

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het
Ontwerpbestemmingsplan
Bedrijventerrein Karperweg – Zuid,
1^e herziening.

Opdracht
Datum
Adviseur
Referentie

3737170
januari 2018
T.M. Versteegen
directe planschade

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	3
1.3	Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen	3
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	4
2.1	Wet ruimtelijke ordening	4
2.2	Actualiteiten rechtspraak	5
3	PLANGEBIED.....	6
3.1	Zakelijke rechten	7
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	8
5	NIEUWE PLANOLOGIE	11
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	13
6.1	Selectie van relevante aspecten	13
7	OVERWEGINGEN ACTIEVE EN PASSIEVE RISICOAANVAARDING	15
8	ANDERSZINS VERZEKERD	18
9	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	19
10	OVERWEGINGEN TAXATIES	20
10.1	Definitie waardebegrip	20
10.2	Peildatum	20
10.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld	20
10.4	Geldigheid en geldigheidsduur	20
10.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	21
11	BEOORDELING CLUSTERS	25
12	CONCLUSIE.....	37

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

Gemeente Amsterdam heeft de SAOZ te Rotterdam op 20 november 2017, opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Karperweg – Zuid, 1^e herziening. Bij een recente bestemmingswijziging zijn te ruime gebruiksmogelijkheden toegekend aan de panden Karperstraat 8-10, Karperweg 19-25 en 37-41 te Amsterdam. Middels een herziening van dat bestemmingsplan wenst de gemeente Amsterdam de gebruiksmogelijkheden weer te beperken.

1.2 Gesprek

Het dossier is op 4 december 2017 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de heer A. Kranenburg. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer T.M. Versteegen RT RM.

Daarbij kwam het volgende aan de orde:

- Huidige en voorgenomen planologie;
- Eigendomsverhoudingen van de betreffende objecten;
- Voorgeschiedenis betreffende de objecten en de thans geldende planologie;
- Betreffende eigenaren/gebruikers zijn ingelicht.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Karperweg Zuid, d.d. 25-11-2015;
- (Ontwerp)Bestemmingsplan Bedrijventerrein Karperweg, 1^e herziening, d.d. 15-02-2015.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl.

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

2.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel omdat in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) Een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) Een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) Een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) De aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) Een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) Een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) Een bepaald koninklijk besluit.

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:

Lid 1: Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

Lid 2: In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- Van schade in de vorm van een inkomensderving, een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- Van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, 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](#).

2.2 Actualiteiten rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- Bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 22 oktober 2014, gemeente Oss, zaaknummer 201310877/1/A1);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe maatregel in werking treedt (bijv. ABRS 10 november 2010, gemeente Son en Breugel, zaaknummer 201004620/1/H2);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- De actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2 en ABRS 30 april 2014, gemeente Harderwijk, zaaknummer 201305155/1/A2);
- De actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2 en ABRS 26 november 2014, Franekeradeel, zaaknummer 201400053/1/A2).

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, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.

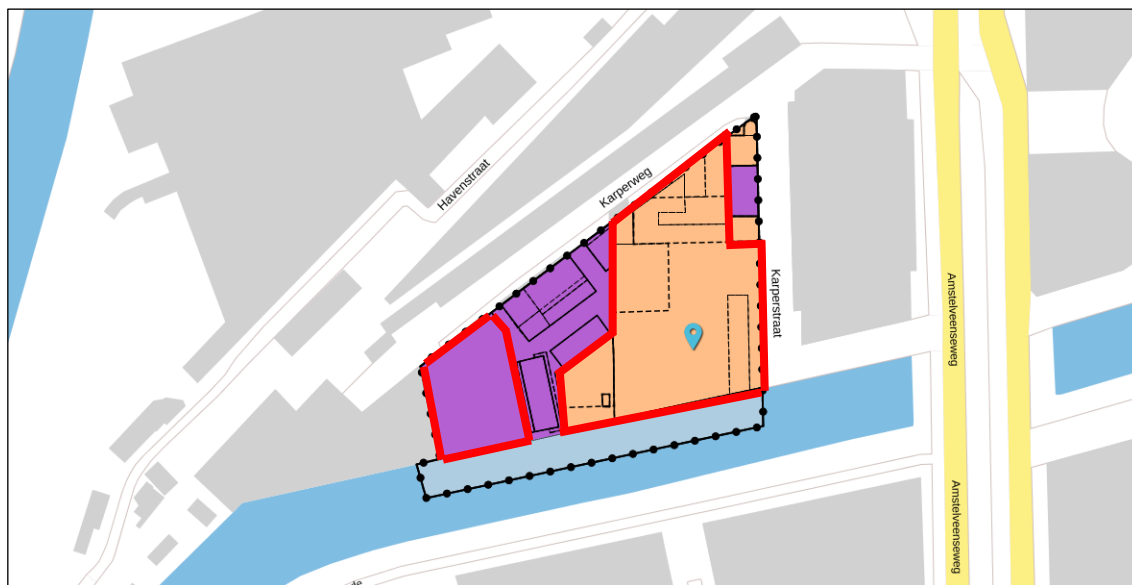
3.1 Zakelijke rechten

De hierboven genoemde onroerende zaken zijn eigendom van:

Kadastraal perceel	Eigenaar
Amsterdam AC 937	Eigendom belast met erfpacht Erfverpachter: Gemeente Amsterdam Erfpachter: Borago Properties B.V.
Amsterdam AC 1198	Verenigd Ziekenvervoer Amsterdam B.V.
Amsterdam AC 890	1/3 ^e mevrouw Y.M. Sandbergen 2/3 ^e de heer P.J. Sandbergen
Amsterdam AC 940	1/3 ^e mevrouw Y.M. Sandbergen 2/3 ^e de heer P.J. Sandbergen

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan Bedrijventerrein Karperweg Zuid, d.d. 25-11-2015.



