Risico-inventarisatie planschade

met betrekking tot de vernieuwing en uitbreiding van het Entreegebouw (Westblok), in het kader van de herstructurering van het winkelcentrum Hoog Catharijne te Utrecht

projectnr. 198821 (oud: 172989.01)
revisie 05
november 2010

Opdrachtgever

Hoog Catharijne B.V.
t.a.v. dhr. E. Woerde
Postbus 8243
3503 RE Utrecht

datum vrijgave	beschrijving revisie 05	goedkeuring	vrijgave
november 2010	actualisatie	P. Engel Sotomayor	A.E. Hoogeveen-Terlouw

Inhoud

Blz.

1	Opdracht	2
2	Deskundigen	2
3	Overleg	2
4	Opname ter plaatse	3
5	De overgelegde documenten	3
6	Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro	3
7	De locatie	5
8	Het vigerende planologische regime	9
9	De voorgenomen ontwikkeling	21
10	Planologische vergelijking	24
11	Eindoordeel	29

1 Opdracht

Bij mondelinge toezegging in april 2007 en bevestigd bij brief van 25 mei 2007, ontvangen op 29 mei 2007, heeft opdrachtgever, namens initiatiefnemer Corio B.V., de opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een risico-inventarisatie planschade met betrekking tot de vernieuwing en uitbreiding van Hoog Catharijne en in het bijzonder het Entreegebouw (het Westblok). Ten behoeve van deze nieuwbouw zal, omdat het voornemen niet past binnen het ter plaatse vigerende planologische regime, een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) worden doorlopen.

Bij brief van 15 mei 2009 heeft Corio Vastgoed Ontwikkeling B.V. de opdracht bevestigd voor het nader motiveren op een tweetal onderdelen van de risico-inventarisatie planschade Westblok d.d. 14 december 2007(kenmerk: 172989.01).

2 Deskundigen

Als deskundigen zijn opgetreden mevrouw mr A E. Hoogeveen-Terlouw, mevrouw mr. A. Brouwer, de heer ir. M.Th. Haak, mevrouw mr. drs. M.I. Jaarsma en mevrouw P. Engel Sotomayor LL.M .

3 Overleg

Op 4 april 2007 is het dossier besproken met de heer ir. E. Woerde (verbonden aan Hoog Catharijne B.V.). De toen verkregen informatie betreft met name kaartmateriaal en uitleg over de voorgenomen ontwikkeling. Voorts heeft diverse malen telefonisch overleg met de heer E. Woerde plaatsgevonden.

Op 12 april 2007 is het dossier besproken met de heer H. Pathuis en de heer ir. J.R. Deutekom, beiden verbonden aan projectorganisatie Stationsgebied. De toen verkregen informatie betreft met name kaartmateriaal van de voorgenomen ontwikkeling.

Met enkele medewerkers van de gemeente Utrecht is begin mei 2007 telefonisch contact geweest ter aanvulling en verduidelijking van de beschikbare planologische informatie.

De heer ir. E. Woerde heeft eind november 2007 telefonisch laten weten dat de plannen enigszins zijn aangepast. Vervolgens is aanvullende informatie ontvangen.

Naar aanleiding van opmerkingen van Stedebouw op de risico-inventarisatie planschade d.d. 14 december 2007, heeft de heer B. Banning van Corio Vastgoed Ontwikkeling B.V., Oranjewoud verzocht de nodige aanpassingen uit te voeren. Deze aanpassingen betreffen de planologische vergelijking op bladzijde 26 en bladzijde 28 van het onderhavige rapport.

In verband met invoering van de Wro heeft de heer B. Banning van Corio Vastgoed Ontwikkeling B.V., Oranjewoud in oktober 2010 verzocht een actualisatie uit te voeren.

4 Opname ter plaatse

Op 12 april 2007 en op 8 juli 2007 is de locatie van de voorgestane ontwikkeling en de nabije omgeving daarvan bezichtigd.

5 De overgelegde documenten

Ten behoeve van het opstellen van de risico-inventarisatie planschade zijn de navolgende stukken als uitgangspunt genomen:

- een uittreksel van het bestemmingsplan "Hoog Catharijne";
- een uittreksel van de kaart en de voorgenomen voorschriften van het "Uitwerkingsplan I-2 ex artikel 15 van het bestemmingsplan Hoog Catharijne";
- een uittreksel van de kaart en de voorgenomen voorschriften van het "Uitwerkingsplan II-2 ex artikel 15 van het bestemmingsplan Hoog Catharijne";
- set plattegrondschetsen, dwarsdoorsneden, contouren nieuwe bebouwing, en een schematisch overzicht bouwdelen (ten behoeve van de procedure ex artikel 19 WRO), Altoon + Porter Architects en Van den Oever Zaaijer & P Architecten, d.d. 11 december 2006, 19 maart 2007, 13 februari 2007 respectievelijk 28 maart 2007;
- set plattegrondschetsen, dwarsdoorsneden, contouren nieuwe bebouwing (aangepaste ontwerpen), Altoon + Porter Architects en Van den Oever Zaaijer & P Architecten, d.d. 23 oktober, 24 oktober respectievelijk 2 november 2007.

6 Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening luidt als volgt:

1. Burgemeester en wethouders kennen 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 een in het tweede lid 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.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
    a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
    b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d;
    c. een krachtens een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 verleende ontheffing;
    d. een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29, 3.40, 3.41 of 3.42;
    e. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18, tweede lid, en artikel 3.20, vijfde lid;
    f. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voorzover die bepaling een weigeringsgrond bevat als

bedoeld in de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of 3.20, derde lid, onder b, dan wel artikel 44, eerste lid, onder f of g van de Woningwet;

g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Voor een inhoudelijke beoordeling van de aanvraag om tegemoetkoming van de schade dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het oude planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden. Onder de Wet ruimtelijke ordening vormen - anders dan onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening - uitwerkingsplannen en binnenplanse vrijstellingen of ontheffingen een zelfstandige grondslag voor planschade.

Indien een aanvrager door het nieuwe planologische regime in een planologisch nadeliger positie is gebracht, zal moeten worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook heeft vertaald in planschade. Daarvoor zal het desbetreffende object dienen te worden gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de planologische mutatie in werking is getreden.

Omdat bij een risicoanalyse planschade de peildatum nog niet vaststaat, gaan wij uit van datum opname. Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze geobjectiveerd te worden vastgesteld. Dit wil zeggen dat dient te worden geabstraheerd van de persoonlijke perceptie van aanvrager. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologisch nadeel. Voor de vaststelling van de omvang van inkomensschade wordt veelal aangesloten bij berekeningsmethoden die in het onteigeningsrecht gebruikelijk zijn.

Ingevolge artikel 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening dient vervolgens te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van aanvrager dient te blijven. Daarbij dienen burgemeester en wethouders in ieder geval te betrekken de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, maar ook de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Ingevolge artikel 6.1 Wro dient daarnaast beoordeeld te worden of de schade anderszins is verzekerd (wat bijvoorbeeld kan blijken uit een grondtransactie). In het kader van een risicoanalyse planschade worden de zojuist genoemde omstandigheden niet nader onderzocht, omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie bovendien in de regel ontbreekt.

De Wet ruimtelijke ordening regelt verder dat schade, die binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft. Dit betekent dat eigenaren van onroerende zaken en exploitanten van bedrijven die schade lijden door ontwikkelingen die plaatsvinden op onroerende zaken die in de nabijheid van hun percelen gelegen zijn, de schade slechts vergoed krijgen als (en voor zover) de schade meer bedraagt dan 2% van de waarde van hun onroerende zaak c.q. hun inkomen voorafgaand aan de planologische wijziging. In gevallen dat het schadeveroorzakende besluit betrekking heeft op het eigen perceel, kan wel sprake zijn van volledige schadevergoeding.

Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving en deze indicatie tot uitdrukking

wordt gebracht in een specifiek bedrag, is het niet uitgesloten dat de adviseur die door burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in planschade advies uit te brengen, te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de ons thans bekende jurisprudentie, welke in de toekomst zal kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten bezichtigd vanaf de openbare weg en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de beoordeling. Ten slotte is het rechterlijk oordeel uiteindelijk beslissend voor de definitieve beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade.

7 De locatie

Afbeelding 1: situering projectgebied (overgenomen uit: "Travelmanager ").

Afbeelding 2: satellietbeeld van het projectgebied en omgeving (overgenomen van Google Maps Nederland).

Het stuk grond waarop de bouwplannen betrekking hebben (hierna gemakshalve te noemen: het projectgebied) betreft globaal de gronden behorende tot het oostelijke gedeelte van het huidige winkelcentrum Hoog Catharijne tot aan de Rijnkade, een westelijk gedeelte van het Vredenburgplein en de huidige Radboudtraverse, die is gesitueerd boven de Rijnkade en de Catharijnebaan, alsmede een daaromheen gelegen strook grond. Tot slot behoort een zeer klein gebied, gelegen in het westelijk deel van Hoog Catharijne, tot het projectgebied.

