



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot onderwerp de ontwikkeling van kavel 13 aan de Zuidas te Amsterdam

opdracht	3936370
status	definitief advies
datum	maart 2020
adviseur	T.M. Versteegen RT RM

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM

T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	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
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	8
5	NIEUWE PLANOLOGIE	11
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER.....	14
6.1	Selectie van relevante aspecten	14
6.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	18
6.3	Invloedssfeer	18
7	OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....	20
8	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	28
9	ANDERSZINS VERZEKERD	31
10	OVERWEGINGEN TAXATIES	32
10.1	Definitie waardebegrip	32
10.2	Peildatum	32
10.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....	32
10.4	Geldigheid en geldigheidsduur	33
10.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	33
11	BEOORDELING CLUSTERS	36
12	CONCLUSIE.....	48

1 INLEIDING

De Gemeente Amsterdam heeft de SAOZ te Rotterdam op 13 november 2019, opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot kavel 13 in de A-10 zone van het Vivaldigebied te Amsterdam. Ter plaatse van kavel 13 zal buiten de kaders van de uitwerkingsplicht (in het bestemmingsplan Vivaldi) een extra programma gerealiseerd worden, waarbij in essentie de bouwhoogte van de plint wordt verhoogd naar 18 m1. De maximale bouwhoogte van 85 m1 blijft gelijk c.q. ongewijzigd. De gemeente Amsterdam wenst inzicht te verkrijgen in het mogelijke planschaderisico.

1.2 Gesprek

Het dossier is op 11 december 2019 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door mevrouw A. van Buuren. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer T.M. Versteegen RT RM.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Bestemmingsplan “Zuidas-Vivaldi”, zoals vastgesteld op 22-06-2016;
- Bouwvelop “Zuidas - Kavel 13 Noordzone A10, Domenico Scarlattilaan, Vivaldi”, d.d. 4 december 2019;
- Document “Vivaldi Herziening stedenbouwkundig programma van eisen” uit 2005;
- Visie Zuidas uit 2009;
- Nota Hoogbouw in Amsterdam uit 2011;
- Welstandsnota Zuidas uit 2011;
- Structuurvisie Amsterdam 2040.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- Reguliere verkoopsites zoals www.Funda.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.

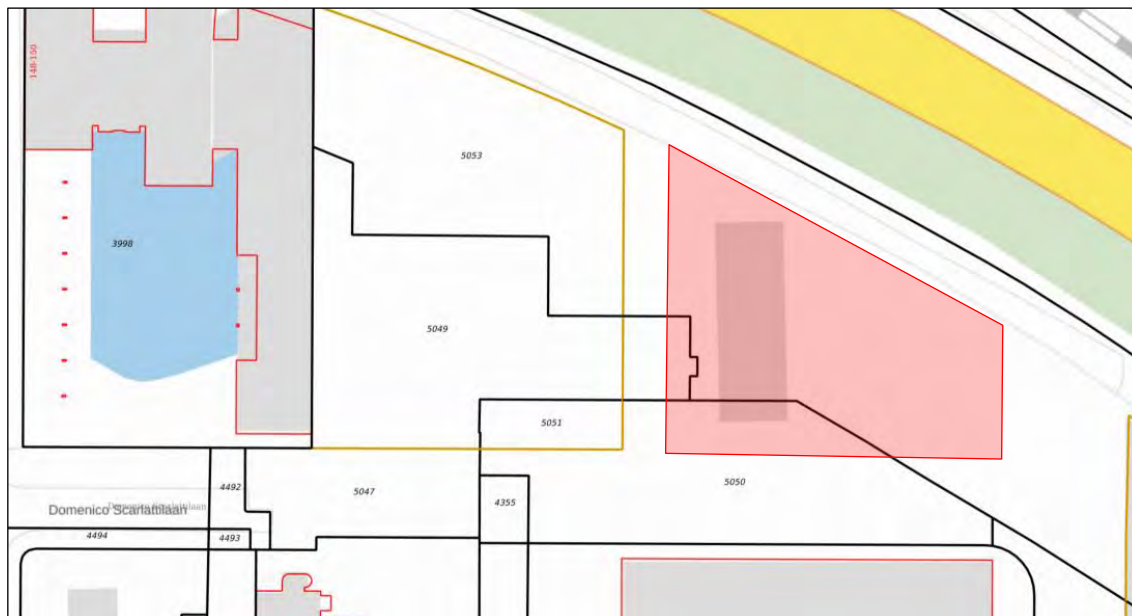
2.2 Actualiteiten rechtspraak

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 situaties zijn van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRvS 30 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:239, Helmond en ABRvS 24 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1350, Bergen);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRvS 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:143, Utrechtse Heuvelrug);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe planologische maatregel in werking treedt (bijv. ABRvS 3 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2187, Utrecht);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRvS 5 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3945, Achtkarspelen en ABRvS 8 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1482, Capelle aan den IJssel);
- Actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een aanvrager ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRvS 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2048, De Wolden);
- Actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen).

3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 11 december 2019 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



Plangebied globaal gemarkeerd

Het plangebied wordt in essentie begrensd door de A-10 in het noorden, het Van der Valk hotel aan de Tommaso Albinonistraat 200 in het oosten, een kantoor object aan de Barbara Strozziilaan 251 in het zuiden en het nieuwe EMA gebouw aan de Domenico Scarlattiilaan 6 in het westen. Op het moment van de opname bestaat het plangebied uit braakliggende gronden.

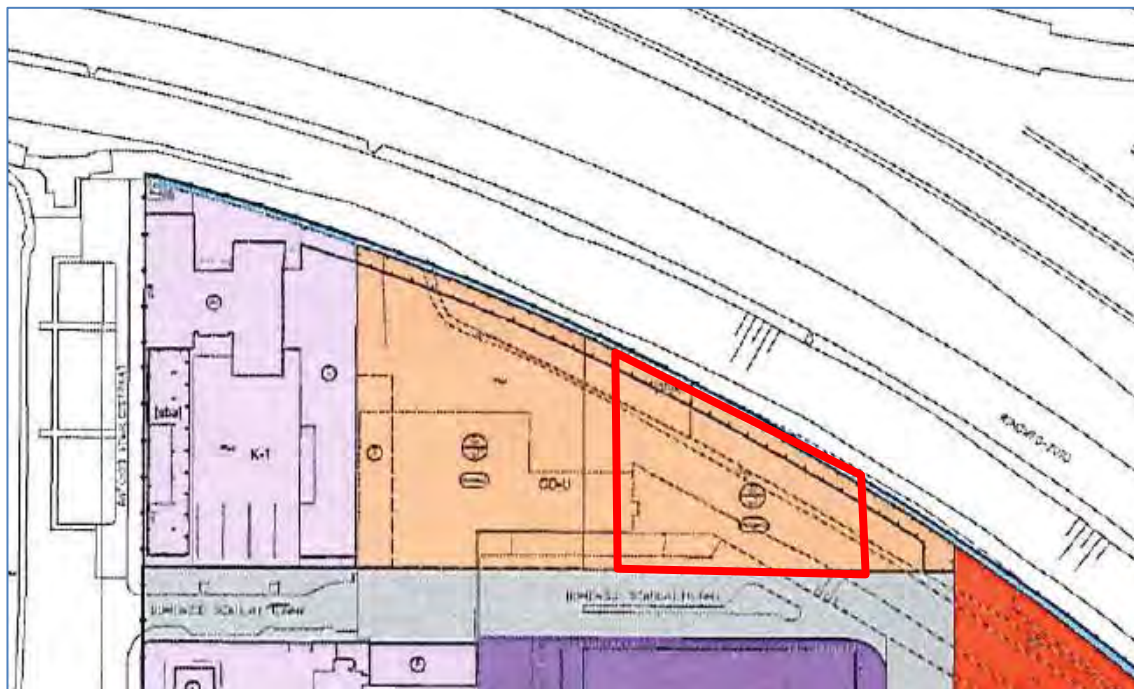
Wij hebben op 10 december 2019 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Amsterdam	AK	5048	(gedeeltelijk) 238
Amsterdam	AK	5050	(gedeeltelijk) 2.121
Amsterdam	AK	5052	(gedeeltelijk) 118.900
Totaal			121.259

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.

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

In beginsel vormt het nu geldende bestemmingsplan de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan “Zuidas-Vivaldi”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 22 juni 2016. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 5 november 2015 tot en met 16 december 2015 ter inzage gelegen.

