

RISICO ANALYSE

Inzake de mogelijk optredende planschade ex artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening als gevolg van de realisering van een singel ter hoogte van de Catharijnebaan te Utrecht.

Juli 2009 te Utrecht, gemeente Utrecht.

Opdrachtgever :

Afdeling Bestuurs- en Concerndienst

RISICOANALYSE

Risicoanalyse inzake mogelijk optredende planschade ex artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening als gevolg van het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan Catharijnesingel. Dit bestemmingsplan maakt het herstel van de Catharijnesingel en de daarbij behorende multimodale verkeersknooppunten planologisch-juridisch. Het plan richt zich op het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.

Opdrachtgever :

Bestuurs- en Concerndienst

Deskundige:

G.J. Rijkse van de afdeling Verwerving sector GO, sen. vastgoedadviseur te Utrecht

Opdracht :

In maart april / mei 2009 heeft de heer Rooke opdracht gegeven een globale risicoanalyse op te stellen, waarbij niet per object bekeken wordt of er wel of geen risico gelopen wordt.

Inleiding

De gemeente Utrecht heeft het voornemen om de Catharijnesingel te herstellen. Hiervoor dienen voorzieningen te worden getroffen inzake ten aanzien van water, oprichten van kademuren, realisatie van trappen en bruggen. Aangezien de voorgenomen bouwplannen niet passen in het thans ter plaatse vigerende bestemmingsplan, dient een bestemmingsplanwijzigingsprocedure te worden gevolgd.

In verband met voornoemd plan heeft de gemeente Utrecht, aan voornoemde deskundige opdracht gegeven een risicoanalyse op te stellen, betreffende de mogelijk optredende planschade ex artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Er wordt gevraagd om de planschade voor de aanliggende objecten (bedrijven en woningen) in te schatten. In deze risico analyse wordt alleen ingegaan op het herstellen van de Catharijnesingel, het oprichten van kademuren, trappen en bruggen.

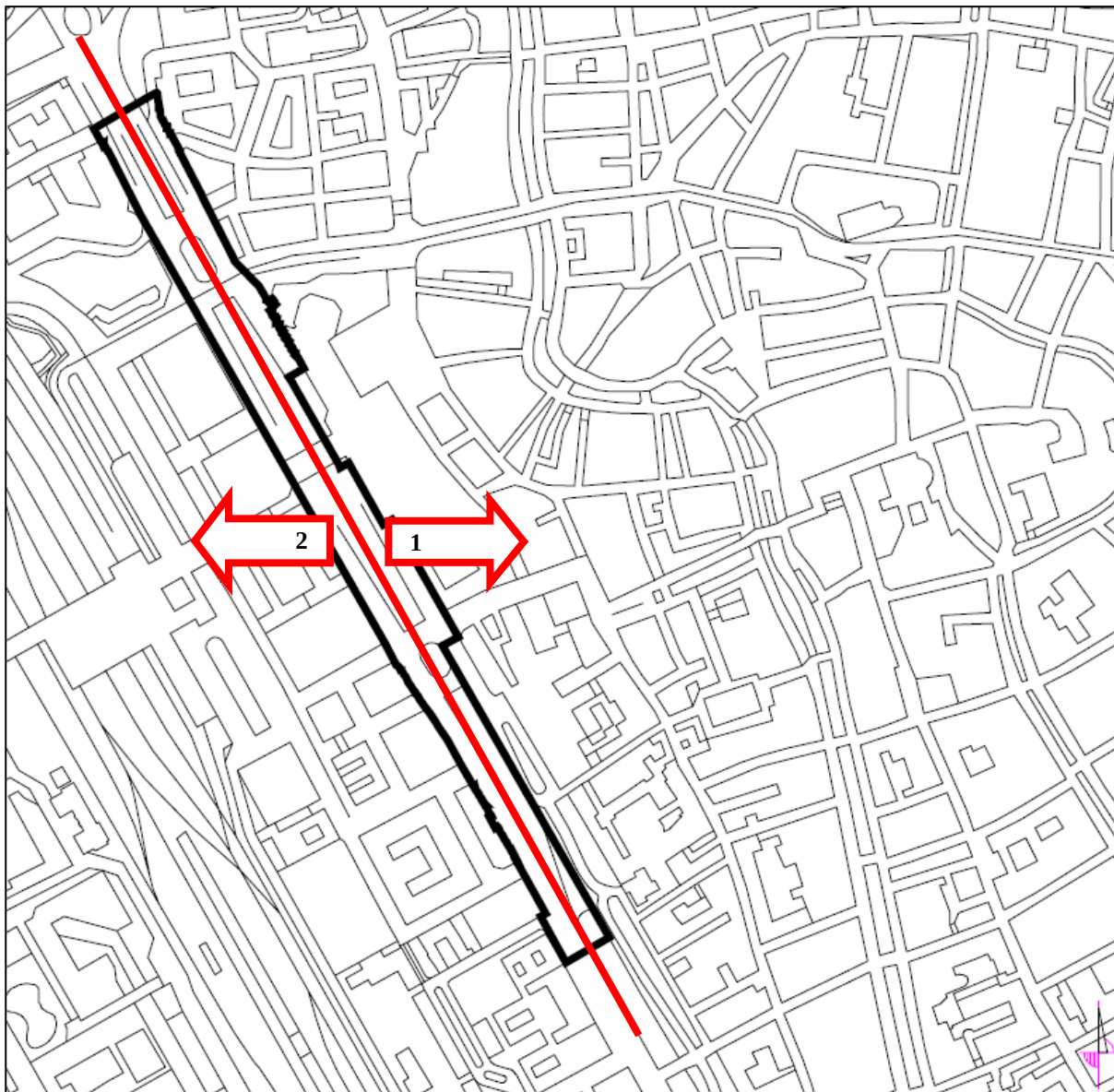
Ingevolge artikel 6.1 Wro kennen B&W degene die in de vorm een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid van artikel 6.1 Wro genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Ingevolge artikel 6.2 Wro blijft binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager de schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

