

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : T-8017
Datum : 23 mei 2018

Opdrachtgever:

Burgemeester en wethouders
van gemeente Amsterdam
Postbus 2602
1000 CP Amsterdam

Kenmerk : T-8017
Datum: 23 mei 2018

Inhoudsopgave

- 1. Aanleiding tot het advies..... 3**
- 2. Procedure; van toepassing zijnde recht..... 3**
- 3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse..... 3**
- 4. Overwegingen van de adviseur..... 3**
 - 4.1. Ontvankelijkheid..... 3
 - 4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak..... 3
 - 4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes..... 4
 - 4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.....7
- 5. Planschademanagement...8**
- 6. Conclusie...8**

Kenmerk : T-8017
Datum: 23 mei 2018

1. Aanleiding tot het advies.

Door de burgemeester en wethouders van gemeente Amsterdam is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de plannen voor het verplaatsen van het IJpleinveer naar het verlengde van de De Ruyterkade Oost. Het IJpleinveer wordt verplaatst zodat deze concurrerend wordt met het Buiksloterwegveer en het verbeteren van de fietsroute van het verplaatste IJpleinveer tot de Nieuwmarkt.

De adviseur die het advies uitbrengt is mr. T.A.P. Langhout RT, onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester, Register-Taxateur RT en partner bij Langhout & Wiarda bestuursschade- en omgevingsrecht deskundigen te Oranjewoud.

Het correspondentieadres is: Adviesgroep Langhout & Wiarda juristen, Heidelaan 15-B, 8453 XG Oranjewoud.

Telefoonnummer : 0513 - 650665
Telefaxnummer : 0513 - 629255
E-mailadres : tapl@langhoutwiarda.nl
Website: : www.langhoutwiarda.nl

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de te verwachten vermogensschade voor omliggende schadegevoelige objecten. De adviseur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens opdrachtgever of derden met betrekking tot deze analyse. Door Langhout & Wiarda worden algemene voorwaarden gehanteerd waaronder de dienstverlening plaatsvindt. Deze algemene voorwaarden treft u aan op onze website. U kunt de algemene voorwaarden daar raadplegen. Op uw verzoek worden de algemene voorwaarden graag kosteloos aan u toegezonden.

2. Procedure; van toepassing zijnde recht.

In verband met het feit dat het in casu gaat om een planologische risicoanalyse komen procedurele aspecten in deze advisering niet aan de orde. Het van toepassing zijnde recht is de Wet ruimtelijke ordening van 20 oktober 2006, Stb. 566. In dit recht is ondermeer een forfaitair maatschappelijk risico opgenomen (artikel 6.2 van de Wro) van 2%.

3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse.

De opdracht is schriftelijk toegelicht door de heer W. de Jongh, werkzaam bij de gemeente. Door mevrouw J. van Arnhem, eveneens werkzaam bij de gemeente, zijn een aantal vragen betreffende de nieuwe beoogde situatie beantwoord en is een situatietekening van de nieuwe plannen toegezonden.

4. Overwegingen van de adviseur.

4.1. Ontvankelijkheid.

Gelet op de status van het advies, het gaat om een planologische risicoanalyse vooruitlopend op een potentiële planologische maatregel, behoeft op de ontvankelijkheid niet te worden ingegaan.

4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak.

Allereerst zal ik nagaan of sprake is van een planologische verslechtering als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als gevolg van het rechtskracht

Kenmerk : T-8017
Datum: 23 mei 2018

verkrijgen van de planologische maatregel, die de wijziging mogelijk maakt.

4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes.

Voor de beoordeling van de vraag of er schade ontstaat ten gevolge van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel als hiervoor aangegeven, dient de nieuwe (schadeveroorzakende) planologische maatregel te worden vergeleken met het vigerende planologische regime.

Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken.

Hieronder zal ik de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het huidige planologische regime vergelijken met die van het nieuwe planologische regime.

Algemeen.

Teneinde te beoordelen of als gevolg van de beoogde planologische wijziging planologisch nadeel zal optreden dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime ten gevolge waarvan een belanghebbende schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime.

Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Dus hoezeer de feitelijke situatie ook afwijkt van de planologisch meest ongunstige situatie, van die laatste situatie moet worden uitgegaan.

Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken. De Afdeling noemt in dit kader in haar uitspraken milieuhygiënische beperkingen dan wel andere omstandigheden (AbRS 7 november 2007, nr. [200702220/1](#)), en feitelijke of juridische belemmeringen (AbRS 30 mei 2007, nr. [200609211/1](#) en AbRS 27 december 2006, nr. [200603619/1](#)). De Afdeling legt de lat evenwel hoog en wijkt niet snel af van de hoofdregel van maximale invulling.

Bij het bepalen van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden van het nieuwe en oude planologische regime worden binnenplanse afwijkingen buiten beschouwing gelaten. Deze flexibiliteitsbepalingen zijn sedert de invoering van de Wro op 1 juli 2008 zelfstandige titels voor schade. Bij directe planschade geldt dat eerst bij weigering, of verlening van de binnenplanse afwijking onder beperkende voorwaarden, deze ten opzichte van het voorafgaande planologische regime tot schade zouden kunnen leiden.

Uit te werken bestemmingen zijn sedert 25 april 2013, voor nadien binnengekomen aanvragen om tegemoetkoming in schade, geen titel voor schade meer, dat is eerst het uitwerkingsplan dan wel een ander opvolgend planologische regime en deze uit te werken bestemmingen worden bij de planvergelijking buiten beschouwing gelaten.

In het kader van de maximale invulling van het voorafgaande planologische regime dienen overgangsbepalingen in beginsel buiten beschouwing te blijven, omdat overgangsbepalingen van een andere orde zijn dan de overige voorschriften betreffende de bestemmingen van de in dat

Kenmerk : T-8017
Datum: 23 mei 2018

plan begrepen gronden, – immers de bestaande situatie past niet binnen de bestemmingsregeling en beoogd wordt om aan deze strijdige situatie een einde te maken binnen de planperiode.

Indien bebouwing en/of gebruik evenwel onder de werking van het overgangsrecht wordt gebracht, dan zal als gevolg van die planologisch wijziging in het algemeen planologisch nadeel en schade optreden.

Het vigerende planologisch regime.

Het vigerende planologische regime betreft in het kader van dit advies het bestemmingsplan “Oosterdokseiland Noord”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 6 november 2014. Ingevolge dit bestemmingsplan vigeren ter plaatse voor zover relevant voor dit advies de bestemmingen “Verkeer - 1” en “Water”.

De voor “**verkeer-1**” (artikel 4) aangewezen gronden zijn bestemd voor: straten en wegen, tramvoorzieningen, voet- en fietspaden, kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen, reclame- en kunstobjecten, met de daarbij behorende taluds, bermen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

Ten aanzien van bebouwing is voorzover relevant ondermeer het volgende bepaald. Op en onder de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen. De maximale bouwhoogte van wegbewijzingsinstallaties mag maximaal 15 meter bedragen. De maximale bouwhoogte van lichtmasten: 12 meter, en maximale bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 meter.

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.4 (wijze van meten van de hoogte van een bouwwerk) van deze regels wordt de maximum bouwhoogte van bouwwerken die op het wegdek worden gerealiseerd, gemeten vanaf het wegdek.

De voor “**water**” (artikel 6) aangewezen gronden zijn bestemd voor: water, vaarwater, voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer, ligplaatsen voor riviercruiseschepen ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (lp), en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming. In casu komt de aanduiding “(lp)” voor in dat deel van de bestemming “water” waar de twee aanlegplaatsen van het IJveerpont zijn voorzien.

Specifieke gebruiksregel.

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemming wordt in elk geval aangemerkt het gebruiken, laten gebruiken en/of in gebruik geven van gronden ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (lp) ten behoeve van permanente ligplaatsen en/of het permanent afmeren/aanleggen.

Ten aanzien van bebouwing is voorzover relevant ondermeer het volgende bepaald. Op en onder de genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtneming van de volgende bepalingen. Het bouwen van steigers is in het IJ niet toegestaan. Dit laatstgenoemde verbod geldt niet voor het bouwen van steigers binnen het aanduidingsvlak met de aanduiding (lp). Blijkens de begripsbepalingen wordt bij bouwen in of op het water onder het peil wordt verstaan het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Het nieuwe planologische regime.

