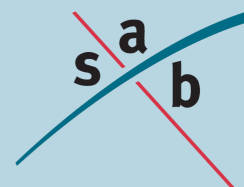


Planschaderisicoanalyse (bureaustudie)

Weesperstraat 82, Muiden

Datum: 28 februari 2019

Projectnummer: 180241



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Uitgangspunten bij de analyse	3
2	Planschaderisicoanalyse	9
2.1	Het plangebied	9
2.2	Planologisch-juridische situatie	11
2.3	Planologische vergelijking	20
2.4	Planschade	32

Bijlage: bouw- en gebruiksregels bestemmingen Horecadoeleinden en Erven

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tussen de Weesperstraat en de Singelstraat in Muiden staat het oude stadscafé “Gieling”. Voor het perceel is een plan ontwikkeld, waarbij het perceel zal worden herontwikkeld voor 6 woningen aan de Singelstraat en gemengde functies (waaronder 2 woningen) aan de Weesperstraat. Deze herontwikkeling is in strijd met het geldend bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan moet worden herzien om de herontwikkeling mogelijk te maken.

Een dergelijke bestemmingsplanherziening kan aanleiding geven tot aanvragen om vergoeding van planschade. Om het risico daarop te analyseren is voorliggend rapport opgesteld. In dit rapport wordt aan de hand van de planologische vergelijking beoordeeld of er mogelijk sprake is van indirecte planschade. Indien dat het geval is, dan is de hoogte van de mogelijke planschade daarin niet meegenomen. Er heeft namelijk geen taxatie plaatsgevonden. De uitgevoerde planschaderisicoanalyse betreft derhalve een bureaustudie.

1.2 Uitgangspunten bij de analyse

1.2.1 *Algemeen*

Voorliggende rapportage is opgesteld in het kader van het verkrijgen van beleidsinformatie. Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden. Om die reden is het geenszins uitgesloten dat wanneer er concrete aanvragen om vergoeding van planschade ex afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) worden ingediend, de dan optredende schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling van de ingediende aanvragen, met het horen van de belanghebbende en een volledige taxatie, tot een ander oordeel komt.

Het college van burgemeester en wethouders is in eerste aanleg het bevoegde gezag om op aanvragen om planschadevergoeding een besluit te nemen. In geval van een beroepsprocedure zal de Arrondissementsrechtbank of in geval van een hoger beroep de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het laatste oordeel geven. Deze planschaderisicoanalyse is derhalve niet meer dan een indicatie omtrent de mogelijke schadelijke gevolgen van de onderzochte veranderingen in planologische regimes. Aan deze risicoanalyse kunnen geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden of opdrachtgevers worden verbonden.

In dit rapport is ingegaan op de indirecte planschade voor percelen buiten het plangebied. Er is geen rekening gehouden met directe planschade, omdat is het initiatief voor de planologische wijziging is genomen door ofwel in samenspraak met de eigenaar(s) van de grond en de opstallen.

1.2.2 **Gebruikte informatie**

Ten behoeve van het uitvoeren van deze risicoanalyse hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- bestemmingsplan "Vesting Muiden, herziening 1985", vastgesteld door de gemeenteraad op 16 oktober 1986;
- Bouwverordening Gooise Meren 2016, inwerkingtreding 2 april 2016;
- bestemmingsplan "Stad Muiden", vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2010;
- voorontwerpbestemmingsplan "Stad Muiden - Weesperstraat 82", versie 28 februari 2019.

1.2.3 **Planschade in de Wet ruimtelijke ordening**

De regeling omtrent de tegemoetkoming in de planschade is geregeld in afdeling 6.1 van de Wro. In artikel 6.1 Wro is bepaald dat burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van onder andere:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingsplan of beheersverordening;
- een bepaling van planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis;
- een omgevingsvergunning voor een activiteit die onder andere voorziet in het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening;

op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins verzekerd is.

Artikel 6.4a Wro regelt onder andere dat gemeenten met de initiatiefnemer overeen kunnen komen dat de schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt. In deze paragraaf wordt op een aantal elementen uit artikel 6.1 Wro nader ingegaan.

Schade

De inhoud van het begrip schade is in de Wro beperkt tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Andere vormen van schade komen niet voor een tegemoetkoming in aanmerking. De schade die wordt veroorzaakt door een planologische wijziging is te onderscheiden in twee soorten, namelijk directe en indirecte planschade. Deze analyse richt zich op de indirecte schade. Voor een begrip van indirecte schade is hier ook het begrip directe schade nader toegelicht.

Directe planschade

Onder directe planschade wordt verstaan de schade die wordt veroorzaakt door een wijziging van het planologische regime op het eigen perceel. De schade kan waardevermindering van het perceel en de zich daarop bevindende objecten tot gevolg hebben. De schade kan worden veroorzaakt door:

- het geheel wijzigen van de bestemming op het eigen perceel;
- het verlies van gebruiks- of bouw mogelijkheden die nog niet waren gerealiseerd;
- de beperking van de gebruiksmogelijkheden van bedrijfspercelen.

Indirecte planschade

Onder indirecte planschade wordt de schade ten gevolge van een wijziging van het planologische regime van nabijgelegen percelen verstaan. Een wijziging van het planologische regime in de omgeving kan planschade tot gevolg hebben. De schade kan worden veroorzaakt door:

- aantasting van het woon- en leefklimaat, zoals verlies van uitzicht of privacy;
- aantasting van de bestaans- of inkomensbron, zoals omzetverlies;
- beperking van de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden bijvoorbeeld als gevolg van strengere milieunormen.

Redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager

Ten aanzien van het “voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven” zijn in de wet een tweetal regelingen opgenomen. Te weten:

- het normaal maatschappelijk risico;
- voorzienbaarheid.

Normaal maatschappelijk risico

Een verschil met de planschaderegeling onder het voorgaande wettelijke regime van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is dat het niet meer gaat om een vergoeding van de volledige schade, maar uitsluitend in een tegemoetkoming in de schade. Dit komt door de introductie van het normaal maatschappelijk risico binnen de planschadevergoedingsregeling. Bepaald is dat het normaal maatschappelijk risico voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Dit geldt voor zowel directe als indirecte planschade. Voor indirecte planschade bepaalt de Wro dat, in het geval dat het normaal maatschappelijk risico door de aanvrager gedragen dient te worden, in ieder geval 2% voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Dit is 2% van de waarde van het object dan wel 2% van de inkomsten vlak voordat het schadeveroorzakende besluit in werking is getreden. Voor directe planschade is voor het deel dat voor rekening van de aanvrager dient te blijven geen forfait in de Wro opgenomen. In onze planschaderisicoanalyses is alleen het deel van het normaal maatschappelijk risico meegenomen waarvoor in de Wro het forfait is bepaald.

In het kader van deze planschaderisicoanalyse wordt ervan uitgegaan dat geen gronden of omstandigheden aanwezig zijn op grond waarvan het normaal maatschappelijk risico niet door de aanvrager gedragen zou moeten worden. Dit houdt in dat in het geval van indirecte planschade het planschadebedrag wordt verminderd met 2%.

Voorzienbaarheid

Artikel 6.3 aanhef en onder a Wro schrijft voor dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schade betrekken. De bedoeling is, dat indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de schade voor aanvrager voorzienbaar was en de aanvrager bewust het risico van intreden van de schade heeft genomen, de tegemoetkoming mag worden geweigerd. Voor directe planschade wordt gesproken van zogenaamde passieve risicoaanvaarding. Van passieve risicoaanvaarding is sprake indien een belanghebbende van de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden die hij volgens een bestemmingsplan heeft, geen gebruik maakt dan wel daartoe tijdig concrete pogingen doet, terwijl hij weet of kan weten dat er voornemens zijn die mogelijkheden te beperken.

Bij passieve risicoaanvaarding gaat het om de vraag of de belanghebbende kan worden verweten riskant te hebben stilgezeten. In de jurisprudentie is uitgemaakt dat er voor de redelijk denkende en handelende eigenaar aanleiding moet hebben bestaan om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor zijn perceel zou verslechteren. Voor indirecte planschade wordt gesproken van zogenaamde actieve risicoaanvaarding. Van actieve risicoaanvaarding is sprake indien een belanghebbende weet of behoort te weten dat een nieuw bestemmingsplan een voor hem nadelige verandering zou kunnen meebrengen en hij toch tot koop van een onroerende zaak overgaat.

Bij actieve risicoaanvaarding gaat het om de vraag of de belanghebbende ten tijde van de koop wist of had moeten weten dat de planologische situatie in negatieve zin zou veranderen. In de jurisprudentie wordt daarbij uitgegaan van een koper die zich op de hoogte heeft gesteld van de van belang zijnde (gemeentelijke) ruimtelijke plannen en beleidsvoornemens, althans daarnaar heeft geïnformeerd bij de desbetreffende gemeente. Vervolgens is van belang wat een redelijk denkende en handelende koper met die informatie zou hebben gedaan.

Pas na onderzoek van de daadwerkelijke aanvraag om planschadevergoeding kan worden beoordeeld of eventuele schade al dan niet voor vergoeding in aanmerking komt. Omdat de planschaderisicoanalyse in beginsel objectgerelateerd is en ten tijde van het uitvoeren van de analyse de benodigde aanvullende gegevens normaal gesproken niet beschikbaar zijn, wordt bij een risicoanalyse in principe alle schade geïnventariseerd die in beginsel door de wijziging(en) in het planologische regime veroorzaakt kunnen worden. Alleen in die gevallen dat evident sprake is van omstandigheden op basis waarvan eventuele schade deels of geheel voor rekening van belanghebbende dient te blijven is dit in de analyse betrokken.

Anderszins verzekerd

Er is slechts een recht op een tegemoetkoming in de geleden planschade voor zover deze niet of niet voldoende anderszins is verzekerd. Artikel 6.1 Wro is een ultimum remedium. Daar waar in voorliggende planschaderisicoanalyse nadrukkelijk sprake is of kan zijn van vergoeding van schade anderszins is dit meegenomen.

1.2.4 *Andere aspecten van de regeling ex afdeling 6.1 Wro*

Belanghebbende

Bij de behandeling van een tegemoetkoming in de geleden planschade zal moeten worden nagegaan of de aanvrager is te beschouwen als belanghebbende. Hierbij is het met name van belang dat de aanvrager ten tijde van de inwerkingtreding van een nieuw planologisch regime eigenaar, gebruiker of in voorkomende gevallen eigenaar tot een beperkt zakelijk recht dat rust op het onroerend goed is van de betreffende onroerende zaak. Bij de door ons uitgevoerde risicoanalyse zijn uitsluitend de onroerende zaken beoordeeld die een relevante relatie hebben met het plangebied. Niet is onderzocht of eigenaren of gebruikers zijn aan te merken als belanghebbende.

