

Risicoanalyse planschade
in het kader van het
Bestemmingsplan
‘Singelgrachtgarage Marnix’

30 januari 2014

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1	Opdracht	1
1.2	Doel	1
1.3	Overweging en uitgangspunten	1
1.4	Verantwoording	1
2.	Plangebied en omgeving	3
2.1	Ligging plangebied in de omgeving	3
2.2	Begrenzing plangebied	3
2.3	Beschrijving bestaande situatie	4
2.4	Planschadegevoelige objecten binnen de invloedssfeer	5
3.	Vigerende planologische regeling	6
3.1	Bestemmingsplan 'Westerpark Zuid'	6
3.2	Paraplubestemmingsplan 'Stadsdeel West, Amsterdam deel 1'	8
3.3	Paraplubestemmingsplan 'Stadsdeel West, Amsterdam deel 2'	8
3.4	Bestemmingsplan 'Jordaan 1999'	9
4.	Nieuwe planologische regeling	11
4.1	Bestemmingsplan 'Singelgrachtgarage Marnix'	11
4.2	Planologische vergelijking	16
5.	Beoordeling gevolgen wijziging planologisch regime	20
5.1	Beperking uitzicht	20
5.2	Beperking privacy	24
5.3	Schaduwwerking	27
5.4	Toename en overlast van verkeersbewegingen	28
5.5	Overige hinder en milieuaspecten	29
6.	Voorzienbaarheid	31
7.	Normaal maatschappelijk risico	32
8.	Conclusie	33
8.1	Samenvatting analyse	33
8.2	Mogelijkheden tot beperking van planschade	35
8.	Conclusie	33
BIJLAGE		
1.	Schaduwstudie (losse bijlage)	

1. INLEIDING

1.1 Opdracht

In opdracht van de stadsdeel West is door middel van een risicoanalyse planschade onderzocht of er planschade kan worden verwacht door de in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Singelgrachtgarage Marnix' mogelijk gemaakte bouw van een parkeergarage onder de Singelgracht. De geldende bestemmingsplannen voorzien niet in de bouw mogelijkheden die nu beoogd worden.

In deze risicoanalyse planschade is, aan de hand van de beoordeelde ruimtelijke gevolgen, aangegeven of er voor objecten in de omgeving van het project planschade kan worden verwacht.

1.2 Doel

De voorliggende risicoanalyse planschade is bedoeld om inzicht te krijgen in de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving en een indicatie te krijgen of er voor de objecten in de omgeving sprake kan zijn van planschade.

1.3 Overwegingen en uitgangspunten

Voor de risicoanalyse planschade gelden de volgende overwegingen en uitgangspunten:

- Artikel 6.1 Wro: in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een belanghebbende op diens verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekennen, voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van onder andere de bepalingen van een bestemmingsplan of een ander ruimtelijk besluit schade lijdt of zal lijden en de schade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de belanghebbende behoort te blijven en voor zover tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Er geldt een eigen risico van 2% voor degene die planschade lijdt. Een verzoek tot schadevergoeding kan worden ingediend binnen vijf jaar nadat de desbetreffende bepaling van het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- Gehanteerde basisgegevens: voor de risicoanalyse planschade is gebruik gemaakt van de ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Westerpark Zuid', twee herzieningen daarvan, het geldende bestemmingsplan 'Jordaan 1999' en het nieuwe ontwerp bestemmingsplan 'Singelgrachtgarage Marnix' (d.d. 4 februari 2014).
- Planologische vergelijking: bij de risicoanalyse planschade wordt rekening gehouden met de maximale mogelijkheden die het geldende planologische regime biedt. Of deze mogelijkheden daadwerkelijk zijn benut wordt buiten beschouwing gelaten. Ten aanzien van de nieuwe planologische situatie wordt uitgegaan van de situatie zoals maximaal mogelijk zal zijn wanneer het nieuwe ontwerp bestemmingsplan verder in procedure wordt gebracht en in deze vorm van kracht wordt.

1.4 Verantwoording

Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat bij de behandeling van eventuele daadwerkelijke verzoeken voor schadevergoeding afwijkend van deze risicoanalyse wordt geoordeeld. De redenen hiervoor kunnen zijn:

1. De planvorming voor het plangebied bevindt zich op dit moment nog niet in een definitief stadium. Door een wijziging in de planvorming kan er een veranderde situatie ontstaan met betrekking tot de ruimtelijke effecten waar in deze risicoanalyse rekening mee is gehouden;
2. De in deze risicoanalyse planschade aangegeven gevolgen van de ruimtelijke effecten zijn indicatief;

3. In deze risicoanalyse planschade is geen rekening gehouden met eventuele argumenten van belanghebbenden en met de beleving vanuit het planschadegevoelige object zelf. Er is wel getracht om hier een zo goed mogelijk beeld van te vormen;
4. Zodra de nieuwe planologische regeling waarin de herontwikkeling van de locatie mogelijk wordt gemaakt in werking zal zijn getreden bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om vergoeding van planschade ex artikel 6.1 Wro in te dienen. In dat geval zal een schadebeoordelingscommissie de verzoeken beoordelen, mede aan de hand van het horen van belanghebbende(n) en een volledige taxatie. Het is daarbij niet uitgesloten dat deze schadebeoordelingscommissie tot een ander oordeel komt dan de indicatie die voortkomt uit deze risicoanalyse planschade. Verder geldt dat het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel West in eerste aanleg een besluit zal nemen ten aanzien van een planschadevergoedingsverzoek. Eventueel zal het laatste oordeel worden gegeven door de Rechtbank of de Raad van State.

De voorliggende risicoanalyse planschade kan enkel worden beschouwd als een indicatie omtrent de mogelijkheid van planschade. De risicoanalyse planschade kan niet in de plaats worden gesteld van het advies dat door een schadebeoordelingscommissie aan de gemeente zal worden uitgebracht.

Gelet op het voorgaande kunnen er geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid tegen de opsteller (van Riezen en Partners) en opdrachtgever (Stadsdeel West) van deze risicoanalyse planschade worden verbonden indien er eventueel nadelige gevolgen ontstaan voor stadsdeel West en/of derden doordat een schadebeoordelingscommissie, bij een volledige behandeling van planschadeverzoeken, tot een ander oordeel komt dan in deze risicoanalyse planschade is aangegeven.

De risicoanalyse is gebaseerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Het is mogelijk dat op basis van nieuwe inzichten of de behandeling van inspraakreacties nog wijzigingen plaatsvinden in dat het ontwerpbestemmingsplan en dat het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd ter vaststelling wordt aangeboden aan de Deelraad.

2. PLANGEBIED

2.1 Ligging plangebied in de omgeving

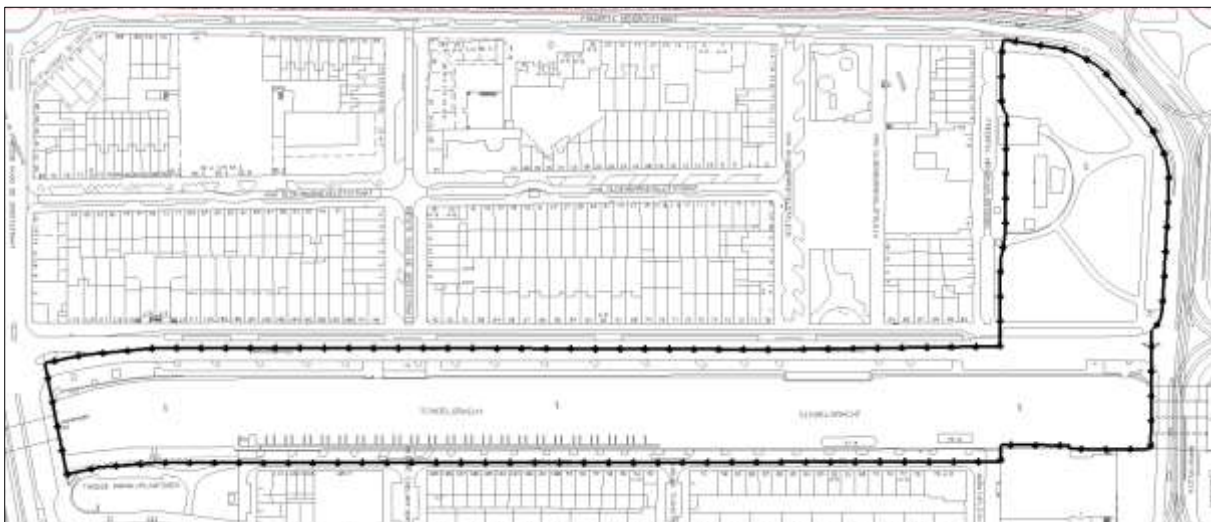
Het plangebied ligt in het stadsdeel West en grenst aan stadsdeel Centrum. De parkeergarage is geprojecteerd onder de Singelgracht tussen het Nassauplein en de Tweede Hugo de Grootstraat. De entree van de parkeergarage is voorzien in het Frederik Hendrikplantsoen.

2.2 Begrenzing plangebied

De grenzen van het nieuwe bestemmingsplan zijn als volgt:

- zuidzijde: de brug van de Tweede Hugo de Grootstraat;
- oostzijde: het midden van de Marnixkade, grenzend aan het bestemmingsplan 'Westelijke Binnenstad' (het Marnixbad ligt buiten de grenzen van het bestemmingsplan)
- noordzijde: Marnixplein (grens met stadsdeel Centrum)
- westzijde: Frederik Hendrikplantsoen, midden van de Nassaukade.

Op de afbeelding zijn de grenzen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Singelgrachtgarage Marnix' weergegeven.



2.3 Beschrijving bestaande situatie

De Singelgracht heeft een breedte van 25 tot 32 meter. Aan de westzijde van de Singelgracht ligt de Nassaukade, onderdeel van de centrumring. Ten oosten van de Singelgracht ligt de Marnixkade. De Marnixkade is ingericht als een éénrichtingsverkeerstraat waarbij aan één zijde (waterzijde) van de straat wordt geparkeerd.



Afbeelding: Marnixkade (bron: Google street view)

In de Singelgracht zijn aan de centrumzijde (Marnixkade) twee woonboten en één bedrijfsvaartuig afgemeerd, op de plekken die in het bestemmingsplan 'Jordaan 1999' zijn aangewezen. Aan deze zijde is tevens conform het bestemmingsplan 'Jordaan 1999' een jachthaven gerealiseerd.

In de Singelgracht zijn aan de westzijde enkele pleziervaartuigen afgemeerd. Aan de westzijde van de Singelgracht zijn conform het bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' ligplaatsen en steigers gerealiseerd ten behoeve van pleziervaartuigen.

Het Frederik Hendrikplantsoen is in de huidige situatie ingericht met voetpaden, speelvoorzieningen en groen.

2.4 Planschadegevoelige objecten binnen de invloedssfeer

Definitie mogelijke objecten

Aan de hand van de verbeelding van de bestemmingsplannen zijn objecten geïdentificeerd waarbij, vanwege hun ligging nabij het plangebied, beoordeeld dient te worden of de kans op planschade aanwezig is. Dit zijn de planschadegevoelige objecten. Deze objecten zijn alle gelegen aan of nabij de grenzen van het plangebied. Uitgangspunt voor de bepaling van de planschadegevoelige objecten is of vanuit deze objecten zicht op de nieuwbouw bestaat en de ligging van de ontsluitingswegen van het project. Ook verkeers- en schaduweffecten kunnen gevolgen hebben voor deze objecten.