Plangebieden globaal omkaderd

Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

- Bedrijf;
- Gemengd.

Maximale invulling huidige planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit:

Gronden met de bestemming “Bedrijf”

1. bedrijven met bijbehorende kantoorruimte, die vallen in milieucategorie 1, 2 en 3.1 als bedoeld in artikel 9.3 van de regels, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.1 en 3.3.2;
2. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor', met inachtneming van het bepaalde in 3.3.3;
3. ondersteunende horeca, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.4;

4. ondersteunende detailhandel, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.5;
5. parkeervoorzieningen ten behoeve van de in 3.1 onder a t/m d genoemde bestemming, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.6;
6. ondergrondse parkeergarage ten behoeve van de in 3.1 onder a t/m d genoemde bestemming, uitsluitend in de kelder en/of het souterrain, met dien verstande dat toegangen en in- en uitritten tevens in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
7. groenvoorzieningen, tuinen, verkeerareaal en ondergrondse infrastructuur.

Gronden met de bestemming “Gemengd”

1. (zorg)woningen en short-stay, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen';
2. huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen';
3. bed & breakfast, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen';
4. bedrijven met bijbehorende kantoorruimte, die vallen in milieucategorie 1, 2 en 3.1 als bedoeld in artikel 9.3 van de regels, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
5. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';
6. detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
7. consumentverzorgende dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
8. maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk';
9. ondersteunende horeca;
10. ondersteunende detailhandel;
11. parkeervoorzieningen ten behoeve van de in 5.1 onder a t/m j genoemde bestemmingen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' op maaiveld en ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' in de eerste bouwlaag;
12. ondergrondse parkeergarage ten behoeve van de in 5.1 onder a t/m j genoemde bestemmingen, uitsluitend in de kelder en/of het souterrain, met dien verstande dat toegangen en in- en uitritten tevens in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
13. tuinen, nutsvoorziening, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorziening', groenvoorzieningen, verkeersareaal, ondergrondse infrastructuur.

De maximale bouwhoogte binnen het plangebied varieert van 8 m1 tot 18 m1.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

In de nieuwe planologische situatie krijgt het plangebied de bestemmingen:

- Bedrijf;
- Gemengd.

Maximale invulling nieuwe planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de nieuwe planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie zal komen, zal bestaan uit:

Gronden met de bestemming “Bedrijf”

1. bedrijven met bijbehorende kantoorruimte, die vallen in milieucategorie 1, 2 en 3.1 als bedoeld in artikel 9.3 van de regels, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.1 en 3.3.2;
2. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor', met inachtneming van het bepaalde in 3.3.3;
3. ondersteunende horeca, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.4;
4. ondersteunende detailhandel, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.5;
5. parkeervoorzieningen ten behoeve van de in 3.1 onder a t/m d genoemde bestemming, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.6;
6. ondergrondse parkeergarage ten behoeve van de in 3.1 onder a t/m d genoemde bestemming, uitsluitend in de kelder en/of het souterrain, met dien verstande dat toegangen en in- en uitritten tevens in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
7. groenvoorzieningen, tuinen, verkeerareaal en ondergrondse infrastructuur.

Gronden met de bestemming “Gemengd”

1. maatschappelijke dienstverlening;
2. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';
3. ondersteunende horeca;

4. parkeervoorzieningen ten behoeve van de in [5.1](#) onder a t/m j genoemde bestemmingen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' op maaiveld en ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' in de eerste bouwlaag;
5. ondergrondse parkeergarage ten behoeve van de in [5.1](#) onder a t/m j genoemde bestemmingen, uitsluitend in de kelder en/of het souterrain, met dien verstande dat toegangen en in- en uitritten tevens in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
6. tuinen, nutsvoorziening, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorziening', groenvoorzieningen, verkeersareaal, ondergrondse infrastructuur.

De maximale bouwhoogte binnen het plangebied varieert van 8 m1 tot 18 m1.

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

6.1 Selectie van relevante aspecten

In dit advies beoordelen wij de mogelijk te verwachten directe planschade. Deze schade doet zich in het algemeen voor als de aanwendingsmogelijkheden van het eigen perceel worden beperkt. Door het conserveren, beperken of veranderen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van een locatie, wordt ingegrepen in de planologische aanwendingsmogelijkheden van een onroerende zaak, hetgeen op zichzelf beschouwd reeds het risico op het ontstaan van planschade met zich meebrengt.

De huidige planologische situatie

De huidige planologische situatie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat in essentie uit:

Diverse gebouwen met een maximale bouwhoogte variërend van 6 m1 tot 18 m1 en een parkeergarage. Binnen het plangebied gelden de bestemmingen “Bedrijf” en “Gemengd” waarbinnen planologisch een diversiteit van gebruiksmogelijkheden zijn toegestaan.

De nieuwe planologische situatie

De nieuwe planologische situatie zal bestaan uit:

Diverse gebouwen met een maximale bouwhoogte variërend van 8 m1 tot 18 m1 en een parkeergarage. Binnen het plangebied gelden de bestemmingen “Bedrijf” en “Gemengd” waarbinnen planologisch alleen de gebruiksmogelijkheden zijn toegestaan waarvoor de onderhavige bedrijven ten tijde van het inwerkingtreding van het huidige bestemmingsplan (feitelijk) worden aangewend.

Planologische verandering

Er is één significante wijziging in het voorgenomen regime:

In het voorgenomen regime wordt de diversiteit aan gebruiksmogelijkheden teruggebracht naar slechts één gebruiksmogelijkheid, zijnde het gebruik zoals de gebouwen/gronden ten tijde van de inwerkingtreding van het huidige bestemmingsplan (feitelijk) worden aangewend.