Kenmerk : T-8017
Datum: 23 mei 2018

Het nieuwe planologische regime betreft naar verwachting een nieuw bestemmingsplan. Een conceptplan is echter nog niet gereed. In het kader van dit advies zal ik uitgaan van de voorliggende plannen.

In het nieuwe planologische regime worden de twee aanlandingsplaatsen van het IJveerpont met bijbehorende voorzieningen planologisch mogelijk gemaakt. Ter plaatse wordt water gedempt en de kade vergroot. Aan de noordzijde worden 4 rijen met afmeerpalen geplaatst. Oostelijk van de afmeerpalen is een gebouwtje in 2 of 3 bouwlagen (het zogenaamde Naco huisje) op een nieuw aan te leggen steiger voorzien. Aan de zuidzijde komen de verbindingen van de aanlandingsplaatsen met de bestaande voetgangers-, fiets- en brommerroutes.

Vergelijking.

Voor de beoordeling van een aanvraag om schadevergoeding dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken.

Hieronder zal ik de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het huidige planologische regime vergelijken met die van het nieuwe planologische regime.

Opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden.

In het huidige planologische regime vigeert op de gronden waar de planologische wijziging plaats gaat vinden in de eerste plaats de bestemming "water". Binnen de bestemming "water" zijn ondermeer bouwwerken ten behoeve van het scheepvaartverkeer mogelijk.

Een maximale bouwhoogte van binnen de bestemming "water" toegestane bouwwerken is niet aangegeven. Gelet op het bepaalde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet en op inhoud van het bestemmingsplan, werkt de bouwverordening aanvullend voor wat betreft de maximaal toegestane bouwhoogte. Uit bijlage 1 van de bouwverordening blijkt dat de onderhavige locatie valt onder zone P. Binnen deze zone geldt op basis van het bepaalde artikel 2.5.20 van de bouwverordening een maximale bouwhoogte van 21 meter. Voor de volledigheid wijs ik nog op het volgende. Op 29 november 2014 is de Reparatiwet BZK 2014 (Stb. 2014, 458) in werking getreden. Met deze wet (reparatiwet) wordt herstel van wetstechnische gebreken en leemten in een aantal wetten beoogd. Op grond van artikel XXII, sub c, is het vijfde lid van artikel 8 van de Woningwet van de Woningwet komen te vervallen. Op grond van dit artikellid konden in de bouwverordening voorschriften van stedenbouwkundige aard worden opgenomen. Op grond van artikel 133 van de Woningwet, zoals dit is toegevoegd ingevolge artikel XXII, sub h, van de reparatiwet blijft voor gebieden waar op het tijdstip van inwerkingtreding van de reparatiwet een bestemmingsplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is, artikel 8, vijfde lid, van de Woningwet van toepassing tot het tijdstip van wijziging van het bestemmingsplan, doch uiterlijk tot 1 juli 2018. Na 1 juli 2018 vervalt de aanvullende werking van de bouwverordening. De gemeente heeft op 22 mei 2018 naar mij toe aangegeven dat het vaststellen van het nieuwe beoogde bestemmingsplan zeker niet meer gaat lukken voor 1 juli 2018. Tevens zal er naar verwachting op die datum geen sprake van een ander bestemmingsplan waarin de stedenbouwkundige voorwaarden zijn geregeld. In casu kan ik derhalve niet meer uitgaan van aanvullende werking van de bouwverordening. In casu is de "sky the limit". Een bouwhoogte van

Kenmerk : T-8017
Datum: 23 mei 2018

bijvoorbeeld 25 meter behoort tot de planologische mogelijkheden.

