

Subsidiebureau

Postadres: Postbus 2158, 3500 GD Utrecht
Telefoon: 030 - 286 33 36
Internet: www.utrecht.nl/subsidie



Gemeente Utrecht

t.a.v. [5.1.2E] [5.1.2E] [5.1.2E]
Koningsweg 135 A
[5.1.2E] UTRECHT

Behandeld door: [5.1.2E]
Doorkiesnummer:

Bijlage(n)

Uw poststuknummer:
Uw brief van: 31 maart 2013

Datum: 26 juni 2013
Ons kenmerk: 13038984
Dossiernr.: 2013-458-47
Onderwerp: Verleningsbeschikking
Projecten Stadslandbouw 2013
Verzonden: 15 JULI 2013
Bij antwoord datum, dossiernummer en onderwerp
vermelden

Geachte [5.1.2E] [5.1.2E]

Aanvraag

Wij hebben op 2 april 2013 uw subsidieaanvraag voor Stadslandbouw – Workshop Koningshof ontvangen voor de periode 2 april 2013 tot en met 31 december 2017.

Wij hebben uw aanvraag beoordeeld en getoetst aan ons beleid. In deze brief vindt u ons besluit.

Besluit

Wij hebben besloten uw activiteitenplan te ondersteunen met een subsidie van maximaal € 10.000,00. Deze subsidieverlening heeft betrekking op de periode 2 april 2013 tot en met 31 december 2014.

Specificatie activiteiten en subsidiebedrag

Activiteit	Wijk	Bedrag
Workshop Koningshof, overbrengen van traditionele agrarische kennis op de deelnemers	Niet wijkgebonden	10.000,00

Voor de beoordeling van de realisatie van de activiteiten gaat de gemeente – indien van toepassing – bij de vaststelling van een subsidie uit van de nadere detaillering in uw activiteitenplan.

Motivering

De activiteiten waarvoor u subsidie heeft aangevraagd dragen bij aan onze beleidsdoelen op het gebied van groen aantrekkelijke leefgebieden.

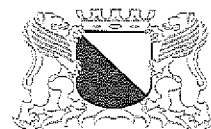
Afwijkingen

Als u constateert dat de zaken anders lopen dan vooraf begroot of gepland, neemt u direct

Subsidiebureau

Dossiernummer: 2013-458-47

Ons kenmerk: 13038984



Gemeente Utrecht

contact op met de behandelende ambtenaar om dit te bespreken.

Overzicht bevoorschotting

Betaaldatum	Bedrag	Blokkade
17 juli 2013	5.000,00	–
Na goedkeuring projectverslag (eindverantwoording)	5.000,00	Ja

De kolom "blokkade" geeft aan of betaling afhankelijk is gesteld van de ontvangst van (tussentijdse) rapportages. De betalingen zullen gedaan worden op bankrekening 7522483.

Aanvraag tot vaststelling (eindverantwoording)

Om het definitieve subsidiebedrag te kunnen vaststellen, hebben wij uiterlijk 1 april 2015 uw eindverantwoording nodig.

Wij stellen het definitieve subsidiebedrag uiterlijk zes maanden na ontvangst van uw eindverantwoording vast. De vaststelling is nooit hoger dan het verleende subsidiebedrag. Is uw eindverantwoording niet op tijd, dan betekent dit dat de hoogte van de subsidie wordt vastgesteld aan de hand van de informatie die beschikbaar is. Dit kan ertoe leiden, dat uw subsidie lager of zelfs op nul wordt vastgesteld. Dit betekent, dat de beschikbaar gestelde voorschotten geheel of gedeeltelijk moeten worden terugbetaald.

In uw eindverantwoording toont u aan dat de activiteiten hebben plaatsgevonden, in overeenstemming met de verleningsbeschikking.

Uw aanvraag tot vaststelling bevat tenminste de volgende elementen:

Uw eindverantwoording bestaat minimaal uit:

- een activiteitenverslag
- een financieel verslag ingericht zoals de begroting bij uw subsidieaanvraag

Regelgeving

Op deze beschikking is de volgende regelgeving van toepassing:

- De Algemene Wet Bestuursrecht (artikelen 4.21 t/m 4.80)
- De Algemene Subsidieverordening 2008 van de Gemeente Utrecht
- Controleprotocol Gemeente Utrecht ASV 2008
- Beleidsregel Experimenten Stadslandbouw

Sinds 1 januari 2013 worden alle verleende en afgewezen subsidies gepubliceerd op www.utrecht.nl/subsidieregister

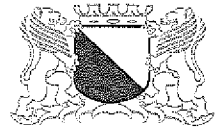
Vragen

Voor vragen over dit besluit kunt u terecht bij 5.1.2E 5.1.2E bereikbaar via telefoonnummer 5.1.2E en via 5.1.2E @utrecht.nl.

Subsidiebureau

Dossiernummer: 2013-458-47

Ons kenmerk: 13038984



Gemeente Utrecht

Bezwaarclausule

Als u vindt dat het besluit onjuist is, dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar. U kunt het bezwaar niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders.

Het adres is:

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van dat besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

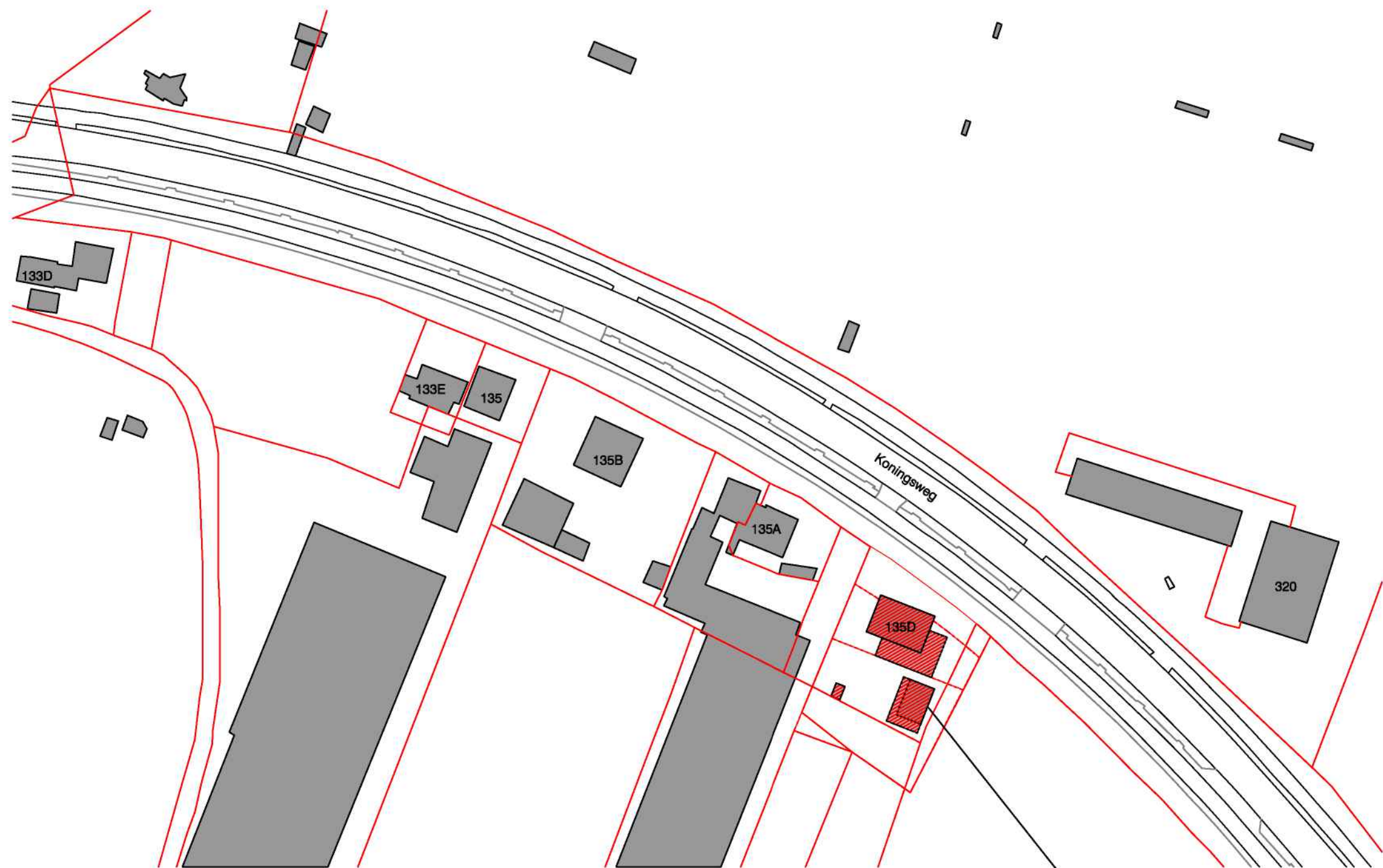
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

namens

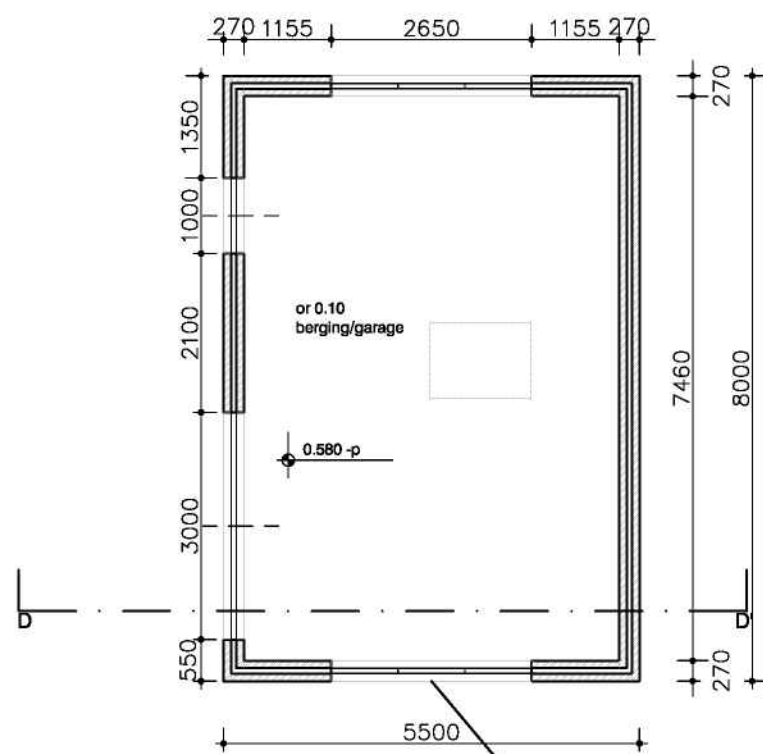
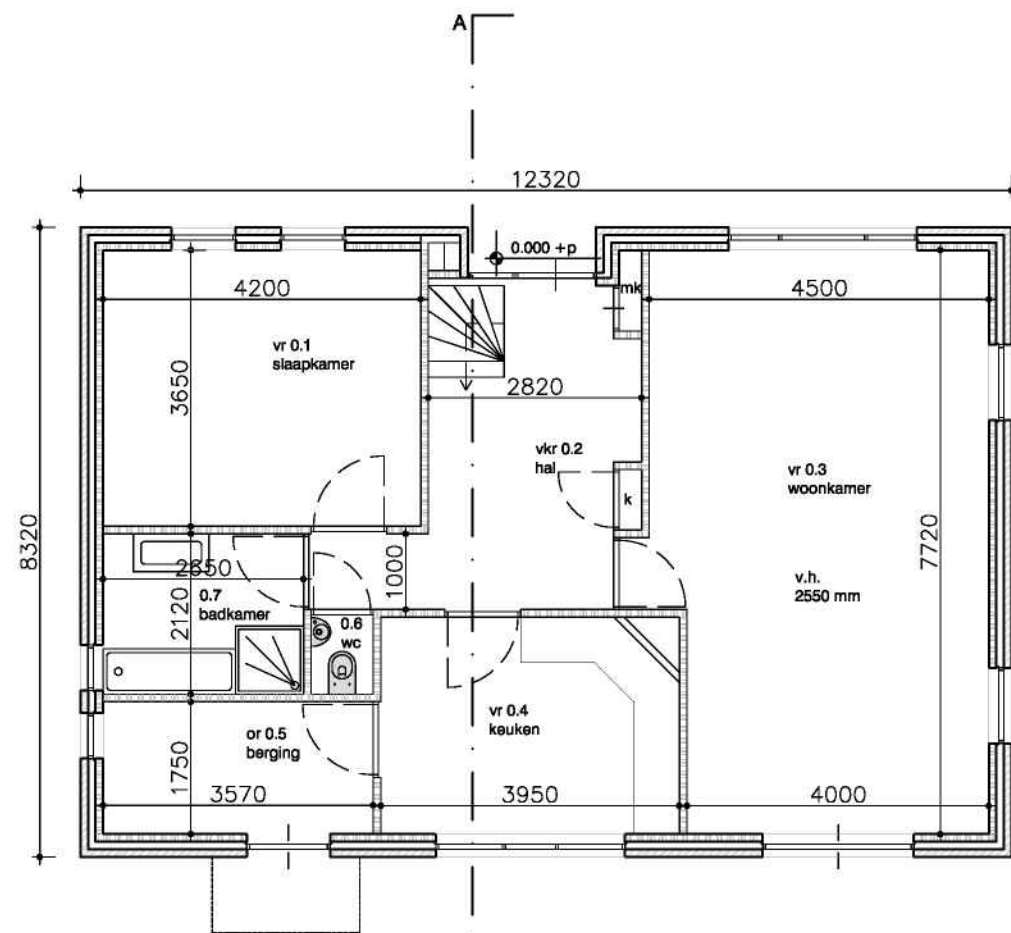
5.1.2E

ir.drs. P.P.A. Kouijzer
Sectormanager (IRM) Milieu & Mobiliteit



wijzigen functie bijgebouw
van 'berging' naar 'bed&breakfast'

maten in werk controleren			
Rev.	2	20-3-18	RO aanvraag
	1	25-10-17	vergunning
Tek.			AS
Tek.			AS
Legenda			
Gemeente Utrecht schaal 1:3000 Sectie D nr. 370			
Client			
5.1.2E			
5.1.2E			
Project			
Koningweg 135 D 3585 LA UTRECHT			
5.1.2E			
Titel			
Situatie			
Proj. nr.	Copyright	Schaal	
102	asas	1: 1000 @ A3	
Datum	Rev. nr.	Tek. nr.	
27-9-'17	2		
			100_P_00