Adres	Gebruik
Karperweg 37-41	Karperweg 37-1: Woonwinkel Toko (Detailhandel) Karperweg 39: Crossfit (Sportschool) Karperweg 39: Woonwinkel De Koloniaal (Detailhandel) J. Kisch & zonen (Detailhandel)
Karperweg 19-25	Karperweg 19-25: Medexcare B.V. (Maatschappelijke dienstverlening, Ambulancepost)
Karperstraat 8-10	Karperweg 8-10: Kantoorverzamelgebouw

Feitelijk gebruik

Bij de beoordeling van “directe planschade” dient niet de maximale invulling van de oude en nieuwe planologische situatie te worden beoordeeld, doch dient de vraag te worden beantwoord aan welke hoedanigheid (c.q. aan welk planregime) de onroerende zaak zijn hoogste waarde ontleent.

Directe planschade doet zich dus alleen voor indien het object aan de oude planologische situatie een hogere waarde ontleende dan aan de nieuwe planologische situatie.

Het planschaderisico bestaat louter uit de waardevermindering van de objecten. Het specifieke karakter van de mogelijke ingreep (inperking van aanwendingsmogelijkheden van objecten) brengt namelijk een risico met zich mee op het ontstaan van “directe planschade” in de sfeer van “vermogensschade”. Schade in de zin van “inkomensschade” als gevolg van gemiste toekomstige inkomsten door het wegvallen van (meer rendabele) gebruiksvormen valt, behoudens bijzondere omstandigheden die in casu niet aan de orde zijn, niet onder de reikwijdte van het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht (zie onder meer de uitspraak ABRS 16-03-2005 inzake “Wyckerveste”, gepubliceerd op www.raadvanstate.nl). Aspecten zoals winst bij ontwikkeling zijn verdisconteerd in de huidige waarde van de vastgoed objecten.

7 OVERWEGINGEN ACTIEVE EN PASSIEVE RISICOAANVAARDING

Actief

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen, als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was. Ook een op het moment van aankoop geldend bestemmingsplan kan van belang zijn voor het aspect risicoaanvaarding. Met betrekking tot het onderwerp actieve risicoaanvaarding merken wij op dat het eventuele voornemen nog niet bekend is. Omdat er voor dit onderwerp nog geen peildatum bekend is, kunnen er ook geen relevante transacties hebben voorgedaan. Wij laten dit onderwerp verder buiten beschouwing.

Passief

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan directe planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden gezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”).

Voor het tegen kunnen werpen van “passieve risicoaanvaarding” is blijkens jurisprudentie (o.a. ABRS 1 februari 2000, AB2000,444 inzake Ferweradeel, naar welke uitspraak door de Raad van State in voorkomende gevallen nog steeds wordt verwezen) niet vereist, dat de plannen om de bestaande mogelijkheden in te perken zodanig concreet waren dat betrokkene hiermee volledig rekening kon en moest houden: voldoende is dat sprake is van concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft, zo heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State herhaaldelijk overwogen, bijvoorbeeld in de uitspraak ABRS 8 februari 2012 inzake Bergeijk, zaaknummer 201105961/1/A2.

In voormelde uitspraak “Bergeijk” is tevens een lange lijn van jurisprudentie bevestigd, dat de voortekenen van de planologische wijziging reeds enige tijd zichtbaar moeten zijn en dat geen grond voor het aannemen van passieve risicoaanvaarding bestaat indien onder het oude planologische regime een concrete poging is ondernomen tot realisering van de bouwmogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime zijn komen te vervallen. Een belangrijke gevolgtrekking uit de aangehaalde uitspraak “Bergeijk” is tevens, dat in deze uitspraak de sinds 2009 bestaande lijn wordt voortgezet dat gedurende een periode dat sprake is van “voorbereidingsbescherming”, van een aanvrager niet verlangd mag worden dat hij een concrete poging doet om zijn aanwendingsmogelijkheden alsnog te benutten.

Belangrijk voor het kunnen tegenwerpen van “passieve risicoaanvaarding” is dat niet louter mag worden verwezen naar de leeftijd van het bestemmingsplan, dat de voor aanvrager profijtelijke bouw- of gebruiksmogelijkheden bevatte. De “ouderdom” van de vervallen bouw- of gebruiksmogelijkheden is weliswaar een belangrijke factor, maar mag niet de enige factor zijn, zo overwoog de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor het eerst in de planschade-uitspraak van 11 mei 2000, BR2001/228 inzake Cranendonck. Deze lijn is nadien meermaals is bevestigd. Er moet dus “meer” zijn dan alleen de leeftijd van het bestemmingsplan om passieve risicoaanvaarding tegen te kunnen werpen. Blijkens toepasselijke jurisprudentie (zie o.a. ABRS 18 januari 2006 inzake Enschede, ABRS 17 augustus 2005 inzake Bernheze en ABRS 14 april 2010 inzake Bloemendaal) dient voor het tegenwerpen van passieve risicoaanvaarding te zijn voldaan aan een aantal criteria. Samengevat dient sprake te zijn van:

1. kenbare én voldoende concrete aanwijzingen dat het regime in nadelige zin zou kunnen worden gewijzigd;
2. een zekere periode voor de eigenaar om, na het bekend worden van die voortekenen, alsnog de bestemmingen te realiseren of daartoe in elk geval voldoende concrete pogingen te ondernemen (een “benuttingsperiode”);
3. het achterwege gebleven zijn van een voldoende concrete poging om de aanwendingsmogelijkheden te benutten.