Het projectgebied is circa 55.000 m^2 groot (exclusief de appartementen) en omvat diverse bouwlagen. Het winkeloppervlak bedraagt circa 34.000 m^2; het openbaar gebied inclusief passages bedraagt circa 11.000 m^2. Circa 10.000 m^2 is gereserveerd voor overige functies waaronder een museum, kantoren en leisure. Het deel van de ontwikkeling dat het huidige oostelijke gedeelte van Hoog Catharijne beslaat, is gesitueerd ten westen van het Vredenburgplein, ten noorden en ten westen van het Vroom & Dreesmann gebouw en ten zuiden van het huidige Muziekgebouw. Het Entreegebouw wordt gerealiseerd op een stuk grond dat mede een circa 15 m breed gedeelte van het huidige Vredenburgplein omvat. Aan de westzijde grenst het oostelijke gedeelte van Hoog Catharijne op straatniveau aan de Rijnkade en de daarnaast gelegen Catharijnebaan; op voetgangersniveau behoort de Radboudtraverse ook tot het projectgebied. Aan de zijde van het Vredenburgplein bevindt zich het gebouw dat aan Peek & Cloppenburg wordt verhuurd. Ten noordoosten grenst dit gebouw nagenoeg aan het huidige muziekcentrum. Een traverse vormt een verbinding tussen Hoog Catharijne en het muziekcentrum.

Afbeelding 3: het huidige Peek & Cloppenburg gebouw. Op de voorgrond bevindt zich het Vredenburgplein, op de achtergrond een appartementencomplex.
Afbeelding 4: de huidige entree van Hoog Catharijne aan het Vredenburgplein met daaromheen gelegen winkels en horecagelegenheden.

Ten oosten van het pand dat toebehoort aan Vroom & Dreesmann, bevinden zich op straatniveau enkele winkelpanden met een ingang aan de straat Achter Clarenburg. Boven deze winkelpanden bevindt zich een parkeergarage.

Afbeelding 5: de ingang van Hoog Catharijne aan de Achter Clarenburg met daarboven de parkeergarage.
Afbeelding 6: enkele winkelpanden aan de Achter Clarenburg met daarboven de parkeergarage naast de Vroom & Dreesmann.

Op straatniveau bevinden zich aan de zijde van het Vredenburgplein enkele winkelpanden en horecagelegenheden alsmede een grote voetgangerspassage met in het midden daarvan (rol)trappen. Aan de zijde van de Rijnkade bevindt zich op straatniveau met name opbergruimte. In de kelderlaag bevindt zich een grote parkeergarage. Op voetgangersniveau bevinden zich in het oostelijke gedeelte van Hoog Catharijne met name winkels, restaurants en voetgangerspassages. De derde en vierde laag op voetgangersniveau zijn grotendeels in gebruik als kantoorruimte.

Afbeelding 7: een voetgangerspassage op straatniveau, bij de ingang aan het Vredenburgplein.
Afbeelding 8: de voetgangerspassage bezien vanaf voetgangersniveau.

De Radboudtraverse vormt een verbinding op voetgangersniveau tussen het westelijke gedeelte van Hoog Catharijne en het oostelijke gedeelte van Hoog Catharijne. De traverse bestaat uit twee lagen. Op voetgangersniveau is een voetgangerspassage met aan één zijde daarvan een rij winkels met (daarboven) opslagruimte aanwezig

Tot slot behoort tot het projectgebied het kantorenpand Singelborgh en een passage gesitueerd ten westen van de traverse. Deze passage en dit kantorenpand zijn gelegen binnen Hoog Catharijne, aan de andere zijde van de Catharijnebaan.

Afbeelding 9: de Radboudtraverse.
Afbeelding 10: kantorenpand Singelborgh, het gebouw gelegen op de voorgrond. Op de achtergrond een appartementencomplex.

De omliggende objecten en omgeving

Aan de overzijde van de straat Achter Clarenburg bevinden zich op straatniveau enkele winkels en horecagelegenheden met daarboven gelegen opslagruimtes en appartementen.

Binnen Hoog Catharijne bevindt zich het pand van Vroom & Dreesmann. De hoofdingang van dit gebouw bevindt zich op voetgangersniveau en komt uit op een voetgangerspassage binnen Hoog Catharijne. Het gebouw bestaat uit een kelderlaag, een beganegrondlaag en vijf verdiepingen.

Afbeelding 11: de tegenovergelegen objecten aan de Achter Clarenburg, bezien vanuit het noorden.
Afbeelding 12: de tegenovergelegen objecten aan de Achter Clarenburg, bezien vanuit het zuiden.

Op het Vredenburgplein wordt op woensdag, vrijdag en zaterdag een warenmarkt gehouden. Het plein is omzoomd met beleggingspanden, waarvan de plint overwegend in gebruik is bij detailhandelaars en horecaondernemers. De overige etages van deze panden zijn voornamelijk in gebruik als huurwoning/-kamer en opslagruimte. Op het plein bevindt zich een dagwinkel waarin een bloemist is gevestigd. Aan de overzijde en aan de zuidzijde van het Vredenburgplein bevinden zich diverse objecten, die op straatniveau veelal in gebruik zijn voor detailhandel en horeca met daarboven huurwoningen/-kamers, kantoorruimte en opslagruimte.

Afbeelding 13: de markt op het Vredenburgplein met daarachter enkele omliggende objecten.
Afbeelding 14: de Vroom & Dreesmann, de hoofdingang op voetgangersniveau.

Afbeeldingen 15 en 16: enkele omliggende objecten ten oosten van het projectgebied, aan de overzijde van het Vredenburgplein.

8 Het vigerende planologische regime

<u>"Bestemmingsplan Hoog Catharijne"</u>

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Hoog Catharijne". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Utrecht op 20 februari 1969 vastgesteld en verkreeg, voorzover hier van belang, goedkeuring bij besluit van gedeputeerde staten van Utrecht van 3 april 1970.

Conform het bestemmingsplan "Hoog Catharijne" zijn de gronden van het projectgebied deels bestemd voor "Wandelplein", voor "Citybebouwing C1" en voor "Openbare weg".

In artikel 15 van de planvoorschriften is een uitwerkingsplicht opgenomen, waaraan uitvoering is gegeven blijkens het "Uitwerkingsplan I-1 ex artikel 15 van het bestemmingsplan 'Hoog Catharijne der gemeente Utrecht'" (hierna: Uitwerkingsplan I-1) en het "Uitwerkingsplan II-2 ex artikel 15 van het bestemmingsplan Hoog Catharijne der gemeente Utrecht" (hierna: Uitwerkingsplan II-2).

"Uitwerkingsplan I-1"

De bestemming van de gronden is voor het grootste gedeelte uitgewerkt in het uitwerkingsplan "Uitwerking I-1 ex artikel 15 van het bestemmingsplan Hoog Catharijne der gemeente Utrecht", dat op 18 mei 1973 door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht werd vastgesteld, en, voorzover hier van belang, goedkeuring verkreeg bij besluit van gedeputeerde staten van Utrecht van 15 augustus 1973. Het plan werd kort nadien onherroepelijk van kracht, waarmee het deel is gaan uitmaken van het moederplan.

Het uitwerkingsplan I-1 is gebaseerd op het destijds vigerende artikel 11 van de WRO in combinatie met artikel 15, eerste lid van het bestemmingsplan "Hoog Catharijne". Op basis van het uitwerkingsplan gelden op straatniveau de bestemmingen OPG, W2 en W3. Voor enkele zeer kleine gebieden geldt voorts de bestemming V, V1, W1 of WA. Op voetgangersniveau gelden de bestemmingen W4, W, W2, V. Voor enkele zeer kleine gebieden geldt de bestemming W3 of WA.

Straatniveau

In dit plan is aan het projectgebied op straatniveau de bestemmingen OPG, W2, V1, W1 en WA gegeven. De bestemmingen op straatniveau bevinden zich op een hoogte tot ongeveer 9,30 m + N.A.P.

Afbeelding 16: de plankaart behorende bij het Uitwerkingsplan I-1, straatniveau.