Er is voor aansluiting met het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad dat thans ter visie ligt gekozen.

Ten behoeve van de leesbaarheid is deze risicoanalyse opgedeeld en laat zich lezen in de volgende twee gedeeltes (figuur 1);

- 1, gelegen aan de stadskant van de Catharijnesingel (noordzijde);
- 2, gelegen aan de spoorzijde van de Catharijnesingel (zuidzijde).



Figuur 1: Plangebied bestemmingsplan Catharijnesingel

Informatie

Medio juni 2009 heeft ondergetekende de situatie ter plaatse opgenomen en zijn de door de gemeente Utrecht benodigde aanvullende gegevens met betrekking tot de vigerende bestemmingsplannen ter beschikking gesteld. Ten behoeve van de advisering zijn door de opdrachtgever de volgende gegevens ter beschikking gesteld:

- Kopieën van vigerende planvoorschriften en plankaart bestemmingsplannen;
- 1. Bestemmingsplan "Oude stad 'deelgebied Wijk C'"; vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 juni 1985 Goedgekeurd door GS d.d 19 mei 1987
- Bestemmingsplan "Hoog Catharijne"; (H. C. uitwerkingsplan 1-2, H.C. uitwerkings- en wijzigingsplan II-2, en H.C. uitwerkingsplan II-3) vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 – 2-1969 ged. Goedgekeurd door GS d.d 3-4-1970
- Bestemmingsplan "Smakkelaarsveld"; vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 14 11-1985 Goedgekeurd door GS d.d 16-12-1986
- Bestemmingsplan "Oude stad" deelplan Achter Clarenburg" vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 17 februari 1983 Goedgekeurd door GS d.d. 22 mei 1984;
- Bestemmingsplan "Horeca Differentiatie Binnenstad 1999" vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 23 maart 2000, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 november 2000.

- Voorschriften "Verordening voor de bebouwde kom (v.b.k.) vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 maart 1958 Goedgekeurd door GS d.d. 14 juli 1958
- 1^e herziening 1962;
- 2^{de} herziening 1966;
- 3^{de} herziening 1974
-
- Bestemmingsplan Catharijnesingel Noord; vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 10 maart 1994 Goedgekeurd door GS d.d. 25 oktober 1994;
- Bestemmingsplan Springweg e.o. vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 december 1984 Goedgekeurd door GS d.d. 14 april 1987 .

Reikwijdte

Met betrekking tot dit advies wordt aangetekend, dat is volstaan met een opname van de situatie vanaf en rond de percelen waar de realisatie van het herstellen van de Catharijnesingel, het oprichten van kademuren, trappen en bruggen. Er is niet met omwonenden of mogelijke andere belanghebbenden gesproken en de in dit rapport genoemde woningen / bedrijfspanden zijn niet inwendig bezichtigd. Er is dus geen kennis genomen van argumenten die door belanghebbenden zouden kunnen worden aangevoerd. Tenslotte zijn omliggende percelen niet betreden. Het advies heeft derhalve een indicatief karakter.