Verjaring

De regeling uit de (oude) WRO betreffende dit onderwerp is ongewijzigd overgenomen. Bepaald is dat een aanvraag om een tegemoetkoming in de geleden planschade moet worden ingediend binnen vijf jaar nadat het desbetreffende besluit onherroepelijk is geworden. Aanvragen die nadien worden ingediend, worden niet-ontvankelijk ver-

klaard en lijden derhalve niet tot toekenning. Dit heeft een verlaging van het totaal uitgekeerde bedrag aan planschade tot gevolg. In deze planschaderisicoanalyse is echter geen rekening gehouden met de verjaringstermijn. Er wordt vanuit gegaan dat alle aanvragen binnen de in de wet vastgelegde verjaringstermijn worden ingediend.

Planologische vergelijking

Bij de planschaderisicoanalyse wordt een vergelijking gemaakt tussen het geldende en het toekomstige planologische regime. Bij de planologische vergelijking wordt rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden bij recht, ongeacht of de realisering daarvan heeft of zou hebben plaatsgevonden. Niet van belang is of de onder het geldende plan bestaande mogelijkheden zijn benut. Ook niet van belang is of van de in het nieuwe bestemmingsplan geboden mogelijkheden gebruik wordt of is gemaakt. Op basis van de Wro blijven de flexibiliteitsbepalingen, die als zelfstandige grondslag voor planschade zijn genoemd, buiten beschouwing bij het maximaliseren van de planologische regimes. Deze planmaximalisatie is alleen mogelijk wanneer er daadwerkelijk van de flexibiliteitsbepalingen gebruik is gemaakt. Ten tijde van de totstandkoming van deze risicoanalyse is het toekomstige planologische regime nog niet vastgesteld. De nieuwe situatie is op basis van de ons beschikbare gegevens zo nauwkeurig mogelijk ingeschat.

Andere kosten

Burgemeester en wethouders moeten in hun beslissing over de tegemoetkoming in schade nu ook de mogelijkheden van de aanvrager meewegen om de schade te voorkomen of te beperken. Indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming toekennen, is in de wet geregeld dat de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en deskundige bijstand en de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag, tevens worden vergoed. Deze nieuwe zaken worden in onze planschaderisicoanalyses niet meegenomen, omdat deze op het moment van het opstellen van deze rapportage nog niet inzichtelijk zijn te maken.

1.2.5 *Bijzondere positie huurders en verhuurders*

Huurders worden geacht geen materiële schade te lijden van een wijziging in het planologische regime. Wel kan sprake zijn van een aantasting van het woongenot door de nieuwe situatie, maar dit heeft pas bij een zeer ingrijpende planologische wijziging gevolgen, die dan echter weer worden vertaald in een gewijzigde huursom. In dat geval wordt de schade dus “anderszins” vergoed.

In de Wro is de planschade nader beperkt tot vermogensschade als gevolg van inkomensderving dan wel daling van de waarde van een onroerende zaak. Met deze vormen van schade heeft een huurder niet te maken. In haar uitspraak van 23 november 2011 met zaaknummer 201104987/1/H2 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling), zonder overigens expliciet naar de aanhef van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) te verwijzen, vastgesteld dat alleen een eigenaar en dus niet een huurder van een woning rechtstreeks in zijn belang kan worden getroffen door een waardedaling van de woning als gevolg van een planologische verandering. Dat betekent dat een huurder door een planologische wijziging doorgaans niet in zijn belang wordt geschaad en daardoor geen schadevergoeding krijgt toegewezen.

Voor woningverhuurders ligt dat dan anders. Deze zal in beginsel wel planschade vergoed kunnen krijgen, namelijk als door een planologische wijziging een lagere huuropbrengst ontstaat of dat daardoor leegstand ontstaat, welk criterium is geformuleerd in de uitspraak van de Afdeling van april 2003, zaaknummer 200202645/1. Hierbij is onderscheid te maken tussen een bedrijfsmatige exploitatie van huurobjecten met marktconforme huurprijzen en verhuur tegen niet-marktconforme huurprijzen aan familieleden en kennissen. In het laatste geval geldt het genoemde criterium niet (ABRS 30 juni 2010, zaaknummer 200907504/1/H2).

Een lagere huuropbrengst wordt in deze planschaderisicoanalyse gebaseerd op het puntenstelsel uit het woningwaarderingssstelsel¹. Voor huurwoningen die geen onderdeel uitmaken van de planontwikkeling zelf, zijn alleen de aspecten 'woonomgeving' en 'hinderlijke situaties' uit het woningwaarderingssstelsel van belang bij de planologische vergelijking en het bepalen van planologisch nadeel. Deze twee aspecten hebben betrekking op de omgeving van de huurwoning. De overige aspecten hebben betrekking op de huurwoning zelf (sanitair, woonvorm, buitenruimte etc). Beide aspecten zijn per 1 oktober 2015 vervangen door de WOZ-waarde.

Het aspect 'woonomgeving' heeft betrekking op bijvoorbeeld groen in de omgeving, speelgelegenheid, afstand tot scholen, winkels, horeca etc., bereikbaarheid, parkeergelegenheid en onderhoud van de buurt. Deze onderdelen zijn van invloed op de WOZ-waarde van de woning, hetgeen kan leiden tot een wijziging van de huuropbrengst. Het aspect 'hinderlijke situaties' heeft betrekking op ernstige structurele geluidsoverlast, hinder door stadsvernieuwingactiviteiten of ernstig verval van de buurt, structurele bodem- of luchtverontreiniging. Deze onderdelen zijn van invloed op de WOZ-waarde van de woning, hetgeen kan leiden tot een wijziging van de huuropbrengst. De genoemde voorbeelden komen onder andere aan bod bij de planschadeaspecten karakter van het gebied, verkeerssituatie / parkeren en milieu.

¹ Circulaire aanpassing woningwaarderingssstelsel (per 1 oktober 2015), Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 14 juli 2015

2 Planschaderisicoanalyse

2.1 Het plangebied

2.1.1 Ligging en begrenzing

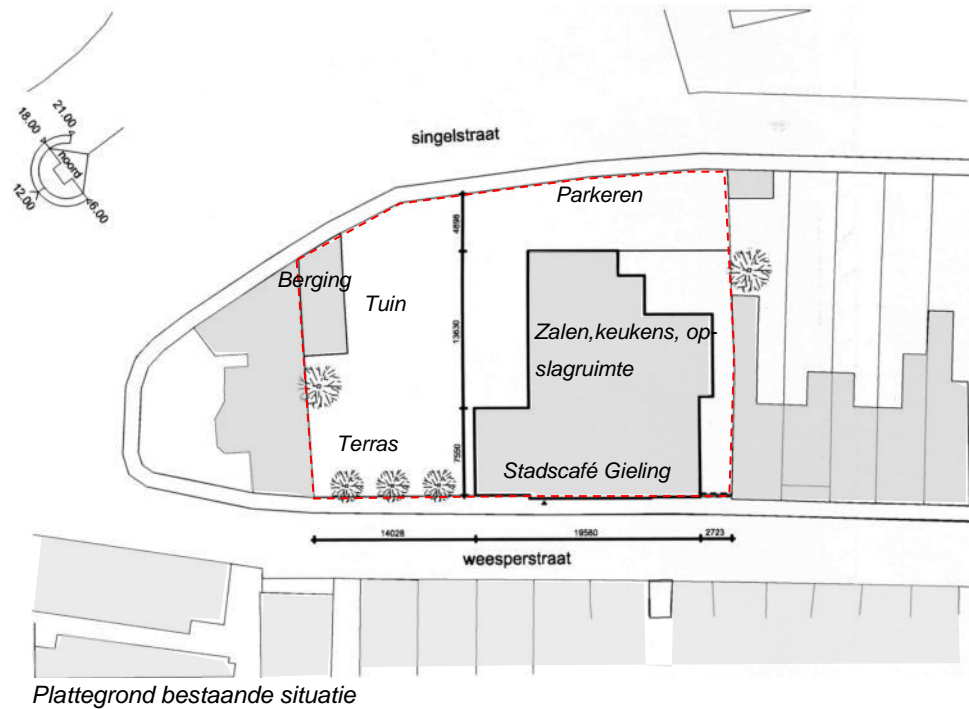
Het plangebied ligt aan de zuidelijke rand van de Vesting Muiden. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Singelstraat en aan de oostzijde door de Weesperstraat. Direct ten noorden en zuiden van het plangebied liggen woonpercelen. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging in Muiden weergegeven.



Figuur 1. Luchtfoto met de globale ligging van het plangebied, rood omcirkeld (bron: Google).

2.1.2 Feitelijke situatie

In de huidige situatie is in het plangebied het oude stadscafé Gieling gevestigd. Een historisch pand aan de Weesperstraat 82 dat in de vorige eeuw is uitgebreid met zalen, keukens en opslagruimten. De open ruimte rond het pand is verder ingericht met een terras en wat losse parkeerplaatsen. Een fraaie boom en een afzonderlijke stenen berging completeren het geheel. De navolgende tekening en foto's geven een indruk van het plangebied.



Weesperstraat 82: Stadscafé Gieling



Terras en tuin in het plangebied



Zicht op het plangebied vanaf de Singelstraat



Figuur 2. Tekening en foto's van de huidige situatiebebouwing in het plangebied

2.2 Planologisch-juridische situatie

2.2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een vergelijking gemaakt tussen het geldende bestemmingsplan en het toekomstige planologisch regime. In paragraaf 2.2.2 wordt in het kort het geldende planologische regime besproken. In paragraaf 2.2.3 komt het toekomstig planologisch regime aan de orde. Tot slot wordt in paragraaf 2.2.4 een overzicht van de wijzigingen gegeven. In paragraaf 2.3 wordt nagegaan of de wijzigingen nadelen tot gevolg hebben en tot eventuele planschade kunnen leiden. Ten slotte komt in paragraaf 2.4 aan de orde of binnen het planschadegebied een eventuele planschadeclaim toewijsbaar is.

2.2.2 Geldende planologische regime

Ter plaatse van het plangebied geldt een tweetal bestemmingsplannen. Beiden plannen zijn kort beschreven in de volgende paragrafen.

2.2.2.1 Bestemmingsplan "Stad Muiden"

Voor een klein deel in het zuidwesten van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Stad Muiden". De navolgende figuur toont een uitsnede van de plankaart bij dit bestemmingsplan.

Het perceel heeft de bestemming "Wonen – beschermd stadsgezicht". Tevens geldt de dubbelbestemming "Waarde – beschermd stadsgezicht". Hieronder zijn op basis van de genoemde bestemmingen kort de gebruiks- en bouw mogelijkheden op het perceel beschreven. De dubbelbestemming "Waarde – archeologie", die eveneens geldt, is niet betrokken in deze analyse (zie paragraaf 2.3.2 voor een toelichting).

