

Gemeente Utrecht
De heer O. van Schaick
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Onderwerp: planschaderisicoanalyse/ Catharijnesingel Noord

Geachte heer Van Schaick,

Hierbij ontvangt u een planschaderisicoanalyse waarin wij een inschatting geven van het risico op schade ex artikel 6.1 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) door de beoogde omzetting van de bestemmingen verkeer en groen naar de bestemming water voor de Catharijnesingel Noord te Utrecht.

Opdracht

De Catharijnesingel Noord (gedeelte vanaf de Paardenveldbrug tot en met de aansluiting op de Weerdsingel) zal worden hersteld naar de situatie van een singel met waterpartij (zoals dit in verleden ook was vormgegeven). Aangezien het onduidelijk is of deze gebiedstransformatie tot planschade voor omliggende woningen en bedrijven zal leiden, heeft de gemeente Utrecht een vraag voor een planschaderisicoanalyse neergelegd. Hiertoe dienen omliggende woningen, bedrijven, kantoren en een parkeergarage te worden beoordeeld. De vraag die hierbij van belang is of er planologisch nadelige gevolgen zijn als gevolg van de nieuwe bestemming water.

Risicoanalyse planschade

Op grond van de Wro kan degene die schade lijdt door een oorzaak als genoemd in artikel 6.1 lid 2 Wro (bijvoorbeeld een bepaling van een bestemmingsplan of een projectbesluit) op grond van artikel 6.1 lid 1 en verdere Wro een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente, waarvan de gemeenteraad het desbetreffende planologische besluit (bijvoorbeeld het bestemmingsplan of het projectbesluit) heeft vastgesteld. Burgemeester en wethouders kennen op aanvraag een tegemoetkoming in schade toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in schade niet voldoende anderszins is verzekerd.

Een aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het (bestemmings)plan of besluit waarop de aanvraag betrekking heeft worden ingediend. De aanvraag moet een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming bevatten. Daarnaast moet de aanvraag voldoen aan de bepalingen als genoemd in artikel 6.1.2.2. Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).

Degene die vraagt om een tegemoetkoming in de schade moet als gevolg van een planologische wijziging in een planologisch nadeliger positie zijn komen te verkeren, wil hij voor een

ARCADIS

tegemoetkoming in schade in aanmerking kunnen komen. Om te bepalen of dat het geval is, moet de maximale invulling op grond van de oude planologie worden vergeleken met de mogelijkheden die de nieuwe planologische maatregel biedt. De feitelijke situatie is niet maatgevend.

Uitgangspunten

Wij hanteren de volgende uitgangspunten:

1. Bij het beoordelen van eventuele planschade wordt de oude en de nieuwe planologie onderzocht in relatie tot de omliggende objecten.
2. Het vigerende bestemmingsplan betreft "Oude Stad deelplan wijk C". Het toekomstige bestemmingsplan is nog niet ontwikkeld. Momenteel is de juridisch planologische onderbouwing geregeld in het Structuurplan Stationsgebied. De uitvoering hiervan geschiedt, naar wij aannemen, door middel van een omgevingsvergunning.
3. Wij nemen in de planologische vergelijking zowel de wijziging in gebruiks- als bouw mogelijkheden mee.
4. De planologische wijziging wordt "per saldo" beoordeeld, dus alle voor- en nadelen worden met elkaar verrekend.
5. Een planologische wijziging wordt als voorzienbaar aangemerkt wanneer het ruimtelijk beleid dat door een gemeente wordt gevoerd ten tijden van de aankoop kenbaar was. In dit geval kan sprake zijn van actieve risicoaanvaarding. Bij de schaderaming is hier geen rekening mee gehouden.
6. De heer Van Damme heeft niet gesproken met mogelijke belanghebbenden.

Beschrijving locatie

Rondom de nieuwe Catharijnesingel Noord vanaf de Paardenveldbrug tot aan Weerdsingel zijn een aantal bedrijven, kantoren, woningen en een parkeergarage gelegen.

De Catharijnesingel Noord is gelegen aan de rand van het historische centrum van Utrecht. De Catharijnesingel Noord is momenteel in gebruik als verkeersader voor auto's, fietsers en voetgangers. Er zijn circa zeven woningen rondom het te transformeren gedeelte singel gelegen aan de Weerdsingel Westzijde. Onderstaand volgt een opsomming van omliggende objecten.