Als gevolg van de gewijzigde planologische situatie kunnen er voor de volgende adressen ruimtelijke effecten ontstaan die kunnen leiden tot planschade:

- a. Marnixstraat 281-305
- b. Tweede Marnixplantsoen 1-2-3
- c. Marnixkade 75-113
- d. Nieuwe Tuinstraat 2
- e. Marnixplein 1 (Marnixbad)
- f. Frederik Hendrikplantsoen 1-21
- g. Nassaukade 64-119
- h. Van Oldenbarneveldtplein 1

De genoemde adressen betreffen in vrijwel alle gevallen woonpanden. Het pand Frederik Hendrikplantsoen 7A-7B wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden (onderwijs). De panden Nassaukade 92-93 alsmede Nassaukade 70 / Van Oldenbarneveldtplein 1-3 mogen conform het vigerende bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' voor wat betreft de begane grond uitsluitend worden gebruikt voor gemengde doeleinden, zijnde consumentverzorgende dienstverlening, kantoren, bedrijven of maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen. De overige verdiepingen uitsluitend voor wonen.

Het pand Marnixkade 109F / Tweede Egelantierstraat 3 / Marnixstraat 138K alsmede Marnixbad (Marnixplein 1) worden volledig gebruikt voor gemengde doeleinden, niet zijnde wonen.

3. VIGERENDE PLANOLOGISCHE REGELING

Op de plek waar de parkeergarage wordt gerealiseerd gelden de volgende bestemmingsplannen:

1. bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' voor wat betreft het Frederik Hendrikplantsoen en de Nassaukade alsmede het westelijk deel van de Singelgracht;
2. paraplubestemmingsplan 'Stadsdeel West, Amsterdam deel 1' (zelfde plangebied als onder 1)
3. paraplubestemmingsplan 'Stadsdeel West, Amsterdam deel 2' (zelfde plangebied als onder 1)
4. bestemmingsplan 'Jordaan 1999' voor wat betreft de Marnixkade, het Tweede Marnixplantsoen (voor zover liggend in het bestemmingsplan 'Singelgrachtgarage Marnix') alsmede het oostelijk deel van de Singelgracht.

In de navolgende tekst zijn de voor de voorliggende locatie relevante aspecten per bestemmingsplan beschreven, waarbij per bestemmingen onderscheid is gemaakt in de toegestane functies (wat is het toegestane gebruik) en de bouwvoorschriften (maatvoering en situering gebouwen).

3.1 Bestemmingsplan 'Westerpark Zuid'

Het bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' is op 18 november 2008 door de stadsdeelraad van het toenmalige stadsdeel Westerpark vastgesteld en op 7 juli 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Er is geen beroep aangetekend bij de Raad van State.

Bestemming 'Groen' (G)

Het Frederik Hendrikplantsoen is bestemd als 'Groen'. In het Frederik Hendrikplantsoen zijn toegestaan: groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, oevervoorzieningen en water. Bebouwing in de vorm van nutsvoorzieningen is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'. Deze aanduiding is niet aan de orde in het Frederik Hendrikplantsoen. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3 meter.



Bestemming 'Verkeer-1' (V-1)

De straat ten zuiden van het Frederik Hendrikplantsoen (buiten de grenzen van het nieuwe bestemmingsplan) en de Nassaukade (voor zover gelegen binnen de grenzen van het nieuwe bestemmingsplan) zijn bestemd als 'Verkeer-1'. De volgende functies zijn

toegestaan: verkeersareaal, ongebouwde parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, oevervoorzieningen, water en in- en uitritten van parkeergarages.

Het dagelijks bestuur is bevoegd om vrijstelling te verlenen voor het plaatsen van een scootsafe met een inhoud van maximaal 3 m³, op voorwaarde dat:

- a. plaatsing van de scootsafe in pandig niet mogelijk is;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 5 meter.

Bestemming 'Water-1' (WA-1)

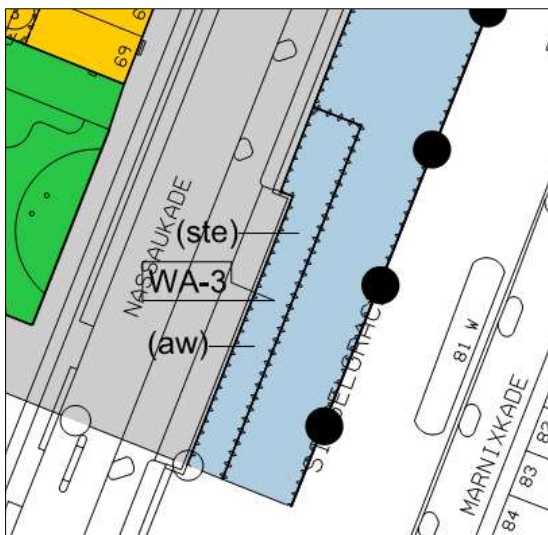
Het grootste deel van het water van de Singelgracht voor zover gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' is bestemd als 'Water-1'. De volgende functies zijn toegestaan: water, oevervoorzieningen en waterstaatkundige werken.

Voor bruggen geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter. Voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

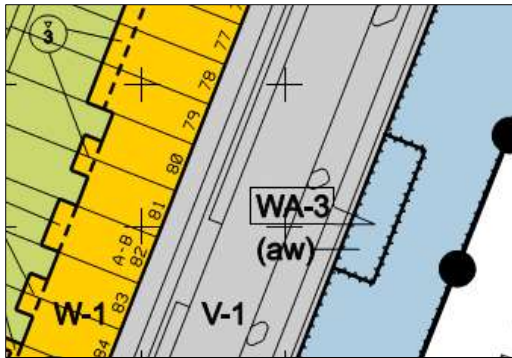
Bestemming 'Water-3' (WA-3)

Drie delen van de Singelgracht voor zover gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' zijn bestemd als 'Water-3' (WA-3). De volgende functies zijn toegestaan: water, oevervoorzieningen waterstaatkundige werken en ligplaatsen voor passagiersvaartuigen.

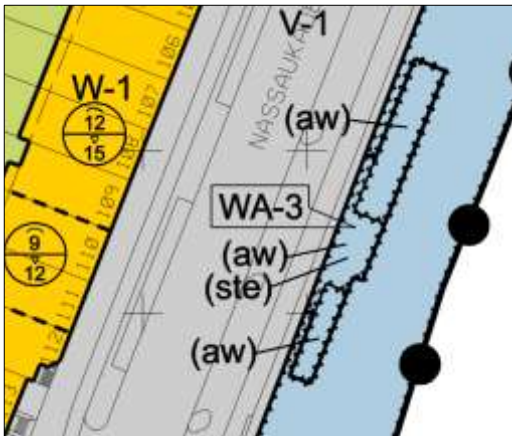
Voor bruggen geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter. Voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde (zoals steigers) geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter. Het bestemmingsvlak 'Water-3' mag voor maximaal 2% worden bebouwd met bouwwerken geen gebouwen zijnde.



Ter hoogte van het Van Oldenbarneveldtplein is het bestemmingsvlak tevens voorzien van de aanduiding 'steiger'. Steigers zijn hier toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3 meter.



Ter hoogte van de Nassaukade 78-81 zijn in het water geen steigers toegestaan, maar uitsluitend water, waterstaatskundige werken, oevervoorzieningen en ligplaatsen voor passagiersvaartuigen.



Ter hoogte van de Nassaukade 106-111 is het water voorzien van de aanduiding 'steiger'. Steigers zijn hier toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3 meter. In de regels (lid 27.2.2) is daarnaast bepaald dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'steiger' tegenover Nassaukade 106-112 tevens één berging is toegestaan behorend bij de ligplaatsen voor passagiersvaartuigen. Maximum bouwhoogte van de berging is 3 meter, gemeten vanaf het waterpeil. Maximum toegestane oppervlak is 15 m².

3.2 Paraplubestemmingsplan 'Stadsdeel West, Amsterdam deel 1'

Op 5 juni 2012 heeft de stadsdeelraad het 'Paraplubestemmingsplan 'Stadsdeel West, Amsterdam deel 1' vastgesteld. Zeventien bestemmingsplannen zijn op een aantal aspecten herzien door dit paraplubestemmingsplan. Omdat er geen beroep is ingesteld, is het plan met ingang van donderdag 26 juli 2012 in werking getreden.

Met het paraplubestemmingsplan is een aantal artikelen van het bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' gedeeltelijk gewijzigd. Voor deze risico analyse planschade zijn de onderdelen 'Q' en 'R' van toepassing. Deze onderdelen regelen dat in de bestemmingen 'Verkeer-1' en 'Verkeer-2' kiosken ten behoeve van detailhandel en ten behoeve van het gebruik als restaurant (restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven) worden toegelaten met een maximum bouwhoogte van 3 meter en een maximum bruto vloeroppervlakte van 15 m² per kiosk. Kiosken mogen uitsluitend worden gebouwd op voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het groen en het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

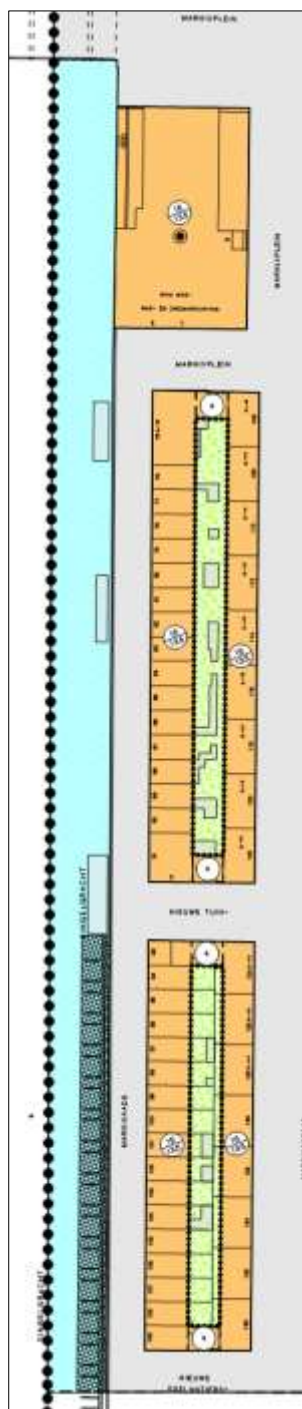
3.3 Paraplubestemmingsplan 'Stadsdeel West, Amsterdam deel 2'

Op 17 juli 2012 heeft de stadsdeelraad het 'Paraplubestemmingsplan 'Stadsdeel West, Amsterdam deel 2' vastgesteld. Het bestemmingsplan omvat de herziening van vier voorschriften uit het bestemmingsplan 'Westerpark Zuid'. De herziening is van toepassing op alle bestemmingsvlakken met de bestemming Groen, Water-1, Water-2 en Water-3 binnen het plangebied van bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' en betreft het schrappen van het maximum bebouwingspercentage van 2%. Omdat er geen beroep is ingesteld, is het plan met ingang van donderdag 6 september 2012 in werking getreden.

3.4 Bestemmingsplan 'Jordaan 1999'

Het bestemmingsplan 'Jordaan 1999' is op 3 november 1999 vastgesteld en op 20 juli 2000 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het bestemmingsplan is daarna gedeeltelijk herzien en vier maal gedeeltelijk gewijzigd. Geen van deze herzieningen / wijzigingen hadden betrekking op het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan 'Singelgrachtgarage Marnix'. Op 7 februari 2013 is het bestemmingsplan 'Westelijke Binnenstad' vastgesteld dat het bestemmingsplan 'Jordaan 1999' grotendeels vervangt. Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan 'Singelgrachtgarage Marnix' valt echter buiten de grenzen van het bestemmingsplan 'Westelijke Binnenstad', zodat het bestemmingsplan 'Jordaan 1999' daar nog steeds van kracht is.

Bestemming 'Waterweg / gracht'



Het water van de Singelgracht is bestemd als 'Waterweg / gracht' (artikel 8). Toegestane functies zijn: vaarwater en afwateringskanalen. Ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats voor woonboten/bedrijfsvaartuigen toegestaan' zijn tevens ligplaatsen voor woonboten en/of bedrijfsvaartuigen toegestaan met dien verstande dat het aantal woonarken, zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, niet mag toenemen. Ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven toegestaan' zijn aanmeerplaatsen (aantal onbepaald) voor pleziervaartuigen toegestaan.

Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. Steigers zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven toegestaan'. Maximum bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt 2 meter.