1 Beschrijving van het plangebied en de naaste omgeving gelegen aan de stadskant van de Catharijnesingel (noordzijde)

De woningen en bedrijfspanden gelegen aan de Catharijnesingel (figuur 1) zal door realisatie van het water in de singel niet meer langs een doorgaande weg komen te liggen. Door herstel van de Catharijnesingel, het oprichten van kademuren, trappen en bruggen, komt die verbinding op die plek te vervallen.

Het voornoemde gebied is thans in gebruik als openbare weg. De objecten die langs het plangebied bestemmingsplan Catharijnesingel staan betreffen met name woningen, bedrijfsgebouwen en parkeergarages. Vanuit betreffende objecten aan de Catharijnesingel is direct uitzicht op de te realiseren een singel (water), kademuren, trappen en bruggen. Aan de noordzijde grenst het terrein aan de openbare weg met daarachter woningen en bedrijven en aan de zuidzijde aan de openbare weg met daarachter woningen en bedrijven, daarnaast zijn er herinrichtingsplannen van het openbare gebied met de bestemming wegverkeer. Op voorhand dient vermeld te worden dat het bestemmingsplan Catharijnesingel voor grote delen in overeenstemming is met de vigerende bestemmingsplannen.

Beoordelingskader

Uitgangspunt voor de gevraagde advisering is de jurisprudentie, die is gevormd over de toepassing van artikel 6 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Ingevolge de in dit artikel vastgelegde schadevergoedingsregeling kent de gemeenteraad aan een belanghebbende, die ten gevolge van wijziging van het planologische regime, schade lijdt of zal lijden die niet te zijnen laste behoort te blijven en waarvan vergoeding niet door onteigening of anderszins is verzekerd, een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schadevergoeding toe.

De criteria voor de toekenning van planschadevergoeding zijn ontwikkeld in de over de toepassing van dit wetsartikel gevormde jurisprudentie. Daaruit blijkt bijvoorbeeld dat sprake kan zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade bij:

- het ontstaan van een onevenredige inbreuk op de privacy van belanghebbende door nabije (woon)bebouwing;
- het vervallen, dan wel een onevenredige beperking, van vrij uitzicht hetgeen leidt tot een waardevermindering;
- een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid;
- een onevenredige beperking van de mogelijkheden tot het uitoefenen van een beroep of bedrijf;
- een uit de planologische wijziging voortvloeiende verslechtering van de milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling etc).

Het herstel van de Catharijnesingel

Uit de toegezonden stukken, te weten Projectbeschrijving ten behoeve van het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing voor het herstel van de Catharijnesingel te Utrecht d.d. 9 april 2009 blijkt, dat het de bedoeling is dat de gemeente Utrecht het voornemen heeft om de Catharijnesingel te herstellen/realiseren en daartoe tevens verscheidene kademuren, trappen en bruggen worden opgericht. De ontwikkeling van de Catharijnesingel maakt onderdeel uit van een integrale ontwikkeling van het Stationsgebied in Utrecht. De nieuwe openbare ruimte van de Catharijnesingel krijgt een vanzelfsprekende aansluiting op het omliggende stedelijke gebied. Dit komt vooral tot uitdrukking in de aansluiting op stedelijke groenstructuur, waterstructuur, infrastructurele routes en in de aansluitingen op de aanliggende gebouwencomplexen.

De afstand tussen de bestaande bebouwing en de te ontwikkelen water, het oprichten van kademuren, trappen en bruggen. is circa 25 meter vanaf de voorzijde van de woningen en bedrijven aan de Catharijnesingel.

Planologie

Ad 1.

Ter hoogte van Paardenveld, Catharijnekade nrs 60,9,1 t/m 7G en Vredenburg 40 vigeert het plan "Bestemmingsplan Oude stad 'deelgebied Wijk C'; vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 juni 1985 goedgekeurd door GS d.d 19 mei 1987

De bestemmingsplankaart geeft aan dat het tracé van de te herstellen singel is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Verkeersdoeleinden/wegverkeer (artikel 46). Artikel 46 lid 3 bepaalt dat de wegen overeenkomstig vastgestelde dwarsprofielen moeten worden ingericht.