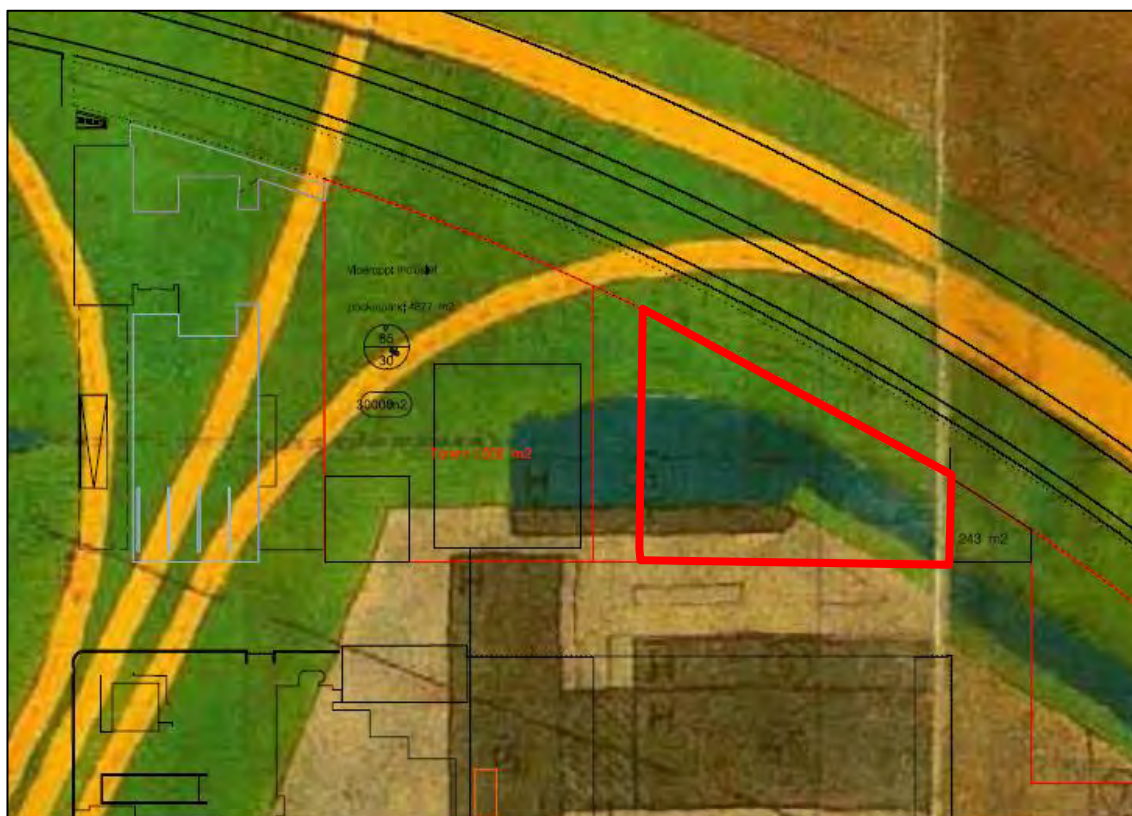


Fragment plankaart. Plangebied rood omkaderd.

Het plangebied heeft in dit plan de bestemming “Gemengd – uit te werken” met maatvoeringsaanduidingen maximum bebouwingpercentage 40, maximum bouwhoogte 85 meter en maximum vloeroppervlakte 30.000 m² b.v.o.

Deze bestemming betreft echter een uit te werken bestemming, welke nog niet is uitgewerkt in een uitwerkingsplan. Volgens vaste rechtspraak dient in zo’n geval voor de planologische vergelijking teruggegrepen te worden op het voorgaande bestemmingsplan (mits daarin voor het plangebied) geen uit te werken bestemming is opgenomen). Zie hiervoor de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen, rechtsoverwegingen 2.9 en 2.10.

In dit geval dient volgens de verstrekte informatie teruggegrepen te worden op het bestemmingsplan “Buitenveldert” uit 1973.



Fragment plankaart. Plangebied door gemeente ingetekend. Door SAOZ vet rood omkaderd.

Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

- Deels “Doeleinden van recreatie”, nader aangewezen voor “Openbaar groen (parken, plantsoenen, gemeenschappelijke tuinen, bermen enz. met bijbehorende paden en waterlopen)”, deze gronden mochten niet worden gebruikt voor het oprichten van bebouwing;
- Deels “Verkeersdoeleinden”, nader aangewezen voor “Rijwegen” (geel) en “Waterlopen” (blauw), deze gronden mochten niet worden gebruikt voor het oprichten van bebouwing;
- Voor wat betreft een smalle strook in een deel van de zuidzijde van het plangebied “Openbare gebouwen of gebouwen met bijzondere bestemming” (donker grijs met H) en “Erven behorende bij openbare gebouwen of gebouwen met bijzondere bestemming” (lichtgrijs).

Tijdelijke Vrijstelling

Ten tijde van de opname was het plangebied in gebruik als onderdeel van de bouwplaats inrichting van het naast het plangebied in aanbouw zijnde hotel. Er bevonden zich onder andere kantoorruimte voor de opzichter, toiletten en schafketen ter plaatse van het plangebied.

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:

- Er kon deels een parkeerdek, in 1 bouwlaag worden opgericht (in combinatie met het naastgelegen en de reeds ontwikkelde kavel 12);
- Voor het overige park/plantsoen zonder bebouwing.

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 nieuw bestemmingsplan.

Uitwerkingsplan

Volgens informatie zoals ontvangen van opdrachtgever was middels een uitwerkingsplan in de vigerende situatie het volgende mogelijk:

- 20.000 m2 bvo kantoren en 1.000 voorzieningen (exclusief parkeerlagen);
- Tot 10 m volledige footprint, daarboven 40 % bebouwd van de kavel;
- Maximale bouwhoogte 85 m1.

Bestemmingsplan

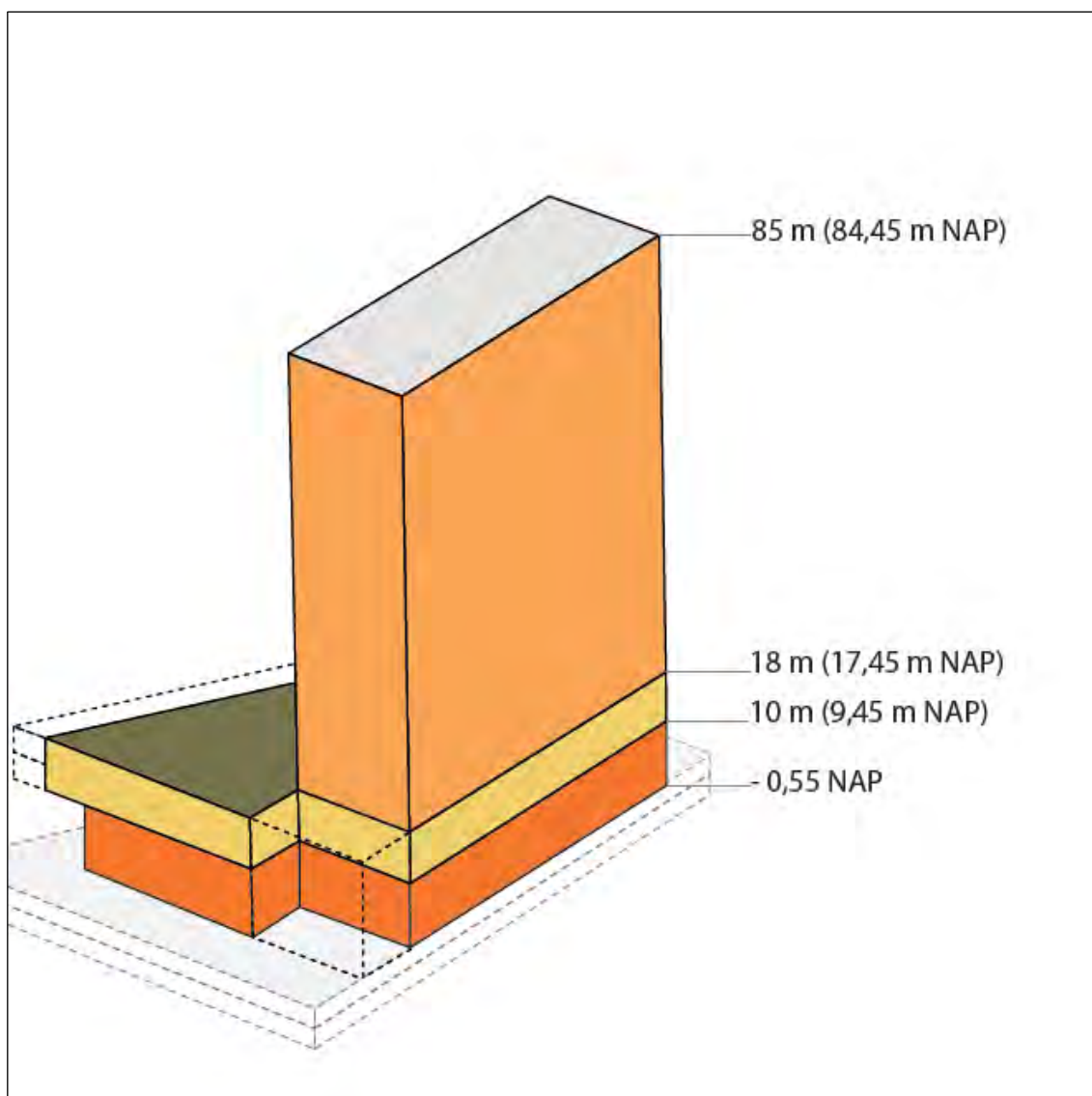
Met het nieuwe bestemmingsplan wordt in aanvulling op/afwijking van het uitwerkingsplan mogelijk gemaakt:

- Maximaal 10.000 m2 BVO extra kantoorprogramma.
- Tot 18 m1 onderbouw/plint i.p.v. 10 m1.
- Maximale bouwhoogte blijft 85 m1.
- Het maximum bebouwingspercentage van 40% zal op onderdelen wordt overschreden.
- Een parkeernorm van 1 op 250 m2 BVO (A-locatie).

