



Legenda

Overstortlocaties voor indicatief onderzoek

Onderzoeksgebied

Titel
Overzichtskaart met Overstortlocaties en verdachte oorzaken

Project
Groot onderhoud Merwedekanaal

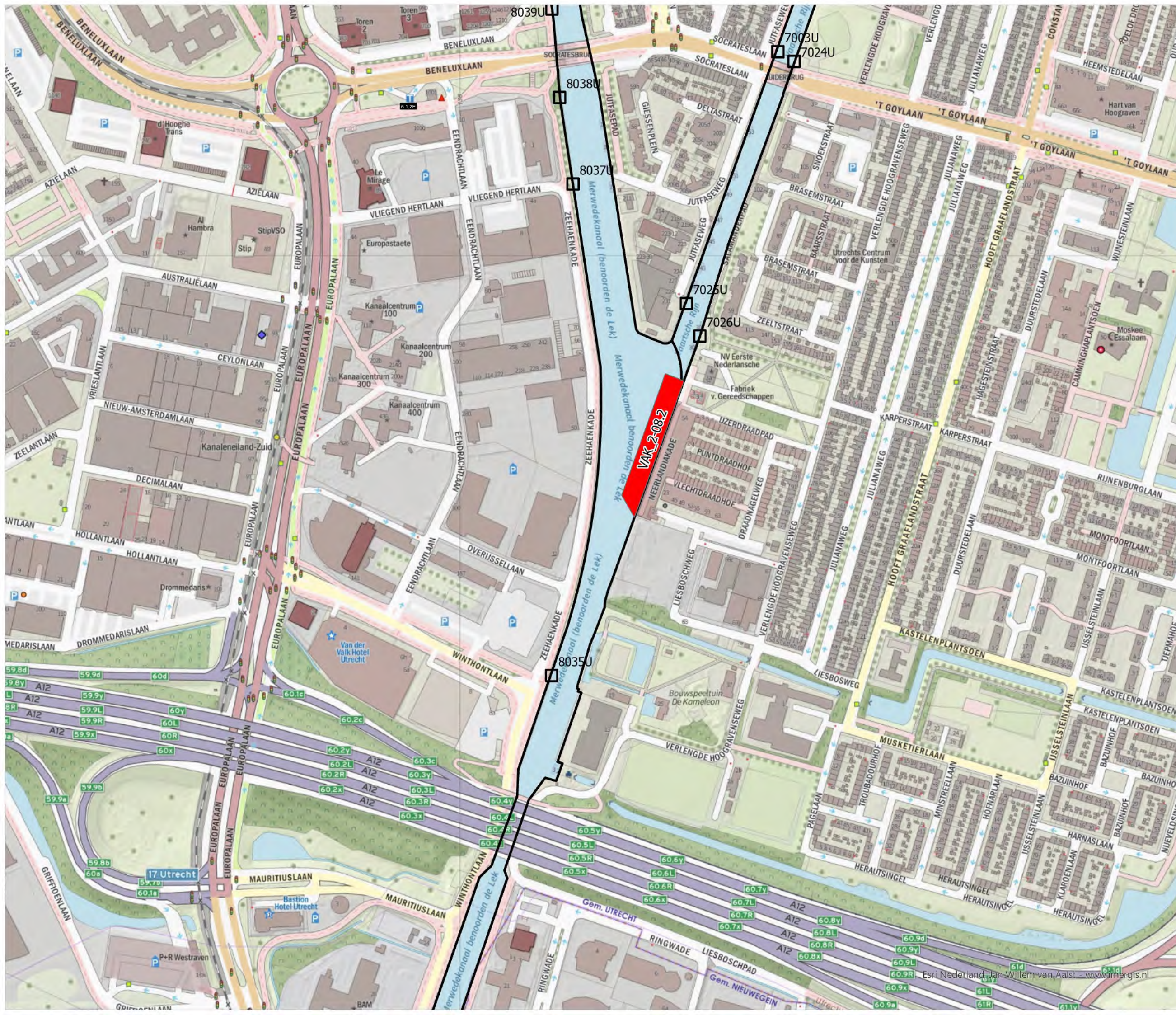
Opdrachtgever
Rijkswaterstaat

Opgesteld door
5.1.2E

Datum 18-2-2021	Schaal 1:4.000	Kaartnr. 5 van 10
Versie 1.0	Formaat A3	Bijlage 1

**Royal HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

Estri Nederland, Jan Willem van Aalst - www.imergis.nl



Legenda

- Overstortlocaties voor indicatief onderzoek
- Onderzoeksgebied
- Deellocaties

Titel
Overzichtskaart met Overstortlocaties en verdachte deelen

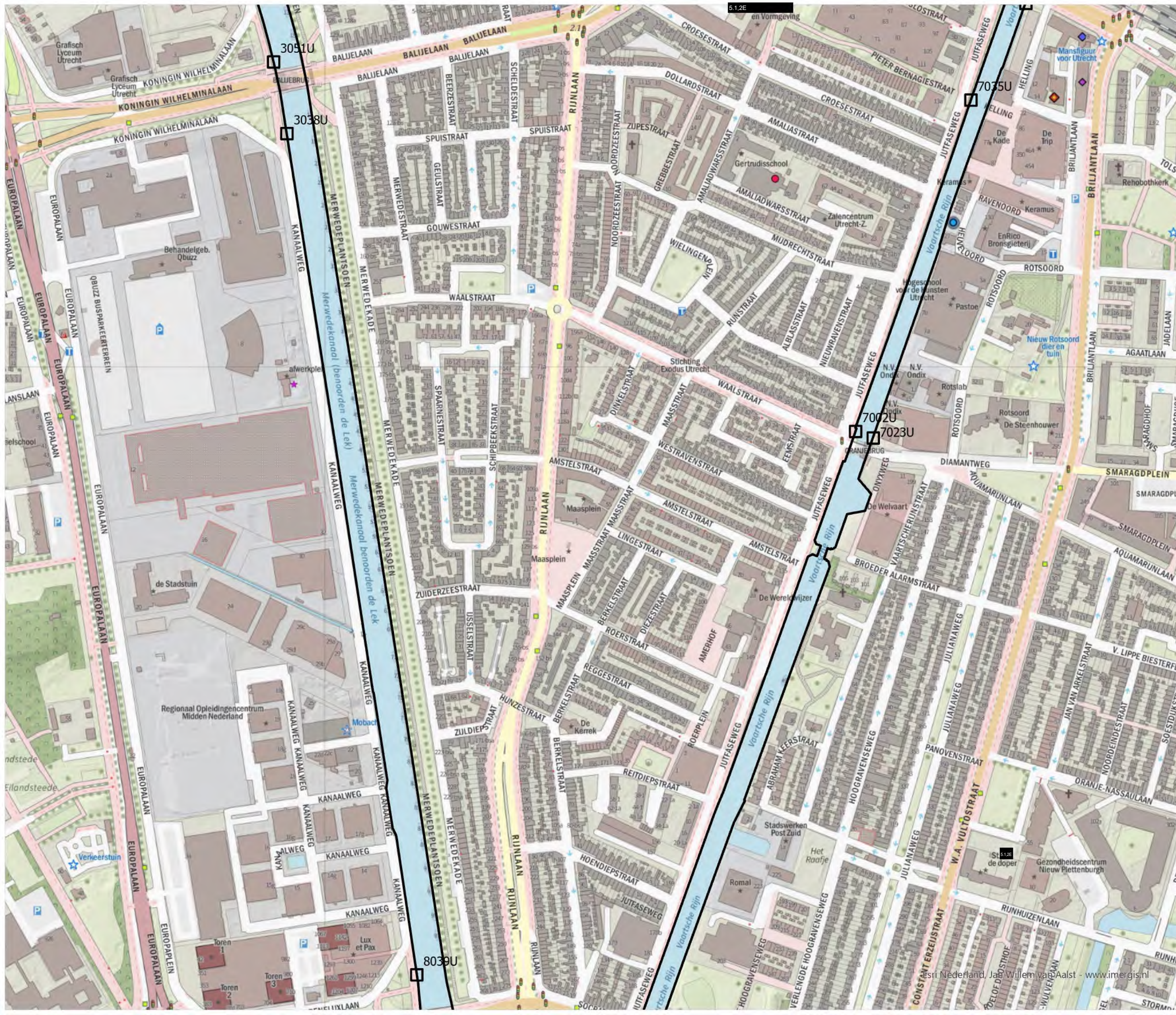
Project
Groot onderhoud Merwedekanaal

Opdrachtgever
Rijkswaterstaat

Opgesteld door 5.1.2E		
Datum 18-2-2021	Schaal 1:4.000	Kaartnr. 6 van 10
Versie 1.0	Formaat A3	Bijlage 1

 **Royal HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

Esri Nederland, Jan Willem van Aalst - www.imergis.nl



Legenda
□ Overstortlocaties voor indicatief onderzoek
□ Onderzoeksgebied

Titel
Overzichtskaart met Overstortlocaties en verdachte oorzaken

Project
Groot onderhoud Merwedekanaal

Opdrachtgever
Rijkswaterstaat

Opgesteld door
5.1.2E

Datum	Schaal	Kaartnr.
18-2-2021	1:4.000	7 van 10
Versie	Formaat	Bijlage
1.0	A3	1





- Legenda**
- Overstortlocaties voor indicatief onderzoek
 - Onderzoeksgebied
 - Deellocaties