Ad. 2. Ter hoogte van Rijnkade 20, Boven Vredenburg, Clarenburg tot Rijnkade 3 vigeert het plan "Hoog Catharijne"; (H. C. uitwerkingsplan 1-2, H.C. uitwerkings- en wijzigingsplan II-2, en H.C. uitwerkingsplan II-3 Op de bestemmingsplankaarten staan dwarsprofielen aangegeven. De gronden waarop het terugbrengen van 'water' is gesitueerd, hebben de bestemming 'openbare weg' (artikel 14)

Ad. 3. Ter hoogte van de Mariaplaats vigeert het plan Bestemmingsplan "Oude stad" deelplan Achter Clarenburg" vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 17 februari 1983 Goedgekeurd door GS d.d. 22 mei 1984; dit plan reikt echter alleen over een stuk van de Rijnkade en niet over de Catharijnebaan

Ad. 4. Ter hoogte van de Mariaplaats ten oosten daarvan vigeert het plan Voorschriften "Verordening voor de bebouwde kom (v.b.k.) vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 maart 1958 Goedgekeurd door GS d.d. 14 juli 1958 1^e herziening 1962; 2^{de} herziening 1966 en 3^{de} herziening 1974

Ad .5. Ter hoogte van het Moreelsepark vigeert het plan Bestemmingsplan Catharijnesingel Noord; vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 10 maart 1994 Goedgekeurd door GS d.d 25 oktober 1994
De bestemmingsplankaart geeft aan het tracé van de te herstellen singel is gesitueerd op gronden met de bestemming "verkeersdoeleinden Wegen VW (artikel 13).

Ad. 6 Bestemmingsplan Springweg e.o. vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 december 1984 Goedgekeurd door GS d.d. 14 april 1987 .

Het tracé van de te herstellen singel valt in de bestemming "verkeersdoeleinden, wegverkeer 1" vervolgens zijn er vastgestelde wegprofielen (artikel 69) Daarnaast valt het ook in openbaar groengebied (artikel 62).

Toepassing artikel 6 Wet op de ruimtelijke ordening

Eerst nadat bestemmingsplan Catharijnesingel van kracht is geworden, kan op een verzoek om een (tegemoetkoming) vergoeding van planschade door de gemeenteraad worden beslist. Bij die beslissing kan in beginsel worden vastgesteld dat de eventuele schade, in casu waardevermindering van de omliggende percelen, het rechtstreekse gevolg is van de realisering van het terugbrengen van water in de singel met het oprichten van kademuren, trappen en bruggen en of deze schade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de verzoeker dient te blijven.

Vervolgens dient te worden nagegaan:

- of de verzoeker ten opzichte van de bepalingen van het "oude bestemmingsplan" in een nadeliger positie is komen te verkeren;
- of bij een nadeliger positie zich daadwerkelijk waardevermindering voordoet en tenslotte;
- of die waardevermindering op de voet van artikel 6 lid 1 en lid 2 Wro voor vergoeding in aanmerking komt.

Wij wijzen erop dat artikel 6 Wro geen betrekking heeft op feitelijke veranderingen van de situatie ter plaatse. Het gaat uitsluitend om de mutaties in planologische zin. Het vereiste causale verband achten wij in de voorliggende situatie aanwezig. Op grond van het nu vigerende bestemmingsplan is het realiseren van het terugbrengen van water in de singel met het oprichten van kademuren, trappen en bruggen immers niet voorzien. Hierna wordt daar nader op ingegaan.

Bij de planologische vergelijking dient de vigerende bestemming vergeleken te worden met de nieuwe. Hierbij dient tweezijdig gekeken te worden naar de maximale invulling van het planologische regime. In casu dient de voorgenomen realisatie van water in de singel met het oprichten van kademuren, trappen en bruggen afgezet te worden tegen de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden.

De vigerende bestemming bestaat uit het navolgende

Ad. 1 Op het te ontwikkelen weggedeelte mag geen water aangelegd worden ten behoeve van ontsluiting/verbinding van de oude stad met Hoog Catharijne. Tevens mag het huidige gebruik niet gewijzigd worden van de huidige bestemming "Verkeersdoeleinden/wegverkeer" naar een bestemming met een waterfunctie.

Ad. 2 Op het te ontwikkelen weggedeelte mag geen water aangelegd worden ten behoeve van ontsluiting/verbinding van de oude stad met Hoog Catharijne, dit is in strijd met de op de plankaart aangegeven dwarsprofielen. Tevens mag het huidige gebruik niet gewijzigd worden van "openbare weg" naar een waterfunctie.

Ad. 3 Dit plan heeft geen invloed op het te realiseren water;

Ad. 4 Op de plankaart staat het te ontwikkelen water aangegeven als VBK – geel, waarbij art 3 een nadere omschrijving geeft. Dit heeft met name op de bestaande bebouwing invloed en niet zo zeer de invulling van de openbare ruimte wegen etc.