Met betrekking tot het onderwerp passieve risicoaanvaarding merken wij op dat het eventuele voornemen door middel van en voorbereidingsbesluit bekend is gemaakt. Het voorbereidingsbesluit “enkele percelen Bedrijventerrein Karperweg – Zuid” ligt vanaf

25 februari 2017 (voor een periode van één jaar) ter inzage. Deze ter inzagelegging is op 24 februari 2017 gepubliceerd in de Staatscourant. Daarnaast zijn de perceeleigenaren actief geïnformeerd. Vanwege het voorbereidingsbesluit is passieve risicoaanvaarding niet aan de orde.

8 ANDERSZINS VERZEKERD

Als planschade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Wij hebben geen informatie ontvangen waaruit zou kunnen blijken dat dit onderwerp relevant zou kunnen zijn. Wij laten dit onderwerp verder buiten beschouwing.

9 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro moet onderzocht worden of, en zo ja in hoeverre, de planschade binnen het normale maatschappelijke risico valt en geheel of gedeeltelijk voor rekening van betrokkenen behoort te blijven.

Op grond van artikel 6.2 lid 2 Wro dient in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaken voor rekening van betrokkenen te blijven. In de praktijk geldt het bovenstaande vooral voor de reguliere indirecte planschade. Dat is de planschade die ontstaat door planologische wijzigingen in de omgeving van het object van de aanvrager.

Bij de directe planschade werd er tot relatief recent er van uitgegaan dat het normaal maatschappelijk risico niet aan de orde was. Uit de doctrine en de rechtspraak volgt echter dat het normaal maatschappelijk risico als bedoeld in artikel 6.2 lid 1 Wro bij directe planschade wel van toepassing kan zijn. De nadere toepassing daarvan bij directe planschade is nog niet duidelijk en kent dan ook de nodige procesrisico's.

Om genoemde redenen en het karakter van dit onderzoek houden wij vooralsnog geen rekening met een korting wegens het normaal maatschappelijk risico op de eventuele directe planschade.

10 OVERWEGINGEN TAXATIES

10.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

10.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen planwijziging;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen planwijziging.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkste.

10.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde, en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- Veranderingen met betrekking tot het besproken project;
- Tussentijdse wijzigingen van de voorgenomen planologie;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 tot 12 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied soortgelijke objecten zijn verkocht of verhuurd. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata. Er worden de volgende relevante transacties gemeld.

De relevante transacties geven wij als volgt weer.

Adres	Transactie-datum	transactieprijs
Karperstraat 8 en 10	02-12-2015	37.268.000
Karperweg 25, 27 en 33	19-07-2013	19.500.000
Karperweg 33 (alleen kantoor)	21-04-2014	45.000

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbidders van onroerend goed bekeken, om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop of te huur worden aangeboden.



Tijdens de advisering en opname zijn de volgende objecten opgevallen:

Adres	Vraagprijs in €	Oppervlakte
Karperstraat 8	265/m2/jaar	881

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs, en wij nemen de objecten enkel op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod.

Huurprijzen binnen de gemeente

De huurprijzen van bestaande bedrijfsmatige objecten binnen het plangebied bevonden zich in een bandbreedte van ongeveer € 50,--/m² per jaar tot € 100,--/m² per jaar. (Bron: Kantoren- en bedrijfsruimtemarkt factsheet, Cushman & Wakefield, medio 2017). Bij de concrete taxatie gaan wij hier nader op in.

De huurprijzen van bestaande kantoorobjecten binnen het plangebied bevonden zich in een bandbreedte van ongeveer € 225,--/m² per jaar tot € 400,--/m² per jaar (Bron: Kantoren- en bedrijfsruimtemarkt factsheet, Cushman & Wakefield, medio 2017). Dit ligt overigens ook in de lijn met een thans te huur staand kantoorunit aan de Karperstraat 8, zijnde € 265,--/m² per jaar.

De huurprijzen van bestaande winkelobjecten nabij het plangebied aan de Amstelveenseweg bevonden zich in een bandbreedte van ongeveer € 200,-/m² per jaar tot € 375,-/m² per jaar (Bron: Winkelhuren Amsterdam 2017, Cushman & Wakefield, augustus 2017). Gezien de locatie aan de Karperweg/Karperstraat verwachten wij dat huurprijzen binnen het plangebied aan de onderzijde, zo niet onder de bandbreedte zullen liggen.

De huur die supermarkten bereid zijn te betalen is gerelateerd aan de omzet per m² en verschilt per supermarktformule. Landelijk zijn gemiddelde omzetcijfers per m² per formule bekend en ook de daaraan gerelateerde huurprijzen die circa 2,2% van de omzet per m² per formule bedragen. Dit geeft landelijk het volgende beeld:

Formule	Omzet/m ² bvo in €	Gemidd. Huurprijs/m ² in €
Albert Heijn	8.014	176,73
Jumbo groep	7.402	163,24
Superunie*	5.601	123,50
Aldi	5.721	126,15
Lidl	6.886	151,85

*Superunie met leden zoals Poiesz, Plus, Boni en Spar

Aanvangsrendementen

Het bruto aanvangsrendement (BAR) wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering. Het bruto aanvangsrendement (BAR) wordt in de regel afgeleid uit gegevens uit de markt. Voor dit type vastgoed zijn er voldoende marktgegevens beschikbaar.

Het aanvangsrendement van soortgelijke bestaande bedrijfsobjecten rondom het plangebied bevindt zich op 10 %, afhankelijk van het type en ligging van het object. (Bron: Kantoren- en bedrijfsruimtemarkt factsheet, Cushman & Wakefield, medio 2017). Bij de concrete taxatie gaan wij hier nader op in.

