



Risicoanalyse Planschade

**Inzake het bestemmingsplan "Sloterplas e.o."
Gemeente Amsterdam**

projectnummer 414670
concept
5 april 2017

Risicoanalyse Planschade

Inzake het bestemmingsplan “Sloterplas e.o.”

projectnummer 414670
Definitief
5 april 2017

Auteur
mr. C. Suurd

Opdrachtgever
Gemeente Amsterdam
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
5 april 2017	Definitief	C. Suurd	G.A. Damen

Inhoudsopgave

Blz.

1	Opdracht	1
2	Deskundige	1
3	Overgelegde documenten	1
4	Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade	1
5	De locatie	3
6	Het vigerende planologische regime	4
6.1	Uitbreidingsplan "Tuinstad Slotermeer"	4
6.2	Bestemmingsplan "Slotervaart 2007"	5
7	Het nieuwe planologische regime	7
8	Planologische vergelijking	11
8.1	Inleiding	11
8.1.1	Evenementen	11
8.1.2	Voorzieningen	12
8.2	Beoordeling evenementen	13
8.3	Beoordeling voorzieningen	16
8.3.1	Ontwikkelingen noord- en westoever	16
8.3.2	Ontwikkelingen oostoever	17
9	Eindoordeel	18

1 Opdracht

Opdrachtgever heeft aan Antea Group de opdracht verleend om een risicoanalyse planschade op te stellen in verband met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Sloterplas e.o.". Dit plan heeft vanaf 8 december 2016 gedurende 6 weken voor ter inzage gelegen. Alvorens het plan vast te stellen wenst de gemeente de eventuele planschaderisico's op grond van artikel 6.1 e.v. Wro in beeld te brengen.



Afbeelding 1: Ligging plangebied rood omkaderd (bron: Google Earth)

2 Deskundige

Als deskundige is opgetreden mr. C. Suurd, adviseur op het gebied van bestuursrechtelijke schadevergoeding met planschade als expertise en werkzaam binnen het team Vastgoed & Recht van Antea Group.

3 Overgelegde documenten

Ten behoeve van het opstellen van de risicoanalyse planschade zijn de navolgende stukken als uitgangspunt opgenomen:

- Uitbreidingsplan "Tuinstad Slotermeer" (1952)
- Bestemmingsplan "Slotervaart 2007"
- Paraplubestemmingsplan "Gebruiksvoorschriften Geuzenveld-Slotermeer (2005)
- Ontwerp-bestemmingsplan "Sloterplas e.o."
- Nota "Hoofdgroenstructuur geordend" (2002)

4 Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening luidt als volgt (voor zover hier relevant):

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

Voor een inhoudelijke beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in schade dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden.

In het kader van een risicoanalyse planschade wordt overigens geen onderzoek gedaan naar voorzienbaarheid of schadebeperkende mogelijkheden, omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie bovendien in de regel ontbreekt.

De Wet ruimtelijke ordening regelt verder dat schade, die binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft. In deze rapportage zullen wij het forfait van in ieder geval 2%, te weten 2% van de waarde van de getroffen onroerende zaak, reeds doorberekenen in onze indicatie van de tegemoetkoming in schade.

Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving, is het niet uitgesloten dat de adviseur die door burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in schade advies uit te brengen, te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de ons thans bekende gegevens en jurisprudentie, die in de toekomst zal kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten niet bezichtigd vanaf de openbare weg en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de beoordeling. Ten slotte is het rechterlijk oordeel uiteindelijk beslissend voor de definitieve beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in schade.

5 De locatie

De Sloterplas ligt in het midden van de Westelijke Tuinsteden in Amsterdam.

Het plangebied van het bestemmingsplan Sloterplas en omgeving wordt globaal als volgt begrensd:

- Noorden: Slotermeer (noordoever, H.M. Kraaijvangerstraat, Th. H. J. Lammerslaan, ten noorden van de kinderboerderij en manege Geuzeneiland).
- Oosten: Slotervaart (Oostoever, Christoffel Plantijnpad)
- Zuiden: Osdorp (ten zuiden van het watersporteiland Sloterplas, tot aan Oeverpad)
- Westen: Osdorp en sportpark Ookmeer (Oeverpad tot aan westzijde manege Geuzeneiland).

In het nieuwe bestemmingsplan Sloterplas worden drie van de vier oevers opgenomen. Het nieuw op te stellen bestemmingsplan omvat voorts drie deelgebieden, te weten: Noordoever (1), Westoever (2) en Oostoever (3).



6 Het vigerende planologische regime

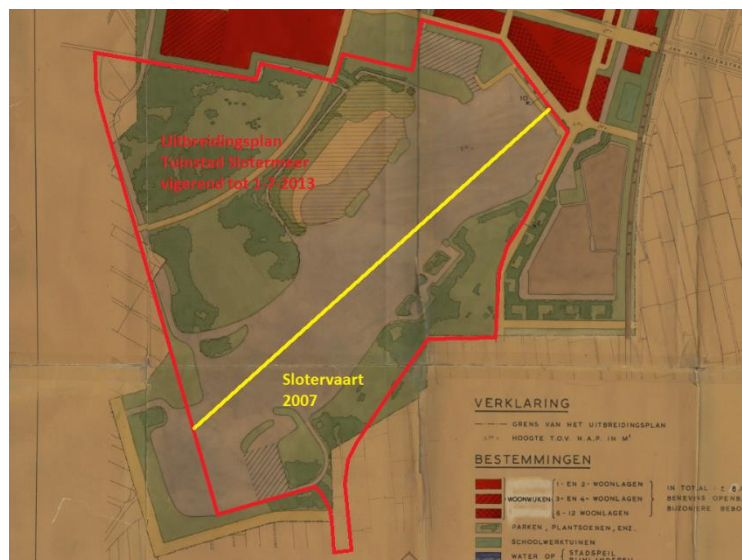
Voor de gronden van het plangebied zijn twee bestemmingsplannen relevant:

1. Uitbreidingsplan "Slotermeer" (1952)
2. Bestemmingsplan "Slotervaart 2007"

6.1 Uitbreidingsplan "Tuinstad Slotermeer"

Het uitbreidingsplan "Slotermeer" betreft een uitbreidingsplan dat werd vastgesteld vóór de inwerkingtreding van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in 1965. Op grond van de toenmalige overgangswet werden dergelijke uitbreidingsplannen geacht bestemmingsplan te zijn in de zin van de oude WRO/Wro.