Ad. 5 Op het te ontwikkelen weggedeelte mag geen water aangelegd worden ten behoeve van ontsluiting/verbinding van de oude stad met Hoog Catharijne, dit is in strijd met de op de plankaart aangegeven bestemming Verkeersdoeleinden. Een waterfunctie komt er niet in voor.

Ad. 6 Op het te ontwikkelen weggedeelte c.q. openbaar groen mag geen water aangelegd worden ten behoeve van ontsluiting/verbinding van de oude stad met Hoog Catharijne, dit is in strijd met de op de plankaart aangegeven bestemmingen Verkeersdoeleinden, wegverkeer 1 en Openbaar groengebied, OG. Een waterfunctie komt er niet in voor

Nadere vergelijking tussen “oude bestemming” en “nieuwe bestemming”

De realisatie van water en de daarbij behorende bouwwerken in het plangebied Catharijnesingel kan voor de direct omliggende percelen nadelige gevolgen hebben.

Bij de afweging dient tevens het te realiseren water en de daarvan ingeschatte overlast richting de omgeving betrokken te worden. De conclusie hiervan is, dat het gebruik op grond van onderdelen van de vigerende bestemmingsplanvoorschriften niet is toegestaan.

Bepaling van de eventuele schade

Door het realiseren van realisatie van water in de singel, zullen de direct omliggende woningen/bedrijven wellicht een waardedaling kunnen ondergaan.

Ten aanzien van de bepaling van een waardedaling dienen volgens vaste jurisprudentie, emotionele en subjectieve gevoelens of schadecomponenten van de betreffende eigenaar buiten beschouwing te blijven. Er zal zo goed mogelijk worden ingeschat of een redelijk handelend koper straks, na realisering van de singel, een lagere koopsom zou willen betalen voor de betreffende onroerende zaak, dan hij zou hebben gedaan onder de maximale planologische invulling van het vigerende bestemmingsplan

In dit kader wordt de toekomstige situatie van het navolgende gebied nader omschreven :

Het feit dat de doorgaande verbinding zal verdwijnen zal dit tot gevolg hebben dat het aantal verkeersbewegingen (autobewegingen) per etmaal van 30.000 zoals nu het geval is teruggebracht worden door de realisatie en herinrichting van het aanliggende openbaar gebied tot 9.000 bewegingen (bestemmingsverkeer, inclusief parkeren bezoekers bedrijven van parkeergarages). Daarnaast zal de herinrichting van het openbare gebied er toe leiden dat een hoogwaardige ontwikkeling tot stand komt voor werken, wonen en voorzieningen. Daarbij is in ogenschouw genomen dat de aanliggende woningen en bedrijven waaronder parkeergarages bereikbaar blijven.

Het bovenstaande in acht nemende zal er toe leiden dat er naar mijn mening geen planologische verslechtering op zal treden zodat er niet wordt toegekomen om eventuele waardedaling per object nader te onderzoeken. Feitelijk treedt er naar mijn mening geen een planologische verslechtering op.

2. Beschrijving van het plangebied en de naaste omgeving gelegen aan de spoorzijde van de Catharijnesingel (zuidzijde)

De woningen en bedrijfspanden gelegen aan de Catharijnesingel (figuur 1) zal door realisatie van het water in de singel niet meer langs een doorgaande weg komen te liggen. Door herstel van de Catharijnesingel, het oprichten van kademuren, trappen en bruggen, komt die verbinding op die plek te vervallen.

Het voornoemde gebied is thans in gebruik als openbare weg. De objecten die langs het plangebied bestemmingsplan Catharijnesingel staan betreffen met name woningen, bedrijfsgebouwen en parkeergarages. Vanuit betreffende objecten aan de Catharijnesingel is direct uitzicht op de te realiseren een singel (water), kademuren, trappen en bruggen. Aan de noordzijde grenst het terrein aan de openbare weg met daarachter woningen en bedrijven en aan de zuidzijde aan de openbare weg met daarachter woningen en bedrijven, daarnaast zijn er herinrichtingsplannen van het openbare gebied met de bestemming wegverkeer. Op voorhand dient vermeld te worden dat het bestemmingsplan Catharijnesingel voor grote delen in overeenstemming is met de vigerende bestemmingsplannen.