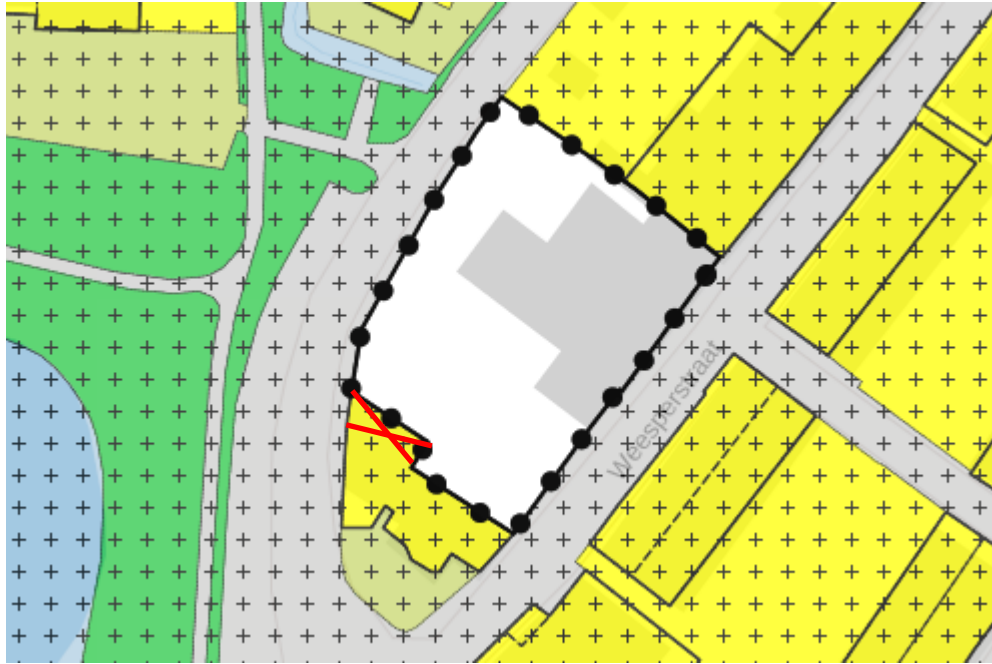
"Wonen – beschermd stadsgezicht" en "Waarde – beschermd stadsgezicht"

Gebruik

Uitsluitend het bestaande aantal woningen met de daarbij behorende tuinen en erven zijn toegestaan. Ter plaatse is geen woning aanwezig, maar een bijgebouw (garage). Een zelfstandige woning is derhalve niet toegestaan. Een gebruik als bijgebouw is wel overeenkomstig de bestemmingsomschrijving.

Bouwen

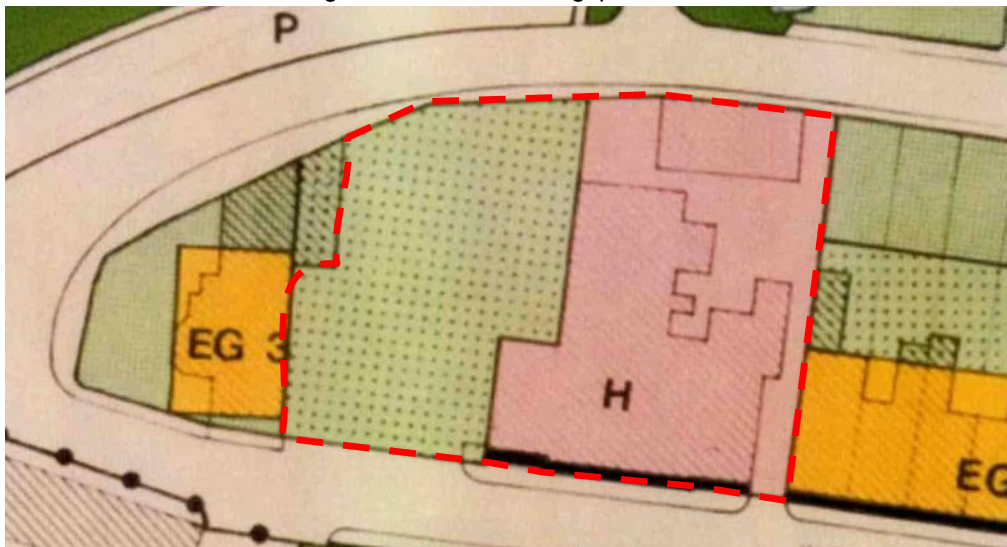
Het perceel maakt volgens de plankaart onderdeel uit van een bouwvlak dat volledig mag worden bebouwd en waarbinnen de gothoogte maximaal 4 m mag bedragen. Gezien de eigendomssituatie maakt het perceel echter geen onderdeel uit van het bouwperceel van de naastgelegen woning die binnen genoemd bouwvlak is gelegen. Op het perceel in het plangebied is derhalve geen sprake van een hoofdgebouw. Uitsluitend de bestaande garage is als gebouw toegestaan op grond van de algemene bouwregels (artikel 29.1.1) van het geldende bestemmingsplan. De bouwhoogte van deze garage bedraagt circa 3 m en wordt als maximum beschouwd, aanzien op grond van de geldende enkelbestemming uitsluitend bijgebouwen bij een hoofdgebouw zijn toegestaan.



Figuur 3. Uitsnede plankaart bestemmingsplan Stad Muiden. Het deel dat valt binnen het plangebied is met een rood kruis aangegeven. Het gebied binnen de bolletjeslijn valt overigens in het bestemmingsplan Vesting Muiden, herziening 1985 dat hierna zal worden beschreven.

2.2.2.2 Bestemmingsplan "Vesting Muiden, herziening 1985"

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Vesting Muiden, herziening 1985". Het plangebied heeft op basis van dat bestemmingsplan de bestemmingen "Horecadoeleinden" en "Erven". De bouw- en gebruiksregels zijn opgenomen in de bijlagen. De huidige bebouwing van café Gieling aan de Weesperstraatzijde heeft de aanduiding "gesloten straatwand". De navolgende figuur toont een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan.



Figuur 4. Uitsnede plankaart bestemmingsplan Vesting Muiden, herziening 1985. Het deel dat valt binnen het plangebied is met rode lijnen aangegeven. De bestemming Horecadoeleinden is weergegeven met een roze vlak, de bestemming Erven met een groen vlak. De dikke zwarte streep bij de bestemming Horecadoeleinden betreft de aanduiding 'gesloten straatwand'.

Horecadoeleinden

Gebruik

De gronden bestemd tot horecadoeleinden mogen worden gebruikt ten behoeve van horecabedrijven (cafés), restaurantbedrijven, hotelbedrijven, lunchrooms, coffee-shops² en woondoeleinden. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde doeleinden worden gebouwd.

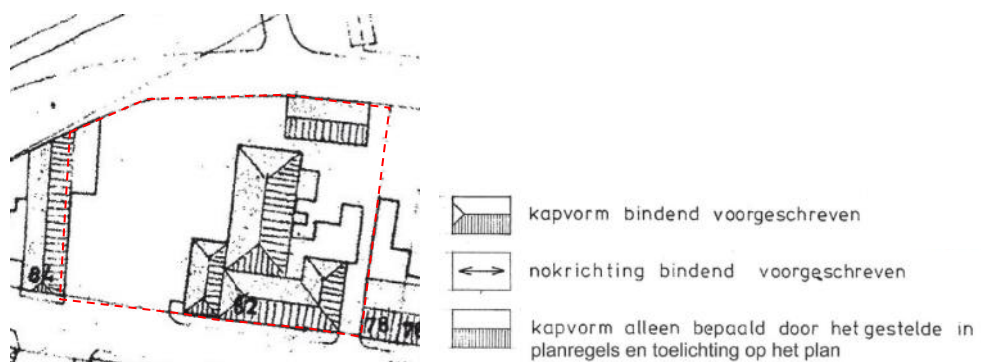
Bouwen

Het perceel Weesperstraat 82 bevat geen bebouwing met de status van monument. De ligging binnen een beschermd stadsgezicht maakt in dit verband sloop en herbouw niet op voorhand onmogelijk. Er is derhalve uitgegaan van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan geeft.

De bestemmingsgrenzen op de plankaart zijn tevens de bebouwingsgrenzen. Zo lang de gronden niet zijn bebouwd, gelden conform artikel 9, lid 2, sub h al naar gelang de situering van het onbebouwde perceel de bouwregels van de bestemmingen Tuin en Erven. Uitgaande van maximalisatie kunnen de gronden, als wordt gebouwd overeenkomstig de bestemming Horecadoeleinden, echter volledig worden bebouwd. Langs de zijde van de Weesperstraat moet aaneengesloten worden gebouwd (aanduiding 'gesloten straatwand'). De minimaal voorgeschreven goothoogte bedraagt 3 m en de maximaal toegestane goothoogte 5,5 m.

De maximale bouwhoogte wordt mede bepaald door de regels over de kapvorm, de goothoogte en de toegestane bebouwingsdiepte.

Volgens de kappenkaart (zie navolgende figuur) is een groot deel van de kapvormen bindend voorgeschreven. Een gebouw mag uitsluitend op de voorgeschreven wijze worden afgedekt. Centraal op het perceel en langs de Singelstraat is de kapvorm flexibel. Dit betekent dat, naast de goothoogte, een minimale en maximale dakhelling van respectievelijk 45 graden en 60 graden voor schilddaken, afgeplatte schilddaken en zadeldaken is voorgeschreven (Voor mansarde respectievelijk 20 graden en 80 graden). Binnen de voorgeschreven kapvormen is het gezien de omvang van het bouwvlak mogelijk om meerdere bouwlagen te creëren.



Figuur 5. Uitsnede kappenkaart vigerend bestemmingsplan "Vesting Muiden, herziening 1985"

² Volgens de begripsbepaling heeft 'coffee-shop' betrekking op het verstrekken van kleine etenswaren en consumpties en niet op de verkoop van verdovende middelen.

Geen aanvullende werking bouwverordening i.v.m. bouwhoogte: per 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening, als aanvulling op het bestemmingsplan vervallen³. Uitgaande van en worst-case insteek, geldt er géén maximale bouwhoogte voor deze bestemming, maar moet worden uitgegaan van de bouwhoogte die mogelijk is op basis van de voorgeschreven dakvorm en dakhelling in combinatie met de omvang van het bouwvlak.

Voor de maximale bouwhoogte wordt uitgegaan van 15 m, maar niet is uit te sluiten dat deze op sommige locatie in het bouwvlak (vooral het centrale deel) nog hoger kan zijn. De bouwhoogte van 15 m zal gezien de voorgeschreven kapvormen en dakhellingen zeker niet over het gehele bouwvlak mogelijk zijn, maar wel voor een groot deel van dus voornamelijk het centrale deel van dit bouwvlak.

Erven

Gebruik

De gronden bestemd tot erven mogen worden gebruikt voor tuinen, alsmede voor kleine gebouwtjes ten dienste van het hoofdgebouw. Gezien de kadastrale verdeling betreft dit het hoofdgebouw op de naastgelegen bestemming Horecadoeleinden.