Ingevolge artikel 9.3.2 van de Invoeringswet ruimtelijke ordening komen deze oude uitbreidingsplannen per 1 juli 2013 van rechtswege te vervallen.



Ook het uitbreidingsplan "Slotermeer" is derhalve per 1 juli 2013 komen te vervallen. Consequentie is dat voor de gronden waarvoor tot 1 juli 2013 dit uitbreidingsplan gold, er per die datum geen planologisch regime van kracht is.

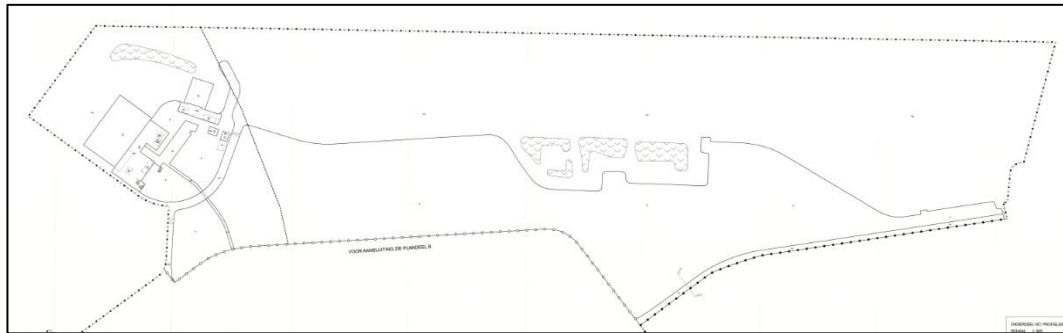
In beginsel zijn er dan ook geen bouw- en gebruiksbeperkingen voor deze gronden. Alleen de stedenbouwkundige bepalingen uit de gemeentelijke bouwverordening hebben aanvullende werking en kunnen de bouw mogelijkheden nog enigszins reguleren (met name de bouwhoogte). De bouwverordening kent geen gebruiksbeperkingen.

Bovenstaande afbeelding betreft een uitsnede van het voorheen geldende uitbreidingsplan "Tuinstad Slotermeer". De rode contour geeft het plangebied aan van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Sloterplas e.o.". Voor de gronden onder de gele lijn, geldt sinds 2009 het bestemmingsplan "Slotervaart 2007". Dit is en blijft van kracht.

Boven de gele lijn vigeerde tot 1 juli 2013 het uitbreidingsplan "Tuinstad Slotermeer" (1952). Dit plan is komen te vervallen, zodat voor deze gronden sinds 1 juli 2013 geen planologisch regime meer geldt.

6.2 Bestemmingsplan "Slotervaart 2007"

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 20 mei 2009. Het is daarna goedgekeurd, in werking getreden en onherroepelijk geworden. Onderstaand de uitsnede van de plankaart, voor zover deze betrekking heeft op gronden die ook vallen binnen het toekomstig bestemmingsplan "Sloterplas e.o."



De gronden hebben in hoofdzaak de bestemming 'Water' (Vw); soms met de nadere aanduiding 'Ecologische groenvoorziening'. Maar ook de bestemmingen 'Park' (p), 'Maatschappelijke voorzieningen' (Mx), 'Nutsvoorzieningen' (Mn), 'Watersportvoorzieningen' (Rw), 'Jachthavens' (Rj) en 'Verkeersareaal' (Va) komen voor.

Artikel 9 Maatschappelijke voorzieningen (Mx)

1. De gronden, op de plankaart bestemd voor "Maatschappelijke voorzieningen" (Mx), zijn aangewezen voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. tuinen, erven, groenvoorzieningen en openbare ruimte;alsmede voor:
 - c. een dienstwoning, daar waar dat met de nadere aanduiding "dienstwoning toegestaan" op de plankaart staat aangegeven;
2. Op de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage per bouwvlak: 100 %;
 - b. gebouwen:
maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart staat aangegeven;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 1 meter;
maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 3 meter;
maximum bebouwingspercentage: 5%.

Artikel 10 Nutsvoorzieningen (Mn)

1. De gronden, op de plankaart bestemd voor "Nutsvoorzieningen" (Mn), zijn aangewezen voor:
 - a. nutsvoorzieningen;
 - b. groenvoorzieningen en openbare ruimte.
2. Op de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bouwwerken geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter.

Artikel 14 Watersportvoorzieningen (Rw)

1. De gronden, op de plankaart bestemd voor "Watersportvoorzieningen" (Rw), zijn aangewezen voor:
 - a. watersportvoorzieningen;
 - b. erven en groenvoorzieningen.
2. Op de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage per bouwvlak: 100 %;
 - b. gebouwen:
maximum bouwhoogte en goothoogte: zoals op de plankaart staat aangegeven;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte erfscheidingen: 1 meter;
maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 6 meter;
maximum bebouwingspercentage: 15%.