Beoordelingskader

Uitgangspunt voor de gevraagde advisering is de jurisprudentie, die is gevormd over de toepassing van artikel 6 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Ingevolge de in dit artikel vastgelegde schadevergoedingsregeling kent de gemeenteraad aan een belanghebbende, die ten gevolge van wijziging van het planologische regime, schade lijdt of zal lijden die niet te zijnen laste behoort te blijven en waarvan vergoeding niet door onteigening of anderszins is verzekerd, een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schadevergoeding toe.

De criteria voor de toekenning van planschadevergoeding zijn ontwikkeld in de over de toepassing van dit wetsartikel gevormde jurisprudentie. Daaruit blijkt bijvoorbeeld dat sprake kan zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade bij:

- het ontstaan van een onevenredige inbreuk op de privacy van belanghebbende door nabije (woon)bebouwing;
- het vervallen van dan wel een onevenredige beperking van vrij uitzicht hetgeen leidt tot een waardevermindering;
- een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid;
- een onevenredige beperking van de mogelijkheden tot het uitoefenen van een beroep of bedrijf;
- een uit de planologische wijziging voortvloeiende verslechtering van de milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling etc).

Het herstel van de Catharijnesingel

Uit de toegezonden stukken, te weten Projectbeschrijving ten behoeve van het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing voor het herstel van de Catharijnesingel te Utrecht d.d. 9 april 2009 blijkt, dat het de bedoeling is dat de gemeente Utrecht het voornemen heeft om de Catharijnesingel te herstellen/realiseren en daartoe tevens verscheidene kademuren, trappen en bruggen worden opgericht. De ontwikkeling van de Catharijnesingel maakt onderdeel uit van een integrale ontwikkeling van het Stationsgebied in Utrecht. De nieuwe openbare ruimte van de Catharijnesingel krijgt een vanzelfsprekende aansluiting op het omliggende stedelijke gebied. Dit komt vooral tot uitdrukking in de aansluiting op stedelijke groenstructuur, waterstructuur, infrastructurele routes en in de aansluitingen op de aanliggende gebouwencomplexen.

Planologie

Ad 1.

Ter hoogte van het Smakkelaarsveld vigeert het plan "Smakkelaarsveld". Het tracé van de te herstellen singel is deels gesitueerd op gronden met de bestemming Wegverkeer A. Ook artikel 12 bepaalt, dat de wegen moeten worden ingericht overeenkomstig vastgestelde dwarsprofielen.

Het tracé van de te herstellen singel is deels gesitueerd op gronden met de bestemming Wegverkeer B. Ook is in artikel 13 lid 3 bepaalt dat er wegen overeenkomstig de vastgestelde dwarsprofielen moeten worden ingericht. Een deel van het project ligt op de gronden met de bestemming "Groenvoorzieningen"

Ad. 2.

Ter hoogte van Rijnkade 20, Boven Vredenburg, Clarenburg tot Rijnkade 3 en Gildekwartier vigeert het plan "Hoog Catharijne"; (H. C. uitwerkingsplan 1-2, H.C. uitwerkings- en wijzigingsplan II-2, en H.C. uitwerkingsplan II-3

Op de bestemmingsplankaarten staan dwarsprofielen aangegeven. De gronden waarop het terugbrengen van 'water' is gesitueerd, hebben de bestemming 'openbare weg' (artikel 14)

Ad. 3.

Ter hoogte van de Moreelsepark ten westen daarvan vigeert het plan Voorschriften "Verordening voor de bebouwde kom (v.b.k.) vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 maart 1958 Goedgekeurd door GS d.d. 14 juli 1958 1^e herziening 1962; 2^{de} herziening 1966 en 3^{de} herziening 1974

Ad .4.

Ter hoogte van het Moreelsepark vigeert het plan Bestemmingsplan Catharijnesingel Noord; vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 10 maart 1994 Goedgekeurd door GS d.d. 25 oktober 1994

De bestemmingsplankaart geeft aan het tracé van de te herstellen singel is gesitueerd op gronden met de bestemming "verkeersdoeleinden Wegen VW (artikel 13).

Ad. 5.

Bestemmingsplan Springweg e.o. vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 december 1984 Goedgekeurd door GS d.d. 14 april 1987 .

Het tracé van de te herstellen singel valt in de bestemming "verkeersdoeleinden, wegverkeer 1" vervolgens zijn er vastgestelde wegprofielen (artikel 69) Daarnaast valt het ook in openbaar groengebied (artikel 62).