Totale bouwvelop

Gelet op het vorenstaande voorziet de voorgelegde ontwikkeling in:

- De bouw van een kantoorgebouw met een plint van maximaal 18 m1 hoog. De plint strekt zich minimaal uit over de eerste twee bouwlagen van het gebouw en kent een minimale verdiepingshoogte van 4 meter. De maximale bouwhoogte van de toren bedraagt 85 m1;
- Het programma omvat maximaal 30.000 m² BVO bestaande uit kantoren en voorzieningen;
- Er zullen 103 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor voorzieningen wordt maatwerk toegepast.



Verbeelding uit "Bouwenveloppe Zuidas – kavel 13"

Ter plaatse van het plangebied wordt een programma gerealiseerd van maximaal 30.000 m² BVO (exclusief parkeren). Binnen dit programma geldt:

- a) Maximaal 29.700 m² BVO kantoorprogramma;
- b) Minimaal 300 m² BVO en maximaal 2.000 m² BVO voorzieningenprogramma;

De maximale bouwhoogte van de voorgenomen toren bedraagt 85 m1. De maximale bouwhoogte van de plint bedraagt 18 m1.

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

6.1 Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse planschade beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte planschade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten.

Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking. Daarbij is niet de feitelijke verandering van belang, maar hetgeen op grond van de huidige en nieuwe planologie maximaal kan worden gerealiseerd.

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een planologische verandering.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

In het plangebied is thans behoudens (deels) het parkeerdek in 1 bouwlaag, geen bebouwing van betekenis toegestaan. In de nieuwe situatie wordt het plangebied intensief bebouwd met een plint van maximaal 20 m1 hoog met daarop een tot 85 meter hoge toren. Hierdoor zal het uitzicht vanuit omliggende objecten worden belemmerd.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.

Door de aanzienlijke toename van de bebouwingsmassa, zal de bezonningssituatie c.q. daglichttoetreding van omliggende objecten wijzigen. Nadeel zal vooral kunnen optreden voor de objecten ten westen en oosten van het plangebied.

Karakter van de bestemming

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bezien wij de gevolgen van de mutatie voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

Door de toename van de voorgenomen bouwmassa zal het plangebied verder verstenen en de exclusiviteit van de bestaande, naastgelegen torens/bebouwing zal worden aangetast doordat deze verder ingesloten komt te staan.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

Door de toename van de bouwmassa, de bouwhoogte en het voorgenomen gebruik kan de privacy van nabij gelegen objecten in beginsel verder worden aangetast.

Windhinder

Bij hoogbouw kan de windsituatie op het maaiveld veranderen. Bij gebouwen van 85 m1 wordt in de regel een windhinderstudie uitgevoerd en dat daar waar nadelige windeffecten op maaiveldniveau optreden deze op gebouwniveau dienen te worden opgelast. Er is op het moment van opstellen van het advies nog geen windstudie uitgevoerd en vooralsnog hanteren wij als uitgangspunt dat er in beginsel een planologisch nadeel kan ontstaan.

Hinder

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaraan inherente vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling kan leiden tot een

toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan mag echter volgens de jurisprudentie alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

De toevoeging van ruim 30.000 m² BVO zal leiden tot een intensivering van het gebruik binnen het plangebied en een toename van verkeersbewegingen. Hoewel ter plaatse van de beoogde ontsluiting (in planologisch opzicht) deels al een parkeerdek met ontsluiting op ongeveer dezelfde plek aanwezig is, zal deze ontsluiting wel intensiever worden gebruikt. Het geheel overziende zal de ontwikkeling leiden tot een toename van (verkeers)hinder.

Milieu

Indien nieuwe milieugevoelige functies, nabij bestaande bedrijvigheid worden gerealiseerd kan dit van invloed zijn op de mate waarin het bedrijf hinder mag veroorzaken.

Vlakbij het plangebied staat de 146 meter hoge communicatietoren van Cellnex. Ten aanzien van de zendmast staat in de bouwveloppe het volgende opgenomen:

De in het gebied aanwezige zendmast van Cellnex (voorheen Alticom) kan ervoor zorgen dat rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van straalverbindingen voor telecom en omroepzenders. De gemeente zal laten onderzoeken waar de ontwikkelaar rekening mee dient te houden ten gevolge van de aanwezigheid van de zendmast. Dit kan ertoe leiden dat ten gevolge van de nabijheid van straalverbindingen maatregelen aan het gebouw getroffen moeten worden teneinde elektrische apparaten in het gebouw voldoende te laten werken. Mogelijk dienen straalverbindingen te worden verplaatst. Een en ander dient nader onderzocht te worden door de ontwikkelaar wanneer het definitief toe te voegen gebouwwolume bekend is en voorafgaand aan de indiening van het voorlopig ontwerp. Dit kan aan de hand van (bijvoorbeeld) een veldsterktemeting op een van de nabijgelegen gebouwen plaatsvinden. Uitgangspunt in ons advies is derhalve dat bij de ontwikkeling, indien nodig, zodanige bouwkundige voorzieningen aan het nieuwe gebouw zullen worden aangebracht dat de exploitatie van de communicatietoren niet belemmerd wordt.

Gelet op voorgaande gaan wij er vanuit dat eventuele problemen ten aanzien van de zendmast tussen partijen zal worden opgelost, zodat wij in overleg met opdrachtgever de zendmast verder buiten beschouwing zullen laten.

Inkomensschade door uitvoering van het bouwplan

Indien een ontwikkeling voorziet in grootschalige nieuwbouw, kan door de uitvoering daarvan de bereikbaarheid en/of het gebruik van omliggende objecten belemmerd worden. De inkomensschade die hierdoor ontstaat kan afhankelijk van de omstandigheden uit hoofde van het wettelijke stelsel van planschade of uit hoofde van het buitenwettelijke stelsel van nadeelcompensatie voor vergoeding in aanmerking komen.

Van belang is dat de werkzaamheden zodanig dienen te worden uitgevoerd dat het gebruik van de aangrenzende gebouwen en terreinen zonder gevaar, zonder overlast (lawaai, stof, trillingen e.d.) en overeenkomstig hun bestemming kan worden voortgezet. Indien aan voorgaande niet wordt voldaan, is de kans groot dat dat er sprake zal zijn voor een vergoeding in aanmerking komende inkomensschade zal ontstaan. Wij hebben hier echter geen verdere informatie over ontvangen en laten het onderwerp verder buiten beschouwing in dit advies.

Luchthavenindelingsbesluit

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib) is gebaseerd op paragraaf 8.2.1 van de Wet luchtvaart (WI). Met het Lib wordt met kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het Lib bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van het gebruik van gronden en de (hoogte van) bebouwing, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven. Het voorliggende plan valt binnen het beperkingengebied voor hoogte. Het bouwplan blijft echter onder de maximaal toegestane hoogte.

Concurrentie

Met betrekking tot dit aspect merken wij op dat artikel 6.1 Wro alleen ziet op planologische wijzigingen en niet op feitelijke veranderingen. Volgens vaste Afdelingsjurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRvS 31 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3518, Hengelo) hebben planologische maatregelen niet als doel de onderlinge concurrentieverhoudingen in een gebied te reguleren of de marktpositie van de in een bepaald gebied gevestigde bedrijven

te beschermen. Toegenomen concurrentie kan weliswaar worden aangemerkt als een gevolg van de planologische verandering, maar is geen ruimtelijk gevolg daarvan. Eventuele schade die uit de planologische wijziging voortvloeit komt niet voor vergoeding volgens artikel 6.1 Wro in aanmerking.

6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Zicht (grotere bouwmassa);
- Schaduw (grotere bouwmassa);
- Karakter (verdere verstening);
- Privacy (inkijk vanuit andere richtingen en hoogten);
- Hinder (intensivering gebruik en verkeer);
- Windhinder.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak ontstaan naar verwachting echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete beoordeling.

6.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.

Cluster	Adres
1	Het Rai-complex ten noorden
2	Het in aanbouw zijnde hotel ten oosten
3	Datacenter KPN en kantoorgebouwen ten zuiden
4	EMA gebouw ten westen

De overige objecten in de buurt van het plangebied hebben vanwege hun ligging en/of tussenliggende (al dan niet planologisch mogelijke) bebouwing geen, of geen relevante relatie met het plangebied.

