

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

27 februari 2017

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'	9
3.3	Paraplubestemmingsplan 'Stadsdeel West, Amsterdam deel 2'	9
3.4	Bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad'	10
3.5	Bestemmingsplan "Jordaan 1999"	10
4.	Nieuwe planologische regeling	13
4.1	Bestemmingsplan 'Singelgrachtgarage Marnix'	13
4.2	Planologische vergelijking	19
5.	Beoordeling gevolgen wijziging planologisch regime	23
5.1	Beperking uitzicht	23
5.2	Beperking privacy	26
5.3	Schaduwwerking	29
5.4	Toename en overlast van verkeersbewegingen	32
5.5	Overige hinder en milieuaspecten	32
6.	Voorzienbaarheid	34
7.	Normaal maatschappelijk risico	35
8.	Conclusie	36

Bijlage:

1. bezonningsstudie Singelgrachtgarage, Van Riezen & Partners, juni 2016

1. INLEIDING

1.1 Opdracht

In opdracht van de gemeente Amsterdam 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 'Westelijke Binnenstad' (2013), "Jordaan 1999" en het nieuwe ontwerpbestemmingsplan 'Singelgrachtgarage Marnix' (27 februari 2017)
- 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 de gemeente Amsterdam 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 (gemeente Amsterdam) van deze risicoanalyse planschade worden verbonden indien er eventueel nadelige gevolgen ontstaan voor de gemeente 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 een ontwerpbestemmingsplan dat nog ter visie zal worden gelegd, waarbij een ieder een zienswijze kan indienen. Het is mogelijk dat op basis van nieuwe inzichten of de behandeling van zienswijzen en in de besluitvorming door het bestuur en/of de gemeenteraad nog wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2. PLANGEBIED

2.1 Ligging plangebied in de omgeving

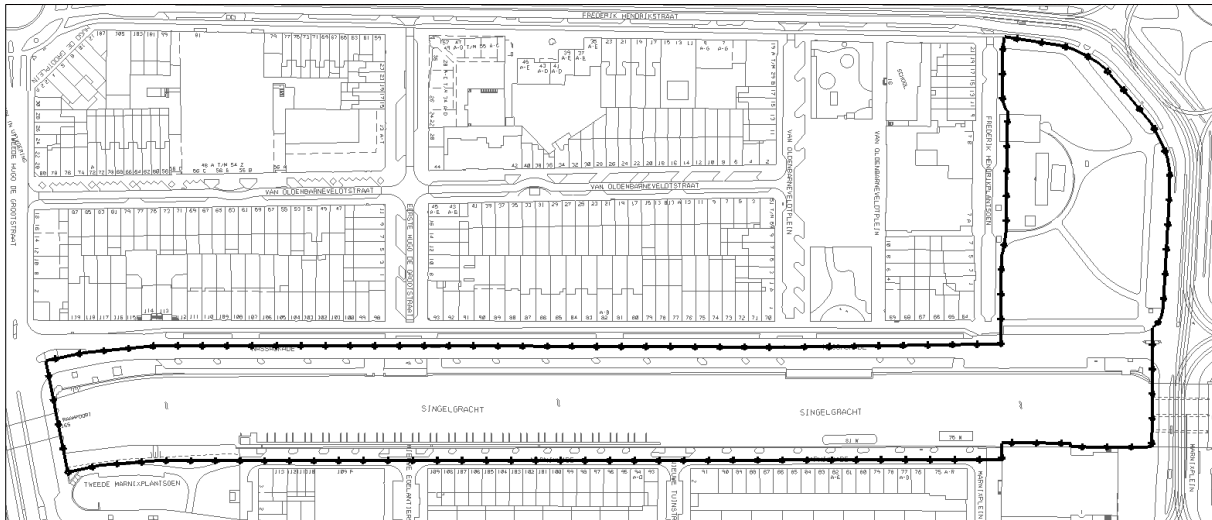
Het plangebied ligt aan de westzijde van het centrum van Amsterdam. De parkeergarage is geprojecteerd onder de Singelgracht tussen het Marnixplein en de Tweede Hugo de Grootstraat. De entree van de parkeergarage is voorzien in het Frederik Hendrikplantsoen.

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 ontwerpbestemmingsplan '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 passagiersvaartuigen afgemeerd. Aan de westzijde van de Singelgracht zijn conform het bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' ligplaatsen en steigers gerealiseerd ten behoeve van passagiersvaartuigen.

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.

De panden 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.
5. bestemmingsplan 'Westelijke Binnenstad (2013)' voor wat betreft het Marnixplein, direct ten zuiden van het Marnixbad.

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).

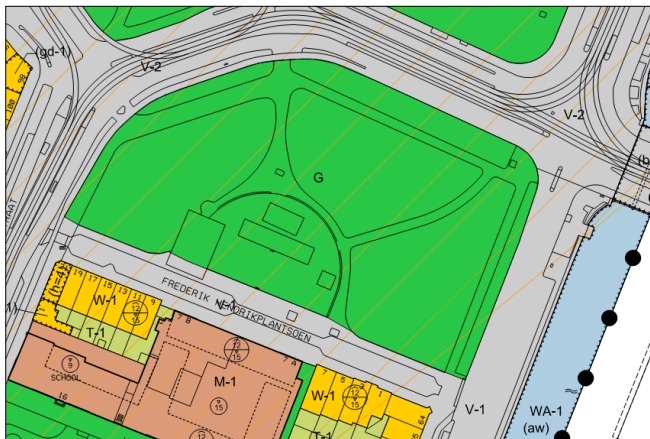
In 2016 is een paraplubestemmingsplan Kiosken ter visie gelegd. Dit paraplubestemmingsplan is op het moment van schrijven nog niet vastgesteld, maar is geagendeerd voor de vergadering van de gemeenteraad van 15 februari 2017. In deze risicoanalyse is uitgegaan van de instemming van de gemeenteraad met het paraplubestemmingsplan, dat inhoudt dat kiosken niet langer als recht worden toegestaan in bestemmingsplannen.

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 (GS) van Noord-Holland. Er is geen beroep aangetekend bij de Raad van State. Het bestemmingsplan is daarmee onherroepelijk.

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.



Afbeelding: uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan Westerpark Zuid

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 inpandig 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)

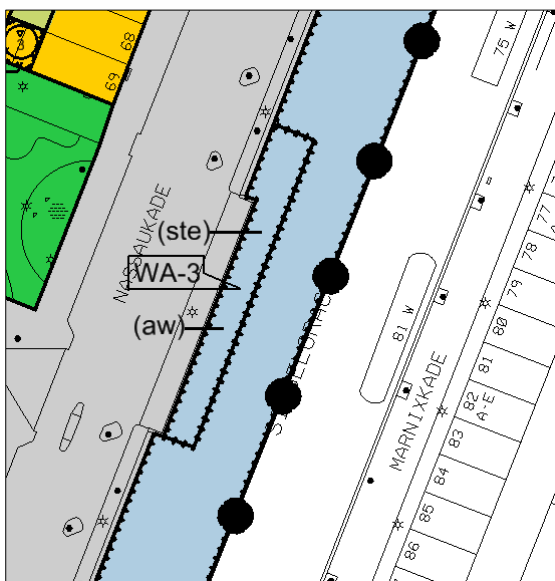
Het grootste deel van het water van de Singelgracht voor zover gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' is bestemd als 'Water-1'. De volgende functies zijn toegestaan: water, oevervoorzieningen en waterstaatkundige werken.

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.

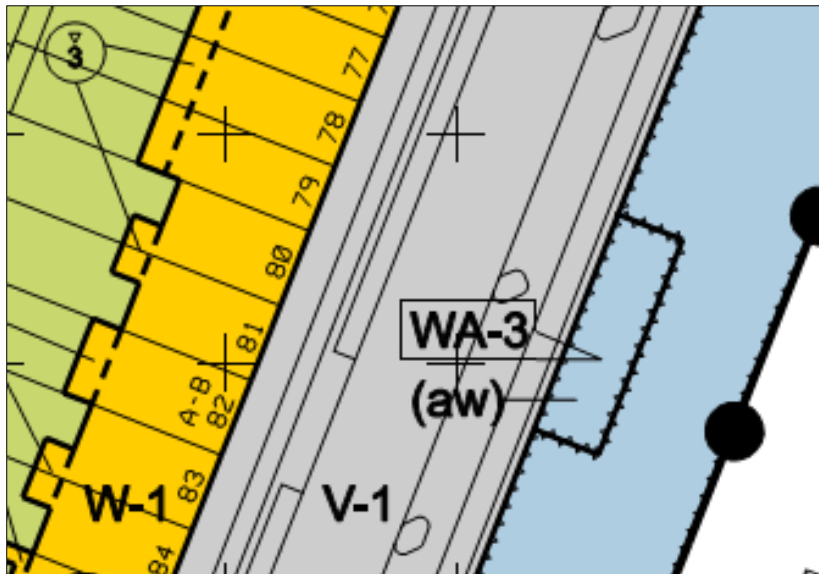
Voor bruggen geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter. Voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde (zoals steigers) geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter. Het bestemmingsvlak 'Water-3' mag voor maximaal 2% worden bebouwd met bouwwerken geen gebouwen zijnde.