Het aanvangsrendement van bestaande kantoorobjecten in rondom het plangebied bevindt zich binnen een bandbreedte van 6.15% tot 9.00%, afhankelijk van het type en ligging van het object. (Bron: Kantoren- en bedrijfsruimtemarkt factsheet, Cushman & Wakefield, medio 2017). Bij de concrete taxatie gaan wij hier nader op in.

De aanvangsrendementen van detailhandel rondom het plangebied bevinden zich binnen een bandbreedte van 4,50% tot 7.00% (Bron: Syntrus Achmea, Outlook 2017-2019). Bij de concrete taxatie gaan wij hier nader op in.

Taxatiemethode

In het kader van deze risicoanalyse hebben wij gewerkt met een vereenvoudigde taxatiemethodiek waarbij wij onder andere de effecten met betrekking tot de erfpacht buiten beschouwing hebben gelaten.

11 BEOORDELING CLUSTERS

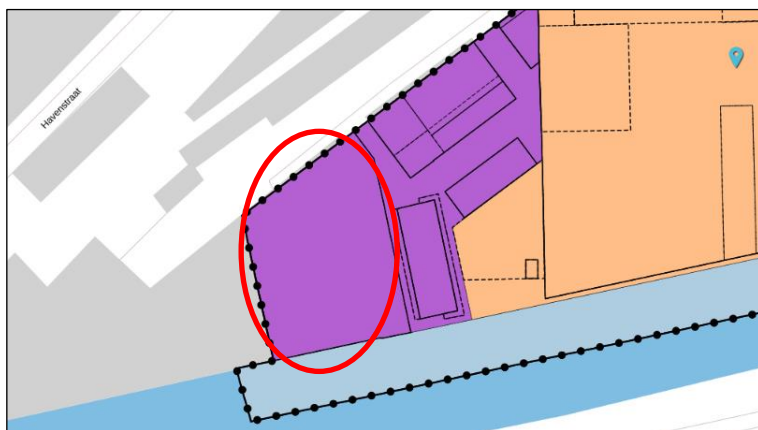
Cluster	Adres
1	Karperweg 37-41

Deze kavels zijn thans bebouwd met bedrijfsgebouwen en diverse parkeergelegenheden.



Plangebied globaal omcirkeld

In het huidige regime geldt voor deze gronden de bestemming “Bedrijf”.



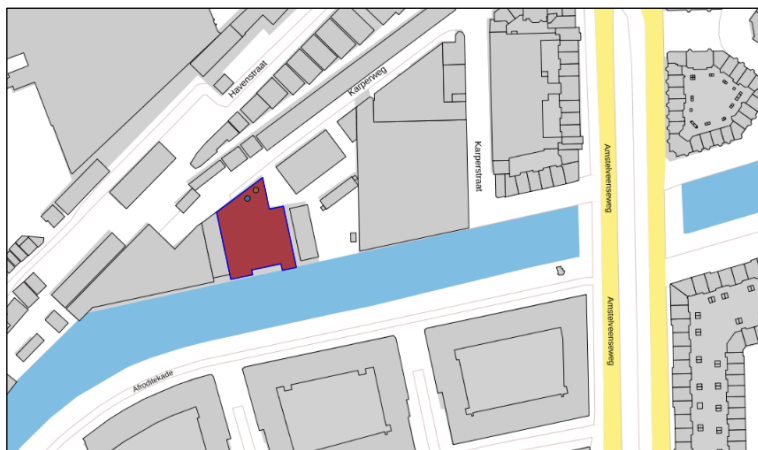
Plangebied globaal omcirkeld

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. bedrijven met bijbehorende kantoorruimte, die vallen in milieucategorie 1, 2 en 3.1 als bedoeld in artikel 9.3 van deze regels, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.1 en 3.3.2 van het bestemmingsplan;

2. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor', met inachtneming van het bepaalde in 3.3.3;
3. ondersteunende horeca, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.4;
4. ondersteunende detailhandel, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.5;
5. parkeervoorzieningen ten behoeve van de in 3.1 onder a t/m d genoemde bestemming, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.6;
6. ondergrondse parkeergarage ten behoeve van de in 3.1 onder a t/m d genoemde bestemming, uitsluitend in de kelder en/of het souterrain, met dien verstande dat toegangen en in- en uitritten tevens in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
7. groenvoorzieningen, tuinen, verkeersareaal, ondergrondse infrastructuur. ;

Wij gaan bij de boordeling in deze situatie uit van de maximale mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan. Het totale oppervlakte van het object aan de Karperweg 37-41 bedraagt 1.425 m² volgens de BAG.



Als gevolg van voorgenomen ontwikkeling kunnen de huidige bedrijfsactiviteiten doorgang vinden. De bestemming Bedrijf blijft van kracht, echter er zal in de toekomst geen gebruik gemaakt kunnen worden van de wijzigingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied, zijnde:

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Omzetting naar Gemengd

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming van de in

3.1 genoemde gronden te wijzigen naar de bestemming 'Gemengd', zoals bedoeld in artikel 5 onder voorwaarden dat:

- a. (zorg)woningen en short stay, huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf, bed & breakfast en maatschappelijke dienstverlening zijn uitgesloten;*
- b. het toegestane maximum bruto vloeroppervlak voor detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening 600 m² voor zowel detailhandel als consumentverzorgende dienstverlening bedraagt, met dien verstande dat het maximum bruto vloeroppervlak per vestiging 300 m² bedraagt;*
- c. ter plaatse van Karperweg 37-41 tevens toevoeging van horeca van categorie 4 is toegestaan, met dien verstande dat het maximum bruto vloeroppervlak 500 m² bedraagt;*
- d. in het kader van de wijziging aangetoond wordt dat:*
 - 1. de ontwikkeling past binnen het beleid voor woon-werkgebieden, zoals opgenomen in deel 3 / hoofdstuk 3 van de Structuurvisie Amsterdam, d.d. 17 februari 2011;*
 - 2. het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;*
 - 3. de functiewijziging geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ten gevolge zal hebben;*
 - 4. er wordt voldaan aan het voor het plangebied vastgestelde vigerende parkeerbeleid.*