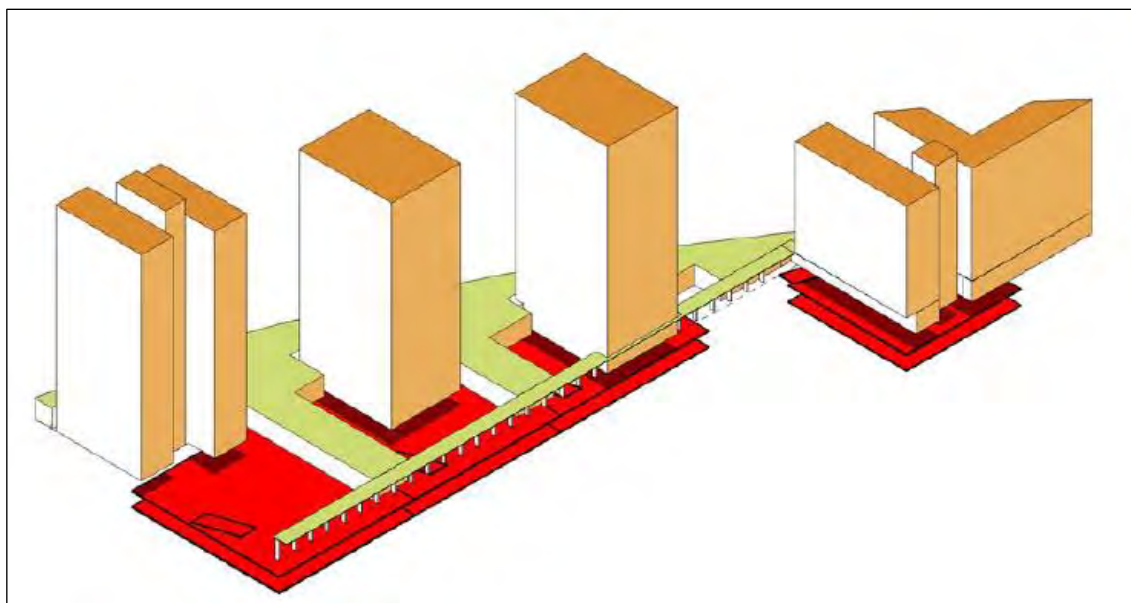
7 OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING

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. In dit kader is ons de volgende informatie verstrekt:

Vivaldi Herziening Stedenbouwkundig Programma van Eisen d.d. maart 2005 (aangeleverd als “uitvoeringsbesluit Vivaldi februari 2006”)

In dit document maakt het plangebied deel uit van de A10 zone. De beoogde ontwikkeling wordt beschreven op de pagina's 41 tot en met 46. Deze zone wordt beschouwd als een podium waarin op een plint van 8 tot 10 meter hoog een aantal torens komen.

In dit document wordt nog gesproken van een bouwhoogtebeperking in verband met de straling van de zendmast. Verder wordt voor kavel 13 een bouwhoogte genoemd van 85 meter.



Afbeelding van pagina 44.

Ook wordt een alternatief uitgewerkt met een lager hoogte indien geen afspraken gemaakt worden over het bouwen boven de stralingsgrens.

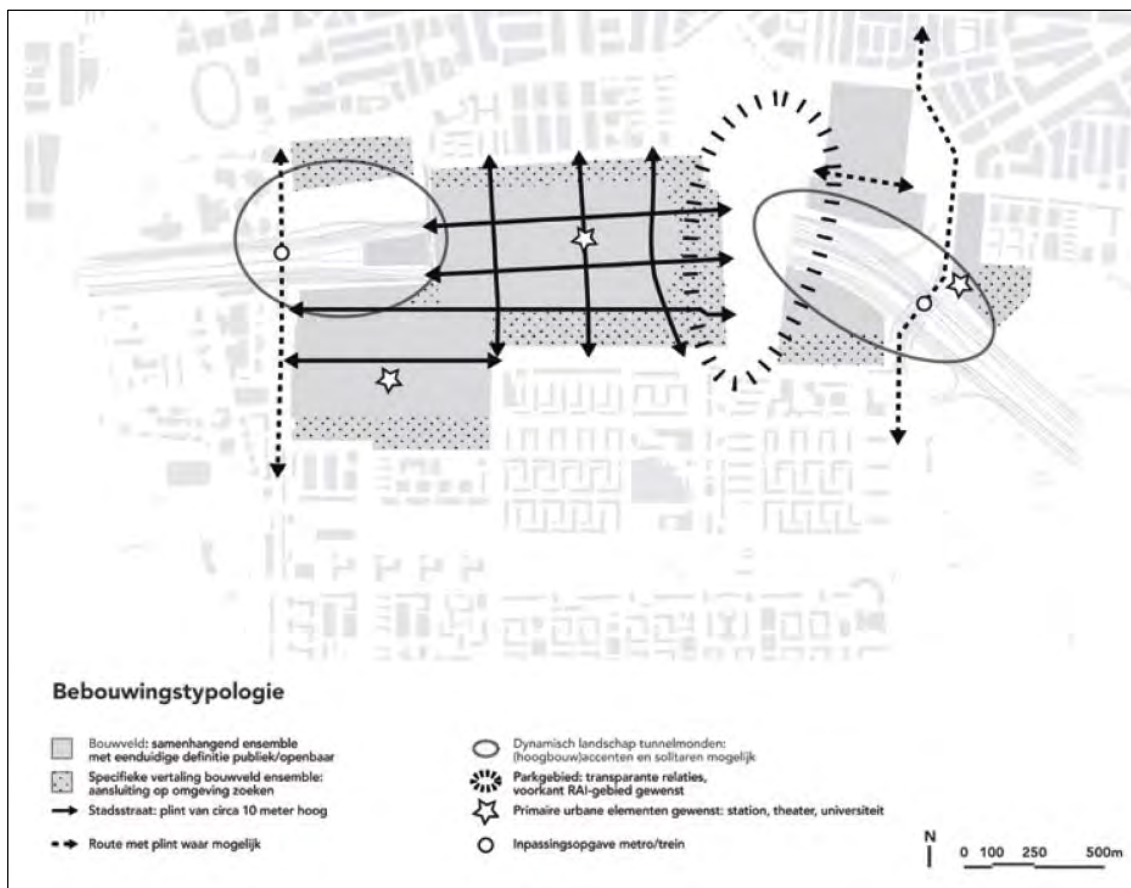
Hoewel de uitwerking in dit plan niet helemaal overeenkomt met het thans voorliggende project – zo is de plint 8 meter lager – kan dit document wel relevant zijn voor het onderwerp voorzienbaarheid. Volgens rechtspraak dient men namelijk rekening te houden met nadelige afwijkingen in dergelijke plannen.

Publicaties van dit document zijn ons niet verstrekt.

Visie Zuidas 2009

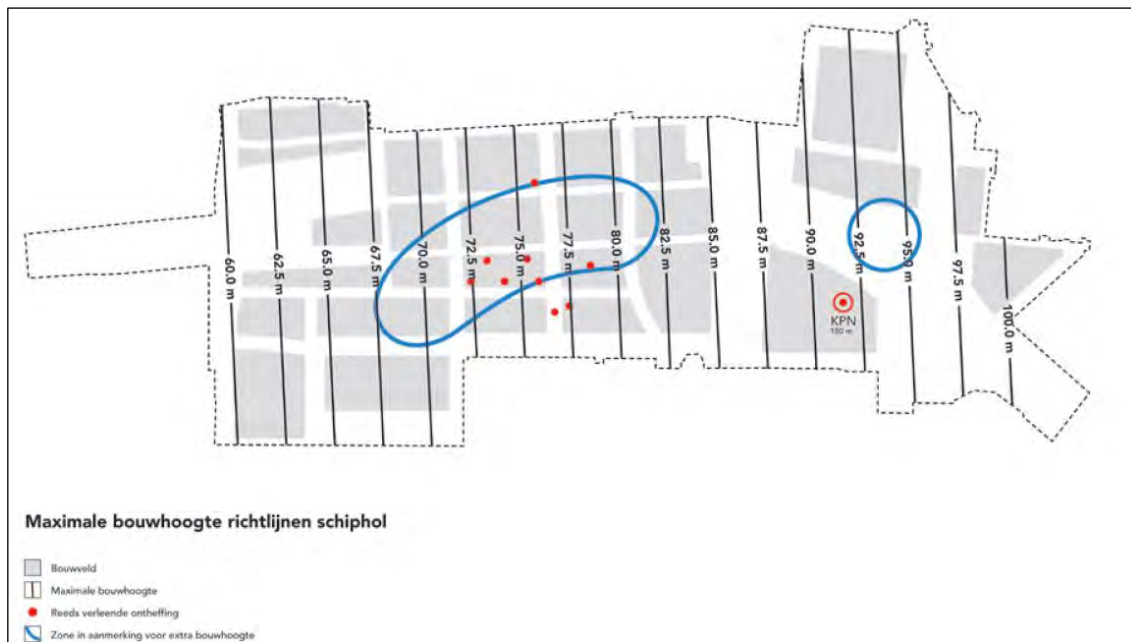
Deze visie is door de gemeenteraad vastgesteld op 9 september 2009.

In dit document is op pagina 82 een kaartje met bebouwingstypologie opgenomen. Het plangebied ligt binnen het gebied “Dynamisch landschap tunnelmonden: (hoog)bouwaccenten en solitaren mogelijk.”