In het nieuwe planologische regime is in de eerste plaats een vergroting van de kade voorzien. De kade wordt in noordelijke richting over een diepte van circa 25 meter uitgebreid. Het oppervlak van de uitbreiding van de kade bedraagt circa 2000 m². In de tweede plaats zijn binnen de vigerende bestemming "water" aan de noordzijde 4 rijen met afmeerpalen voorzien en aan de oostzijde een steiger met daarop het Naco huisje. De hoogte van het Naco huisje zal maximaal circa 10 meter bedragen. In relatie tot de vigerende bestemming "water" nemen de bebouwingsmogelijkheden gelet op de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet toe. De maximale bouwhoogte wordt immers niet overschreden.

Binnen het zuidelijk deel van de bestemming "water" dat wordt geraakt door de beoogde ontwikkeling en waar de uitbreiding van de kade zal plaatsvinden zijn de aanlandingsplaatsen voor de veerpont voorzien. Aan weerszijden van de aanlandingsplaatsen zijn 4 opstelplaatsen voor elk circa 80 fietsen voorzien. Er is hier geen relevante bebouwing voorzien. Ook hier nemen in relatie tot de vigerende bestemming "water" de bebouwingsmogelijkheden niet toe.

Binnen de geraakte bestemming "verkeer-1" worden de benodigde ruimtes voor fietsen en de verbindingen van de voetgangers-, fiets- en brommerroutes op de ter plaatse aanwezige routes aangelegd. Ook hier is geen relevante bebouwing voorzien en nemen in relatie tot de vigerende bestemming "verkeer-1" de bebouwingsmogelijkheden niet toe.

Conclusie:

Qua bebouwingsmogelijkheden zal derhalve als gevolg van de beoogde planologische wijziging geen planologisch nadeel optreden.

Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.

Indien de gebruiksmogelijkheden worden vergeleken dan geldt het volgende. Onder het huidige planologische regime vigeren ter plaatse de bestemmingen "water" en "verkeer-1". Binnen dat deel van de bestemming "water" waar de pont aan de kade afmeert geldt de aanduiding "lp" en is op grond van de specifieke gebruiksregel van artikel 6.3 het permanent afmeren/aanleggen toegestaan. In het Naco huisje zal de kaartverkoop voor de pont plaatsvinden en zal de horeca functie worden toegestaan. Binnen het zuidelijke deel van de bestemming "water" zonder de aanduiding "lp" wordt de kade uitgebreid. De uitbreiding van de kade en de functie horeca binnen het Naco huisje passen op zichzelf beschouwd niet binnen de gebruiksmogelijkheden van het vigerende regime. Gelet op de gebruiksmogelijkheden van het vigerende regime, waar grote cruiseschepen planologisch jaarrond een ligplaats kunnen innemen met de daarbij gepaard gaande overlast voor de omgeving, leidt het nieuwe plan in relatie tot de vigerende bestemming "water" niet tot een verzwaring van het gebruiksregime.

Binnen de geraakte bestemming "verkeer-1" worden de benodigde ruimtes voor fietsen en de verbindingen van de voetgangers-, fiets- en brommerroutes op de ter plaatse aanwezige routes aangelegd. Binnen de bestemming "verkeer-1" zijn volgens de doeleindenomschrijving straten wegen, en voet- en fietspaden mogelijk. Het beoogde gebruik in het nieuwe regime past derhalve binnen de gebruiksmogelijkheden van de vigerende bestemming. In relatie tot de vigerende bestemming "verkeer-1" zal ook hier niet tot een verzwaring van het gebruiksregime optreden.

Conclusie:

Qua gebruiksmogelijkheden zal derhalve als gevolg van de beoogde planologische wijziging geen planologisch nadeel optreden.

4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.

Gelet op het feit dat er qua bebouwings- en gebruiksmogelijkheden geen planologische verslechtering optreedt, behoeven de vragen hoeveel de schade bedraagt en of de schade voor

Kenmerk : T-8017
Datum: 23 mei 2018

vergoeding in aanmerking komt niet meer beantwoord te worden.

5. Planschademanagement.

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. In casu geeft dit aspect geen aanleiding tot het maken van specifieke opmerkingen.

6. Conclusie.

Als gevolg van de planologische wijziging zal geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade optreden.

Oranjewoud, 23 mei 2018

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'T.A.P. Langhout', written over a horizontal line.

Mr. T.A.P. Langhout RT

Onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester en Register-Taxateur RT.