Adres
Woning Weerdsingel Westzijde 10
Woning Weerdsingel Westzijde 11 bis
Woning Weerdsingel Westzijde 11
Woning Weerdsingel Westzijde 12
Woning Weerdsingel Westzijde 12 bis
Woning Weerdsingel Westzijde 14
Woning Weerdsingel Westzijde 15
Parkeergarage Paardenveld Paardenveld 1
Kantoor Molenburg Kroonstraat 1-15
Diverse kleine winkels Paardenveld 1 (onder parkeergarage)
Politiebureau Paardenveld Kroonstraat 25

Volgend is een kaart opgenomen van de Catharijnesingel Noord met de omgeving.



De analyse richt zich op mogelijke schade als gevolg van de bestemmingswijziging verkeer en groen naar water.

“Oude planologie”

Het bestemmingsplan “Oude Stad ‘deelplan wijk C’” vigeert voor de te ontwikkelen Catharijnesingel. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Utrecht op 6 juni 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 19 mei 1987. In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen voor de beoogde gebiedsontwikkeling Catharijnesingel Noord:

- Vw1 ‘Verkeersdoeleinden/wegverkeer’ (artikel 46)
 - De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor rijbanen, fietspaden, parkeerruimte, voetpaden en bermen en mogen uitsluitend worden bebouwd met voor de bestemming noodzakelijke bouwwerken, zoals kunstwerken, lichtmasten, verkeersgeleiders, richtingborden, portalen, bouwwerken t.b.v. verkeersregelapparatuur, alsmede metabri’s en telefooncellen, urinoirs, e.e.a. met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.
 - De hoogte van de bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 10 m².
- OG ‘Openbaar Groen’ (artikel 45)
 - Er mag geen bebouwing plaatsvinden.
 - Het gedeelte op de verbeelding met de ruitjesarcering mag worden ingericht en gebruikt ten behoeve van een ontsluitingsweg voor de openbaar groenvoorziening.

Een waterfunctie past niet binnen beide bestemmingen.

ARCADIS

Om de eventuele planschade goed te kunnen beoordelen is in onderstaande tabel de planologie van de omliggende objecten beschreven:

Adres	Bestemming
Woning Weerdsingel Westzijde 10	Wonen – Beheersverordening Pijlsweerd Tuinwijk (vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 4 juni 2013).
Woning Weerdsingel Westzijde 11 bis	Wonen – Beheersverordening Pijlsweerd Tuinwijk (vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 4 juni 2013).
Woning Weerdsingel Westzijde 11	Wonen – Beheersverordening Pijlsweerd Tuinwijk (vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 4 juni 2013).
Woning Weerdsingel Westzijde 12	Wonen – Beheersverordening Pijlsweerd Tuinwijk (vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 4 juni 2013).
Woning Weerdsingel Westzijde 12 bis	Wonen – Beheersverordening Pijlsweerd Tuinwijk (vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 4 juni 2013).
Woning Weerdsingel Westzijde 14	Wonen – Beheersverordening Pijlsweerd Tuinwijk (vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 4 juni 2013).
Woning Weerdsingel Westzijde 15	Wonen – Beheersverordening Pijlsweerd Tuinwijk (vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 4 juni 2013).
Kantoor Molenburg Kroonstraat 1-15	Roze + K= Kantoor – Bestemmingsplan Binnenstad (vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 18 februari 2010)
Parkeergarage Paardenveld Paardenveld 1	V-PG= Verkeer Parkeergarage – Bestemmingsplan Binnenstad (vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 18 februari 2010)
Diverse kleine winkels Paardenveld 1 (onder parkeergarage)	V-PG= Verkeer – Bestemmingsplan Binnenstad (vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 18 februari 2010)
Politiebureau Paardenveld Kroonstraat 25	M= Maatschappelijk– Bestemmingsplan Binnenstad (vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 18 februari 2010)

“Nieuwe planologie”

In de nieuwe planologische situatie wordt de bestemming water beoogt, dit is juridisch planologisch vastgelegd in het “Structuurplan Stationsgebied”, welke op 14 december 2006 door de gemeenteraad van Utrecht is vastgesteld. De uitvoering hiervan wordt, naar wij aannemen, met een omgevingsvergunning geregeld. Binnen de bestemming water wordt ook geen andere functie toegelaten.