Toepassing artikel 6 Wet op de ruimtelijke ordening

Eerst nadat de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van kracht is geworden, kan op een verzoek om een (tegemoetkoming) vergoeding van planschade door de gemeenteraad worden beslist. Bij die beslissing kan in beginsel worden vastgesteld dat de eventuele schade, in casu waardevermindering van de omliggende percelen, het rechtstreekse gevolg is van de realisering van het terugbrengen van water in de singel met het oprichten van kademuren, trappen en bruggen en of deze schade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de verzoeker dient te blijven.

Vervolgens dient te worden nagegaan:

- of de verzoeker ten opzichte van de bepalingen van het "oude bestemmingsplan" in een nadeliger positie is komen te verkeren;
- of bij een nadeliger positie zich daadwerkelijk waardevermindering voordoet en tenslotte;
- of die waardevermindering op de voet van artikel 6 lid 1 en lid 2 Wro voor vergoeding in aanmerking komt.
- of die waardevermindering onder artikel 6 lid 2 Wro valt (maatschappelijk risico 2 %)

Wij wijzen erop dat artikel 6 Wro geen betrekking heeft op feitelijke veranderingen van de situatie ter plaatse.

Het gaat uitsluitend om de mutaties in planologische zin

Het vereiste causale verband achten wij in de voorliggende situatie aanwezig. Op grond van het nu vigerende bestemmingsplan is het realiseren van het terugbrengen van water in de singel met het oprichten van kademuren, trappen en bruggen immers niet voorzien.

Bij de planologische vergelijking dient de vigerende bestemming vergeleken te worden met de nieuwe. Hierbij dient tweezijdig gekeken te worden naar de maximale invulling van het planologische regime. In casu dient de voorgenomen realisatie van water in de singel met het oprichten van kademuren, trappen en bruggen afgezet te worden tegen de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden.

De vigerende bestemming bestaat uit het navolgende

Ad. 1

Op het te ontwikkelen weggedeelte mag geen water aangelegd worden ten behoeve van ontsluiting/verbinding van de oude stad met Hoog Catharijne. Het huidige gebruik mag niet gewijzigd worden, van 'Wegverkeer A', naar een waterfunctie.

Voorts geeft artikel 12 aan dat de wegen moeten worden ingericht overeenkomstig vastgestelde dwarsprofielen. Er zal worden afgeweken van deze profielen als de Catharijnebaan wordt ingericht als singel.

Daarnaast ligt een deel van het project op gronden met de bestemming 'Wegverkeer B', een waterfunctie valt niet binnen deze bestemming. Bovendien geeft art 13 lid 3 aan dat de wegen overeenkomstig de vastgestelde dwarsprofielen moeten worden ingericht. Er zal worden afgeweken van deze profielen als een deel van de weg wordt ingericht als singel. Ook dit is strijdig.

Een deel van het project ligt op gronden met de bestemming "Groenvoorzieningen". Een waterfunctie past niet binnen deze bestemming.

Ad. 2

Op het te ontwikkelen weggedeelte mag geen water aangelegd worden ten behoeve van ontsluiting/verbinding van de oude stad met Hoog Catharijne, dit is in strijd met de op de plankaart aangegeven dwarsprofielen. Tevens mag het huidige gebruik van openbare weg niet gewijzigd worden naar een waterfunctie.

Ad. 3.

Op de plankaart staat het te ontwikkelen water aangegeven als VBK – geel, waarbij art 3 een nadere omschrijving geeft. Dit heeft met name op de bestaande bebouwing invloed en niet zo zeer de invulling van de openbare ruimte, wegen, etc.

Ad. 4.

Op het te ontwikkelen weggedeelte mag geen water aangelegd worden ten behoeve van ontsluiting/verbinding van de oude stad met Hoog Catharijne, dit is in strijd met de op de plankaart aangegeven bestemming Verkeersdoeleinden Wegen VW. Een waterfunctie komt er niet in voor

Ad. 5.

Op het gedeelte van het te ontwikkelen weggedeelte c.q. openbaar groen mag geen water aangelegd worden ten behoeve van ontsluiting/verbinding van de oude stad met Hoog Catharijne, dit is in strijd met de op de plankaart aangegeven bestemmingen Verkeersdoeleinden, wegverkeer 1 en Openbaar groengebied, OG. Een waterfunctie komt er niet in voor

Nadere vergelijking tussen “oude bestemming” en “nieuwe bestemming”

De realisatie van water en de daarbij behorende bouwwerken op de Catharijnebaan kan voor de direct omliggende percelen nadelige gevolgen hebben.

