

**AANTEKENEN**

Gemeente Utrecht  
T.a.v. college van burgemeester en wethouders  
Postbus 16200  
3500 CE UTRECHT

Ingekomen ILC d.d.

16 NOV 2020

Tevens per e-mail:

- stationsgebied@utrecht.nl
- [REDACTED]@utrecht.nl
- beurskwartier@utrecht.nl

Wageningen, 12 november 2020

Kenmerk : D14094  
Dossier : [REDACTED] / Gemeente Utrecht  
Betreft : bereikbaarheid en verwerving Van Zijstweg 3-5 Utrecht, tevens houdende  
informatieverzoek

Geacht college,

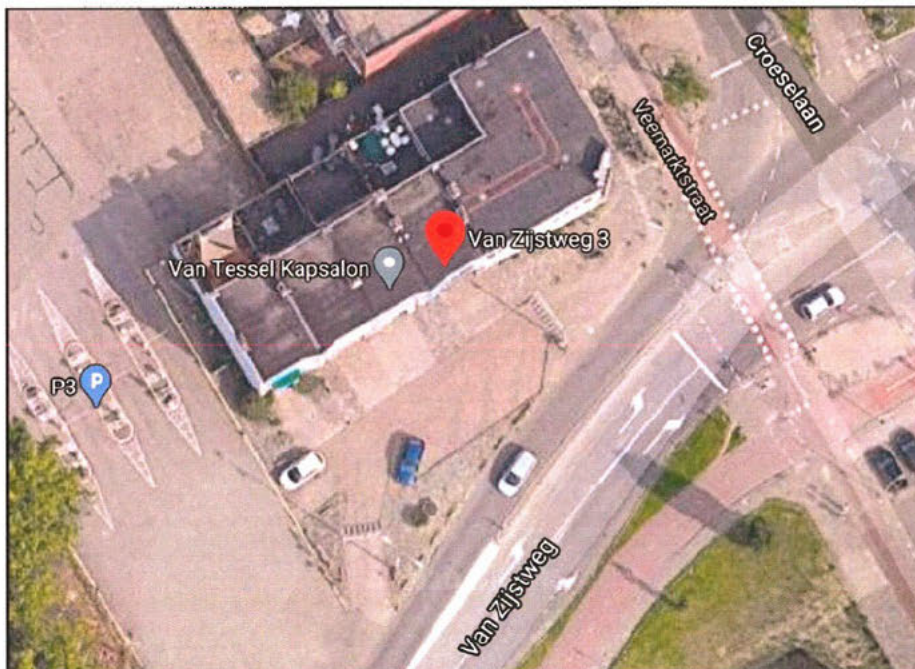
Tot mij wendde zich de heer [REDACTED] ("cliënt"), wonende [REDACTED]  
[REDACTED] Utrecht in verband met de (on)bereikbaarheid en verwerving van zijn in het Stations-  
gebied gelegen eigendom en aanverwante zaken.

Deze brief zal ik inleiden met een schets van de problematiek van de ontsluiting. Vervol-  
gens zal een gewijzigd plan worden voorgesteld. Ook zal informatie worden opgevraagd  
waarbij voor zover nodig een beroep zal worden gedaan op de Wet openbaarheid van  
bestuur. Tot slot zal ingegaan worden op uw plannen om het eigendom van cliënt te ver-  
werven.

Client heeft in eigendom het perceel kadastraal bekend gemeente Catharijne [REDACTED]  
[REDACTED] (**bijlage 1**). Plaatselijk is dit perceel bekend als [REDACTED]  
[REDACTED] Utrecht.

Het betreft een bebouwd perceel. De begane grond heeft cliënt in gebruik als werkplaats ten behoeve van zijn onderneming [REDACTED] "Installatietechniek". De verdiepingen zijn in gebruik als woning. Cliënt verhuurt deze woonruimte.

Tot voor kort waren de werkplaats en de woningen goed ontsloten op de Van Zijstweg, of beter gezegd een zijstraat daarvan. Ook was het voor cliënt, leveranciers en huurders mogelijk om pal tegenover het gebouw te parkeren. Van die ontsluiting en parkeergelegenheid werd op dagelijkse basis gebruik gemaakt voor het bereiken van het gebouw per luxe wagen, werkbus en (bevoorradings)vrachtwagen. Zie onderstaande afbeelding:



Afbeelding 1: uittreksel google maps

In het kader van de herinrichting van de Van Zijstweg, als onderdeel van de aanpak van het stationsgebied / de HOV-baan, is die ontsluiting en parkeergelegenheid verdwenen. Namens cliënt stel ik u aansprakelijk voor alle schade die cliënt daardoor heeft geleden en zal lijden.