Artikel 15 Jachthavens (Rj)

1. De gronden, op de kaart bestemd voor "Jachthavens" (Rj), zijn aangewezen voor:
 - a. watersportsteigers behorende bij watersportvoorzieningen als bedoeld in artikel 14;
 - b. ligplaatsen voor pleziervaartuigen;
 - c. water.
2. Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming worden gebouwd.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage: 15%;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 1 meter;
maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 2 meter.
4. Als verboden gebruik als bedoeld in artikel 26 lid 1 van deze regels wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van de in lid 1 genoemde gronden als ligplaats voor woonboten, bedrijfsvaartuigen, passagiersvaartuigen of stationerende vaartuigen, uitgezonderd drijvende steigers of een schip, vaartuig of casco dat in aanbouw is tot pleziervaartuig.

Artikel 18 Park (P)

1. De gronden, op de kaart bestemd voor "Park" (P), zijn aangewezen voor:
 - a. openbare groenvoorzieningen;
 - b. bijbehorende recreatieve voorzieningen;
 - c. voet- en fietspaden;
 - d. water en oevervoorzieningen.
2. Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming worden gebouwd.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bebouwing gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage: 2%;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 1 meter;
maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 10 meter.

Artikel 19 Verkeersareaal (Va)

1. De gronden, op de plankaart bestemd voor "Verkeersareaal" (Va) zijn aangewezen voor:
 - a. rijwegen en fiets- en voetpaden, met inbegrip van bijbehorende ongebouwde parkeervoorzieningen, bermen en voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer per bus;
 - b. openbare ruimte en groenvoorzieningen;
 - c. duikers en duikerbruggen;
 - d. alsmede voor:
bruggen en water, daar waar dat met de nadere aanduiding "brug" op de plankaart staat aangegeven;
 - e. viaducten, bruggen en water, daar waar dat met de nadere aanduiding "viaduct/brug" op de kaart staat aangegeven;
 - f. tramvoorzieningen, daar waar dat met de nadere aanduiding "tramvoorzieningen" op de plankaart staat aangegeven.
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming worden gebouwd.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bebouwing gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage: 5%;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 1 meter ten opzichte van het wegdek;
maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 10 meter ten opzichte van het wegdek.

7 Het nieuwe planologische regime

Het nieuwe planologische regime zal worden gevormd door het bestemmingsplan "Sloterplas e.o.". Dit plan is 8 december 2016 in ontwerp ter inzage gelegd.



De gronden hebben in het ontwerpbestemmingsplan voornamelijk de bestemmingen 'Water' (WA) en 'Groen' (G). Daarnaast komen verspreid binnen het plangebied nog de bestemmingen 'Sport' (S-1, S-2 en S-3), Verkeer (V-1 en V-2), 'Maatschappelijk' (M), 'Horeca' (H-1 en H-2) en 'Cultuur en ontspanning' (CO) voor.

Artikel 13 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterberging;
- c. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. waterpartijen;
- e. watersport;
- f. (groene) oevervoorzieningen;
- g. een jachthaven ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'jachthaven';
- h. een aan de jachthaven gerelateerde bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- i. horeca van categorie 2, vergader- en instructieruimten, workshopruimte, kleedvoorzieningen en sanitaire ruimten ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'gemengd';
- j. bruggen ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'brug';
- k. voorzieningen ten behoeve van dagrecreatief medegebruik; met de daarbij behorende:
- l. bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen, duikers, steigers, aanlegplaatsen en andere waterbouwkundige constructies.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

13.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aanduidingsvlak met de aanduiding 'gemengd' en 'woonschepenligplaats' gerealiseerd worden;
- b. maximum bouwhoogte: zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding staat aangegeven.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de maximum bouwhoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' (hoofdgroenstructuur) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. dagrecreatief medegebruik;
 - c. horeca van categorie 1;
 - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. (groene) oevervoorzieningen;
 - f. steigers;
 - g. bruggen;
 - h. trappartijen;
 - i. gebouwen ten behoeve van de natuureducatie en een horecavoorziening in combinatie met een sanitaire voorziening ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1';
 - j. een heemtuin ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 2';
 - k. een natuurspeeltuin ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 3';
 - l. een kiosk ter plaatse van aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 4';
 - m. een horecavoorziening ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 5';
 - n. speelvoorzieningen, terrassen, ligweiden, buitenzwembaden en naar de aard daarmee te vergelijken voorzieningen ten behoeve van het zwembad ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'zwembad';
 - o. een parkeerterrein ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'parkeerterrein';
 - p. terrassen ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'terras';
 - q. een evenemententerrein ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'evenemententerrein';
 - r. evenementen;
 - s. toiletvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- t. voet- en fietspaden;
 - u. nutsvoorzieningen;
 - v. speelvoorzieningen;
 - w. voorzieningen ten behoeve van het dagrecreatief medegebruik;
 - x. kunstobjecten;
 - y. toegangs- en ontsluitingswegen ten behoeve beheer- en nooddiensten;
 - z. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor toiletvoorzieningen geldt een maximum vloeroppervlakte van 30 m² per toiletvoorziening en een maximum bouwhoogte van 3 meter;
- b. maximum aantal toiletvoorzieningen: 3;
- c. voor het bouwen van gebouwen gelegen binnen het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1', gelden de volgende regels:
 1. maximum bouwhoogte: zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding staat aangegeven;
 2. ten behoeve van een overbouwing / onderdoorgang mag ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' een hoofdgebouw uitsluitend worden opgericht vanaf een hoogte van minimaal 2,5 meter boven maaiveld;
 3. maximum brutovloeroppervlakte gebouwen ten behoeve van de natuureducatie: 200 m²;
 4. maximum brutovloeroppervlakte ten behoeve van een horecavoorziening: 50 m²;
 5. maximum brutovloeroppervlakte ten behoeve van een sanitaire voorziening: 30 m²;
- d. voor het bouwen van gebouwen gelegen binnen het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van groen- 4' gelden de volgende regels:
 1. maximum bouwhoogte: zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding staat aangegeven;
- e. voor het bouwen van gebouwen gelegen binnen het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van 'groen 5' gelden de volgende regels:
 1. maximum bouwhoogte: zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding staat aangegeven;
 2. maximum brutovloeroppervlakte: zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m2)' op de verbeelding staat aangegeven.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 1 meter
- b. maximum bouwhoogte kunstwerken: 15 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 10 meter;
- d. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1', dienen de gronden vrij doorvaarbaar te zijn van en naar de Sloterplas met een minimale hoogte van 1 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. het bepaalde in artikel 18 dient in acht te worden genomen;
- b. de in lid 4.1 onder I genoemde kiosk mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van horeca van categorie 1 en detailhandel;
- c. in afwijking van het gestelde onder 4.3 onder b is horeca van categorie 1 tevens toegestaan ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van groen- 1' en 'specifieke vorm van groen - 5';
- d. maximaal aantal evenementen: 4 , waarvan 2 dance evenementen, een sportevenement met versterkte muziek en een filmfestival;