In lid 3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van een parkeervoorziening of fietsenstalling onder de gronden met de bestemming 'Waterweg / gracht'. De voorwaarden waaronder dit wordt toegestaan zijn beschreven in artikel 9 van de voorschriften. Daarin is aangegeven dat inpandige parkeervoorzieningen aan de grachten in niet gewenst zijn, tenzij aantasting van het straatbeeld voorkomen kan worden.

	LIGPLAATS WOONBOTEN /BEDRIJFSVAARTUIGEN TOEGESTAAN
	STEIGER TOEGESTAAN
	JACHTHAVEN TOEGESTAAN
	OPENBAAR GROEN
	OPENBARE RUIMTE
	WATERWEG / GRACHT

Bestemming 'Openbaar groen'

Het Tweede Marnixplantsoen is bestemd als 'Openbaar groen' (artikel 6). Toegestane functies zijn: plantsoenen, parken en speelplaatsen met inbegrip van bijbehorende fiets- en voetpaden. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 2 meter.

In lid 3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van een parkeervoorziening of fietsenstalling onder de gronden met de bestemming 'Openbaar groen'. Voorwaarde is dat het dak van de voorziening minimaal 1 meter onder het omringende maaiveld is geprojecteerd waardoor het gebruik van de daarboven gelegen gronden als openbaar groen niet wordt gehinderd. De voorwaarden waaronder dit wordt toegestaan zijn beschreven in artikel 9 van de voorschriften. Daarin is aangegeven dat inpandige parkeervoorzieningen aan de grachten in niet gewenst zijn, tenzij aantasting van het straatbeeld voorkomen kan worden.



Bestemming 'Openbare ruimte'

De Marnixkade is bestemd als 'Openbare ruimte'. Toegestane functies zijn: rijwegen, bruggen, ongebouwde parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, pleinen, openbaar groen en het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van stoepen, alsmede van bruggen die op de waarderingskaarten zijn aangeduid met orde 1 en orde 2. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 2 meter.

In lid 4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van een parkeervoorziening of fietsenstalling onder de gronden met de bestemming 'Openbare ruimte'. Voorwaarde is dat het dak van de voorziening minimaal 1 meter onder het omringende maaiveld is geprojecteerd waardoor het gebruik van de daarboven gelegen gronden als openbaar groen niet wordt gehinderd. De voorwaarden waaronder dit wordt toegestaan zijn beschreven in artikel 9 van de voorschriften. Daarin is aangegeven dat inpandige parkeervoorzieningen aan de grachten in niet gewenst zijn, tenzij aantasting van het straatbeeld voorkomen kan worden.

4. NIEUWE PLANOLOGISCHE REGELING

4.1 Ontwerpbestemmingsplan 'Singelgrachtgarage Marnix'

Het nieuwe bestemmingsplan (ontwerpbestemmingsplan d.d. 4 februari 2014) voorziet in de volgende bestemmingen:

Groen

Toegestane functies

- a. fiets- en voetpaden;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. plastieken en kunstobjecten;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. afvalinzamelingssystemen;
 - g. water;
 - h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i. waterbouwkundige kunstwerken;
- alsmede voor:
- j. in- en uitritten naar een ondergrondse parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
 - k. ventilatievoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - ventilatievoorzieningen parkeergarage";

De aanduiding 'parkeergarage' is van toepassing op een deel van het bestemmingsvlak van het Frederik Hendrikplantsoen. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. De maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter.

Verkeer – 1 (Marnixkade)

Toegestane functies

- a. verkeersareaal;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. kunstobjecten;
 - f. afvalinzamelingssystemen;
 - g. water;
 - h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i. waterbouwkundige kunstwerken;
- alsmede voor:
- j. toegangsvoorzieningen naar een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 2';
 - k. ventilatievoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - ventilatievoorzieningen parkeergarage".

Bouwregels gebouwen

Voor het bouwen van de bovengrondse toegangsgebouwen naar ondergrondse parkeergarage gelden de volgende regels:

- a. situering: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 2";
- b. maximum aantal bovengrondse entreevoorzieningen voor voetgangers per bouwvlak: 1, met dien verstande dat het maximum totaal aantal bovengrondse

- entreevoorzieningen voor voetgangers in de bestemmingen Verkeer - 1, Verkeer - 2 en Water samen 6 bedraagt;
- c. maximum oppervlak per gebouw: 35 m²;
- d. maximum bouwhoogte: 4,50 meter.

Ventilatievoorzieningen

Voor het bouwen van ventilatievoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. situering: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - ventilatievoorzieningen parkeergarage";
- b. maximum bouwhoogte: 2 meter, gemeten vanaf het direct aangrenzende maaiveld.

Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. maximum bouwhoogte: 3,5 meter.

Verkeer – 2 (Nassaukade)

Toegestane functies

- a. verkeersareaal;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. kiosken ten behoeve van detailhandel en ten behoeve van het gebruik als restaurant (restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven);
 - f. kunstobjecten;
 - g. afvalinzamelingssystemen;
 - h. stallingsvoorzieningen voor scootmobiel;
 - i. water;
 - j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - k. waterbouwkundige kunstwerken;
- alsmede voor:
- l. een ondergrondse parkeergarage met inbegrip van bijbehorende ondergrondse technische ruimten, bergingen, in- en uitritten, toegangsvoorzieningen, uitwegen en andere nevenruimten, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 1";
 - m. toegangsvoorzieningen naar een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 2".

Bouwregels gebouwen

Toegangsgebouwen naar de ondergrondse parkeergarage

Voor het bouwen van de bovengrondse toegangsgebouwen naar ondergrondse parkeergarage gelden de volgende regels:

- a. situering: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 2";
- b. maximum aantal bovengrondse entreevoorzieningen voor voetgangers per bouwvlak: 1, met dien verstande dat het maximum totaal aantal bovengrondse entreevoorzieningen voor voetgangers in de bestemmingen Verkeer - 1, Verkeer - 2 en Water samen 6 bedraagt;
- c. maximum oppervlak per gebouw: 35 m²;
- d. maximum bouwhoogte: 4,50 meter.

Kiosken

Voor het bouwen van kiosken gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. maximum bruto vloeroppervlak per kiosk: 15 m²;
- c. kiosken mogen uitsluitend worden gebouwd op voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

Scootsafes

Voor het bouwen van scootsafes gelden de volgende regels:

- a. maximum inhoud: 3 m³;
- b. scootsafes mogen uitsluitend worden gebouwd op voorwaarde dat:
 1. plaatsing van de scootsafe inpandig niet mogelijk is;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Water

Toegestane functies

- a. water;
 - b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - c. waterbouwkundige kunstwerken;
 - d. een ondergrondse parkeergarage met inbegrip van bijbehorende technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten;
- alsmede voor:
- e. een jachthaven met inbegrip van bijbehorende steigers, een bedrijfsvaartuig, bijbehorende opslag- en nevenruimten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding "jachthaven";
 - f. ligplaatsen voor woonboten ter plaatse van de aanduiding "woonschepenligplaats";
 - g. ligplaats voor passagiersvaartuigen en pleziervaartuigen met bijbehorende bergingen ter plaatse van de aanduiding "ligplaats";
 - h. ventilatievoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - ventilatievoorzieningen parkeergarage";
 - i. toegangsvoorzieningen naar een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 2".

Bouwregels gebouwen

Ondergrondse gebouwen

Ondergrondse gebouwen zijn toegestaan in het gehele bestemmingsvlak.

Bovengrondse entreevoorzieningen voor voetgangers naar de ondergrondse parkeergarage

Voor het bouwen van de bovengrondse entreevoorzieningen voor voetgangers naar de ondergrondse parkeergarage gelden de volgende regels:

- a. situering: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 2";

- b. maximum aantal bovengrondse entreevoorzieningen voor voetgangers per bouwvlak: 1, met dien verstande dat het maximum totaal aantal bovengrondse entreevoorzieningen voor voetgangers in de bestemmingen Verkeer - 1, Verkeer - 2 en Water samen 6 bedraagt;
- c. maximum oppervlak per gebouw: 35 m²;
- d. maximum bouwhoogte: 4,50 meter.

Berging bij ligplaats voor passagiersvaartuigen

Voor het bouwen van een berging ten behoeve van de ligplaats voor passagiersvaartuigen gelden de volgende regels:

- a. situering: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats';
- b. maximum aantal bergingen: 1;
- c. maximum bruto vloeroppervlakte: 15 m²;
- d. maximum bouwhoogte: 3 meter, gemeten vanaf NAP.

Berging bij jachthaven

Voor het bouwen van een berging ten behoeve van de jachthaven gelden de volgende regels:

- a. situering: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "jachthaven";
- b. maximum aantal bergingen: 1;
- c. maximum bruto vloeroppervlakte: 15 m²;
- d. maximum bouwhoogte: 3 meter, gemeten vanaf N.A.P.

Ventilatievoorziening

Voor het bouwen van ventilatievoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. situering: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - ventilatievoorzieningen parkeergarage";
- b. maximum bouwhoogte: 2,6 meter, gemeten vanaf N.A.P.

Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. steigers
 - 1. situering: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' en ter plaatse van de aanduiding "jachthaven";
 - 2. maximum lengte steigers ter plaatse van de aanduiding "ligplaats": de lengte zoals bepaald in artikel 6.3.4;
 - 3. maximum bouwhoogte steigers ter plaatse van de aanduiding "ligplaats": 1 meter gemeten vanaf N.A.P.;
 - 4. maximum bouwhoogte steigers ter plaatse van de aanduiding "jachthaven": 2 meter gemeten vanaf N.A.P.;
 - 5. op de steigers zijn hekwerken uitsluitend toegestaan ter plaatse van het deel van de steiger dat in directe verbinding met de kade staat.
- b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde:
 - 1. maximum bouwhoogte: 3 meter gemeten vanaf N.A.P.

Specifieke gebruiksregels

Voor de ondergrondse parkeergarage als bedoeld in artikel 6.1 gelden de volgende regels:

- a. minimum aantal parkeerplaatsen: 785;
- b. maximum aantal parkeerplaatsen: 815.

Ligplaatsen jachthaven: Het maximum aantal ligplaatsen in de jachthaven als bedoeld in lid 6.1 bedraagt 70. De lengte van de jachthaven bedraagt maximaal 220 meter. Het bedrijfsvaartuig mag worden vervangen door maximaal 8 extra ligplaatsen. De omvang van

de aanduiding is 1,50 meter vergroot het water op, zodat de steiger verder van de kade kan worden gebouwd. Hierdoor kan het hek op de steiger worden verkleind.

Woonschepenligplaats: Het maximum aantal ligplaatsen voor woonboten ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' bedraagt 2.

Ligplaats voor passagiersvaartuigen: Het maximum aantal ligplaatsen voor passagiersvaartuigen ter plaats van het aanduidingsvlak 'ligplaats' samen bedraagt 3. Per ligplaats is een maximale lengte en een maximale breedte bepaald, die overeenkomt met de maatvoering uit het geldende bestemmingsplan.

4.2 Planologische vergelijking

De verandering van het planologisch regime wordt gevormd door de bouw- en gebruiksmogelijkheden op/onder het Frederik Hendrikplantsoen, de Nassaukade, de Singelgracht, de Marnixkade en het Tweede Marnixplantsoen.

Frederik Hendrikplantsoen

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' zijn in het nieuwe bestemmingsplan 'Singelgrachtgarage Marnix' de volgende functies toegevoegd aan de bestemming 'Groen': plasteiken en kunstobjecten, afvalinzamelingssystemen, waterbouwkundige kunstwerken, waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op een deel van het Frederik Hendrikplantsoen is een aanduiding opgenomen die de bouw van in- en uitritten naar een ondergrondse parkeergarage mogelijk maakt.