Titel
Overzichtskaart met Overstortlocaties en verdachte deelen

Project
Groot onderhoud Merwedekanaal

Opdrachtgever
Rijkswaterstaat

Opgesteld door
5.1.2E

Datum
18-2-2021

Schaal
1:4.000

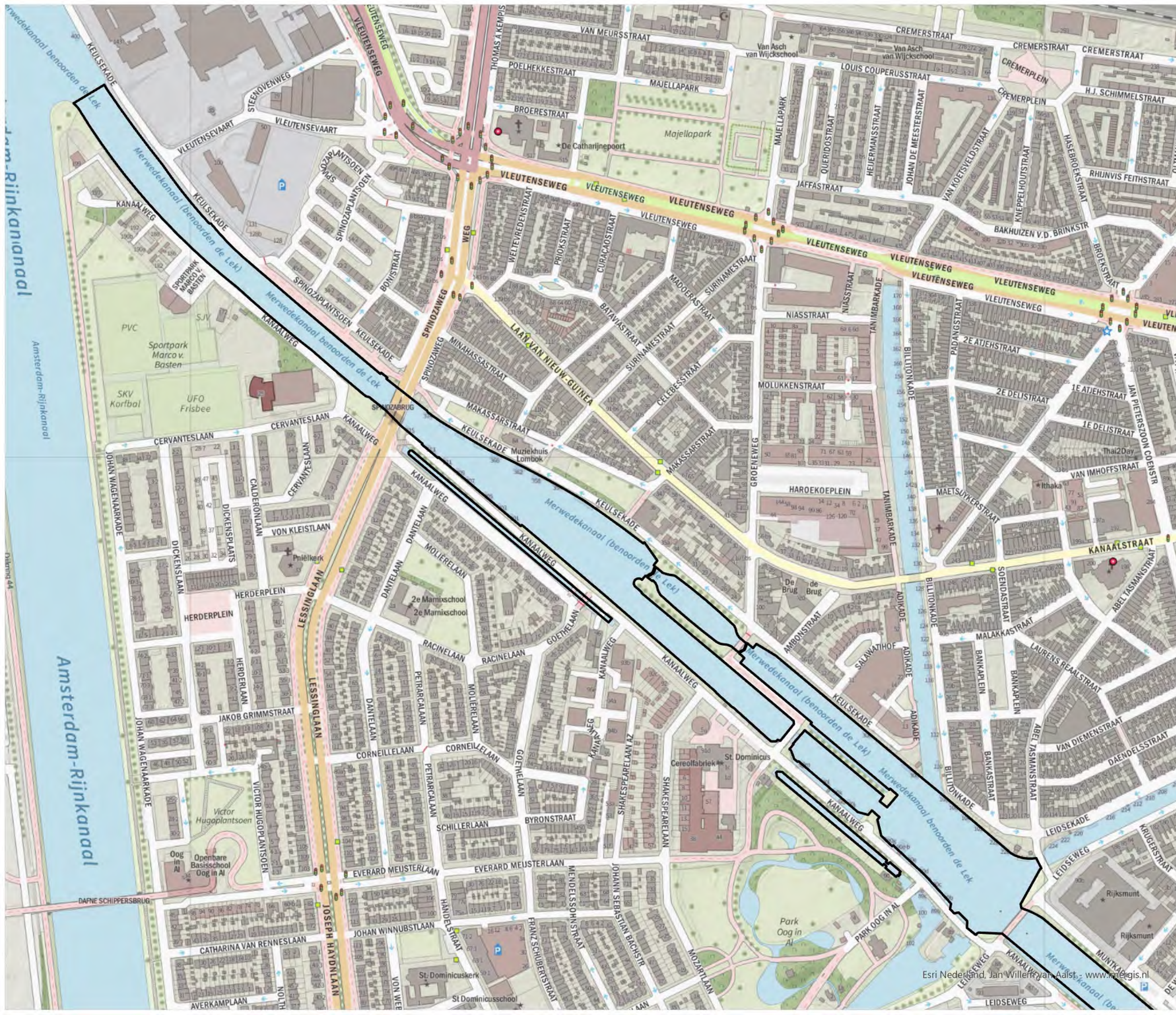
Kaartnr.
8 van 10

Versie
1.0

Formaat
A3

Bijlage
1





Legenda
Onderzoeksgebied

Titel
Overzichtskaat met Overstortlocaties en verdachte oorzaken

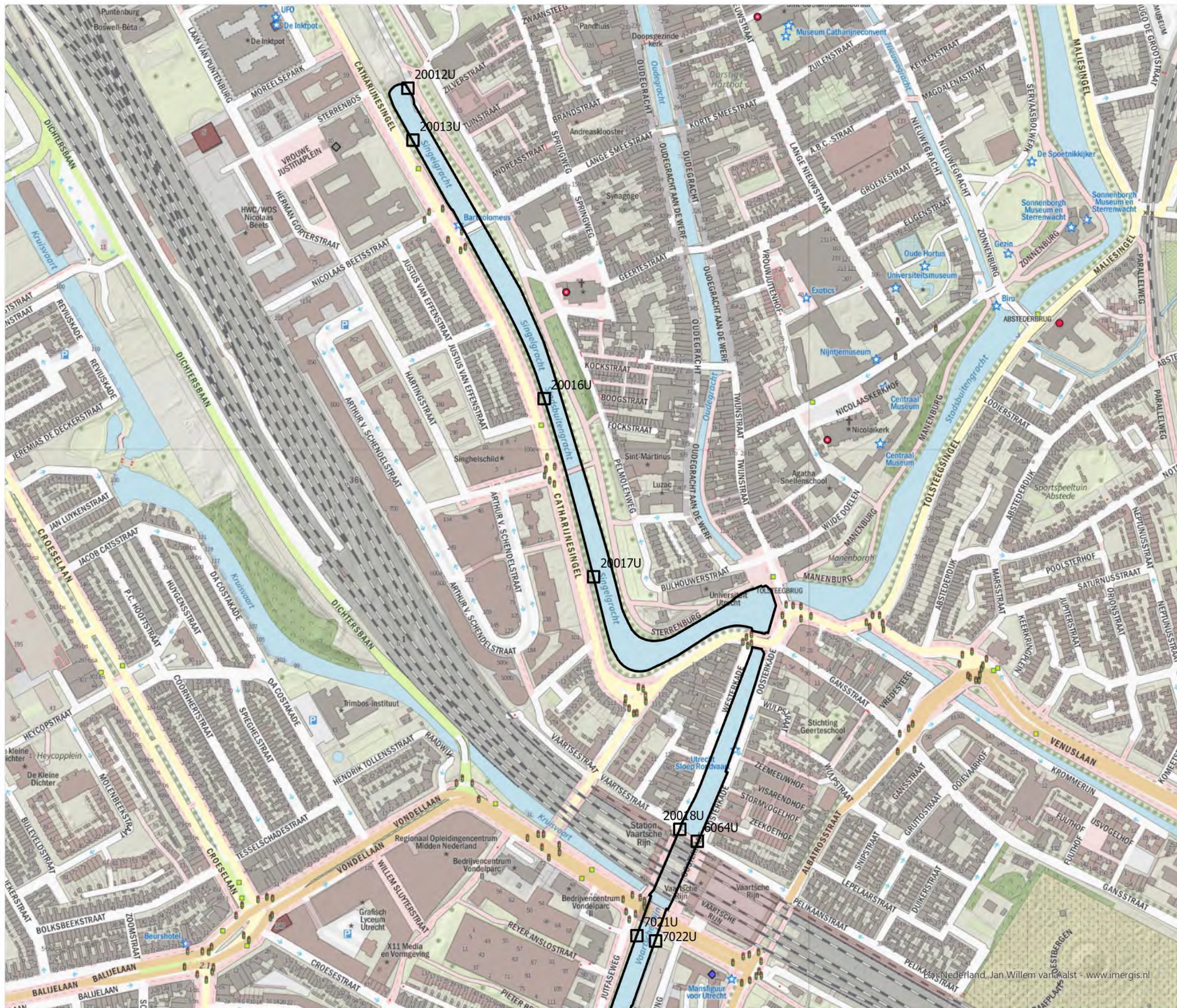
Project
Groot onderhoud Merwedekanaal

Opdrachtgever
Rijkswaterstaat

Opgesteld door
5.1.2E

Datum 18-2-2021	Schaal 1:4.000	Kaartnr. 9 van 10
Versie 1.0	Formaat A3	Bijlage 1





Legenda

- Overstortlocaties voor indicatief onderzoek
- Onderzoeksgebied

Titel
Overzichtskaart met Overstortlocaties en verdachte oorzaken

Project
Groot onderhoud Merwedekanaal

Opdrachtgever
Rijkswaterstaat

Opgesteld door
5.12E

Datum 18-2-2021	Schaal 1:4.000	Kaartnr. 10 van 10
---------------------------	--------------------------	------------------------------

Versie 1.0	Formaat A3	Bijlage 1
----------------------	----------------------	---------------------

 **Royal HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

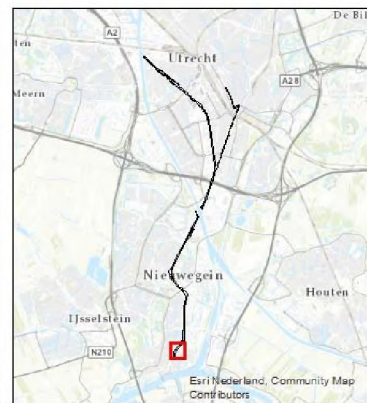
Nederland, Jan Willem van Aalst - www.imergis.nl

Bijlage

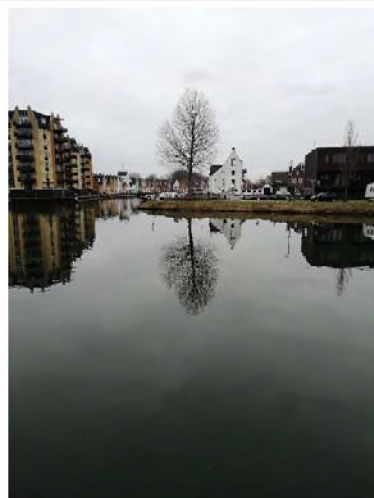
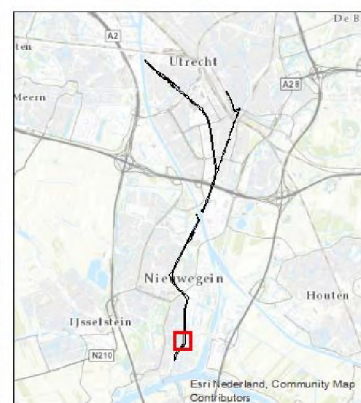
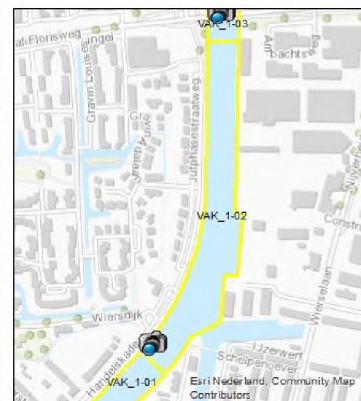
3. Foto's per deellocatie met locatieaanduiding

Locatiebezoek Merwedekanaal

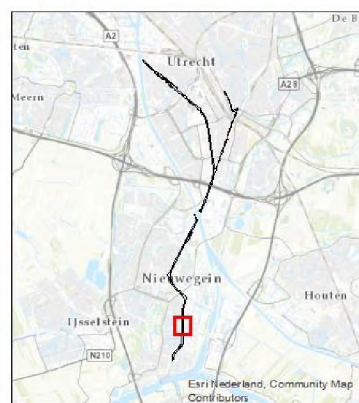
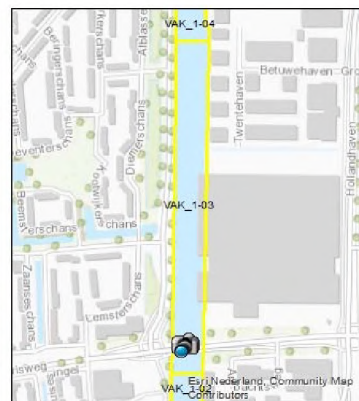
Vak 1-01	
Ligging	In stedelijk gebied
Kade/oever	West: metaal. Oost: natuurlijk/houtenbeschoeiing
Objecten in water	Woonboten, pleziervaart, binnenvaartschepen
Bijzonderheden	Geen



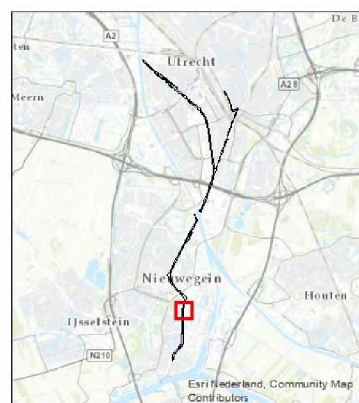
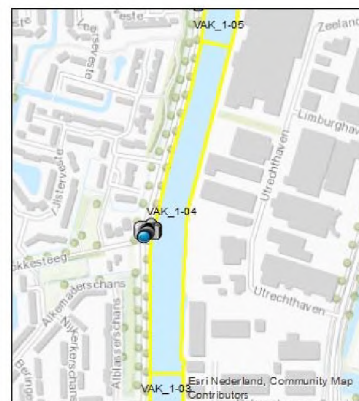
Vak 1-02	
Ligging	In stedelijk gebied
Kade/oever	West: metaal/hout. Oost: metaal
Objecten in water	Woonboten, pleziervaart, binnenvaart
Bijzonderheden	Geen



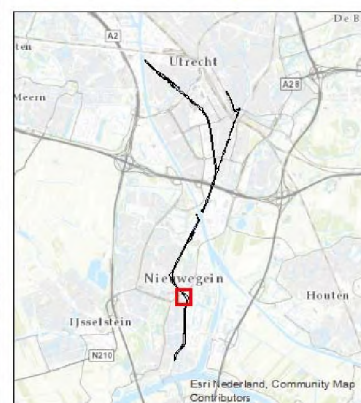
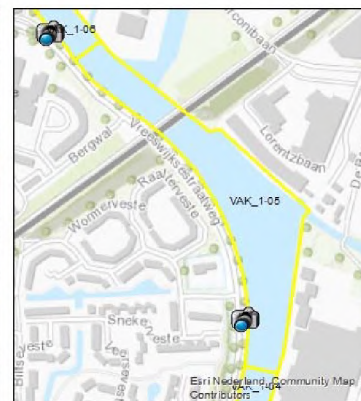
Vak 1-03	
Ligging	Grens stedelijk (west) en industrie (oost)
Kade/oever	West: houtenbeschoeiing, met op oever bomen. Oost: metaal
Objecten in water	Pleziervaart en binnenvaart
Bijzonderheden	Geen



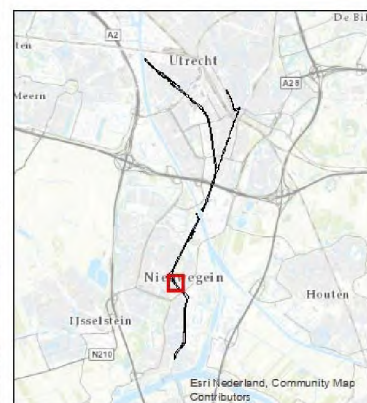
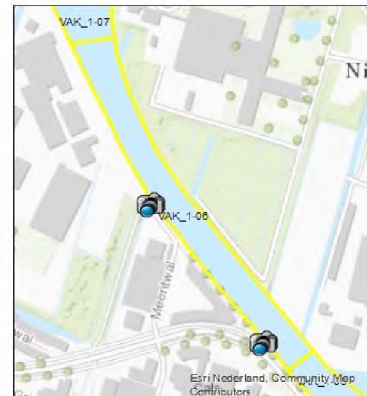
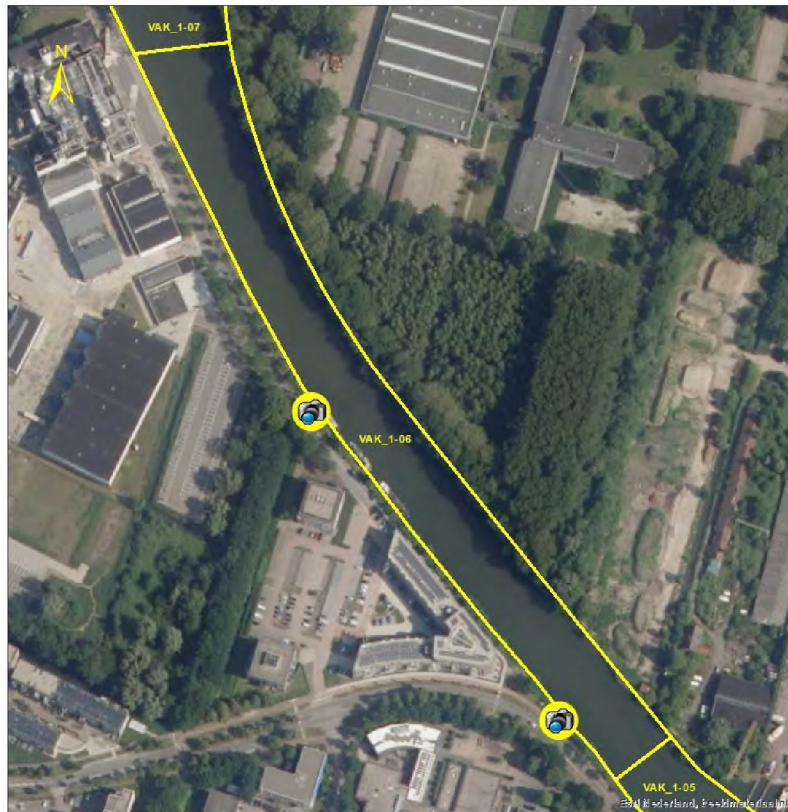
Vak 1-04	
Ligging	Grens stedelijk (west) en industrie (oost)
Kade/oever	West: houtenbeschoeiing/stenen. Oost: metaal
Objecten in water	Nee
Bijzonderheden	Geen



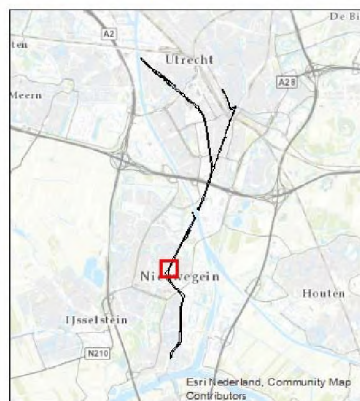
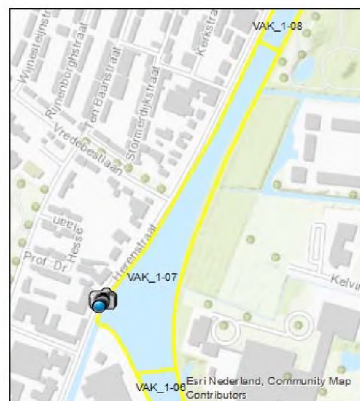
Vak 1-05	
Ligging	Grens stedelijk (west) en bedrijfswoningen (oost)
Kade/oever	West: stenen. Oost: metaal
Objecten in water	Woonarken (oost)
Bijzonderheden	Geen