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.

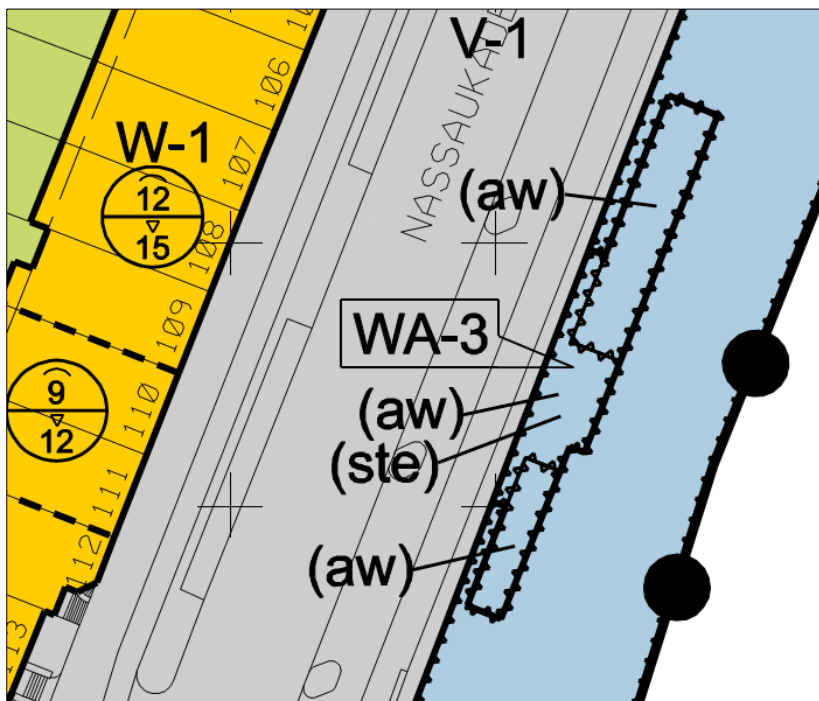
Afbeelding: uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan Westerpark Zuid, bestemming Water-3

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



Afbeelding: uitsnede plankaart
vigerend bestemmingsplan
Westerpark Zuid

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.



Afbeelding: uitsnede plankaart
vigerend bestemmingsplan
Westerpark Zuid

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 onherroepelijk in werking getreden.

Kiosken in paraplubestemmingsplan 2012

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. Het aantal kiosken is niet begrensd. Voorwaarde is dat kiosken uitsluitend mogen 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.

Nieuw paraplubestemmingsplan voor kiosken

Op 15 februari 2017 is een paraplubestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. Het paraplubestemmingsplan houdt in dat kiosken niet langer als recht worden toegestaan in bestemmingsplannen.

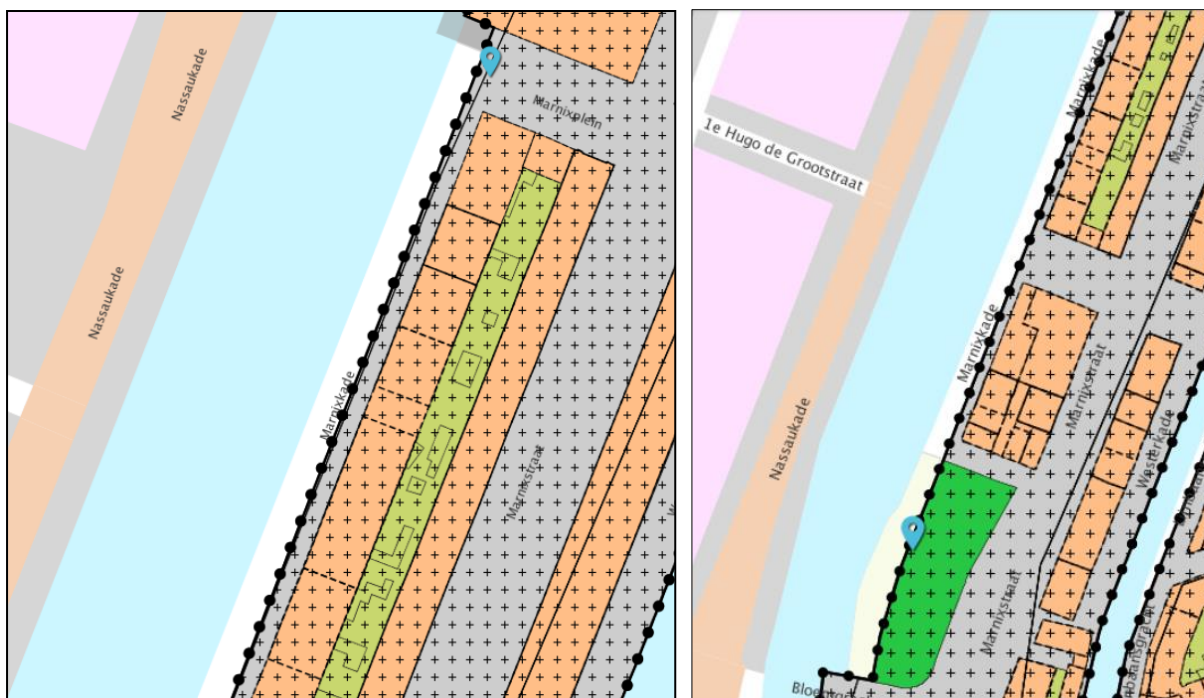
3.3 Paraplubestemmingsplan 'Stadsdeel West, Amsterdam deel 2'

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 onherroepelijk in werking getreden.

3.4 Westelijke Binnenstad (2013)

Op 7 februari 2013 is het bestemmingsplan "Westelijke Binnenstad" vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. De grens van dit bestemmingsplan ligt op het midden van de Marnixkade. De Marnixkade is bestemd als "Verkeer". Het verkeersareaal van de Marnixkade blijft in omvang gelijk, zodat de grens van het nieuwe bestemmingsplan Singelgrachtgarage Marnix op deze grens aansluit.

Het Tweede Marnixplantsoen ligt gedeeltelijk in het bestemmingsplan Westelijke Binnenstad. Echter, het nieuwe bestemmingsplan Singelgrachtgarage Marnix heeft geen betrekking op het deel van het plantsoen dat in het bestemmingsplan Westelijke Binnenstad ligt.



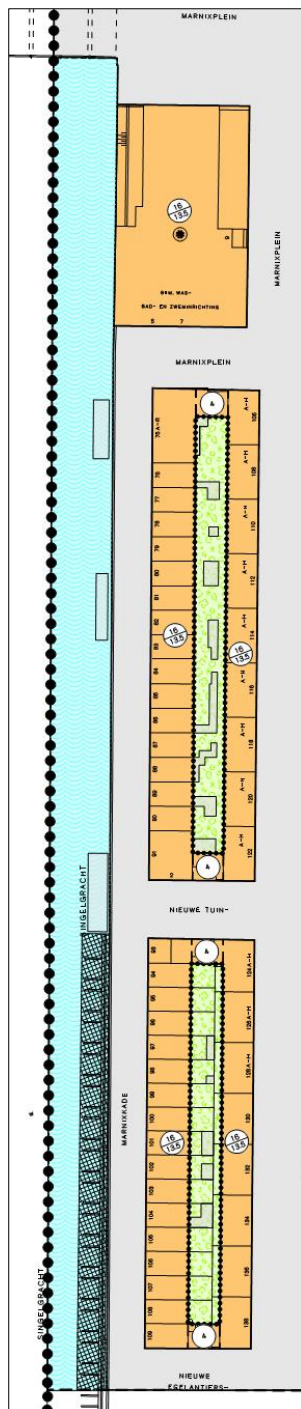
Afbeelding: uitsnede planverbeelding bestemmingsplan "Westelijke binnenstad" (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.5 Jordaan 1999

Bij het vaststellen van de grenzen van het bestemmingsplan Westelijke Binnenstad (2013) is volgens de plantoelichting rekening gehouden met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Singelgrachtgarage Marnix. Hierdoor is de grens van het bestemmingsplan Westelijke Binnenstad gelegd in het midden van de Marnixkade. Daardoor is (tot de vaststelling van het bestemmingsplan Singelgrachtgarage Marnix) het bestemmingsplan Jordaan 1999 van toepassing voor (de helft van) de Singelgracht en de helft van de Marnixkade.