Begane grond
1:100

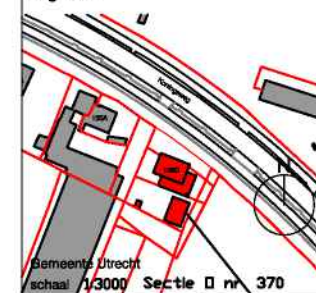
wijzigen functie bijgebouw
van 'berging' naar 'bed&breakfast'

maten in werk controleren

2	20-3-18	RO aanvraag	AS
1	25-10-17	vergunning	AS

Rev.	Datum		Tek.
------	-------	--	------

Legenda



Bureau Utrecht
schaal 1/3000 Sectie D nr 370

Client
Familie El Hodaybi-Biemans

Architect
arjanscheerarchitectuurstedenbouw
Groothandelsgebouw, Stationsplein 46 unit D1.146,
3013 AK Rotterdam The Netherlands
t. (+31) 010-4254483
info@arjanscheer.nl www.arjanscheer.nl

Project
Koningsweg 135 D
3585 LA UTRECHT

©arjanscheerarchitectuurstedenbouw

Titel
Bestaande situatie
Begane grond

Proj. nr.	Copyright	Schaal
102	asas	1:100 @ A3
Datum	Rev. nr.	Tek. nr.
27-9-17	2	

100_P_03

Formulierversie
2018.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	3555727
Aanvraagnaam	RO aanvraag garage naar b+b
Uw referentiecode	102

Ingediend op	20-03-2018
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	RO aanvraag functiewijziging. Bestaande functie berging in bijgebouw (garage) wordt bed&breakfast. Afwijken van bestemming. Bouwinspecteur 5.1.2E kent deze aanvraag.
---------------------	---

Opmerking	RO wijziging. Functiewijziging van bijgebouw, berging (garage) naar bed&breakfast. Afwijken van bestemming. Bouwinspecteur 5.1.2E heeft dit plan eerder behandeld en weet hier van.
-----------	---

Gefaseerd	Nee
-----------	-----

Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
---------------------------------	-----

Kosten openbaar maken	Nee
-----------------------	-----

Bijlagen die later komen	-
--------------------------	---

Bijlagen n.v.t. of al bekend	-
------------------------------	---

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Utrecht
-------	------------------

Bezoekadres:	<div>Meer informatie over bouwen, wonen en ondernemen vindt u op onderstaand genoemde website.</div>
--------------	--

Postadres:	Vergunningen, Toezicht en Handhaving Afdeling Vergunningen Postbus 8406 3503 RK Utrecht
------------	--

Telefoonnummer:	030-286 0000
-----------------	--------------

Contactformulier:	www.utrecht.nl/baliebwo
-------------------	--

Website:	www.utrecht.nl/baliebwo
----------	--

Contactpersoon:	VTH Vergunningen
-----------------	------------------

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Formulierversie
2018.01

Locatie

1 Adres

Postcode	3585LA
Huisnummer	135
Huisletter	D
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Koningsweg
Plaatsnaam	Utrecht
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	RO aanvraag. Functie wijzigen van bijgebouw (bestaande garage). Nu berging, wordt bed & breakfast. Afwijken van bestemmingsplan. Bouwinspecteur 5.1.2E weet hier van.
----------------------------------	--

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

functiewijziging van bestaand bijgebouw (garage) van berging naar bed & breakfast.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

berging (garage)

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

bed & breakfast

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

berging wordt bed & breakfast

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

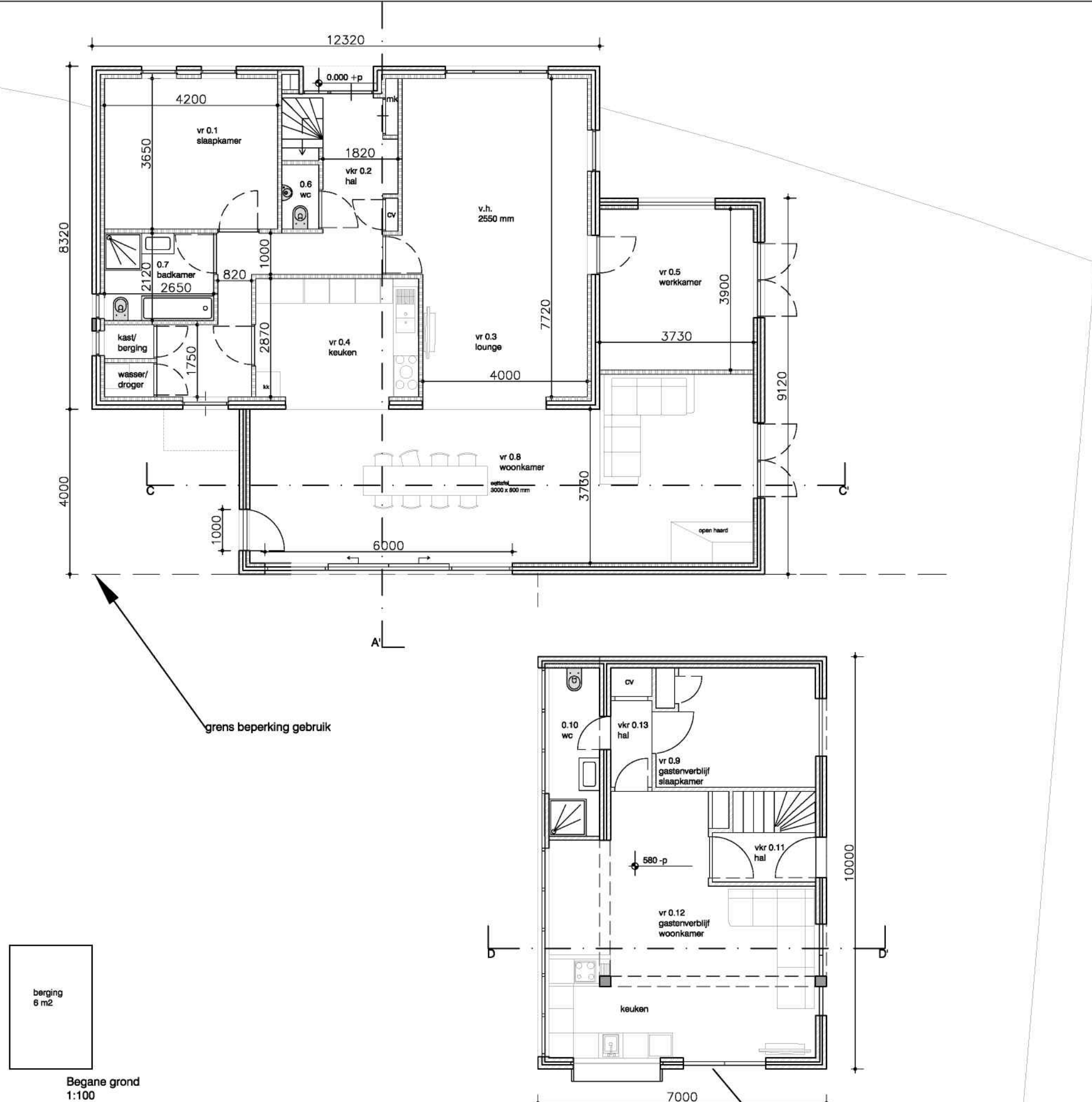
- ☐ Ja
- ☒ Nee

Formulierversie
2018.01

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
00_pdf	00.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Anders	2018-03-20	In behandeling
bestaande plattegrond	03.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Anders	2018-03-20	In behandeling
plattegrond nieuw	07.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Anders	2018-03-20	In behandeling



wijzigen functie bijgebouw van 'berging' naar 'bed&breakfast'

maten in werk controleren			
3	20-3-18	RO aanvraag	AS
2	9-1-17	aanpassing terras	AS
1	25-10-17	vergunning	AS
Rev.	Datum		Tek.
Legenda			
Gemeente Utrecht Schaal 1:3000 Sectie D nr. 370			
Client Familie El Hodayebi-Biemans			
Architect arjanscheerarchitectuurstedenbouw Groothandelsgebouw, Stationsplein 46 unit D1.146, 3015 AK Rotterdam The Netherlands t: (+31) 010-4254483 info@arjanscheer.nl www.arjanscheer.nl			
Project Koningsweg 135 D 3585 LA UTRECHT			
©arjanscheerarchitectuurstedenbouw			
Titel Nieuwe situatie Begane grond			
Proj. nr.	Copyright	Schaal	
102	asas	1:100 @ A3	
Datum	Rev. nr.	Tek. nr.	
27-9-'17	3		
			102_P_07

5.1.2E

T.a.v. de heer 5.1.2E
Stationsplein 45 146
3013 AK ROTTERDAM



* - I - H Z W A B O - 1 8 - 0 9 2 5 7 *

Behandeld door De heer 5.1.2E
Doorkiesnummer 5.1.2E
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Datum 26 maart 2018
Ons kenmerk HZ_WABO-18-09257
Onderwerp Brief in behandeling nemen aanvraag
omgevingsvergunning

Bijlage(n)
Uw kenmerk
Uw brief van

Verzonden **26 MAART 2018**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer 5.1.2E

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Koningsweg 135D te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 20 maart 2018 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-18-09257.

Uw aanvraag betreft het wijzigen van het bijgebouw van een woning ten behoeve van bed & breakfast en heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)
- In deze brief informeren wij u over de behandeling van uw aanvraag.

In behandeling nemen aanvraag

Wij hebben uw aanvraag in behandeling genomen aangezien deze voldoet aan de indieningsvereisten uit de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Procedure en beslistermijnen

Wij moeten uw aanvraag behandelen met toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure. De maximale beslistermijn hiervoor is acht weken na de datum van ontvangst van uw aanvraag. Dit betekent dat wij uiterlijk op 15 mei 2018 een beslissing nemen. Als wij binnen de beslistermijn geen besluit nemen over uw aanvraag dan wordt de gevraagde vergunning van rechtswege verleend.

Wij kunnen deze beslistermijn eenmalig met maximaal zes weken verlengen waarvoor u in dat geval een afzonderlijk besluit ontvangt. Tijdens de beoordeling van uw aanvraag kan blijken dat een andere procedure gevolgd moet worden of dat door bijzondere omstandigheden de beslisdatum wijzigt. Hierover ontvangt u dan schriftelijk bericht.

Heeft u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van deze brief kunt u terecht bij de heer 5.1.2E
telefoonnummer: 5.1.2E e-mailadres: 5.1.2E@utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,
Namens dezen,

5.1.2E

M. Prijs
Hoofd Vergunningen

5.1.2E

T.a.v. de heer 5.1.2E
Stationsplein 45 146
3013 AK ROTTERDAM

Behandeld door De heer 5.1.2E
Doorkiesnummer 5.1.2E
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n)
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum 21 maart 2018
Ons kenmerk HZ_WABO-18-09257
Onderwerp Ontvangstbevestiging

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer 5.1.2E

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Koningsweg 135D te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 20 maart 2018 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-18-09257.

Uw aanvraag betreft het wijzigen van het bijgebouw van een woning ten behoeve van bed & breakfast. In uw aanvraag heeft u de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) genoemd:

– Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

Op korte termijn ontvangt u schriftelijk informatie over de Wabo-activiteiten, de procedure en behandeltermijn en de volledigheid van uw aanvraag.

Indien uit de beoordeling van uw aanvraag blijkt dat de gemeente niet het bevoegd gezag is om over uw aanvraag te beslissen, dan ontvangt u binnenkort bericht over het doorzenden van uw aanvraag.

Aanvragen voor omgevingsvergunningen worden door ons gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl. Een ieder kan de aanvraag met bijbehorende stukken inzien op het Stads kantoor of digitaal opvragen. Hierbij delen wij persoonsgegevens niet, tenzij de aanvrager hiervoor toestemming heeft gegeven.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,
Namens dezen,

5.1.2E

M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Vergaderverslag

Bijeenkomst Toetsteam overleg
Datum 1 mei 2018
Tijdstip 09:00–10.30 uur
Plaats U22

Verslag door

5.1.2E

Agendapunten

1. Verslag
2. Actielijst
3. Nieuwe plannen
4. Rondvraag

Deelnemers

5.1.2E (voorzitter), 5.1.2E (EZ), 5.1.2E (STeM), 5.1.2E (VGO),
5.1.2E (JZA), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (VG) en 5.1.2E (5.1.2E).