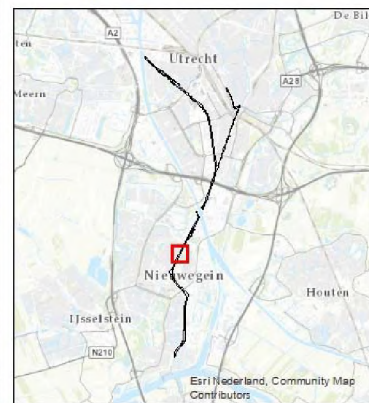
Vak 1-06	
Ligging	In stedelijk gebied. West: straat, woning en bedrijf. Oost: groen en bedrijven
Kade/oever	West: stenen. Oost: onduidelijk (door begroeiing op oever), waarschijnlijk houtenbeschoeiing of metaal.
Objecten in water	Woonboten (west)
Bijzonderheden	Geen



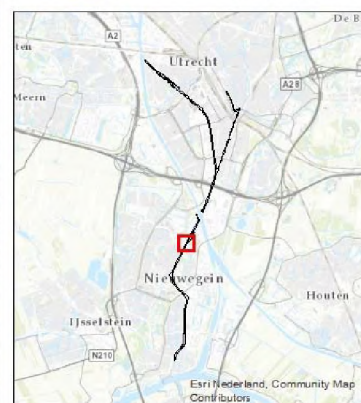
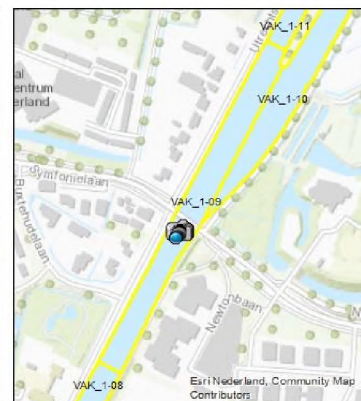
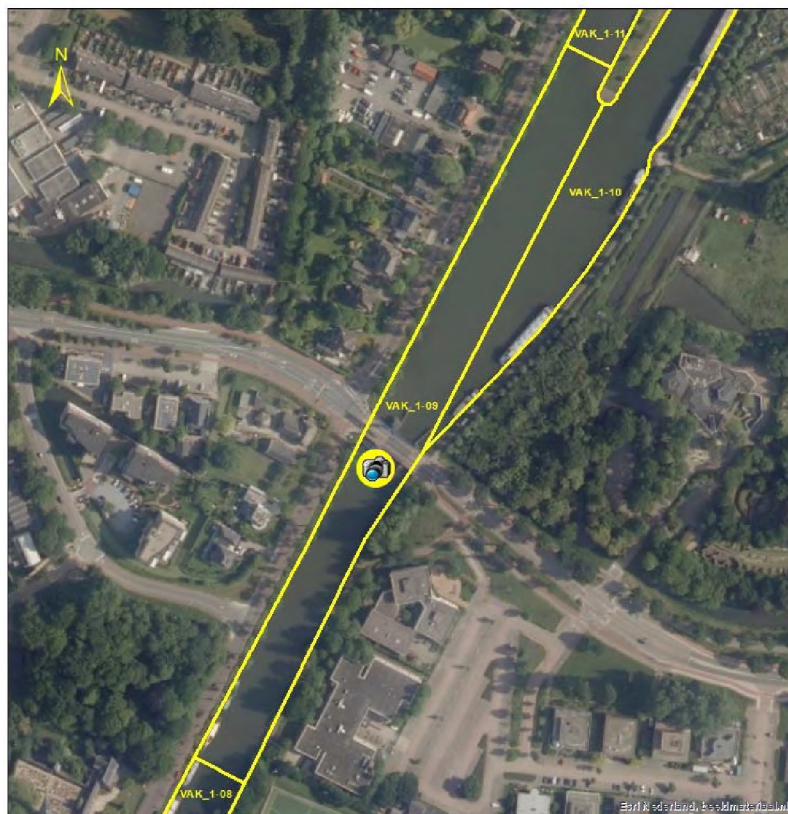
Vak 1-07	
Ligging	In stedelijk gebied. West: straat en bebouwing. Oost: groen
Kade/oever	West: metaal/stenen. Oost: onduidelijk door groen, waarschijnlijk metaal
Objecten in water	Nee
Bijzonderheden	Geen



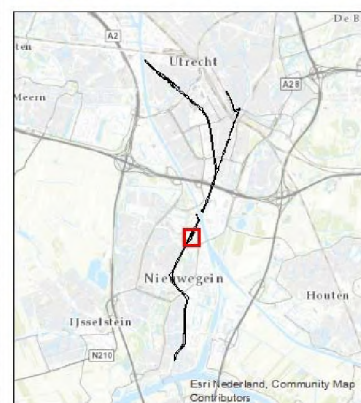
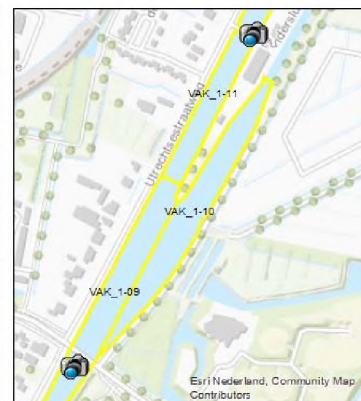
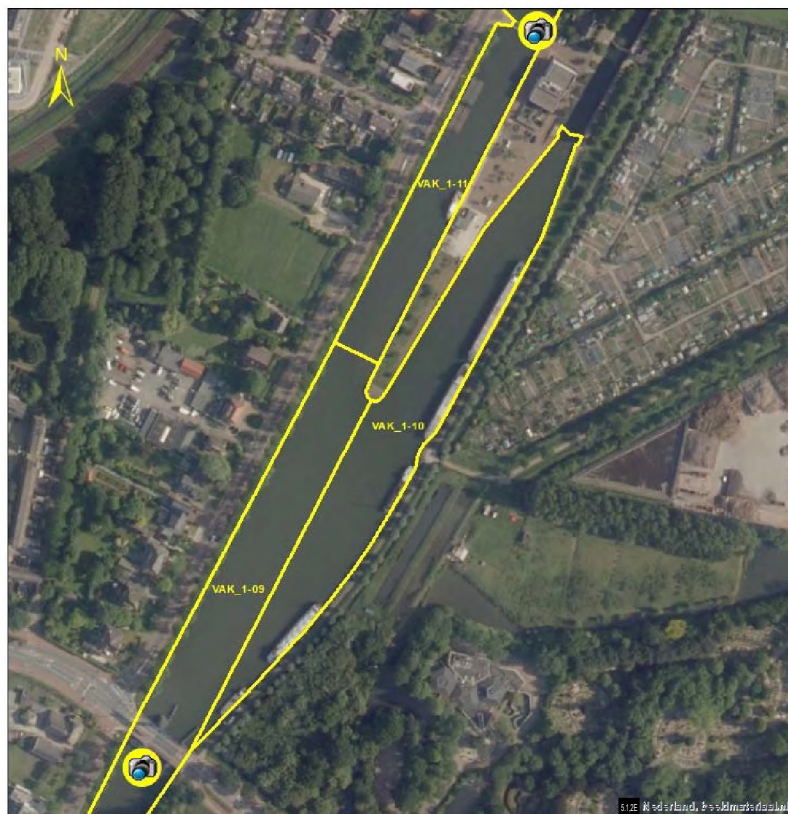
Vak 1-08	
Ligging	In stedelijk gebied. West: straat en bebouwing. Oost: groen en sportvelden.
Kade/oever	West: metaal. Oost: slecht zichtbaar, waarschijnlijk metaal/houtenbeschoeiing
Objecten in water	Pleziervaart en woonarken
Bijzonderheden	Kadeherstel aan westkade bij brug



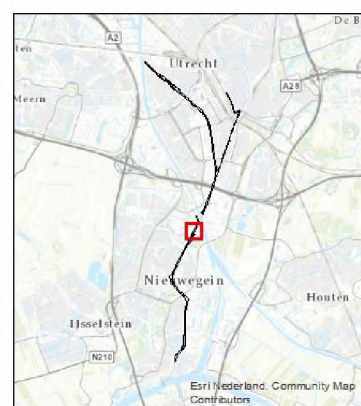
Vak 1-09	
Ligging	Stedelijk gebied (buitenwijk)
Kade/oever	West: metaal. Oost: stenen (voor zover sprake van een kade is)
Objecten in water	Woonarken (west)
Bijzonderheden	Geen



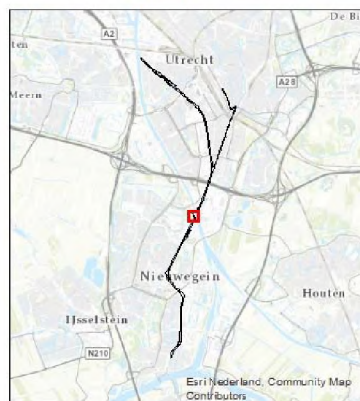
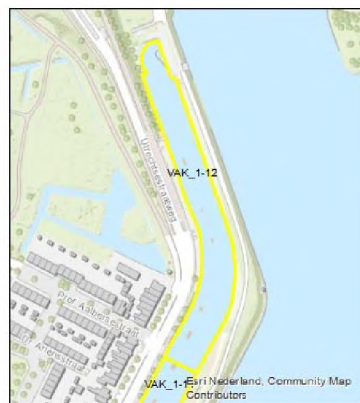
Vak 1-10	
Ligging	Grens stedelijk/buitengebied
Kade/oever	Alleen oost: metaal
Objecten in water	Binnenvaart (wachtrij voor sluis)
Bijzonderheden	Geen



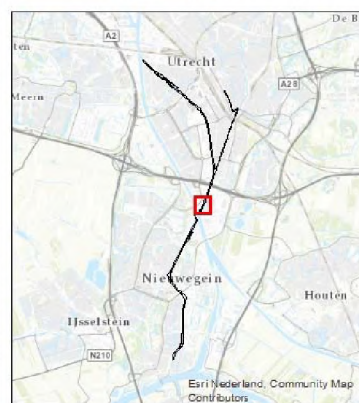
Vak 1-11	
Ligging	Overgang stedelijk/buitengebied. West: straat + huizen. Oost: sluis + huizen
Kade/oever	West: houtenbeschoeiing. Oost: beton (sluis) / houtenbeschoeiing en steigers (bij huizen)
Objecten in water	Woonarken + ponton (west), boten RWS (oost, bij sluis)
Bijzonderheden	Geen



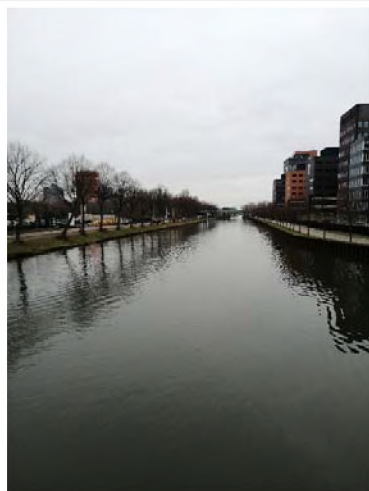
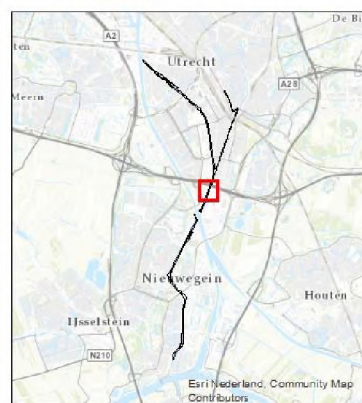
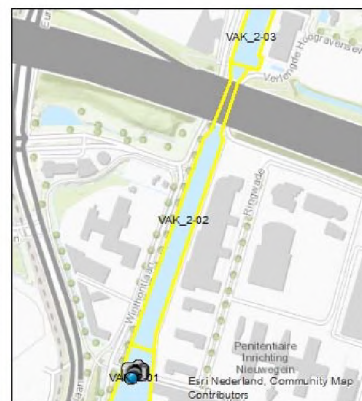
Vak 1-12	
Ligging	Grens stedelijk en buitengebied. Dode arm van Merwedekanaal
Kade/oever	West: onduidelijk vanwege hoge heggen rondom woonarken. Oost: metaal
Objecten in water	Woonarken (west)
Bijzonderheden	Geen



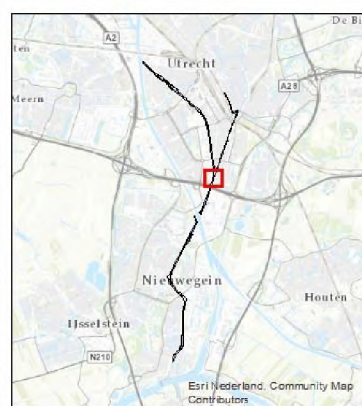
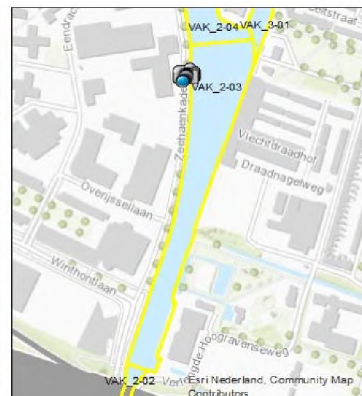
Vak 2-01	
Ligging	Industrie/bedrijventerrein
Kade/oever	West en oost: metaal
Objecten in water	Zuid: woonarken
Bijzonderheden	Geen



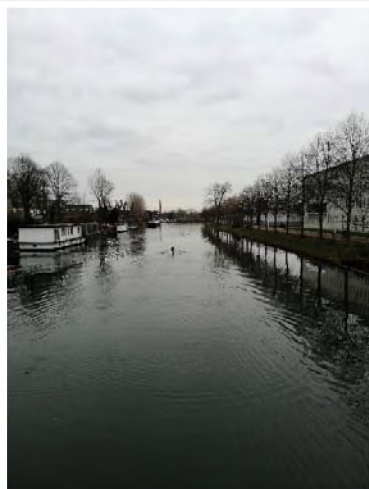
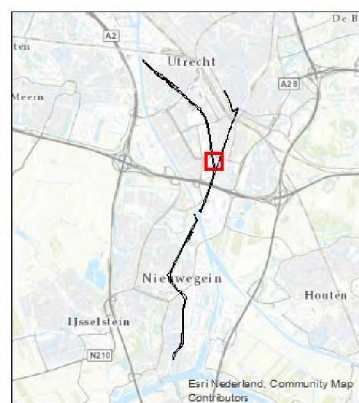
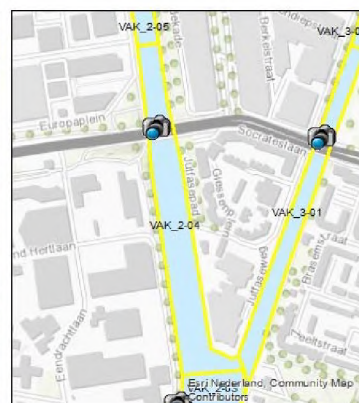
Vak 2-02	
Ligging	Bedrijventerrein
Kade/oever	West en oost: metaal
Objecten in water	Geen
Bijzonderheden	Geen