Het bestemmingsplan Jordaan 1999 is op 3 november 1999 door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld en op 20 juli 2000 (gedeeltelijk) goedgekeurd. De regeling voor tuinen en erven is van goedkeuring onthouden. Om dit te repareren is op 14 november 2001 een 1e herziening vastgesteld die op 25 juni 2002 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Na uitspraak van de Raad van State op 21 november 2001 is het bestemmingsplan onherroepelijk in werking getreden.

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

Afbeelding: uitsnede plankaart en selectie van de legenda van het bestemmingsplan Jordaan 1999.

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.



Afbeelding: uitsnede plankaart van het bestemmingsplan Jordaen 1999.

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, 27 februari 2017) voorziet in de volgende bestemmingen:

4.1.1 Groen

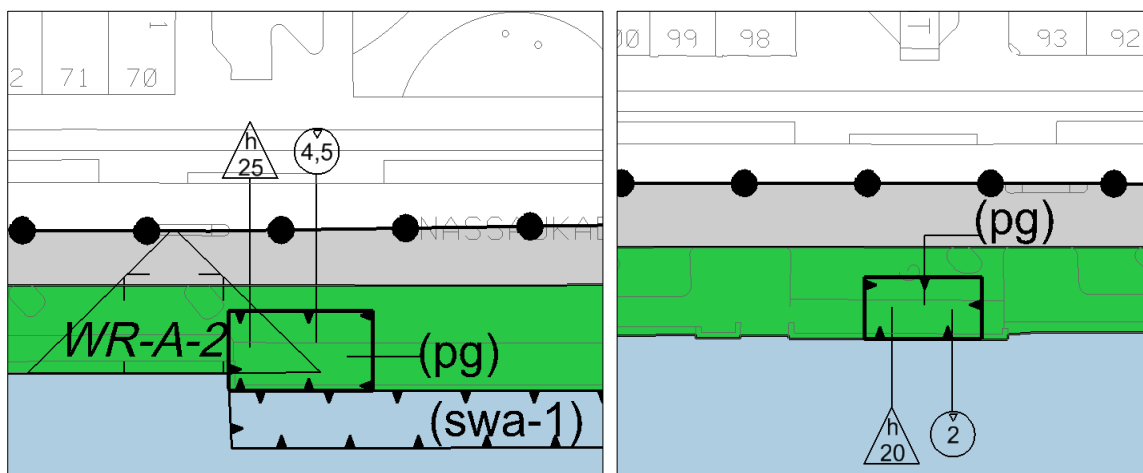
Toegestane functies

- a. fiets- en voetpaden;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. plastieken en kunstobjecten;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. (ondergrondse) afvalinzamelingssystemen;
 - g. water;
 - h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i. waterbouwkundige kunstwerken;
- alsmede voor:
- j. bovengrondse en ondergrondse in- en uitritten naar een ondergrondse parkeergarage met inbegrip van bijbehorende ondergrondse technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten;
 - k. ondergrondse in- en uitritten naar een ondergrondse parkeergarage met inbegrip van bijbehorende ondergrondse technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten;
 - l. entreevoorzieningen voor voetgangers naar een ondergrondse parkeergarage met inbegrip van bijbehorende ondergrondse technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten;
 - m. ventilatievoorzieningen.

Gebouwen

Entreevoorzieningen

Bovengrondse gebouwen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" waar in de bestemming "Groen" maximaal één voetgangersentree in de vorm van een gebouw is toegestaan van maximaal 25 m² en een bouwhoogte van 4,50 meter. Daarnaast is één voetgangersentree in de vorm van een trapgat met een omheining (20 m², bouwhoogte 2 meter) toegestaan.



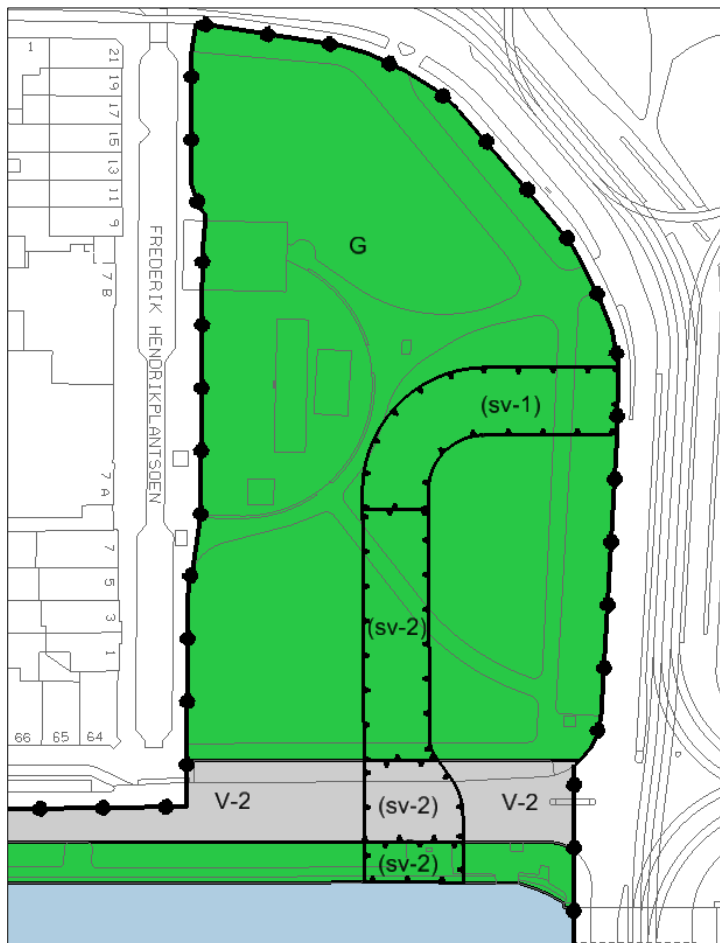
Ventilatievoorzieningen

Bovengrondse ventilatievoorzieningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 3", aan de zijde van het Tweede Marnixplantsoen. De maximale lengte (langs de kade) bedraagt 50 meter, maximum bouwhoogte 1 meter.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen de bestemming "Groen" is één entreevoorziening in de vorm van een open trap met een omheining toegestaan. Het oppervlakte daarvan mag maximaal 20 m² bedragen. De bouwhoogte van de omheining mag maximaal 2 meter bedragen.

Er is in de bestemming "Groen" (in het Frederik Hendrikplantsoen) een in- en uitrit naar de ondergrondse parkeergarage toegestaan. Een deel van deze inrit is bovengronds (aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 1" (sv-1)) en een deel is ondergronds (aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 2" (sv-2)). Het ondergrondse deel van de in- en uitrit mag op maximaal -26 meter NAP liggen. Op de afbeelding is een uitsnede van de planverbeelding weergegeven met de plek van deze aanduidingen.



Afbeelding: uitsnede planverbeelding bestemmingsplan Singelgrachtgarage Marnix, met aanduiding bovengronds deel in- en uitrit ("sv-1") en ondergronds deel in- en uitrit ("sv-2")

Ventilatievoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 3". De maximale lengte van de opening bedraagt 50 meter, gemeten langs de kade. De maximale bouwhoogte bedraagt 1 meter, gemeten vanaf het direct aangrenzend maaiveld.

Toegangsportalen ten behoeve van de parkeergarage zijn toegestaan tot een hoogte van 3,50 meter, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

4.1.2 Verkeer – 1 (Marnixkade)

Toegestane functies

- a. verkeersareaal;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. kunstobjecten;
 - f. (ondergrondse) afvalinzamelingssystemen;
 - g. water;
 - h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i. waterbouwkundige kunstwerken;
- alsmede voor:
- j. entreevoorzieningen voor voetgangers naar een ondergrondse parkeergarage met inbegrip van bijbehorende ondergrondse technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten.