Bestemming WA

Artikel 2 van de planvoorschriften ziet op de bestemming WA en luidt als volgt:

1. *De grond, aangeduid met WA, is bestemd voor een beganegrondlaag, voorzien van een volledige kelderlaag, deel uitmakend van een warenhuis, dat zich verder voortzet op en boven het voetgangersniveau.*
2. *De beganegrondlaag mag uitsluitend worden ingericht als winkelruimte met bijbehorende voorzieningen.*
3. *Van de kelderlaag mag ten hoogste 3200 m² uitsluitend worden ingericht als magazijn- en dienstruimte; het resterende deel mag uitsluitend worden ingericht als ruimte voor aan- en afvoer van goederen met bijbehorende voorzieningen, welke één geheel vormt met de ruimten voor aan- en afvoer van goederen onder de aangrenzende bestemmingen.*
4. *De kelderlaag mag voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend toegankelijk zijn via de expeditiehelling, genoemd in artikel 6.*

Bestemming W1

Artikel 3 van de planvoorschriften met betrekking tot de bestemming W1 luidt als volgt:

1. *De grond, aangeduid met W1, is bestemd voor een beganegrondlaag voorzien van een volledige kelderlaag.*
2. *De beganegrondlaag mag uitsluitend worden ingericht als winkel, toonzaal, café, restaurant en/of kapperssalon met bijbehorende voorzieningen, alsmede - voor zover nodig- ten behoeve van verticaal transport van personen en goederen.*
3. *De kelderlaag mag uitsluitend worden ingericht als ruimte voor aan- en afvoer van goederen met bijbehorende voorzieningen, welke één geheel vormt met de ruimten voor aan - en afvoer van goederen onder de aangrenzende bestemmingen.*
4. *De kelderlaag mag voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend toegankelijk zijn via de expeditiehelling, zoals genoemd in artikel 6.*
5. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de aard, de capaciteit en de plaats van de voorzieningen ten behoeve van het verticaal transport van personen en goederen.*

Bestemming W2

Artikel 4 van de planvoorschriften ziet op de bestemming W2 en luidt als volgt:

1. *De grond, aangeduid met W2, is bestemd voor een beganegrondlaag, voorzien van een kelderlaag.*
2. *De beganegrondlaag mag uitsluitend worden ingericht als winkel, toonzaal, cafe, restaurant, en/of kapperssalon met bijbehorende voorzieningen, alsmede - voorzover nodig- ten behoeve van verticaal transport van personen en goederen.*
3. *De kelderlaag mag uitsluitend worden ingericht als magazijn- en dienstruimte, stallingsruimte voor fietsen en/of als ruimte voor aan-en afvoer van goederen met bijbehorende voorzieningen, welke één geheel vormt met de ruimten voor aan-en afvoer van goederen onder de aangrenzende bestemmingen; de totale oppervlakte van de als magazijn- en dienstruimte en/of als stallingsruimte voor fietsen in te richten kelderlagen of gedeelten daarvan onder alle met W2 aangeduide gronden tezamen mag echter niet meer bedragen dan 1700 m².*
4. *De kelderlaag mag voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend toegankelijk zijn via de expeditiehelling, genoemd in artikel 6.*
5. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de aard, capaciteit en de plaats van de voorzieningen ten behoeve van het verticaal transport van personen en goederen.*

Bestemming W3

Artikel 5 van de planvoorschriften waarin de bestemming W3 is opgenomen, luidt als volgt:

1. *De grond, aangeduid met W3, is bestemd voor een beganegrondlaag, voorzien van twee kelderlagen*
2. *De beganegrondlaag mag uitsluitende worden ingericht als winkel, toonzaal, cafe, restaurant en/of kapperssalon met bijbehorende voorzieningen, alsmede - voor zover nodig- ten behoeve van verticaal transport van personen en goederen.*
3. *De bovenste kelderlaag mag uitsluitend worden ingericht als magazijn- en dienstruimte, stallingsruimte voor fietsen en/of als ruimte voor aan- en afvoer van goederen met bijbehorende voorzieningen, welke één geheel vormt met de ruimten voor aan- en afvoer van goederen onder de aangrenzende bestemmingen; de totale oppervlakte van de als magazijn- en dienstruimte en/of stallingsruimte voor fietsen in te richten kelderlagen of gedeelten daarvan ondere alle met W3 aangeduide gronden tezamen mag echter niet meer bedragen dan 1300 m².*
4. *De bovenste kelderlaag mag voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend toegankelijk zijn via de expeditiehelling, genoemd in artikel 6.*
5. *De onderste kelderlaag mag uitsluitend worden ingericht als toe- en uitgang voor de in artikel 8 genoemde ondergrondse parkeergarage en als stallingsruimte voor auto's, één geheel vormend met respectievelijk het in de onderste kelderlaag van de aangrenzende bestemming V1 in te richten gedeelte van de toe- en uitgang voor de ondergrondse parkeergarage en de stallingsruimte voor auto's, alsmede - voor zover nodig ten behoeve van verticaal transport van personen.*
6. *De stallingsruimte voor auto's mag voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend toegankelijk zijn via de ondergrondse parkeergarage.*
7. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de aard, capaciteit en de plaats van de voorzieningen ten behoeve van het verticaal transport van personen en goederen.*

Bestemming OPG

Artikel 8 van de planvoorschriften met de bestemming OPG luidt als volgt:

1. *De grond, aangeduid met OPG, is bestemd voor openbare weg, welke uitsluitend toegankelijk is voor voetgangers (voetgangersgebied) en welke is voorzien van twee kelderlagen.*
2. *Het voetgangersgebied mag slechts overeenkomstig deze bestemming worden ingericht en worden bebouwd met bouwwerken die nodig of passend zijn in een voetgangersgebied, zoals bouwwerken ten behoeve van verticaal transport van personen en goederen (liften, roltrappen, trappen en hellingbanen), vitrines, telefooncellen, terrassen, zitbanken en volières.*
3. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de aard, het aantal, de plaats en de afmetingen van de in lid 2 bedoelde bouwwerken.*
4. *De twee kelderlagen mogen uitsluitend worden ingericht als parkeergarage met bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van verticaal transport van personen.*
5. *De capaciteit van de parkeergarage mag maximaal 280 auto's bedragen.*
6. *De bovenzijde van de bovenste kelderlaag mag niet hoger zijn gelegen dan 2,75 m boven N.A.P.*
7. *De parkeergarage mag voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend bereikbaar zijn via de toe- en uitgang, genoemd in de artikelen 5 en 10.*

8. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de aard, de capaciteit en de plaats van de voorzieningen ten behoeve van het verticaal transport van personen.*

Bestemming V

Artikel 9 van de planvoorschriften ziet op de bestemming openbare weg en luidt als volgt:

1. *De grond, aangeduid met V, is bestemd voor openbare weg, welke uitsluitend toegankelijk is voor voetgangers (voetgangersgebied) en welke is voorzien van een kelderlaag.*
2. *Het voetgangersgebied mag slechts overeenkomstig deze bestemming worden ingericht en worden bebouwd met bouwwerken die nodig of passend zijn in een voetgangersgebied, zoals bouwwerken ten behoeve van verticaal transport van personen en goederen (liften, roltrappen, trappen en hellingbanen), vitrines, telefooncellen, terrassen, zitbanken en volières.*
3. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de aard, het aantal, de plaats en de afmetingen van de in lid 2 bedoelde bouwwerken.*
4. *Van de kelderlaag mag ten hoogste 950 m² uitsluitend worden ingericht als magazijn- en dienstruimte en/of stallingsruimte voor fietsen; het resterende deel mag uitsluitend worden ingericht als ruimte voor aan- en afvoer van goederen met bijbehorende voorzieningen, welke één geheel vormt met de ruimten voor aan- en afvoer van goederen onder de aangrenzende bestemmingen.*
5. *De kelderlaag mag voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend toegankelijk zijn via de expeditiehelling, genoemd in artikel 6.*
6. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de ligging en afmetingen van het voor aan- en afvoer bestemde deel van de kelderlaag.*

Bestemming V1

Artikel 10 van de planvoorschriften met betrekking tot de bestemming V1 luidt als volgt:

1. *De grond, aangeduid met V, is bestemd voor openbare weg, welke uitsluitend toegankelijk is voor voetgangers (voetgangersgebied) en welke is voorzien van een kelderlaag.*
2. *Het voetgangersgebied mag slechts overeenkomstig deze bestemming worden ingerichte en worden bebouwd met bouwwerken die nodig of passend zijn in een voetgangersgebied, zoals bouwwerken ten behoeve van verticaal transport van personen en goederen (liften, roltrappen, trappen en hellingbanen), vitrines, telefooncellen, terrassen, zitbanken en volières.*
3. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de aard, het aantal, de plaats en de afmetingen van de in lid 2 bedoelde bouwwerken.*
4. *Van de kelderlaag mag ten hoogste 950 m² uitsluitend worden ingericht als magazijn- en dienstruimte en/of stallingsruimte voor fietsen; het resterende deel mag uitsluitend worden ingericht als ruimte voor aan- en afvoer van goederen met bijbehorende voorzieningen, welke één geheel vormt met de ruimten voor aan- en afvoer van goederen onder de aangrenzende bestemmingen.*
5. *De kelderlaag mag voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend toegankelijk zijn via de expeditiehelling, genoemd in artikel 6.*
6. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van het voor aan- en afvoer bestemd deel van de kelderlaag.*

Bestemming Openbare weg

Artikel 11 van de planvoorschriften heeft betrekking op de bestemming "Openbare weg" en luidt als volgt:

1. *De grond, bestemd voor openbare weg, mag slechts overeenkomstig deze bestemming worden ingericht en slechts worden bebouwd met bouwwerken ten behoeve van verticaal transport van personen en goederen.*
2. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van bouwwerken van geringe omvang zoals telefooncellen, wachthuisjes en kiosken.*
3. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de aard, het aantal, de plaats en de afmetingen van de in lid 1 bedoelde bouwwerken.*

Voetgangersniveau

In dit plan zijn aan het projectgebied op voetgangersniveau de bestemmingen Voetgangersplateau, W, W2, W4 en Overbouwd voetgangersplateau gegeven. De bestemmingen op en boven voetgangersniveau bevinden zich boven de gronden die zijn bestemd op straatniveau. Voor zeer kleine gebieden binnen het projectgebied geldt voorts de bestemming W3 of WA.