Afwezig: 5.1.2E (MiDu) input per e-mail

Verslag

1 Verslag

Het verslag van 24 april 2018 wordt na enkele tekstuele aanpassingen goedgekeurd.

2 Actielijst

2.1

ABA



	<div>ABA</div> <div></div>
2.2	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>

	<div>ABA</div> <div></div>
2.3	<div>6.1,2E</div> <div></div>

	<div data-bbox="312 192 1362 658" data-label="Image"> </div>
2.4	<p>HZ_WABO-18-09257 Koningsweg 135 D</p> <p>STeM: Betreft het wijzigen van een bijgebouw bij een woning ten behoeve van een bed & breakfast. Een bed & breakfast functie is denkbaar op deze locatie bij de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</p> <p>Vz: In het verleden is rondom deze locatie opgetreden omdat bijgebouwen als zelfstandige woningen werd gebruikt.</p> <p>In het bijgebouw bevinden zich een keuken en een trap naar de zolder. Het lijkt dan ook te gaan om een vakantiehuisje in plaats van een bed & breakfast. Dit moet onderzocht worden.</p> <p>EZ: Een bed & breakfast is in principe niet toegestaan in een bijgebouw.</p> <p>Vz: In de aangepaste tekeningen is te zien dat de keuken is weggehaald.</p> <p>In de vergunning moet staan dat het bijgebouw enkel gebruikt mag worden als bed & breakfast. Dit houdt in dat er alleen kort vakantieverblijf mag plaatsvinden. De vergunning wordt in eerste instantie afgegeven voor de duur van 1 jaar. Indien blijkt dat het bijgebouw daadwerkelijk als bed & breakfast gebruikt wordt, kan daarna eventueel een permanente vergunning verleend worden.</p> <p><u>Akkoord voor de duur van 1 jaar</u></p>
2.5	<div data-bbox="312 1671 1353 2029" data-label="Image"> </div>

	ABA
2.6	<div>5.1,2E<div>5.1,2E<div>5.1,2E<div>5.1,2E</div></div></div></div>
2.7	<div>5.1,2E</div>

	<div>ABA</div> <div></div>
2.8	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div>

2.9	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div> <div></div>
2.10	<div></div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>
2.11	<div></div>

2.12	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>
2.13	<div>5.1,2E</div>
2.14	

	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>
2.15	<div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>
2.16	<div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>

	ABA	
2.17	5.1,2E	
2.18	5.1,2E 5.1,2E	
2.19	5.1,2E	

	<div>ABA</div> <div></div>
--	----------------------------

Nieuwe plannen

3.1	<div>ABA</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div></div>
3.2	<div>5.1,2E</div> <div></div>

3.3

ABA

5.1.2E

5.1.2E

3.4

3.5

5.1.2E

	ABA
3.6	5.1.2E
3.7	5.1.2E
3.8	5.1.2E

	<div>ABA</div> <div></div>
--	----------------------------

4 Rondvraag

<div>6Eh,2E</div> <div></div>

Actielijst

[illegible]

Mevrouw 5.1.2E
Koningsweg 135 D
3585 LA UTRECHT

Behandeld door De heer 5.1.2E
Doorkiesnummer 5.1.2E
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n) 1 set gewaarmerkte stukken
Leges € 5.1.2B



Datum 2 mei 2018
Ons kenmerk HZ_WABO-18-09257
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden **03 MEI 2018**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw 5.1.2E

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Koningsweg 135D te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 20 maart 2018 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-18-09257. Ons besluit over uw aanvraag voor het wijzigen van het bijgebouw van een woning ten behoeve van bed & breakfast heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

Besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder vermelden wij de procedure waarop dit besluit is gebaseerd.

Bij deze omgevingsvergunning hoort een aanhangsel. Hierin vindt u de overwegingen en besluiten, de voorschriften en de aandachtspunten van uw vergunning. Verder hebben wij gewaarmerkte stukken als bijlage toegevoegd. Deze zijn ook onderdeel van uw vergunning.

Procedureel

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij de voorgeschreven procedure uit de Wabo, de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) doorlopen.

Publicatie

Op 26 maart 2018 is de ontvangst van uw vergunningaanvraag gepubliceerd op de website www.officielebekendmakingen.nl. Naar aanleiding van de publicatie hebben wij geen reacties ontvangen. Tevens maken wij op deze site bekend dat wij een besluit over uw aanvraag hebben genomen.

Inwerkingtreding

De dag na de verzenddatum van deze brief treedt dit besluit in werking. Binnen zes weken kan door iedere belanghebbende tegen dit besluit bezwaar worden gemaakt. Wij moeten dan ons besluit heroverwegen en beslissen op uw bezwaar. Dit kan tot gevolg hebben dat wij ons besluit geheel of gedeeltelijk moeten herroepen. Verder kan een bezwaarmaker na het maken

van bezwaar de voorzieningenrechter vragen om het besluit te schorsen (voorlopige voorziening te treffen). Maakt u direct gebruik van de vergunning, dan is dit voor uw eigen risico. Bij het secretariaat van de bezwaarcommissie kunt u navragen of door ons een bezwaar is ontvangen, telefoonnummer (030) 286 1096.

Bezwaar maken tegen dit besluit

U kunt tegen dit besluit bezwaar (en later beroep) aantekenen. U kunt uw bezwaar digitaal indienen door gebruik te maken van het daarvoor bestemde digitale formulier dat u kunt vinden op de webpagina www.utrecht.nl/bezwaar. Let op: u kunt het bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Wij wijzen u op het feit dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden door ons moet zijn ontvangen. Dit voorkomt dat wij moeten besluiten om uw bezwaarschrift niet in behandeling te nemen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarmee u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden van uw bezwaar.

Betaling leges

U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is € 315,05. Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

Heeft u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van deze brief kunt u terecht bij De heer 5.1.2E, telefoonnummer: 5.1.2E e-mailadres: 5.1.2E@utrecht.nl.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E

M. Pijls

Hoofd Vergunningen

Aanhangsel

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning, verleend op 2 mei 2018 aan **5.1.2E** het project het wijzigen van het bijgebouw van een woning ten behoeve van bed & breakfast op het adres Koningsweg 135D te Utrecht.

De onderdelen van deze omgevingsvergunning zijn gebaseerd op de volgende artikelen:

- Artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo, het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een pand.

Activiteit RO (afwijken van de bestemming)

Het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een pand (Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)

Planologisch kader

Bestemming Rijsweerd Maarschalkerweerd met de bestemming Wonen-1 is van toepassing.

De bestemming Wonen-1 is met ontheffing WABO-16-02201 verkregen. (was voorheen Agrarisch)

Artikel 1 Begrippen

1.13 bed & breakfast:

het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning.

1.85 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 32 Wonen – 1

32.3.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

Beoordeling planologisch kader

De aanvraag betreft het gebruik van de schuur voor bed & breakfast. Een dergelijk gebruik is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het gebruik bed & breakfast in het bijgebouw is strijdig omdat het alleen in de woning wordt toegestaan.

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft de bevoegdheid om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Toepassing van dit artikel is mogelijk op grond van artikel 4 lid 9 van bijlage 2 behorende bij het Besluit Omgevingsrecht (wijziging gebruik).

Overwegingen

Het perceel ligt in Zone B2 van de parkeernota. Geconstateerd is dat er voldoende ruimte is om op eigen terrein te parkeren.

De uitbreiding van het bijgebouw op de begane-grond is aangemerkt als een vergunningsvrij bouwwerk.

Motivering afwijken bestemming

Vanuit stedenbouwkundig en economisch oogpunt kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning om af te wijken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van de achter de woning gelegen schuur als ruimte voor een bed & breakfast. Het betreft het wijzigen van een bijgebouw bij een woning ten behoeve van een bed & breakfast. Een bed & breakfast functie is denkbaar op deze locatie bij de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het bijgebouw zal enkel gebruikt gaan worden als bed & breakfast. Om te voorkomen dat er een zelfstandige eenheid ontstaat is de keukenfunctie uit het plan verwijderd.

Besluit

Het volgende is besloten:

De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 32.3.2 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Rijnsweerd Maarschalkerweerd" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.

Voorschriften

Het bijgebouw mag enkel gebruikt als bed & breakfast. Dit houdt in dat er alleen kort vakantieverblijf mag plaatsvinden. Daarnaast moet de keuken verwijderd te blijven omdat anders een zelfstandige eenheid ontstaat.

Formulierversie
2018.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	3555727
Aanvraagnaam	RO aanvraag garage naar b+h
Uw referentiecode	102

Ingediend op	20-03-2018
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	RO aanvraag functiewijziging. Bestaande functie berging in bijgebouw (garage) wordt bed&breakfast. Afwijken van bestemming. Bouwinspecteur Fred van Wiggen kent deze aanvraag.
---------------------	--

Opmerking	RO wijziging. Functiewijziging van bijgebouw, berging (garage) naar bed&breakfast. Afwijken van bestemming. Bouwinspecteur Fred van Wiggen heeft dit plan eerder behandeld en weet hier van.
-----------	--

Gefaseerd	Nee
-----------	-----

Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
---------------------------------	-----

Kosten openbaar maken	Nee
-----------------------	-----

Bijlagen die later komen	-
--------------------------	---

Bijlagen n.v.t. of al bekend	-
------------------------------	---

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Utrecht
-------	------------------

Bezoekadres:	<div>Meer informatie over bouwen, wonen en ondernemen vindt u op onderstaand genoemde website.</div>
--------------	--

Postadres:	Vergunningen, Toezicht en Handhaving Afdeling Vergunningen Postbus 8406 3503 RK Utrecht
------------	--

Telefoonnummer:	030-286 0000
-----------------	--------------

Contactformulier:	www.utrecht.nl/baliebwo
-------------------	--

Website:	www.utrecht.nl/baliebwo
----------	--

Contactpersoon:	VTH Vergunningen
-----------------	------------------

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	3585LA
Huisnummer	135
Huisletter	D
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Koningsweg
Plaatsnaam	Utrecht
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	RO aanvraag. Functie wijzigen van bijgebouw (bestaande garage). Nu berging, wordt bed & breakfast. Afwijken van bestemmingsplan. Bouwinspecteur Fred van Wiggen weet hier van.
----------------------------------	--

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

functiewijziging van bestaand bijgebouw (garage) van berging naar bed & breakfast.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

berging (garage)

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

bed & breakfast

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

berging wordt bed & breakfast

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Formulierversie
2018.01

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
00_pdf	00.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Anders	2018-03-20	In behandeling
bestaande plattegrond	03.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Anders	2018-03-20	In behandeling
plattegrond nieuw	07.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Anders	2018-03-20	In behandeling

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

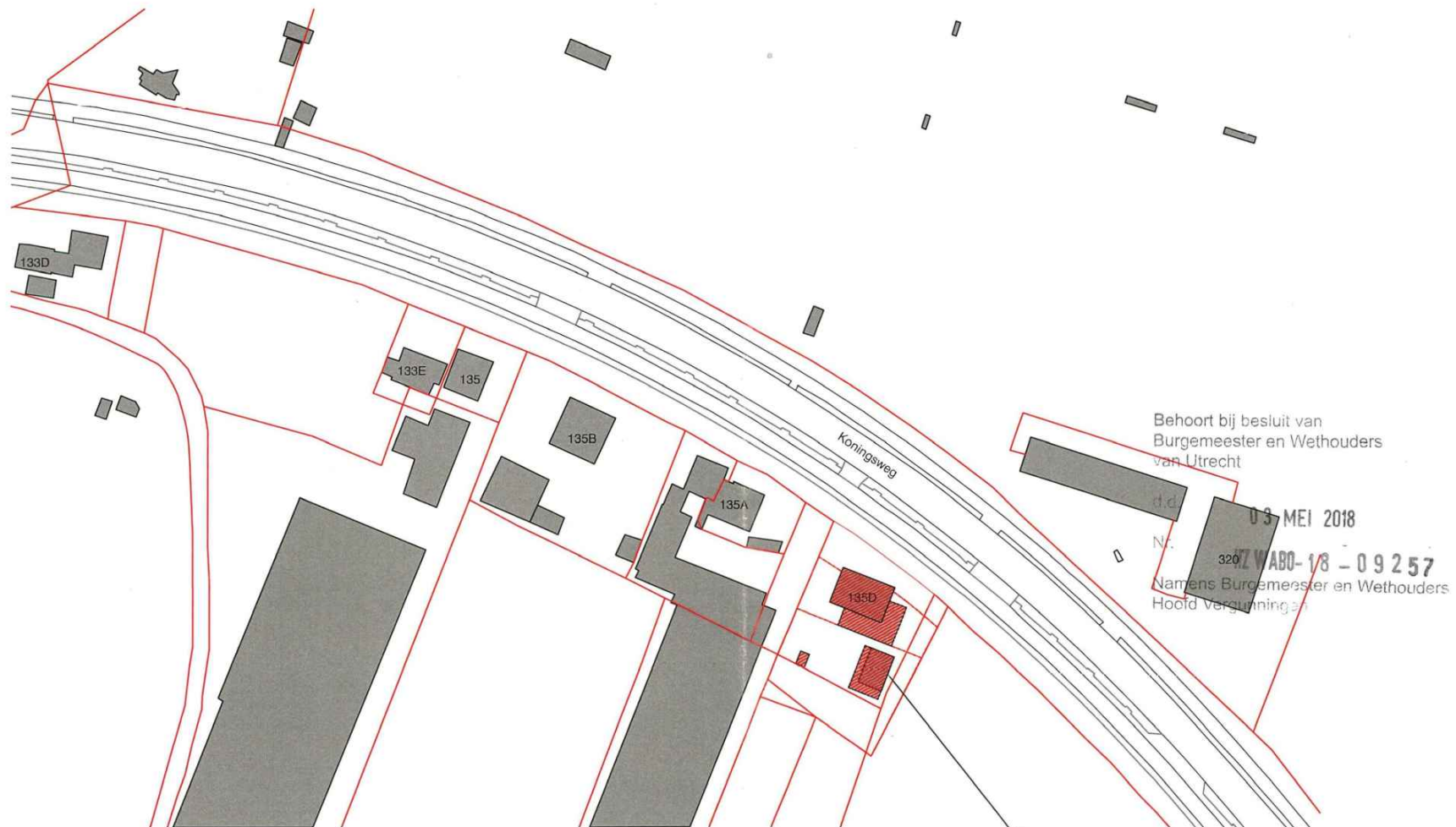
d.d.