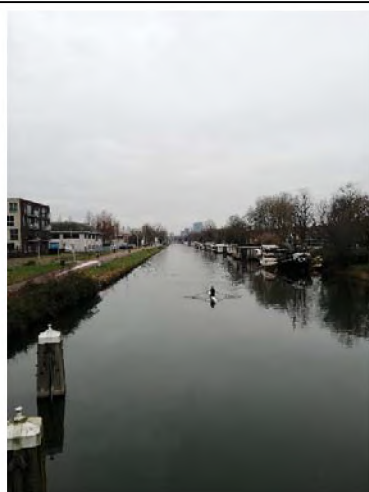
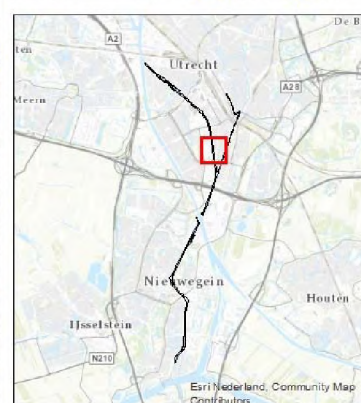
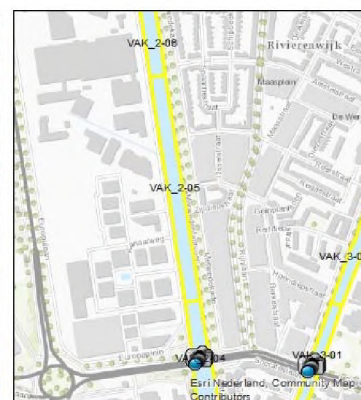
Vak 2-03	
Ligging	Bedrijventerrein/grens stedelijk gebied. West: bedrijven. Oost recreatie/sport en woningen
Kade/oever	West: houtenbeschoeiing. Oost: metaal/hout
Objecten in water	Steigers/kade roeiverenigingen, waterscouting en woningen (oost)
Bijzonderheden	Geen



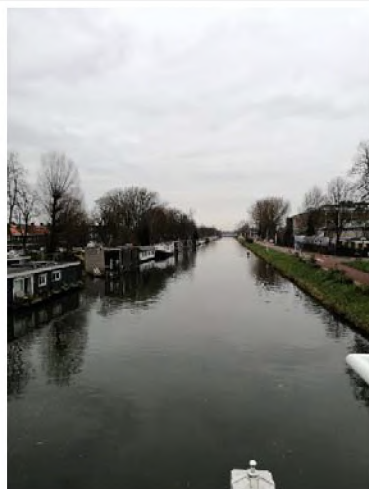
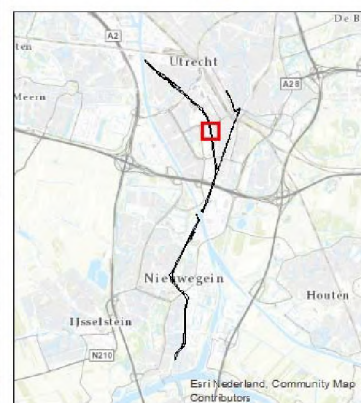
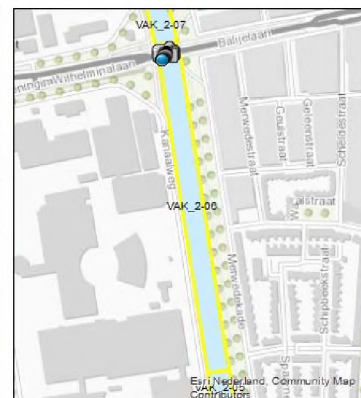
Vak 2-04	
Ligging	Stedelijk gebied. West: bedrijventerrein. Oost: woningen.
Kade/oever	West en oost: hout
Objecten in water	Plezier-/recreatiebootjes en woonarken (oost)
Bijzonderheden	Geen



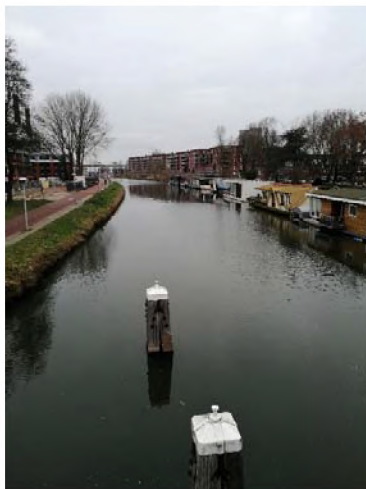
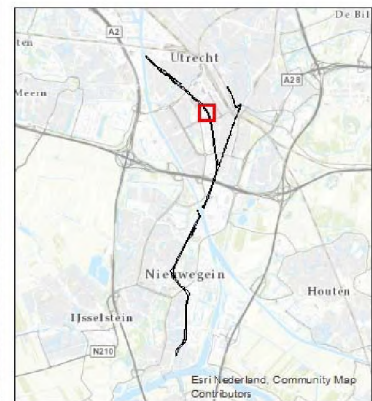
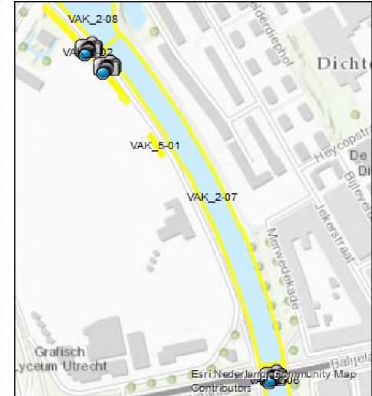
Vak 2-05	
Ligging	Stedelijk gebied. West: bedrijventerrein. Oost: woningen
Kade/oever	West: metaal. Oost: hout
Objecten in water	Woonarken (oost)
Bijzonderheden	Geen



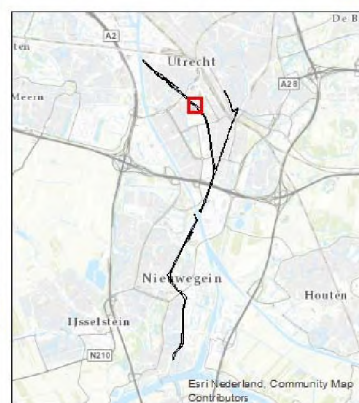
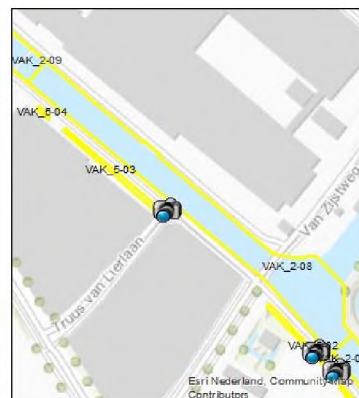
Vak 2-06	
Ligging	Stedelijk gebied. West: bedrijventerrein. Oost: woningen
Kade/oever	West: metaal. Oost: hout
Objecten in water	Woonarken (oost)
Bijzonderheden	Geen



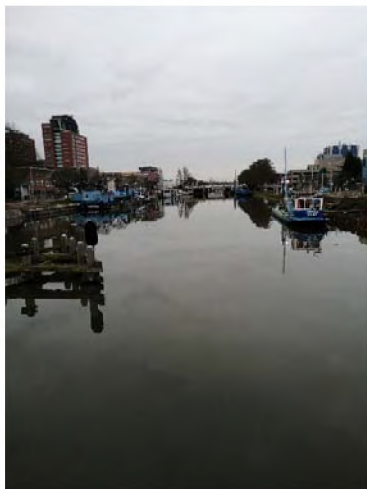
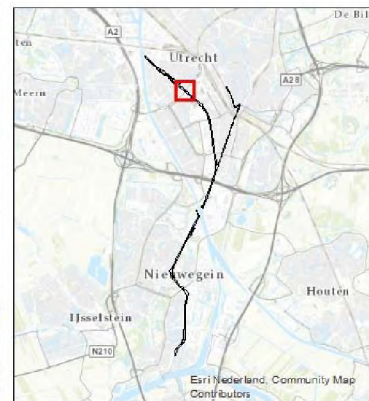
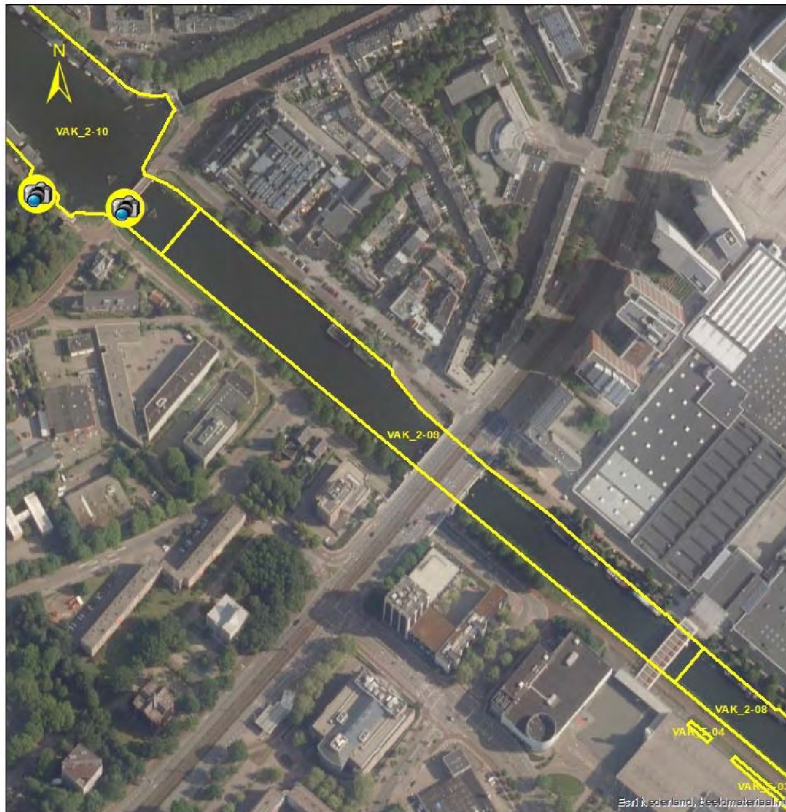
Vak 2-07	
Ligging	Stedelijk gebied. West: terrein in ontwikkeling. Oost: woningen
Kade/oever	West: hout/metaal. Oost: hout
Objecten in water	Woonarken (oost)
Bijzonderheden	Geen



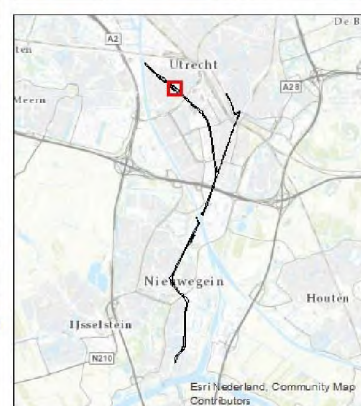
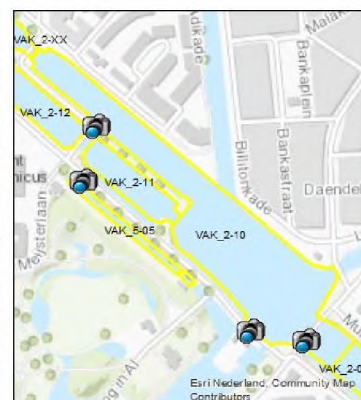
Vak 2-08	
Ligging	Stedelijk gebied.
Kade/oever	Zuid: parkeerterrein jaarbeurs. Noord: jaarbeurs
Objecten in water	Woonarken (noord)
Bijzonderheden	Geen



Vak 2-09	
Ligging	Stedelijk gebied. Afwisseling bedrijven en woningen
Kade/oever	Hout, nabij bruggen metaal/beton
Objecten in water	Woonarken (noord)
Bijzonderheden	Nabij de Munt (grens met vak 2-10) wordt de kade hersteld.