Bouwen

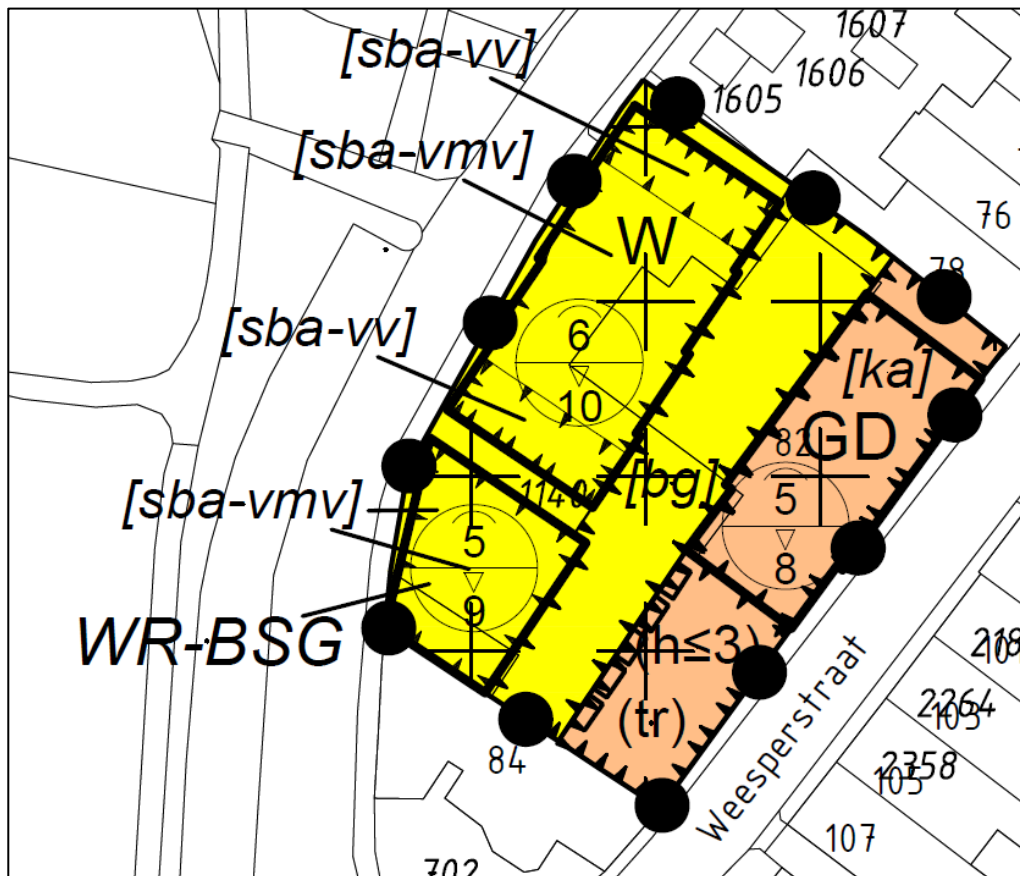
Bij elk hoofdgebouw mag één bijgebouw worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 16 m². Bij een maximale invulling kunnen meerdere bijgebouwen worden gerealiseerd, vooral omdat volgens de naastgelegen bestemming Horecadoeleinden uiteenlopende horecafuncties naast elkaar zijn toegestaan en het bestemmingsvlak Horecadoeleinden dusdanig van omvang is dat meerdere hoofdgebouwen tot de reële mogelijkheden behoort. In deze analyse wordt uitgegaan van maximaal 4 bergingen (gezamenlijke oppervlakte maximaal 64 m²).

De goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m en deze dienen te worden afgedekt met een kap met een dakhelling van niet minder dan 45 en niet meer dan 60 graden. Gezien de beperkte oppervlakte zal de bouwhoogte niet veel hoger zijn dan de maximale goothoogte. Er wordt uitgegaan van maximaal 4 m. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 2,5 m (erfscheidingen echter 2 m).

2.2.3 Toekomstig planologisch regime

Voor het plangebied is het nieuwe bestemmingsplan “Stad Muiden - Weesperstraat 82” opgesteld. In de navolgende alinea's is per bestemming een beschrijving opgenomen van de belangrijkste gebruiks- en bouw mogelijkheden. De dubbelbestemming voor archeologie is niet betrokken in deze analyse (zie paragraaf 2.3.2 voor een toelichting). De navolgende figuur toont een uitsnede van de verbeelding bij dit bestemmingsplan.

³ Ingevolge de Reparatiwet BZK 2014 welke wet op 29 november 2014 in werking trad.



Figuur 6. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Stad Muiden - Weesperstraat 82" (op het noorden gericht). Bruin is de bestemming Gemengd en geel is de bestemming Wonen. Het hele plangebied heeft de dubbelbestemming Waarde – beschermd stadsgezicht.

2.2.3.1 Bestemming Gemengd

Gebruik

De voor het plangebied en de risicoanalyse relevante gebruiksmogelijkheden zijn hieronder puntsgewijs beschreven:

- ateliers;
- detailhandel;
- dienstverlening;
- kantoor;
- kunstgalerijen;
- maatschappelijk⁴;
- horeca in de horecacategorie 1 t/m 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' met bijbehorend terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- wonen (maximaal 2 wooneenheden);
- beroep of bedrijf aan huis met een maximum vloeroppervlak van 30 m².

⁴ 'Maatschappelijke voorzieningen' volgens de begripsbepalingen: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Bouwen

De voor het plangebied en de risicoanalyse relevante bouwmogelijkheden zijn hieronder puntsgewijs beschreven:

a Hoofdgebouwen:

- mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de voorgevel van een hoofdgebouw of de voorgevels van hoofdgebouwen moet/moeten in de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens worden gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal respectievelijk 5 m en 8 m;

b Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen

- mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;
- gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw bedraagt maximaal 30 m². Bij een maximale invulling kunnen meerdere bijgebouwen worden gerealiseerd, omdat uiteenlopende functies naast elkaar zijn toegestaan. Gezien de omvang van het bouwvlak wordt uitgegaan van maximaal 2 hoofdgebouwen en derhalve een gezamenlijke bebouwde oppervlakte van 60 m² (zie de navolgende figuur);
- goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- dakhelling minimaal 45° en maximaal 60°.



Figuur 7. Situatieschets ter hoogte van de Weesperstraat. Het blauwe vlak (14 m bij 4,5 m) geeft een indruk van de maximale gezamenlijke oppervlakte bij realisatie van 2 hoofdgebouwen (60 m²).

Binnen het bestemmingsvlak is de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Deze aanduiding verwijst naar de bouw- en sloopregels van de dubbelbestemming Waarde – beschermd stadsgezicht. Samenvattend wordt geregeld dat de hoofdbouwvorm in stand moet worden gehouden. Dit heeft betrekking op een deel van het bestaande pand Weesperweg 84.

2.2.3.2 Bestemming Wonen

Gebruik

De voor het plangebied en de risicoanalyse relevante gebruiksmogelijkheden zijn hieronder puntsgewijs beschreven:

- wonen (maximaal 6 woningen);
- beroep of bedrijf aan huis met een maximum vloeroppervlak van 30 m².

Bouwen

De voor het plangebied en de risicoanalyse relevante bouwmogelijkheden zijn hieronder puntsgewijs beschreven:

a Hoofdgebouwen:

- mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de voorgevel van een hoofdgebouw of de voorgevels van hoofdgebouwen moet/moeten in de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens worden gebouwd;
- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal respectievelijk:
 - 5 m en 9 m in het zuidelijk bouwvlak;
 - 6 m en 10 m in het noordelijk bouwvlak.

b Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen

- mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;
- ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' geldt een bebouwingspercentage van 10%;
- goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- dakhelling minimaal 45° en maximaal 60°.

2.2.4 Overzicht van de belangrijkste planologische wijzigingen

In deze paragraaf wordt aan de hand van de navolgende overlaykaart een overzicht gegeven van de belangrijkste planologische wijzigingen. Deze zijn bepalend voor de beoordeling van de planschade voor de omliggende objecten, welke in paragraaf 2.3 is opgenomen.



Figuur 8. Overlaykaart (op het noorden gericht). De kaart van het geldende bestemmingsplan “Muiden Vesting, herziening 1985” (te herkennen aan de kleuren) ligt hier onder de kaart van het toekomstige bestemmingsplan (te herkennen aan de zwarte dikke lijnen die de bouwvlakken weergeven).

Gebruik

Ter plaatse van het geldende bestemmingsvlak Horecadoeleinden is langs de Singelstraat sprake van een functiewijziging van horeca naar wonen. Enerzijds kan dit een intensivering betekenen (privacy) en anderzijds een extensivering (milieu). Dit zal nader worden afgewogen bij de te beoordelen aspecten.

Ter plaatse van het geldende bestemmingsvlak Horecadoeleinden is langs de Weesperstraat sprake van een functiewijziging van horeca naar gemengde functies. Er is sprake zijn van een intensivering van het gebruik, vooral omdat uiteenlopende maatschappelijke voorzieningen worden toegestaan. Hierbij is echter ook sprake van een extensivering van de woonfunctie, omdat in het toekomstig bestemmingsplan het aantal woningen is beperkt tot 2 en in het geldend bestemmingsplan geen maximum is voorgeschreven. Op grond van het geldende bestemmingsplan zou een terras overal binnen het bestemmingsvlak Horecadoeleinden toegestaan kunnen worden. Op grond van het toekomstig bestemmingsplan is dit uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘terras’, in het zuidoosten van het plangebied.

Ter plaatse van het geldende bestemmingsvlak Erven en het geldende bestemmingsvlak Wonen⁵ is langs de Singelstraat sprake van een intensivering van het gebruik, doordat de erffunctie vervalt en wordt ingevuld met de functie van woonperceel (met woningen).

Ter plaatse van het geldende bestemmingsvlak Erven is langs de Weesperstraat sprake van een intensivering van het gebruik. Weliswaar blijft de erffunctie ten behoeve van de aangrenzende bestemming (horecaperceel Weesperstraat) behouden, maar de gebruiksintensiteit van deze aangrenzende bestemming neemt wel toe. Dit zal effect hebben op de gebruiksintensiteit van de erffunctie. Op grond van zowel het geldende bestemmingsplan als het toekomstige bestemmingsplan is een terras in dit deel van het plangebied toegestaan. Dit betreft weliswaar geen wijziging, maar wel een belangrijke constatering.

Bouwen

Ter plaatse van het geldende bestemmingsvlak Horecadoeleinden is sprake van een extensivering van de bouwmogelijkheden in zowel bebouwingsoppervlakte, maar bovenal de bouwhoogte in het centrale deel van dit bestemmingsvlak. Deze extensivering is overigens het grootst ter plaatse van de toekomstige bestemming Tuin. Naast de beschreven extensivering is ook een belangrijke wijziging dat hoofdgebouwen niet meer tot aan de noordelijke perceelsgrens kunnen worden gebouwd.

De bouwhoogte direct langs de Weesperstraat blijft met de voorgeschreven dakhelling en kapvorm ongeveer gelijk, temeer vanwege de toekomstige aanduiding 'karakteristiek', die dient ter behoud van de hoofdbouwworm. De bouwhoogte langs de Singelstraat wordt verlaagd van circa 15 m naar 10 m. Ook hier kunnen hoofdgebouwen niet meer tot aan de noordelijke perceelsgrens worden gebouwd.