In het geldende bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' waren oevervoorzieningen toegestaan die niet zijn gedefinieerd. In het nieuwe bestemmingsplan zijn deze oevervoorzieningen niet opgenomen, maar zijn waterbouwkundige kunstwerken en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Voor nutsvoorzieningen (gebouwen) zijn in het nieuwe bestemmingsplan geen bouwregels opgenomen. Beoogd is aan te sluiten bij wat op grond van het Besluit omgevingsrecht kan worden gebouwd zonder omgevingsvergunning, zijnde een nutsgebouw van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van 3 meter. Omdat in het geldende bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' nutsgebouwen van maximaal 4 meter zijn toegestaan zonder oppervlaktebeperking, leidt het nieuwe bestemmingsplan tot minder bebouwing.

Nassaukade

Ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen ('Westerpark Zuid' en de paraplubestemmingsplannen) zijn de volgende functies toegevoegd: nutsvoorzieningen, kunstobjecten, afvalinzamelingssystemen, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterbouwkundige kunstwerken.

De stallingsvoorzieningen voor scootmobiele waren in het bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' toegestaan na vrijstelling, in het nieuwe bestemmingsplan zijn deze stallingsvoorzieningen als recht opgenomen. De voorwaarden waaronder deze mogen worden gebouwd alsmede de maximale afmetingen zijn ongewijzigd.

In het geldende bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' waren ongebouwde parkeervoorzieningen alsmede in- en uitritten van parkeergarages toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is ter hoogte van het Frederik Hendrikplantsoen een aanduiding toegevoegd zodat daar tevens ondergrondse parkeergarages met bijbehorende in- en uitritten zijn toegestaan.

De in- en uitritten van parkeergarages is in de bestemming 'Verkeer-2' van het nieuwe bestemmingsplan alleen nog opgenomen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 1', zodat voor het deel van de Nassaukade aan de kant van de Singelgracht niet langer een in- en uitrit van de parkeergarage kan worden gerealiseerd. Omdat het bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' aan de zijde van de woningen blijft vigeren, is een in- en uitrit van de parkeergarage alleen aan die zijde mogelijk.

Aan de Nassaukade worden maximaal vier (bovengrondse) toegangsvoorzieningen behorend bij een ondergrondse parkeergarage mogelijk gemaakt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeergarage 2'. In de regels is bepaald dat het totaal aantal entreevoorzieningen (Nassaukade + Marnixkade) maximaal 6 mag bedragen. Aan de zijde van de Nassaukade zijn vier aanduidingsvlakken opgenomen, deels op de kade en deels in het water. De maximale oppervlakte van de gebouwen bedraagt 35 m², de maximale bouwhoogte 4,50 meter. Dit is een verruiming t.o.v. het geldende bestemmingsplan.

Singelgracht, westelijk deel (zijde Nassaukade)

De wijzigingen voor het westelijk deel van de Singelgracht ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen (Westerpark Zuid, paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, deel 1 en 2) zijn de volgende:

- a. het toevoegen van de functies 'ondergrondse parkeergarage met inbegrip van bijbehorende technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten in het gehele bestemmingsvlak 'Water' (Singelgracht gedeelte tussen de brug van de Tweede Hugo de Grootstraat en het Marnixplein);
- b. ligplaatsen voor passagiersvaartuigen: een verruiming van de plek waar deze kunnen liggen, geen verruiming van het aantal:
 - De plek: in het vigerende bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' waren de ligplaatsen voor passagiersvaartuigen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Water-3'. In het nieuwe bestemmingsplan is dit vervangen door de bestemming 'Water' een lange zone is voorzien van de aanduiding 'ligplaats', waar conform de regels drie ligplaatsen mogen worden gerealiseerd. De zone met de aanduiding 'ligplaats' loopt van de brug bij het Marnixplein tot aan Nassaukade 108.
 - In het vigerende bestemmingsplan was het aantal ligplaatsen niet in de regels opgenomen, maar was door de omvang van de bestemming 'Water-3' in feitelijk in aantal begrensd. In het nieuwe bestemmingsplan is in de regels bepaald dat er binnen de aanduiding 'ligplaats' maximaal 3 ligplaatsen voor passagiersvaartuigen mogen worden gerealiseerd. De omvang per ligplaats is in de regels vastgelegd, waarbij de maatvoering uit het geldende bestemmingsplan is overgenomen.
- c. het toestaan van steigers in een grotere zone langs de Singelgracht. In het vigerende bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' waren steigers alleen toegestaan op gronden die waren bestemd als 'Water-3'. In het nieuwe bestemmingsplan zijn steigers toegestaan in de hele zone met de aanduiding 'ligplaats'. De steigers zijn daarbij in omvang (lengte en hoogte) begrensd.
- d. de maximum bouwhoogte van de steigers is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' verlaagd van 3 meter naar 1 meter.
- e. in het vigerende bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' is uitsluitend ter hoogte van Nassaukade 106-112 één berging toegestaan met een oppervlak van 15 m² en een bouwhoogte van 3 meter. In het nieuwe bestemmingsplan 'Singelgrachtgarage Marnix' is binnen de hele zone die is aangeduid als 'ligplaats' maximaal één berging toegestaan met een oppervlak van 15 m² en een bouwhoogte van 3 meter. Het bouwvolume is dus ongewijzigd, alleen de mogelijkheden voor de plek zijn verruimd.

Singelgracht, oostelijk deel (zijde Marnixkade)

De wijzigingen voor het oostelijk deel van de Singelgracht ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Jordaan 1999' zijn de volgende:

- a. het toevoegen van de functies 'ondergrondse parkeergarage met inbegrip van bijbehorende technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten in het gehele bestemmingsvlak 'Water' (Singelgracht gedeelte tussen de brug van de Tweede Hugo de Grootstraat en het Marnixplein);
- b. het toestaan van ventilatievoorzieningen in het water op maximaal 1 meter van de kade, uitsluitend ter hoogte van het Tweede Marnixplantsoen. Maximale bouwhoogte 2,6 meter boven NAP.
- c. het toestaan van drie bovengrondse toegangsvoorzieningen, technische ruimten en bergingen behorend bij een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeergarage 2'. De maximale oppervlakte van de gebouwen bedraagt 35 m², de maximale bouwhoogte 4,50 meter.
- d. ligplaatsen voor woonboten/bedrijfsvaartuigen: soort boten en locatie ligplaats:
 - in het vigerende bestemmingsplan 'Jordaan 1999' zijn op de plankaart 3 ligplaatsen voor woonboten / bedrijfsvaartuigen aangeduid. In het nieuwe bestemmingsplan zijn 2 woonboten en één bedrijfsvaartuig (werkschip) toegestaan;
 - in het vigerende bestemmingsplan 'Jordaan 1999' is de locatie van de drie ligplaatsen op de plankaart aangeduid. In het nieuwe bestemmingsplan zijn zowel de twee woonboten als het ene bedrijfsvaartuig toegestaan binnen de gehele zone langs de Marnixkade.
- e. jachthaven:
 - in het vigerende bestemmingsplan 'Jordaan 1999' is de locatie van de jachthaven vastgelegd op de huidige locatie: tussen Marnixkade 93 en het Tweede Marnixplantsoen. In het nieuwe bestemmingsplan is de locatie van de jachthaven verruimd tot het Marnixbad, waarbij in de regels is bepaald dat de huidige lengte (220 meter) niet mag toenemen. De omvang blijft dus gelijk, alleen de mogelijkheden m.b.t. de locatie zijn verruimd.
 - een maximum aantal ligplaatsen is in het vigerende bestemmingsplan niet vastgelegd. In de regels van het nieuwe bestemmingsplan is het huidige aantal ligplaatsen (70) in de regels gelimiteerd, waarbij het aantal ligplaatsen mag toenemen tot 78, op voorwaarde dat het bedrijfsvaartuig naar een locatie buiten de plangrenzen wordt verplaatst.

Door de gewijzigde planologische regeling kan de jachthaven ook op andere delen van de Singelgracht (zijde Marnixkade) worden gerealiseerd. De totale lengte blijft echter gelijk. Het aantal ligplaatsen was in het geldende bestemmingsplan niet in de regels vastgelegd, maar was door de omvang van de aanduiding in feite begrensd. In het nieuwe bestemmingsplan is het aantal ligplaatsen én de maximale lengte vastgelegd, en is de maximale breedte (het water in) vergroot tot 1,50 meter om het realiseren van een steiger op een grotere afstand van de kade mogelijk te maken, zodat er geen hek meer nodig is.
- f. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt conform het vigerende bestemmingsplan 'Jordaan 1999' maximaal 2 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is onderscheid gemaakt in steigers behorend bij de jachthaven (maximaal 2 meter) en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Marnixkade

De wijzigingen voor de Marnixkade ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Jordaan 1999' zijn de volgende:

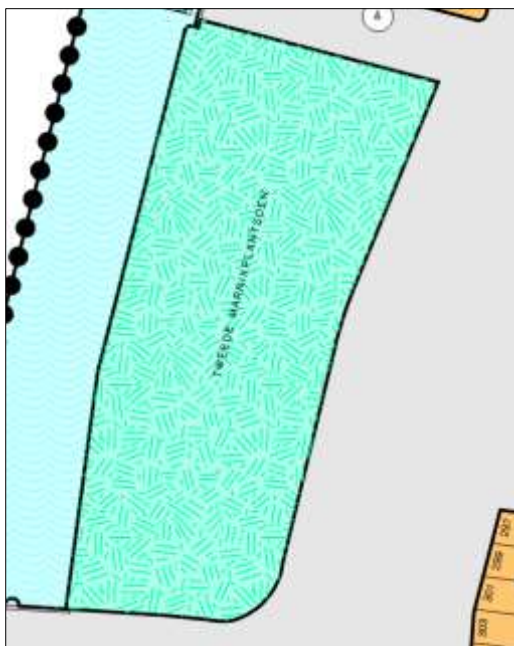
- a. het toevoegen van de toegestane functies: nutsvoorzieningen, kunstobjecten, afvalinzamelingssystemen, waterhuishoudkundige voorzieningen en

- waterbouwkundige kunstwerken. Op grond van het vigerende bestemmingsplan was een deel van waterbouwkundige kunstwerken (bruggen) al toegestaan.
- b. het toestaan van drie (bovengrondse) toegangsvoorzieningen behorend bij een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeergarage 2. Aan de zijde van de Nassaukade zijn drie aanduidingsvlakken opgenomen op de kade. In de regels is bepaald dat in totaal maximaal 6 entreevoorzieningen zijn toegestaan (Nassaukade + Marnixakade). De maximale oppervlakte van de gebouwen bedraagt 35 m², de maximale bouwhoogte 4,50 meter.

Tweede Marnixplantsoen

In het vigerende bestemmingsplan 'Jordaan 1999' is het Tweede Marnixplantsoen bestemd als 'Openbaar groen'. In het nieuwe bestemmingsplan is het gedeelte van het plantsoen dat binnen de grenzen van het bestemmingsplan valt bestemd als "Groen". Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden in het nieuwe bestemmingsplan de volgende functies extra toegestaan: ventilatievoorzieningen (hoogte maximaal 1 meter ten opzichte van direct aangrenzend maaiveld), nutsvoorzieningen, kunstobjecten, afvalinzamelingssystemen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterbouwkundige kunstwerken.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn op grond van het geldende bestemmingsplan toegestaan met een maximum bouwhoogte van 2 meter. Op grond van de bestemming "Groen" zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 3 meter toegestaan.



5. BEOORDELING GEVOLGEN WIJZIGING PLANOLOGISCHE REGIME

De ruimtelijke effecten die in het kader van planschade dienen te worden beoordeeld zijn:

1. beperking uitzicht;
2. beperking privacy;
3. schaduwwerking;
4. toename / overlast van verkeersbewegingen;
5. overige hinder en milieuaspecten.

In het navolgende wordt nader op de ruimtelijke effecten ingegaan. Waar in het navolgende gesproken wordt over de woningen langs de Nassaukade en Marnixkade, worden daaronder – tenzij expliciet anders vermeld – tevens de hoekpanden van de dwarsstraten bedoeld.