Bij de afweging dient tevens het te realiseren water en de daarvan ingeschatte overlast richting de omgeving betrokken te worden. De conclusie hiervan is, dat het gebruik op grond van onderdelen van de vigerende bestemmingsplanvoorschriften niet is toegestaan.

Bepaling van de eventuele schade

Door het realiseren van realisatie van water in de singel, zullen de direct omliggende woningen/bedrijven wellicht een waardedaling kunnen ondergaan.

Ten aanzien van de bepaling van een waardedaling dienen volgens vaste jurisprudentie, emotionele en subjectieve gevoelens of schadecomponenten van de betreffende eigenaar buiten beschouwing te blijven.

Er zal zo goed mogelijk worden ingeschat of een redelijk handelend koper straks, na realisering van de singel, een lagere koopsom zou willen betalen voor de betreffende onroerende zaak, dan hij zou hebben gedaan onder de maximale planologische invulling van het vigerende bestemmingsplan

In dit kader wordt de toekomstige situatie van het navolgende gebied nader omschreven :

Het feit dat de west oost verbinding zal verdwijnen zal dit tot gevolg hebben dat het aantal verkeersbewegingen (autobewegingen) per etmaal van 30.000 zoals nu het geval is teruggebracht worden door de realisatie en herinrichting van het aanliggende openbaar gebied tot 9.000 bewegingen (bestemmingsverkeer, inclusief parkeren bezoekers bedrijven van parkeergarages. Daarnaast zal de herinrichting van het openbare gebied er toe

leiden dat het een hoogwaardige ontwikkeling tot stand komt voor werken, wonen en voorzieningen. Daarbij is in ogenschouw genomen dat de aanliggende woningen en bedrijven waaronder parkeergarages bereikbaar zijn en dat er nog steeds mogelijkheden zijn om van west naar oost te gaan en van noord naar zuid.

Het bovenstaande in acht nemende zal er toe leiden dat er naar mijn mening geen planologische verslechtering op zal treden zodat er niet wordt toegekomen om eventuele waardedaling per object nader te onderzoeken.

Feitelijk treedt er naar mijn mening geen een planologische verslechtering op.

Resumé

Samenvattend zal ten gevolge van de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan Catharijnesingel waarin het herstel van de Catharijnesingel e.o. wordt mogelijk gemaakt voor de directe omgeving van het plangebied naar mijn mening geen waardevermindering kunnen ontstaan.

Opmerkingen

Er is een risico dat er sprake is van een daling van het parkeren in de parkeergarages, op dit moment ga ik uit van de ter beschikking gestelde nieuwe voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad waarin staat aangegeven dat de bereikbaarheid en bewegwijzering van zodanige aard zal zijn dat dit niet te verwachten is. Ook de toegankelijkheid (aanrij route bedrijven / parkeergarage etc.) worden niet als probleem gezien. Zelf zie ik daar wel een risico. Onveiligheid, overlast etc. zouden er toe kunnen leiden dat op bepaalde tijdstippen minder gebruik wordt gemaakt van bijv. de parkeergarage.

Vervolgens zie ik nog een risico voor bewoners woonachtig boven "nieuwe horeca" en nabij de opstaptelek van rondvaarbussen. Alleen kan ik op dit moment niet inschatten wat het effect zal zijn ten opzichte van het terugbrengen van het aantal autobewegingen. Dit zal in een later stadium wellicht beter uitgezocht kunnen worden.

Ten slotte zullen er een aantal ondergrondse verbindingen tot stand gebracht worden, daar waar zij vanaf maaiveld naar beneden gaan en omgekeerd kan stagnatie ontstaan waardoor zich in de directe omgeving van de tunnelmond waardedaling kan ontstaan. Op dit moment is dit niet in te schatten.

Bovengenoemde risico's vallen voor een groot gedeelte binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade in het maatschappelijk verkeer.

De hierboven genoemde bevindingen moeten, zoals eerder aangegeven, als indicatief worden aangemerkt. Enerzijds omdat geen volledige taxatie van de omliggende objecten/woningen/percelen kon worden uitgevoerd en anderzijds dat het herstel van de Catharijnesingel nog niet is voltooid. Het advies betreft dan ook een risicoanalyse, waarbij het geenszins is uitgesloten dat een volledige planschadebeoordeling door de schadebeoordelingscommissie tot andere uitkomsten kan leiden. Niettemin wordt aanbevolen met de bevindingen rekening te houden bij de ontwikkeling van het bouwplan. Wij aanvaarden ten aanzien van de inhoud van dit advies geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.