03 MEI 2018

Nr.

HZ WABO-18 - 09257

Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen

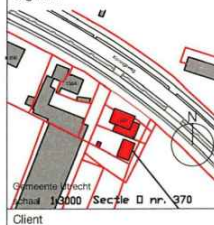


wijziging functie bijgebouw
van 'berging' naar 'bed&breakfast'

maten in werk controleren

2	20-3-18	RO aanvraag	AS
1	25-10-17	vergunning	AS
Rev.	Datum		Tek

Legenda



Client

5.1.2E

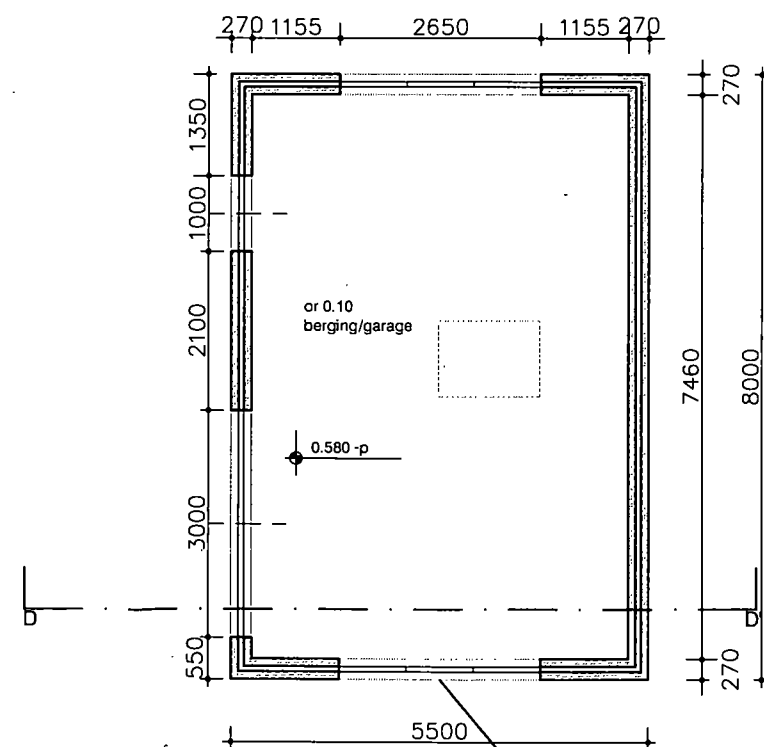
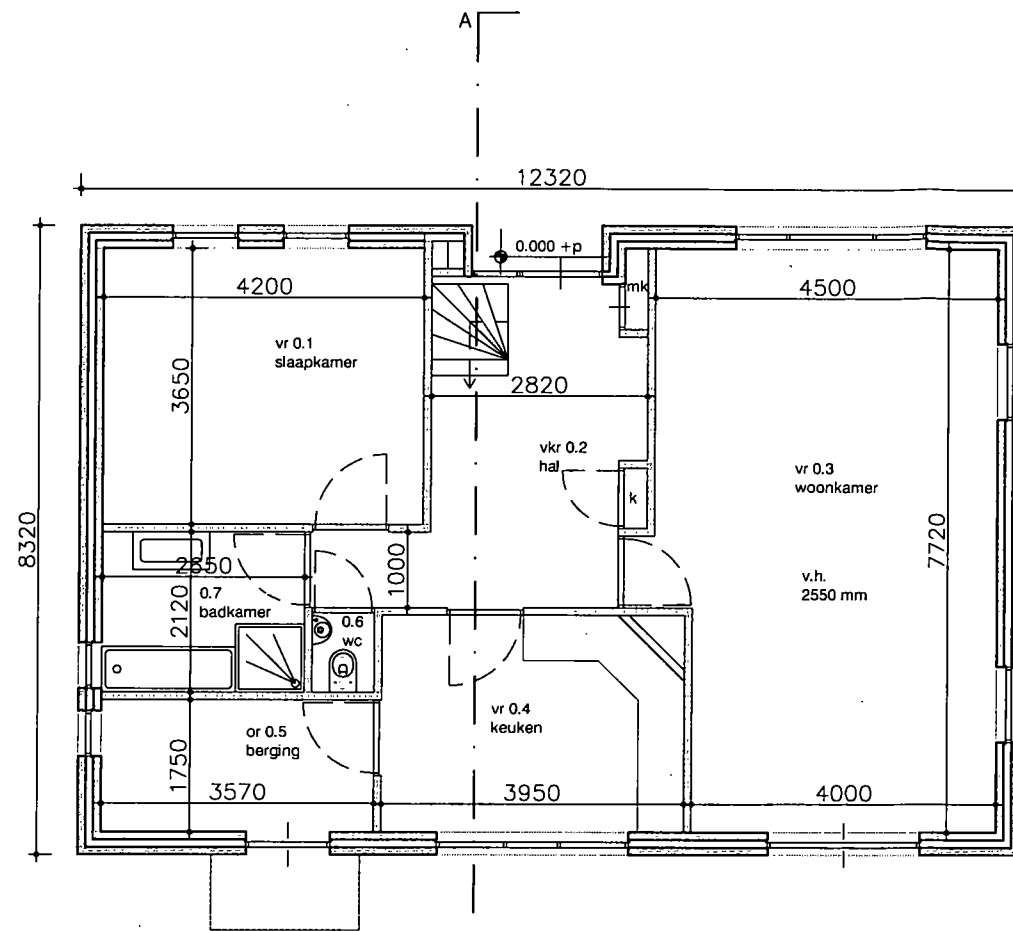
Project
Koningsweg 135 D
UTRECHT

© a/janscheerarchitectuurstedenbouw

Titel
Situatie

Proj. nr.	Copyright	Schaal
102	asas	1: 1000 @ A3
Datum	Rev. nr.	Tek. nr.
27-9-17	2	

100_P_00



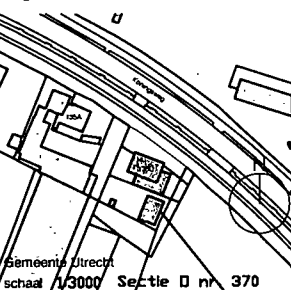
Begane grond
1:100

wijzigen functie bijgebouw
van 'berging' naar 'bed&breakfast'

maten in werk controleren

2	20-3-18	RO aanvraag	AS
1	25-10-17	vergunning	AS
Rev.	Datum		Tek

Legenda



Client

5.1.2E

Architect

5.1.2E

Project
Koningsweg 135 D
3585 LA UTRECHT

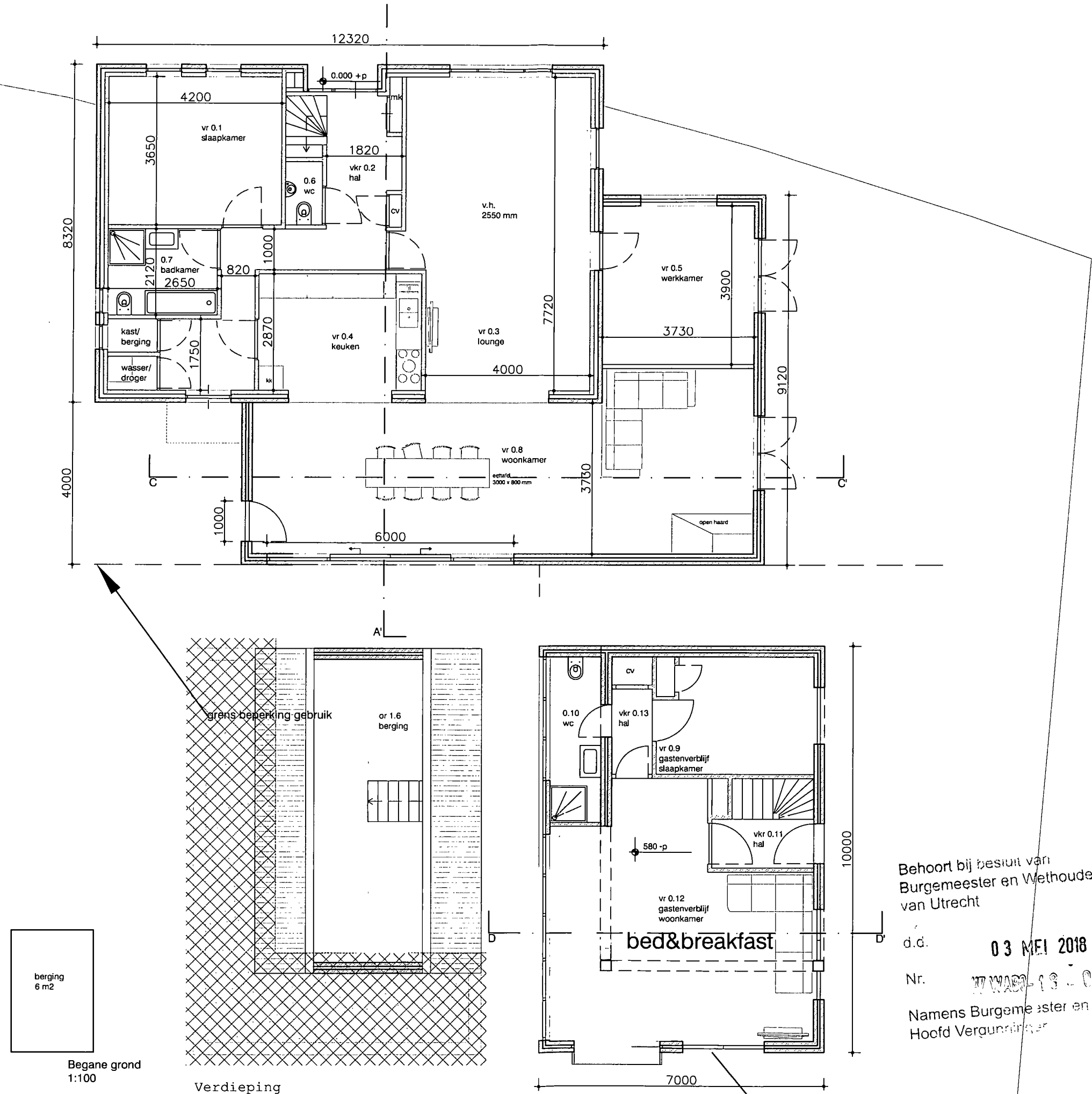
©arjanscheerarchitectuurstedenbouw

Titel

Bestaande situatie
Begane grond

Proj. nr.	Copyright	Schaal
102	asas	1:100 @ A3
Datum	Rev. nr.	Tek. nr.
27-9-17	2	

100_P_03



Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d. 03 MEI 2018
Nr. 17WAB-13-00257
Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen

wijziging functie bijgebouw
van 'berging' naar 'bed&breakfast'

maten in werk controleren			
3	20-3-18	RO aanvraag	AS
2	9-1-17	aanpassing terras	AS
1	25-10-17	vergunning	AS
Rev.	Datum		Tek

Legenda

Gemeente Utrecht
Schied 1/3000 Sectie D nr. 370
Client
5.1.2E

Architect
5.1.2E

Project
Koningsweg 135 D
3585 LA UTRECHT

©arjanscheerarchitectuurstedenbouw

Titel
Nieuwe situatie
Begane grond

Proj. nr.	Copyright	Schaal
102	asas	1:100 e A3
Datum	Rev. nr.	Tek. nr.
27-9-17	3	

From: "5.1.2E"
Sent: Mon, 28 Nov 2022 19:35:01 +0200
To: "5.1.2E" 5.1.2E "5.1.2E @utrecht.nl"; "5.1.2E"
<5.1.2E @utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E @utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E @utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E @utrecht.nl>
Subject: RE: opzeggingsbrief Koningsweg - 5.1.2E 5.1.2E
Attachments: a37967.pdf

Beste 5.1.2E je noemt een eerder verzonden brief van de gemeente (ik zou deze brief bijvoegen) voor de rest geen op of aanmerkingen ook zou ik de tekening aanhechten (zodat de erven weten waarover welke grond het gaat) en aangeven ergens in de brief bijv. achter toegangspad zie bijlage a 37967

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>

Verzonden: maandag 28 november 2022 17:28

Aan: 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E
<5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>

Onderwerp: RE: opzeggingsbrief Koningsweg - 5.1.2E 5.1.2E

Beste allen,

Bijgaand nog de laatste aanscherpingen in de brief.

Zoals wij begrijpen is er vanuit de ambtelijk opdrachtgevers de wens om de opzegbrief uit te sturen ook al is deze niet afgestemd in de staf.