5.1 Beperking uitzicht

Een eventuele beperking van het uitzicht kan optreden indien de toegestane bouwhoogte toeneemt en/of de afstand van nieuwe bebouwing tot planschadegevoelige objecten afneemt.

Beoordeling entreegebouwen

De ondergrondse garage leidt slechts voor wat betreft de entreegebouwen en in- en uitritten tot nieuwe zichtbare bouwmassa's die van invloed kunnen zijn op het uitzicht.

Woningen Nassaukade 64-108

Het nieuwe bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal vier entreegebouwen aan de zijde van de Nassaukade. De plek van de entreegebouwen is op de verbeelding aangeduid en ligt in het verlengde van de zijstraten. De entreevoorzieningen mogen een oppervlak hebben van maximaal 35 m². De maximum bouwhoogte bedraagt 4,50 meter.

Het geldende bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' staat ten gevolge van het eerste Paraplubestemmingsplan de bouw van kiosken van 3 meter hoogte toe, zonder maximum aantal en zonder minimale afstand tot bestaande woningen. Alleen de 'onevenredige aantasting (...) van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen' vormt een beperking van de bouwmogelijkheid. De kiosken kunnen dan ook op korte afstand van de woningen (alle woningen) gebouwd worden, zodanig dat het zicht van de woningen in de eerste bouwlaag op de daarachter gelegen gronden (zoals de Singelgracht) volledig weggenomen kan worden. De bouw van nieuwe entreehuisjes met een hoogte van maximaal 4,50 meter op minimaal 20 meter afstand leidt voor de woningen in de eerste en hoger gelegen bouwlagen dan ook niet tot een vermindering van het uitzicht. Bovendien worden de meeste entreevoorzieningen in het verlengde van de zijstraten gebouwd, dus niet pal voor de woningen, waarmee de effecten op het uitzicht nog verder worden verminderd.

De ventilatievoorzieningen aan de zijde van het Tweede Marnixplantsoen kunnen worden gerealiseerd op de kade en in het water (maximaal 1 meter vanaf de kade). Gelet op de onderlinge afstand van minimaal 55 meter en de beperkte bouwhoogte (op de kade maximaal 1 meter) is de invloed op het uitzicht te verwaarlozen.

Woningen Marnixkade 75-113

Het nieuwe bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van drie entreegebouwen aan de zijde van de Marnixkade. In alle gevallen worden de entreegebouwen gerealiseerd op de kade, in het verlengde van de zijstraten. De plek is aangeduid met een aanduiding en een

bouwwlak. De entreevoorzieningen mogen een oppervlak hebben van maximaal 35 m². De maximum bouwhoogte bedraagt 4,50 meter.

Door de situering van de entreegebouwen in het verlengde van de zijstraten en de beperkte omvang en hoogte is de invloed op het uitzicht vanuit de woningen aan de Marnixkade beperkt. Er is bij de hoekpanden van de straten waar de entreevoorzieningen worden gebouwd alleen voor de begane grond een beperking van het uitzicht, maar het directe zicht op de gracht blijft door de ligging van de entreegebouwen vrijwel ongewijzigd.

Overige planschadegevoelige objecten

Voor de woningen aan de Marnixstraat 281-305, Tweede Marnixplantsoen 1-2-3, Frederik Hendrikplantsoen 1-7 alsmede de Nassaukade 109-119 geldt dat er geen of slechts indirect zicht is op de entreegebouwen, zodat de bouw van de entreegebouwen slechts gering effect heeft op het uitzicht vanuit deze woningen.

Beoordeling in- en uitritten Frederik Hendrikplantsoen

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' worden alleen in het Frederik Hendrikplantsoen extra in- en uitritten naar parkeergarages planologisch mogelijk gemaakt. De Nassaukade, tussen het plantsoen en de gracht, was in het vigerende bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' bestemd als 'Verkeer-1' op grond waarvan in- en uitritten naar parkeergarages waren toegestaan.

Uitsluitend vanuit de woningen aan het Frederik Hendrikplantsoen 1-7, het gebouw ten behoeve van het onderwijs (Frederik Hendrikplantsoen 7A-7B) en de Nassaukade 64 is er zicht op de in- en uitrit. Op grond van de regels van het nieuwe bestemmingsplan zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3 meter. Dat was in het vigerende bestemmingsplan ook al het geval.

De afstand tussen de woningen en de in- en uitrit (grens bestemmingsvlak Groen / aanduidingsvlak 'parkeergarage') bedraagt minimaal 12,5 tot 13,5 meter. De afstand tussen het gebouw met onderwijsvoorzieningen en de in- en uitrit bedraagt minimaal 17 tot 55 meter. De planologische wijziging heeft alleen betrekking op het toegestane gebruik (in- en uitrit naar een parkeergarage). De bouwregels zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan ongewijzigd.

Het toegestane afwijkende gebruik (in- en uitrit) heeft enig effect op het uitzicht vanuit de woning, omdat op een groter gebied voor de woning autoverkeer mogelijk wordt gemaakt. Het effect is echter nihil, aangezien op kortere afstand al in- en uitritten zijn toegestaan, het huidige groen (bomen, bosschages, gras) niet planologisch beschermd zijn en het bestemmingsvlak 'Groen' geheel verhard en ingericht kan worden ten behoeve van bijvoorbeeld fiets- en voetpaden en speelvoorzieningen.

Beoordeling gewijzigde regeling ten aanzien van ligplaatsen voor pleziervaartuigen, woonboten, passagiersvaartuigen en jachthaven

In het nieuwe bestemmingsplan 'Singelgrachtgarage Marnix' zijn ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen de ligplaatsen voor pleziervaartuigen, woonboten, passagiersvaartuigen en de jachthaven niet alleen op de huidige plek vastgelegd maar voor een groter gebied. Daardoor kunnen deze ligplaatsen van plek veranderen, waardoor deze voor meer woningen van invloed kunnen zijn op het uitzicht.

Woningen Nassaukade 64-108: passagiersvaartuigen en berging

Aan de zijde van de Nassaukade worden net als in het vigerende bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' maximaal 3 ligplaatsen voor passagiersvaartuigen toegestaan. In afwijking van het vigerende bestemmingsplan is de plek van de ligplaatsen niet vastgelegd op de verbeelding. Wel is in de regels de omvang van de 3 ligplaatsen vastgelegd, conform de maatvoering uit het geldende bestemmingsplan.

De hoogte van de passagiersvaartuigen is in het bestaande bestemmingsplan niet begrensd maar in het nieuwe bestemmingsplan wel, tot maximaal circa 2 meter. Daardoor komen de passagiersvaartuigen nauwelijks boven de kade uit. De afstand tussen de gevel van de woningen en de kade bedraagt in alle gevallen minimaal 24,50 meter. Gelet op de onderlinge afstand en beperkingen aan de hoogte van de boten is een eventuele verslechtering van het uitzicht nihil.

Conform het bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' is één berging toegestaan ter hoogte van Nassaukade 106-111 met een oppervlak van 15 m² en een bouwhoogte van 3 meter vanaf het waterpeil. Op grond van de regels van het nieuwe bestemmingsplan kan deze berging worden verplaatst binnen de zone die is voorzien van de aanduiding 'ligplaats'. Gelet op de beperkte omvang (oppervlak en hoogte, laaggelegen waterpeil) van de berging en de afstand van het water tot de voorgevel van de woningen (minimaal 24,50 meter) is het effect op het uitzicht vanuit de woningen nihil.

Woningen Marnixkade 75-113: woonboten, bedrijfsvaartuig en jachthaven

Aan de Marnixkade waren op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Jordaan 1999' maximaal 2 ligplaatsen voor woonboten en één ligplaats voor een bedrijfsvaartuig toegestaan. De plek daarvan was op de plankaat vastgelegd. In het nieuwe bestemmingsplan zijn maximaal 2 ligplaatsen voor woonboten toegestaan. De ligplaats voor het bedrijfsvaartuig is opgenomen in de aanduiding 'jachthaven' waarbij één bedrijfsvaartuig is toegestaan. De plek waar de woonboten mogen worden afgemeerd is verruimd van de zone Marnixkade 93-113 tot de hele zone langs de Marnixkade 75-113.

De maximale afmetingen van de woonboten zijn in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd. Een woonboot zorgt gelet op de lengte en de hoogte (bij één woonboot is de hoogte van 2,50 meter vastgelegd) voor een geringe beperking van het uitzicht vanaf de begane grondlaag van de woningen aan de Marnixkade. Hetzelfde geldt voor het bedrijfsvaartuig / werkschip. Doordat het totaal aantal woonboten / bedrijfsvaartuigen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Jordaan 1999' niet wijzigt, maar alleen de mogelijke plek van de ligplaatsen is verruimd, kan het nieuwe bestemmingsplan voor enkele woningen een verbetering betekenen (doordat de woonboot niet langer voor de deur ligt), maar voor andere woningen een verslechtering. Gelet op de onderlinge afstand tussen de voorgevel van de woning en de kade (9,6 tot 10,2 meter) is het effect van de (mogelijke) verplaatsing van de woonboten op het uitzicht van de woningen aan de Marnixkade significant.

Ook de situering van de jachthaven is in het nieuwe bestemmingsplan verruimd. De lengte van de jachthaven is conform de huidige situatie vastgelegd. Hierdoor kan alleen de plek, maar niet de omvang van de jachthaven wijzigen. De jachthaven bestaat uit 70 ligplaatsen voor pleziervaartuigen, een bedrijfsvaartuig en een hekwerk op de steiger (maximaal 3 meter hoog). In de regels is bepaald dat het hekwerk alleen nog is toegestaan ter plaatse van de in- en uitgang (het steigerdeel dat direct met de kade verbonden is). De afstand tussen de voorgevel van de woning en de kade bedraagt 9,6 tot 10,2 meter. Vooral het bedrijfsvaartuig en (in mindere mate) het hekwerk kunnen voor een verslechtering van het uitzicht vanuit de (begane grondlaag) van de woning zorgen.

Overige planschadegevoelige objecten

Voor de woningen aan de Marnixstraat 281-305, Tweede Marnixplantsoen 1-2-3, Frederik Hendrikplantsoen 1-7 alsmede de Nassaukade 109-119 geldt dat er geen of slechts indirect zicht is op de ligplaatsen, zodat de gewijzigde regeling ten aanzien van de ligplaatsen geen negatief effect heeft op het uitzicht vanuit deze woningen.

Conclusie

De entreevoorzieningen zorgen voor de ligging (in het verlengde van de zijstraten) en de beperkte omvang (35 m², bouwhoogte 4,50 meter) nauwelijks voor een verslechtering van het uitzicht vanuit de bestaande woningen. De in- en uitritten van de parkeergarage leiden niet tot verslechtering van het uitzicht.

Doordat de zone waar de ligplaatsen aan de zijde van de Nassaukade zijn toegestaan is verruimd, kunnen de ligplaatsen met bijbehorende steigers (bouwhoogte maximaal 1 meter) voor passagiersvaartuigen worden gerealiseerd langs de gehele kade waar de woningen met adres Nassaukade 64-108 zijn gebouwd. Het effect op het uitzicht is gelet op de beperkte hoogte van de passagiersvaartuigen en de steigers beperkt.

De woonboten, jachthaven (met steigers) en een bedrijfsvaartuig kunnen op grond van de regels van het nieuwe bestemmingsplan worden verplaatst. Doordat de plek daarmee kan verschuiven kan het uitzicht van de woningen Marnixkade 75-91 verslechteren, met name voor de begane grondlaag van de woningen aan de Marnixkade, gelet op de korte onderlinge afstand.

5.2 Beperking privacy

Een eventuele beperking van de privacy van nabij gesitueerde panden kan optreden door een wijziging van de toegestane functies, een toename van de toegestane bouwhoogte en/of het toegestane programma/bouwwolume en/of een afname van de afstand van nieuwe functies en bebouwing tot planschadegevoelige objecten.