Gebouwen

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

- a. situering: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" en binnen het bouwvlak;
- b. het maximum aantal bovengrondse gebouwen bedraagt 1;
- c. maximum oppervlakte bovengrondse bebouwing: zoals met de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' staat aangegeven – voor de entree (gebouw) naast het Marnixbad is dit 25 m².
- d. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven – 4,50 meter voor de entree naast het Marnixbad.
- e. de maximale bouwdiepte inclusief fundering bedraagt -26 meter NAP.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor steigers, loopplanken of andere toegangsvoorzieningen naar de jachthaven geldt een maximale bouwhoogte van 1 meter, gemeten vanaf het peil van de kade. Deze bouwwerken zijn alleen toegestaan voor zover deze nodig zijn voor het bereiken van de jachthaven. Voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

4.1.3 Verkeer – 2 (Nassaukade)

Toegestane functies

- a. verkeersareaal;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. kunstobjecten;
- f. (ondergrondse) afvalinzamelingssystemen;
- g. water;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede voor:

- i ondergrondse in- en uitritten naar een ondergrondse parkeergarage met inbegrip van bijbehorende ondergrondse technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten.

Gebouwen

Gebouwen zijn alleen toegestaan in de vorm van ondergrondse bebouwing ten behoeve van in- en uitritten naar een ondergrondse parkeergarage met inbegrip van bijbehorende ondergrondse technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 2". De maximale bouwdiepte van gebouwen inclusief fundering bedraagt -26 meter NAP.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

4.1.4 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, bijbehorende opslag-, kantoor- en nevenruimten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde; ligplaatsen voor woonboten;
- g. ligplaats voor passagiersvaartuigen;
- h. ligplaats voor passagiersvaartuigen met bijbehorende berging;
- i. ventilatievoorzieningen;
- j. entreevoorzieningen voor voetgangers naar een ondergrondse parkeergarage.

Gebouwen

Ondergrondse gebouwen (parkeergarage)

Voor de ondergrondse parkeergarage gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse gebouwen zijn toegestaan in het gehele bestemmingsvlak.
- b. het maximum aantal ondergrondse bouwlagen bedraagt 3.
- c. de minimale bouwdiepte bedraagt -2,9 meter NAP, één en ander met uitzondering van de benodigde entreevoorzieningen.
- d. de maximale bouwvloerdiepte bedraagt 26 meter onder NAP.

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 "specifieke vorm van water - 3";
- b. maximum aantal bergingen: 1;
- c. maximum bruto vloeroppervlakte: 15 m²;
- d. maximum bouwhoogte: 3 meter.

Berging/kantoor 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" op een bedrijfsvaartuig;
- b. maximum aantal bergingen: 1;
- c. maximum bruto vloeroppervlakte: 15 m²;
- d. maximum bouwhoogte: 3 meter.

Ventilatievoorziening

Voor het bouwen van ventilatievoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. situering: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 3";
- b. maximum bouwhoogte: 2 meter.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Entreevoorzieningen

In de bestemming "Water" zijn aan de zijde van de Marnixkade 2 entreevoorzieningen toegestaan in de vorm van een open trap met een omheining. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. situering: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" en binnen het bouwvlak;
- b. maximum aantal bovengrondse entreevoorzieningen: 1 per aanduiding / bouwvlak
- c. maximum oppervlakte bovengrondse bebouwing: zoals met de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' staat aangegeven – voor de twee entreevoorzieningen aan de Marnixkade is dit 20 m² per entreevoorziening;
- d. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven. Voor de entreevoorzieningen in het water aan de zijde van de Marnixkade is dit 2 meter (open trap met omheining).

Ventilatievoorzieningen

Bij het Tweede Marnixplantsoen zijn ventilatievoorzieningen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. situering: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 3";
- b. maximum lengte van de opening (gemeten langs de kade): 50 meter;
- c. maximum bouwhoogte: 2 meter.

Steigers

Voor het bouwen van steigers gelden de volgende regels:

1. situering uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - 1", "specifieke vorm van water - 2", "specifieke vorm van water - 3" en "jachthaven";
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 zijn steigers, loopplanken of vergelijkbare bouwwerken ook toegestaan tussen de gronden met de bestemming "Verkeer - 1" en de aanduiding "jachthaven" voor zover dit nodig is voor de toegang tot de steiger van de jachthaven, waarbij de bouwwerken ook steun kunnen vinden op gronden met de bestemming "Verkeer-1";
3. maximale lengte steigers ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water – 1", "specifieke vorm van water - 2", "specifieke vorm van water - 3": de lengte zoals bepaald in lid 6.3.4 van de regels;

4. maximum bouwhoogte steigers ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - 1", "specifieke vorm van water - 2", "specifieke vorm van water - 3": 1 meter.
5. maximum bouwhoogte steigers ter plaatse van de aanduiding "jachthaven": 0,5 meter
6. op de steigers zijn hekwerken uitsluitend toegestaan ter plaatse van het deel van de steiger dat in directe verbinding met de kade staat

Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde

De maximum bouwhoogte voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter.

Specifieke gebruiksregels

Ondergrondse parkeergarage

Voor de ondergrondse parkeergarage gelden de volgende regels:

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

Voor het in gebruik nemen van de parkeergarage geldt de voorwaarde dat in de openbare ruimte bestaande parkeerplaatsen dienen te zijn opgeheven, met dien verstande dat:

1. het aantal opgeheven parkeerplaatsen tenminste de helft dient te bedragen van het aantal in de garage in gebruik genomen aantal parkeerplaatsen;
2. het aantal opgeheven parkeerplaatsen als bedoeld onder 1 wordt geteld binnen het verzorgingsgebied zoals weergegeven op de kaart in Bijlage 1 bij deze planregels van het bestemmingsplan
3. het aantal opgeheven parkeerplaatsen als bedoeld onder 1 wordt geteld vanaf 1 juli 2010.

Jachthaven

De jachthaven is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding "jachthaven". Het maximum aantal ligplaatsen in de jachthaven bedraagt 78.

Woonschepenligplaats

Aan de zijde van de Marnixkade zijn 2 ligplaatsen voor woonschepen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. situering: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "woonschepenligplaats";
- b. maximum aantal ligplaatsen voor woonboten: 2, waarvan:
 1. één woonboot (ark) met een maximum lengte van 20 meter, een maximum breedte van 5 meter en een maximum hoogte van 2,50 meter;
 2. één woonboot (vaartuig) met een maximum lengte van 22,50 meter, een maximum breedte van 5 meter en een maximum hoogte van 2,50 meter.

Ligplaats voor passagiersvaartuigen:

Het maximum aantal ligplaatsen voor passagiersvaartuigen ter plaats van de aanduidingsvlakken "specifieke vorm van water - ligplaats 1", "specifieke vorm van water - ligplaats 2" en "specifieke vorm van water - ligplaats 3" samen bedraagt 3, met inachtneming van de volgende maxima:

- a. Ligplaats 1:
 1. maximum aantal passagiersvaartuigen: 21, met de volgende afmetingen:
 - maximale lengte: 5,80 meter;
 - maximale breedte: 2,20 meter;
 - maximale hoogte: 1,85 meter

- 2. maximum lengte steigers (gemeten langs de kade): 46 meter.
- b. Ligplaats 2:
 - 1. maximum lengte steigers (gemeten langs de kade): 4 meter.
- c. Ligplaats 3;
 - 1. maximum aantal passagiersvaartuigen: 2, met de volgende afmetingen:
 - één passagiersvaartuig met een lengte van maximaal 20 meter, een breedte van maximaal 4 meter en een hoogte van maximaal 1,85 meter;
 - één passagiersvaartuig met een lengte van maximaal 12 meter, een breedte van maximaal 2,60 meter en een hoogte van maximaal 2 meter.
 - 2. maximum lengte steigers (gemeten langs de kade): 42 meter.

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, althans niet als recht. 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 (in planologische zin) tot minder bebouwingsmogelijkheden.

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 scootmobiel waren in het bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' toegestaan na vrijstelling, in het nieuwe bestemmingsplan zijn deze stallingsvoorzieningen niet langer opgenomen.

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 ondergrondse in- en uitritten zijn toegestaan.