Ik zal morgen nog proberen om de rechtbank te bellen om te kijken of we kunnen achterhalen wie alle erfgenamen zijn. Uit het kadaster blijkt dat de percelen weiland nog op naam van mevrouw staan dus de erfenis is nog niet verdeeld. Anders is het wel een risico als we de brief alleen laten betekenen bij één van de erven.

@5.1.2E ik heb een deurwaarder gevonden die wij gebruiken. Ik kan hem morgen oplijnen. We hebben echter een brief nodig die hard copy getekend wordt. Deze moet ingescand worden en dan kan de deurwaarder betekenen. Ik denk dat het goed is als dit door een manager/IRM-er gebeurt. Zorg jij ervoor dat morgen 1 van de managers dan wel IRM-er kan tekenen en licht je een en ander toe? Wellicht kun je dit even afstemmen met 5.1.2E 5.1.2E

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

Juridisch adviseur vastgoed

5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Financiën, Inkoop en Juridische Zaken
Juridische Zaken
Stadsplateau 1
16e etage Noord
maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Gemeente Utrecht

Van: [redacted] [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 28 november 2022 16:18

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: opzeggingsbrief Koningsweg - [redacted] [redacted]

Hierbij mijn akkoord op de brief.

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] - [redacted]

[redacted]

[redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opgavesturing



Gemeente Utrecht

Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 28 november 2022 09:40

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: opzeggingsbrief Koningsweg - [redacted] [redacted]

Ha [redacted] heb je de opzegbrief vorige week nog bekeken? Het heeft mega haast als je nog iets wil aanpassen, brief gaat morgen of overmorgen uit.

Groet

[redacted]

Van: [redacted] [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: zondag 27 november 2022 22:37

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <g.[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>;

[redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: 20221111 Concept opzeggingsbrief Koningsweg - [redacted] [redacted]

Beste allen,

Graag stem ik even af met jullie wat de status is. Wordt de kwestie morgen in de staf vastgoed besproken?

Ten aanzien van de opzegbrief en het eerder verkochte huisperceel zat ik dit weekend nog even te denken. Ik heb aangehechte akte gevonden uit 2020 waaruit blijkt dat de woning verkocht is toen [redacted] nog leefde. Volgens mij hoorde met deze overdracht eigenlijk de vergunning/huurovereenkomst te beëindigen omdat [redacted] toen geen eigenaar meer was van het perceel met woonhuis. Volgens mij is echter na deze eigendomsoverdracht de huur wel voortgezet omdat de gemeente facturen heeft gestuurd voor 2021 en 2022. Dat maakt ons verhaal dat de huurovereenkomst met het overlijden is geëindigd wel wat wankel want eigenlijk had deze dus in 2020 moeten eindigen als je de voorwaarden in de vergunning leest. Overigens is in deze akte volgens mij een erfdiensbaarheid opgenomen ten aanzien van de weg die over de grond van de gemeente loopt, hetgeen een redelijke vreemde gang van zaken zou zijn als daarmee inderdaad de toegangsweg wordt bedoeld. @ [redacted] ik weet niet of jij deze akte ooit gezien hebt?

De andere percelen van [redacted] (die nu nog in eigendom zijn) hebben toch geen woning maar zijn percelen weiland, correct?

Als we opzeggen moet de brief overigens 30 november 2022 door de huurder zijn ontvangen, dan kunnen we wellicht beter een deurwaarder gebruiken. Ik zag dat ik dat in onderstaande e-mail wat beter had kunnen uitdrukken.

Morgen even bellen om de laatste stand van zaken door te nemen?

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted]

Juridisch adviseur vastgoed

[redacted]

[redacted] [redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Financiën, Inkoop en Juridische Zaken

Juridische Zaken

Stadsplateau 1

16e etage Noord

maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 24 november 2022 12:05

Aan: [redacted] <g.[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

CC: [redacted] [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: 20221111 Concept opzeggingsbrief Koningsweg - [redacted] [redacted]

Zijn er nog zaken betreft stafstuk en proces hier rondom?

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 23 november 2022 09:44

Aan: [redacted] [redacted] [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <g.[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

CC: 5.1,2E <5.1,2E @utrecht.nl>

Onderwerp: RE: 20221111 Concept opzeggingsbrief Koningsweg - 5.1,2E 5.1,2E

Hi Allen,

Ter informatie zal ik tot kerst werken voor de gemeente Utrecht.
Mede door mijn zere beperkte beschikbaarheid.

Ik ben volgende week woensdag 30/11 vanaf 11.00 uur op Stads Kantoor. En werk vandaag en vrijdag thuis.

Mss idd even handig wat zaken af te stemmen.
Wie verstuurt de brief is er iemand van backoffice of secretariaat die dat kan oppakken.

Ik hoor wel even.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E 5.1,2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vastgoedorganisatie Utrecht



Van: 5.1,2E 5.1,2E <5.1,2E @utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 22 november 2022 13:41

Aan: 5.1,2E <5.1,2E @utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E @utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E @utrecht.nl>

CC: 5.1,2E <5.1,2E @utrecht.nl>

Onderwerp: RE: 20221111 Concept opzeggingsbrief Koningsweg - 5.1,2E 5.1,2E

Urgentie: Hoog

Ha all,

Even praktisch, wie brengt dit naar de staf en dergelijke want uiterlijk woensdag 30 november 2022 zal de brief aangetekend verstuurd moeten worden.

Is er voor begin volgende week tijd gereserveerd?

Ter vermijding van misverstanden, de juristen brengen bij VGU geen stukken in de staf.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E

Juridisch adviseur vastgoed

5.1,2E

5.1,2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Financiën, Inkoop en Juridische Zaken
Juridische Zaken
Stadsplateau 1
16e etage Noord
maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Gemeente Utrecht

Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 22 november 2022 13:29

Aan: [redacted] [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: 20221111 Concept opzeggingsbrief Koningsweg - [redacted] [redacted]

Hierbij in de kantlijn mijn opmerkingen

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Gemeente Utrecht

Van: [redacted] [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 21 november 2022 14:14

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: 20221111 Concept opzeggingsbrief Koningsweg - [redacted] [redacted]

Ha all,

[redacted] hierbij het concept/format voor het stafstuk dat ik reeds eerder verstuurd hebt. Als jullie tijdig willen opzeggen zal het zsm afgestemd moeten worden met de betrokken wethouders.

FYI: ik ben vanaf woensdag tot en met vrijdag vrij en woensdag en donderdag ook echt niet bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted]

Juridisch adviseur vastgoed

[redacted]

5.1.2E [redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Financiën, Inkoop en Juridische Zaken

Juridische Zaken

Stadsplateau 1

16e etage Noord

maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2E [redacted] <5.1.2E [redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 21 november 2022 14:10

Aan: 5.1.2E [redacted] <5.1.2E [redacted]@utrecht.nl>; 5.1.2E [redacted] 5.1.2E [redacted] <5.1.2E [redacted]@utrecht.nl>; 5.1.2E [redacted]

<5.1.2E [redacted]@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E [redacted] <5.1.2E [redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: 20221111 Concept opzeggingsbrief Koningsweg - 5.1.2E [redacted] 5.1.2E [redacted]

Ik reageer uiterlijk as wo op het stuk

Met vriendelijke groet,

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2E [redacted] <5.1.2E [redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 16 november 2022 12:03

Aan: 5.1.2E [redacted] <5.1.2E [redacted]@utrecht.nl>; 5.1.2E [redacted] 5.1.2E [redacted] <5.1.2E [redacted]@utrecht.nl>; 5.1.2E [redacted] <5.1.2E [redacted]@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E [redacted] <5.1.2E [redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: 20221111 Concept opzeggingsbrief Koningsweg - 5.1.2E [redacted] 5.1.2E [redacted]

Bijgaand wat kleine opmerkingen.

@5.1.2E [redacted] kunnen wij het stafstuk afstemmen. Ik heb dat nog nooit opgesteld dus is hiervoor een template en wat moet erin komen te staan?

Gr. 5.1.2E [redacted]

Van: 5.1.2E <g.j.rijksen@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 15 november 2022 23:07

Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>

Onderwerp: 20221111 Concept opzeggingsbrief Koningsweg - 5.1.2E 5.1.2E

Hierbij de ketting verwerkt in de brief.

Gemeentelijke Ombudsman Utrecht
t.a.v. [5.1.2E]
Postbus 1307
3500 BH Utrecht

Postadres: Postbus 8613, 3503 RP Utrecht
Bezoekadres: Adm. Helfrichlaan 1, Utrecht
Telefoon: 030 - 286 42 88
Fax: 030 - 286 42 16
Internet: www.utrecht.nl

Behandeld door: [5.1.2E]
Doorkiesnummer: 286 4300
e-mail:
Bijlage(n): 1
Uw kenmerk:
Uw brief van:

Datum: 11 juli 2000
Ons kenmerk: OGU00.109711-2
Onderwerp: Koningsweg 135C, [5.1.2E] - [5.1.2E]
[5.1.2E]
Verzonden:
Bij antwoord datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw [5.1.2E]

Vanwege ziekte van mijn beheerder ter plaatse, de heer [5.1.2E] heeft de beantwoording van uw brief van 7 juni j.l. even op zich laten wachten. Hiervoor mijn excuses.

Alvorens tot beantwoording van uw vragen over te gaan zal ik trachten de gebeurtenissen op een rij te zetten vanaf het aangaan van de overeenkomst tot nu toe. Als bijlage zend ik u hierbij tevens afschriften van de betreffende correspondentie.

Met ingang van 20 december 1982 is met mevrouw [5.1.2E] [5.1.2E] een grondregeling getroffen voor een perceel grond ter ontsluiting van het perceel Koningsweg 135C langs de aanwezige sportvelden aan de Koningsweg. Het gaat hier om de vergunning met kenmerk 4461 OW/SO '82 en ingangsdatum 1 januari 1983.

Bij brief van 20 december 1982 stemt mevrouw [5.1.2E] [5.1.2E] in met deze vergunning.

Op 26 januari 1994 verzoekt mevrouw [5.1.2E] [5.1.2E] vanwege de hoge kosten, deze strook grond van de gemeente te kopen. Op 15 april 1994 is mevrouw [5.1.2E] [5.1.2E] medegedeeld dat vanwege planontwikkeling ter plaatse, het niet mogelijk is het verzoek tot aankoop te honoreren.

Op 4 maart 1996 verzoekt mevrouw [5.1.2E] [5.1.2E] nogmaals dit perceel te mogen aankopen. Hierop wordt mevrouw [5.1.2E] [5.1.2E] medegedeeld dat het een optie is om de uitweg te gaan gebruiken als openbare verbinding (bijv. fietspad). Ook nu kan dus niet aan het verzoek tot aankoop worden voldaan.

In 1997 hebben de heer en mevrouw [5.1.2E] met de heer [5.1.2E] van mijn dienst gesproken over de mogelijkheid tot aankoop van de grond en over de hoogte van de huur, de slechte drainage van de belendende sportvelden en schade aan het hekwerk veroorzaakt door het gedrag van bezoekers van de sportvelden.

Bij brief van 2 september 1997 is hierop geantwoord met de mededeling dat de verkoop van het perceel, om planologische ontwikkelingen in de toekomst niet te frustreren, nog steeds niet mogelijk is. De huur, op dat moment f 0,75 per m² per jaar zeker niet te hoog is, in aanmerking nemende dat het Ontwikkelingsbedrijf onder meer als taakstelling heeft om markt conform te verhuren.

De toenmalige Dienst Sport en Recreatie, bij monde van de heer [5.1.2E] [5.1.2E] heeft verzekerd dat met de drainage van de sportvelden niets mis is en de oorzaak van de wateroverlast gezocht moet worden in de aanleg van de weg zelf.

Het bestuur van de voetbalvereniging Celeritudo is aangesproken op het vernielzuchtig gedrag van de bezoekers van het sportpark, waarop is toegezegd dat meer toezicht zal worden gehouden.

Op 3 maart 1999 hebben de heer en mevrouw 5.1.2E op mijn kantoor een gesprek gehad met de heren Wollenberg en Hahn, waarin de heer en mevrouw 5.1.2E de achtergronden van de getroffen regeling en de problemen die zij hierbij ondervinden uiteen hebben gezet.

In dit overleg wordt afgesproken dat de kosten van onderhoud van het hekwerk langs de weg voor rekening van 5.1.2E zijn. Tevens zal een voorstel worden gedaan m.b.t. huurfixatie voor een periode van vijf jaar zonder indexering. Dit voorstel wordt in de staf Grondzaken van 29 maart 1999 akkoord bevonden.

Deze afspraken worden in een brief, op 29 maart 1999 gericht aan het woonadres en op 20 mei 1999 gericht aan het postbusnummer, aan de heer en mevrouw 5.1.2E bevestigd met het verzoek deze brief voor akkoord te ondertekenen en te retourneren.

Hierop hebben de heer en mevrouw 5.1.2E telefonisch medegedeeld dat ze geen gebruik wensen te maken van dit aanbod als niet tevens de destijds gesloten overeenkomst op andere onderdelen zou worden opengebroken. Tevens gaven zij aan dat ze "op een andere manier hun recht zouden gaan halen". Hierop heb ik het aanbod, gedaan bij brief van 29 maart 1999, ingetrokken.

Nu volgt een korte beantwoording van uw vragen.

Vraag 1:

De heer en mevrouw 5.1.2E hebben een vergunning gekregen tot de vestiging van een aannemerij.