Ter plaatse van het geldende bestemmingsvlak Erven en het geldende bestemmingsvlak Wonen is langs de Singelstraat sprake van een intensivering van de bebouwing, zowel in bebouwingsoppervlakte als in goot- en bouwhoogte (toename goot- en bouwhoogte respectievelijk circa 2 m en 5 m).

Ter plaatse van het geldende bestemmingsvlak Erven is langs de Weesperstraat sprake van een intensivering van de bebouwde oppervlakte. De toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw wordt verhoogd van 16 m² naar 30 m². Het aantal hoofdgebouwen dat reëel wordt geacht op de naastgelegen gronden (horecaperceel Weesperstraat) neemt af van 4 naar 2, omdat het bestemmingsvlak voor niet-woonfuncties (Horecadoeleinden wijzigt in Gemengd) aanzienlijk wordt verkleind. De goot- en bouwhoogte nemen voor deze planologische vergelijking niet relevant toe.

⁵ Hier wordt bedoeld op het perceel met de in het plangebied bestaande garage aan de Singelstraat.

2.3 Planologische vergelijking

2.3.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt nagegaan of de veranderingen in planologische regimes planologische nadelen tot gevolg hebben en tot eventuele planschadeclaims kunnen leiden. Bij de planologische vergelijking is gekeken naar de navolgende aspecten:

- karakter van het gebied;
- uitzicht;
- privacy;
- dag- en zonlichttoetreding;
- verkeerssituatie en parkeren;
- milieu.

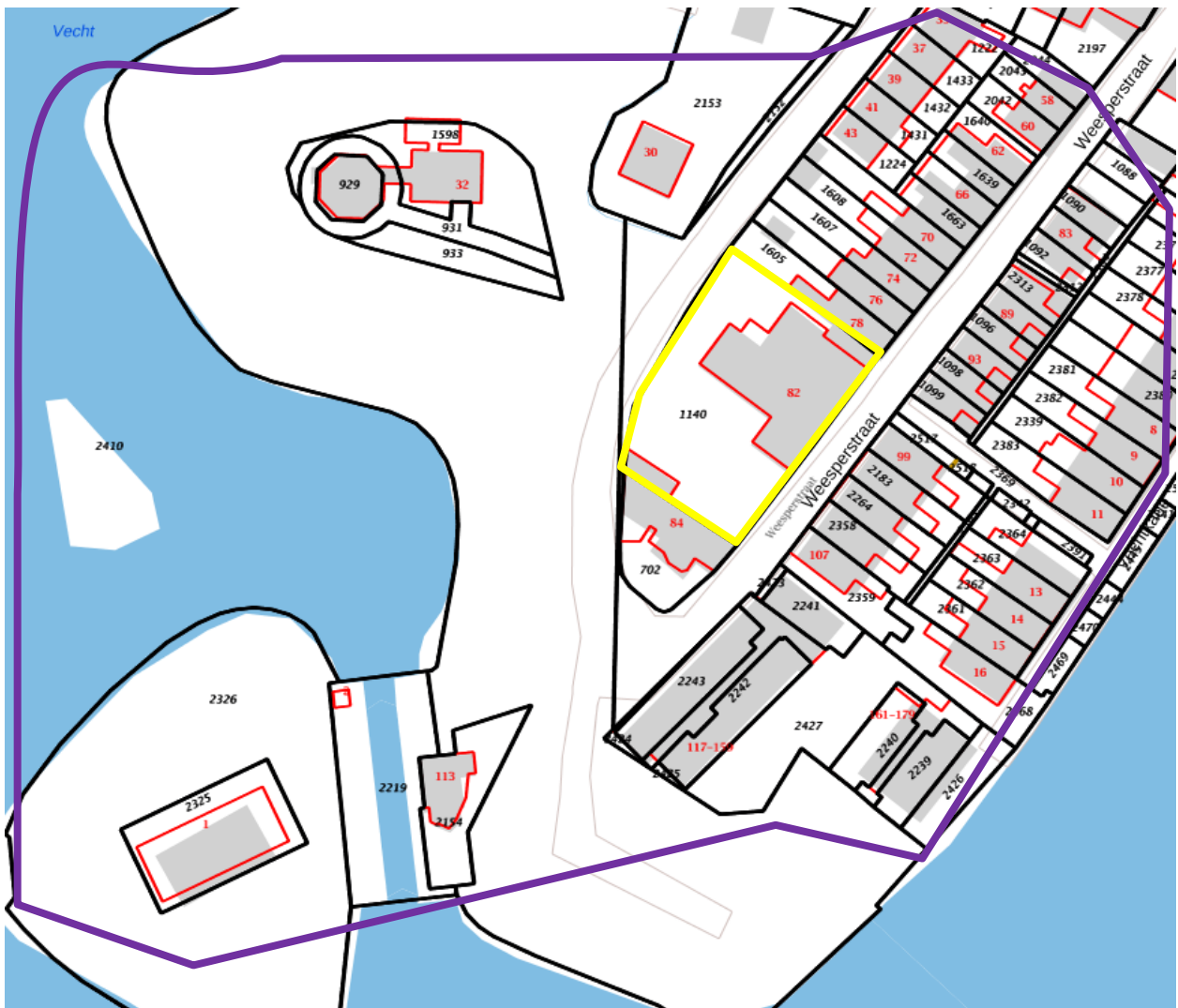
2.3.2 Afbakening planologische vergelijking

Wat betreft de dubbelbestemming voor archeologie wordt in deze analyse aangenomen dat bij de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw kan worden voldaan aan de bouwregels dan wel vergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Deze dubbelbestemming is, uitgaande van het voorgaande, buiten de planologische vergelijking gelaten, omdat de bepalingen uit dit artikel strekken ter bescherming van waarden op het gebied van archeologie geen invloed heeft op de waarde van omliggende objecten.

2.3.3 Afbakening objecten

Onderzoeksgebied

Bij de afbakening van de percelen, die onderwerp zijn van deze planschaderisicoanalyse, wordt het zogenaamde 'nabijheid- en zichtcriterium' gehanteerd. Om vast te stellen of er aan het nabijheidcriterium is voldaan, wordt aangesloten bij het in de jurisprudentie gehanteerde zichtcriterium voor het bepalen of de aanvrager van de planschade als een belanghebbende is te kwalificeren. Bestaat zicht op het object waarop een besluit betrekking heeft (het plangebied), dan vormt het een indicatie dat aan het nabijheidcriterium is voldaan. Het zichtcriterium komt geen zelfstandige betekenis toe. Het is louter een hulpmiddel. In deze analyse is beoordeeld binnen welk gebied sprake is van een relatie tussen het zicht op het plangebied, waarbij een inschatting is gemaakt van het mogelijk effect van de planologische wijziging in bouwmogelijkheden (rekening houdend met de verhoging van de bouwhoogte en omliggende hoogteverschillen) en de afstand tussen het plangebied en de objecten. Dit heeft geleid tot het onderzoeksgebied dat op de navolgende figuur is weergegeven. De omstandigheid dat er geen (direct) zicht is op het object leidt daarentegen nog niet zonder meer tot de conclusie dat de eigenaar of gebruiker geen belanghebbende kan zijn. In beginsel heeft de planschaderisicoanalyse betrekking op de objecten die vallen onder het bovenomschreven nabijheidcriterium en het op basis daarvan gedefinieerde onderzoeksgebied. Wanneer op basis daarvan in eerste instantie verwacht wordt dat er voor deze objecten planschade is te verwachten, is in een ruimer verband gekeken naar objecten die verder van het plangebied liggen.



Figuur 9. Onderzoeksgebied (binnen paars kader) waarbinnen de objecten zijn opgenomen. Het niet betrokken gebied is met een geel kader aangegeven.

Werkwijze

Bij de afbakening van de objecten is, uitgaande van een worstcasescenario, aangenomen dat in alle omliggende panden koopwoningen aanwezig zijn. Vervolgens is met een algemene analyse bekeken of sprake is van planologisch nadeel door de planologische wijziging. Tenslotte is bij de beoordeling van relevante objecten ingezoomd op de objecten waar sprake is van planologisch nadeel en is op basis van het geldende bestemmingsplan, Google Streetview en Pdokviewer⁶ bekeken of woningen aanwezig lijken te zijn. Bij twijfel is uitgegaan van woningen. Als sprake is van woningen, blijft de onderbouwing van planologisch nadeel en planschade, eventueel met een objectgerichte beschrijving, bestaan. Als geen sprake is van woningen, wordt beoordeeld of de niet-woonfunctie nadeel heeft als gevolg van de planologische wijziging.

Op de waarde van gebouwen met een kantoor-, maatschappelijke of bedrijfsfunctie spelen de aspecten karakter van het gebied, uitzicht, privacy en dag- en zonlichttoetreding als zodanig slechts een ondergeschikte rol, althans voor zover deze de exploi-

⁶ <http://pdokviewer.pdok.nl/>

tatie niet wezenlijk nadelig beïnvloeden.⁷ Volgens vaste jurisprudentie (bijvoorbeeld de uitspraak van 13 juli 2011 in zaak nr. 201009114/1/H2 en 10 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3337) zijn bij de beoordeling of sprake is van een planologisch nadeliger situatie ten gevolge van een planologische wijziging, slechts ruimtelijke gevolgen relevant. Onder omstandigheden kan toegenomen concurrentie weliswaar worden aangemerkt als een gevolg van een planologische situatie, maar dit is geen ruimtelijke relevant gevolg daarvan.

Voor bedrijfswoningen geldt dat de waardegevoeligheid van een bedrijfswoning voor aspecten als verkeersaantrekkende werking, uitzicht, privacy en dergelijke door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State enigszins minder groot wordt geacht dan bij een burgerwoning het geval is. Bij een burgerwoning staat immers het wonen en het genot daarvan voorop, terwijl bij een bedrijfswoning het woongenot weliswaar zeker niet onbelangrijk is, maar wel ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort⁸.

2.3.4 Beoordeling

2.3.4.1 Karakter van het gebied

Algemeen

Het karakter van een gebied wordt bepaald door de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden.

Analyse

Algemene beoordeling

Het plangebied maakt binnen de vesting onderdeel uit van een woongebied. Direct aangrenzende percelen, maar ook percelen verderop betreffen dan ook woonpercelen. De geldende horecafunctie in het plangebied zelf betreft hierop een uitzondering. De situeringswaarde voor de omliggende objecten wordt wat betreft functie dan ook bepaald door het woonkarakter, waarbij voor de directe omliggende objecten ook de geldende horeca van belang is voor de situeringswaarde. Bij de planologische wijziging wordt aangesloten bij het woonkarakter langs de Singelstraat. Hier is geen sprake van een negatieve wijziging vanuit de functie. De uitbreiding van functies in het horecapand langs de Weesperstraat nadelige gevolgen voor de situeringswaarde van enkele omliggende objecten. Dit zal bij de nadere beoordeling worden toegelicht.