- e. de 2 dance evenementen en sportevenement met versterkte muziek zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'evenemententerrein';
- f. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'evenemententerrein' gelden de volgende regels:
 - 1. maximaal 1 grote dance evenement met versterkte muziek per jaar, met een maximum van 25.000 bezoekers per dag;
 - duur evenement: 1 dag van 11.00-23.00 uur;
 - op- en afbouw evenement: 12 dagen;
 - het equivalente geluidsniveau $L_{A,eq}$ (vijf minuten) uitgedrukt in dB(A) op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen, veroorzaakt door een evenement, mag niet meer bedragen dan 70 dB(A);
 - hersteltijd: tussen de twee dance evenementen in wordt een hersteltijd van minstens 8 weken aangehouden;
 - 2. maximaal 1 grote dance evenement met versterkte muziek per jaar, met een maximum van 12.500 bezoekers per dag;
 - duur evenement: 1 dag van 11.00-23.00 uur;
 - op- en afbouw evenement: 12 dagen;
 - het equivalente geluidsniveau $L_{A,eq}$ (vijf minuten) uitgedrukt in dB(A) op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen, veroorzaakt door een evenement, mag niet meer bedragen dan 70 dB(A);
 - hersteltijd: tussen de twee dance evenementen in wordt een hersteltijd van minstens 8 weken aangehouden;
 - 3. maximaal 1 sportevenement met versterkte muziek per jaar, met een maximum van 8.000 bezoekers per dag;
 - duur evenement: 1 dag van 09.00-21.00 uur;
 - op- en afbouw evenement: 5 dagen;
 - het equivalente geluidsniveau $L_{A,eq}$ (vijf minuten) uitgedrukt in dB(A) op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen, veroorzaakt door een evenement, mag niet meer bedragen dan 70 dB(A);
- g. voor een filmfestival gelden de volgende regels:
 - 1. maximum aantal bezoekers: 300 per dag;
 - 2. duur evenement: 11 dagen van 20.30-23.00;
 - 3. op- en afbouw evenement: 2 dagen, start opbouw 14.00 uur, einde afbouw 15.00 uur;
 - 4. de geluidsnorm op gevels van geluidgevoelige bestemmingen mag niet meer bedragen dan 70 dB(A).

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag verhardingen aan te leggen, met uitzondering van voet- en fietspaden en de bebouwing zoals opgenomen binnen het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1', 'specifieke vorm van groen- 4 en 'specifieke vorm van 'groen 5, met een oppervlakte van meer dan 100 m².

4.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8 Planologische vergelijking

Van belang voor de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, is te bezien in hoeverre het voorgenomen planologische regime afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Daarvoor is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op basis van het oude en toekomstige bestemmingsplan maximaal is toegestaan. In het hiernavolgende zal worden bezien of en zo ja, in hoeverre, deze afwijkingen de planologische positie van objecten in het plangebied en omliggende percelen kunnen beïnvloeden.

Volgens bestendige jurisprudentie kunnen de als gevolg van een planologische ontwikkeling optredende voordelen de nadelen geheel of gedeeltelijk compenseren. Aldus zal bezien moeten worden in hoeverre omliggende objecten per saldo in een planologisch nadeliger positie zullen worden gebracht.

8.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is op hoofdlijnen conserverend van aard. Wel wordt een aantal gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in dit bestemmingsplan opgenomen. De ambitie is om de Sloterplas om te vormen tot een metropolaan stadspark, dat ontwikkeld wordt tot recreatiegebied voor de gehele stad met stedelijke allure. Dit vindt vooral zijn vertaling in de programmering van activiteiten en bijbehorende voorzieningen die deze mogelijk maken of ondersteunen.

8.1.1 Evenementen

In het Sloterplasgebied vinden jaarlijks diverse evenementen plaats. Dit zijn hoofdzakelijk evenementen op het gebied van sport, culinair, cultuur en dance.

Het gaat in totaal om vier evenementen die binnen het plangebied worden gehouden, waarvan 2 dance-events, een filmfestival en een sportevenement. Het betreffen hier evenementen die jaarlijks terugkeren op dezelfde locatie en jaarlijks vergund worden. Het gaat in dit geval om een bestaande situatie.

Om een juridisch kader te bieden voor deze evenementen, worden deze meegenomen in dit bestemmingsplan. Hiertoe is de aanduiding 'Evenemententerrein' opgenomen voor een deel van de bestemming 'Groen'.