Kaartje pagina 82.

Op pagina 88 is een kaartje “Maximale bouwhoogte richtlijnen Schiphol” opgenomen. Op dit kaartje ligt het plangebied in een zone met hoogten van 87,50 tot 92,50 meter.



Kaartje pagina 88.

Op pagina 89 staat in paragraaf “7.3 Bouwhoogte” vermeld:

“De gebouwstructuur in Zuidas bestaat overwegend uit een onderbouw van 30 meter hoogte waarop torens geplaatst zijn. Dit principe maakt bouwen in een hoge dichtheid mogelijk. Bij een maximale hoogte van 30 meter is een goede dag- en zonlichttoetreding in binnenhoven mogelijk.

De maximumhoogte van de torens houdt rekening met de hoogtebeperkingen van de aanvliegeroute naar de luchthaven Schiphol. De bouwhoogtecontouren uit het Luchtvaart Indeling Besluit (LIB) zijn hierbij maatgevend.”

Publicaties van dit document zijn ons niet verstrekt.

Nota Hoogbouw Amsterdam

Deze nota is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 10 mei 2011. In dit document maakt het plangebied – de Zuidas – deel uit van de zuidflank van Amsterdam. Over dit gebied staat in de nota het volgende vermeld:

“In de zuidflank laat de hoge ontwikkeldruk zich prima vertalen in hoogbouw tot 60 meter, bij belangrijke knooppunten liefst nog hoger. Daar bestaat de voorkeur voor hoogbouwclusters en –ensembles.”

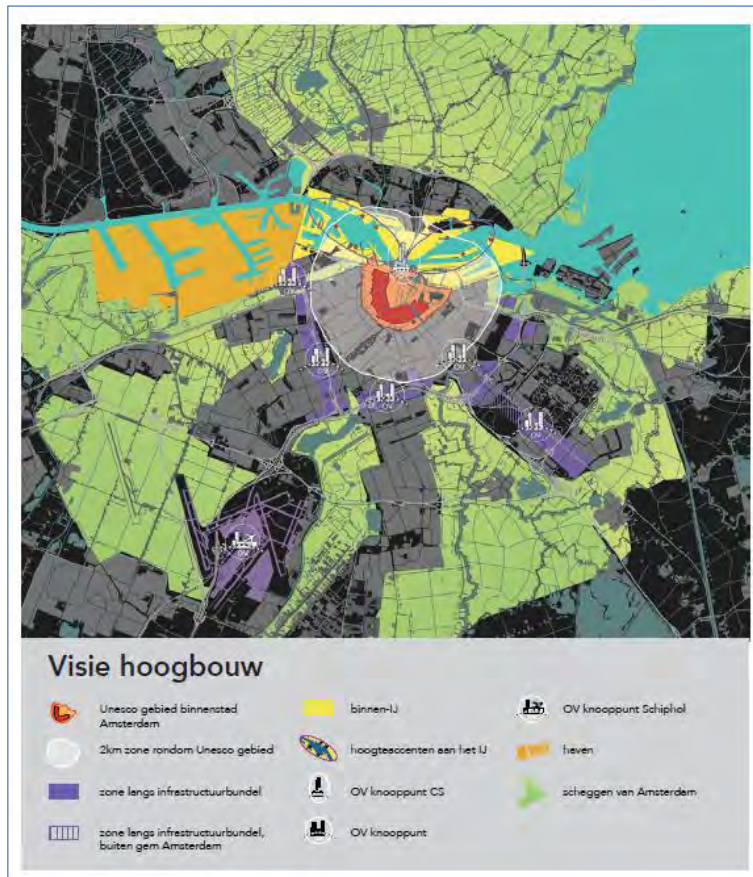
Publicaties van dit document zijn ons niet verstrekt.

Structuurvisie Amsterdam 2040

Deze structuurvisie heeft in ontwerp ter visie gelegen vanaf 25 februari 2010. Het ontwerpdocument is ons ook verstrekt. Dit document is vastgesteld op 26 januari 2010 en op 24 februari 2010 gepubliceerd in de Staatscourant 2010, nr. 2529.

De definitieve structuurvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 februari 2011 en is vanaf 28 april 2011 voor eenieder ter inzage gelegd. Hiervan is bericht gedaan in de Staatscourant van 27 april 2011. In die publicatie is aangegeven dat het een strategisch beleidsdocument voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad betreft.

In die publicatie is aangegeven dat het een strategisch beleidsdocument voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad betreft. In deze structuurvisie staat op diverse plaatsen vermeld dat in de zuidflank of op de zuidas langs de A10 hoogbouw van 60 meter of meer is voorzien. Het onderhavige gebied maakt deel uit van het op de kaart “Visie Hoogbouw” op pagina 117 als “zone langs infrastructuurbundel” aangeduid gebied.



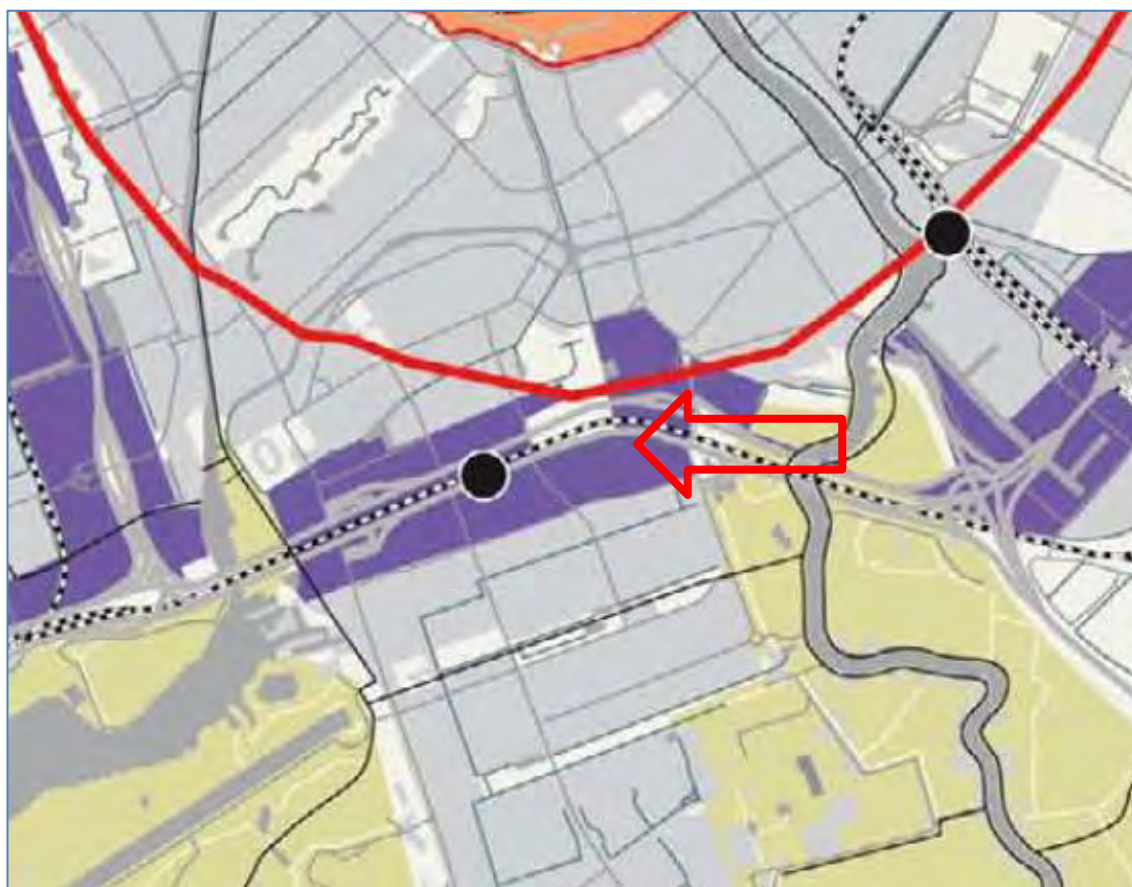
Kaart visie hoogbouw



Fragment kaart "Visie Hoogbouw" met aanduiding plangebied

Verder noemen wij in dit advies hoofdstuk 4 ruimtelijke structuur van de structuurvisie. In paragraaf 4.1 wordt aandacht besteed aan hoogbouw. Onderdeel van dit hoofdstuk is de kaart "Hoogbouw in Amsterdam". Het plangebied ligt in een paarse zone. Daarover wordt vermeldt dat daar hoogbouw wordt gestimuleerd. Overigens staat daarbij ook vermeld dat het niet de bedoeling is dat alle bebouwing binnen die zones naar een hoogte van 60 meter of meer reikt.

In paragraaf 4.1.1 staat echter vermeld dat in de zuidflank de hoge ontwikkeldruk zich prima laat vertalen in hoogbouw tot 60 meter, bij belangrijke knooppunten liefst nog hoger. Daar bestaat de voorkeur voor hoogbouwclusters en –ensembles. Voorts staat in dat onderdeel vermeld dat ook in de zone langs de Ringlijn en de rijkswegen wordt ingezet op verdichting en toepassing van hoogbouw, met name rond metrostations en NS stations. Daarbij wordt een gedifferentieerd hoogbouwmilieu beoog, met ensembles vanaf circa 60 meter hoogte bij de knooppunten.