Afbeelding 17: de plankaart behorende bij het Uitwerkingsplan I-1, voetgangersniveau.

Bestemming WA

Artikel 13 van de planvoorschriften met betrekking tot de bestemming WA luidt als volgt:

1. *Het gedeelte van het voetgangersniveau, aangeduid met WA, is bestemd voor een bebouwing, bestaande uit tenminste 3 en ten hoogste 5 lagen, deel uitmakend van een warenhuis, dat zich voortzet beneden het voetgangersniveau.*
2. *De bebouwing mag uitsluitend worden ingericht als winkelruimte met bijbehorende voorzieningen.*

3. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:*
   a. de op de tekening aangegeven grenzen van de bestemming WA ten behoeve van balkons, erkers en trappenhuizen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 m en de betreffende bouwdelen zich bevinden op de tweede bouwlaag of hoger;
   b. het bepaalde in lid 1 ten behoeve van een dakopbouw, mits deze niet hoger is dan 7,60 m, geen grotere oppervlakte heeft 2.100 m² en niet is ingericht als verkoopruimte, alsmede ten behoeve van onderdelen van luchtbehandelings-en liftinstallaties.

<u>Bestemming W</u>

Artikel 14 van de planvoorschriften met betrekking tot de bestemming W luidt als volgt:

1. *Het gedeelte van het voetgangersniveau, aangeduid met W, is bestemd voor een bebouwing uit één laag.*
2. *De bebouwing mag uitsluitend worden ingericht als winkel, toonzaal, cafe, restaurant en/of kapperssalon met bijbehorende voorzieningen, alsmede - voor zover nodig - ten behoeve van verticaal transport van personen en goederen.*
3. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de aard, de capaciteit en de plaats van de voorzieningen ten behoeve van verticaal transport van personen en goederen.*
4. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van onderdelen van luchtbehandelings- en liftinstallaties.*

<u>Bestemming W2</u>

Artikel 16 van de planvoorschriften met betrekking tot de bestemming W2 luidt als volgt:

1. *Het gedeelte van het voetgangersniveau, aangeduid met W2, is bestemd voor een bebouwing, bestaande uit twee lagen.*
2. *De eerste laag, voor zover niet bestemd voor overbouwd voetgangersplateau, alsmede de tweede laag, mogen uitsluitend worden ingericht als winkel, toonzaal, cafe, restaurant en/of kapperssalon met bijbehorende voorzieningen, alsmede -voor zover nodig- ten behoeve van verticaal transport van personen en goederen.*
3. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de aard, de capaciteit en de plaats van de voorzieningen ten behoeve van verticaal transport van personen en goederen.*
4. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van onderdelen van luchtbehandelings- en liftinstallaties.*

<u>Bestemming W3</u>

Artikel 17 van de planvoorschriften met betrekking tot de bestemming W3 luidt als volgt:

1. *Het gedeelte van het voetgangersniveau, aangeduid met W3, is bestemd voor een bebouwing, bestaande uit twee lagen, waarvan het dak is ingericht als parkeerplateau met bijbehorende voorzieningen.*
2. *De eerste laag, voor zover niet bestemd voor overbouwd voetgangersplateau, alsmede de tweede laag, mogen uitsluitend worden ingericht als winkel, toonzaal, cafe, restaurant en/of kapperssalon met bijbehorende voorzieningen, alsmede - voor zover nodig- ten behoeve van verticaal transport van personen en goederen.*

3. *Het parkeerplateau, genoemd in lid 1, mag ten dele worden overdekt en mag voor motorvoertuigen slechts bereikbaar zijn via de in artikel 19 genoemde parkeergarage.*
4. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de aard, de capaciteit en de plaats van de voorzieningen ten behoeve van verticaal transport van personen en goederen,*
5. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van onderdelen van luchtbehandelings- en liftinstallaties.*

Bestemming W4

Artikel 18 van de planvoorschriften met betrekking tot de bestemming W4 luidt als volgt:

1. *Het gedeelte van het voetgangersniveau, aangeduid met W4, is bestemd voor een bebouwing bestaande uit vier lagen.*
2. *De eerste en tweede laag mogen uitsluitend worden ingericht als winkel, toonzaal, cafe, restaurant en/of kapperssalon met bijbehorende voorzieningen, alsmede - voor zover nodig- ten behoeve van verticaal transport van personen en goederen.*
3. *De derde en vierde laag mogen uitsluitend worden ingericht voor sociale, culturele, en/of educatieve doeleinden met bijbehorende voorzieningen alsmede - voor zover nodig- ten behoeve van verticaal transport van personen en goederen.*
4. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de aard, de capaciteit en de plaats van de voorzieningen ten behoeve van verticaal transport van personen en goederen.*
5. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:*
   a. van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van onderdelen van luchtbehandelings- en liftinstallaties;
   b. van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van het inrichten van de tweede laag voor sociale, culturele en/of educatieve doeleinden.

Bestemming Overbouwd voetgangersplateau

Artikel 20 van de planvoorschriften met betrekking tot het overbouwd voetgangersplateau luidt als volgt:

1. *De gedeelten van het voetgangersplateau, bestemd voor overbouwd voetgangersplateau, mogen niet worden bebouwd.*
2. *De in lid 1 genoemde gedeelten mogen tot de tweede laag van de bestemming waarvan zij deel uitmaken, uitsluitend worden opgericht als onderdoorgang voor voetgangers.*
3. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van constructies ter ondersteuning van de overbouwing alsmede ten behoeve van vitrines.*

Bestemming Voetgangersplateau

Artikel 21 van de planvoorschriften dat ziet op de bestemming Voetgangersniveau luidt als volgt:

1. *Het gedeelte van het voetgangersniveau, aangeduid met V, is bestemd voor openbare weg, uitsluitend toegankelijk voor voetgangers (voetgangersplateau), door middel van een vide visueel verbonden met het voetgangersgebied op straatniveau en eventueel geheel of ten dele overdekt.*
2. *Het voetgangersplateau mag slechts overeenkomstig deze bestemming worden ingericht en mag uitsluitend worden bebouwd of overbouwd met bouwwerken die*

nodig of passend zijn in een voetgangersgebied, zoals bouwwerken ten behoeve van horizontaal en/of verticaal transport van personen en goederen (galerijen, liften, roltrappen, trappen, en hellingbanen), vitrines, telefooncellen, terrassen, zitbanken en volières.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:
a. de aard, het aantal, de plaats en de afmetingen van de in lid 2 bedoelde bouwwerken;
b. de plaats en de afmetingen van de in lid 1 bedoelde vide, voor zover als nodig is met het oog op het goed functioneren van het voetgangersniveau als zodanig.

"Uitwerkingsplan II-2"

Een klein gedeelte van de gronden is uitgewerkt in het uitwerkingsplan "Uitwerking II-2 ex artikel 15 van het bestemmingsplan Hoog Catharijne der gemeente Utrecht", dat op 18 mei 1973 door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht werd vastgesteld, en, voorzover hier van belang, goedkeuring verkreeg bij besluit van Gedeputeerde Staten op 15 augustus 1973. Het plan werd kort nadien onherroepelijk van kracht, waarmee het deel is gaan uitmaken van het moederplan.

Het uitwerkingsplan II-2 is gebaseerd op het destijds vigerende artikel 11 van de WRO in combinatie met artikel 15, eerste lid van het bestemmingsplan "Hoog Catharijne". Dit plan ziet slechts op een westelijk deel van het projectgebied. Het betreft hier het gebied dat ziet op de huidige Radboudtraverse en omgeving alsmede een westelijk gelegen stuk grond, aan de andere zijde van de Catharijnebaan. Ter plaatse van de huidige Radboudtraverse gelden de volgende bestemmingen. Op basis van het uitwerkingsplan geldt op straatniveau de bestemming Openbare weg. Op voetgangersniveau zijn de genoemde gronden bestemd voor V en W. Op boven voetgangersniveau zijn de gronden bestemd voor W en V. Ter plaatse van het reeds bestaande kantoorpand Singelborgh en de daarnaast gelegen overbouwing, gelden de volgende bestemmingen. Op straatniveau zijn de gronden bestemd voor D4 en D5. Op voetgangersniveau zijn de gronden bestemd voor H en W. Op boven voetgangersniveau zijn de gronden bestemd voor G3.