De bebouwing in de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit aaneengesloten bebouwing op relatief smalle percelen. Langs het zuidelijk deel van de Singelstraat wordt dit aaneengesloten bebouwingsbeeld doorbroken door enkele achtertuinen van percelen aan de Weesperstraat (70 t/m 78, even). Het geldende bestemmingsvlak Erven maakt eveneens aaneengesloten bebouwing (bergingen) mogelijk, maar de bouwhoogte is niet vergelijkbaar met die van de hoofdgebouwen aan de Singelstraat en Weesperstraat. Wel kan worden gesteld dat het geldende bestemmingsplan volgens de bestemmingen Erven en Horecadoeleinden al aaneengesloten bebouwing aan zowel de Singelstraat als de Weesperstraat toestaat. Voor de situeringswaarde van bijvoorbeeld de objecten Weesperstraat 103 t/m 107 (oneven) is dit van belang. Door de

⁷ ABRS 30 mei 2007 (LJN: BA6002)

⁸ ABRS 21 september 2011 (zaaknr. 201100979/1/H2)

planwijziging blijft het aaneengesloten beeld behouden, waarbij de bouwhoogte langs de Singelstraat wordt verhoogd en ter plaatse van het geldende bestemmingsvlak Horecadoeleinden aanzienlijk wordt verlaagd. Dit leidt niet tot een andere situeringswaarde voor omliggende objecten. Hierbij is in overweging genomen dat vanuit het object Weesperstraat 84 geen, voor dit aspect, relevante ramen of deuren aanwezig zijn van waaruit in de richting van het plangebied kan worden gekeken. Zie hiervoor de navolgende figuur.



Figuur 10. Foto noordgevel object Weesperstraat 84 (bron Google, juni 2017). Hieruit blijkt dat de eerste bouwlaag geen ramen of deuren bevat en dat geen tuin aanwezig is die relevant zijn voor de situeringswaarde. Er is alleen sprake van dakramen op de tweede bouwlaag (geel omcirkeld).

Beoordeling relevante objecten

Op grond van de algemene beoordeling bestaat geen noodzaak om verder in te zoomen op omliggende objecten, met uitzondering van de functiewijziging die plaatsvindt ter plaatse van het geldende bestemmingsvlak Horecadoeleinden aan de Weesperstraat. Het geldende bestemmingsplan staat hier uitsluitend diverse vormen van horeca en woondoeleinden toe. Het toekomstige bestemmingsplan staat vergelijkbare horecafuncties en ook woondoeleinden toe. Daarnaast zijn aanvullend de volgende functies toegestaan:

- a ateliers;
- b detailhandel;
- c dienstverlening;
- d kantoor;
- e kunstgalerijen;
- f maatschappelijke voorzieningen.

De functie van terras is in het toekomstig bestemmingsplan uitsluitend toegestaan in het zuidoosten van het plangebied. Dit brengt geen nadelige wijziging van het karakter van het gebied mee. Er is gezien de andere toegestane functies echter ook geen sprake van evident voordeel dat bij een eventuele taxatie moet worden meegewogen.

De geldende horecavoorziening zal gezien de toegestane vormen van horeca zowel overdag als 's avonds in gebruik zijn en bovendien zowel midweek als in het weekend. Wat dat betreft zijn de aanvullende functies hiermee vergelijkbaar. Wat betreft ruimtelijke uitstraling voor de situeringswaarde onderscheiden de maatschappelijke voorzieningen zich echter van de overige aanvullende functies. De toegestane maatschappelijke voorzieningen zijn breed geformuleerd. Uitgaande van worst-case zijn bijvoorbeeld levensbeschouwelijke voorzieningen (kerk, moskee, synagoge andere gebedshuizen etc) mogelijk. Ook een huisartsenpost is niet uitgesloten, evenals een school of een dorps huis. Dit brengt andere vormen van hinder/nadeel mee dan de andere aanvullende functies. Te denken valt aan het aantal verkeersbewegingen/parkeerdruk, geluidhinder van komende en gaande bezoekers (en de concentratie daarvan op bepaalde dagen/dagdelen, waaronder in de nacht tijdens Ramadan) en ook hinder door mogelijke geluidinstallaties⁹. De omvang van de maatschappelijke voorzieningen is beperkt, gezien de bouwmogelijkheden in het toekomstige bestemmingsplan. De toekomstige aanduiding 'karakteristiek' legt namelijk de bestaande hoofdbouwworm vast. Het is vooraf niet met zekerheid grenzende waarschijnlijk uit te sluiten dat dergelijke maatschappelijke voorzieningen kunnen voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit.

Gezien de geldende horecamogelijkheden (zowel gebruiks- en bouwmogelijkheden) kan echter niet worden gesteld dat de toevoeging van functies leidt tot een zelfstandige schadefactor die van invloed is op de situeringswaarde van omliggende objecten. Hierbij is in overweging genomen dat het deel van het plangebied waar niet-woonfuncties kunnen worden uitgeoefend aanzienlijk wordt verkleind door de planwijziging. Mogelijk nadelige aspecten van de aanvullende functies worden beoordeeld bij de andere zelfstandige schadefactoren.

Conclusie

Dit aspect geeft geen planologisch nadeel voor omliggende objecten.

2.3.4.2 Uitzicht

Algemeen

Onder het aspect uitzicht wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot uitzicht vanuit de omliggende objecten, vergeleken met het uitzicht op grond van de geldende bouwmogelijkheden. Beplanting in het plangebied of beplanting tussen het plangebied en de te beoordelen objecten (bijvoorbeeld het groen langs de gracht) is niet betrokken in de analyse, omdat deze beplanting planologisch niet is beschermd in het geldende of toekomstig planologisch regime. Uitzicht belemmerende werking van het groen op het eigen erf kan niet worden betrokken in de analyse.

Verder varieert de mate waarin sprake is van een wijziging van uitzicht. Bij deze analyse kan niet altijd worden waargenomen vanuit welke ruimte wordt uitgekeken op de nieuwbouw, omdat de objecten niet van binnen worden bekeken. Hiervoor doen wij in deze risicoanalyse daarom een aanname (worst-case), omdat geen huisbezoek wordt afgelegd. Bij een verzoek om tegemoetkoming van planschade zal mede op basis van een huisbezoek een taxatie worden gemaakt. Bij het huisbezoek wordt concreet inzichtelijk wat de wijziging in het uitzicht zal zijn.

⁹ Er zijn geen landelijke regels voor het geluid van kerken en moskeeën. De gemeente kan hier, rekening houdend met de vrijheid van godsdienstuiting, regels voor maken. Voor zover bekend heeft de gemeente Gooise Meren geen specifiek geluidregels.

Analyse

Algemene beoordeling

De bouwmassa ter plaatse van het geldende bestemmingsvlak Horecadoeleinden neemt af, vooral wat betreft de bouwhoogte. De bouwmassa ter plaatse van het geldende bestemmingsvlak Erven en Wonen langs de Singelstraat neemt toe zowel wat betreft de oppervlakte als de bouwhoogte. Deze belangrijkste verschillen vragen om een nadere beoordeling.

Beoordeling relevante objecten

Objecten ten noorden van het plangebied:

Door de planologische wijziging neemt de afstand waarop hoofdgebouwen tot de noordelijke perceelsgrens kunnen worden gebouwd toe met 1 m (Singelstraat) tot 2,5 m (Weesperstraat). Ter plaatse kunnen nog wel bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, maar de bouwhoogte daarvan is aanzienlijk minder dan die van hoofdgebouwen uit het geldende bestemmingsplan. Dit brengt géén planologische verslechtering. Ook de bouwhoogte ter plaatse van het geldende bestemmingsvlak Horecadoeleinden gaat voor een groot deel terug van 15 m naar 10 m langs de Singelstraat en 8 m langs de Weesperstraat. Hierbij neemt ook nog het maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte af. Ook dit levert geen planologische verslechtering. Er is geen sprake van een nadeel.

Objecten ten oosten van het plangebied:

Dit betreffen de objecten Weesperstraat 91 t/m 107 (oneven). De nummers 91 t/m 101 liggen direct tegenover of nabij het geldende bestemmingsvlak Horecadoeleinden. Het uitzicht op dit deel van het plangebied wordt zeker niet verslechterd, omdat de bouwhoogte aanzienlijk wordt verlaagd en hoofdgebouwen niet meer tot aan de noordelijke plangrens mogen worden gebouwd (vooral van belang voor het recht daar tegenover gelegen perceel Weesperstraat 97).

Uit uitzicht vanuit de woningen Weesperstraat 103 t/m 107 wordt sterker bepaald door de bouw mogelijkheden ter plaatse van het geldende bestemmingsvlak Erven dan die ter plaatse van het geldende bestemmingsvlak Horecadoeleinden. Op grond van zowel het geldende bestemmingsplan als het toekomstige bestemmingsplan is sprake van bebouwing die vanuit de begane grond het uitzicht bepaald. Hier treedt geen planologische verslechtering op.

Objecten ten zuiden van het plangebied:

Relevante objecten betreffen hier het appartementengebouw Weesperstraat 117 t/m 159 (oneven) en Weesperstraat 84.

Het appartementengebouw bestaat uit 3 bouwlagen, waar de appartementen in de 2^e en 3^e bouwlaag zijn gerealiseerd. Alleen vanuit de meest noordelijk gesitueerde appartementen bestaat uitzicht over het plangebied en wel vanuit ramen in de voorgevel. Er is geen sprake van balkons met zitgelegenheid. Het geldende bestemmingsvlak Erven aan de Singelstraat, waar sprake is van een verhoging van de bouwhoogte, is nauwelijks zichtbaar vanuit de appartementen. In ieder geval niet zodanig, dat sprake is van planologisch nadeel. De woning Weesperstraat 84 belemmert dit zicht namelijk. Voor die delen van het plangebied waarop wel een direct zicht bestaat, is sprake van een aanzienlijke verlaging van de maximale bouwhoogte. Er is geen sprake van een verslechtering.

Vanuit de woning Weesperstraat 84 bestaat alleen vanuit dakramen op de verdieping uitzicht op het plangebied en het deel waar sprake is van een verhoging van de bouwhoogte (zie de figuur in paragraaf 2.3.4.1). Gezien de gebruikelijke functies op de verdiepingen (slaapkamers) en het ontbreken van balkons is geen sprake van een voor planschade relevante verslechtering van het uitzicht.

Objecten ten westen van het plangebied:

Objecten ten westen van het plangebied betreffen de woningen Singelstraat 30 en 32 en enkele woonboten langs de Weesperweg. Laatst genoemde objecten hebben in de richting van het plangebied een vrij (en fraai) uitzicht over het water. Er bestaat uitzicht op de bebouwing aan de overzijde van de gracht, waarvan de bebouwing in het plangebied (op minimaal circa 90 m afstand) onderdeel uitmaakt. Door de verhoogde ligging van de vestingwerken en specifiek de Singelstraat ten opzichte van het waterpeil is het uitzicht op de bebouwing reeds beperkt. Dit gegeven in combinatie met de genoemde afstand leiden tot de conclusie dat geen sprake is van een nadelige wijziging van het uitzicht.