De ondergrondse in- en uitritten van parkeergarages zijn in de bestemming 'Verkeer-2' van het nieuwe bestemmingsplan alleen nog opgenomen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – 2, 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 in de bestemming "Groen" langs het water twee (bovengrondse) toegangsvoorzieningen voor voetgangers behorend bij een ondergrondse parkeergarage mogelijk gemaakt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'. Eén mag worden uitgevoerd als gebouw met een oppervlak van maximaal 25 m² en een bouwhoogte van 4,50 meter en één als trap met omheining (geen gebouw) met een oppervlak van maximaal 20 m² en een hoogte van maximaal 2 meter. Dit is een verruiming t.o.v. het geldende bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan is een deel van de Nassaukade (de strook langs het water) bestemd als "Groen" waar in het vigerende bestemmingsplan nog werd uitgegaan van een verkeersbestemming.

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: geen wijzigingen in omvang, aantal en ligging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan
- c. berging behorend bij de ligplaats voor passagiersvaartuigen: in het vigerende bestemmingsplan is de plek van de berging vastgelegd, namelijk op de steiger tegenover Nassaukade 106-112. In het nieuwe bestemmingsplan is de berging toegestaan binnen de zone die is aangeduid als "swa-lp3", een zone die loopt van Nassaukade 105-110. De berging kan daarmee in beperkte mate verschuiven van plek.
- d. de maximum bouwhoogte van de steigers is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Westerpark Zuid' verlaagd van 3 meter naar 1 meter.

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 1,6 meter boven NAP (voor het waterdeel).
- c. het toestaan van 2 bovengrondse entreevoorzieningen voor voetgangers in de vorm van een trap met omheining, maximale bouwhoogte 2 meter, maximum oppervlak 20 m² in het water.
- 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 toegestaan;
 - in het vigerende bestemmingsplan 'Jordaan 1999' is de locatie van de drie ligplaatsen op de plankaart aangeduid. In het nieuwe bestemmingsplan een zone aangeduid waar 2 woonboten zijn toegestaan. De ligplaats voor het bedrijfsvaartuig is geschrapt, ter plaatse is de aanduiding voor de jachthaven vergroot.
- 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 huisnummer 82, waarbij is bepaald dat er maximaal 78 ligplaatsen mogen zijn. De mogelijkheid om een bedrijfsschip af te meren ter hoogte van nummer 91 is geschrapt.
 - een maximum aantal ligplaatsen is in het vigerende bestemmingsplan niet vastgelegd. In de regels van het nieuwe bestemmingsplan is het ligplaatsen in de regels gelimiteerd op 78.
- 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 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

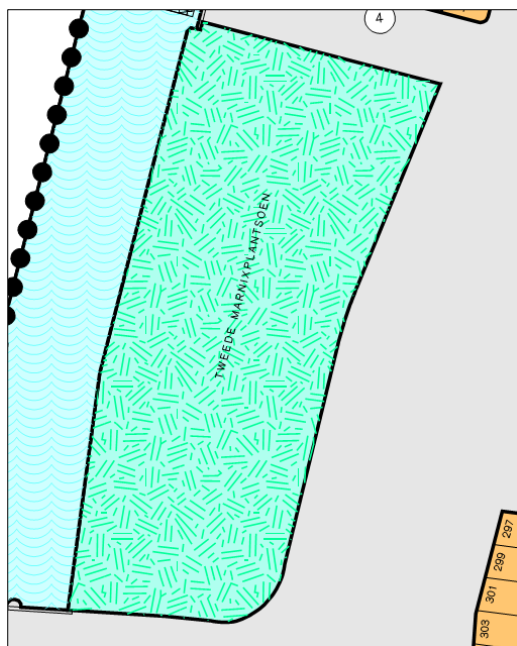
De wijzigingen voor de Marnixkade ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Jordaan 1999' zijn de volgende:

- 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 één (bovengrondse) toegangsvoorziening behorend bij een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' (pg). Het gebouw kan worden gerealiseerd naast het Marnixbad. Maximale omvang is 25 m², 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.



Afbeelding: uitsnede planverbeelding vigerend bestemmingsplan Jordaan 1999

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 één entreegebouw aan de zijde van de Nassaukade. De plek van dit entreegebouw is op de verbeelding aangeduid en ligt in het verlengde van het Van Oldenbarneveldtplein. De entreevoorzieningen mag een oppervlak hebben van maximaal 25 m². De maximum bouwhoogte bedraagt 4,50 meter. Verder is langs de Nassaukade nog één voetgangersentree toegestaan in de vorm van een trap met een omheining, ter hoogte van de Eerste Hugo de Grootstraat. De maximale omvang daarvan is 20 m², maximale bouwhoogte 2 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. Voor de kiosken is in 2016 een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd waarbij de bouw van kiosken niet langer als recht wordt toegelaten. In de nieuwe planologische situatie wordt hier ook van uitgegaan.

De bouw van één entreegebouw met een hoogte van maximaal 4,50 meter en één entreevoorziening (trap) met een omheining van maximaal 2 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 beide 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 (tussen de ventilatievoorzieningen en de woningen aan de Nassaukade) 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 entreevoorzieningen aan de zijde van de Marnixkade. Twee voorzieningen worden gebouwd in de vorm van een trap met omheining in het water, waarbij een maximale hoogte van 2 meter wordt aangehouden. De afstand tot de woningen aan de Marnixkade bedraagt circa 10 meter. Alleen naast het Marnixbad zal een entreegebouw worden gerealiseerd met een maximale omvang van 25 m² en een maximale bouwhoogte van 4,50 meter.

De entreevoorzieningen met alleen een trap worden gebouwd in het water, in het verlengde van de zijstraten. Door de situering van de entreegebouwen in het verlengde van de zijstraten, de afstand tot de woningen (10 meter) en de beperkte omvang (20 m²) en hoogte (2 meter) 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.

Het entreegebouw met een omvang van 25 m² wordt naast het Marnixbad gebouwd. Vanuit de hoekwoning (Marnixkade 75) is er zicht op dit gebouwtje, maar er is geen sprake van een beperking van het uitzicht, aangezien direct ernaast het Marnixbad staat met een veel grotere bouwhoogte.

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 entreevoorzieningen, zodat de bouw 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. Een deel van de inrit is bovengronds en een deel is volledig ondergronds. 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 waar de in- en uitrit is toegestaan) bedraagt minimaal circa 44 meter. De afstand tussen het gebouw met onderwijsvoorzieningen en de in- en uitrit bedraagt eveneens minimaal 44 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 is 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 voor de ligplaatsen voor pleziervaartuigen, woonboten en passagiersvaartuigen geen fundamentele wijzigingen aangebracht. Alleen aan de zijde van de Marnixkade is de omvang van de jachthaven vergroot tot huisnummer 82, waarbij de mogelijkheid van een bedrijfsschip voor huisnummer 91 is geschrapt. Daarnaast is een minimale afstand van 1,50 meter tot de oever voorgeschreven. Aan de zijde van de Nassaukade is het zoekgebied voor de berging behorend bij de passagiersvaartuigen ter hoogte van Nassaukade 108 iets verruimd.

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. De plek is niet gewijzigd. 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 in het water tegenover Nassaukade 107-109 met een oppervlak van 15 m² en een bouwhoogte van 3 meter vanaf het waterpeil. Deze berging mag op grond van het nieuwe bestemmingsplan worden gebouwd in het water tegenover Nassaukade 105-110. De zone waarbinnen de berging mogelijk is, is dus iets vergroot. Het effect op het uitzicht vanuit de woningen aan de Nassaukade is door deze beperkte verruiming te verwaarlozen.

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 plankaart vastgelegd, namelijk tegenover Marnixkade 75 en tegenover Marnixkade 80-82. De maximale lengte en breedte van de woonschepen volgen uit de omvang van de aanduiding. De maximale hoogte is niet vastgelegd.

In het nieuwe bestemmingsplan is een zone aangegeven waarbinnen maximaal 2 ligplaatsen voor woonboten zijn toegestaan. Deze zone loopt vanaf het Marnixplein (naast het Marnixbad) tot en met het water tegenover Marnixkade 81. De zone waarbinnen de woonboten mogen worden aangemeerd is dus vergroot, het maximum aantal is ongewijzigd. In de planregels van het nieuwe bestemmingsplan zijn in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan maximale afmetingen met betrekking tot de maximale hoogte 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.