Straatniveau
De bestemmingen op straatniveau bevinden zich op gronden tot een hoogte van circa 9,30 m + N.A.P.

Bestemming D4
Artikel 12 van de planvoorschriften dat ziet op de bestemming D4 luidt als volgt:

1. De grond, aangeduid met D4, is bestemd voor een bebouwing, bestaande uit een beganegrond en een verdieping, voorzien van ten hoogste twee kelderlagen.
2. De beganegrond mag uitsluitend worden ingericht als stallingsruimte voor tenminste 1.300 fietsen, alsmede -voor zover nodig- ten behoeve van verticaal transport.
3. De verdieping mag uitsluitend worden ingericht als magazijn- en/of dienstruimte, alsmede -voor zover nodig- ten behoeve van verticaal transport.
4. De kelderlagen mogen uitsluitend worden ingericht als stallingsruimte voor motorvoertuigen en/of dienstruimte, alsmede -voor zover nodig- ten behoeve van verticaal transport.
5. De kelderlagen mogen voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend bereikbaar zijn via de in artikel 15 genoemde parkeergarage.

6. *Indien in de praktijk blijkt, dat met een stallingsruimte met een geringere capaciteit kan worden volstaan, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 in die zin, dat het alsdan niet voor stallingsdoeleinden benodigde deel van de beganegrond mag worden ingericht als magazijn- en/of dienstruimte.*
7. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de aard, de capaciteit en de plaats van de voorzieningen ten behoeve van verticaal transport.*

Bestemming D5

Artikel 13 van de planvoorschriften met de bestemming D5 luidt als volgt:

1. *De grond, aangeduid met D5, is bestemd voor een bebouwing bestaande uit een beganegrond en een verdieping, voorzien van ten hoogste twee kelderlagen.*
2. *De beganegrond en de verdieping mogen uitsluitend worden ingericht als magazijn en/of dienstruimte, alsmede -voor zover nodig- ten behoeve van verticaal transport.*
3. *De kelderlagen mogen uitsluitend worden ingericht als magazijn en/of dienstruimte en stallingsruimte voor motorvoertuigen, alsmede -voor zover nodig- ten behoeve van verticaal transport.*
4. *De kelderlagen mogen voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend bereikbaar zijn via de in artikel 15 genoemde parkeergarage.*
5. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de aard, de capaciteit en de plaats van de voorzieningen ten behoeve van verticaal transport.*

Bestemming Openbare weg

Artikel 21 van de planvoorschriften met betrekking tot de bestemming Openbare weg luidt als volgt:

1. *De grond, bestemd voor openbare weg, mag uitsluitend overeenkomstig deze bestemming worden opgericht en mag slechts worden bebouwd met:*
   a. bouwwerken ten behoeve van horizontaal en verticaal transport - ook ondergronds-;
   b. dienstruimten ten behoeve van het lokaal busvervoer met een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 1.100 m², ondergebracht in één of meer gebouwen van ten hoogste drie lagen;
   c. dienstruimten ten behoeve van het interlokaal busvervoer met een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 400 m², ondergebracht in één gebouw van één laag;
   d. ondersteuningsconstructies ten behoeve van bouwwerken op en boven het voetgangersniveau.
2. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van bouwwerken van geringe omvang zoals telefooncellen, kiosken, wachthuisjes en transformatorstations.*
3. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:*
   a. de aard, de capaciteit en de plaats van de in lid 1 onder a bedoelde bouwwerken;
   b. de plaats van de in lid 1 onder b, c en de bedoelde gebouwen en constructies;
   c. de aard, het aantal, de afmetingen en de plaats van de in lid 2 bedoelde bouwwerken.

Voetgangersniveau
Het voetgangersniveau bevindt zich boven de gronden bestemd op straatniveau op een hoogte van circa 9,30 m + N.A.P.

Bestemming W
Artikel 22 van de planvoorschriften heeft betrekking op de bestemming W en luidt als volgt:

1. *De gedeelten van het voetgangersniveau, aangeduid met W, zijn bestemd voor winkels, café's, restaurants, kapperssalons, kantoren en/of toonzalen met bijbehorende voorzieningen alsmede - voorzover nodig - voor voorzieningen te behoeve van horizontaal en verticaal transport.*
2. *In de bestemming W als geheel mag niet meer dan 15.370 m² bruto-vloeroppervlakte als winkel met bijbehorende voorzieningen.*
3. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de aard, de capaciteit en de plaats van de voorzieningen ten behoeve van horizontaal en verticaal transport.*

Bestemming H
Artikel 26 van de planvoorschriften dat ziet op de bestemming H luidt als volgt:

1. *De gedeelten van het voetgangersniveau, aangeduid met H, zijn bestemd voor cafe's, en/of restaurants met bijbehorende voorzieningen, alsmede -voor zover nodig- voor voorzieningen ten behoeve van horizontaal en verticaal transport.*
2. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de aard, de capaciteit en de plaats van de voorzieningen ten behoeve van horizontaal en verticaal transport.*

Bestemming V
Artikel 32 van de planvoorschriften heeft betrekking op de bestemming V op voetgangersniveau en luidt als volgt:

1. *Het gedeelte van het voetgangersniveau, aangeduid met V, is bestemd voor openbare weg, uitsluitend toegankelijk voor voetgangers (voetgangersplateau).*
2. *Het voetgangersplateau mag uitsluitend overeenkomstig deze bestemming worden ingericht; het mag geheel of ten dele worden overdekt en overigens slechts worden bebouwd met:*
    a. *verkoopruimten met een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 50 m² elk en ten hoogste 800 m² gezamenlijk;*
    b. *andere bouwwerken die nodig of passend zijn in een voetgangersgebied, zoals bouwwerken ten behoeve van horizontaal of verticaal transport, vitrines, telefooncellen, terrassen en zitbanken, alsmede ondersteuningsconstructies ten behoeve van bouwwerken boven het voetgangersniveau.*
3. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van geringe overschrijdingen van de grenzen van de bestemming W, mits deze overschrijdingen niet meer dan 0,50 m bedragen en de vlotte doorstroming van het voetgangersverkeer niet belemmeren of verminderen.*
4. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de aard, de plaats, de afmetingen en het aantal van de in lid 2 onder b bedoelde bouwwerken.*

Boven voetgangersniveau
De bestemmingen op boven voetgangersniveau bevinden zich op een hoogte van circa 13,20 m + N.A.P. (en boven de hiervoor omschreven gronden op voetgangersniveau).

Bestemming W

Artikel 34 van de planvoorschriften heeft betrekking op de bestemming W en luidt als volgt:

1. *De gedeelten van het boven-voetgangersniveau, aangeduid met W, zijn bestemd voor een bebouwing, bestaande uit één laag, welke uitsluitend mag worden ingericht als winkel, café, restaurant, kapperssalon, toonzaal en/of kantoor met bijbehorende voorzieningen, alsmede voorzover nodig - ten behoeve van verticaal transport.*
2. *In de bestemming W als geheel mag niet meer dan 700 m² brutovloeroppervlakte worden ingericht als winkel met bijbehorende voorzieningen.*
3. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de aard, de capaciteit en de plaats van de voorzieningen ten behoeve van verticaal transport.*

Bestemming G3

Artikel 39 van de planvoorschriften ziet op de bestemming G3 en luidt als volgt:

1. *De gedeelten van het boven-voetgangersniveau, aangeduid met G3 zijn bestemd voor een bebouwing bestaande uit ten hoogste vijf lagen en -voorzover nodig- een dakopbouw.*
2. *De eerste laag, voorzover niet bestemd voor overbouwd voetgangersplateau, mag uitsluitend worden ingericht als winkel, cafe,restaurant, kapperssalon, toonzaal en/of kantoor met bijbehorende voorzieningen, alsmede -voor zover nodig- ten behoeve van verticaal transport.*
3. *De tweede laag mag uitsluitend worden ingericht als cafe, restaurant en/of kantoor met bijbehorende voorzieningen, alsmede -voor zover nodig- ten behoeve van verticaal transport.*
4. *De overige lagen mogen uitsluitend worden ingericht als kantoor met bijbehorende voorzieningen, alsmede -voor zover nodig- ten behoeve van verticaal transport.*
5. *De dakopbouw mag uitsluitend worden ingericht ten behoeve van het onderbrengen van luchtbehandelings-en liftinstallaties.*
6. *In de bestemming G3 als geheel mag niet meer dan 348 m² bruto vloeroppervlakte worden ingericht als café en/of restaurant met bijbehorende voorzieningen.*
7. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de aard, de capaciteit en de plaats van de voorzieningen ten behoeve van verticaal transport.*

Bestemming V

Artikel 54 van de planvoorschriften ziet op de bestemming V en luidt als volgt:

1. *Het gedeelte van het boven-voetgangersniveau, aangeduid met V, is bestemd voor openbare weg, uitsluitend toegankelijk voor voetgangers (voetgangersplateau).*
2. *Het voetgangersplateau mag uitsluitend overeenkomstig deze bestemming worden ingericht; het mag geheel of ten dele worden overdekt en overigens slechts worden bebouwd met bouwwerken die nodig of passend zijn in een voetgangersgebied, zoals bouwwerken ten behoeve van verticaal transport, vitrines, telefooncellen, terrassen, zitbanken en ondersteuningscorrecties ten behoeve van overkappingen.*
3. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de aard, het aantal, de plaats en de afmetingen van de in lid 2 bedoelde bouwwerken.*

9 De voorgenomen ontwikkeling

De bouwplannen houden in grote lijnen het volgende in. Voor gedetailleerdere informatie verwijzen wij naar de diverse bouwtekeningen en de overige beschikbare documenten.