Van belang is dat in de planologische vergelijking de wijzigingsbevoegdheden niet 'maximaal' mogen worden ingevuld en niet mogen worden beoordeeld. Dit betekent dat ingevolge het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Karperweg Zuid" geen detailhandel, consumentenverzorgende dienstverleningen en dergelijk mogelijk was (zie onder andere Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 11 april 2007 inzake Barendrecht). Het oorspronkelijke planologische regime "Bedrijventerrein Karperweg Zuid" wordt derhalve beoordeeld zonder rekening te houden met de in de wijzigingsbepaling gegeven bestemmingsmogelijkheden na wijziging.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande en rekening houdende met alle relevante feiten en omstandigheden zijn wij van mening dat het risico op een voor tegemoetkoming in aanmerking komend planologisch nadeel voor deze objecten nihil is.

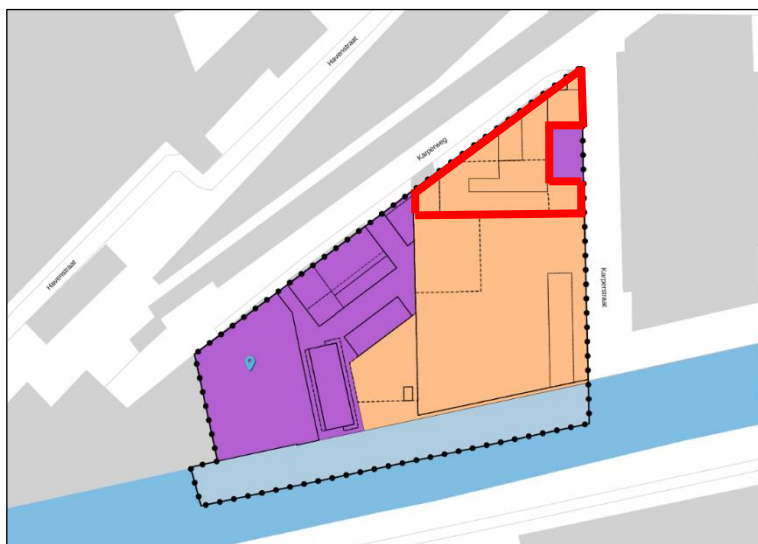
Cluster	Adres
2	Karperweg 19-25

Deze kavels zijn thans bebouwd met bedrijfs/kantoorgebouwen met parkeergarage en is in gebruik als Ambulancepost.



Ambulancepost aan de Karperweg

In het huidige regime geldt voor deze gronden de bestemming “Gemengd” met functieaanduiding kantoor en (deels) parkeergarage.



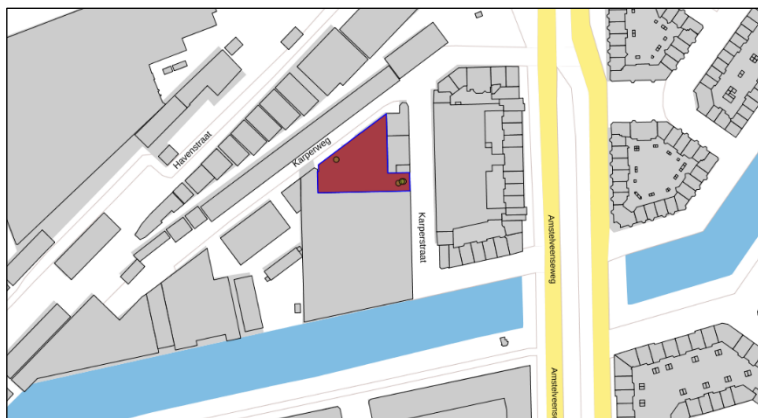
Plangebied globaal omkaderd

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. bedrijven met bijbehorende kantoorruimte, die vallen in milieucategorie 1, 2 en 3.1 als bedoeld in artikel 9.3 van de regels, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;

2. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';
3. detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
4. consumentverzorgende dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
5. maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk';
6. ondersteunende horeca;
7. ondersteunende detailhandel;
8. ondergrondse parkeergarage ten behoeve van de in 5.1 onder a t/m j genoemde bestemmingen, uitsluitend in de kelder en/of het souterrain, met dien verstande dat toegangen en in- en uitritten tevens in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
9. tuinen nutsvoorziening, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorziening', groenvoorzieningen, verkeersareaal, ondergrondse infrastructuur.

Wij gaan bij de boordeling in deze situatie uit van de maximale mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan. Het totale oppervlakte van het object aan de Karperweg 19-25 bedraagt 3.245 m² volgens de BAG.



Object aangegeven in het rood

Als gevolg van voorgenomen ontwikkeling kunnen de huidige bedrijfsactiviteiten doorgang vinden. De bestemming Gemengd blijft van kracht, echter er zal in de toekomst bijvoorbeeld geen bedrijf, supermarkt of andere detailhandel zich kunnen vestigen ter plaatse. Door het beperken van de gebruiksdoeleinden ontstaat in beginsel, voor deze objecten planologisch nadelige effecten.