Fragment kaart "Hoogbouw in Amsterdam" met aanduiding plangebied

Naar onze mening kan uit dit document worden afgeleid dat binnen het plangebied hoogbouw tot in ieder geval 60 meter en mogelijk ook hoger is voorzien.

Voorts is het document op afdoende wijze gepubliceerd en is de publicatie voldoende duidelijk. Op basis van dit document diende men derhalve rekening te houden met een ontwikkeling als de onderhavige vanaf in ieder geval 27 april 2011. Wij hebben echter geconstateerd dat de ontwerpstructuurvisie Amsterdam 2040 is vastgesteld op 26 januari 2010 en vanaf 25 februari 2010 ter inzage gelegd. Deze ter visielegging is op 24 februari 2010 gepubliceerd in de Staatscourant. Op basis van het ontwerp structuurvisie diende men derhalve rekening te houden met een ontwikkeling als de onderhavige vanaf in ieder geval 25 februari 2010.

Welstandsnota Zuidas

Deze nota is in november 2011 vastgesteld.

In dit document wordt het plangebied op pagina 12 beschreven. Daarover staat vermeld: "Langs het Amaliapark en de A10 zijn er torens van maximaal 85 hoogte op een onderbouw."

Publicaties van dit document zijn ons niet verstrekt.

Conclusie actieve risicoaanvaarding

Uit bovengenoemde informatie blijkt dat al langere tijd sprake is van ontwikkelingen op de te beoordelen locatie. Om deze informatie aan de eigenaren van de omliggende objecten te kunnen tegenwerpen is echter van belang dat de documenten op de daarvoor bedoelde wijze openbaar zijn gemaakt c.q. ter visie hebben gelegen en dat daarvan op de gebruikelijke wijze kennis is gegeven, waarbij die publicaties ook voldoende duidelijk zijn over de inhoud van de documenten. Op dit moment beschikken wij over die informatie voor wat betreft de het ontwerp Structuurvisie Amsterdam (en ook het later vastgestelde (definitieve) Structuurvisie Amsterdam). Op basis daarvan kan naar verwachting aan partijen die na 25 februari 2010 rechten met betrekking tot de omliggende objecten hebben verkregen, voorzienbaarheid worden tegengeworpen.

Vanaf 25 februari 2010 was naar onze mening voorzienbaar dat ter plaatse van het plangebied mogelijke hoogbouw van 60 m1 mogelijk was in de toekomst.

8 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

Op de eventuele waardevermindering dient het normaal maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat onderzocht moet worden in hoeverre de waardedaling binnen het normale maatschappelijke risico valt waardoor deze op grond van artikel 6.2 Wro geheel of gedeeltelijk voor rekening van de betrokkenen behoort te blijven. Op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt daarbij een minimale aftrek van 2% van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade. Afweging van alle er toe doende omstandigheden kan leiden tot de conclusie dat, op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro, een groter deel van de schade voor rekening van betrokkenen dient te blijven. Het is daarom niet uit te sluiten dat, na beoordeling van de in de jurisprudentie opgenomen criteria voor de huidige ontwikkeling, in een toekomstige planschadeprocedure een bedrag groter dan 2% van de waarde, in mindering kan worden gebracht op de schade.

Relevante criteria

Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee betrokkenen rekening hadden kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. De te toetsen relevante criteria daarbij zijn:

1. Betreft het in algemene zin een normale maatschappelijke ontwikkeling;
2. In hoeverre past de ontwikkeling in de ruimtelijke structuur van de omgeving;
3. Past de ontwikkeling in het meerjarige planologische beleid.

Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de betrokken onroerende zaak en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Daarbij geldt wel dat aan de

afstand en aan de omvang van het nadeel als zodanig geen zelfstandige betekenis toekomt, omdat deze factoren zich vertalen in de hoogte van het schadebedrag.

Maximale hoogte van de drempel bij risicoanalyses

Wij zijn ons ervan bewust dat uit de rechtspraak volgt dat de drempel maximaal 5% kan bedragen. Gelet op het karakter van een risicoanalyse planschade en het aan de maximale drempel verbonden procesrisico, hanteren wij in een risicoanalyse desondanks maximaal een drempel van 4%. Extra reden daarvoor is dat de wetgever in het kader van de in procedure zijnde Omgevingswet heeft gekozen voor een vaste en dus maximale drempel van 4%.

In het onderstaande gaan wij op hoofdlijnen na of er in deze zaak aanleiding kan zijn voor een hogere drempel dan 2% op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro. De concrete verwerking zal bij de beoordeling van de clusters plaatsvinden.

Globale beoordeling van de criteria

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico bij benadering als volgt.

- 1 *Kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee men rekening had kunnen houden, in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen?*

De aard van de onderhavige ontwikkeling – hoogbouw op de Zuidas (een gemengd gebied) met overwegend kantoren waar voor een deel al hoogbouw aanwezig was en recent is ontwikkeld c.q. gerealiseerd - is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee een aanvrager theoretisch rekening had kunnen houden.

- 2 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving?*

Gelet op de structuur van de omgeving, een intensief bebouwd gebied met diverse

hoogbouwaccenten, kan de nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid grotendeels als passend worden aangemerkt.

3 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen het gevoerde planologische beleid?*

De planologische ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, en moet in zoverre als passend in het gevoerde ruimtelijk beleid worden beschouwd. Belangrijker is dat de ontwikkeling past binnen het langjarig, door de gemeente vastgestelde beleid. Gelet op hetgeen wij hebben overwogen is hoofdstuk 7 is ter plaatsen van de Zuidas al vanaf 20/05/2006 sprake van eventuele toekomstige hoogbouwaccenten.

Conclusie

Alles in aanmerking genomen, komen wij tot de slotsom dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting 3% van de waarde van de omliggende objecten wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren daarvan zal kunnen worden gelaten (deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro).

9 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. Er zijn uiteraard ook andere afspraken denkbaar.

Met geen van de eigenaren van de omliggende objecten zijn afspraken gemaakt die te maken hebben met de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

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.

Marktwaaarde in verhuurde staat

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed in verhuurde staat tussen een bereidwillige koper, niet zijnde de huurder, 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 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 objecten zijn verhuurd. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Funda in business. Voorts is van belang dat de mogelijk te treffen objecten overwegend kantoorgebouwen betreffen. We noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Oppervlakte in m2 VVO	transactiedatum	Huurprijs in €
Antonio Vivaldistraat 2-8	656	06-03-2019	285/m2/jaar*

*Laatst bekende vraagprijs

Markt

Voor de beeldvorming hebben wij de bekende websites van aanbieders van onroerend goed bekeken om na te gaan of er in de omgeving van het te taxeren vastgoedobject relevante objecten te huur of te koop worden aangeboden.

Funda in business

Volgens Funda in business werden er, tijdens het samenstellen van dit rapport, nabij het te taxeren vastgoedobject de volgende relevante objecten aangeboden.

Adres	Oppervlakte in m ² VVO	Vraagprijs / huurprijs in €
B. Strozilaan 336-338	621	265
De Boelelaan 7	1.162	265
De Boelelaan 7	2.575	275
Gustav Mahlerplein 117	1.014	305
De Klencke 10/12	1.577	340

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

Huurprijzen binnen de gemeente

De huurprijzen van bestaande ruimte in de gemeente Amsterdam op de Zuidas bevinden zich in een bandbreedte van ongeveer € 250,--/m² tot € 425,--/m² per jaar (Bron: Factsheet Kantorenmarkt Cushman & Wakefield medio 2018). In dit advies bepalen wij de huurwaarde op € 300,--/m²/jaar.

Rendementen binnen de gemeente

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 behoorlijk veel marktgegevens beschikbaar. De aanvangsrendementen van bestaande kantoorruimte in de gemeente Amsterdam die zijn gelegen op de “beste locaties” bevinden zich in een bandbreedte van ongeveer 3,5 % tot 6 % (Bron: Factsheet Kantorenmarkt Cushman & Wakefield medio 2018). In dit advies bepalen wij het bruto aanvangsrendement op 5,75 %. Dit komt ongeveer overeen met factor 17.39

Taxatiemethode

Het te taxeren vastgoedobject heeft een duidelijk gelijksoortig karakter en er is heel veel

marktinformatie beschikbaar. Daar past mede de vergelijkende methode bij. Wij maken specifiek gebruik van de directe vergelijkingsmethode. Deze methode wordt gebruikt om de verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van courante onroerende zaken te bepalen. Hiervoor worden bekende transactiegegevens gebruikt. De gerealiseerde verkopen worden met elkaar vergelijkbaar gemaakt door de gegevens te analyseren. De resultaten van de analyse worden vergeleken met de te taxeren onroerende zaak door middel van de geconstateerde bedragen per m² of m³. Ook kan in geschikte situaties de te taxeren onroerende zaak direct worden vergeleken met één of meerdere geschikte referenties.