Hierop heeft de eigenaar van een gedeelte van de Rijndijk, de familie 5.1.2E 5.1.2E het gedeelte van de Rijndijk waarover de familie 5.1.2E naar het perceel Koningsweg 135C ging, afgesloten.

Hierop is door de gemeente met mevrouw 5.1.2E 5.1.2E een grondregeling getroffen voor de uitweg aan de Koningsweg.

Deze strook grond is hiertoe van de toenmalige USLO overgeboekt naar de Dienst Stadsbeheer.

Vraag 2:

De Rijndijk is gedeeltelijk openbare weg en gedeeltelijk particulier (5.1.2E).

De belemmering voor klager om daar gebruik van te was indertijd een kwestie van "openbare orde". Er werd gewelddadig opgetreden (als gevolg van de vestiging van een aannemerij).

Vraag 3 en 4:

De gemeente wilde de grond indertijd niet verkopen met het oog op toekomstige planologische ontwikkelingen. Nu liggen nog steeds toekomstige ontwikkelingen hieraan ten grondslag.

Vraag 5:

Op dit moment zie ik voor klager geen andere mogelijkheden dit probleem op te lossen.

Indien u behoefte heeft aan een gesprek over deze kwestie, dan verzoek ik u om begin augustus contact op te nemen met de heer 5.1.2E hoofd Beheer & Verhuur (telefoonnummer 286 4292).

Ik vertrouw erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Ir. A.H. Kalt,
Directeur Ontwikkelingsbedrijf.

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Investeren en Exploiteren (3)
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Van Grafhorst notarissen
t.a.v. de heer 5.1,2E
Bemuurde Weerd OZ 19
3514 AN UTRECHT

Behandeld door	5.1,2E	Datum	11 juni 2020
Doorkiesnummer	5.1,2E	Ons zaaknummer	7678451/11062020/1415-mp
E-mail	5.1,2E@utrecht.nl	Onderwerp	Koningsweg 135C te Utrecht, ontsluiting naar openbare weg
Bijlage(n)		Verzonden	
Uw kenmerk			
Uw mail van	29-05-2020		Bij antwoord datum, zaaknummer en onderwerp vermelden

Geachte heer 5.1,2E

Naar aanleiding van uw verzoek om informatie over het toegangspad naar het perceel Koningsweg 135C te Utrecht, bericht ik u het volgende.

In beginsel is de gemeente Utrecht, als grondeigenaar, bereid mee te werken aan het vooralsnog handhaven van de huidige uitrit om vanaf de openbare weg (Koningsweg) via het toegangspad naar het huisperceel Koningsweg 135C te komen.

De eigenaar van het huisperceel Koningsweg 135C dient zelf een nieuwe aanvraag voor een inritvergunning in te dienen via Omgevingsloket.nl.

De gemeente (UVO/Ruimte) zal vervolgens de eigenaar van het huisperceel Koningsweg 135C een gebruiksvoorstel doen voor het gebruik van het toegangspad, waarbij rekening te houden met beperkende voorwaarden in lijn met het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd, de aangrenzende watergang en de naastgelegen sportaccommodaties. Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid kan onderdeel uitmaken van de besluitvorming. De gemeente Utrecht is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in de besluitvorming. Een gebruiksvoorstel van het toegangspad zal worden gedaan onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

De gemeente zal altijd in overweging nemen hoe teruggevallen kan worden op de oorspronkelijk ontsluiting (via het perceel van de burens op de Rijndijk).

11 juni 2020

Ons zaaknummer 7678451/11062020/1415-mp

Het Ontwikkelperspectief is door het college ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. Het Ontwikkelperspectief kunt u vinden op: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwen/bouwprojecten/visie-maarschalkerweerd/>.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Utrecht,

Ä.H.R. van Beest,
Hoofdgebiedseconoom

From: "5.1.2E"
Sent: Mon, 12 Dec 2022 16:06:18 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Toegangspad naar woning Koningsweg 135c
Attachments: Brief, Koningsweg 135C, 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E afwijzing koop ivm planontwikkeling.doc, Toezegging overname uitrit vergunning.pdf, RE: 5780353: toegangsweg Koningsweg naar perceel Koningsweg 135C te Utrecht, Koningsweg 135C mwijz (003) (002).docx

Zie laatste brief van 5.1.2E naar aanleiding van vragen notaris

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Aangetekend

5.1.2E

Koningsweg 135c
3585 LA UTRECHT



Behandeld door 5.1.2E
Doorkiesnummer 5.1.2E
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n) Geen
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum 17-12-2014
Ons kenmerk 14.504257
Onderwerp Toegangsweg Koningsweg 135c te Utrecht
Verzonden 22 DEC 2014
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte 5.1.2E 5.1.2E

Naar aanleiding van het telefoon contact d.d.15 december 2014 met wethouder P. Jansen van de gemeente Utrecht over de uitweg van uw perceel Koningsweg 135c te Utrecht, deel ik u het volgende mede.

Zoals in het tussen u en wethouder Jansen gevoerde telefoongesprek gemeld bevestig ik u de afspraken omtrent het gebruik van de toegangsweg van uw perceel Koningsweg 135c naar de openbare weg, zijnde de Koningsweg, op basis van de aan u verstrekte uitwegvergunning (kenmerk 4461 OW/SO'82).

Een toekomstige koper van uw perceel Koningsweg 135c te Utrecht kan voor het gebruik van de toegangsweg een verzoek doen om hiervan eveneens gebruik te mogen maken onder vergelijkbare voorwaarden als u destijds een uitwegvergunning is verleend. Hiertoe dient de koper de aan u verleende vergunning of een kopie daarvan aan de gemeente Utrecht te overhandigen, zodat er een nieuwe toestemming op naam van de koper kan worden gesteld.

In de verwachting u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoo

5.1.2E

Age van Beest
Hoofd afdeling Grondzaken
Ruimtelijke Economische Ontwikkeling

cc. mevrouw .B.W.M. van Maarseveen, Postbus 85059, 3508 AB te Utrecht

*Circulatieformulier
StadsOntwikkeling
Afdeling Grondzaken*

22 DEC 2014



Gemeente Utrecht

		Documentnr.:	
Afdeling	: Grondzaken	Uw brief van	: _____ Classif.nr. : _____
Auteur	: 5.1,2E	Nr./kenmerk	: _____ Codenr.werk : _____
Toestelnr.	: 2860123		: _____
Datum	: 17 maart 2013	Onderwerp	: Toegangsweg Koningsweg 135c te Utrecht
SO nr.	: 14.5004257		: _____
Tekeningnr.	: _____	Aan	: B.W.M. van <Maarseveen
	: _____		: _____
Bijlage(n)	: _____		: Koningsweg 135c
			: 3585 LA UTRECHT

Aangetekend.!

[illegible]

Afschrift voor	1	Auteur	5	5.1.2E
	2	Dossier	6	5.1.2E
	3	UVO 5.1.2E	7	
	4	Secr.Jansen	8	

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Afdeling Civiel recht
handelskamer

locatie Utrecht

zaaknummer / rolnummer: C/16/323331 / HA ZA 12-677

Vonnis van 30 december 2013

in de zaak van

de publiekrechtelijke rechtspersoon
GEMEENTE UTRECHT,
zetelend te Utrecht,
eiseres,
— advocaat mr. A. de Snoo,

tegen

5.1.2E

wonende te Utrecht,
gedaagde,
advocaat mr. D.M.H.M. van Dijk.

Partijen zullen hierna de Gemeente en 5.1.2E genoemd worden.

1. De procedure

1.1. De rechtbank verwijst naar het tussenvonnis van 26 september 2012 (hierna: het tussenvonnis), waarin zij de vervroegde onteigening heeft uitgesproken van het onder grondplannummer 51 opgenomen perceelsgedeelte van 00.56.05 ha van het perceel plaatselijk bekend Gemeente Utrecht, sectie O 268 ter grootte van 02.25.10 ha, staande ten name van 5.1.2E als eigenaar (hierna: het onteigende). In het tussenvonnis is het aan 5.1.2E toekomende voorschot op de schadeloosstelling bepaald op 90% van het door de Gemeente gedane aanbod van € 131.300,=, zijnde een bedrag van € 118.170,=.

1.2. Op 10 mei 2012 hebben de bij het tussenvonnis benoemde deskundigen (hierna: de deskundigen) in aanwezigheid van de rechter-commissaris de ligging en gesteldheid van het onteigende opgenomen. Partijen hebben daarbij hun standpunten naar voren gebracht, zoals blijkt uit het proces-verbaal van descente. Partijen hebben voorts in vervolg op de plaatsopneming hun standpunten schriftelijk uitgewisseld.

1.3. De deskundigen hebben op 20 september 2013 hun advies omtrent de aan 5.1.2E toe te kennen schadeloosstelling uitgebracht. Zij hebben dit advies op

30 september 2013 bij de rechtbank gedeponereerd. Aan dit advies is een ontwerpadvies van 22 mei 2013 voorafgegaan dat de deskundigen aan partijen hebben doen toekomen. Partijen hebben daarop over en weer gereageerd. Deze reacties zijn als bijlagen A en B aan het advies van 20 september 2013 gehecht.

1.4. Vervolgens hebben partijen, aan de hand van overgelegde pleitnota's, hun standpunten bepleit ter zitting van 3 december 2013. Voorafgaande aan deze zitting heeft mr. Van Dijk namens ^{5.1.2E} producties overgelegd.

1.5. Mr. Van Dijk heeft bij brief van 9 december 2013 opgave gedaan van de kosten van juridische en deskundige bijstand van ^{5.1.2E} ^{5.1.2E}. De deskundigen hebben bij brief van 6 december 2013 van mr. ^{5.1.2E} een kostenopgave gedaan, welke bij brief van 11 december 2013 nog naar beneden is bijgesteld.

Mr. ^{5.1.2E} heeft namens de Gemeente bij brief van 12 december 2013 op de kostenopgaven gereageerd.

1.6. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De schadeloosstelling

2.1. De rechtbank stelt voorop dat ter zitting een aantal punten is benoemd dat voor ^{5.1.2E} ^{5.1.2E} en haar echtgenoot emotioneel beladen is, zoals het door de Gemeente aangebrachte hekwerk. De rechtbank heeft hier nota van genomen, maar kan evenwel in dit vonnis uitsluitend beslissen op de - hierna aan de orde komende - juridisch relevante geschilpunten.

2.2. De rechtbank bouwt voort op hetgeen zij in haar tussenvonnis heeft overwogen. Thans dient het totale bedrag te worden vastgesteld van de door de Gemeente aan ^{5.1.2E} ^{5.1.2E} wegens de onteigening verschuldigde schadeloosstelling. Bij het bepalen daarvan wordt uitgegaan van de peildatum waarop de onteigening in de openbare registers is ingeschreven, zijnde 22 november 2012.

Het advies van de deskundigen

2.3. De deskundigen hebben de schade die ^{5.1.2E} ten gevolge van de onteigening lijdt, berekend aan de hand van de waarde van het onteigende, vermeerderd met de waardevermindering van het overblijvende en vermeerderd met bijkomende schade.

2.4. De deskundigen taxeren de waarde van het onteigende op een bedrag van, afgerond, € 100.000,=. Genoemd bedrag is gebaseerd op een waarde van het onteigende grasland van € 84.075,=, op basis van 5.605 m² à € 15,=/m². De deskundigen hebben hiertoe overwogen dat de percelen in het plangebied tezamen een niet rendabel complex vormen en dat het onteigende als gevolg hiervan zijn hoogste waarde ontleent aan zijn voorgaande bestemmingen in de van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Het grasland is, zo overwegen de deskundigen, in gebruik of in gebruik geweest als paardenwei en/of schapenwei. Het ontleent een hogere waarde dan de waarde naar huidige gebruiksbestemming aan de krachtens bestemmingsplan en uitbreidingsplan toegelaten bestemmingen. Dat betreft voor een deel grond in gebruik bij een tuinderij/kwekerij, waarbij de oprichting van kassen is toegelaten, en voor een deel grond met bestemming sport en

spel. De deskundigen hebben op basis van vergelijkingstransacties geoordeeld dat voor beide bestemmingen uitgegaan moet worden van een waarde van het grasland van € 15,= per m2. De waarde van de opstallen die door de onteigening voor 5.1.2E verloren gaan is door de deskundigen getaxeerd op € 15.750,=. Tezamen komen deze bedragen neer op afgerond € 100.000,=.

2.5. Met betrekking tot de vraag of sprake is van een waardevermindering van het overblijvende hebben de deskundigen als hun oordeel gegeven dat door de onteigening het zomerhuis een waardevermindering van € 20.000,= ondergaat. Daarnaast hebben de deskundigen overwogen dat door de onteigening de zuidelijke overhoek, met een oppervlakte van 251 m2, van het perceel van 5.1.2E wordt afgesneden. De waarde van dit overblijvende deel daalt naar het oordeel van de deskundigen van € 15,= naar € 4,= per m2, zodat de hiervoor te vergoeden waardevermindering naar het oordeel van de deskundigen ($251 \times € 11,=$ is) € 2.760,= bedraagt. De deskundigen hebben ten aanzien van het woonhuis van 5.1.2E overwogen dat dit geen waardevermindering zal ondergaan. De totale waardevermindering van het overblijvende is aldus door de deskundigen becijferd op € 22.760,=.