De situering van de jachthaven is in het nieuwe bestemmingsplan verruimd. Conform het vigerende bestemmingsplan was de jachthaven toegestaan tussen het Tweede Marnixplantsoen en Marnixkade 93. In het nieuwe bestemmingsplan is dit verruimd tot en

met Marnixkade 82. Daarbij is de locatie van de jachthaven 1,50 meter het water op geschoven. De ligplaats voor het bedrijfsvaartuig tegenover Marnixkade 91 is geschrapt. De jachthaven bestaat uit maximaal 78 ligplaatsen voor pleziervaartuigen en een hekwerk op de steiger. 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 de uiterste grens van de jachthaven bedraagt circa 12,50 meter, behoudens de plek waar de entree wordt gerealiseerd, daar geldt een afstand van circa 11 meter.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Jordaan 1999 is op de steiger een hekwerk toegestaan met een hoogte van 2 meter. De steiger mag worden gebouwd ter plaatse van de hele aanduiding van de jachthaven. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de locatie van het hekwerk beperkt tot het deel van de steiger die in directe verbinding staat met de kade. De omvang van het hek wordt dus sterk verkleind. Dit leidt tot een verbetering van het uitzicht vanuit een groot aantal woningen langs de Marnixkade.

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 zijn geen effecten te verwachten.

Conclusie

De entreevoorzieningen zorgen door de ligging (in het verlengde van de zijstraten) en de beperkte omvang (2 gebouwen van maximaal 25 m², bouwhoogte 4,50 meter en 3 entreevoorzieningen zonder gebouw van maximaal 20 m², bouwhoogte 2 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. De gewijzigde regeling voor de woonschepen en de jachthaven aan de zijde van de Marnixkade zorgen voor enige verslechtering van het uitzicht van de begane grondlaag. Door de onderlinge afstand en de beperkte hoogte van de bouwwerken en woonschepen is het effect op het uitzicht beperkt. Het vervangen van het hekwerk langs de gehele jachthaven door een hekwerk alleen ter plaatse van de aansluiting op de kade zorgt voor een verbetering van het uitzicht vanuit een groot aantal woningen aan de Marnixkade.

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/bouwvolume 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 2 entreevoorzieningen aan de Nassaukade bevinden zich op minimaal 20 meter van de bestaande panden. De 3 entreevoorzieningen aan de Marnixkade bevinden zich op minimaal circa 10 meter van de panden aan de Marnixkade.

Gezien de planologisch maximale capaciteit van de garage van 815 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 mogelijk bijbehorende voetgangersstromen over de Nassaukade en Marnixkade.

De entreegebouwen worden aan de zijde van de Nassaukade gebouwd op de kade, aan de zijde van de Marnixkade in het water. De gebruikers van de parkeergarage zullen (zeker aan de zijde van de Nassaukade) gebruik maken van de wandelpromenade (bestemd als "Groen") 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

Woningen Nassaukade 64-108

In het nieuwe bestemmingsplan 'Singelgrachtgarage Marnix' zijn aan de zijde van de Nassaukade ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen geen wijzigingen voorgesteld ten aanzien van de plek, de omvang en het aantal ligplaatsen voor passagiersvaartuigen. Effecten op de privacy noch planschade zijn hier te verwachten.

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 plankkaart vastgelegd, namelijk voor Marnixkade 75, 80-82 en 91. In het nieuwe bestemmingsplan zijn maximaal 2 ligplaatsen voor woonboten toegestaan. De ligplaats voor het bedrijfsvaartuig is geschrapt, ter plaatse is de aanduiding voor de jachthaven vergroot. De plek waar de woonboten mogen worden afgemeerd is verruimd een zone in het water tegenover Marnixkade 75-81. 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. De maximale hoogte voor een woonschip is in het nieuwe bestemmingsplan in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan vastgelegd. Doordat de mogelijke plek van de woonboten enigszins 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. Door de beperkte hoogte van de woonboot (maximaal 2,50 meter) is dit effect echter beperkt. 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 is vastgelegd op 78, de ligplaats voor het bedrijfsvaartuig is geschrapt. In het nieuwe bestemmingsplan is in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan een

minimale afstand tussen de jachthaven en de kade vastgelegd van 1,50 meter. In de huidige planologische situatie is er op de Marnixkade al publiek dat gebruikt maakt van de jachthaven. Door de grotere omvang van de jachthaven kan het publiek bij de andere woningen aan de Marnixkade, met de huisnummers 82 t/m 91, leiden tot minder privacy. Op een deel van deze zone is conform het vigerende bestemmingsplan al een bedrijfsschip toegestaan, waar personen aanwezig kunnen zijn en voor een beperking van de privacy kunnen zorgen. De tussenliggende straat en het trottoir zijn bovendien al openbaar. Gelet op het voorgaande zal er geen onevenredige afname van de privacy zijn.

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. Een deel van de inrit is ondergronds en een deel bovengronds. De afstand tussen de woningen en het bovengrondse deel van de in- en uitrit (grens bestemmingsvlak Groen / aanduidingsvlak 'specifieke vorm van verkeer -1') bedraagt minimaal circa 44 meter. 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 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 5 uitgangen voor voetgangers en de ligging van de uitgangen aan de voetgangersgebieden die aan de kade worden gerealiseerd, beperkt zijn.

Het enigszins verruimen van de plek waar woonschepen mogen worden afgemeerd (met behoud van het huidige maximum van 2) 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. De hoogte van de woonschepen is beperkt tot 2,50 meter. Het effect op de privacy is beperkt door deze beperkte hoogte, de onderlinge afstand en het feit de tussenliggende straat en het trottoir al openbaar zijn.

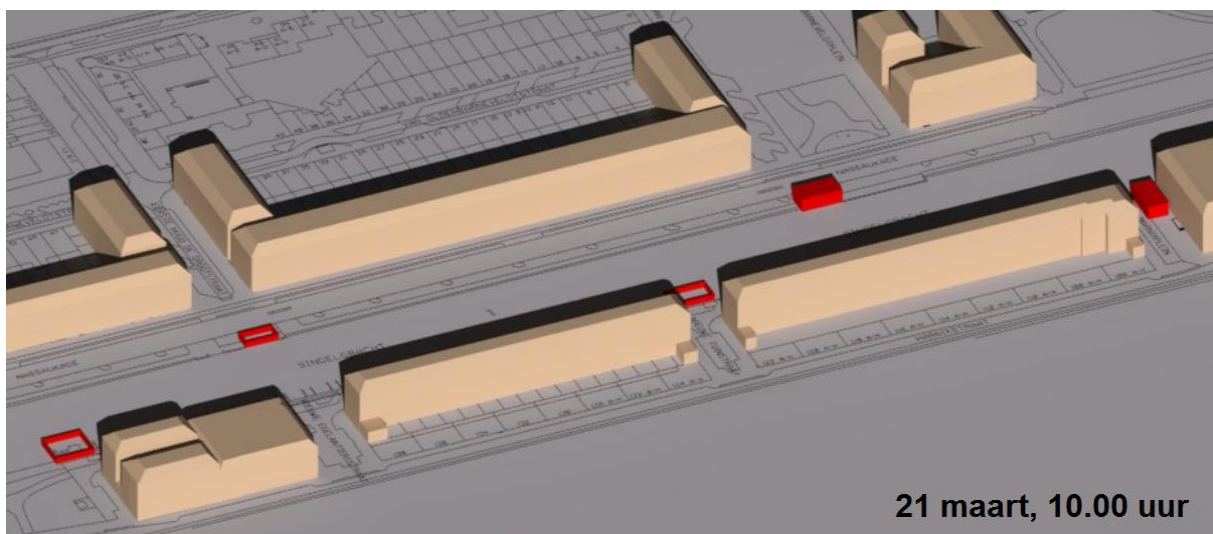
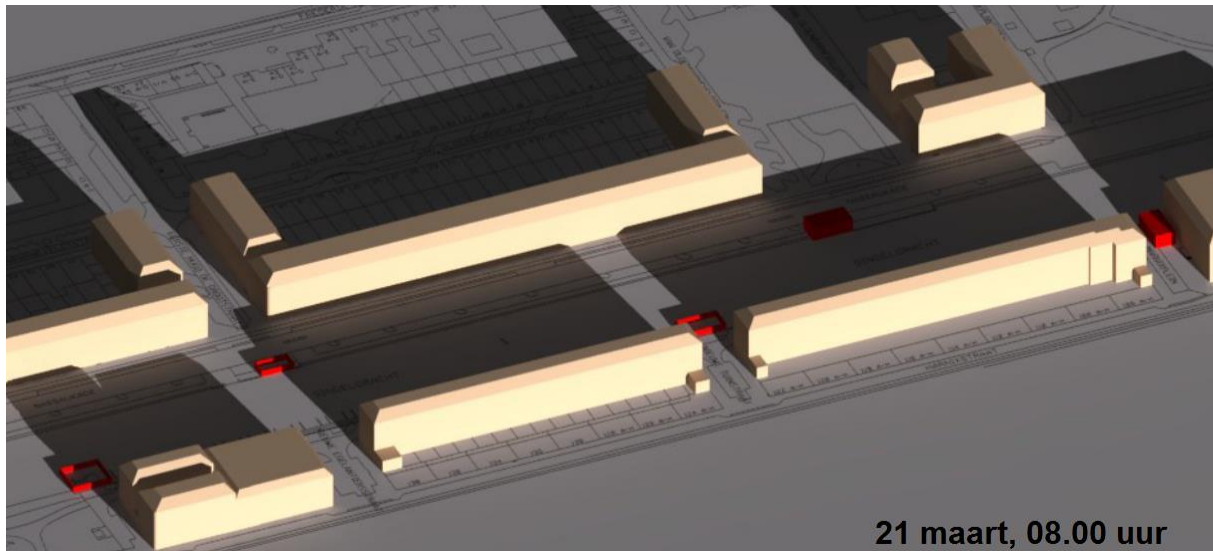
Het verruimen van de omvang van de jachthaven kan leiden tot een verslechtering van de privacy doordat pleziervaartuigen in een groter gebied kunnen afmeren. De plek van de jachthaven is circa 1,50 meter het water opgeschoven, zodat de afstand tot de woningen is vergroot naar circa 12,50 meter. In de huidige planologische situatie is op een deel van deze zone al een bedrijfsschip toegestaan, waar ook personen aanwezig kunnen zijn die voor een beperking van de privacy kunnen zorgen. Het effect op de privacy is beperkt door de onderlinge afstand en het feit 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.