In het kader van risicoanalyses werken wij overwegend met een vereenvoudigde taxatiemethodiek waarbij wij onder andere de effecten met betrekking tot de erfpacht buiten beschouwing hebben gelaten. De opgenomen verkorte berekening worden gebruikt om opdrachtgever een indruk van het risico op planschade te geven. Nadrukkelijk wordt vermeld dat diverse, niet gespecificeerde overwegingen die ondergetekende heeft laten gelden, bij de uiteindelijke uitkomsten ook van invloed zijn geweest. Hierbij valt onder meer te denken aan het intuïtief oordeel.

11 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
1	Het Rai-complex

Dit complex ligt ten noorden van het plangebied, op een afstand van ruim 220 meter. Het wordt van het plangebied gescheiden door de snelweg A10 en de tussen beide rijrichtingen gelegen spoorlijn.

Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster

Hoewel de verandering ter plaatse van het plangebied aanzienlijk is, zal dit voor dit object met name het zicht wijzigen. Echter blijven de bebouwingsmogelijkheden, de gebruiksmogelijkheden en de exploitatiemogelijkheden van het RAI complex gelijk. Gelet op de aard en bestemming daarvan alsmede de tussengelegen afstand en functie, zal de voorgenomen ontwikkeling naar verwachting geen nadelige effecten hebben.

Cluster	Adres
2	Het in aanbouw zijnde hotel ten oosten

Dit in aanbouw zijnde hotel (van der Valk Zuidas) ligt ten oosten/zuidoosten naast het plangebied. Het hotel grenst deels aan het plangebied en wordt deels van het plangebied gescheiden door de openbare weg en het object uit cluster 3.



Door de aanzienlijke toename van de bouwmassa direct naast dit gebouw zal het zicht voor een gedeelte van dit object aanzienlijk veranderen. Daarnaast zal daardoor sprake zijn van schaduwwerking c.q. beperking van de lichtinval. Ook zal sprake zijn van inkijk in het gebouw vanuit een ander gebouw op relatief korte afstand, waardoor de privacy van een gedeelte van het gebouw kan worden beïnvloed. In beginsel is een hotel daar echter minder gevoelig voor dan een woonobject.

Doordat op zeer korte afstand naast dit gebouw een toren wordt gerealiseerd verliest het gebouw de exclusiviteit die het ontleent aan de huidige solitaire ligging als hotel. Voorts kunnen de meer ingesloten ligging en de toename van (verkeers)hinder als gevolg van de intensivering van het gebruik in het gebied leiden tot onder meer een verminderde situeringswaarde.

Hoewel de gebruiks- en exploitatiemogelijkheden van het hotel naar verwachting gelijk blijven en een hotel minder gevoelig is voor de in paragraaf 6.2 genoemde nadelige aspecten, zijn wij van mening dat voor een gedeelte van dit object toch sprake zal zijn van een planologisch nadeel.

Anderszins verzekerd

Wij hebben eerder geconcludeerd dat dit onderwerp niet aan de orde is.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen is niet uit te sluiten dat in een concrete planschade procedure op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro een hogere aftrek wegens normaal maatschappelijk risico zal kunnen worden toegepast dan het forfait van 3% als bedoeld in lid 2 van dat artikel.

Voor de huidige ontwikkeling kunnen wij dat echter nog niet met zekerheid stellen, daar de jurisprudentie op dit punt nog in beweging is en het toepassen van een hogere drempel de nodige procesrisico's kent. Daarom hanteren wij een aftrek van 2% van de waarde van de objecten.

Taxatie van de omvang van het nadeel

Door de voorgenomen verandering kunnen wij thans niet uitsluiten dat een deel van het hotel enig nadeel zal ondervinden van de nieuwbouw. Volgens informatie op internet omvat het hotel 245 luxe hotelkamers en diverse conferentieruimtes. De marktwaarde van een hotel c.q. de hotelkamers wordt over het algemeen bepaald op basis van de exploitatie van het hotel. Omdat het in dit geval een in aanbouw zijnde hotellocatie betreft, is er thans nog geen sprake van de exploitatie van het hotel.

Gelet op voorgaande kan in het onderhavige geval slechts een indicatieve taxatie worden uitgevoerd. De waardevermindering is bepaald aan de hand van een bureautaxatie, waarbij de situatie alleen vanaf de straatzijde is bekeken, voorts kunnen wij thans niet op de hoogte zijn van het afwerkingsniveau en kwaliteit van de overige voorzieningen. Wellicht ten overvloede merken wij op dat, buiten het feit dat het thans niet mogelijk is om het object van binnen te inspecteren, in het kader van de aard van het advies het object niet van binnen is getaxeerd. Eventuele waardebeïnvloedende elementen die vanaf de straat c.q. openbaar gebied niet zichtbaar zijn, zijn derhalve niet meegenomen in de taxatie.

Om het waardeniveau van courante objecten te bepalen zijn wij nagegaan of er maatgevende objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata, Vastgoedmarkt en PropertyNL. Referentietransacties en/of exploitatiecijfers zijn op deze markt niet of nauwelijks beschikbaar en wij hebben dan ook geen geschikte referentie aangetroffen.

Aan de hand van branchegegevens, gemiddelde kamerprijzen, bezettingsgraden en overige marktgegevens hebben wij wel een gemiddelde waarde per hotelkamer kunnen berekenen, behorende bij een hotel als nu (in aanbouw) in het geding met eigen restaurant en vergaderfaciliteiten. Aan de hand van deze kengetallen hebben wij vervolgens hierna het object beoordeeld. Voorts hebben wij voor ons advies hebben onder andere de volgende bronnen geraadpleegd:

1. Dutch Hotel City index 2018 (Horewatch HTL);
2. Hotelmarkt , Colliers International;
3. Hospitality management, Hosta 2017;
4. Kenniscentrum Horeca;
5. Website Blue Square Hotel;

Omdat de indeling van het hotel vanaf de openbare weg niet goed kan worden ingeschat hanteren wij als uitgangspunt dat circa 30% van de 245 kamers, zijnde 75 hotelkamers door de voorgenomen ontwikkeling een planologisch nadeel kunnen ondervinden. Gelet op bovenstaande bronnen, data en rekening houdend met alle relevante feiten, dienen wij bij een concrete taxatie uit te gaan van de volgende data:

Type object			
Gemiddelde prijs per kamer (januari – december)			€ 175,--
Gemiddelde bezettingsgraad			84,4%
Aantal hotelkamers met relevante relatie met het plangebied			75
Huur hotelkamer/percentage van de omzet			16 %
BTW tarief voor “verstrekken van logies voor een korte periode”			9%

TAXATIE VAN DER VALK HOTEL WAARDE VIGERENDE SITUATIE			
GEMIDDELDE KAMERPRIJS	175		
GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD	84,8%		
AANTAL KAMERS	245		
AANTAL DAGEN	365		
OMZET			€ 13.270.670
CORRECTIE BTW	9%		€ 1.095.743
OMZET EXCLUSIEF BTW			€ 12.174.927
HUURPRIJS HOTELKAMERS	16,00%	van de omzet excl. BTW	€ 1.947.988
BRUTO AANVANGSRENDEMENT	5,75%		
FACTOR	17,39		
HUURWAARDE			€ 33.875.516
CORRECTIE NA KOSTEN KOPER 7%	0,9345794		€ 31.659.359
AFRONDING			€ 40.641
MARKTWAARDE			€ 31.700.000

In het voorgenomen regime kan bij circa 30% van de kamers, zijnde 75 kamers (afgerond) sprake zijn van een relevant planologisch nadeel door de voorgenomen ontwikkeling. De gemiddelde kamerprijs zal naar verwachting lager zijn en de bezettingsgraad van de onderhavige kamers zal naar beneden moeten worden bijgesteld. Voor de overige 170 kamer is geen sprake van een relevant planologisch nadeel. Wij hanteren in de volgende taxatie volgende data met betrekking tot de hotelkamers met relevante relatie tot het plangebied;

Type object			
Gemiddelde prijs per kamer (januari – december)			€ 165,--
Gemiddelde bezettingsgraad			80 %
Aantal hotelkamers met relevante relatie met het plangebied			75
Huur hotelkamer/percentage van de omzet			15,5 %
BTW tarief voor “verstrekken van logies voor een korte periode”			9%

TAXATIE VAN DER VALK HOTEL WAARDE VOORGENOMEN SITUATIE			
GEMIDDELDE KAMERPRIJS	175		
GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD	84,8%		
AANTAL KAMERS	170		
AANTAL DAGEN	365		
OMZET 1		€ 9.208.220	
GEMIDDELDE KAMERPRIJS	165		
GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD	80,0%		
AANTAL KAMERS	75		
AANTAL DAGEN	365		
OMZET 2		€ 3.613.500,00	
TOTAAL OMZET			€ 12.821.720,00
CORRECTIE BTW	9%		€ 1.058.674
OMZET EXCLUSIEF BTW			€ 11.763.046
HUURPRIJS HOTELKAMERS	16,00%	van de omzet excl. BTW	€ 1.882.087
BRUTO AANVANGSRENDEMENT	5,75%		
FACTOR	17,39		
HUURWAARDE			€ 32.729.499
CORRECTIE NA KOSTEN KOPER	0,9345794		€ 30.588.315
7%			
AFRONDING			-€ 88.315
MARKTWAARDE			€ 30.500.000

Uit de navolgende berekening blijkt, dat er sprake is van een substantieel planschaderisico:

Waardering			
Waarde vigerend regime in €			31.700.000
Waarde voorgenomen regime in €			30.500.000
Subtotaal planschaderisico in €			1.200.000
Normaal maatschappelijk risico in €	3% van 28.0000.000		-/- 951.000
Planschaderisico in € (afgerond)			250.000

Actieve risicoaanvaarding

De gronden zijn echter op 28 juni 2017 in erfpacht uitgegeven door de gemeente Amsterdam aan de eigenaar van het hotel (Van der Valk Hotel Amsterdam-Zuid-As B.V) Op dat moment diende op grond van in ieder geval het bestemmingsplan "Zuidas-Vivaldi" al rekening te worden gehouden met grootschalige ontwikkelingen op Kavel 13 (en 12).