Het is voor cliënt enkel nog mogelijk om zijn pand met een voertuig te bereiken via terrein van de Jaarbeurs, voorheen P3 geheten. Cliënt dient zich dan conform de door de gemeente met de Jaarbeurs gemaakte afspraak wel eerst te registreren bij de Jaarbeurs (kentekenregistratie). Vervolgens kan hij 'achterom' naar zijn pand rijden maar voordat hij daar arriveert moet hij het onlangs geplaatste klaphek met een speciale sleutel neerklappen en na het passeren weer opklappen.



Op de stoep kan cliënt zijn bus parkeren als 'noodoplossing'. Uw gemeente heeft dit gekwalificeerd als een illegale situatie.<sup>1</sup> Cliënt heeft op uw instigatie node een ontheffing aangevraagd maar deze is tot op heden niet verleend. Een dergelijke ontheffing is vanzelfsprekend geen permanente en adequate oplossing aangezien huurders, leveranciers en andere bezoekers van het pand daar geen gebruik van kunnen maken.

Leveranciers, huurders en bezoekers kunnen het pand bovendien niet via de Jaarbeurs noch anderszins bereiken met een vervoermiddel. Zij hebben geen toegang via de Jaarbeurs, noch een sleutel van het klaphek.

U kunt zich voorstellen dat deze situatie voor cliënt niet alleen oncomfortabel, maar ook onacceptabel is. Leveranciers kunnen [REDACTED] niet meer bevoorraden, behalve als zij dwars op en/of over het fietspad en de stoep parkeren en werken. Dit levert gevaarlijke situaties op (**bijlage 2**).

De huurders van [REDACTED] en hun bezoek kunnen de woning niet meer per auto bereiken zoals dat eerder wel kon.

[REDACTED] heeft weliswaar een sleutel van het klaphek ontvangen, maar dat is geen acceptabele noch duurzame oplossing. Want naast die sleutel dient hij zich bij de Jaarbeurs te registreren om via haar terrein zijn werkplaats te bereiken. Dit is in strijd met de privacy; het gaat de Jaarbeurs niets aan of cliënt bij zijn werkplaats is. Noodgedwongen, om geen inkomsten mis te lopen, zal cliënt zich vooralsnog moeten blijven registreren bij de Jaarbeurs.

Het klaphek is inmiddels om voor cliënt onbekende redenen verwijderd. Het valt te betwijfelen of dat voor cliënt voordelig is, aangezien de Jaarbeurs heeft laten weten dat haar voorkeur ernaar uitgaat dat de doorgang waar het klaphek stond permanent wordt gesloten. Dat zou nóg meer problemen opleveren voor cliënt.

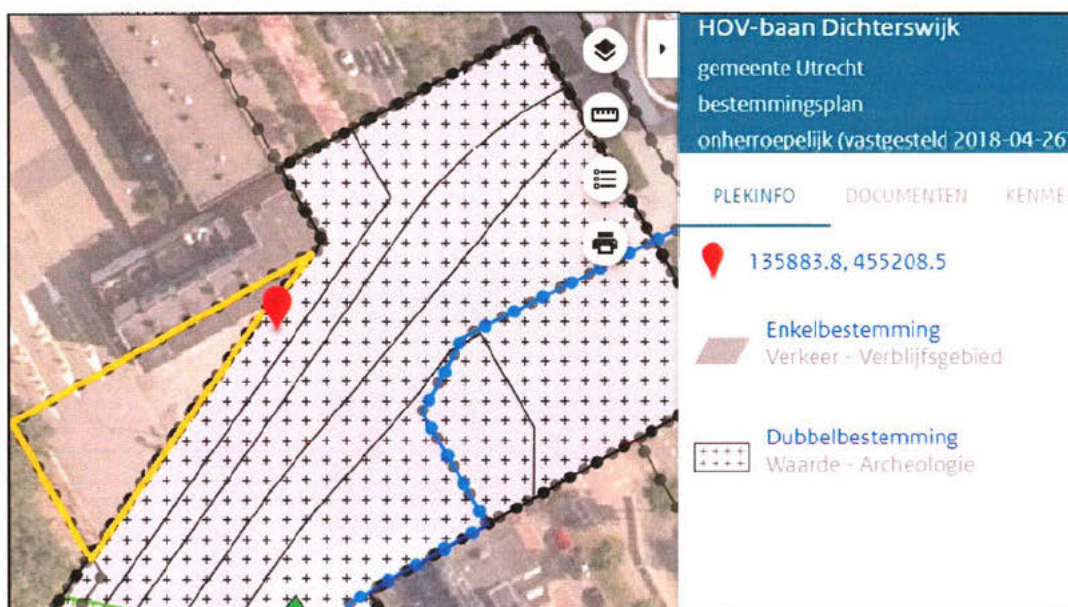
Deze problemen zijn potentieel van nadelige invloed op de waarde van het eigendom van cliënt.