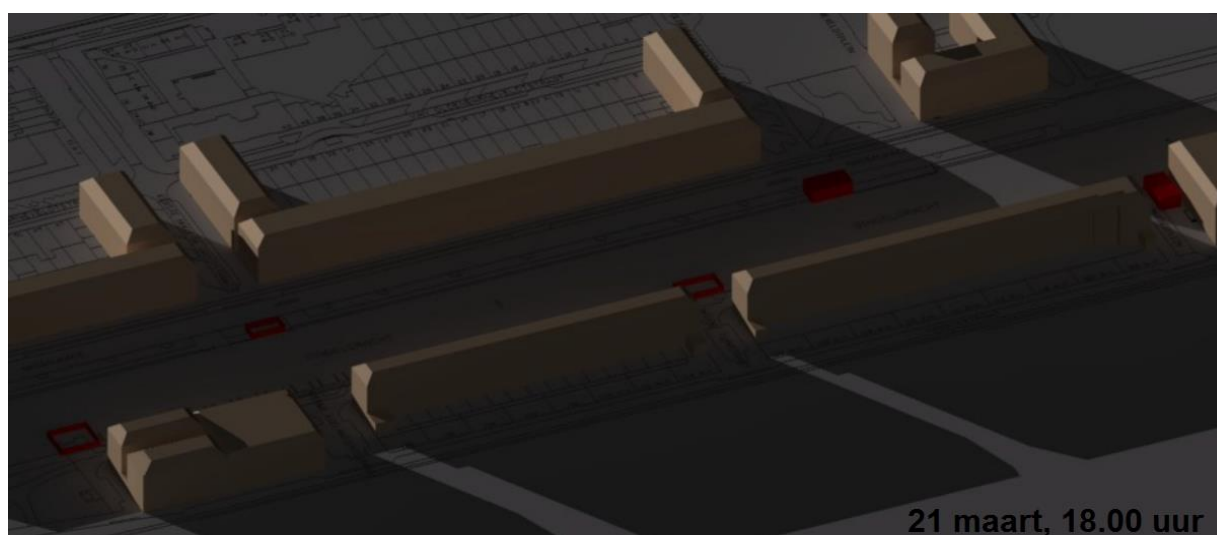
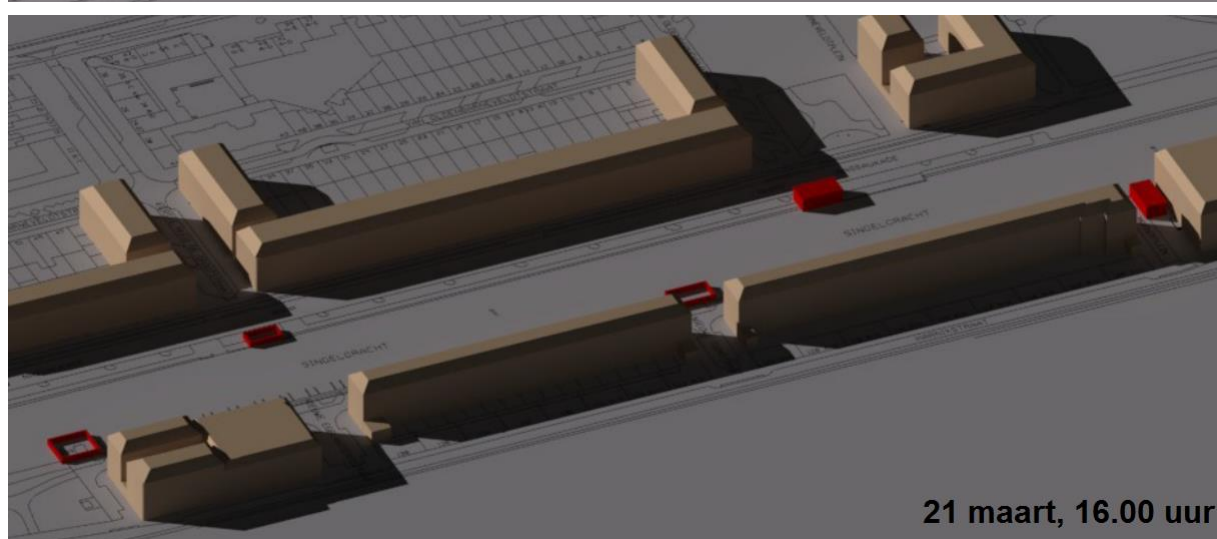
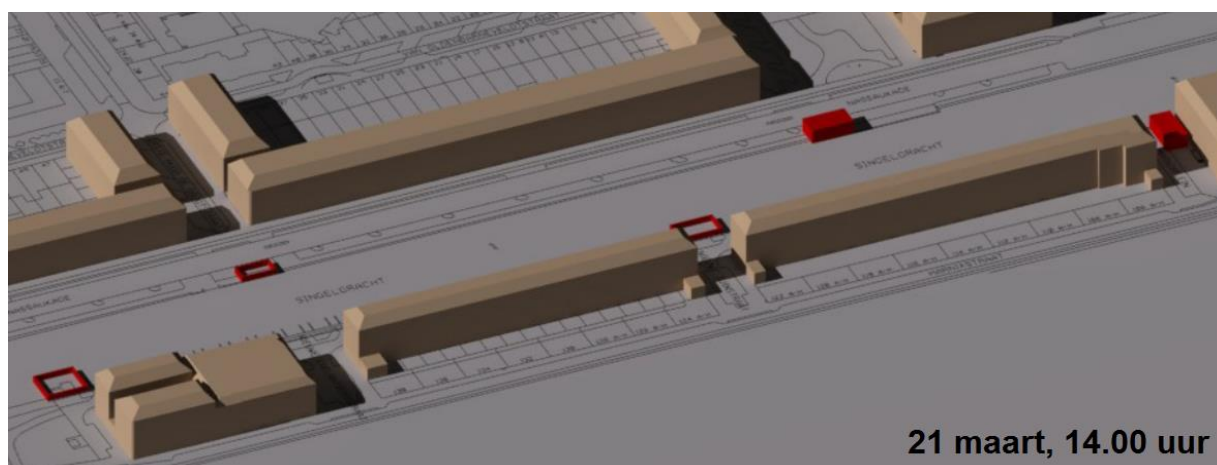
De in- en uitrit voor de auto's wordt gerealiseerd op minimaal circa 44 meter van de bestaande woningen. De privacy van de bewoners wordt door deze onderlinge afstand niet aangetast.

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 het kader van het bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd.