Beoordeling entreegebouwen

Woningen Nassaukade 64-108 en woningen Marnixkade 75-113

De drie of vier entreegebouwen aan de Nassaukade bevinden zich op minimaal 20 meter van de bestaande panden. De drie entreegebouwen aan de Marnixkade bevinden zich op minimaal circa 7 meter van de panden aan de Marnixkade.

Gezien de planologisch maximale capaciteit van de garage van 800 parkeerplaatsen en het feit dat het gebruik planologisch gezien niet beperkt wordt tot bewonersparkeren, zijn er ten opzichte van de huidige situatie grotere aantallen publiek mogelijk. Bij grotendeelse bezetting van de garage kunnen in het geval van bezoekersparkeren dagelijks vele verschillende auto's gebruik maken van de garage met bijbehorende voetgangersstromen over de Nassaukade en Marnixkade. De entreegebouwen worden gebouwd op de kade, waarbij zowel aan de zijde van de Nassaukade als de zijde van de Marnixkade de huidige parkeerplaatsen verdwijnen ten gunste van voetgangersruimte. De gebruikers van de parkeergarage zullen (zeker aan de zijde van de Nassaukade) gebruik maken van de stoep aan de zijde van de gracht. De hoeveelheid extra publiek dat langs de ramen van de panden aan de Nassaukade en Marnixkade zal lopen, zal hierdoor beperkt zijn. Bovendien is de ruimte voor de gevels van de woningen nu al openbaar (trottoir, rijbaan), zodat al rekening gehouden moet worden met langslappend publiek.

Overige planschadegevoelige objecten

Voor de woningen aan de Marnixstraat 281-305, Frederik Hendrikplantsoen 1-7 geldt dat de bezoekers van de parkeergarage niet of nauwelijks langs de gevel van de woningen zullen lopen, zodat de bouw van de entreegebouwen geen negatief effect heeft op de privacy van deze bewoners.

Beoordeling gewijzigde regeling ten aanzien van ligplaatsen voor pleziervaartuigen, woonboten, passagiersvaartuigen en jachthaven

In het nieuwe bestemmingsplan 'Singelgrachtgarage Marnix' zijn ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen de ligplaatsen voor pleziervaartuigen, woonboten, passagiersvaartuigen en de jachthaven niet op de huidige plek vastgelegd. Daardoor kunnen deze ligplaatsen van plek veranderen, waardoor er voor bestaande woningen een verslechtering van de privacy kan plaatsvinden.

Woningen Nassaukade 64-108

Aan de zijde van de Nassaukade worden net als in het vigerende bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' maximaal 3 ligplaatsen voor passagiersvaartuigen toegestaan. In afwijking van het vigerende bestemmingsplan is de plek van de ligplaatsen niet vastgelegd op de verbeelding. Wel is in de regels de omvang van de 3 ligplaatsen vastgelegd, conform de maatvoering uit het geldende bestemmingsplan.

De afstand tussen de gevel van de woningen en de kade bedraagt minimaal 24 meter. Gebruikers van de passagiersvaartuigen zullen de stoep aan de zijde van de Singelgracht gebruiken om de ligplaats te bereiken. De tussenliggende straat en trottoirs zijn al openbaar. De hoeveelheid extra publiek dat langs de ramen van de panden aan de Nassaukade zal lopen, zal dan ook geen significante invloed hebben op de privacy.

Conform het bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' is één berging toegestaan ter hoogte van Nassaukade 106-111 met een oppervlak van 15 m² en een bouwhoogte van 3 meter. Op grond van de regels van het nieuwe bestemmingsplan kan deze berging worden verplaatst binnen de zone die is voorzien van de aanduiding 'ligplaats'. Gelet op de functie (berging), de geringe omvang en de afstand van het water tot de voorgevel van de woningen (24,50 meter) is het effect van deze verruiming op de privacy van de bestaande woningen nihil.

Woningen Marnixkade 75-113

Aan de Marnixkade waren op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Jordaan 1999' maximaal 2 ligplaatsen voor woonboten en één ligplaats voor een bedrijfsvaartuig toegestaan. De plek daarvan was op de plankaart vastgelegd. In het nieuwe bestemmingsplan zijn maximaal 2 ligplaatsen voor woonboten toegestaan. De ligplaats voor het bedrijfsvaartuig is opgenomen in de aanduiding 'jachthaven' waarbinnen één bedrijfsvaartuig is toegestaan. De plek waar de woonboten mogen worden afgemeerd is verruimd tot de hele zone langs de Marnixkade 75-113, het maximum aantal is echter ongewijzigd (2).

Een woonboot kan gelet op de hoogte zorgen voor enige extra inkijk op de begane grond van de bestaande woningen aan de Marnixkade. Hetzelfde geldt voor het bedrijfsvaartuig / werkschip. Doordat het totaal aantal woonboten / bedrijfsvaartuigen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Jordaan 1999' niet wijzigt, maar alleen de mogelijke plek van de ligplaatsen is verruimd, kan het nieuwe bestemmingsplan voor enkele woningen een verbetering betekenen (doordat de woonboot niet langer voor de deur ligt), maar voor andere woningen een verslechtering. Gelet op de onderlinge afstand tussen de voorgevel van de

woning en de kade (circa 10 meter), kan het verplaatsen van een woonboot voor de woning waar de boot komt te liggen leiden tot een verslechtering van de privacy. De tussenliggende straat en het trottoir zijn echter al openbaar, zodat het effect (mede gezien het geringe aantal boten) niet groot zal zijn.

Ook de plek van de jachthaven is in het nieuwe bestemmingsplan verruimd. Het aantal ligplaatsen (70) in en de lengte van de jachthaven is conform de feitelijke situatie vastgelegd. In de regels is bepaald dat het aantal ligplaatsen mag toenemen tot 78, als het bedrijfsvaartuig wordt verplaatst naar een locatie buiten het plangebied. De maximale lengte van de jachthaven (220 meter) mag niet worden vergroot. De plek van de jachthaven kan dus wijzigen, maar de totale omvang niet. In de huidige planologische situatie is er op de Marnixkade al publiek dat gebruikt maakt van de jachthaven. Doordat de jachthaven verplaatst kan worden, kan het publiek bij de andere woningen aan de Marnixkade, met de huisnummers 75 t/m 91, leiden tot minder privacy. De tussenliggende straat en het trottoir zijn echter al openbaar.

Overige planschadegevoelige objecten

De woningen aan de Marnixstraat 281-305, Tweede Marnixplantsoen 1-2-3, Frederik Hendrikplantsoen 1-7 alsmede de Nassaukade 109-119 liggen verder van de ligplaatsen vandaan. Het wijzigen van de plek van de ligplaatsen zal niet of nauwelijks effect hebben op de hoeveelheid publiek dat langsloopt.

Beoordeling in- en uitritten Frederik Hendrikplantsoen

De in- en uitrit in het Frederik Hendrikplantsoen zal uitsluitend voor het autoverkeer worden gebruikt en niet door voetgangers. De afstand tussen de woningen aan het Frederik Hendrikplantsoen 1-7 / Nassaukade 64 en de in- en uitrit bedraagt minimaal 12,5 meter en het bestaande bestemmingsplan staat al in- en uitritten toe op kleinere afstand. Er is hierdoor geen sprake van een beperking van de privacy.

Conclusie

De bouw van de parkeergarage en gebruik daarvan als bezoekersgarage kan leiden tot grotere publieksstromen aan de Nassaukade en de Marnixkade. Dit kan leiden tot enige vermindering van de beleving van privacy. Het effect zal, door de verspreiding van het publiek over de maximaal zes uitgangen en de ligging van de uitgangen aan de voetgangersgebieden die aan de kade worden gerealiseerd, beperkt zijn.

Het wijzigen van de plek van de ligplaatsen voor pleziervaartuigen aan de zijde van de Nassaukade zal, gelet op de onderlinge afstand en het feit dat de gebruikers van de ligplaatsen de stoep aan de zijde van de Singelgracht zullen gebruiken, niet of nauwelijks effect hebben op de privacy van de bewoners aan de zijde van de Nassaukade.

Het wijzigen van de plek van de ligplaatsen voor woonboten / bedrijfsvaartuigen alsmede de jachthaven kan leiden tot een wijziging van de plek waar de gebruikers van de jachthaven / bewoners van de woonboten zullen lopen. Dit kan leiden tot enige verslechtering van de privacy bij sommige woningen aan de Marnixkade (begane grond). Bij andere woningen aan de Marnixkade zal dit leiden tot een verbetering van de privacy, aangezien gebruikers van de jachthaven niet langer voor hun deur langslopen / de jachthaven betreden. Het effect wordt gemitigeerd doordat de tussenliggende straat en het trottoir al openbaar zijn.

Een nuance is bovendien dat voor de Marnixkade deel uitmaakt van een centrumstedelijke omgeving. Het centrum van Amsterdam geniet grote bekendheid en populariteit, zodat ook nu publiek langs de gevels van de panden aan de Marnixkade loopt. Doordat de stoep smal

is, lopen de huidige passanten op zeer korte afstand van de gevel. Een indicatie dat reeds nu een beperking in de privacy wordt ervaren, is dat de gordijnen voor de meeste van de ramen van souterrains en de begane grondverdiepingen overwegend gesloten zijn.

5.3 Schaduwwerking

Schaduwwerking kan net als bij de beperking van het uitzicht optreden indien de toegestane bouwhoogte toeneemt en/of de minimale afstand van nieuwe bebouwing tot planschadegevoelige objecten afneemt.

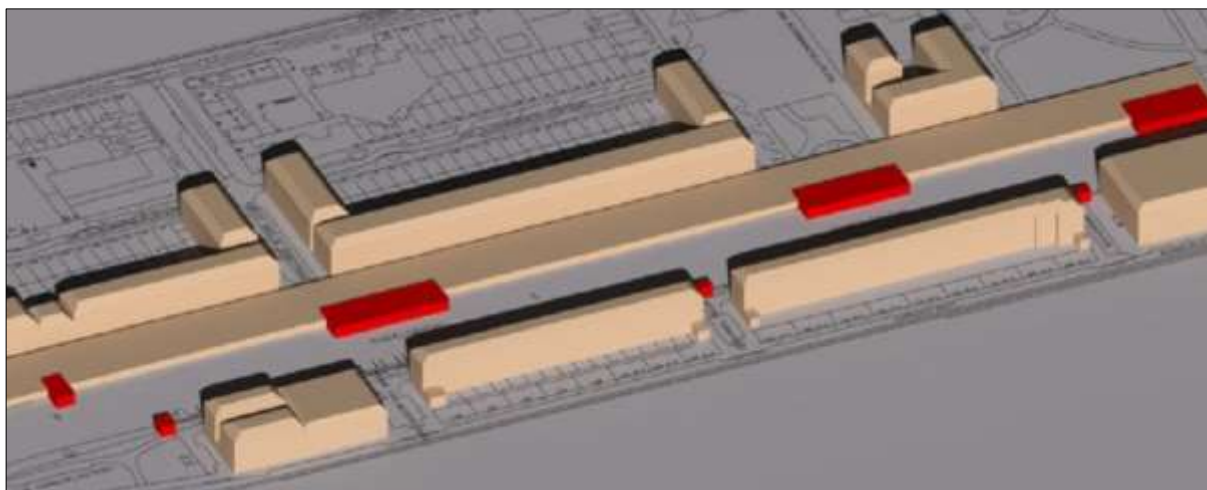
In bijlage 1 bij deze risicoanalyse is een schaduwstudie opgenomen, waaruit kan worden afgeleid welke nieuwe schaduw wordt veroorzaakt door het nieuwe bestemmingsplan. De nu reeds bij recht toegelaten kiosken aan de Nassaukade zijn daarbij weergegeven als één bouwvlak met een hoogte van 3 meter, omdat de plek van de kiosken niet nader is bepaald.

Beoordeling

De ondergrondse garage leidt slechts voor wat betreft de entreegebouwen die van invloed kunnen zijn op schaduwwerking. De voetgangersentrees worden gerealiseerd aan de Nassaukade (maximaal 4) en de Marnixkade (maximaal 3). In de regels is bepaald dat in totaal maximaal 6 entreegebouwen zijn toegestaan. De maximale omvang bedraagt 35 m², de maximale bouwhoogte 4,50 meter.