Het projectgebied is zoals gezegd ongeveer 55.000 m^2 groot (exclusief de appartementen). De ontwikkeling betreft één groot complex dat grotendeels is verbonden aan daaromheen liggende gebouwen. Binnen het complex worden in totaal circa 85 appartementen gerealiseerd.

Afbeelding 18: Schematisch overzicht van de bouwdelen, niveau 3. Tot het Entreegebouw behoren de blauwgekleurde en paarsgekleurde delen.
Afbeelding 19: Schematisch overzicht van de bouwdelen, Hoofdwinkelniveau. Tot het Entreegebouw behoren de blauwgekleurde delen.

Het Entreegebouw (ook Westblok genoemd) kan op niveau 3 worden onderverdeeld in zes verschillende delen of vlakken. In het oostelijke gedeelte van Hoog Catharijne bevinden zich Vredenburg en Clarenburg. Boven de (toekomstige) Catharijnesingel wordt de Catharijne Room gerealiseerd met daarnaast, aan de westzijde, het Poortgebouw. Ten westen daarvan bevindt zich de Singelborgh en wordt de Overbouwing Stationsstraat gerealiseerd.

Ten opzichte van het huidige winkelcentrum Hoog Catharijne wordt circa 15 m oostelijker gebouwd richting het Vredenburgplein. De hoofdentree aan het Vredenburgplein zal zijn gelegen op de locatie van het huidige Peek & Cloppenburggebouw.

Gezien vanaf het Vredenburgplein tot aan het Poortgebouw, heeft het bouwdeel Vredenburg een breedte van circa 82 m op beganegrond niveau. De Catharijne Room, gelegen boven de Catharijnesingel, heeft een breedte van circa 20 m. De breedte van het Poortgebouw bedraagt circa 13 m op beganegrond niveau.

Door middel van een overdekte voetgangerspassage grenst het Entreegebouw, net als in de huidige feitelijke situatie, aan de zuidzijde aan het pand van Vroom & Dreesmann. Voorts wordt er ten oosten van de Vroom & Dreesmann, boven de parkeergarage, een woontoren gerealiseerd bestaande uit twaalf appartementen verdeeld over vijf lagen.

Ten noorden van het Entreegebouw, bevindt zich in een toekomstige situatie het Muziekpaleis (in de huidige situatie bevindt zich hier nog het muziekcentrum).

Opdrachtgever is voornemens om op de huidige locatie van het pand dat door Peek & Cloppenburg wordt gehuurd en op een westelijk deel van het Vredenburgplein een gedeelte van het Entreegebouw te realiseren dat toegang biedt tot het overdekte winkelgebied behorende bij het Entreegebouw. De totale breedte van het gebouw varieert van circa 96 tot 107 m, gemeten op voetgangersniveau (eerste verdieping). De eerste drie lagen binnen het deel Vredenburg zullen met name bestaan uit voetgangerspassages en winkelpanden. De beganegrondlaag (laag 0) bevindt zich op 4,5 m + N.A.P. De beganegrondlaag heeft een hoogte van circa 4,8 m. Laag 01 bevindt zich op een hoogte van 9,3 m + N.A.P. Laag 02 bevindt zich op een hoogte van 14,3 m + N.A.P. Dit zijn de drie winkellagen. De bovenste drie lagen zullen worden ingevuld met woningen, op een hoogte van 19,5 m + N.A.P. De maximale nokhoogte bedraagt 28,5 m. Boven het winkelgedeelte worden aan de noordzijde circa 42 appartementen gerealiseerd. Aan de zuidzijde van het deel Vredenburg worden 19 stadswoningen gerealiseerd boven het winkelgedeelte. Het betreft hier woningen bestaande uit drie bouwlagen. Onder het gebouw Vredenburg worden vijf parkeerlagen ingericht, genaamd parkeerlaag B1 tot en met B5. De hoogst gelegen parkeerlaag bevindt zich op een hoogte van 0 m + N.A.P. De vijfde, en diepst gelegen parkeerlaag, bevindt zich op een diepte van - 12 m + N.A.P.

Ten oosten van het Vroom & Dreesmann gebouw worden de eerste drie lagen ingericht met winkels. De vierde laag zal bestaan uit een parkeerdek en bevindt zich op een hoogte van circa 17,3 m boven N.A.P. Op een klein gedeelte van dit parkeerdek, aan de zijde van de Vroom & Dreesmann, wordt een woontoren bestaande uit twaalf appartementen verdeeld over vijf lagen gerealiseerd.

Ten westen van het deel Vredenburg wordt op voetgangersniveau (de tweede laag) ter plaatse van de huidige Radboudtraverse de Catharijne Room gerealiseerd, bestaande uit in totaal vier lagen tot een maximale hoogte van circa 23 m en een breedte van circa 20 m. Onder de huidige Radboudtraverse, op het niveau -01 wordt de Catharijnesingel gerealiseerd (op gelijke hoogte met de parkeerlagen B1 en B2 onder het Vredenburg); een waterloop met daarbinnen een technische ruimte (dit wordt behandeld in een aparte risicoanalyse).

Ten westen grenzend aan de Catharijne Room en grotendeels gelegen boven een groenstrook, zal het Poortgebouw worden gerealiseerd. Dit gebouw zal bestaan uit negen lagen tot een maximale hoogte van circa 42,8 m + N.A.P., een breedte van circa 13 m en een lengte van circa 125 m. Winkelvoorzieningen zullen worden gerealiseerd binnen vier lagen (laag -01 tot en met 2). De begane grond bevindt zich op een hoogte van 4,5 m boven N.A.P. Twaalf appartementen worden aan de zuidzijde van het gebouw gerealiseerd verdeeld over laag 3 tot en met laag 8. De derde tot en met de achtste laag zullen grotendeels worden ingericht als kantoorruimte. Een klein deel wordt gereserveerd voor het gebruik als museum.

Ten westen, deels grenzend aan het Poortgebouw, bevindt zich de Overbouwing Stationsstraat. Deze overbouwing sluit op de winkelniveaus aan op het Poortgebouw. Naast de Overbouwing Stationsstraat bevindt zich het reeds bestaande kantoorpand Singelborgh. Dit pand zal worden geherstructureerd en gerevitaliseerd.

Onder het deel Vredenburg worden een nieuwe parkeergarage en kelder gerealiseerd. De nieuwe parkeergarage zal bestaan uit vijf kelderlagen. Deze ondergrondse parkeergarage zal via een noordelijke en een zuidelijke inrit, aan de overzijde van de toekomstige Catharijnesingel, toegankelijk zijn. De huidige parkeerkelder onder het Vredenburgplein, bestaande uit twee parkeerlagen, gelegen tussen 4,5 m + N.A.P. en - 3,4 m onder N.A.P.

zal gedeeltelijk blijven bestaan. Deze parkeerkelder zal te bereiken zijn via de nieuwe parkeerkelder, parkeerlagen B1 en B2.

Afbeelding 20: een plattegrond van het Entreegebouw en omliggende gebouwen, laag 2. De demarcatie tussen het Entreegebouw en de renovatie is hierop aangegeven.

Afbeelding 21: het (voorgenomen) Entreegebouw bezien vanaf het Vredenburgplein.

10 Planologische vergelijking

Inleiding

Van belang voor de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, is te bezien in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van het vigerende planologische regime. Daarvoor is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op basis van het vigerende planologische regime maximaal was toegestaan.

In deze risico-inventarisatie is ervan uitgegaan dat de voorgenomen ontwikkeling door middel van een omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt. De voor een risicoanalyse planschade relevante planologische wijzigingen die zullen gaan plaatsvinden betreffen de uitbreiding van het Entreegebouw op het Vredenburgplein, de realisatie van de woontoren aan de Achter Clarenburg, de realisatie van de woningen binnen het bouwdeel Vredenburg, alsmede de realisatie van de Catharijne Room en het Poortgebouw ter hoogte van de huidige Radboudtraverse en omliggende gronden. Voorts zal de bouwhoogte, en daarmee de gebruiksintensiteit, op diverse locaties toenemen.