Het gaat specifiek om de gronden die op het kaartje rechts rood zijn omkaderd. Uitsluitend op deze gronden mogen jaarlijks de volgende drie evenementen worden gehouden:

Dance evenement 1

Locatie: terrein rondom Sloterparkbad en grote parkeiland

Soort: dance evenement met versterkt geluid

Aantal bezoekers: 25.000

Aantal dagen evenement: 1 dag van 11:00-23:00 uur

Aantal dagen op- en afbouw: 12 dagen

Hersteltijd tussen de twee dance evenementen minstens 8 weken



Dance evenement 2

Locatie: terrein rondom Sloterparkbad en grote parkeiland

Soort: dance evenement met versterkt geluid

Aantal bezoekers: 12.500

Aantal dagen evenement: 1 dag van 11.00-23.00 uur

Aantal dagen op- en afbouw: 12 dagen

Hersteltijd tussen de twee dance evenementen minstens 8 weken

Sportevenement

Locatie: start/ finish terrein rondom Sloterparkbad

Soort: sportevenement met versterkt geluid

Aantal bezoekers: 8000

Aantal dagen evenement: 1 dag van 09.00 -21.00 uur

Aantal dagen op- en afbouw: 5 dagen

Daarnaast voorziet de bestemming 'Groen' in de mogelijkheid jaarlijks een filmfestival te houden. Dit gebruik is niet beperkt tot de aanduiding 'Evenemententerrein', maar kan plaatsvinden binnen de gehele bestemming 'Groen'. Het gaat hierbij om het vertonen films in de buitenlucht, gedurende een periode van 11 dagen (tussen 20.30-23.00 uur) voor een maximum aantal bezoekers van 300 per avond.

8.1.2 Voorzieningen

Aan de Noordoever

1. Een culturele bestemming in combinatie met zelfstandige horeca in de vorm van een café-restaurant (Van Eesterenmuseum). 400m² geprojecteerde oppervlakte, 700m² bvo, 2 bouwlagen
2. Een café-restaurant op het voormalig pierenbadje van het Sloterparkbad (Westelijk bastion). 400m² bvo, twee bouwlagen, terras 350m²

Aan de Oostoever:

3. Verzelfstandiging en uitbreiding horeca bij het Watersportcentrum Sloterplas. 220m² zelfstandige horeca te realiseren middels tweede bouwlaag. Kleine uitbreiding bebouwd oppervlak (12m²).
4. Een kiosk bij de entree van het park in het verlengde van Robert Fruinlaan (kruising Christoffel Plantijnpad-Oostoever). Oppervlakte 15m² met terras van 34m². Één bouwlaag.

Aan de Westoever:

5. Een kleinschalig horecapunt op het Grote Parkeiland. 100m² bvo, twee bouwlagen, terras van 125m².
6. Een kleinschalig horecapunt in combinatie met sanitaire voorzieningen bij de Natuurspeeltuin Natureluur en Natuur Milieu Educatie-centrum de 'Drijfsijs'. Horeca tot 50m² bvo, sanitaire voorzieningen van maximaal 30m², maximale bouwhoogte 7m.



Nader te bepalen locaties:

7. Drie sanitaire voorzieningen

Zijn in principe overal op de bestemming 'Groen' toegestaan tot een maximale oppervlakte per voorziening van 30m², in één bouwlaag.

8.2 Beoordeling evenementen

De vier evenementen die middels het nieuwe bestemmingsplan een planologische inbedding krijgen, worden al sinds jaar en dag georganiseerd. Feitelijk verandert er niets, echter in juridisch-planologische zin wordt één en ander nu wel vastgelegd. Dit is ook noodzakelijk. Waar men er voorheen van uit ging dat dergelijke (incidentele) evenementen geen zelfstandige planologische inbedding behoeften, is dat naar aanleiding van enkele uitspraken van de ABRvS thans anders.

Puur planologisch/juridisch zou men moeten concluderen dat het opnemen van deze (incidentele) gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan, leiden tot een intensivering en daarmee samenhangend potentieel (theoretisch) tot meer hinder voor de omgeving en dus tot een planschaderisico.

1. Legalisatie

In zijn algemeenheid dringt de vraag zich op in hoeverre een dergelijke planologische wijziging – die niet meer doet dan het vastleggen/regelen van bestaand feitelijk gebruik – tot planschade zou kunnen leiden.

In dat verband is relevant dat bij een planschadebeoordeling de feitelijke situatie niet bepalend is, maar alleen de planologische. Indien bepaald gebruik voorheen wel plaatsvond, maar eigenlijk niet was toegestaan, is er sprake van legalisatie. Legalisatie van een strijdige situatie middels een planologische wijziging kan slechts in uitzonderingsgevallen leiden tot planschade. Dit kan alleen indien degene die in dat verband een beroep doet op de planschade, zich eerder heeft verzet tegen de (toen nog) strijdige situatie; dat wil zeggen dat de benadeelde eerder bijvoorbeeld een handavingsverzoek moet hebben gedaan. Zie hiervoor onder andere de uitspraak van de ABRvS d.d. 30 december 2009, zaaknummer 200904673/1/H2, ECLI:NL:RVS:2009:BK7992. Het moet natuurlijk wel gaan om reeds langere tijd bestaande strijdigheden.