Taxatie

Wij hebben eerder geconstateerd dat bij de beoordeling van “directe planschade” niet de maximale invulling van de oude en nieuwe planologische situatie dient te worden beoordeeld, doch dient de vraag te worden beantwoord aan welke hoedanigheid (c.q. aan welk planregime) de onroerende zaak zijn hoogste waarde ontleent.

Directe planschade doet zich dus alleen voor indien het object aan de oude planologische situatie een hogere waarde ontleende dan aan de nieuwe planologische situatie.

Om een helder beeld te schetsen in welke hoedanigheid de gronden/objecten uit deze cluster hun hoogste waarde ontleenen, zullen wij binnen deze cluster een fictief object beoordelen c.q. waarderen. Ter plaatse van de eerste bouwlaag (of kelder/souterrain) kan in het huidige regime een bedrijf tot en met milieucategorie 3.1, detailhandel of een kantoor worden gevestigd. Het perceel heeft een BVO van 1.307 m², want neerkomt op 1.110 m² VVO.

Wij taxeren vervolgens de waarde van dit fictieve object als:

1. Taxatie bij gebruik als kantoorruimte (huidig gebruik);
2. Taxatie bij gebruik als bedrijf;
3. Taxatie bij gebruik als detailhandel.

1. Taxatie bij gebruik als kantoorruimte

Thans is het object in gebruik als ambulancepost. Een kantoorlocatie met voldoende parkeergelegenheid voor de ambulances. Gezien de ligging aan de Karperweg met de naastgelegen bedrijven en tegenovergelegen garageboxen ligt de huurprijs/m² lager dan bij de kantoorobjecten aan de Karperstraat 8 en 10, welke (voor een gedeelte) uitkijkt over de Stadiongracht.

BAR METHODE		
Vloeroppervlakte VVO	1.110	
Totale huurwaarde winkel/bedrijfsruimte	1.110 x € 225,--	249.750
Bruto aanvangsrendement	9%	
Factor	11.1	
Waarde		2.772.225
Correctie na kosten koper 7%	0,9345794	2.590.864
Afronding		-864
Marktwaarde		2.590.000

2. Taxatie bij gebruik als bedrijfsruimte

In dit scenario plaatsen wij een fictief object in gebruik als bedrijfsruimte binnen het plangebied.

BAR METHODE		
Vloeroppervlakte VVO	1.110	
Totale huurwaarde winkel/bedrijfsruimte	1.110 x € 100,--	111.000
Bruto aanvangsrendement	10%	
Factor	10	
Waarde		1.100.000
Correctie na kosten koper 7%	0,9345794	1.037.383
Afronding		2.617
Marktwaarde		1.040.000

Zoals wij bij bovenstaande taxatie constateren, merken wij op dat de waarde in gebruik als bedrijfsruimte geen meerwaarde oplevert ten opzichte van de marktwaarde in gebruik als kantoorobject. Daarbij merken wij op dat de transformatiekosten (bouwkosten) van het betreffende gedeelte van het plangebied naar bedrijfsruimte nog buiten beschouwing zijn gelaten. Indien wij deze kosten nog bij de taxatie betrekken, zal de marktwaarde met betrekking tot het gebruik als winkelruimte nog lager uitvallen.

3. Taxatie bij gebruik als detailhandel

BAR METHODE		
Vloeroppervlakte VVO	1.110	
Totale huurwaarde winkel/bedrijfsruimte	1.110 x € 175,--	194.250
Bruto aanvangsrendement	7 %	
Factor	14.3	
Waarde		2.777.775
Correctie na kosten koper 7%	0,9345794	2.596.051
Afronding		-1.051
Marktwaarde		2.595.000

Zoals wij bij bovenstaande taxatie constateren, merken wij op dat de waarde in gebruik als detailhandel een meerwaarde oplevert ten opzichte van de marktwaarde bij gebruik als kantoorobject, zijnde € 5.000,--. Wij merken echter wel op dat de transformatiekosten (bouwkosten) van het betreffende gedeelte van het plangebied naar detailhandel nog buiten beschouwing zijn gelaten. Indien wij deze kosten bij de taxatie betrekken, zal de marktwaarde met betrekking tot het gebruik als detailhandel lager uitvallen.

Ter bepaling van de transformatiekosten is een percentage van de normatieve nieuwbouwbouwkosten van de beoogde functie gehanteerd. Een deel van het casco zal immers ingepast worden, waardoor kosten voor constructie en schil zich beperken tot aanpassingen. Dit geldt echter in mindere mate voor de inbouw, afwerking en inrichtingskosten. Ook zullen (meestal) de installaties volledig aangepast c.q. vernieuwd moeten worden.

Afhankelijk van de beoogde functie worden de transformatiekosten op 30% tot 60% van de nieuwbouwkosten geschat. De transformatiekosten liggen hierbij tussen € 210/m² en € 420/m² BVO. Voor onze berekening gaan wij uit van transformatiekosten ter hoogte van € 200,--/m² BVO.

Detailhandel		
Vloeroppervlakte BVO in m2	1.307	
Vloeroppervlakte VVO in m2	1.110	
Marktwaarde in gebruik als detailhandel		2.595.000
Af: bouw/transformatiekosten naar detailhandel	1.307 x € 200,--	261.400
Subtotaal		2.333.600
Afronding		16.400
Marktwaarde na transformatie naar detailhandel		2.350.000

Conclusie

Wij hebben de volgende drie scenario's onderzocht:

1. Taxatie bij gebruik als kantoorruimte (huidig gebruik);
2. Taxatie bij gebruik als bedrijfsruimte;
3. Taxatie bij gebruik als detailhandel.