Vervolg:



Beoordeling

Marnixkade

Van de ondergrondse garage kunnen alleen de bovengrondse entreegebouwen mogelijk leiden tot schaduwwerking. Aan de zijde van de Marnixkade wordt één entreegebouw gerealiseerd naast het Marnixbad. De maximale omvang is 25 m², de maximale bouwhoogte bedraagt 4,50 meter. De overige (maximaal 2) entreevoorzieningen worden gebouwd in de vorm van een trap met omheining. De maximale omvang bedraagt 20 m², de maximale bouwhoogte 2 meter.

Het entreegebouw naast het Marnixbad zorgt gelet op de ligging en de beperkte omvang alleen voor eventuele schaduw op het Marnixbad, niet op de woningen. De extra schaduw op het Marnixbad als gevolg van de entreevoorziening is gelet op de ligging en de hoogte van de bestaande woningen aan de Marnixkade 75 beperkt.

Nassaukade

Aan de zijde van de Nassaukade wordt één entreegebouw gerealiseerd ter hoogte van het Van Oldenbarneveldtplein. De maximale omvang is 25 m², de maximale bouwhoogte bedraagt 4,50 meter. De andere entreevoorziening worden gebouwd in de vorm van een trap met omheining. De maximale omvang bedraagt 20 m², de maximale bouwhoogte 2 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. Deze regeling wordt naar verwachting¹ met een nieuw paraplubestemmingsplan geschrapt. De bouw van het entreegebouw op 24 meter afstand of meer leidt vanwege de onderlinge afstand en de beperkte hoogte (4,50 meter) voor de woningen in de eerste bouwlaag op dan ook niet tot een vermindering van bezonning. Dezelfde conclusie kan worden getrokken voor de entreevoorziening zonder gebouw.

Conclusie

De schaduweffecten ten gevolge van twee entreegebouwen zijn gelet op de beperkte omvang en hoogte en geruime afstand tot de woningen te verwaarlozen, zo blijkt uit een uitgevoerde bezonningsstudie. Hetzelfde geldt voor de entreevoorzieningen die worden uitgevoerd als een trap met omheining.

¹ Het ontwerp-paraplubestemmingsplan heeft in 2016 ter visie gelegen en is geagendeerd voor de vergadering van de gemeenteraad van 15 februari.

5.4 Toename en overlast van verkeersbewegingen

Beoordeling

Door de gemeente Amsterdam 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 resultaten van de verkeersberekeningen laten zien dat de intensiteiten in het prognosejaar 2026 met parkeergarage hoger zijn dan in 2026 zonder parkeergarage. De totale verkeersstroom bedraagt circa 1.460 voertuigen per etmaal. Daarbij is gerekend met de worst-case situatie, waarbij de parkeergarage is gebouwd en er nog 0 parkeerplaatsen op straat zijn opgeheven.

In het verkeersonderzoek is geconcludeerd dat de toename van het aantal verkeersbewegingen niet tot verkeerskundige knelpunten leidt op de omliggende wegen. Alleen bij de kruising Nassaukade / 2^e Hugo de Grootstraat is een extra opstelstrook nodig. De effecten op de luchtkwaliteit zijn blijkens het onderzoek van ingenieursbureau M+P van februari 2016 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 voor de ondergrondse in- en uitrit in de bestemming 'Groen' van het Frederik Hendrikplantsoen grenst niet aan de plangrens. Tussen de aanduiding en de plangrens resteert een strook groen waar geen ondergrondse in- en uitrit is toegestaan. 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. Echter, door de strook groen zonder de aanduiding voor een ondergrondse in- en uitrit is het niet mogelijk aan deze zijde een inrit naar de parkeergarage te realiseren.

Conclusie

De bouw van de parkeergarage zorgt in de toekomstige situatie weliswaar voor een toename van het aantal verkeersbewegingen rond de in- en uitrit. De verkeerskundige effecten zijn beperkt en leiden niet tot knelpunten. 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 hoofdpzset 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 (in het water maximaal 1,60 meter boven NAP). 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.

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 het bovengrondse deel van de in- en uitrit mag worden gerealiseerd en de woningen / onderwijsgebouwen aan het Frederik Hendrikplantsoen bedraagt minimaal 44 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 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.
- g. Voor de bouw van de Singelgrachtgarage is in 2013 een voorontwerpbestemmingsplan (inspraak) en in 2014 een ontwerpbestemmingsplan (zienswijzen) ter inzage gelegd. Gelet op het gewijzigd bestuurlijk stelsel in de gemeente Amsterdam en de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen wordt het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter visie gelegd.
- h. In september 2016 is een bewonersavond gehouden.

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), deze regeling zal naar verwachting met een paraplubestemmingsplan in februari 2017 komen te vervallen. Aan de Marnixkade zijn geen gebouwen toegestaan. Aan de zijde van de Nassaukade wordt maximaal één entreegebouw gerealiseerd ter hoogte van het Van Oldenbarneveldtplein. De maximale omvang bedraagt 25 m², de maximale bouwhoogte 4,50 meter. Daarnaast wordt aan de Nassaukade één voetgangersentree gebouwd in de vorm van een trap met omheining. Maximale omvang daarvan is 20 m², maximale bouwhoogte 2 meter.

Aan de zijde van de Marnixkade wordt één entreegebouw voor voetgangers gebouwd naast het Marnixbad. De maximale omvang bedraagt 25 m², maximale bouwhoogte 4,50 meter. Daarnaast worden in het water langs de Marnixkade maximaal 2 voetgangersentrees in de vorm van een trap met omheining gebouwd. De maximale omvang daarvan bedraagt 20 m² per ingang en een maximale bouwhoogte van 2 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 uitrit van de parkeergarage in het Frederik Hendrikplantsoen leidt gelet op de afstand tot de woningen (minimaal 44 meter) niet tot verslechtering van het uitzicht.

Effect van de zone voor ligplaatsen

Aan de zijde van de Nassaukade is de plek en omvang van de ligplaatsen ongewijzigd. Alleen de plek van de berging op het water ter hoogte van Nassaukade 108 is in beperkte mate verruimd. Dit leidt niet tot planschade gelet op de afstand tot de woningen.

Aan de zijde van de Marnixkade blijft het aantal woonschepen (2) gelijk, de plek ervan kan op grond van het nieuwe bestemmingsplan in beperkte mate wijzigen. De jachthaven kan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden vergroot tot huisnummer 82, de ligplaats voor het bedrijfsschip is daarbij geschrapt. De ligging van de jachthaven ten opzichte van de kade is met 1,50 meter het water op geschoven. Doordat de plek van de woonboten kan verschuiven kan het uitzicht van enkele woningen aan de Marnixkade verslechteren, maar voor andere woningen kan het uitzicht verbeteren. Per saldo levert dit geen planschade op, zeker gelet op de onderlinge afstand en de beperking in hoogte van het woonschip dat in het nieuwe bestemmingsplan is vastgelegd op 2,50 meter.

De vergroting van de jachthaven aan de zijde van de Marnixkade zorg voor enige verslechtering van het uitzicht van de begane grondlaag van de woningen aan de Marnixkade 82-90. Door de onderlinge afstand van circa 12,50 meter en de beperkte hoogte van de bouwwerken en woonschepen is het effect op het uitzicht beperkt.

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 5 entrees voor voetgangers 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 enigszins verruimen van de plek waar woonschepen mogen worden afgemeerd (met behoud van het huidige maximum van 2) 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. De hoogte van de woonschepen is beperkt tot 2,50 meter. Het effect op de privacy is beperkt door deze beperkte hoogte, de onderlinge afstand en het feit de tussenliggende straat en het trottoir al openbaar zijn.

Het verruimen van de omvang van de jachthaven kan leiden tot een verslechtering van de privacy doordat pleziervaartuigen in een groter gebied kunnen afmeren. In de huidige planologische situatie is op een deel van deze zone al een bedrijfsschip toegestaan, waar ook personen aanwezig kunnen zijn die voor een beperking van de privacy kunnen zorgen. Het effect op de privacy is beperkt door de onderlinge afstand en het feit 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 weliswaar voor een toename van het aantal verkeersbewegingen rond de in- en uitrit. De verkeerskundige effecten zijn zodanig dat er geen verkeerskundige knelpunten worden verwacht. 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.

Bezonnig

De schaduweffecten ten gevolge van twee entreegebouwen zijn gelet op de beperkte omvang en hoogte te verwaarlozen, zo blijkt uit een uitgevoerde bezonningsstudie die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Hetzelfde geldt voor de entreevoorzieningen die worden uitgevoerd als een trap met omheining.

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.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is er geen planschade te verwachten.