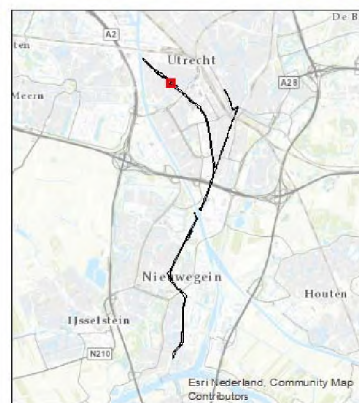
Vak 2-10	
Ligging	Stedelijk gebied
Kade/oever	Hout en beton
Objecten in water	Woonarken aan beide oevers
Bijzonderheden	Kadeherstel nabij de Munt





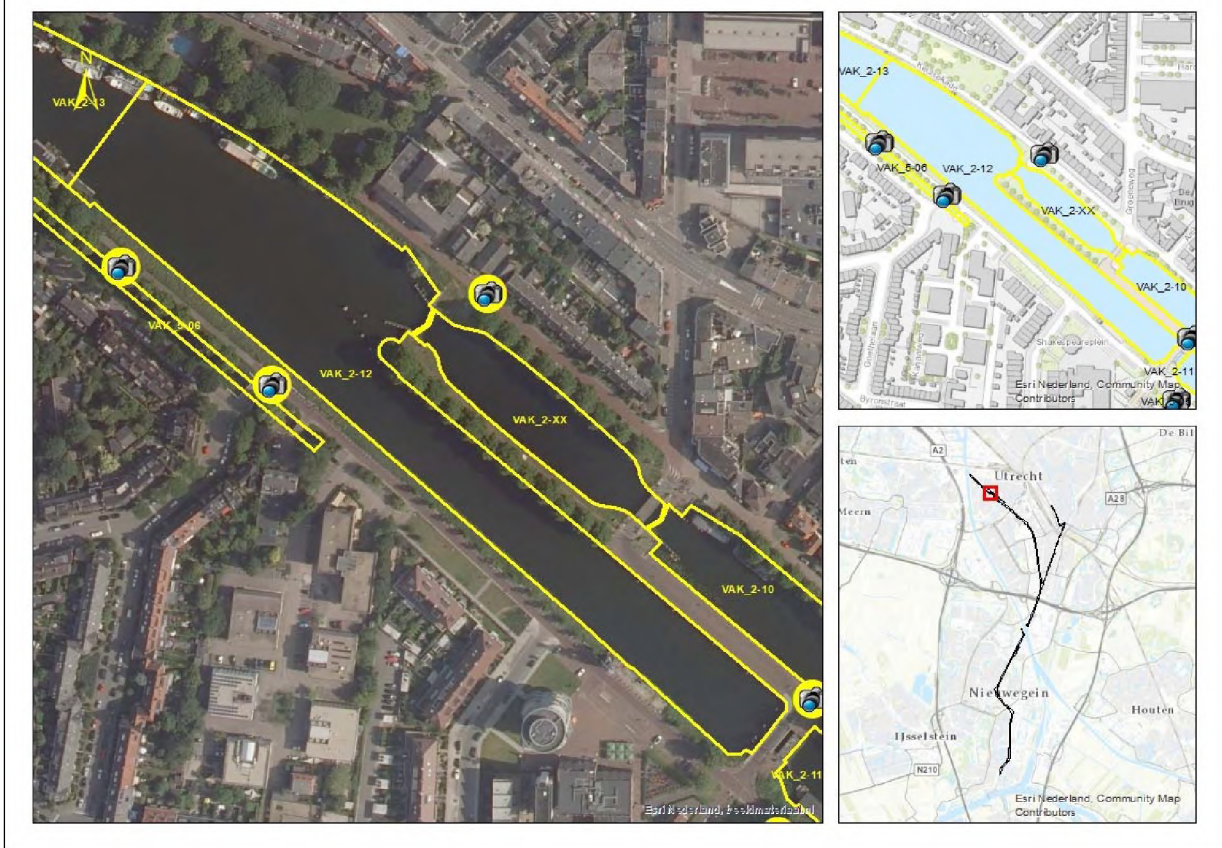
Vak 2-11

Ligging	Stedelijk gebied
Kade/oever	Beton (noord, deel van sluis) en hout (zuid)
Objecten in water	Woonarken (zuid)
Bijzonderheden	geen



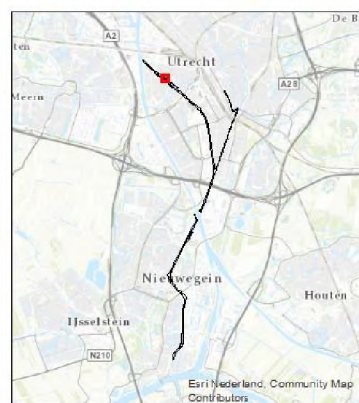
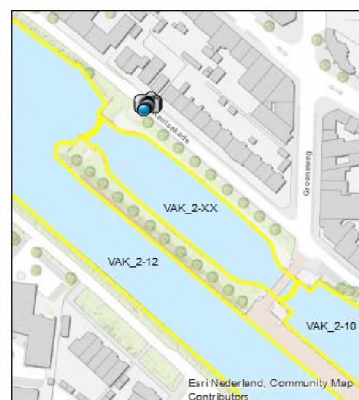
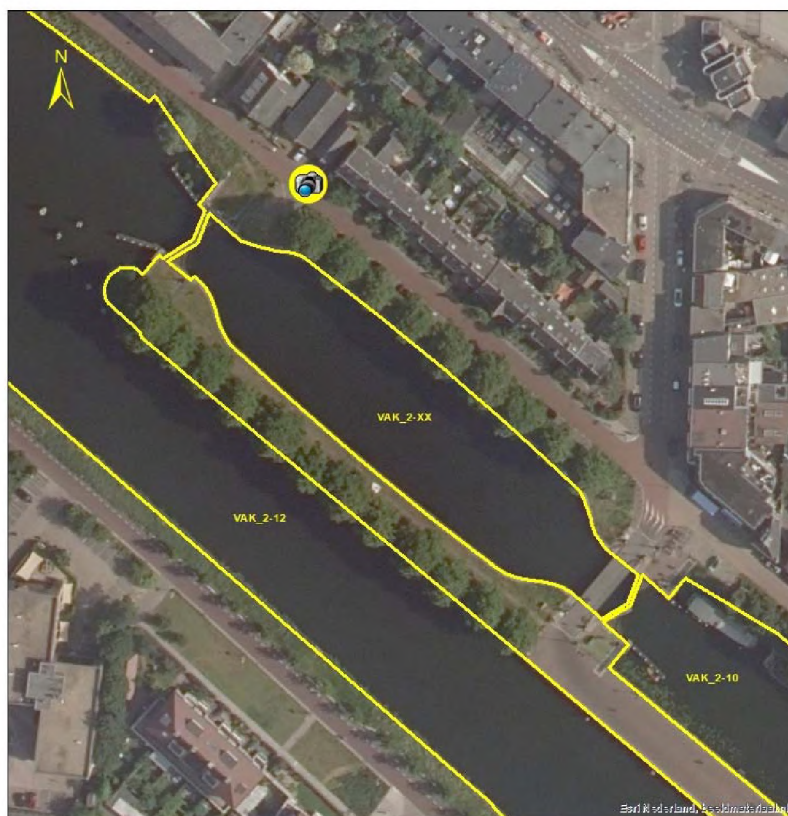


Vak 2-12	
Ligging	Stedelijk gebied
Kade/oever	Beton (sluis), metaal, hout
Objecten in water	Woonarken (noord)
Bijzonderheden	Geen

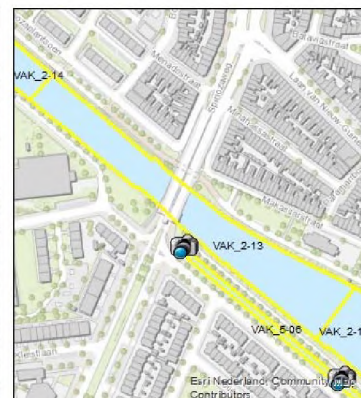
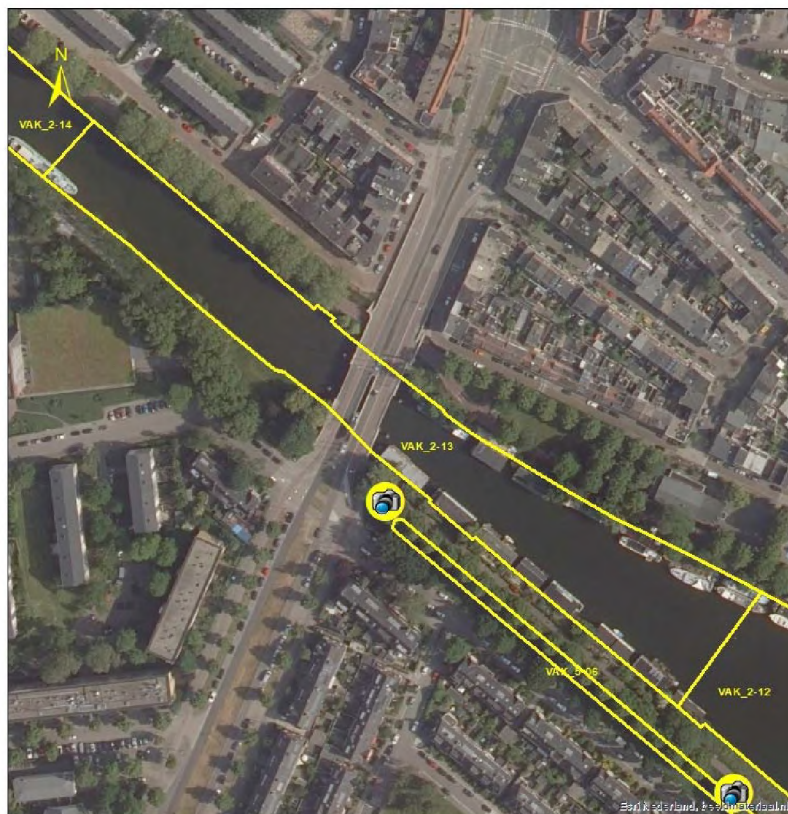




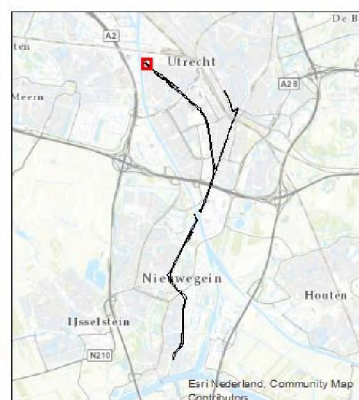
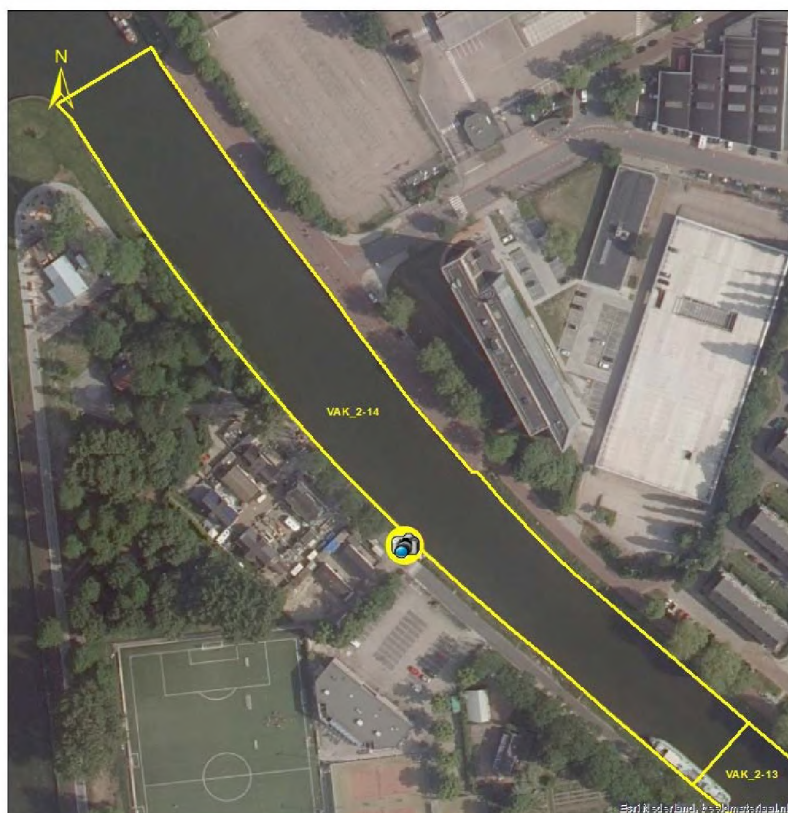
Vak 2-XX	
Ligging	Stedelijk gebied (in sluis)
Kade/oever	Beton
Objecten in water	Geen
Bijzonderheden	Geen



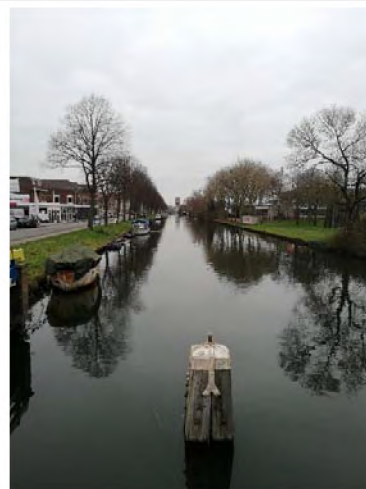
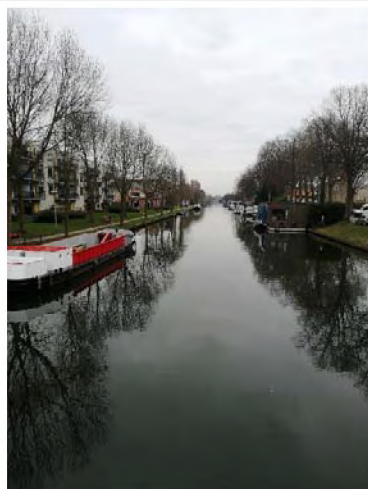
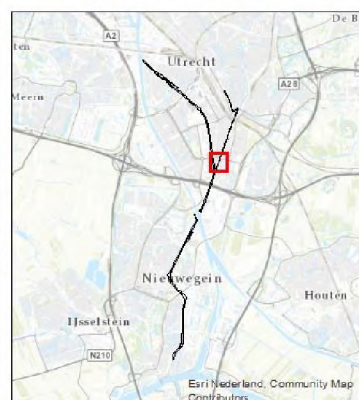
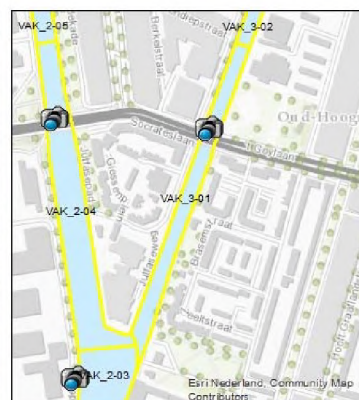
Vak 2-13	
Ligging	Stedelijk gebied
Kade/oever	Hout/metaal (oostelijk deel vak), metaal (westelijk deel vak)
Objecten in water	Woonboten (beide oevers)
Bijzonderheden	Geen



Vak 2-14	
Ligging	Stedelijk gebied
Kade/oever	Metaal
Objecten in water	Geen
Bijzonderheden	Geen