2.6. Bij het taxeren van de bijkomende schade hebben de deskundigen overwogen dat 5.1.2E kosten heeft moeten maken voor het verplaatsen van de in de houten schuur staande automobielen. Deze kosten hebben blijkens de overgelegde factuur € 200,= inclusief BTW bedragen. Deze kosten behoren volgens de deskundigen als redelijk gemaakt aan 5.1.2E te worden vergoed.

2.7. Voornoemde bedragen tezamen leiden tot een totaal bedrag van afgerond € 123.000,=, aldus de deskundigen, welk bedrag nog moet worden vermeerderd met de schade die 5.1.2E 5.1.2E lijdt door het gemis van het bedrag waarmee de schadeloosstelling het voorschot te boven gaat. Dit bedrag taxeren de deskundigen op jaarbasis op 2,5% van ($€ 123.000,=$ min $€ 118.170,=$ is) € 4.830,= vanaf 22 november 2012 tot de datum van het te wijzen vonnis. Daarnaast dient het bedrag te worden vermeerderd met de vergoeding van kosten van juridische en andere deskundige bijstand.

De standpunten van partijen en de beoordeling daarvan

De waarde van het onteigende

grasland

2.8. 5.1.2E heeft zich op het standpunt gesteld dat een waarde van € 15,= per m2 voor het grasland met bestemming tuinderij/kwekerij juist is, maar dat de genoemde waarde voor het grasland met bestemming sport en spel een te lage taxatie betreft. In drie volgens haar toepasselijke vergelijkingstransacties zijn de volgende bedragen betaald voor grond met de bestemming sport en spel: Nijkerk: € 36,86 per m2, Barneveld: € 25,75 per m2 en Leusden: € 36,17 per m2. Gezien de ligging zou volgens haar de waarde hier moeten worden getaxeerd op € 27,50 per m2. Daarnaast is 5.1.2E van oordeel dat de verdeling in vierkante meters tussen de beide categorieën grasland niet geheel correct is.

2.9. De Gemeente heeft als standpunt ingenomen dat zij zich met het advies van de deskundigen kan verenigen.

2.10. De rechtbank overweegt als volgt. Voorop wordt gesteld dat de deskundigen ter zitting, onder verwijzing naar onder meer de door hen genoemde vergelijkingstransacties, gemotiveerd uiteen hebben gezet dat grond met de bestemming sport en spel in het algemeen een waardering van € 10,= à € 12,= per m² gangbaar is. Omdat het hier om een locatie in de Randstad gaat zijn deskundigen uitgegaan van een volgens hen - mede met het oog op de mindere locatie - maximaal bedrag van € 15,= per m².

De namens ^{5.1.2E} genoemde vergelijkingstransacties betreffen volgens de deskundigen geen passende vergelijking. De transactie in Leusden betrof een aantal grotere percelen, welke goed ontsloten waren en zijn ontwikkeld met het oog op de verplaatsing van een volwaardige hockeyaccomodatie met bijbehorende velden. Het hier onteigende deel van het perceel met bestemming sport en spel betreft een kleiner, slecht ontsloten gedeelte van een perceel dat extensief agrarisch werd gebruikt en dat door zijn omvang en ligging in gebruiksmogelijkheden overeenkomstig de toegelaten bestemming is beperkt. De hockeyvelden zijn daarom niet vergelijkbaar met het onteigende. Het complex in Barneveld is aangekocht met een gemengde bestemming: deels sport en spel en deels woningbouw. Dit kan niet uit elkaar worden getrokken en is niet te vergelijken met een separate sport en spel bestemming zoals ter plaatse, aldus de deskundigen. Ten aanzien van de transactie in Nijkerk is van belang dat in de koopsom (en derhalve de berekende waarde) ook een schadecomponent is verwerkt, hetgeen tot een hoger bedrag leidt, alsmede dat de waarde van het complex aldaar was gebaseerd op het voorafgaande gebruik van de grond en niet op de sport en spelbestemming. Ook hier gaat volgens de deskundigen de vergelijking mank.

2.11. De rechtbank ziet geen aanleiding om aan de - haar overtuigende -overwegingen van de deskundigen voorbij te gaan. Gelet hierop zal de rechtbank het ervoor houden dat ook voor de grond met de sport en spelbestemming dient te worden uitgegaan van taxatie op een waarde van € 15,= per m².

2.12. Nu voor al het onteigende grasland dient te worden uitgegaan van een waarde van € 15,= per m², is de vraag of de verdeling tussen beide categorieën grasland geheel correct is geschied voor de verdere beoordeling niet van belang. De rechtbank gaat daaraan voorbij en stelt de waarde van de grond conform het advies van de deskundigen vast op € 84.075,=.

de opstallen

2.13. Met betrekking tot de waarde van de opstallen die door de onteigening voor ^{5.1.2E} verloren zijn gegaan, heeft ^{5.1.2E} zich op het standpunt gesteld dat de garage niet gesloopt had hoeven worden. Ter zitting is echter gebleken dat deze stelling in zoverre op een misverstand berust, dat het door de gemeente geplaatste hek niet op de nieuwe, door de onteigening gerealiseerde erfgrans is geplaatst, maar 30 centimeter uit de erfgrans. De onteigeningsgrans liep wel degelijk door een hoek van de garage.

2.14. Tussen partijen staat niet ter discussie dat bij de aan ^{5.1.2E} geboden keuze tussen aanhelen van de garage of sloop daarvan, door laatstgenoemde is gekozen voor de optie sloop. Voorts zijn partijen het erover eens dat de sloop van de garage als onteigeningsgevolg moet worden gezien en dat de waarde van de garage door de gemeente moet worden vergoed. De deskundigen hebben de waarde van de garage in de staat zoals deze op de peildatum was, getaxeerd op € 4.500,=. De Gemeente heeft opgemerkt zich daarmee te kunnen verenigen. ^{5.1.2E} daarentegen heeft zich op het standpunt gesteld dat deskundige Plomp ter gelegenheid van de nadere inspectie een toezegging heeft gedaan dat voor de garage een bedrag van € 10.000,= zou worden aangehouden.

Daargelaten het feit dat Plomp uitdrukkelijk heeft betwist dat hij een toezegging als door 5.1.2E gesteld heeft gedaan, is deze stelling niet relevant voor de beslissing. Immers, de deskundige kan de Gemeente niet zonder meer binden en evenmin is de rechtbank daaraan gebonden. De rechtbank gaat in deze procedure derhalve aan de desbetreffende stelling voorbij. Nu geen andere argumenten naar voren zijn gebracht waarom niet kan worden uitgegaan van het door de deskundigen getaxeerde bedrag van € 4.500,=, zal de rechtbank het genoemde bedrag aanhouden.

2.15. 5.1.2E is opgemerkt dat de door de deskundigen getaxeerde waarden van de schuur en de schapenstal alleszins redelijk zijn te noemen. De Gemeente heeft zich ter zitting op het standpunt gesteld dat zij zich met het advies van de deskundigen kan verenigen. Deze beide posten staan derhalve niet ter discussie, zodat de rechtbank van de door de deskundigen getaxeerde waarden uitgaat. De waarde van de opstallen wordt conform het advies van de deskundigen vastgesteld op € 15.750,=.

de bomen op het onteigende

2.16. 5.1.2E is voorts aangevoerd dat door de deskundigen ten onrechte geen rekening is gehouden met de waarde van 6 reeds verwijderde en 4 nog te verwijderen bomen. De waarde van deze bomen is door de door van Maarseveen ingeschakelde deskundige ir. 5.1.2E RT van Agrivesta (hierna: Wennekes) op basis van de zogenaamde 'methode Raad' begroot op € 11.777,=.

2.17. De deskundigen hebben ter zitting hun advies nader toegelicht dat de stelling van 5.1.2E niet correct is. Volgens de deskundigen is met € 15,= per m2 al van een maximale waarde van de grond uitgegaan en moeten bij een dergelijke prijs de bomen in dit bedrag inbegrepen worden beschouwd. Het is een all-in prijs, waarbij de opbrengst van het hout strekt ter dekking van de kosten van het verwijderen van de bomen door de aannemer en in de praktijk met gesloten beurzen wordt afgerekend. Wennekes heeft ter zitting beaamd dat dit een gangbare praktijk is. Gelet op deze toelichting, die volgens Wennekes correct is, gaat de rechtbank uit van een all-in prijs en wordt geen aparte schadecomponent opgenomen voor de bomen op het onteigende.

toegangspoort Rijndijk

2.18. 5.1.2E heeft opgemerkt dat de deskundigen ten onrechte geen waarde hebben toegekend aan de weggevallede toegangspoort (en ingekorte afrastering) naar de Rijndijk. De deskundigen hebben in hun advies overwogen dat deze poort geen te vergoeden waarde heeft, omdat deze niet meer werd gebruikt om redenen die niets met de onteigening te maken hebben en herstel van het gebruik niet valt te verwachten. Ter zitting is dit advies niet ter discussie gesteld.

2.19. De rechtbank is mede op basis van het advies van de deskundigen van oordeel dat op dit punt geen sprake is van te vergoeden schade. Het hek werd al lang niet meer gebruikt en voor zover het nog een functie had was dat hooguit de functie van erfafscheiding. De erfafscheiding is voorzien van nieuw hekwerk. Er is dus geen schade.

Tussenconclusie

2.20. De tussenconclusie op grond van het voorgaande luidt dat de rechtbank de deskundigen volgt waar zij de waarde van het onteigende taxeren op afgerond € 100.000,=.

Waardevermindering van het overblijvende

het zomerhuis

2.21. Partijen kunnen zich beiden verenigen met het advies van de deskundigen omtrent de waardevermindering van het zomerhuis, zodat de rechtbank dat advies zal volgen en de waardevermindering op dit punt zal vaststellen op € 20.000,=.

de zuidelijke overhoek

2.22. Dat de zuidelijke overhoek van 251 m2 door de onteigening een waardevermindering ondergaat tot een waarde van € 4,= per m2, zoals de deskundigen hebben getaxeerd, is door partijen niet ter discussie gesteld. Wennekes gaat namens Van Maarseveen uit van een oorspronkelijke waarde van € 27,50 per m2. Dit uitgangspunt houdt echter geen stand nu hiervoor de waarde is vastgesteld op € 15,= per m2. De waardevermindering van de overhoek wordt gelet op het voorgaande berekend op basis van $251 \text{ m}^2 \times (\text{€ } 15,= \text{ min € } 4,=)$ en komt neer op € 2.760,=.

2.23. 5.1.2E heeft voorts aan de orde gesteld dat zij verlangt dat voor de zuidelijke overhoek, die door de onteigening ontstaat, een deugdelijke ontsluiting en hekwerk worden gecreëerd. De Gemeente heeft zich op het standpunt gesteld dat hier sprake is van misbruik van recht door 5.1.2E 5.1.2E. Zij heeft een goed aanbod gedaan om de zuidelijke overhoek van 5.1.2E over te nemen. Deze wil slechts op dat aanbod ingaan als de Gemeente bereid is een andere regeling dan de huidige - gebaseerd op een huurrelatie - te treffen voor de toegang over gemeentegrond naar het perceel van 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E. 5.1.2E probeert de Gemeente op kosten te jagen en maakt met haar standpunt misbruik van recht, aldus de Gemeente. De Gemeente wenst dit standpunt door de rechtbank getoetst te zien.

2.24. De rechtbank stelt voorop dat een grondeigenaar recht heeft op ontsluiting van een terrein dat door de onteigening onbereikbaar dreigt te worden. Het enkele feit dat er goede aanbiedingen zijn gedaan om de grond te kopen, welke niet zijn geaccepteerd, maakt dit niet anders. Dit zou wellicht anders kunnen zijn indien de kosten van ontsluiting disproportioneel zijn in verhouding tot het zeer zwaarwegende belang bij het behoud van eigendom. Dat van een dergelijke uitzonderlijke situatie sprake is, is onvoldoende gesteld en evenmin anderszins gebleken. De Gemeente heeft bovendien uiteengezet dat zij de ontsluiting van de overhoek kan realiseren via een haar in eigendom toebehorend naastgelegen perceel. Uit het voorgaande volgt dat hier naar het oordeel van de rechtbank geen sprake is van misbruik van recht. De rechtbank heeft er nota van genomen dat de Gemeente ter zitting heeft toegezegd dat zij, in het geval dit het oordeel is van de rechtbank, een ontsluiting van de overhoek zal creëren via haar grond.

2.25. Wat betreft de afrastering heeft te gelden dat 5.1.2E aanspraak heeft op nieuwe afrastering op de gehandhaafde buitengrenzen voor zover deze eerder ook al

aanwezig was en door de onteigening teniet is gegaan. Dat dit het geval is, is echter gesteld noch gebleken. Voor zover niet eerder afrastering op deze buitengrenzen stond, is de eventuele wens tot afrastering geen onteigeningsgevolg.

Anders is dit waar het de afrastering van de nieuwe erfgrans betreft tussen de zuidelijke overhoek en de trambaan. Op die erfgrans heeft 5.1.2E aanspraak op afrastering bij wijze van verkeersvoorziening. De deskundigen hebben ter zitting gezegd dat er langs de gehele trambaan als veiligheidsvoorziening een hek komt. Dit is door geen van partijen weersproken, zodat de rechtbank de juistheid daarvan aanneemt. Met de deskundigen gaat de rechtbank ervan uit dat de Gemeente zal bewerkstelligen dat een dergelijke afrastering wordt verwezenlijkt.

de woning

2.26. 5.1.2E heeft zich op het standpunt gesteld dat de onteigening ook een waarde verminderend effect heeft op haar woonhuis. Zij wijst op een toename van de geluidsbelasting, op een verhoging van het talud en - daardoor - op een vermindering van het uitzicht vanuit de woning.