Dit betekent dat de evenementen als bedoeld in artikel 4.3 van het ontwerpbestemmingsplan in beginsel niet zullen leiden tot een succesvolle aanspraak op planschade. Randvoorwaarde is wel dat de regeling in het bestemmingsplan "Sloterplas e.o." niet leidt tot een uitbreiding of relevante wijziging van het bestaande feitelijke gebruik in de afgelopen jaren. Hierbij kan met denken aan

1. Type evenement
2. Locatie in het park
3. Oppervlakte van het evenement
4. Bezoekersaantallen
5. Milieuhinderniveaus

Uitzondering op deze conclusie is de situatie dat er één of meerdere belanghebbenden zijn die in het verleden de strijdige situatie hebben gepoogd te beëindigen door het indienen van een handavingsverzoek bij de gemeente. Deze persoon of personen zouden in voorkomend geval met succes een beroep kunnen doen op planschade. Voorwaarde is natuurlijk wel dat zij ook daadwerkelijk schade leiden als gevolg van de evenementen in de vorm van waardevermindering van hun woning.

2. Normaal maatschappelijk risico

Los van het vorenstaande zou een planschadeaanvraag ook kunnen stranden op de combinatie van voorzienbaarheid en het normaal maatschappelijk risico.

De evenementen worden immers al sinds jaar en dag gehouden. Dat deze gebruiksfunctie op enig moment ook een planologische inbedding zou krijgen, ligt daarom in de lijn der verwachtingen. Te meer ook omdat het organiseren van dergelijke evenementen inherent is aan de functie die een stadspark heeft. Het aantal evenementen is naar het oordeel van Antea Group niet zodanig groot dat dit een normaal te achten gebruik van een stadspark te boven gaat.

Verdedigbaar is daarom dat eventuele schade (waardevermindering) voor eigen rekening dient te blijven uit hoofde van normaal maatschappelijk risico als bedoeld in artikel 6.2. lid 1 Wro.

3. Onderliggende planologie

De twee dance-evenementen en het sportevenement zijn op grond van artikel 4.3 van het ontwerpbestemmingsplan uitsluitend toegestaan op de gronden met de aanduiding 'Evenemententerrein'. Dit betreft gronden rond het Sloterparkbad, in het noorden/noordwesten van het plangebied.

Voor deze gronden geldt dat er op dit moment geen onderliggend planologisch regime van kracht is. Het oude uitbreidingsplan "Tuinstad Slotermeer" uit 1952 is van rechtswege komen te vervallen op 1 juli 2013.

De vergelijking tussen het nieuwe bestemmingsplan en de oude planologie is daarom problematisch. Er kan in ieder geval niet worden vergeleken met het oude uitbreidingsplan, omdat dit op de peildatum (2017) al niet meer geldt.

Een andere optie is om het nieuwe bestemmingsplan te vergelijken met de situatie dat er geen planologie geldt, maar wel de aanvullende werking van de bouwverordening. Dit is de gebruikelijke methode bij nieuwe ontwikkelingen op locaties die als planologische 'witte vlek' worden aangemerkt. Omdat de bouwverordening geen gebruiksvoorschriften kent, kan er in die situatie geen sprake zijn van planologisch nadeel in relatie tot de gebruiksmogelijkheden. Indien er geen bestemmingsplan geldt, is immers ieder gebruik toegestaan, voor zover andere wetgeving (bijvoorbeeld milieu) ten aanzien van dat betreffende gebruik geen zelfstandige beperkingen geeft.

Indien dit uitgangspunt wordt gekozen, leiden de genoemde drie evenementen niet tot planologisch nadeel en is er op voorhand geen sprake van een planschaderisico. De jurisprudentie die ziet op gevallen waarbij de oude situatie een 'witte vlek' is, betreft echter gevallen waarin er voor het betreffende gebied nooit een planologisch regime heeft gegolden; hetzij omdat er (bewust) nooit een bestemmingsplan voor is vastgesteld, dan wel omdat het bestemmingsplan ter plaatse van goedkeuring was onthouden of door de rechter was vernietigd. Dit is een andere situatie dan bij de Sloterplas. Hier gold immers een – weliswaar zeer oud – planologisch regime. Dit is door een wetwijziging komen te vervallen. Een dergelijke situatie is nog niet onder de rechter geweest. Antea Group zou zich echter kunnen voorstellen dat, indien de gebruikelijke redenering bij 'witte vlekken' in dit geval zou leiden tot het voor eigen rekening van burgers blijven van onevenredig nadeel, een rechter daar anders naar zou kijken. De redenering zou kunnen zijn dat het bewust laten verlopen van het planregime niet mag leiden tot de situatie dat omwonenden daarna geconfronteerd kunnen worden met iedere vorm van gebruik en dat de financiële gevolgen daarvan voor eigen rekening dienen te blijven.

Antea Group acht de kans groot dat een rechter hier in redelijkheid naar een passende oplossing zou zoeken, waarbij de (financiële) belangen van omwonenden op één of andere wijze wel zullen worden geborgd.

Hoe deze borging vorm zou krijgen is niet te voorspellen. Voor de hand zou kunnen liggen dat er in het kader van een planschadebeoordeling tóch zou moeten worden getoetst aan het oude – niet meer in werking zijnde – planologische regime; in dit het geval is dat het uitbreidingsplan "Tuinstad Slotermeer".

In het uitbreidingsplan "Tuinstad Slotermeer" hebben de gronden ten noorden/noordwesten van de Sloterplas overwegend de bestemming 'Parken, plantsoenen, enz', alsmede 'Strandbad met bijbehorende bebouwing en paden'.