### **Planologie**

De herinrichting van de Van Zijstweg is onderdeel van de realisatie van het bestemmingsplan 'HOV-baan Dichterswijk' (vastgesteld door de raad van uw gemeente op 26 april 2018). Op basis van dat plan hoefde cliënt niet te vrezen voor de nu door uw gemeente veroorzaakte ontsluitingsproblemen.

<sup>1</sup> E-mail van projectmanager [REDACTED] aan cliënt d.d. 16 september 2020.

Immers, dat bestemmingsplan sluit niet aan op de grens van het eigendom van cliënt. Bovendien is in dat bestemmingsplan aan het gebied het dichtst bij het eigendom van cliënt de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' toegekend. Binnen die bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn uitdrukkelijk – in afwijking van de andere opgenomen bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer – Openbaar vervoer' – parkeervoorzieningen én verblijfsfuncties toegestaan:



Afbeelding 2: uitsnede [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), belijning toegevoegd

Cliënt mocht erop vertrouwen dat de ontsluiting van zijn eigendom geborgd zou blijven. Bovendien staat in de toelichting op het bestemmingsplan (par. 2.3.11 - 'Nota van Uitgangspunten Van Zijstweg - Mr. M.A. Tellegenlaan (2015)') 'dat een veilige verkeerssituatie wordt geboden aan alle verkeersdeelnemers, inclusief fietsers en voetgangers', terwijl de ontsluiting van het eigendom en in het bijzonder de bevoorrading van de werkplaats voor zeer onveilige situaties kan zorgen.

De zin 'Daarbij is de leefbaarheid voor bewoners en ondernemers in de buurt en een goede doorstroming van het autoverkeer belangrijk.' (toelichting, par. 3.2) staat in schril contrast met de nu gecreëerde werkelijkheid.

Het bestemmingsplan is blijkens de toelichting mede bedoeld voor 'het herinrichten van parkeergelegenheid en aanpassen van aansluitingen op wegen die uitkomen op de Van Zijstweg'.



Inmiddels is dit 'herinrichten' en 'aanpassen van aansluitingen' zo vorm gegeven dat de voorheen bestaande parkeerplaatsen inclusief aansluiting op de Van Zijstweg domweg verdwenen zijn. Dat hoefde cliënt niet te verwachten op basis van het bestemmingsplan.

### **Verzoek om informatie / Wob-verzoek**

Cliënt overweegt om een verzoek tot vergoeding van / tegemoetkoming in nadeelcompensatie en/of planschade in te dienen. Ten behoeve daarvan verzoek ik u namens cliënt aan mij toe te sturen met betrekking tot het in Afbeelding 2 omliggende gebied:

- a. het thans vigerende bestemmingsplan / planologisch besluit;
- b. het bestemmingsplan / planologisch besluit dat vigeerde voorafgaand aan het sub a bedoelde document;
- c. het bestemmingsplan / planologisch besluit dat vigeerde voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan 'HOV-baan Dichterswijk'.

Voor zover nodig wordt dit verzoek gedaan met een beroep op toepassing van de Wet openbaarheid van bestuur.

### **Grondverwerving**

Bij brief van 4 november 2020 (kenmerk 8103914/2010301350-AL, 'Uitnodiging individueel gesprek') hebt u cliënt uitgenodigd voor een individueel gesprek over het verwerven van de woning die cliënt aan de Van Zijstweg heeft. U wenst die woning te verwerven ten behoeve van het ontwikkelen / realiseren van het nieuwe Beurskwartier.

Hoewel dat niet in uw brief staat, gaat cliënt er vanuit dat u naast de woning ook de werkplaats van cliënt ter plaatse wenst te verwerven. Althans, cliënt heeft – tot zijn spijt – begrepen dat u in het nieuwe Beurskwartier geen plaats aanwezig acht voor die werkplaats. Ook heeft cliënt begrepen dat u zijn eigendom zo nodig zal onteigenen.

Uw brief van 4 november 2020 is te plaatsen in het traject van minnelijke verwerving ter voorkoming van onteigening in de zin van artikel 17 van de Onteigeningswet (hierna: "Ow").

Artikel 50 ow bepaalt onder meer dat de kosten van het onteigeningsgeding ten laste van de onteigenende partij komen. De Hoge Raad heeft over dat artikel diverse uitspraken gedaan.

Zo is onder meer uitgemaakt dat de kosten van rechtsbijstand en van bijstand door andere deskundigen in het onteigeningsgeding voor vergoeding in aanmerking komen, ongeacht of zij voor of tijdens het geding zijn gemaakt.<sup>2</sup> Dit betekent dat ook de zogenaamde pre-processuele kosten voor vergoeding in aanmerking komen.