Voor de Singelstraat 30 wordt geconstateerd dat het uitzicht vanuit de woning niet verslechterd. Enerzijds is het uitzicht op de bebouwing in het plangebied beperkt en anderzijds neemt de bouwhoogte in het best waarneembare deel van het plangebied (gelden bestemmingsvlak Horecadoeleinden) aanzienlijk af.

Vanuit de woning Singelstraat 32 bestaat vanwege de oriëntatie van de woning op het plangebied ook beperkt uitzicht op de bebouwing. Het feit dat al aaneengesloten bebouwing langs de Singelstraat mogelijk is en door de planwijziging de bouwhoogte ter plaatse van het geldende bestemmingsvlak Horecadoeleinden afneemt zorgt in combinatie met de afstand tot het plangebied (minimaal circa 35 m) niet voor een planologisch nadeel.

Conclusie

Dit aspect geeft geen planologisch nadeel voor omliggende objecten.

2.3.4.3 Privacy

Algemeen

Onder het aspect privacy wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot inkijk vanaf of vanuit de nieuwe bebouwing op omliggende percelen en in zich daarop bevindende objecten. Voor dit aspect is geanalyseerd op welke locaties in het plangebied nog geen inkijk op de omliggende objecten bestaat en op welke locaties dichter op omliggende objecten gebouwd gaat worden, waardoor ook de mogelijkheid op inkijk toeneemt.

Analyse

Algemene beoordeling

De langs het noordelijk deel van de Singelstraat toegestane functies in het geldende bestemmingsplan en in het nieuwe bestemmingsplan zijn wat betreft gebruiksintensiteit en de daarmee mogelijk samenhangende privacyhinder vergelijkbaar met elkaar. Het zijn functies die de gehele week en normaal gesproken ook in de avonden worden uitgeoefend. In samenhang met de afname van de bouwmassa en de herbestemming van horeca naar wonen neemt het aantal gebruikers af bij de planologische wijziging.

Langs het zuidelijk deel van de Singelstraat is sprake van een voor privacy relevante toename van de gebruiksintensiteit, omdat het aantal toegestane woningen toeneemt. Het aantal 'ogen' dat voor privacyhinder kan zorgen, neemt dus toe.

Langs de Weesperstraat, ter plaatse van het geldende bestemmingsvlak Horecadoel-einden, is ook sprake van een voor privacy relevante intensivering van het gebruik door de toegestane aanvullende functies. Hierbij is echter ook sprake van een extensivering van de woonfunctie, omdat in het toekomstig bestemmingsplan het aantal woningen is beperkt tot 2 en in het geldend bestemmingsplan geen maximum is voorgeschreven. Ook is het gebruik van een terras (waarvan privacyhinder zich onderscheid van privacyhinder door inkijk vanuit gebouwen) beperkt tot het zuidoosten van het plangebied. Dit moet nader worden beoordeeld.

Beoordeling relevante objecten

Objecten ten noorden van het plangebied:

Privacyhinder van toekomstige functies kantoren, detailhandel en dienstverlening is minstens vergelijkbaar met de geldende horecafunctie, in ieder geval is geen sprake van een verslechtering bij deze functies. Bij atelier, kunstgalerijen en vooral bepaalde maatschappelijke voorzieningen (zie hiervoor de uitleg bij het aspect 'karakter van het gebied') is sprake van een toename van de privacyhinder. Dit komt vooral doordat bezoek van deze functies naar worst-case inschatting meer geconcentreerd plaatsvindt en mogelijk ook in grotere aantallen en tenslotte tevens op dagen en dagdelen die aanvullend zijn op de dagen en dagdelen waarop hinder van de geldende functie kan worden verwacht. Dit nadelige verschil zit vooral in het feit dat de maatschappelijke voorzieningen ook 's nachts regulier worden gebruikt (zoals een sociaal-medische voorziening, levensbeschouwelijke voorziening). Merkbare aanwezigheid van personen (vooral 's nachts vooral geluidhinder) kan ook dan worden ervaren. Er is sprake van planologisch nadeel voor het object Weesperstraat 78 en in mindere mate voor het object Weesperstraat 76. Voor deze objecten is ook sprake van een voordeel, omdat vanuit het centrale deel van het geldende bestemmingsvlak Horecadoel-einden, waar tot 5 bouwlagen kan worden gebouwd, geen sprake meer is van inkijk op de percelen. Eveneens is geen sprake meer van privacyhinder vanuit een terras, omdat een terras in het noorden van het plangebied niet meer is toegestaan.

Objecten ten oosten van het plangebied:

Voor de objecten Weesperstraat 95 t/m 107 (oneven) en de twee meest noordelijke appartementen in het appartementengebouw Weesperstraat 117 t/m 159 (oneven) is sprake van planologisch nadeel om dezelfde redenen als bij de objecten ten noorden van het plangebied. Het nadeel is voor deze objecten wel groter vanwege het rechtstreekse zicht op het plangebied. Hierbij geldt aanvullend, dat vooral vanuit de woningnummers 97 t/m 107 (oneven) zicht bestaat op de bezoekers en het verkeer naar het plangebied. Bij de bepaling van de hoogte van het nadeel is in overweging genomen dat vanaf een terras bij een horecagelegenheid (zoals in de feitelijke situatie is gerealiseerd) ook reeds privacyhinder uitgaat.

Overigens heeft de afname van de bouwhoogte in het geldende bestemmingsvlak geen voor privacy relevante positieve gevolgen. Weliswaar neemt het aantal bouwlagen af, maar gezien de korte afstand tussen het plangebied en de objecten (smalle Weesperstraat) is inkijk vanaf bijvoorbeeld de 5^e bouwlaag in de woning en vice versa niet aannemelijk.

Tenslotte heeft verdwijnen van de terrasfunctie in het noorden van het plangebied geen nadelige of evident positieve gevolgen. De objecten ten oosten van het plangebied grenzen niet direct aan het plangebied (en een mogelijk terras in het noorden), waardoor eventuele privacyhinder zeer beperkt zal zijn en zich ook zeer beperkt zal onderscheiden van bijvoorbeeld privacyhinder door verkeer over de Weesperstraat.

Objecten ten zuiden van het plangebied:

Voor het object Weesperstraat 84 is sprake van planologisch nadeel om dezelfde redenen als bij de objecten ten noorden en oosten van het plangebied. Omdat van rechtsreeks uitzicht op het plangebied alleen sprake is vanaf de tweede bouwlaag, beperkt de privacyhinder zich met name tot geluidhinder door merkbare aanwezigheid van personen. Hierbij is in overweging genomen dat een terras zoals beoogde in het toekomstig bestemmingsplan, reeds mogelijk was op grond van het geldende bestemmingsplan.

Objecten ten westen van het plangebied:

Voor objecten ten westen van het plangebied is geen nadeel wat betreft dit aspect. De afstand tot het plangebied bedraagt minimaal 30 m en bovendien zijn ter plaatse van het geldende bestemmingsvlak Horecadoeleinden reeds functies (horeca en wonen) toegestaan die mogelijk voor privacyhinder kunnen zorgen.

Conclusie

Dit aspect geeft in meer of mindere mate sprake van planologisch nadeel voor de volgende omliggende objecten:

- Weesperstraat 76 en 78;
- Weesperstraat 84;
- Weesperstraat 95 t/m 107 (oneven);
- Meest noordelijke appartement 2^e bouwlaag (appartementengebouw Weesperstraat 117 t/m 159 (oneven));
- Meest noordelijke appartement 3^e bouwlaag (appartementengebouw Weesperstraat 117 t/m 159 (oneven)).

Bij sommige objecten is in meer of mindere mate ook sprake van een voordeel. Als een taxatie wordt uitgevoerd, dan wordt dit voordeel in de taxatie van de hoogte het nadeel betrokken.

Of sprake is van risico op planschade wordt behandeld in paragraaf 2.4.

2.3.4.4 Dag- en zonlichttoetreding

Algemeen

Dag- en zonlichttoetreding houdt verband met de hoogte en situering van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de omliggende percelen en objecten in relatie tot de stand van de zon. Door de stand van de zon zullen objecten ten noorden van een bouwlocatie theoretisch de meeste kans hebben op afname van dag- en zonlichttoetreding. Objecten ten zuiden en oosten van een bouwlocatie zullen nauwelijks kans hebben op afname van met name zonlichttoetreding.

Analyse

Algemene beoordeling

Gezien de afstand van de nieuwbouw tot omliggende objecten en gezien de geldende bouwmogelijkheden is daglichttoetreding voor geen van de omliggende objecten relevant. De dakramen van het object Weesperstraat 84 zullen naar verwachting nog voldoende daglicht ontvangen. Dit aspect is dus uitsluitend relevant voor zonlichttoetreding. Gezien de afstand tot en situering ten opzichte van omliggende objecten en de afname van de bouwhoogte ter plaatse van het geldende bestemmingsvlak Horecadoeleinden van een negatief planologisch nadeel geen sprake.

Beoordeling relevante objecten

Op grond van de algemene beoordeling bestaat geen aanleiding voor een verdere beoordeling van omliggende objecten.

Conclusie

Dit aspect geeft geen planologisch nadeel voor omliggende objecten.

2.3.4.5 Parkeren

Algemeen

Bij een planologische wijziging kan sprake zijn van een wijziging in de parkeerbehoefte door de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Deze planologische wijziging kan aanleiding geven tot planologisch nadeel en tot planschade.

Analyse

In de geldende bestemmingsplannen zijn geen regels opgenomen op grond waarvan een verplichting ontstaat om in de parkeerbehoefte te voorzien. De bouwverordening heeft op dit punt per 1 juli 2018 geen aanvullende werking meer. Vanuit het geldende planologisch regime geldt geen verplichting om te voorzien in de parkeerbehoefte.

In het toekomstig bestemmingsplan is voor de bestemming Wonen geen verplichting opgenomen ter realisatie van parkeervoorzieningen om te voorzien in de parkeerbehoefte. Voor de bestemming Gemengd is een dergelijke verplichting alleen opgenomen als het bestaande gebruik (café-restaurant) wordt gewijzigd naar één van de andere toegestane gebruiksfuncties. Aangezien louter een gebruikswijziging van een bij recht toegestane functie veelal omgevingsvergunningvrij is, kan bij de maximale invulling op dit punt er ook van worden uitgegaan dat vanuit de bestemming Gemengd geen verplichting tot realisatie van parkeervoorzieningen geldt.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat ten aanzien van de verplichting ter realisatie van parkeervoorzieningen geen sprake is van een planologische wijziging.

Wat betreft de parkeerdruk op de omgeving, als gevolg van de planwijziging, wordt gesteld dat het geldende bestemmingsvlak voor niet-woonfuncties (bestemming Horecadoeleinden) aanzienlijk wordt verkleind, waarbij eveneens sprake is van een afname van de toegestane bouwmassa voor niet-woonfuncties. De toevoeging van nieuwe niet-woonfuncties alsmede de toevoeging van de nieuwe woningen aan de Singel-

straat heeft daarom geen negatieve gevolgen voor de parkeerdruk in de omgeving, althans niet zodanig dat sprake is van planologisch nadeel en van planschade.