Nassaukade

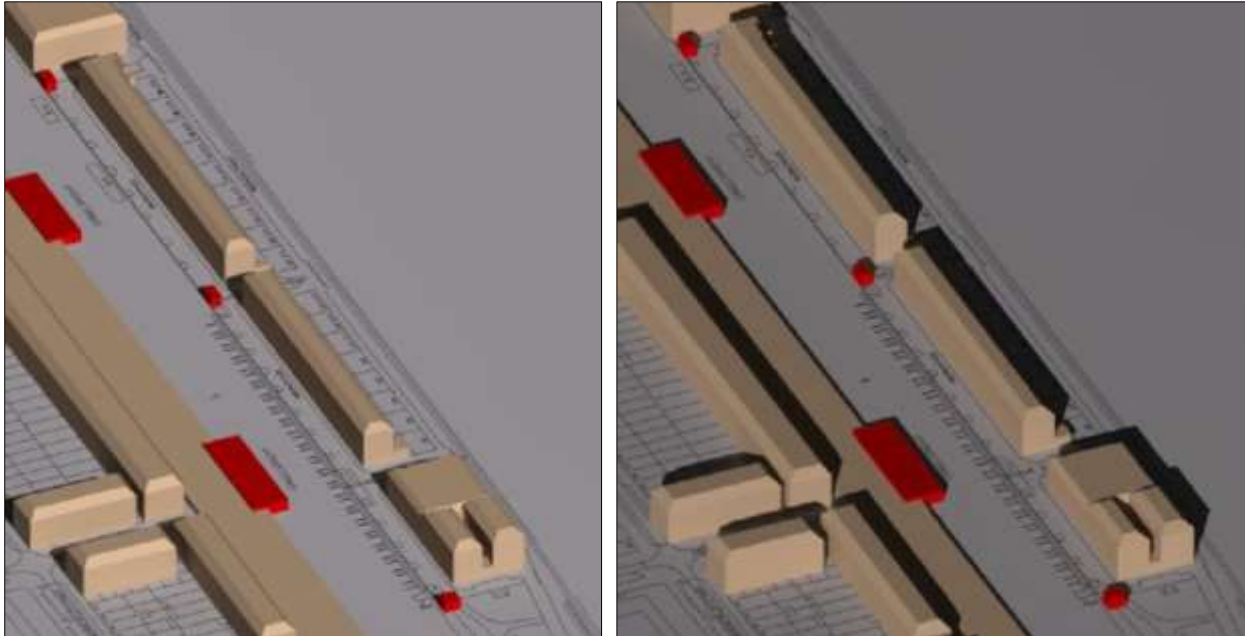
Het geldende bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' staat ten gevolge van het eerste Paraplubestemmingsplan de bouw van kiosken van 3 meter hoogte toe, zonder maximum aantal en zonder minimale afstand tot bestaande woningen. De kiosken kunnen dan ook op korte afstand van de woningen (alle woningen) gebouwd worden, zodanig dat de bezonning van de woningen in de eerste bouwlaag van de Nassaukade al significant verminderd kan worden. De bouw van nieuwe entreehuisjes op 24 meter afstand of meer leidt voor de woningen in de eerste bouwlaag op dan ook niet tot een vermindering van bezonning. Omdat de schaduwstudie een vergelijking laat zien tussen de bestaande en de nieuwe planologische situatie, is het bestemmingsvlak waar de kiosken zijn toegestaan ingetekend als een bouwvlak met een hoogte van 3 meter.



Afbeeldingen: bezonning nieuwe situatie op 21 maart om 10.00 uur.

Marnixkade

De entreevoorzieningen voor voetgangers worden op de Marnixkade gebouwd in het verlengde van de zijstraten. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de entreevoorzieningen niet zorgen voor enige extra schaduw op de bestaande woningen langs de Marnixkade. Op de afbeeldingen (21 maart, 16.00 uur) is dit weergegeven.



Afbeeldingen: bezonning nieuwe situatie op 21 maart: links om 14.00 uur, rechts om 16.00 uur.

Conclusie

De schaduweffecten ten gevolge van de entreehuisjes zijn te verwaarlozen. De bestaande schaduw ten gevolge van de bestaande gebouwen aan de Nassaukade is van zodanige invloed dat de entreehuisjes niet tot een vermindering van bezonning leiden.

5.4 Toename en overlast van verkeersbewegingen

Beoordeling

Door de dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer is onderzocht wat de effecten zijn van de bouw van een ondergrondse parkeergarage onder de Singelgracht op de doorstroming op de aansluitende wegen. De verkeersgegevens zijn opgesteld voor milieuberekeningen en een capaciteitsberekening van het kruispunt Nassaukade-Frederik Hendrikplantsoen. De verkeersprognoses zijn gemaakt inclusief en exclusief de parkeergarage voor de planjaren 2015, 2018 en 2024. De resultaten zijn verwerkt in de rapportage 'Verkeersonderzoek Effect Actualisatie bestemmingsplan 'Singelgrachtgarage Marnix' (d.d. 12 september 2013). In dit onderzoek is de gewijzigde verkeerscirculatie op het Haarlemmerplein en de invoering van eenrichtingsverkeer op de Korte Marnixstraat meegenomen in de berekeningen.

De resultaten van de verkeersberekeningen laten zien dat de intensiteiten in het prognosejaar 2024 met parkeergarage hoger zijn dan in 2024 zonder parkeergarage. De verkeerstoename op de wegen is beperkt. De maximum toename bedraagt 110 motorvoertuigen voor de avondspits (16-18 uur, drukste tijdstip) tussen de entree van de parkeergarage en de kruising met de Nassaukade. Op de Nassaukade is de toename maximaal 50 motorvoertuigen voor de avondspits (16-18 uur, dus 25 motorvoertuigen per uur voor beide richtingen samen). Percentueel betekent dit een toename van circa 3%.

In het onderzoek is aangegeven dat door de bouw van de parkeergarage er geen verkeerskundige knelpunten optreden in het studiegebied. Hetzelfde geldt voor de verkeersafwikkeling.

De effecten op de luchtkwaliteit zijn blijkens het onderzoek van ingenieursbureau M+P van september 2013 op alle wegvakken verwaarloosbaar. In alle gevallen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer, ook met de bouw van de parkeergarage.

Verkeersbewegingen straat zuidzijde Frederik Hendrikplantsoen

De aanduiding 'parkeergarage' in de bestemming 'Groen' van het Frederik Hendrikplantsoen grenst aan de plangrens. De naastgelegen straat Frederik Hendrikplantsoen is in het vigerende bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' bestemd als 'Verkeer-1' op grond waarvan rijwegen en in- en uitritten naar parkeergarages zijn toegestaan. Een in- en uitrit op deze bestaande straat is dus al mogelijk, de bouw van een ondergrondse parkeergarage onder de Singelgracht echter nog niet.

De huidige planologische regeling voor de straat kan in combinatie met de nieuwe planologische regeling voor het groen (aanduiding 'parkeergarage') ertoe leiden dat de in- en uitrit aansluit op deze straat aan de zuidzijde van het plantsoen in plaats van aan de noordzijde. Dit kan worden voorkomen door de aanduiding 'parkeergarage' aan de zuidzijde van het plantsoen iets te verkleinen, zodat een aansluiting van de in- en uitrit op de straat Frederik Hendrikplantsoen juridisch planologisch onmogelijk wordt gemaakt.

Conclusie

De bouw van de parkeergarage zorgt in de toekomstige situatie voor een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen rond de in- en uitrit. De effecten op de luchtkwaliteit zijn op alle wegvakken verwaarloosbaar en leiden daarom niet tot planschade.

5.5 Overige hinder en milieuaspecten

Bij overige hinder en milieuaspecten gaat het om mogelijke hinder door geluid, geur en visuele hinder.

Ventilatievoorzieningen

Boven het maaiveld moeten voorzieningen worden aangebracht voor het aanzuigen van verse lucht en het uitblazen van de lucht uit de garage. Deze bovengrondse ventilatievoorzieningen moeten zodanig worden gemaakt dat gebruikers van de garage en de omgeving geen hinder ondervinden van de aangezogen en uitgeblazen lucht.

In de hoofdropzet van de parkeergarage is uitgegaan van het realiseren van een ventilatievoorziening aan de zijde van de Marnixkade, ter hoogte van het Tweede Marnixplantsoen. Daar wordt de lucht uit de garage geblazen richting de gracht. Hiervoor wordt een ventilatievoorziening gerealiseerd met een lengte van 50 meter en een hoogte van 1 meter ten opzichte van het direct aangrenzende maaiveld. Hiermee blijft de hinder voor voorbijgangers en aanwonenden zo klein mogelijk.

De ventilatievoorzieningen worden gerealiseerd in het Tweede Marnixplantsoen, aan de zijde van het water. De hoogte is maximaal 1 meter. Doordat het plantsoen in hoogte afloopt richting het water zijn de ventilatievoorzieningen niet of nauwelijks zichtbaar vanuit de woningen aan de zijde van de Marnixkade. Hetzelfde geldt voor de woningen aan de Nassaukade.

Door Deerns Raadgevende Ingenieurs B.V. is geconcludeerd dat als de ventilatievoorzieningen worden gerealiseerd bij het Tweede Marnixplantsoen, er ruimschoots wordt voldaan aan de in Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 genoemde grenswaarden ten aanzien van luchtkwaliteit. In het onderzoek is aangegeven dat de mate van verdunning bij een afvoer van 250.000 m³/h via een afvoeropening van 1 x 50 m dermate groot is dat er geen waarneembare geur uit de garage komt. Het direct uitblazen boven het water van de Singelgracht is een bijkomende gunstige factor.

Woonboten Nassaukade

De woonboten mogen worden gesitueerd in een zone aan de Marnixkade. Het is juridisch planologisch mogelijk dat de ventilatievoorzieningen dicht bij de woonboten worden gerealiseerd indien de woonboten worden verplaatst naar het meest zuidelijke punt van de Marnixkade. Omdat in het bestemmingsplan niet de soort ventilatievoorziening is voorgeschreven, kunnen ook andere soorten ventilatie worden gerealiseerd, waarvan de geureffecten in dit kader niet zijn onderzocht. Dit kan echter niet leiden tot planschade, omdat woonboten geen vastgoedobjecten zijn die planschade kunnen ondervinden.

Conclusie

De plek van de ventilatievoorzieningen is in het bestemmingsplan vastgelegd op de locatie bij het Tweede Marnixplantsoen. Dit leidt gelet op de afstand tot de woningen niet tot planschade.

Lichthinder door koplampen

De in- en uitrit van de parkeergarage wordt gerealiseerd in het Frederik Hendrikplantsoen. Door de plek van de aanduiding kan de in- en uitrit alleen aansluiten op het Frederik Hendrikplantsoen (noordzijde, waar de tram rijdt) of de Nassaukade. Een aansluiting op het woonstraatje met de straatnaam Frederik Hendrikplantsoen is planologisch niet mogelijk.

De afstand tussen de plek waar de in- en uitrit mag worden gerealiseerd en de woningen / onderwijsgebouwen aan het Frederik Hendrikplantsoen bedraagt minimaal 15 meter. Auto's zullen richting de woningen de garage inrijden en van de woningen af de garage uitrijden. De eventuele hinder van de koplampen op de bestaande woningen zal beperkt blijven tot het gedeelte van de in- en uitrit waar sprake is van rechtstand. Daarna rijden de auto's naar beneden de garage in en schijnen de koplampen niet op de bestaande bebouwing. De te verwachten hinder op de bestaande woningen is gelet op het voorgaande en gelet op de reeds aanwezige bomen en beplanting beperkt en zal niet leiden tot planschade.

