebruikt:

- Bestemmingsplan “Olympisch Stadion e.o.” (via ruimtelijkeplannen.nl);
- Concept bestemmingsplan “Citroëngebouwen Stadionplein”;
- Kadastrale gegevens.

1.2 Telefonisch overleg

De heer mr. D.S. Krijgsman KRMT, medewerker van SAOZ te Rotterdam, heeft het dossier op 27 september 2017 telefonisch besproken met de heer C. Heshusius, beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening/Planoloog Team Zuid van de gemeente Amsterdam.

1.3 Reikwijdte advisering

De betrokken adviseur heeft geen financiële belangen bij de in dit advies te beoordelen problematiek en is niet betrokken bij aan het plangebied gerelateerde transacties. Dit advies wordt aan opdrachtgever uitgebracht conform het doel van deze risicotoets, welke met name bestaat uit het voor eigen gebruik inzichtelijk maken van het maximale planschaderisico. Bij gebruik door derden of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard. Het advies is gebaseerd op de ten tijde van het samenstellen van dit advies beschikbare gegevens en heeft daardoor een beperkte geldigheidsduur.

2 PLANGEBIED

Het plangebied omschrijven wij aan de hand van de ontvangen gegevens. De medewerker van SAOZ heeft, mede gelet op het karakter van het onderzoek en de aard van de vraagstelling de situatie niet ter plaatse opgenomen en heeft niet met eigenaren en/of bewoners van nabij het plangebied gelegen onroerende zaken gesproken over de ontwikkeling.



Figuur 1 ligging te beoordelen percelen

De locatie wordt begrensd door de Laan der Hesperiden in het noorden, het Stadionplein in het oosten, een brandstofverkooppunt in het zuiden en het Olympisch Stadion in het westen.

Wij hebben van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. De gebouwen zijn kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²	Beperkingen
Amsterdam	AC	960	3.620	Rijksmonument
Amsterdam	AC	815	3.208	Geen
Totaal			6.828	

Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, recht van opstal en vruchtgebruik.

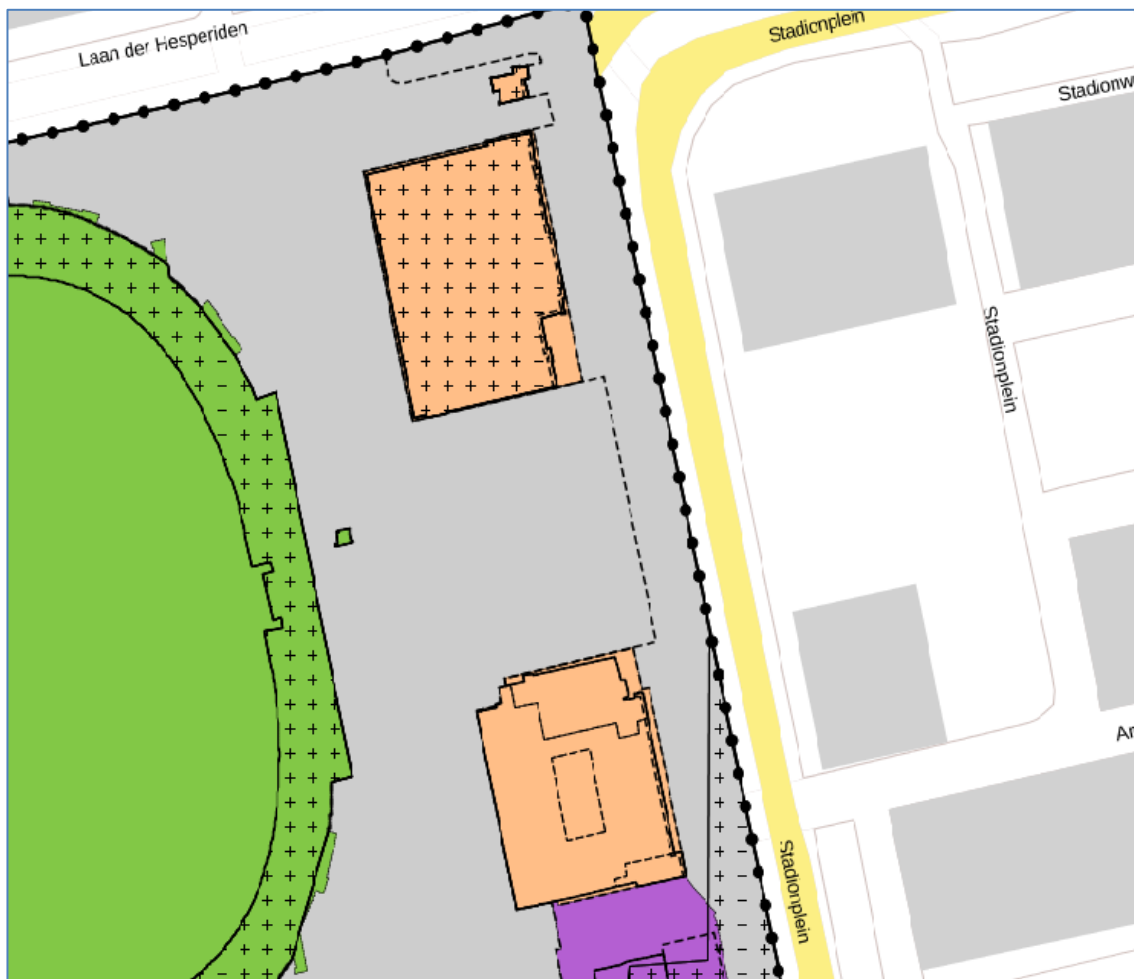
Het noordelijke gebouw is sinds 17-06-2004 een Rijksmonument (nr. 532200) en wordt beschermd door middel van de Erfgoedwet.