Conclusie

Dit aspect geeft geen planologisch nadeel voor omliggende objecten.

2.3.4.6 Verkeer

Algemeen

Bij een planologische wijziging kan sprake zijn van een wijziging in de verkeersaan-trekkende werking of ontsluiting van een plangebied. Deze planologische wijziging kan aanleiding geven tot planologisch nadeel en tot planschade.

Analyse

De geldende bestemmingen staan net als de toekomstige bestemmingen Wonen en Gemengd een ontsluiting voor al het verkeer toe. Dit geeft geen relevante planolo-gische wijziging.

Bij het onderdeel 'parkeren' is beredeneerd dat er geen verplichting tot realisatie van parkeerplaatsen in het plangebied bestaat. Uitgaande van maximalisatie en een reële invulling (het nieuwe bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van een inrichtings-schets zonder parkeerplaatsen) betekent dit dat er geen parkeerplaatsen komen en derhalve geen verkeersbewegingen uit het plangebied plaatsvinden. Hinder door ver-keer zal daardoor beperkt zijn tot passerend autoverkeer, bijvoorbeeld voor het halen en brengen van kinderen (basisschool, maatschappelijke voorziening) of de bevoorra-ding. Gezien de ligging in het centrum is ook een groot aandeel fietsverkeer denkbaar. De verkeersaan-trekkende werking van de geldende bestemmingen is vergelijkbaar met die van de toekomstige bestemmingen, mede gezien het feit dat de bouwmassa ter plaatse van het geldende bestemmingsvlak Horecadooelinden aanzienlijk afneemt. De verdeling van de verkeersbewegingen over de dag wijzigt echter nadelig door de nieuwe toekomstige functies in het horecapand langs de Weesperstraat. Dit is nader beschreven bij het aspect 'privacy, Objecten ten noorden van het plangebied'. Hier-door is sprake van gering planologisch nadeel voor direct omliggende objecten.

Conclusie

Dit aspect geeft in meer of mindere mate sprake van planologisch nadeel voor de vol-gende omliggende objecten:

- Weesperstraat 78;
- Weesperstraat 84;
- Weesperstraat 97 t/m 107 (oneven);
- Meest noordelijke appartement 2^e bouwlaag (appartementengebouw Weesper-straat 117 t/m 159 (oneven));
- Meest noordelijke appartement 3^e bouwlaag (appartementengebouw Weesper-straat 117 t/m 159 (oneven)).

Of sprake is van risico op planschade wordt behandeld in paragraaf 2.4.

2.3.4.7 Milieu

Algemeen

Bij het aspect milieu wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling van invloed is op de huidige bedrijfsuitoefening dan wel eventuele uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Indien er in het nieuwe planologische regime een milieubelastende functie wordt toegestaan, wordt er eveneens gekeken naar de milieukwaliteit, waarbij gedacht moet worden aan geluidhinder, trilling, stank, stof en gevarenrisico's.

Analyse

Milieuzonering werkt wederkerig. Dat betekent dat nieuwe bedrijven afstand moeten houden tot gevoelige objecten, maar ook dat nieuw te ontwikkelen (gevoelige) objecten voldoende afstand moeten houden tot bestaande bedrijven. Die afstand is noodzakelijk, omdat de bedrijfsvoering van een bestaand bedrijf kan worden aangetast of er hinder kan ontstaan voor bewoners en gebruikers wanneer er onvoldoende afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies bestaat. Om te beoordelen of dit het geval is, zijn twee vragen relevant:

1. zijn in de omgeving bedrijven (of voor bedrijven bestemde percelen) aanwezig die in de vestigings- of uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt door de nieuwe gevoelige functies?
2. zijn in de omgeving gevoelige functies aanwezig (of planologisch mogelijk), die gehinderd kunnen worden door de nieuwe functies?

Voor het beantwoorden van deze vragen is gebruik gemaakt van de richtafstanden voor bedrijven, zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009. De VNG-publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden, namelijk voor rustige woonwijken en voor gemengde gebieden. Voor gemengde gebieden geldt dat de richtafstand met één stap kan worden vergroot ten opzichte van de wenselijke richtafstand voor rustige woonwijken.

In de nabijheid van het plangebied zijn hoofdzakelijk woningen aanwezig. Het plangebied ligt in een 'rustig woongebied'.

Vraag 1

Tussen het plangebied en de omliggende niet-woonfunctie zoals de muziekvereniging aan het Fermanplantsoen zijn bestaande woningen gelegen. Deze bestaande woningen zijn bepalend voor de milieuhinder vanuit de omliggende niet-woonfuncties. De nieuwe woonfunctie in het plangebied, ter plaatse van het geldende bestemmingsvlak Erven heeft geen nadelige invloed op de vestigings- of uitbreidingsmogelijkheden.

Vraag 2

Het geldende bestemmingsplan "Muiden vesting, herziening 1985" staat binnen Horecadoeleinden vormen van horeca toe die op basis van de VNG-brochure kunnen worden ingedeeld binnen milieu categorie 1. Het toekomstige bestemmingsplan staat binnen Gemengd uiteenlopende functies toe, waaronder onderwijsvoorzieningen en kerkgebouwen etc die worden geplaatst in milieucategorie 2. Gezien de beperkte omvang van het bouwvlak Gemengd en de aanduiding karakteristiek (ter behoud van de bestaande hoofdbouwvorm) en de aard van de daarbinnen toegestane functies wordt uitgegaan van maximaal milieucategorie 2, waarbij in beginsel een richtafstand van 30

m wordt aanbevolen. Binnen deze richtafstand liggen, gemeten vanaf het bestemmingsvlak Gemengd, enkele objecten. De milieuhinder als gevolg van de planologische wijziging is beoordeeld.

Ten aanzien van hinder door het verkeer wordt gesteld dat die zich wat betreft hinder vormen niet zullen onderscheiden van het overige verkeer op de omliggende wegen, omdat bij een reële maximale invulling geen sprake is van verkeer uit het plangebied. De onderbouwing hiervan en de afweging van hinder door verkeer heeft daarom plaatsgevonden bij het aspect 'verkeer' zelf.

Andere hier relevante vormen van milieuhinder hebben betrekking op geluidhinder (waaronder stemgeluid). Zoals bij het aspect 'privacy' al is onderbouwd is sprake van een toename van de gebruiksintensiteit door functie die vormen van geluidhinder met zich kunnen meebrengen. Dit geeft beperkt planologisch nadeel voor de direct omliggende objecten. Voor andere objecten binnen de richtafstand is geen sprake van een nadeel, vanwege de bebouwde percelen tussen het plangebied en deze andere objecten.

Het nadeel voor de direct omliggende objecten is beperkt, omdat reeds van het geldende bestemmingsplan van de uiteenlopende horecafuncties (met terrasgelegenheid) vormen van hinder uit kunnen gaan en zoals genoemd de bouwmogelijkheden beperkt zijn. Het wezenlijke verschil zit in het moment van de dag waarop dit bij een worstcase-invulling kan plaatsvinden.

Conclusie

Dit aspect geeft in meer of mindere mate sprake van planologisch nadeel voor de volgende omliggende objecten:

- Weesperstraat 78;
- Weesperstraat 84;
- Weesperstraat 97 t/m 107 (oneven);
- Meest noordelijke appartement 2^e bouwlaag (appartementengebouw Weesperstraat 117 t/m 159 (oneven));
- Meest noordelijke appartement 3^e bouwlaag (appartementengebouw Weesperstraat 117 t/m 159 (oneven)).

Of sprake is van risico op planschade wordt behandeld in paragraaf 2.4.

2.4 Planschade

Uit de planvergelijking blijkt dat sprake is van planologisch nadeel voor enkele omliggende objecten. Planschade is hierbij niet uit te sluiten. Een indicatie van de hoogte van de planschade kan worden verkregen middels een taxatie.

Bijlage: bouw- en gebruiksregels bestemmingen Horecadoeleinden en Erven

Artikel 9.

HORECADOELEINDEN

1. De gronden op de plankaart bestemd tot horecadoeleinden mogen worden gebruikt ten behoeve van *horecabedrijven, restaurantbedrijven, hotelbedrijven, lunchrooms, coffeeshops en woondoeleinden, alsmede ten behoeve van een afhaalcentrum* voorzover deze gronden zijn aangeduid met een **①**, zulks met inachtneming van wat in de volgende leden van dit artikel is bepaald.
2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid genoemde doeleinden worden gebouwd, zulks met dien verstande, dat:
 - a. indien van een gebouw de goothoogte op het gevelschema bindend is aangegeven deze daarvan niet mag afwijken;
 - b. voorzover het onder a bepaalde niet van toepassing is de goothoogte niet minder dan 3 m. en niet meer dan 5.50 m. mag zijn;
 - c. indien op de kappenkaart de kapvorm en/of de nokrichting van een gebouw bindend is (zijn) aangegeven, het gebouw uitsluitend op de aangegeven wijze mag worden afgedekt;
 - d. voorzover het onder c bepaalde niet van toepassing is, de gebouwen uitsluitend mogen worden afgedekt met een schilddak, een afgeplat schilddak, een zadeldak of een mansardedak en de daarvan afgeleide kapvormen;
 - e. de dakhelling van de onder c en d genoemde kappen niet minder dan 45 en niet meer dan 60 graden of, uitsluitend indien een mansardedak wordt gebouwd, de dakhelling niet minder dan 20 en niet meer dan 80 graden mag zijn;
 - f. de voorgevel geheel in de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens dient te worden gebouwd;
 - g. indien op de plankaart een gesloten straatwand is aangegeven de gebouwen met de aangrenzende bebouwing (ook indien deze een andere bestemming heeft) aaneen dienen te worden gebouwd;
 - h. indien in een gedeelte van een bebouwingsoppervlakte niet overeenkomstig de bepalingen van dit artikel wordt gebouwd, zijn de bepalingen van artikel 26 (tuinen) van kracht voorzover die gronden zijn gelegen voor de achtergevel of de verlengden daarvan en voor de overige gronden de bepalingen van artikel 25 (erven), met dien verstande, dat bouwen volgens de bepalingen van dit artikel mogelijk blijft.

- 37 -

Artikel 25.

ERVEN

1. De gronden op de plankaart bestemd tot erven mogen worden gebruikt voor tuinen, alsmede voor het bouwen van kleine gebouwtjes ten dienste van het (op hetzelfde perceel gelegen) hoofdgebouw, zulks met inachtneming van wat in de volgende leden van dit artikel is bepaald.
2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in dat lid genoemde gebruiksvorm, met dien verstande, dat:
 - a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag zijn dan 2.50 m., respectievelijk, voorzover het betreft erf-scheidingen, 2.00 m.;
 - b. bij elk hoofdgebouw één bijgebouw mag worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 16 m²;
 - c. de goothoogte van een bijgebouw niet meer dan 3 m. mag zijn;
 - d. de bijgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 45 en niet meer dan 60 graden mag zijn.