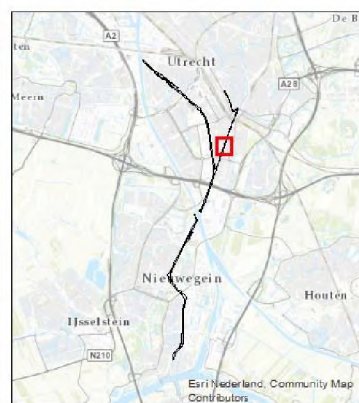
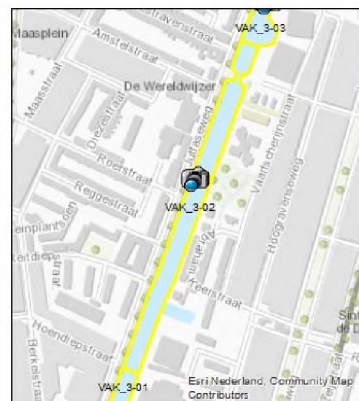


Vak 3-01	
Ligging	Stedelijk gebied
Kade/oever	Metaal/beton
Objecten in water	Woonarken en plezier-/recreatievaartuigen
Bijzonderheden	Geen

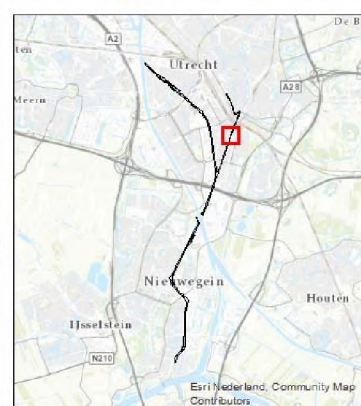
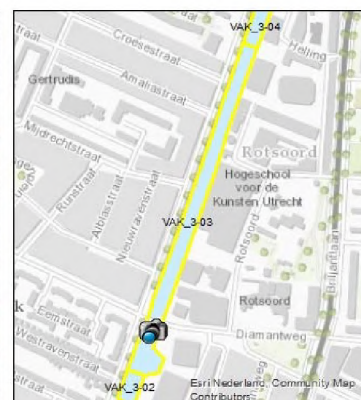


Vak 3-02

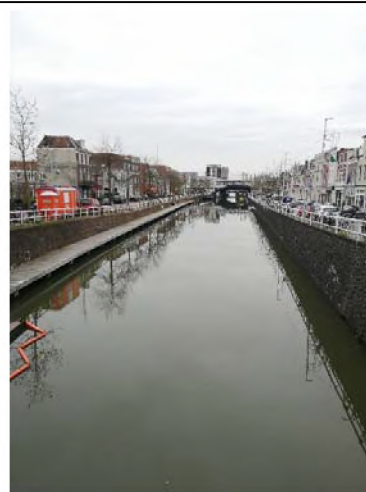
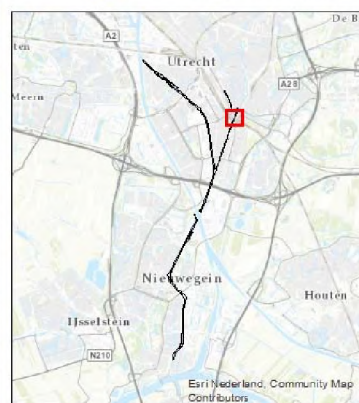
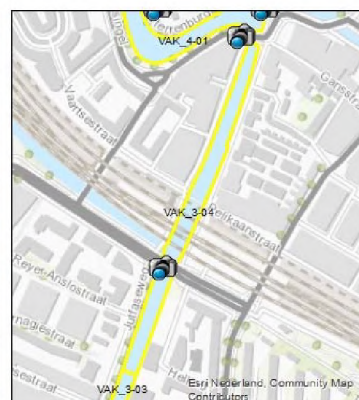
Ligging	Stedelijk gebied
Kade/oever	Metaal/beton
Objecten in water	Enkele woonark en plezier-/recreatievaartuigen
Bijzonderheden	Geen



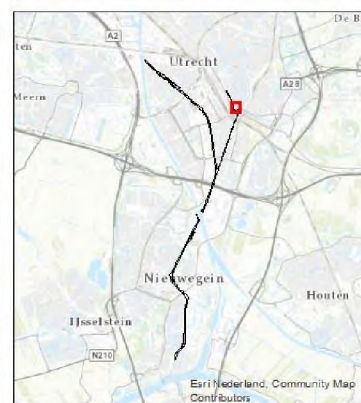
Vak 3-03	
Ligging	Stedelijk gebied
Kade/oever	Metaal/beton
Objecten in water	Plezier-/recreatievaartuigen.
Bijzonderheden	Geen



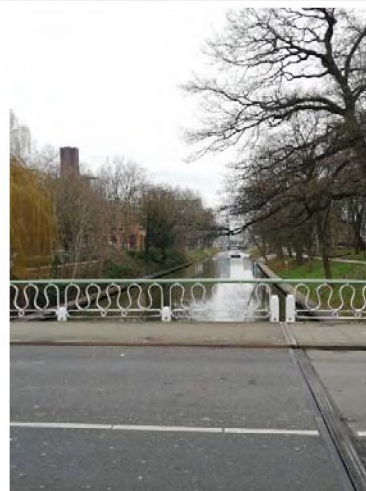
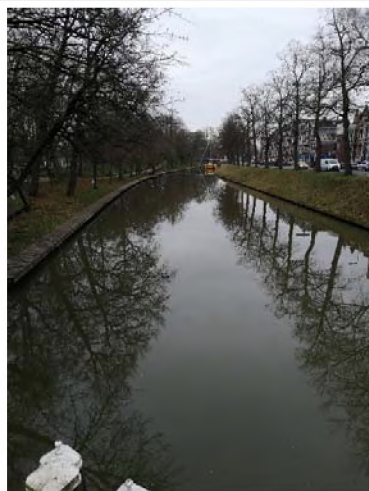
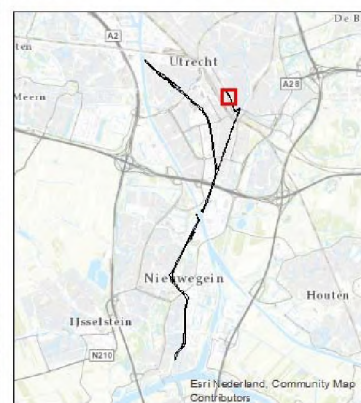
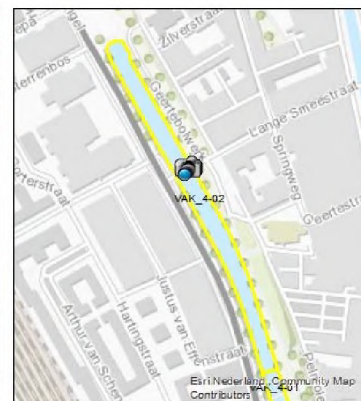
Vak 3-04	
Ligging	Stedelijk gebied
Kade/oever	Metaal/beton/steen en steiger
Objecten in water	Plezier-/recreatievaartuigen.
Bijzonderheden	Geen



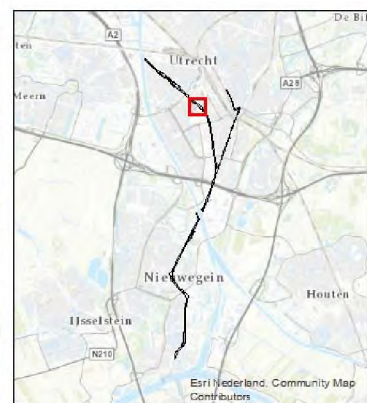
Vak 4-01	
Ligging	Binnenstad
Kade/oever	Hout/beton/metaal en steiger
Objecten in water	Geen
Bijzonderheden	Recent onderhoud aan oevers uitgevoerd.



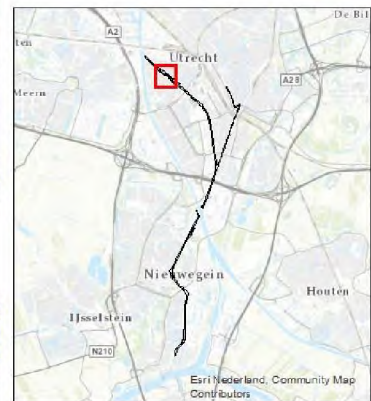
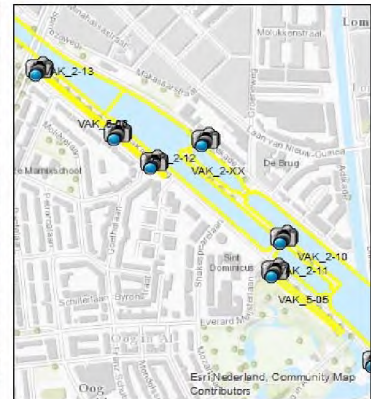
Vak 4-02	
Ligging	Binnenstad
Kade/oever	Hout/beton/metaal en steiger
Objecten in water	Geen
Bijzonderheden	Recent onderhoud aan oevers uitgevoerd.

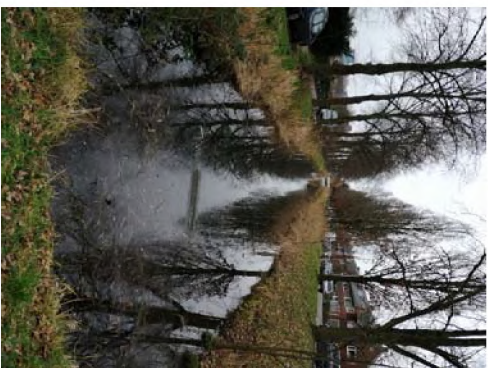
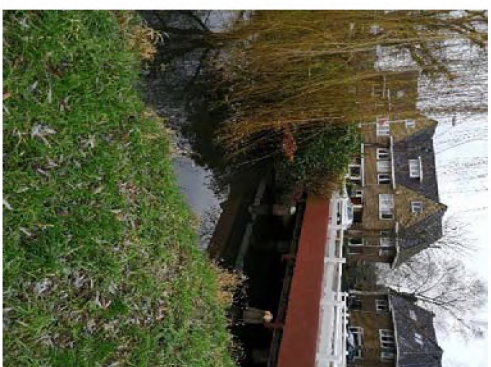


Vak 5-01 t/m 5-04	
Ligging	Stedelijk gebied
Kade/oever	Natuur
Objecten in water	Geen
Bijzonderheden	Deel is aan het verlanden/staat droog. Ligt op bouwterrein van Merwedekanaalzone. Geen scheepvaart in mogelijk.



Vak 5-05 en 5-06	
Ligging	Stedelijk gebied
Kade/oever	Natuur
Objecten in water	Recreatiebootje
Bijzonderheden	Geen scheepvaart mogelijk.







Bijlage

4. Voorlopige kostenraming

Project: Waterbodemonderzoek Merwedekanaal - Specificatie: Raming onderzoeken NEN5720 - Opdr.gever: Rijkswaterstaat PPO
 Versie raming: 1 - Status: concept - Opgesteld door: 5.1,2E

Prijspeil raming: 2020
 Datum raming: 11-09-20

Deelraming WBO Merwedekanaal

Versie 3.05c (18 januari 2015)

RBOC		Deelraming aan			Totaal	
Code	Post	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
Investeringskosten:			Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
00-BDBK		Benoemde directe bouwkosten				€ -
00-NTDBK		Nader te detailleren bouwkosten (%)	0.00%	%	€ -	€ -
00-DBK		Directe bouwkosten				€ -
	Code			euro		€ -
00-IBKEK		Totaal eenmalige kosten			€ -	
00-IBKABK		Algemene bouwplaatskosten (%)	0.50%	%	€ -	€ -
00-IBKAK1		Algemene kosten (%)	8.00%	%	€ -	€ -
00-IBKW1		Winst (%)	3.00%	%	€ -	€ -
00-IBKR1		Risico (%)	2.00%	%	€ -	€ -
00-IBK		Indirecte bouwkosten		t.o.v. directe bouwkosten		€ -
00-VBK		Voorziena bouwkosten				€ -
	Code			k*g		€ -
00-NBORBK		Niet benoemd objectrisico bouwkosten (%)	0.00%	%	€ -	€ -
00-RBK		Risico's bouwkosten		t.o.v. voorziena bouwkosten		€ -
00-BK		Bouwkosten Deelraming WBO Merwedekanaal				€ -
00-VK		Vastgoedkosten Deelraming WBO Merwedekanaal				€ -
00-EK		Engineeringskosten Deelraming WBO Merwedekanaal				€ -
00-DOBK000		Vorbereiding en mob/demob				
00-DOBK001		KLIC melding	18.00	stuk	€	5.1,2F
00-DOBK001		Aan- en afvoer werkschip/vlot	1.00	post	€	
00-DOBK010		Veldonderzoek				
00-DOBK011		Inzet veldwerkploeg op werkschip tbv Mengmonstervakken Merwedekanaal	26.00	dag	€	
00-DOBK012		Inzet veldwerkploeg op werkplot tbv Mengmonstervakken V.Rijn/Cath.sgl	3.00	dag	€	
00-DOBK013		Inzet veldwerkploeg in waadpak tbv Mengmonstervakken sloten VI.Wetering	6.00	dag	€	
00-DOBK020		Laboratoriumonderzoek				
00-DOBK021		Analyses STAP-C2+PFAS	76.00	stuk	€	
00-DOBK030		Projectorganisatie				
00-DOBK031		Vorbereiding, kick-off V&G, begeleiding veld- en labonderzoek	1.00	stuk	€	
00-DOBK032		Toetsing en rapportage	1.00	stuk	€	
00-DOBK033		Klantoverleggen (2x)	1.00	stuk	€	
			-		€	
00-BDOBK		Benoemde directe overige bijkomende kosten				
00-NTDOBK		Nader te detailleren overige bijkomende kosten (%)	10.00%	%	€	
00-OBK		Overige bijkomende kosten Deelraming WBO Merwedekanaal				
00-INV		Investeringskosten Deelraming WBO Merwedekanaal				
00-INVcw		Investeringskosten Deelraming WBO Merwedekanaal (contante waarde)				



Pilot Merwedekanaal Utrecht

In opdracht van:

Rijkswaterstaat Midden-Nederland

Verkenning & Planvorming

Griffioenlaan 2

3526 LA Utrecht

Uitgevoerd door:

Meander Grondverwerving en Advies

Dorpsstraat 18

5441 AC Oeffelt

Object:

Fentener van Vlissingenkade

3521 AA Utrecht



Colofon

Titel rapport:	Pilot Merwedekanaal Utrecht
Rapportnummer:	M20065.002
Plaats en datum:	Oeffelt, 10 juni 2021
Status:	Conceptversie II
Deskundige(n):	<i>Deze rapportage is uitgebracht door:</i> De heer 5.1.2E Meander Grondverwerving en Advies Onteigeningsdeskundige / Register- Taxateur/Grondzakendeskundige Ingeschreven in het register VastgoedCert te Rotterdam. Onder nummer: 5.1.2E Expiratiedatum 31 december 2020 Ingeschreven in het register NRV Onder nummer: 5.1.2E De heer mr. 5.1.2E Meander Grondverwerving en Advies Jurist, Grondzakendeskundige

Dit rapport is uitgevoerd in opdracht van:

Rijkswaterstaat Midden-Nederland

Verkenningen & Planvorming

Griffioenlaan 2

3526 LA Utrecht

Postbus 2232

3500 GE Utrecht

Contactpersoon: De heer 5.1.2E

Telefoonnummer: 5.1.2E



Rijkswaterstaat
Ministerie van Verkeer en Waterstaat

Deze opdracht is uitgevoerd door:

Meander Grondverwerving en Advies

Dorpsstraat 18

5441 AC Oeffelt

Postbus 409

5430 AK Cuijk

Telefoonnummer: +31(0)485 33 65 43

E-mail: oeffelt@meanderbv.nl

Website www.meanderbv.nl



Ligging object

Object



Objectgegevens

Straat	: Fentener van Vlissingenkade
Postcode/ Plaats	: 3521 AA Utrecht
Eigendomssituatie	: volle eigendom Staat (Infrastructuur en Waterstaat)
Kadastrale aanduiding	: Catharijne, sectie D, nummers 8940 en 9033

Peildatum : 1 juni 2021

Samenvatting

De opstellers van het rapport komen tot de navolgende conclusies:

- Ondergetekenden zijn van mening dat uit de bewoordingen van de memorie van antwoord kan worden opgemaakt dat per geval beoordeeld moet worden of bijbehoren en voorzieningen behoren tot de weg, water en daarmee vallen onder het stelsel van de WHW. Hierbij vinden ondergetekenden aansluiting in de jurisprudentie. Onder andere in een arbitragezaak waarbij opdrachtgever betrokken is geweest.
- De arbitrage geeft daarbij tevens aan dat zij van oordeel is dat ten aanzien van de vraag aan wie eigendom toekomt van aan een weg gelegen bermen, sloten, taluds en reststroken de eigendom, beheer en onderhoud zoveel mogelijk onder één hand dient te zijn gebracht.
- Naar de mening van de ondergetekenden kan er geen enkele discussie zijn over het feit dat het Merwedekanaal alsmede de daartoe te rekenen berm (oever) aan de westzijde en de beschoeijng aan de oostzijde tot Brokx-Nat behoort.
- Het gedeelte weg, onderdeel van de Fentener van Vlijmingenkade alsmede de parkeerhavens en de afscheiding zijn naar de mening van ondergetekenden onderdeel van Brokx-Droog.
- De bij de woonbootbewoners – zonder recht en titel – in gebruik zijnde oever ("tuintjes") welke in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Groen hebben, zijn naar de mening van ondergetekenden **geen** onderdeel van Brokx-Droog of Brokx-Nat. Deze oever kan worden beschouwd als een overhoek welke een commerciële waarde heeft. De hoogte van deze waarde dient door een taxatie te worden bepaald.
- Van verjaring van de bij de woonboot bewoners in gebruik zijnde grond is geen sprake.
- De overige grond, voor zover in eigendom van de Staat (Infrastructuur en Milieu) en thans onderdeel van het buitenterrein in gebruik bij de Koninklijke Jaarbeurs valt naar de mening van ondergetekenden **niet** onder Brokx-Droog, maar is te beschouwen als een overhoek met een economische waarde te bepalen door een taxatie. Bij deze taxatie dient naar de mening van ondergetekenden rekening te worden gehouden met de door de gemeente Utrecht opgestelde omgevingsvisie.
- Tussen de gemeente Utrecht en de Staat (Infrastructuur en Waterstaat) dienen afspraken te worden gemaakt over de afkoop van toekomstig (en mogelijk achterstallig) onderhoud door de Staat aan de gemeente Utrecht alsmede de gekapitaliseerde vergoeding van de jaarlijkse gebruiksrechten door de gemeente Utrecht aan het Rijksvastgoedbedrijf.

Inhoudsopgave

Ligging object	2
Samenvatting	3
1 Aanleiding/ Doel	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Schriftelijke opdracht	5
1.3 Peildatum	5
1.4 Verklaring opstellers rapportage	5
2 Basisgegevens	6
2.1 Kadastrale gegevens	6
2.2 Eigendomssituatie	6
2.2.1 Gebruiksrechten gemeente Utrecht	6
2.2.2 Gebruiksrechten Koninklijke Nederlandse Jaarbeurs	8
2.2.3 Gebruiksrechten woonboten	8
3 Gebiedsinformatie/ planologie	24
3.1 Vigerende bestemming	24
4 Wet Herverdeling Wegenbeheer	26
4.1 Geschiedenis	26
4.2 Brokx-droog en Brokx-nat	26
5 Fentener van Vlissingenkade en Brokx-Nat	29
5.1 Wat valt onder Brokx	29
5.2 Waarde en opstallen	30
5.2.1 Verjaring	31
5.3 Factor 22,22	32
6 Doorkijk gehele traject	32
7 Ondertekening	33
Bijlagen	34
Bronnen	34

1 Aanleiding/ Doel

1.1 Aanleiding

Langs de Fentener van Vlissingenkade in Utrecht, tussen de Sowetobrug en de Van Zijlsweg, zijn diverse woonboten gelegen. Deze woonboten maken behalve van een ligplaats ook gebruik van gronden welke thans nog in eigendom zijn van de Staat (Infrastructuur en Waterstaat). De woonboten zijn gelegen in het Merwedekanaal. Het Merwedekanaal staat sedert begin jaren 90 van de vorige eeuw op de nominatie om te worden overgedragen aan een lagere overheid. Tot op heden is deze overdracht welke zou voortvloeien uit de Wet Hervdeling Wegenbeheer, kortweg WHW ("Brokx-droog") en de daaropvolgende overdrachten in het kader van "Brokx-nat", niet gerealiseerd. Door Rijkswaterstaat is – in samenspraak met het Rijksvastgoedbedrijf – aan Meander Grondverwerving en Advies bv gevraagd om een rapportage op te stellen waarin wordt vastgelegd welke gedeelten van de bij de Staat in eigendom zijnde gronden vallen onder de WHW en daarbij tevens inzichtelijk te maken om welk gebruik het gaat met de daarbij behorende oppervlakten.

1.2 Schriftelijke opdracht

Naar aanleiding van een offerteverzoek van het Rijksvastgoedbedrijf van 16 juni 2020 (contactpersoon de heer ^{5.1.2E}) is op 21 juli 2020 door Meander Grondverwerving en Advies offerte uitgebracht aan de heer ^{5.1.2E} van Rijkswaterstaat Midden-Nederland afdeling Verkenningen & Planvorming. De opdracht met als opdrachtnummer 4300051611 is op 29 juli 2020 aan Meander uitgebracht.

Aansprakelijkheid:

Deze rapportage is uitsluitend bedoeld voor de genoemde opdrachtgever met het doel waartoe het is opgemaakt. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

Niets uit dit rapport mag worden gepubliceerd, gefotokopieerd of vermenigvuldigd, anders dan met schriftelijke toestemming van Meander Grondverwerving en Advies.

1.3 Peildatum

Als peildatum voor deze rapportage is genomen **1 juni 2021**. De opname heeft middels een uitgebreide externe inspectie plaatsgevonden op **23 oktober 2020**. Indien de peildatum voor deze rapportage op een latere datum is vastgesteld dan de datum van opname, wordt ervan uitgegaan dat in de tussenliggende periode geen waardebeïnvloedende veranderingen zullen optreden.

1.4 Verklaring opstellers rapportage

De opstellers van deze rapportage verklaren niet in enige dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever en de rechthebbende op het object.

De opstellers verklaren de rapportage onbevooroordeeld en objectief te hebben uitgevoerd. Zij hebben het object niet eerder opgenomen of getaxeerd. De opdrachtbevestiging voor dit rapport is schriftelijk vastgelegd en behoort tot het dossier.

2 Basisgegevens

2.1 Kadastrale gegevens

Kadastrale omschrijving der percelen				Totale oppervlakte		
Dorp, polder gehucht of plaatselijke benaming	Gemeente	Sectie	Nummer	ha	a	ca
Fentener van Vlissingenkade	Catharijne	D	8940	02	85	76
Fentener van Vlissingenkade	Catharijne	D	9033 (ged.)	00	64	75

2.2 Eigendomssituatie

De opstellers van het rapport hebben kadastrale recherche verricht in de Openbare Registers van het Kadaster. Hierbij zijn onder meer de ruilvereenkomsten gelicht bekend onder Hypotheken 4 deel 4147, nr. 4 en Hypotheken 4 deel 8936 nr. 7 waarbij de Staat (Infrastructuur en Waterstaat) eigenaar is geworden van een smalle strook grond welke is opgegaan in het kadastrale perceel Catharijne, sectie D, nr. 8940. De percelen Catharijne, sectie D, nrs. 8940 en 9033 zijn voorts van oudsher eigendom van de Staat (Infrastructuur en Waterstaat) voortvloeiende uit in de kadastrale registers ingeschreven akten 84 CTR00/11286 UTT en 84 CTR00/36053 UTT. Voorts zijn nog de navolgende relevante gegevens naar voren gekomen.

Door de opstellers van het rapport is geconstateerd dat de aan de overzijde van de Fentener van Vlissingenkade gelegen Kanaalweg, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummer 249 en sectie S, nummer 1909 ook nog in eigendom is van de Staat (Infrastructuur en Waterstaat). De kadastrale grens van deze percelen ligt tussen de Van Zijlsweg en de Sowetobrug naar alle waarschijnlijkheid op de onderkant van het aanwezige talud langs het Merwedekanaal. Aangezien deze percelen buiten de scope van de opdracht liggen zijn deze in de verdere rapportage – met uitzondering van een bemerking onder 5.1 – niet meegenomen.

2.2.1 Gebruiksrechten gemeente Utrecht

Algemeen

Uit informatie verkregen van de bewoner van het woonschip "Linguenda" is de huidige toegangsweg naar de woonboten door en in opdracht van de gemeente Utrecht aangelegd. De aanleiding hiervoor was dat de Jaarbeurs aan die zijde ruimte wilde voor transport. Op dat moment is er een ontsluitingsweg aangelegd naar de woonboten, zijn er parkeerhavens gemaakt en is de oever ingericht. Naar mededeling van deze bewoner zijn de op diverse plaatsen aanwezige opstallen/schuurtjes, in ieder geval op een aantal plaatsen door de Jaarbeurs of de gemeente geplaatst. Het onderhoud wordt door de bewoners gedaan. Ook hebben de bewoners allen een parkeerplaats waarvoor zij geen vergoeding in de vorm van een parkeerontheffing of dergelijke betalen.

Uit navraag omtrent deze verkregen informatie bij de gemeente Utrecht is het navolgende gebleken.

In opdracht van de gemeente Utrecht zijn medio 1997 grond-, riolerings-, afwaterings- en verhardingswerken ten behoeve van de reconstructie van de Fentener van Vlissingenkade en het fietspad Graadt van Roggweg te Utrecht uitgevoerd, een en ander zoals omschreven in bestek 80SB96 van de gemeente. Tekeningen behorende bij dit bestek zijn door de opstellers van het rapport niet verkregen en dus niet ingezien. Opstellers van het rapport achten het aannemelijk dat dit bestek ziet op de door de bewoner van het woonschip "Linguenda" genoemde werkzaamheden.

mede gezien het feit dat voor deze werkzaamheden door de gemeente Utrecht bij besluit van 4 juni 1996, nr. 389 budget beschikbaar is gesteld. Daarnaast komen deze werkzaamheden voor op de besluitenlijst van de raad van de gemeente Utrecht van 27 mei 1997 waarin letterlijk wordt gesteld: Besluit 393 *"De werkzaamheden in het kader van het bereikbaarheidsplan Jaarbeurs voortzetten en de reconstructie van de Fentener van Vlissingenkade en de aanleg van de Van Zijlsweg in uitvoering nemen."*

Dit informatie verkregen van de gemeente Utrecht is ten aanzien van de opstallen/schuurtjes het navolgende gebleken.

- Op 16 augustus 1996 bouwvergunning is verleend voor het oprichten van een gebouw op het perceel Fentener van Vlissingenkade 101 (het bouwen van een berging bij een woonboot), kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie D, nummer 8583(gedeeltelijk).
- Op 7 april 1998 aan de Dienst Stadsbeheer van de gemeente Utrecht bouwvergunning is verleend voor het plaatsen van bergingen ten behoeve van woonboten, aan de Fentener van Vlissingenkade 101 tot en met 139, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer(s) 8940.
- Op 25 oktober 2011 omgevingsvergunning is verleend aan de eigenaar van de woonboot gelegen aan de Fentener van Vlissingenkade 123 voor het bouwen van een schuur op de oever bij de woonboot.

Met uitzondering van de omgevingsvergunning van 25 oktober 2011 komt de plaatsing van de opstallen/schuurtjes overeen met de door de bewoner van het woonschip "Liquenda" gedane mededeling.

Privaatrechtelijke regelingen

Door opdrachtgever en in latere instantie door tussenkomst van opdrachtgever van de gemeente Utrecht zijn aan Meander een aantal privaatrechtelijke regeling verstrekt. Daaruit is het volgende op te maken.

Bij akte van privaatrechtelijke vergunning de dato 7 oktober 1981 is door Dienst der Domeinen, thans Rijksvastgoedbedrijf, aan de Dienst Openbare Werken van de gemeente Utrecht vergunning verleend tot wederopzegging, ingaande 1 januari 1981, voor het gebruik van een deel van de oostelijke dijk van het Merwedekanaal tussen de Paul Krügerbrug (thans Sowetobrug) en de Vellinghaven uitsluitend voor het behouden van:

- a. een wegverharding met parkeerstrook en voetpad, respectievelijk breed 7 meter, 6,40 meter en 2,60 meter;
- b. boombeplanting;
- c. riolering;
- d. een slootdemping; en
- e. uitwegen vanaf het Jaarbeurscomplex naar de Fentener van Vlissingenkade.