Voor zover bekend zijn er geen voorschriften bij dit uitbreidingsplan, anders dan hetgeen in het renvooi op de plankaart is bijgeschreven. Daar komt bij dat een uitbreidingsplan van voor 1965 per definitie geen gebruiksvoorschriften kent en evenmin een gebruiksverbod. In dit geval was een gebruiksverbod wel van kracht door de vaststelling van het Paraplubestemmingsplan "Gebruiksvoorschriften Geuzenveld-Slotermeer" (2005). Op grond daarvan was het verboden om de gronden in het oude uitbreidingsplan te gebruiken in strijd met de bestemming. Het is dus verboden om de gronden te gebruiken in strijd met bestemmingen 'Parken, plantsoenen, enz', en 'Strandbad met bijbehorende bebouwing en paden'. Het uitbreidingsplan kent echter geen gebruiksvoorschriften per bestemming, zodat er moet worden uitgegaan van hetgeen 'in het normale verkeer' moet worden geacht te passen binnen de mogelijkheden van de beide genoemde bestemmingen.

Het gaat dan dus om de interpretatie van gebruik dat redelijkerwijs kan worden geacht te passen binnen de bestemmingen 'Parken, plantsoenen, enz', en 'Strandbad met bijbehorende bebouwing en paden'. Ten aanzien van een gebruik als evenemententerrein leidt dit tot een subjectieve beoordeling.

Antea Group acht het echter verdedigbaar om er van uit te gaan dat de muziek- en sportevenementen zoals deze nu worden geregeld in het ontwerpbestemmingsplan, kunnen worden geacht ook te hebben gepast binnen de gebruiksmogelijkheden van de oude bestemming 'Parken, plantsoenen, enz'. Te meer nu – bij gebreke van een doeleindenomschrijving – de gebruiksmogelijkheden van een dergelijke bestemming niet te eng mogen worden geïnterpreteerd. En mede omdat een stadspark nu juist bij uitstek bedoeld is voor het faciliteren van dergelijke incidentele evenementen.

In deze redenering zou er ook na 'planvergelijking' dus geen sprake zijn van planologisch nadeel met een planschaderisico voor de genoemde drie evenementen.

Voor het filmevenement geldt dezelfde redenering, mits het plaats vindt in het noordelijke deel van het plangebied, waar voorheen het uitbreidingsplan uit 1952 gold.

Het filmfestival wordt in het ontwerpbestemmingsplan echter niet beperkt tot een locatie in dit noordelijke deel. Het festival zou in het hele plangebied kunnen plaatsvinden. Dus ook in het zuidelijke deel, waar thans het bestemmingsplan "Slotervaart 2007" geldt.

Deze gronden hebben nu nog goeddeels de bestemming 'Park'. De doeleindenomschrijving van deze bestemming is relatief vaag (zie blz. 6 van dit rapport). Gesproken wordt onder andere over groenvoorzieningen en 'bijbehorende recreatieve voorzieningen'. Hieraan wordt verder geen nader invulling gegeven.

Antea Group is van oordeel dat de kans groot is dat het organiseren van grootschalige evenementen – ook al zijn deze incidenteel – niet kunnen worden geacht te passen binnen de gebruiksmogelijkheden van de bestemming 'Park' van het bestemmingsplan "Slotervaart 2007".

Gelet op het vorenstaande zou het toestaan van een filmfestival aan de zuidelijke oever van de Sloterplas in theorie kunnen leiden tot een planschaderisico.

Hierbij dient dan met name te worden gedacht aan de woningen langs de Hemsterhuisstraat, het Colenbranderhof en het Bakhuizen van den Brinkhof.

Het gaat hierbij echter alleen om het planologische nadeel door hinder van een gebruik van het park ten behoeve van een filmfestival gedurende 11 dagen per jaar. Antea Group is van oordeel dat dit nadeel als dermate gering dient te worden gekwalificeerd, dat dit niet zal leiden tot een waardevermindering van de aanliggende woningen, c.q. dat een waardevermindering in ieder geval beneden het forfaitaire normaal maatschappelijke risico zal blijven.

Overweging ten overvloede

De overwegingen hierboven onder 2. en 3. zijn min of meer theoretisch en ten overvloede. De conclusie onder punt 1. was immers al dat er geen sprake is van een planschaderisico gelet op de jurisprudentie bij legalisatie van strijdige situaties. Men komt bij een planschadebeoordeling dan in beginsel dus niet meer toe aan een beoordeling van het normaal maatschappelijk risico of een uitgebreide planologische vergelijking.

8.3 Beoordeling voorzieningen

8.3.1 Ontwikkelingen noord- en westoever

De ontwikkelingen aan de noord- en westoever (nrs. 1, 2, 5 en 6) die middels het toekomstige bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn gesitueerd op gronden waarvoor op dit moment geen planologisch regime geldt, nu het uitbreidingsplan "Tuinstad Slotermeer" sinds 1 juli 2013 is komen te vervallen.

Primair geldt voor deze ontwikkelingen hetzelfde als in de vorige paragraaf onder sub 3. (kopje 'onderliggende planologie') is overwogen. Dat betekent primair dat er geen sprake kan zijn van een planschaderisico omdat op dit moment alle gebruik is toegestaan en de bebouwing slechts wordt beperkt door de aanvullende werking van de bouwverordening. Dat betekent dat de beoogde ontwikkelingen zonder meer mogelijk zouden zijn in de huidige situatie.

Indien echter zou worden uitgegaan van het scenario dat de rechter in dit geval de gebruikelijke beoordelingswijze bij 'witte vlekken' niet zou volgen, zou er mogelijk toch getoetst worden aan het oude uitbreidingsplan.

De onderliggende bestemming in het uitbreidingsplan was voornamelijk 'Parken, plantsoen enz.'. Het uitbreidingsplan voorziet in dat kader geheel niet in nadere bouw- of gebruiksvoorschriften.

In relatie tot het horecapunt aan op het grote Parkeiland (5.), het kleinschalige horecapunt met sanitaire voorzieningen nabij de natuurspeeltuin (6.) en de drie vrij te situeren sanitaire voorzieningen kan het planschaderisico op voorhand worden uitgesloten.