Cliënt gaat graag in op uw uitnodiging voor een gesprek over de verwerving van zijn eigendom, op basis van volledige vergoeding voor alle schade, die hij rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt (artikel 40 Ow).

Ik verzoek u om mij te bevestigen dat u verwerft op basis van deze volledige schadeloosstelling en dat de pro-processuele kosten zullen worden vergoed. Tevens ontvang ik dan graag een aantal data waarop de bespreking wat u betreft plaats kan vinden. Hierbij gaat de voorkeur van cliënt uit naar een fysieke bespreking, waarbij cliënt vanzelfsprekend begrip heeft voor de zaken die u daaromtrent beschreef in uw brief van 4 november 2020.

### **Conclusie**

Afrondend / resumerend vraag ik uw aandacht voor het volgende.

1. Op de korst mogelijke termijn dient u te verzorgen dan wel te laten verzorgen:
  - a. dat het klaphek verwijderd blijft, terwijl die doorgang geopend blijft. Een eventuele vervanger van dat klaphek kan bestaan in een voorziening die automatisch te bedienen is door cliënt (bijvoorbeeld een elektrische zinkpaal);
  - b. dat client, huurders en leveranciers veilig kunnen parkeren bij het pand.
2. Vervolgens, dat zou iets langer kunnen duren, dient u te verzorgen dat cliënt, huurders en leveranciers het object legaal vanaf de Van Zijstweg kunnen bereiken (inritconstructie) op een wijze vergelijkbaar met de oude situatie.
3. De onder 'Verzoek om informatie / Wob-verzoek' genoemde informatie ontvang ik graag zo spoedig mogelijk, of uiterlijk over vier weken indien de Wob toegepast dient te worden.
4. Graag verneem ik uw reactie op de onder 'Grondverwerving' gestelde vragen.

---

<sup>2</sup> Arrest d.d. 6 maart 1991 (Person / Amsterdam).



Wageningen, 12 november 2020

Bladnummer: 7

Dossier: [REDACTED] / Gemeente Utrecht / D14094

Uw bericht naar aanleiding van deze brief ontving ik graag binnen tien dagen na heden.  
Vanzelfsprekend ben ik bereikbaar voor het beantwoorden van eventuele vragen naar  
aanleiding van deze brief.

Hoogachtend



Bijlagen:

1. kadastrale eigendomsinformatie
2. fotomateriaal

**A&S**

**1**





BETREFT

Catharijne D 6975

UW REFERENTIE

rvb

GEGEVEN OP

01-09-2020 - 16:23

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11073166535

VOLLEDIG GEGEVEN T/M

01-09-2020 - 14:22

VOLLEDIG BIJGEVERKT T/M

01-09-2020 - 14:22

BLAD

1 van 2

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Catharijne D 6975
	Kadastrale objectidentificatie : 026220697570000
Locaties	Van Zijstweg 3
	3521 AB Utrecht
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
	Van Zijstweg 5
	3521 AB Utrecht
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	86 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	135873 - 455221
Omschrijving	Wonen
Koopsom	€ 210.000
	Koopjaar 2010

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening	

### RECHTEN

	1 Eigendom (recht van)
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58205/31
	Ingeschreven op 26-04-2010 om 09:00
Naam gerechtigde	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
	UTRECHT
Geboren	[REDACTED]
	te UTRECHT
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)
Betrokken persoon	[REDACTED] (ten tijde van verkrijging)
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen



BETREFT

Catharijne D 6975

UW REFERENTIE

rvb

GELEVERD OP

01-09-2020 - 16:23

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11073166535

VOLLEDIG GESIGNALEERD TAA

01-09-2020 - 14:22

VOLLEDIG BIJGEWERKT TAA

01-09-2020 - 14:22

BLAD

2 van 2

**1 Eigendom (recht van)****Aandeel** 1/2**Afkomstig uit stuk** Hyp4 58205/31**Ingeschreven op** 26-04-2010 om 09:00**Naam gerechtigde** [REDACTED]**Adres** [REDACTED]

[REDACTED] UTRECHT

**Geboren** [REDACTED]

te UTRECHT

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

**Burgerlijke staat** Gehuwd (ten tijde van verkrijging)**Betrokken persoon** [REDACTED] (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen



**A&S**

**2**











PostNL  
Afz. 6700 AD 150



€8,80

NEDERLAND  
12.11.20  
NetSet FM 122862

RvB D14094  
A & S Advocaten  
Agro Business Park 3, 6708PV WAGENINGEN

Postbus 150 | 6700 AD Wageningen



**R** Aangetekend

D-A-1

Gemeente Utrecht  
t.a.v. college van b&w  
Postbus 16200  
3500CE UTRECHT

**3SRDAA7573069**

Recommandé

NL

P2202



3SRDAA7573069



Ingekomen ILC d.d.

16 NOV 2020