6. VOORZIENBAARHEID

Planschade behoort redelijkerwijs voor rekening van de aanvrager te blijven indien sprake is van een voorzienbare ontwikkeling. Om te bepalen of de nadelige planologische wijziging, hier in de vorm van het realiseren van een grote parkeergarage, voorzienbaar was. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

In het geval van de Singelgrachtgarage is al enkele jaren sprake van het concrete beleidsvoornemen om een grote parkeergarage te realiseren.

- a. In de Nota Ruimtelijke Randvoorwaarden Singelgracht (2003) is aangegeven dat er wordt gestreefd naar de bouw van parkeergarages onder de Singelgracht, waarbij het gedeelte van de Singelgracht waar het nieuwe bestemmingsplan betrekking op heeft als locatie is genoemd;
- b. Het plan voor de garage is een gezamenlijk project van Stadsdeel Centrum en Stadsdeel West. In beide stadsdelen is de bouw van een ondergrondse parkeergarage een ambitie in het programakkoord van 2006;
- c. Op 20 november 2007 hebben de dagelijkse besturen van stadsdeel West en Centrum een bestuursopdracht vastgesteld voor de planuitwerking voor de parkeergarage Marnix. Daarin is aangegeven dat de beide dagelijkse besturen in de bestuursperiode op basis van een strategisch beslisdocument een go/no-go besluit nemen, omtrent de realisatie van een garage in de Singelgracht bij het Marnixbad.
- d. In 2009 is een nota van Uitgangspunten opgesteld door stadsdeel Centrum en stadsdeel West. Op 23 juni 2009 is de Nota vastgesteld in de deelraad van stadsdeel West en op 25 juni 2009 in de stadsdeelraad van stadsdeel Centrum. In de nota van uitgangspunten zijn op basis van onderzoek en analyse de randvoorwaarden voor de parkeergarage ontwikkeld.
- e. Op dinsdag 26 januari 2010 heeft de deelraad van het toenmalig stadsdeel Westerpark (nu Stadsdeel West genoemd) het Integraal Programma van Eisen (IPvE) vastgesteld, dat uitgaat van de aanleg van een parkeergarage onder de Singelgracht. Op donderdag 28 januari 2010 heeft ook de deelraad van stadsdeel Centrum het IPvE vastgesteld;
- f. In 2010 is op initiatief van bewoners een raadplegend referendum gehouden. De deelraad van West heeft in juli 2010 besloten naar aanleiding van de meerderheid van stemmen van het referendum Singelgrachtgarage Marnix het besluit van januari 2010 te handhaven. De deelraad van Stadsdeel Centrum heeft dinsdag 29 januari 2013 ingestemd met de kredietverlening voor de Singelgrachtgarage Marnix. In Stadsdeel West is het kredietbesluit door de stadsdeelraad op dinsdag 26 maart 2013 genomen.

Voor eigenaren van panden waar sprake is van planologisch nadeel, die na 2003 het onroerend goed hebben verworven geldt daarom dat de ontwikkeling van de Singelgrachtgarage voorzienbaar is geweest, zodat zij geen recht hebben op vergoeding van planschade.

7. NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Op grond van artikel 6.2, eerste lid, van de Wro blijft binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager. Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder b, van dit artikel – voor zover hier relevant – blijft, van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, *in ieder geval* voor rekening van de aanvrager: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

In de sfeer van nadeelcompensatie bestaat al jarenlange jurisprudentie over de vraag wat onder normaal maatschappelijk risico moet worden gevat. De jurisprudentie omtrent normaal maatschappelijk risico *in relatie tot planschade* is echter nog weinig ontwikkeld, aangezien de betreffende regeling in de Wet ruimtelijk ordening van vrij recente datum is en de meeste jurisprudentie ten aanzien van dit onderwerp nog betrekking heeft op gevallen die speelden rond de overgang van de oude naar de nieuwe wet. Er is dus nog geen algemeen bruikbaar toetsingskader om te bepalen wat, ten aanzien van planschade, onder normaal maatschappelijk risico kan worden verstaan.

Voor de in deze risicoanalyse beschouwde ontwikkelmogelijkheden moet de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 februari 2012 (201104750/1/A2; LJN: BV7254, gemeente Tilburg) van belang worden geacht. Daarin heeft de Afdeling uitspraak gedaan over de vraag of de schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort. De ABRS kwam tot het oordeel dat de volledige schade (meer dan het forfait van 2%) binnen het normale maatschappelijke risico viel. De ABRS overwoog in die zaak als volgt:

De Afdeling ziet zich vervolgens gesteld voor de vraag of er sprake is van 'binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade'. De Afdeling overweegt dat deze vraag moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval en vervolgens: 'Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachting lag, ook al bestond geen concreet zich op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen.' De Afdeling overweegt dat in de directe omgeving van de bouwlocatie uitsluitend sprake is van percelen met een woonbestemming, dat de ontwikkeling aansluit op de plaatselijke situatie en dat het bouwplan in overeenstemming is met het ruimtelijke beleid van de gemeente. Daarnaast is de uitbreiding van de woningen in een bestaande woonkern een normale maatschappelijke ontwikkeling en de planologische wijziging lag om die reden in de lijn der verwachtingen. De Afdeling komt dan ook tot de conclusie dat de schade binnen het normale maatschappelijke risico valt en daarmee komt de schade geheel voor rekening van de aanvrager.

Op basis van alleen deze uitspraak kunnen echter nog geen conclusie getrokken over een vaste lijn in de jurisprudentie over de vraag wanneer een grotere schade dan 2% onder normaal maatschappelijk risico valt. Vooralsnog moet voor de risico-inschatting worden uitgegaan van het forfait van 2%.

8. CONCLUSIE

In de nu voorliggende notitie zijn de effecten van de planologische wijziging door het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan 'Singelgrachtgarage Marnix' op de planologisch bestaande functies en gebouwen in beeld gebracht. Onderzocht is of de bouw van de ondergrondse parkeergarage effect heeft op het uitzicht, de privacy, de bezonning, overlast door verkeersbewegingen en overige hinder.

Uitzicht

Effect van de entreegebouwen

Binnen de bestemmingen van de geldende bestemmingsplannen zijn alleen aan de Nassaukade gebouwen toegestaan (kiosken). Aan de Marnixkade zijn geen gebouwen toegestaan. Aan de zijde van de Nassaukade kunnen maximaal 4 entreegebouwen worden gerealiseerd, aan de Marnixkade maximaal 3, met inachtneming van een gezamenlijk maximum van 6 gebouwen. De maximale omvang van bedraagt 35 m² en een maximale bouwhoogte van 4,50 meter. Door de omvang, de ligging en de afstand tot de woningen is er niet of nauwelijks sprake van een vermindering van het uitzicht vanuit de bestaande woningen.

Effect van de in- en uitrit

De in- en uitritten van de parkeergarage leiden niet tot verslechtering van het uitzicht.

Effect van de zone voor ligplaatsen

Doordat de zone waar de ligplaatsen aan de zijde van de Nassaukade zijn toegestaan is verruimd, kunnen de ligplaatsen met bijbehorende steigers (bouwhoogte maximaal 1 meter) voor passagiersvaartuigen worden gerealiseerd langs de gehele kade waar de woningen met adres Nassaukade 64-108 zijn gebouwd. De omvang van de steigers en de ligplaatsen zijn beperkt in de regels. Het effect op het uitzicht is gelet op de beperkte hoogte van de passagiersvaartuigen en de steigers beperkt.

De woonboten, jachthaven (met steigers) en een bedrijfsvaartuig kunnen op grond van de regels van het nieuwe bestemmingsplan worden verplaatst. Het aantal woonboten alsmede de lengte van de jachthaven blijft ongewijzigd. Doordat de plek van de woonboten en de jachthaven kan verschuiven kan het uitzicht van enkele woningen aan de Marnixkade verslechteren, maar voor andere woningen kan het uitzicht verbeteren.

Privacy

De bouw van de parkeergarage en gebruik daarvan als bezoekersgarage kan leiden tot grotere publieksstromen aan de Nassaukade en de Marnixkade. Aan beide zijden worden de parkeerplaatsen langs de gracht opgeheven en toegevoegd aan het voetgangersareaal. De meeste bezoekers van de parkeergarage zullen naar verwachting van dit voetgangersareaal gebruik maken. Door de maximaal zes entreegebouwen zal de hoeveelheid publiek worden verspreid. De afname van de privacy als gevolg van de voetgangersentrees is gelet op het voorgaande en de huidige situatie beperkt.

Het wijzigen van de plek van de ligplaatsen voor pleziervaartuigen aan de zijde van de Nassaukade zal, gelet op de onderlinge afstand en het feit dat de gebruikers van de ligplaatsen de stoep aan de zijde van de Singelgracht zullen gebruiken, niet of nauwelijks effect hebben op de privacy van de bewoners aan de zijde van de Nassaukade.

Het wijzigen van de plek van de ligplaatsen voor woonboten / bedrijfsvaartuigen alsmede de jachthaven kan leiden tot een wijziging van de plek waar de gebruikers van de jachthaven / bewoners van de woonboten zullen lopen. Dit kan leiden tot enige verslechtering van de privacy bij sommige woningen aan de Marnixkade (begane grond). Bij andere woningen aan

de Marnixkade zal dit leiden tot een verbetering van de privacy, aangezien gebruikers van de jachthaven niet langer voor hun deur langslopen / de jachthaven betreden. Het effect wordt gemitigeerd doordat de tussenliggende straat en het trottoir al openbaar zijn.

Een nuance is bovendien dat voor de Marnixkade deel uitmaakt van een centrumstedelijke omgeving. Het centrum van Amsterdam geniet grote bekendheid en populariteit, zodat ook nu publiek langs de gevels van de panden aan de Marnixkade loopt. Doordat de stoep smal is, lopen de huidige passanten op zeer korte afstand van de gevel. Een indicatie dat reeds nu een beperking in de privacy wordt ervaren, is dat de gordijnen voor de meeste van de ramen van souterrains en de begane grondverdiepingen overwegend gesloten zijn.

Toename van hinder door verkeer

De bouw van de parkeergarage zorgt in de toekomstige situatie voor een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen rond de in- en uitrit. De effecten op de luchtkwaliteit zijn op alle wegvakken verwaarloosbaar en leiden daarom niet tot planschade.

Geurhinder in- en uitritten

In het onderzoek van M+P zijn de in- en uitrit niet beoordeeld, aangezien er in het onderzoek vanuit wordt gegaan dat de parkeergarage wordt gebouwd conform de NEN 2443, waardoor deze conform de Handreiking meten en rekenen luchtkwaliteit niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer.

Geurhinder ventilatievoorzieningen

De plek van de ventilatievoorzieningen is in het bestemmingsplan vastgelegd in een strook aan de rand van het Tweede Marnixplantsoen (aan de zijde van de gracht). De ventilatievoorzieningen worden op ruime afstand van de woningen gerealiseerd en hebben een hoogte van maximaal 1 meter. Gelet op de ligging, de onderlinge afstand en het feit dat het plantsoen richting de gracht in hoogte afloopt, zullen de ventilatievoorzieningen niet leiden tot planschade.

Bezonnning

De schaduweffecten ten gevolge van de entreehuisjes zijn door de ligging en de beperking in omvang en bouwhoogte te verwaarlozen. De bestaande schaduw ten gevolge van de bestaande gebouwen aan de Nassaukade is van zodanige invloed dat de entreehuisjes nauwelijks tot een vermindering van bezonnning leiden.

Voorzienbaarheid

Voor eigenaren van panden waar sprake is van planologisch nadeel, die na 2003 het onroerend goed hebben verworven geldt dat de ontwikkeling van de Singelgrachtgarage voorzienbaar is geweest, zodat zij geen recht hebben op vergoeding van planschade.

Normaal maatschappelijk risico

Een waardedaling gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade blijft wegens het normale maatschappelijke risico voor rekening van de aanvrager. Over de vraag of en in welk geval een hoger percentage voor rekening van de aanvrager blijft moet jurisprudentie zich nog ontwikkelen.