Gelet op de kleinschaligheid van deze ontwikkelingen en de grote afstand tot de meest nabijgelegen woningen, zullen zij niet leiden tot hinder.

In ieder geval kan worden geconcludeerd dat eventueel planologisch nadeel niet zal leiden tot een waardevermindering die het forfaitaire normaal maatschappelijke risico van 2% te boven zal gaan.

In relatie tot de ontwikkeling van het Van Eesterenmuseum (1.) en het café-restaurant bij het voormalige pierenbad (2.), is de situatie iets anders. Deze ontwikkelingen zijn grootschaliger en meer in de nabijheid van bestaande woningen.

Toetsing aan het oude uitbreidingsplan leidt echter tot de conclusie dat met het thans beoogde bouwvolume ook vroeger al rekening diende te worden gehouden. Bij gebreke van bouwvoorschriften in het uitbreidingsplan, dienden omwonenden dan ook rekening te houden met niet in oppervlakte beperkte bebouwing met een maximale hoogte van 15m (beperking uit bouwverordening) ten behoeve van de bestemming 'Park, plantsoenen enz.' en de bestemming 'Strandbad met bijbehorende bebouwing en paden'.

Ten aanzien van de (planologische) bouwmogelijkheden is er derhalve geen sprake van een intensivering als gevolg van het toekomstige bestemmingsplan "Sloterplas e.o".

Het café-restaurant is gesitueerd op de bestemming 'Strandbad met bijbehorende bebouwing en paden'. Bij gebreke van een doeleindenomschrijving is Antea Group van oordeel dat een horecavoorziening met een omvang zoals thans beoogd, in planologische zin ook toegestaan was geweest onder de gebruiksmogelijkheden van de bestemming 'Strandbad met bijbehorende bebouwing en paden'. In relatie tot het café-restaurant op het westelijk bastion is er derhalve geen sprake van een planschaderisico.

Het Van Eesterenmuseum is gesitueerd op gronden die voorheen de bestemming 'Park, plantsoenen enz.' hadden. Het betreft gronden die direct aansluiten op de haven met de bestemming 'Watersporthavens met bijbehorende steigers en bebouwing'. Afhankelijk van hoe het gebruik van deze gronden met de bestemming 'Park, plantsoenen enz.' op deze locatie kan worden ingevuld, zou men er in een 'worst-case benadering' van uit kunnen gaan dat sprake is van een intensivering van het gebruik. Het gaat immers om 700m² bvo ten behoeve van een museum met zelfstandige horeca (café-restaurant).

Het gebruik van de gronden zal daarom intensiveren, hetgeen leidt tot de aanwezigheid van veel meer personen, een toename van de verkeersbewegingen en parkeerdruk, alsmede hiermee verband houdende overlast (geluid, privacy e.d.).

De hinder zal zich met name kunnen manifesteren ten opzichte van de appartementen aan het Frans Naerebouthof, alsmede het appartementen in het grote flatgebouw aan de Burgemeester Hogguerstraat.

Dit betreft in beide gevallen huurappartementen, zodat op voorhand reeds kan worden gesteld dat het planschaderisico nihil is. In het kader van (commerciële) verhuur dient namelijk in het kader van een planschadeaanvraag te worden aangetoond dat de verhuurbaarheid is verminderd. Gelet op de aard van de ontwikkelingen, de afstand en situering ten opzichte daarvan en de beperkte hinder, kan een beperking van de verhuurbaarheid van de appartementen aan de Frans Naerebouthof en Burgemeester Hogguerstraat worden uitgesloten.

8.3.2 Ontwikkelingen oostoever

De ontwikkelingen aan de oostoever (nrs. 3 en 4) die middels het toekomstige bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn gesitueerd op gronden waarvoor op dit moment het bestemmingsplan "Slotervaart 2007" geldt. De gronden hebben de bestemmingen 'Park' (4.) en 'Watersportvoorzieningen' (3).

Ten aanzien van de uitbreiding en verzelfstandiging van de bestaande horeca bij watersportcentrum 'Sloterplas' (3.) kan worden opgemerkt dat hier geen planschadegevoelige objecten in de directe nabijheid zijn gelegen. De dichtstbij gelegen woningen zijn op een afstand van minimaal 300m gesitueerd. Gelet op deze afstand en het beperkte karakter van de horecavoorziening (uitbreiding) kan een planschaderisico op voorhand worden uitgesloten.

De beoogde kiosk bij de parkentree in het verlengde van de Robert Fruinlaan is zeer beperkt van opzet. Toegestaan wordt een oppervlakte aan bebouwing van 15m² en een terras van 34 m². De kortste afstand tot omliggende woningen bedraagt minimaal 60m. Van een dergelijke kleine kiosk zal slechts in beperkte mate hinder uitgaan. Op grond van het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Park'. Hierop mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van groenvoorzieningen en recreatieve voorzieningen worden opgericht tot een maximale hoogte van 10m. Antea Group is van oordeel dat bebouwing en gebruik ten behoeve van recreatieve voorzieningen tot vergelijkbare hinderfactoren kan leiden dan een kleinschalige kiosk met terras. Zo er al hinder te verwachten is voor omliggende woningen, zal deze niet uitstijgen boven hetgeen waarmee reeds op grond van het geldende bestemmingsplan rekening diende te worden gehouden. Er is geen sprake van een planschaderisico.

9 Eindoordeel

Verwacht mag worden dat de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Sloterplas e.o." niet zal leiden tot planschade die op grond van artikel 6.1 e.v. Wro voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Almere, 5 april 2017
Antea Group
Vastgoed en Recht



mr. C. Suurd
senior adviseur omgevingsrecht

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE
T. (06) 533 66 752
E. nicolai.boerties@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2016

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.