Gelet hierop zal geen voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade ontstaan voor deze twee objecten.

Daarbij was de ontwikkeling ten tijde van de uitgifte in erfpacht hoogst waarschijnlijk ook voorzienbaar op basis van de ontwerp Structuurvisie Amsterdam 2040, zodat naar verwachting de waardedaling voor rekening van die partij dient te blijven.

Cluster	Adres
3	Datacenter KPN en kantoorgebouwen ten zuiden van het plangebied

Deze objecten betreffen een datacenter van KPN aan de Barbara Strozzi laan 251, een kantoor(verzamel)gebouw in 10 bouwlagen aan de Barbara Strozzi laan 201 t/m 229 (Vivaldi I) en een kantoor(verzamel)gebouw in 13 bouwlagen aan de Barbara Strozzi laan 101 t/m 125 (Vivaldi II). Deze objecten liggen zuidelijk van het plangebied en worden daarvan gescheiden door de in de toekomst door te trekken Domenico Scarlatti laan. De afstand tot de voorgenomen bebouwing bedraagt circa 25 tot 65 meter.



Beoordeling

Het datacenter is naar onze mening gelet op de aard van het gebruik niet of zeer beperkt gevoelig voor de in paragraaf 6.2 genoemde nadelige aspecten. Om die reden verwachten wij voor dit object geen nadeel dat het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen.

Ook kantoren zijn in beginsel minder gevoelig voor de in paragraaf 6.2 genoemde nadelige aspecten. Bovendien is het kantoorgebouw aan de Barbara Strozzi laan 101 t/m 125 zodanig ten opzichte van het plangebied gesitueerd dat mede door de tussengelegen bebouwing, de relatie met het plangebied beperkt is. Ook voor dit object verwachten wij dan ook geen nadeel dat het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen.

Ten aanzien van het kantoorgebouw aan de Barbara Strozzi laan 201 t/m 229 merken wij op dat voor dit object slechts in geringe mate en zijdelings sprake zal zijn van een beperking van het uitzicht. Gelet evenwel op de nog bestaande tussengelegen afstand in de nieuwe situatie en de kwaliteit van het uitzicht op onder meer een parkeerdek, een snelweg en een

spoorlijn, achten wij dit voor het onderhavige gebouw niet wezenlijk nadelig. Ook de zichtlocatie van het gebouw wordt niet of nauwelijks aangetast aangezien het gebouw ook nu al zeer beperkt zichtbaar is vanaf de snelweg A10. Alles overwegende zijn wij ook ten aanzien van dit object van mening dat daarvoor geen planologisch nadeel zal ontstaan dat het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen.

Actieve risicoaanvaarding

Voorts merken wij ten aanzien van dit object op dat de huidige eigenaar het object op 16 oktober 2015 in eigendom heeft verkregen, zodat mogelijk sprake is van aan die partij tegen te werpen voorzienbaarheid bij de aankoop van het object. Hiervoor zijn met name de documenten voorafgaand aan het bestemmingsplan “Zuidas-Vivaldi” van belang, aangezien het ontwerp van dat bestemmingsplan pas na de eigendomsverkrijging ter inzage is gelegd (op 5 november 2015).

Cluster	Adres
4	De EMA-toren ten westen van het plangebied

Dit kantoorgebouw van de Europees Geneesmiddelen Agentschap (EMA) aan de Domenico Scarlattistraat 6 ligt ten westen van het plangebied en is met één zijde volledig daarop gericht. Het gebouw bestaat uit een hoge toren en een laagbouw deel direct langs het plangebied.



Beoordeling

Door de aanzienlijke toename van de bouwmassa direct naast dit gebouw zal het zicht aanzienlijk veranderen. Daarnaast zal daardoor sprake zijn van schaduwwerking c.q. beperking van de lichtinval. Ook zal sprake zijn van inkijk in het gebouw vanuit een ander gebouw op korte afstand, waardoor de privacy in het gebouw kan worden beïnvloed. In beginsel is een kantoorgebouw daar echter niet of minder gevoelig voor.

Doordat op zeer korte afstand naast dit gebouw een toren wordt gerealiseerd verliest het gebouw de exclusiviteit die het ontleent aan de huidige solitaire ligging als kantoortoren. Voorts kunnen de meer ingesloten ligging en de toename van (verkeers)hinder als gevolg van de intensivering van het gebruik in het gebied leiden tot onder meer een verminderde situeringswaarde.

Hoewel de gebruiks- en exploitatiemogelijkheden van het kantoorgebouw naar verwachting gelijk blijven en een kantoorbestemming minder gevoelig is voor de in paragraaf 6.2 genoemde nadelige aspecten, zijn wij van mening dat voor dit object toch sprake zal zijn van een fors planologisch nadeel.

Anderszins verzekerd

Wij hebben eerder geconcludeerd dat dit onderwerp niet aan de orde is.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting 3% wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren van omliggende objecten zal kunnen worden gelaten. Deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro.

Taxatie van de omvang van het nadeel

Door de voorgenomen verandering kunnen wij thans niet uitsluiten dat een deel van het kantoorgebouw enig nadeel zal ondervinden van de nieuwbouw. Volgens informatie in de op internet (Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) bedraagt de verhuurbare vloeroppervlakte circa 33.994 m², zijnde 34.000 m² VVO afgerond. Wij schatten, aan de hand van een vereenvoudigd model, dat de huurprijs gemiddeld zal dalen met 30/m²/p.j. Dit komt neer op een daling van de huur van afgerond 34.000 m² x € 30/m²/p.j. = € 1.020.000,- /jaar. Deze lagere huurwaarde per jaar zorgt voor een lagere marktwaarde.

BAR METHODE			
Onderdeel	Opp.	€/m ²	Huurdaling
Huurdaling	34.000	30	1.020.000
Bruto aanvangsrendement	5.75		
Factor	17,39		
Theoretische waardedaling			17.737.800

Van het gebouw heeft naar verwachting ongeveer 40% een relatie met relevante deel van het plangebied. Hierdoor stellen wij de waardedaling op 0,4 x € 17.737.800,-- is:

€ 7.000.000,-- (afgerond)

Het normaal maatschappelijk risico stellen wij op 3% van de waarde van het gehele onroerende goed, hetgeen neerkomt op ongeveer:

€ 5.310.000,--

Te vergoeden planschade

€ 1.690.000,--

Actieve risicoaanvaarding

De gronden zijn echter op 4 mei 2018 in erfpacht uitgegeven door de gemeente Amsterdam aan de eigenaar van het EMA gebouw (Staat der Nederlanden (Rijksvastgoedbedrijf)). Op dat moment diende op grond van in ieder geval het bestemmingsplan “Zuidas-Vivaldi” al rekening te worden gehouden met grootschalige ontwikkelingen op Kavel 13. Gelet hierop zal geen voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade ontstaan voor dit object.

Daarbij was de ontwikkeling ten tijde van de uitgifte in erfpacht hoogst waarschijnlijk ook voorzienbaar op basis van de ontwerp Structuurvisie Amsterdam 2040, zodat naar verwachting de waardedaling voor rekening van die partij dient te blijven.

12 CONCLUSIE

De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden indirecte planschade taxeren wij op:

Cluster	Adressen	Planschade- risico € (Bruto)	risicoaanvaarding	Planschade risico €
1	Het Rai-complex ten noorden	Nihil	n.v.t.	Nihil
2	Het in aanbouw zijnde hotel ten oosten	250.000	Ja	Nihil
3	Datacenter KPN en kantoorgebouwen ten zuiden	Nihil	n.v.t.	Nihil
4	EMA gebouw ten westen	1.690.000	ja	Nihil
Totaal		1.940.000		Nihil

Actieve risicoaanvaarding

Gelet op voorgaande kan naar verwachting de voor in clusters 2 en 4 geraamde planschade wegens voorzienbaarheid voor rekening van de eigenaar van het betreffende object worden gelaten.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT RM
Algemeen directeur