Ten aanzien van het zuidelijke gebouw zijn er geen beperkingen bekend in de gemeentelijke en de kadastrale registratie.

De gronden zijn in erfpacht uitgegeven, de gemeente Amsterdam is bloot eigenaar en is de gerechtigde.

3 VIGERENDE PLANOLOGIE

Voor de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan “Stadionplein e.o.” zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 21 januari 2015. Gelet op de vraagstelling beperken wij ons tot de weergave van de verbeelding, de bestemming en de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid.



Figuur 2 Fragment verbeelding

De Citroëngebouwen hebben in dit bestemmingsplan de bestemming:

- “Gemengd -2 (Citroëngebouwen)” (artikel 8 van de regels).

In artikel 8 lid 5 sub 2 is de wijzigingsbevoegdheid “Omzetting naar hotel” opgenomen.

Deze luidt als volgt:

“8.5.2 Omzetting naar hotel

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming van de in 8.1 genoemde gronden geheel of gedeeltelijk te wijzigen door de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel' toe te voegen, onder voorwaarden dat:

- a. het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;*
- b. de uitbreiding of vestiging van de hotelfunctie geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ten gevolge zal hebben;*
- c. er voldaan wordt aan het parkeerbeleid van het Stadsdeel.”*

4 NIEUWE PLANOLOGIE

Voor de Citroëngebouwen is het bestemmingsplan “Citroëngebouwen Stadionplein” in voorbereiding.



Figuur 3 Verbeelding

In dit plan krijgen de gebouwen de volgende bestemmingen:

- Gebouw Stadionplein 22 krijgt de bestemming “Gemengd - 1”;
- Gebouw Stadionplein 26-30 krijgt de bestemming “Gemengd – 2”.

Beide bestemmingen staan geen hotel toe en ook is in het nieuwe plan geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee een hotel kan worden toegelaten.

5 RELEVANTE ASPECTEN EN BEOORDELING

Uit de vraagstelling vloeit voort dat het vervallen van de wijzigingsbevoegdheid waarmee de vestiging van een hotel in de Citroëngebouwen mogelijk kan worden gemaakt, het voor dit onderzoek enige relevante aspect is.

Volgens vaste rechtspraak over planschade moet een in een bestemmingsplan opgenomen, niet gebruikte wijzigingsbevoegd bij de maximale invulling van dat bestemmingsplan buiten beschouwing worden gelaten. Zie hiervoor de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRS) van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen, rechtsoverweging 2.7.

In die rechtsoverweging wordt verwezen naar de uitspraak van de ABRS van 17 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3441, Bergeijk. In die zaak was een situatie als de onderhavige aan de orde. De aanvrager claimde onder meer schade omdat hij als gevolg van een nieuwe hindercirkel geen tweede woning welke met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk kon worden gemaakt, meer op zijn perceel kon bouwen. De ABRS overwoog daarover (in rechtsoverweging 4.2):

“(...) Ingevolge het oude bestemmingsplan was het niet mogelijk om meerdere woningen op het perceel van [appellant] te bouwen, tenzij het college daarvoor gebruik zou maken van zijn in dat plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11 van de WRO. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 14 oktober 2009 in zaak nr. 200900289/1/H2) dient een onder het oude planologische regime niet gebruikte wijzigingsbevoegdheid bij de planvergelijking buiten beschouwing te blijven en is dit niet anders in het geval de gestelde schade betrekking heeft op een planologische wijziging op de gronden van de desbetreffende verzoeker. Uitoefening van een wijzigingsbevoegdheid is een onzekere toekomstige gebeurtenis en slechts bij uitoefening daarvan kan een planologisch voordeel worden verkregen. Dit betekent dat het vervallen van een onder het oude planologische regime niet gebruikte wijzigingsbevoegdheid op zichzelf geen schade kan veroorzaken. (...)”.

Gelet op het vorenstaande zal als gevolg van het vervallen van de wijzigingsbevoegdheid waarmee de vestiging van hotels in de Citroëngebouwen mogelijk kan worden gemaakt, geen risico op planschade ontstaan.

6 CONCLUSIE

Als gevolg van het in het nieuwe bestemmingsplan “Citraëngebouwen Stadionplein” niet opnemen van de wijzigingsbevoegdheid waarmee in de Citroëngebouwen hotels kunnen worden toegelaten, zal geen op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden planschade ontstaan.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT RM
Directeur