Daarnaast vindt er aan de binnenzijde van Hoog Catharijne een grondige renovatie plaats die tevens een verandering van de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden met zich brengt. Nu deze veranderingen aan de buitenkant, voor omliggende objecten, niet tot nauwelijks zichtbaar zijn en het totale gebruik in het algemeen vrijwel niet verandert, zal deze renovatie in principe geen aanleiding kunnen geven tot tegemoetkoming in schade. Om die reden wordt een gedetailleerde vergelijking van het vigerende planologische regime voor wat betreft deze interne renovatie in dit rapport achterwege gelaten. Overigens hanteren wij als uitgangspunt dat, mede door middel van de te creëren parkeerplaatsen, in voldoende mate zal worden voorzien in de te verwachten parkeerbehoefte, waarbij aan de gemeentelijke parkeernorm zal worden voldaan.

Het bouwdeel Vredenburg: uitbreiding gebouw en realisatie woningen

Het Entreegebouw met een hoogte van circa 28,5 m + N.A.P. wordt deels gerealiseerd op gronden behorende tot het huidige Vredenburgplein. De desbetreffende gronden (een strook met een breedte van circa 15 m) zijn op basis van het Uitwerkingsplan I-1 op straatniveau bestemd voor openbare weg, welke uitsluitend toegankelijk is voor voetgangers (voetgangersgebied) en die voorzien is van twee kelderlagen. Op deze gronden zijn slechts bouwwerken toegestaan ten behoeve van het verticaal transport (roltrap e.d.). Nu er op basis van het vigerende planologische regime op genoemd deel van de gronden niet tot nauwelijks bebouwing mogelijk is, komt de bebouwing dichterbij voor omliggende objecten. Dit kan, althans in theorie, voor omliggende objecten aan het Vredenburgplein aanleiding geven tot een vermindering van uitzicht, enige toename van schaduwwerking, alsmede, door de verkleining van het Vredenburgplein, een verstening van de omgeving. Daarnaast vindt er een toename van de gebruiksintensiteit plaats, nu er een gebouw van zes bovengrondse bouwlagen wordt gerealiseerd, waar zich nu slechts personen op straatniveau zich kunnen bevinden. Dit zal met name kunnen leiden tot een toename van het privacyverlies en enige toename van geluid.

Het overige gedeelte van het bouwdeel Vredenburg wordt gerealiseerd op gronden bestemd voor "W2", "W3" en "V1" op straatniveau. Het bouwdeel Vredenburg bevindt zich op voetgangersniveau met name op de gronden bestemd voor "W4", W", "V" en "W2". Boven het straatniveau (boven circa 9,3 m) mag aan de zijde van het Vredenburgplein

bebouwing bestaande uit vier lagen worden gerealiseerd. Het gebruik van de bovenste drie lagen voor woondoeleinden brengt een intensivering van het gebruik met zich mee, nu wonen permanent plaatsvindt gedurende de dag en de nacht in tegenstelling tot het huidige (toegelaten) gebruik.

Niet valt in te zien, hoe de toename van het aantal parkeermogelijkheden ondergronds zou kunnen leiden tot een verslechtering voor de direct omliggende objecten.

Het overige (westelijke) gedeelte van het bouwdeel Vredenburg bevindt zich ten zuiden van het Muziekpaleis, ten noorden van het Vroom & Dreesmanngebouw en ten oosten van Hoog Catharijne. Gezien deze ligging, zal genoemde planologische wijziging in zoverre geen wezenlijke invloed hebben op omliggende objecten.

De omliggende panden ten oosten van de ontwikkeling, aan de overzijde van het Vredenburgplein, kunnen wel enige hinder ondervinden van de toegenomen bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden, nu de bebouwing circa 15 m oostwaarts wordt gerealiseerd. De minimale afstand tot aan de ten oosten liggende panden bedraagt in de nieuwe situatie circa 75 m.

Voorzover wij door middel van kadastrale recherche hebben kunnen achterhalen, betreft het hier zonder uitzondering panden die als winkel dan wel als bedrijfsruimte worden benut, al dan niet in combinatie met (boven)woningen in verhuurde staat.
De exploitatiemogelijkheden en daarmee de waarde van de winkels en bedrijfsruimten worden door de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast. Uitzicht, bezonning en dergelijke zijn immers geen factoren die bij deze functies een belangrijke rol spelen. Verder is de planologische achteruitgang naar ons oordeel niet zo ingrijpend, dat de verhuurbaarheid en daarmee de waarde van de woningen negatief wordt beïnvloed.

Volledigheidshalve wijzen wij op een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS 9 april 2003, LAW 2003/10) met betrekking tot bedrijfsmatige exploitatie van panden door verhuur van woonappartementen in die panden. In deze uitspraak werd onder meer overwogen dat voor de beoordeling van de zich mogelijk voordoende schade van doorslaggevende betekenis is of de te genereren huurinkomsten uit de panden door de planologische wijziging beïnvloed zijn.

Woontoren binnen het bouwdeel Vredenburg

De woontoren, bestaande uit tien appartementen verdeeld over vijf bouwlagen, wordt gerealiseerd boven de parkeergarage ten oosten van het Vroom & Dreesmanngebouw. Op voetgangersniveau zijn deze gronden bestemd voor "W3". Vanaf een hoogte van 9,30 m + N.A.P. mogen twee lagen worden gerealiseerd. Deze gronden mogen onder meer worden gebruikt voor een café, toonzaal, restaurant of kapperssalon met op het dak een parkeerplaats.

Nu de appartementen worden gerealiseerd boven enkele bouwlagen, zal er ter plaatse sprake zijn van een flinke toename van de bouwhoogte. Gezien de woonfunctie zou er voor omliggende objecten sprake kunnen zijn van enige vermindering van privacy. Deze vermindering is verhoudingsgewijs (en afgezet tegen de andere aspecten die het woon- en leefklimaat bepalen) echter niet zodanig groot dat een redelijk denkend en handelend koopgegadigde er rekening mee zal houden bij het bepalen van de prijs die hij voor de onroerende omliggende zaak in kwestie bereid zal zijn te betalen.

Voor significante gevolgen voor wat betreft het uitzicht behoeft volgens ons evenmin te worden gevreesd. Daarbij nemen wij in aanmerking, dat de meest nabijgelegen objecten aan de Achter Clarenburg 59, 45, 41, 39, 37, 23, 19 en 17 in de huidige situatie reeds op zeer kleine afstand met bebouwing aan de overzijde van de weg te maken hebben, zodat er van uitzicht al hoegenaamd geen sprake is. Wel doet zich in visueel opzicht een verandering voor ten aanzien van enkele omliggende objecten aan de overzijde van het Vredenburgplein, gelegen ten oosten van het appartementencomplex. Het betreft hier panden die als winkel dan wel als bedrijfsruimte worden benut, al dan niet in combinatie met (boven)woningen in verhuurde staat. De exploitatiemogelijkheden en daarmee de waarde van de winkels en bedrijfsruimten worden door de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast. De planologische achteruitgang (als er al van een achteruitgang zou kunnen worden gesproken) is naar ons oordeel in elk geval niet van dien aard, dat de verhuurbaarheid en daarmee de waarde van de woningen negatief wordt beïnvloed.

Hoewel er sprake zal zijn van toename van de bouwhoogte zal de voorgenomen ontwikkeling, vooral gelet op de afstand tot de omliggende bebouwing, niet significant nadelig zijn in termen van lichttoetreding, welke onder de huidige situatie reeds aangetast is. Daarnaast is het van belang om rekening te houden met reeds aanwezige planologische functies, die niet noodzakelijkerwijs overeenkomen met de feitelijke situatie en op grond waarvan privacyverlies mogelijk was.

De Catharijne Room

Ter plaatse van het oostelijk deel van de huidige Radboudtraverse en de daar omheen gelegen gronden, wordt de Catharijne Room gerealiseerd. In de toekomstige situatie zal op de niveaus -01 en -02 de Catharijnesingel worden aangelegd. Boven de Catharijnesingel, vanaf een hoogte van circa 4,5 m + N.A.P. wordt de Catharijne Room bestaande uit vier lagen, een maximale hoogte van circa 23 m + N.A.P. en een maximale breedte van circa 20 m, gerealiseerd.

Op basis van het Uitwerkingsplan I-1 geldt op straatniveau de bestemming "Openbare weg". Op voetgangersniveau gelden de bestemmingen "W", "W2 (gedeeltelijk overbouwd voetgangersplateau)", "V (Voetgangersplateau)".