Bij akte van verhuring de dato 16 juli 2001 is door Dienst der Domeinen, thans Rijksvastgoedbedrijf aan de gemeente Utrecht verhuurd de aan de Staat behorende gronden gelegen aan de oostzijde van het Merwedekanaal tussen km 37,065 en 37,338 te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nr. 6911 (thans 9032 en 9033)

De verhuur vindt steeds plaats voor één jaar, ingaande 1 maart 1999 en derhalve eindigende 29 februari 2000 met dien verstande dat zij telkens één jaar voortduurt indien deze niet 3 maanden voor het einde van de huurtermijn opzegging door een van de partijen bij aangetekende brief heeft plaats gevonden.

Het eerste woonschip aan de zijde van de Sowetobrug is gelegen nabij km. 37,489; het laatste woonschip nabij km. 37,933. Hieruit concluderen de opstellers van dit rapport dat de huurovereenkomst van 16 juli 2001 **niet** betrekkelijk is op het in deze rapportage omschreven gedeelte.

De privaatrechtelijke vergunning van 7 oktober 1981 ondersteunt de verkregen informatie van de bewoner van de woonboot "Liquenda". Gezien de omschrijving in deze vergunning blijkt naar de mening van de opstellers van het rapport **niet** dat de oeverstrook tussen het water en de wegverharding, welke door de woonbootbewoners wordt gebruikt ook in de privaatrechtelijke regeling is begrepen. Door de gemeente Utrecht zijn luchtfoto's verstrekt uit 1981 en 1995 waaruit blijkt dat de woonbooteigenaren geen gebruik maken van de oeverstroken. Een en ander strookt met de informatie verkregen van de gemeente Utrecht dat eerst in 1996 en vervolgens in 1998 vergunningen zijn aangevraagd voor de plaatsing van schuurtjes.

Bij de terugbetaling van een deel van de huursom aan de eigenaren van de woonboten "Liquenda" (Fentener van Vlissingenkade 107) en "Nirwana" (Fentener van Vlissingenkade 135) ging het Rijksvastgoedbedrijf er blijkbaar van uit dat deze oever **wel** aan de gemeente Utrecht werd verhuurd.

Parkeerplaatsen

Op de oever bevinden zich een aantal inhammen als parkeerplaats. Volgens mededeling van de eigenaar van woonboot "Liquenda" bedraagt de parkeernorm 1,5 auto per ligplaats. Door de gemeente Utrecht is aangegeven dat deze parkeerplaatsen binnen het Centrum vallen, waar de parkeernorm 1 (laag) en 1,5 (hoog) is. Voor nieuwe ontwikkelingen houdt de gemeente de lage norm van 1 aan, maar voor bestaande situaties, zoals deze parkeerplaatsen geldt de norm 1,5.

2.2.2 Gebruiksrechten Koninklijke Nederlandse Jaarbeurs

Bij akte van privaatrechtelijke vergunning de dato 13 november 1998, dossiernummer 107008398 is door de Staat aan de gemeente Utrecht in gebruik gegeven een oppervlakte grond en water, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 8838, thans 8940 en kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie S, nummer 1909, voor onbepaalde tijd en tot wederopzegging, geacht te zijn ingegaan 1 januari 1998 uitsluitend voor het hebben van een voetgangersbrug over het Merwedekanaal, met inbegrip van de daartoe nodige werken.

Aan de Koninklijke Nederlandse Jaarbeurs zijn ook nog privaatrechtelijke gebruiksregeling verleend voor het hebben van buizen ten behoeve van gasleidingen en zuigleidingen ten behoeve van een sprinklerinstallatie, een hemelwaterafvoerlool alsmede een inlaat- en een pompkelder. Deze heeft echter geen betrekking op de ligplaats van de woonboten.

2.2.3 Gebruiksrechten woonboten

Ten aanzien van de ligplaatsen zijn de navolgende ingebruikgevingen door het RVB ter beschikking gesteld. Vanwege privacyoverwegingen zijn deze gegevens, met uitzondering van de naam van de woonboot, geanonimiseerd. Deze gegevens zijn wel bij de opstellers van deze rapportage bekend.

Per ligplaats is als bijlage aan deze rapportage gehecht een zogeheten kavelpaspoort. Op dit kavelpaspoort is conform de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) de ligplaats van de woonboot aangegeven. Daarnaast is de oppervlakte water welke in huur is uitgegeven en de oppervlakte oever welke bij de woonboot in gebruik is op de tekeningen aangegeven. Deze oppervlakten zijn indicatief.

Fentener van Vlissingenkade 101.

Dossiernr. 107027986. Naam van de woonboot: "101" voorheen "Vertrouwen".

Publiekrechtelijk vergunning verleend door Rijkswaterstaat 2 december 2009 nummer UT-2009/5593.

Bestemming: Ligplaats woonboot: Water met functieaanduiding woonschepenligplaats.
Bestemming gedeelte in gebruik op de oever: Groen.

Betreft: huurovereenkomst ingaande 1 juli 2010 en eindigende 30 juni 2011 met stilzwijgende verlenging voor telkens één jaar betreffende de ondergrond van een oppervlakte water, gelegen aan de oostelijke oever van het Merwedekanaal ter hoogte van km 37.489, te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 8583, thans D 9033, groot ongeveer 76 m². Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor het hebben van een ligplaats met een woonboot.

De huursom bedraagt € 5.1,2F per kwartaal (€ 5.1,2F per jaar). Laatste datum van huuraanpassing 1 september 2020.



Bij de plaatselijke opname is gebleken dat de oever door de huurder wordt gebruikt. Dit gedeelte is door een ligusterhaag, met houten afsluitbare poort, afgescheiden van de weg. Binnen deze haag is een met betegels verhard gedeelte aanwezig, met houten zitbank, barbecue, gedeeltelijk tuin, een open opslag, een schuur circa 3 m x 2,50 m. Door middel van een met betegels verharde opgang wordt de hoogte tussen woonboot en Fentener van Vlissingenkade overwonnen. Aan de buitenkant is nog gelegenheid voor het plaatsen van twee kliko's en de opslag van wat straatstenen, alsmede een opslag voor openhaardhout.

Op 16 augustus 1996 is door de gemeente Utrecht bouwvergunning verleend voor het oprichten van een gebouw op het perceel Fentener van Vlissingenkade 101 (het bouwen van een berging bij een woonboot), kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie D, nummer 8583(gedeeltelijk).

Tevens is er een parkeerplaats aanwezig.

Fentener van Vlissingenkade 103.

Dossiernr. 107030112. Naam van de woonboot: "Drijfijs" voorheen "Waterram".

Publiekrechtelijk vergunning verleend door Rijkswaterstaat 6 september 2011 nummer DUT 2011/2273.

Bestemming: Ligplaats woonboot: Water met functieaanduiding woonschepenligplaats.
Bestemming gedeelte in gebruik op de oever: Groen.

Betreft: huurovereenkomst ingaande 1 januari 2014 en eindigende 31 december 2014 met stilzwijgende verlenging voor telkens één jaar betreffende de ondergrond van een oppervlakte water, gelegen aan de Fentener van Vlissingenkade 103, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nrs. 8940 en 9033 gedeeltelijk, groot ongeveer 88,4 m². Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor het hebben van een ligplaats met een woonboot.

De huursom bedraagt € 5.1,2F per kwartaal (€ 5.1,2F per jaar). Laatste datum van huuraanpassing 1 januari 2020.



Bij de plaatselijke opname is gebleken dat de oever door de huurder wordt gebruikt. Dit gedeelte is door een laurierhaag (*Prunus Laurocerasus Rotundifolia*) met aan onderzijde houten plankenafrastering met houten afsluitbare poort, afgescheiden van de weg. Binnen deze haag is een met deels houten vlonders en deels betontegels verhard gedeelte aanwezig, halfopen overkapping voor openhaardhout, een houten schuur circa 4 m x 2,50 m. Het geheel maakt door de opslag van oud ijzer een rommelige indruk.

Tevens is er een parkeerplaats aanwezig.

Fentener van Vlissingenkade 105.

Dossiernr. 107008857. Naam van de woonboot: "Nijverheid".

Publiekrechtelijk vergunning verleend door Rijkswaterstaat 29 september 1997 nummer ANC 97/677.

Bestemming: Ligplaats woonboot: Water met functieaanduiding woonschepenligplaats.

Bestemming gedeelte in gebruik op de oever: Groen.

Betreft: huurovereenkomst ingaande 1 september 1998 voor onbepaalde tijd tot wederopzegging betreffende een oppervlakte water, gelegen aan de Fentener van Vlissingenkade 105, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, 8940 gedeeltelijk, groot ongeveer 107 m². Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor het hebben van een ligplaats met een woonboot.

De huursom bedraagt € 5.12F per kwartaal (€ 5.12F per jaar). Laatste datum van huuraanpassing 1 september 2020.



Bij de plaatselijke opname is gebleken dat de oever door de huurder wordt gebruikt. Dit gedeelte is door een circa 2 meter hoge ligusterhaag volledig aan het zicht onttrokken. De toegang naar de boot is door middel van een houten hek afgesloten. Toegang naar de boot gaat via een loopplank. Op de oever is tuinachtig ingericht met hier en daar bestrating. Tevens is er een houten schuur, afmetingen circa 5 m x 2,5 m aanwezig, met dakpannen gedekt.

Tevens is er een parkeerplaats aanwezig.

Fentener van Vlissingenkade 107.

Dossiernr. 107019793. Naam van de woonboot: "Linguenda".

Publiekrechtelijk vergunning verleend door Rijkswaterstaat 7 januari 2005, nummer ANC 2004/2261Bpr en ANC 2004/2261Wbr.

Voorafgaande aan deze vergunningen van Rijkswaterstaat is er op 21 oktober 2003, kenmerk ANC 2003/1691 vergunning verleend aan genoemde huurders voor een woonschip "Risico".

Bestemming: Ligplaats woonboot: Water met functieaanduiding woonschepenligplaats.
Bestemming gedeelte in gebruik op de oever: Groen.

Betreft: huurovereenkomst ingaande 1 juli 2005 en eindigende 30 juni 2006 met stilzwijgende verlenging voor telkens één jaar betreffende een oppervlakte grond en water, groot circa 130 m² gelegen aan de oostelijke oever van het Merwedekanaal, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nrs. 8940 gedeeltelijk. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor het hebben van een ligplaats met een woonboot.

Tevens is er een parkeerplaats aanwezig.

In 2013 is aan deze huurder een terugbetaling gedaan van een deel van de huursom. Zij hebben betaald voor het gebruik van de oever. Dit bleek onterecht, omdat de oever wordt verhuurd aan de gemeente Utrecht. Naar alle waarschijnlijkheid wordt hier geduid op de privaatrechtelijke vergunning de dato 7 oktober 1981.

De huursom bedraagt € 5.12F per kwartaal (€ 5.12F per jaar). Laatste datum van huuraanpassing 1 juli 2020.



Bij de plaatselijke opname is gebleken dat de oever door de huurder wordt gebruikt. Dit gedeelte is door een groene haag met houten poort afgescheiden van de rijbaan. Het gebruikte gedeelte van de oever is aan de andere zijden voorzien van een houten hekwerk, ook aan de waterkant. De oever is gedeeltelijk ingericht met tegels en gedeeltelijk als tuin.

Er zijn twee opstallen aanwezig. Een klein houten opberghok, circa 1,50 m x 1 m met schuin dak en een houten tuinhuis, deels met overkapping, deels open overhang.

Tevens is er een parkeerplaats aanwezig.

Fentener van Vlissingenkade 109.

Dossiernr. 107008792. Naam van de woonboot: "Spes".

Publiekrechtelijk vergunning verleend door Rijkswaterstaat 19 september 1996 nummer 965774 ARK, gewijzigd bij beschikking van 14 januari 1997, ANC 97/24.

Bestemming: Ligplaats woonboot: Water met functieaanduiding woonschepenligplaats.
Bestemming gedeelte in gebruik op de oever: Groen.

Betreft: huurovereenkomst van 10 mei 1999, ingaande 1 november 1996 voor onbepaalde tijd tot wederopzegging betreffende een oppervlakte water ter grootte van 155 m², gelegen aan de oostelijke oever van het Merwedekanaal, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, 8940.

De huurder moet het gehuurde voor wat betreft het water gebruiken als ligplaats voor het woonschip "Spes".

De huursom bedraagt € 5.1,2F per kwartaal (€ 5.1,2F per jaar). Laatste datum van huuraanpassing 1 november 2020.



Bij de plaatselijke opname is gebleken dat de oever door de huurder wordt gebruikt. Dit gedeelte is afgezet met hoge bomen en bamboeafstering. Volledig afgezet. Tegels aanwezig.

Op het perceel is een in damwandprofiel opgetrokken schuur aanwezig circa 2m x 2 m met houten uitbouw aan zijde Merwedekanaal, wasbak, kleine opslag voor tuinstoelen.

Het geheel maakt een onverzorgde indruk. Tevens is er een parkeerplaats aanwezig

Fentener van Vlissingenkade 117

Dossiernr. 107020302. Naam van de woonboot: "MK 't Behoudenhuis".

Publiekrechtelijk vergunning verleend door Rijkswaterstaat 3 juni 2004, kenmerk ANC 2004/948 Bpr.

Bestemming: Ligplaats woonboot: Water met functieaanduiding woonschepenligplaats.

Bestemming gedeelte in gebruik op de oever: Groen.

Betreft: huurovereenkomst van 8 juli 2004, ingaande 1 juli 2004 tot 30 juni 2005 met een verlenging telkens voor één jaar, betreffende een oppervlakte grond/water gelegen aan de oostzijde van het Merwedekanaal, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, 8940, groot ongeveer 128 m².

De huurder moet het gehuurde gebruiken voor het hebben van een ligplaats met bijbehorende werken.

De huursom bedraagt € 5.12F per 2 maanden (€ 5.12F per jaar). Laatste datum van huuraanpassing 1 juli 2020.



Bij de plaatselijke opname is gebleken dat de oever door de huurder wordt gebruikt. Dit gedeelte is afgezet met olifantsgras en andere beplanting. Op het perceel is een zeecontainer aanwezig geschikt voor opslag. Een wat verwilderde tuin waar door de bewoners weinig zelf van is aangelegd. Enige houten vlonders.

Het geheel maakt een onverzorgde indruk.

Tevens is er een parkeerplaats aanwezig.