

## **Planologische risicoanalyse**

Kenmerk : T-7973  
Datum : 12 december 2017

### **Opdrachtgever:**

Gemeente Amsterdam  
Postbus 1104  
1000 BC Amsterdam

Kenmerk :T-7973  
Datum: 12 december 2017

---

## **Inhoudsopgave**

|           |                                                                     |          |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>Aanleiding tot het advies.....</b>                               | <b>3</b> |
| <b>2.</b> | <b>Procedure; van toepassing zijnde recht.....</b>                  | <b>3</b> |
| <b>3.</b> | <b>Toelichting opdrachtgever.....</b>                               | <b>3</b> |
| <b>4.</b> | <b>Overwegingen van de adviseur.....</b>                            | <b>3</b> |
| 4.1.      | Vergelijking van de planologische regimes.....                      | 3        |
| 4.1.1.    | Relevante planologie.....                                           | 3        |
| 4.1.2.    | Vigerende bestemmingsplan “Amstelkwartier 2 <sup>e</sup> fase”..... | 3        |
| 4.1.3.    | Nieuwe planologische regime.....                                    | 4        |
| 4.1.4.    | Planologische vergelijking.....                                     | 4        |
| <b>5.</b> | <b>Planschade management.....</b>                                   | <b>5</b> |
| <b>6.</b> | <b>Conclusie.....</b>                                               | <b>5</b> |

Kenmerk :T-7973  
Datum: 12 december 2017

---

## **1. Aanleiding tot het advies.**

Binnen het plangebied 'Amstelkwartier tweede fase' bevindt zich een tijdelijke waterzuivering. Zij zal door een definitieve worden vervangen in de vorm van een ondergrondse kelder met de daarbij behorende voorzieningen. De beoogde activiteit verdraagt zich niet met het vigerende bestemmingsplan "Amstelkwartier tweede fase".

Verzocht is om een planschaderisico-inventarisatie op te stellen.

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](mailto:tapl@langhoutwiarda.nl)  
Website : [www.langhoutwiarda.nl](http://www.langhoutwiarda.nl)

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie over de te verwachten vermogensschade. De adviseur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens opdrachtgever of derden met betrekking tot deze analyse.

## **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 deze wet is onder meer een forfaitair maatschappelijk risico opgenomen (artikel 6.2 ) van 2%.

## **3. Toelichting opdrachtgever.**

De opdracht is namens opdrachtgever schriftelijk toegelicht door de heer W. de Jongh.

## **4. Overwegingen van de adviseur.**

### **4.1. Vergelijking van de planologische regimes.**

Voor de beoordeling van de vraag of er schade ontstaat ten gevolge van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregelen als hiervoor aangegeven, dienen de nieuwe (schadeveroorzakende) planologische maatregelen te worden vergeleken met de vigerende planologische regimes. De nieuwe planologische maatregelen zijn het uitwerkings- en wijzigingsplan.

#### **4.1.1. Relevante planologie.**

#### **4.1.2. Vigerende bestemmingsplan "Amstelkwartier tweede fase".**

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 november 2013 vastgesteld. Het is bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 27 augustus 2014 onherroepelijk

Kenmerk :T-7973  
Datum: 12 december 2017

---

geworden.

Aan de relevante gronden zijn de bestemmingen 'Groen' en 'Bedrijf' toegekend.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn, voor zover relevant, bestemd voor:

- openbare groenvoorzieningen;
- water en watergangen;
- nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ondergrondse infrastructuur en toegangs- en ontsluitingswegen en laad- en losruimten. De hoogte van de bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn, voor zover relevant bestemd voor:

- nutsvoorzieningen in de vorm van een gasontvangststation, een gasexpansieturbine en een gasverdeelstation

met de daarbij behorende paden, wegen en parkeervoorzieningen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter.

De gronden en bouwwerken mogen niet in strijd met het bestemmingsplan worden gebruikt.

Voor de relevante bepalingen verwijs ik korthedshalve naar het bestemmingsplan.

#### **4.1.3. Nieuwe planologische regime.**

##### *Beschrijving bouwplan.*

Het gebouw heeft een grondvloeroppervlak van circa 380 m<sup>2</sup>. De waterzuivering bevindt zich in een ondergrondse kelder met een diepte van 5 meter. De gronddekking bedraagt 50 centimeter. De mangaten hebben een hoogte van 40 centimeter boven het aangrenzende maaiveld en de striptoren heeft een hoogte van maximaal 4 meter.

##### *Strijdigheid bestemmingsplan.*

Het bouwplan is in strijd is met de bestemming 'Groen', omdat binnen deze bestemming geen gebouwen mogen worden opgericht. De kelder is een gebouw, omdat er tevens sprake is van voor mensen toegankelijke ruimten. Een waterzuivering past wel binnen de groenbestemming, maar niet binnen de bedrijfsbestemming.

#### **4.1.4. Planologische vergelijking.**

Er dient een vergelijking te worden gemaakt tussen het bestemmingsplan "Amstelskwartier tweede fase" en het bouwplan.

##### *Bouwen.*

Op grond van het bestemmingsplan was de bouw van een gebouw binnen de groenbestemming niet toegestaan. Er mochten slechts andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een hoogte van 5 meter worden gebouwd. Op zich zou een waterzuivering met een open bak kunnen worden gerealiseerd. De ondergrondse bouw was op grond van deze bestemming niet verboden.

Op grond van de bedrijfsbestemming was een gebouw ten behoeve van een gasontvangststation, een gasexpansieturbine en een gasverdeelstation toegestaan tot een hoogte van 7 meter. Op grond van het bouwplan krijgt de striptoren een hoogte van 4 meter. Er is qua bebouwing

Kenmerk :T-7973  
Datum: 12 december 2017

---

sprake van een gering voordeel.

*Gebruik.*

Op grond van de groenbestemming was binnen de bestemming 'Groen' een nutsvoorziening toegestaan. De te realiseren waterzuivering is qua planologische uitstraling hiermee vergelijkbaar. Binnen de bedrijfsbestemming was onder andere een gasontvangststation mogelijk. De planologische uitstraling van nutsvoorzieningen valt in milieucategorie 2. Een gasexpansieturbine valt onder milieucategorie 3.1.

Qua gebruik is binnen de bestemming 'Bedrijf' geen sprake van een verzwaring van het gebruik.

Gelet op het feit dat binnen de bestemming 'Groen' een nutsvoorziening mogelijk is en deze bestemming dichter op de omliggende bebouwing is gelegen is er naar mijn mening geen sprake van een planologische verslechtering en daarom van schade.

**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 beoogde planologische wijziging zal geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade optreden.

Oranjewoud, 12 december 2017



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.