Naast het huidige gebruik voor deels winkel, café, restaurant en dergelijke en deels voor voetgangersniveau wordt de functie voor kantoordoeleinden toegevoegd. Dit andere gebruik is echter niet per definitie hinderlijker dan bijvoorbeeld het gebruik voor winkeldoeleinden. Gezien de toegenomen bouwhoogte en het toegenomen bouwvolume, vindt er tevens een toename van de gebruiksintensiteit plaats. Dit zou eventueel tot (enige) nadelen kunnen leiden, maar (voor tegemoetkoming in aanmerking komende) schade zal zich niet voordoen. In dit verband merken wij op dat de direct omliggende objecten, ten oosten en ten westen van het nieuwe gebouw, in eigendom zijn van initiatiefnemer. Ten noorden en ten zuiden van het nieuwe Poortgebouw bevindt zich in de huidige situatie de Catharijnebaan en in de toekomstige situatie de Catharijnesingel. Aldus geen objecten dus die van de ontwikkeling last zullen hebben.

Het appartementencomplex gelegen ten noordwesten, achter het Singelborghgebouw zal geen hinder ondervinden van de Catharijne Room. Gelet op de hoge situering van de appartementen en aangezien de Catharijne Room niet hoger zal worden dan het tussengelegen kantorenpand Singelborgh, zal er ook voor de laagst gelegen appartementen geen (zijdelings) uitzicht worden ontnomen. Op basis van het

uitwerkingsplan II-2 mogen de tussengelegen gronden (het pand Singelborgh) bestaan uit een maximale hoogte van 13,20 m + N.A.P. alsmede vijf lagen en een dakopbouw.

Het Poortgebouw

Ten westen van de Catharijne Room wordt het Poortgebouw gerealiseerd met een daarnaast gelegen overbouwing van de weg, ter plaatse van het westelijk deel van de huidige Radboudtraverse en eromheen gelegen gronden. De overbouwing van de weg zal worden gerealiseerd met een maximale hoogte van circa 23 m + N.A.P. en zal van gelijke hoogte zijn als de Catharijne Room. Het Poortgebouw zal bestaan uit negen lagen en een maximale hoogte van circa 43 m + N.A.P. De breedte van het Poortgebouw bedraagt circa 13 m en de lengte circa 125 m. Het gebruik binnen het Poortgebouw zal met name bestaan uit winkelgelegenheid, woondoeleinden en kantoordoeleinden. Ook bestaat er de mogelijkheid tot realisatie van een museum.

Op basis van het Uitwerkingsplan II-2 hebben de gronden de volgende bestemmingen. Op straatniveau is de bestemming "Openbare weg". Op voetgangersniveau is de bestemming gedeeltelijk "V (voetgangersplateau)" en gedeeltelijk "W". Boven voetgangersniveau is de bestemming aan twee zijden "V" en in het midden daarvan "W".

Binnen de bestemming "Openbare weg" mag onder meer bebouwing met een brutovloeroppervlakte van ten hoogste 1.100 m² bestaande uit drie lagen worden gerealiseerd ten behoeve van het lokaal busvervoer, op straatniveau. Op boven voetgangersniveau, op een hoogte van circa 13,20 m, mag de bebouwing bestaan uit één laag. Gezien het verschil tussen het niveau op voetgangersniveau en boven voetgangersniveau, gaan we ervan uit dat een gemiddelde bouwlaag zal bestaan uit een hoogte van circa 4 m. Dit zou betekenen dat er op het deel waar de huidige Radboudtraverse is gerealiseerd, gebouwd mag worden met een hoogte van circa 17 m.

Naast het huidige gebruik voor deels winkel, café, restaurant en dergelijke en deels voor voetgangersniveau wordt de functie voor kantoordoeleinden en voor een museum toegevoegd. Dit andere gebruik is echter niet per definitie hinderlijker dan bijvoorbeeld het gebruik voor winkeldoeleinden. Gezien de toegenomen bouwhoogte en het toegenomen bouwvolume, vindt er tevens een toename van de gebruiksintensiteit plaats. Dit zou eventueel tot (enige) nadelen kunnen leiden, maar zal zich niet tot (tegemoetkoming in aanmerking komende) schade voordoen ten opzichte van de direct omliggende objecten ten oosten en ten westen, aangezien deze objecten in eigendom zijn van initiatiefnemer. Ten noorden en ten zuiden van het nieuwe Poortgebouw bevindt zich in de huidige situatie de Catharijnebaan en in de toekomstige situatie grotendeels groenvoorzieningen. Geen objecten dus die van de ontwikkeling last zullen hebben.

Echter door de toegenomen bouwhoogte van het Poortgebouw, zullen enkele eigenaren/gebruikers van het appartementencomplex achter het Singelborgh-gebouw (zie het achterste gebouw op afbeelding 10), gelegen ten noordoosten, enige hinder kunnen ondervinden. Dit appartementencomplex bevindt zich op laag 7 tot en met laag 18 boven voetgangersniveau en is gesitueerd boven een deel van Hoog Catharijne (boven onder meer een voetgangerspassage, winkelpanden, een restaurant en een kantoorpand). Deze woningen ondervinden op dit moment geen hinder van (zijdelings) uitzichtverlies van de toegestane bebouwing ter plaatse van de bestemming G3 (alwaar het Singelborgh-gebouw is gerealiseerd) en de daarachter gelegen gronden waar het Poortgebouw zal worden gerealiseerd. Het Poortgebouw bevindt zich, bezien vanuit deze appartementen

achter het huidige Singelborgh-gebouw (met bestemming G3 en een maximale toegestane hoogte van circa 30-35 m + N.A.P.).

Nu het Poortgebouw circa maximaal 10 m hoger zal worden dan de toegestane bebouwing op de tussengelegen bestemming G3, vindt er voor enkele eigenaren/ gebruikers van de appartementen gelegen op met name de zevende tot en met tiende verdieping een zeer lichte planologische verslechtering plaats in de vorm van (zijdelings) uitzichtverlies. Voorts vindt er een zeer lichte verslechtering van de privacy plaats, nu op de bovenste verdiepingen van het Poortgebouw een museum zal worden gerealiseerd. Dit kan de nodige inkijk met zich meebrengen en dan met name in de dichtstbijzijnd gelegen appartementen.

Gezien de haakse ligging van het appartementencomplex op het Poortgebouw, vindt er met name een verslechtering plaats voor de dichtstbijzijnd gelegen appartementen. De minimale afstand bedraagt circa 35 m. Deze verslechtering ziet op een zijdelings uitzichtverlies en een licht verlies van privacy.

In het kader van deze risicoanalyse is het appartementencomplex vanaf de openbare weg bezichtigd, waardoor slechts een globaal beeld kan worden gevormd van de indeling van de appartementen binnen het complex. Op basis van het Uitwerkingsplan II-2 is het mogelijk dat de bij één woning behorende vertrekken zijn gelegen in twee aansluitende lagen. Na kadastrale recherche blijkt dat een appartement, gesitueerd op één etage, zeer in waarde en grootte kan verschillen. De waarde van een appartement op één laag verschilt zeer globaal van circa € 125.00,- tot en met € 285.000,-. Bij benadering vindt er met name voor de appartementen op de zevende tot en met tiende laag boven voetgangersniveau een lichte verslechtering plaats, door verlies van het zijdelingse uitzicht en enig privacyverlies. Hierbij moet een onderscheid worden gemaakt tussen de oostelijk gelegen appartementen, die meer in waarde zullen dalen, en de westelijk gelegen appartementen, die zich op grotere afstand van het Poortgebouw bevinden.

Naar objectieve maatstaven bezien ondervinden de hoger gelegen appartementen naar ons oordeel geen verslechtering van de planologische wijziging, of in elk geval niet een zodanige verslechtering dat een redelijk denkend en handelend koopgegadigde daarmee rekening zou houden bij het bepalen van de prijs die hij voor een appartement in kwestie bereid zou zijn te betalen. Daarbij is met name van belang dat de appartementen zijn gesitueerd op een hoger niveau dan het Poortgebouw.

Het vorenstaande in aanmerking genomen zijn wij van mening dat de appartementen binnen het appartementencomplex aan het Smakkelaarsveld, die globaal gezien, zijn gelegen op de zevende tot en met tiende verdieping boven voetgangersniveau, door de voorgenomen planologische maatregel per saldo in een zodanig planologisch nadeliger positie zullen komen te verkeren, dat wij een waardedaling aannemelijk achten. Doordat het appartementencomplex zeer hoog is gelegen en slechts vanaf openbare weg is bezichtigd, hebben wij slechts een globale schatting kunnen maken. Wij schatten de waardevermindering in zijn totaliteit, in orde van grootte, op ten hoogste:

€ 75.000,--

11 Eindoordeel

Wij verwachten dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot schade, welke op basis van afdeling 6.1 Wro voor tegemoetkoming in schade in aanmerking dient te komen. De waardevermindering van de in deze risicoanalyse planschade betrokken objecten schatten wij globaal, naar prijspeil datum opname, gezamenlijk op ten hoogste:

€ 75.000,--

Almere, november 2010,

Oranjewoud Vastgoed, Economie & Legal,

A.E. Hoogeveen-Terlouw
senior adviseur