Analyse

Bij de beoordeling van de planologische wijziging en de invloed hiervan op de omliggende onroerende zaken, spelen de volgende omstandigheden in het algemeen een rol:

1. De courantheid van de onroerende zaken.
2. De situering van de onroerende zaken ten opzichte van bijvoorbeeld bedrijven, groen, (snel)wegen en water.
3. De bereikbaarheid.
4. De gebruiks- en bouw mogelijkheden.
5. De bezonningstoestand.
6. Het uitzicht.
7. De privacy ofwel inkijk vanuit omliggende onroerende zaken.
8. Het karakter van de omgeving.
9. Bestaande luchtkwaliteit en geluids- en geurniveau.

In onderstaande tabel is dit voor de omliggende objecten geanalyseerd:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Woningen Weerdsingel	+	+	-	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Parkeergarage Paardenveld met winkels Paardenveld 1	-	+	-	-	+/-	+	+/-	+	+/-
Kantoor Molenburg Kroonstraat Utrecht	+/-	+	-	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Politie Kroonstraat 25 Utrecht	-	+	-	-	+/-	+	+/-	+	+/-

De tabel maakt inzichtelijk dat de bereikbaarheid voor alle objecten iets wordt beperkt en dat het karakter van de omgeving voor alle onroerende zaken iets verbetert. Verder zijn er geen grote voordelen of nadelen voor de omliggende objecten (++ of - -).

Om planschade met zekerheid te kunnen uitsluiten is het van belang om te bekijken of de mogelijke gevallen van planschade vallen binnen de 2% normaal maatschappelijk risico, die een ondernemer of bewoner heeft.

Schade artikel 6.1 Wro e.v.

Schade in de zin van artikel 6.1 en verder Wro kan bestaan uit vermogensschade (waardedaling van een onroerende zaak) of uit inkomensschade (derving van inkomsten). Een waardedaling van de betrokken onroerende zaken moet worden beoordeeld vanuit de optiek van een willekeurige redelijk handelende koper: is deze onder de gewijzigde planologische situatie slechts bereid om de desbetreffende onroerende zaak te kopen tegen een lagere prijs.

Ten aanzien van de woningen geldt dat deze direct zijn gelegen aan de Weerdsingel Westzijde. Deze straat blijft gehandhaafd, echter een zijweg waarop deze woningen uitkijken wordt bestemd tot water. De situering van de betreffende woningen wordt hiermee aantrekkelijker en daarmee is een waardedaling uitgesloten.

Ten aanzien van het kantoorgebouw Molenburg aan de Kroonstraat lijkt waardedaling ook uitgesloten, aangezien bezoekers parkeren via de parkeergarage Paardenveld. De parkeergarage Paardenveld is momenteel via diverse wegen al met borden aangegeven door de gemeente, zoals op de St. Jacobsstraat. De gemeente zou op de Catharijnekade via de Lange Koestraat de parkeergarage ook kunnen bewegwijzeren, zodat de ontsluiting op en gelijkwaardig niveau gehandhaafd blijft. De bestemming water heeft verder geen nadelige gevolgen voor de bestemming Verkeer- Parkeergarage. Daarmee is ook hier een nadeliger situatie uitgesloten.

Het politiebureau kent momenteel de bestemming maatschappelijk. Deze wordt niet negatief beïnvloed door de bestemming water. Ook blijft de ontsluiting van dit gebouw goed mogelijk via de Lange Koestraat en de Kroonstraat. Een planologisch nadeliger situatie waaruit schade voortkomt is hiermee uitgesloten.

Conclusie

De conclusie is dan ook dat de bedoelde planologische wijziging geen nadeliger situatie oplevert voor de omliggende objecten en dat er daarmee geen planschade optreedt.

Voor eventuele vragen naar aanleiding van deze brief kunt u contact opnemen met de heer mr. ir. ing. J. van Damme RT, telefoonnummer 06 2706 2291.

Hoogachtend,
ARCADIS Nederland BV

mr.ir.ing. J. van Damme RT
Senior adviseur