Naar ons oordeel ontleent het pand haar hoogste waarde aan de bestaande feitelijke, met de bestaande planologie in overeenstemming zijnde, situatie. Op basis van de berekeningen achten wij de kans dat de voorgenomen "1^e herziening" met beperkende bestemmingsvoorschriften behorende tot de bestemming "Gemengd" tot nadeel leiden klein.

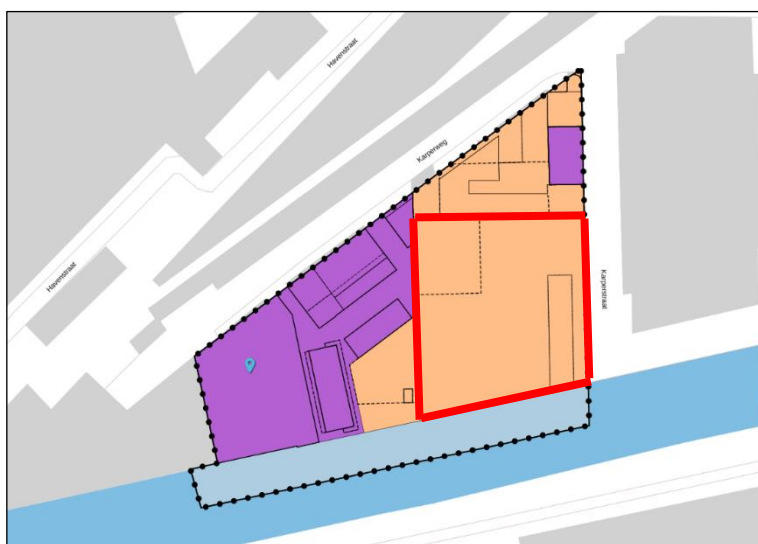
Cluster	Adres
3	Karperstraat 8 en 10

Deze gronden zijn in erfpacht uitgegeven en in eigendom bij de Gemeente Amsterdam. Borago Properties B.V. is erfpachter van de betreffende gronden. In beginsel is deze partij rechthebbende vanwege het feit dat zij een erfpachtrecht hebben ter plaatse van de gronden.



Objecten aan de Karperstraat 8 en 10

De gronden zijn thans bebouwd met een kantoorgebouw, welke onderverdeeld is in diverse kantoorunits.



Plangebied globaal omkaderd

In het huidige regime geldt voor deze gronden de bestemming “Gemengd” met functieaanduiding kantoor en (deels) parkeergarage.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. bedrijven met bijbehorende kantoorruimte, die vallen in milieucategorie 1, 2 en 3.1 als bedoeld in artikel 9.3 van de regels, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
2. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';
3. detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
4. consumentverzorgende dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
5. ondersteunende horeca;
6. ondersteunende detailhandel;
7. ondergrondse parkeergarage ten behoeve van de in 5.1 onder a t/m j genoemde bestemmingen, uitsluitend in de kelder en/of het souterrain, met dien verstande dat toegangen en in- en uitritten tevens in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
8. tuinen, nutsvoorziening, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorziening', groenvoorzieningen, verkeersareaal, ondergrondse infrastructuur.

Wij gaan bij de boordeling in deze situatie uit van de maximale mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan. Het totale oppervlakte van het object aan de Karperstraat 8-10 bedraagt volgens de BAG tezamen 9.120 m².



Plangebied in het rood aangegeven

Als gevolg van voorgenomen ontwikkeling kunnen de huidige bedrijfsactiviteiten doorgang vinden. De bestemming Gemengd blijft van kracht, echter er zal in de toekomst geen supermarkt of andere detailhandel zich kunnen vestigen ter plaatse. Door het beperking

van de gebruiksdoeleinden ontstaat in beginsel, voor deze objecten planologisch nadelige effecten.

Taxatie

Wij hebben eerder geconstateerd dat bij de beoordeling van “directe planschade” niet de maximale invulling van de oude en nieuwe planologische situatie dient te worden beoordeeld, doch dient de vraag te worden beantwoord aan welke hoedanigheid (c.q. aan welk planregime) de onroerende zaak zijn hoogste waarde ontleent.

Directe planschade doet zich dus alleen voor indien het object aan de oude planologische situatie een hogere waarde ontleende dan aan de nieuwe planologische situatie.

Conclusie

In cluster 2 hebben wij geconstateerd dat naar ons oordeel het pand haar hoogste waarde ontleent aan de bestaande feitelijke, met de bestaande planologie in overeenstemming zijnde, situatie. Op basis van de berekeningen achten wij de kans dat de voorgenomen “1^e herziening” met beperkende bestemmingsvoorschriften behorende tot de bestemming “Gemengd” tot nadeel leiden klein.

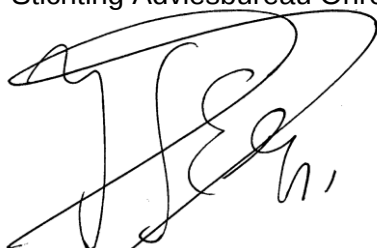
Daarnaast zijn de betreffende gronden, blijkens de “akte houdende wijziging erfpachtsrecht d.d. 14 december 2001”, in erfpacht uitgegeven met de bestemming “kantoor met parkeervoorzieningen” en dient als zodanig te worden gebruikt. Een ander gebruik dan kantoor (met parkeervoorzieningen) ter plaatse was feitelijk al niet toegestaan gezien de geldende erfpachtvoorwaarden.

12 CONCLUSIE

De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden directe planschade beoordelen wij het planschaderisico op:

Cluster	Adres	Planschaderisico
1	Karperweg 37-41 te Amsterdam	Geen planologisch nadeel
2	Karperweg 19-25 te Amsterdam	Geen te vergoeden planschade
3	Karperstraat 8-10 te Amsterdam	Geen te vergoeden planschade

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



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