2.27. De deskundigen hebben geadviseerd dat geen sprake is van een waardevermindering van het woonhuis. Zij hebben op dit punt in hun advies betrokken dat het perceel van 5.1.2E voorafgaand aan de onteigening reeds langs de spoorbaan lag. Het onteigende of een deel daarvan zal worden gebruikt voor verbreding van het voorafgaand aan de onteigening reeds bestaande talud. Het gaat om een talud met een beperkte hoogte. Door de afstand tussen het woonhuis en het talud heeft de verbreding daarvan geen invloed op de waarde van het woonhuis. Datzelfde geldt voor de toename van de geluidsbelasting door de aanleg van de trambaan. De deskundigen nemen als uitgangspunt dat de geluidsoverlast de geldende normen niet te boven zal gaan, omdat in dat geval maatregelen worden genomen. Bij dat uitgangspunt zal een hogere intensiteit van het verkeer over de rails geen prijsdrukkend effect hebben op een objectieve koper.

2.28. De rechtbank acht het advies van de deskundigen en de daaraan ten grondslag liggende motivering juist. Terecht hebben de deskundigen onderkend dat een hogere intensiteit van het verkeer over de rails door van Maarseveen zelf, als huidige bewoner, als bezwaarlijk kan worden ervaren, evenals de verbreding van het talud. Echter, terecht hebben de deskundigen eveneens erop gewezen dat de subjectieve beleving van de onteigende niet de maatstaf is die hier gehanteerd moet worden. Dat het woonhuis een waardevermindering zal ondergaan is, gegeven deze toelichting van de deskundigen, door 5.1.2E onvoldoende onderbouwd. De rechtbank volgt het advies van de deskundigen en zal voor dit onderdeel geen schadepost vaststellen.

vervallen uitweg naar de Rijndijk

2.29. Tot slot heeft 5.1.2E nog aangevoerd dat haar door de onteigening definitief de uitwegmogelijkheid naar de Rijndijk is ontnomen.

De deskundigen hebben hieromtrent geadviseerd dat reeds de vraag is of hier sprake is van een onteigeningsgevolg, maar dat, los daarvan, geen sprake is van schade. De uitweg werd sinds 1982 niet gebruikt en er was geen enkele reden te denken dat deze uitweg heropend zou worden.

2.30. De rechtbank overweegt allereerst dat tussen partijen niet ter discussie staat dat geen sprake was van een beschreven erfdienstbaarheid ter plaatse en dat evenmin ter

discussie staat dat sinds 1982 geen gebruik meer is gemaakt van deze weg, omdat gebruik daarvan niet (langer) werd toegestaan door de private eigenaren van de weg. Naar het oordeel van de rechtbank is het feit dat 5.1.2E niet meer naar de Rijndijk kan uitwegen geen onteigeningsgevolg, noch is sprake van enige schade. Aan deze stelling van 5.1.2E gaat de rechtbank dan ook voorbij.

Overige bijkomende schade

2.31. Met de geadviseerde overige bijkomende schade ten bedrage van € 200,= kunnen partijen zich verenigen, zodat de rechtbank deze post zal overnemen.

Tussenconclusie

2.32. Gelet op alle voorgaande overwegingen komt de rechtbank tot de slotsom dat aan 5.1.2E de volgende schadeposten moeten worden vergoed tot na te noemen bedragen:

• waarde van het onteigende	€ 100.000,=
• waardevermindering van het overblijvende	€ 22.760,=
• bijkomende schade	€ 200,=
Totaal, afgerond:	€ 123.000,=

In het tussenvonnis van 26 september 2012 heeft de rechtbank het door de Gemeente aan 5.1.2E te betalen voorschot bepaald op 90% van het door de Gemeente gedane aanbod voor het te onteigenen perceelsgedeelte, zijnde een bedrag van € 118.170,=. Zoals vermeld in de brief van 23 mei 2013 (productie 1 bij de brief van 22 november 2013 van mr. 5.1.2E) en besproken ter zitting, heeft 5.1.2E geweigerd het voorschot in ontvangst te nemen en is het genoemde bedrag door de Gemeente in de Consignatiekas gestort. Deze kas wordt beheerd door het Ministerie van Financiën. 5.1.2E heeft een vordering op het Ministerie van Financiën om tot uitkering van de geconsigneerde gelden over te gaan.

2.33. De rechtbank volgt de deskundigen waar deze adviseren dat voornoemd bedrag nog moet worden vermeerderd met de schade die van Maarseveen lijdt door het gemis van het bedrag waarmee de schadeloosstelling het voorschot te boven gaat. Onder verwijzing naar hetgeen hiervoor onder 2.7 is overwogen wordt dit bedrag vastgesteld op 2,5% van (€ 123.000,= min € 118.170,= is) € 4.830,= op jaarbasis vanaf 22 november 2012 tot de datum van dit vonnis. Vanaf laatstgenoemde datum tot aan de dag van de voldoening zal hierover de wettelijke rente verschuldigd zijn.

Kosten van ingeschakelde bijstand

2.34. 5.1.2E heeft vergoeding gevorderd van kosten van deskundige en juridische bijstand. Ter onderbouwing van die kosten heeft zij bij brief van 9 december 2013 van mr. 5.1.2E facturen met urenspecificaties overgelegd van de door haar ingeschakelde deskundige Wennekes tot een totaalbedrag van € 12.474,10 inclusief BTW en verschotten. Bij diezelfde brief heeft zij voorts facturen en urenspecificaties overgelegd van de achtereenvolgens door haar ingeschakelde advocaten, tot een totaalbedrag van € 86.776,94 inclusief BTW en verschotten.

2.35. Namens de Gemeente heeft mr. De Snoo bij brief van 12 december 2013 op deze kostenopgaven gereageerd. De Gemeente stelt zich op het standpunt dat de kostenopgave van ^{5.1.2E} de dubbele redelijkheidstoets - inhoudende dat het maken van de kosten en ook de omvang daarvan redelijk moet zijn - niet kan doorstaan. Zij had bij het maken van de kosten moeten inschatten of de kosten in verhouding staan tot het belang van de zaak en de goede en kwade kansen die daarmee samenhangen. Zij had daarbij moeten meewegen de kans, die is gerealiseerd, dat de schadeloosstelling vrijwel gelijk zou zijn aan hetgeen de Gemeente voorafgaand aan de procedure heeft aangeboden.

De Gemeente wijst ook op het grote aantal wisselingen van advocaat met alle kosten van dien, op de combinatie van advocaatkosten met de opgevoerde kosten van Wennekes en op een aantal opgenomen posten die blijkens de omschrijving geen betrekking hebben op de onderhavige zaak (maar op een geschil met Prorail dan wel andere partijen).

2.36. De rechtbank stelt voorop dat zij geen aanleiding ziet om, ondanks het gegeven dat minder wordt toegewezen dan bij wege van schadevergoeding door de Gemeente is aangeboden, af te wijken van het in artikel 50 lid 1 OW gehanteerde uitgangspunt dat de kosten van het proces voor rekening van de onteigenende partij komen. Artikel 50 lid 1 OW ziet op het gehele proces, zodat ook de kosten gemaakt in de fase dat verweer wordt gevoerd tegen de onteigening als zodanig, voor genoemde partij komen. Daaraan doet in deze zaak niet af dat ^{5.1.2E} in die fase in het ongelijk is gesteld, nu dat niet het criterium is van genoemd artikellid. Dit gegeven kan hooguit een rol spelen bij de toepassing van lid 3 van genoemd artikel, te weten wanneer de rechtbank in de omstandigheden van het geval aanleiding ziet om de verwerende partij in de kosten van het proces te veroordelen. Nu geen bijzondere omstandigheden zijn gesteld ziet de rechtbank geen aanleiding om af te wijken van voornoemd uitgangspunt.

2.37. Voor wat betreft de omvang van de gepresenteerde kosten is van belang dat diverse factoren hebben bijgedragen aan de hoogte daarvan. Zo heeft het meermalen wisselen van advocaat naar het oordeel van de rechtbank kostenverhogend gewerkt. De Gemeente voert ook terecht aan dat de kosten van deskundige bijstand "communicerende vaten" vormen met de kosten van juridische bijstand, in die zin dat de deskundige in beginsel de jurist werk uit handen neemt en geen "dubbeling" hoort op te treden. Verder overweegt de rechtbank dat niet alle specificaties zonder nadere toelichting, die ontbreekt, goed zijn te duiden en dat diverse posten evident betrekking hebben op andere zaken dan deze procedure.

Mr. Van Dijk heeft zelf reeds de juridische kosten betiteld als "aanzienlijk" en heeft daarvoor mede als verklaring gegeven dat de onteigening zijn cliënte emotioneel zwaar treft, waardoor zij verhoudingsgewijs veelvuldig een beroep heeft gedaan op haar advocaat. De rechtbank overweegt in dit verband dat bij een onteigening op zich in de lijn der verwachting valt dat mensen daar emotioneel op reageren, maar dat dit niet tot buitensporige kosten mag leiden, althans dat die kosten niet alle ten laste van de onteigenende partij behoeven te komen. Van een onteigende partij en - met name ook - de door deze ingeschakelde deskundigen mag worden verwacht dat zij de kosten en de baten in het oog houden en zo efficiënt mogelijk werken. ^{5.1.2E} heeft niet duidelijk kunnen maken dat de aard, omvang en complexiteit van deze onteigening de inzet van alle gepresenteerde deskundige en juridische ondersteuning rechtvaardigt. Niet uitgevlakt mag worden dat door de Gemeente een passend aanbod is gedaan en een kosten-batenanalyse behoort alsdan gemaakt te worden.

Alles afwegende komt de rechtbank tot de slotsom dat zij het juist acht een bedrag van

€ 12.474,10 inclusief BTW voor vergoeding in aanmerking te brengen voor de kosten van deskundige bijstand en een bedrag van € 30.000,= inclusief BTW voor de kosten van juridische bijstand.

2.38. De Gemeente wordt tevens veroordeeld het door 5.1.2E verschuldigde griffierecht te vergoeden. Het door 5.1.2E verschuldigde griffierecht zal door de griffier definitief worden vastgesteld op een bedrag van € 1.436,=.

Kosten van de deskundigen

2.39. De Gemeente dient de kosten van de door de rechtbank benoemde deskundigen te dragen. De deskundigen hebben bij brief van 6 december 2013 met bijlagen voorgesteld hun totale kosten te begroten op € 34.575,36.

2.40. Bij voornoemde brief van 12 december 2013 heeft de advocaat van de Gemeente op de kosten van de deskundigen gereageerd. De Gemeente heeft geen andere opmerking dan dat het haar verbaast dat deze kosten niet alle van een specificatie zijn voorzien, maar dat zij daar thans geen punt van wenst te maken.

2.41. Bij brief van 11 december 2013 hebben de deskundigen het voorstel voor hun kostenbegroting nog enigszins naar beneden bijgesteld tot € 33.123,42, als gevolg van een wijziging met betrekking tot de verwerking van de omzetbelasting. Gelet op voornoemd standpunt van de Gemeente zal de rechtbank de kosten van de deskundigen begroten conform het voorstel van de deskundigen, derhalve op een bedrag van € 33.123,42.

Kosten van advertenties

2.42. Gelet op het bepaalde in artikel 50 lid 5 Ow komen de kosten van bekendmaking, tot op heden begroot op € 450,-, voor rekening van de onteigenende partij. Nu deze kosten door de griffier van deze rechtbank worden voorgeschoten, zal de rechtbank derhalve als na te melden beslissen.

3. De beslissing

De rechtbank

3.1. bepaalt het bedrag van de totaal door de Gemeente aan 5.1.2E verschuldigde schadeloosstelling voor de bij vonnis van 26 september 2012 uitgesproken onteigening op € 123.000,=;

3.2. veroordeelt de gemeente om tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan 5.1.2E als schadeloosstelling pro resto te voldoen een bedrag van € 4.830,=, te vermeerderen met een rentevergoeding over dit bedrag van 2,5% per jaar vanaf 22 november 2012 tot heden, welk totaalbedrag vermeerderd dient te worden met de wettelijke rente vanaf heden tot aan de dag van de voldoening;

3.3. veroordeelt de Gemeente in de proceskosten, tot op deze uitspraak aan de zijde van ^{5.1.2E} [REDACTED] begroot op een bedrag van € 1.436,= aan griffierecht en een bedrag van € 30.000,= voor salaris advocaat, alsmede in de kosten van de door ^{5.1.2E} [REDACTED] ingeschakelde deskundige, tot op deze uitspraak begroot op € 12.474,10;

3.4. bepaalt dat de Gemeente de kosten van de door de rechtbank benoemde deskundigen, tot op deze uitspraak begroot op € 33.123,42, dient te voldoen;

3.5. bepaalt dat de Gemeente aan de griffier van deze rechtbank zal voldoen de kosten van de hierna te vermelden plaatsing in het nieuwsblad. De gemeente zal van de griffier daartoe een acceptgiro ontvangen;

3.6. bepaalt dat de griffier een afschrift van dit vonnis dient toe te zenden aan de deskundigen;

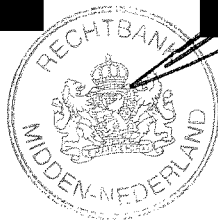
3.7. wijst af het meer of anders gevorderde;

3.8. wijst het Algemeen Dagblad/Utrecht Nieuwsblad aan als nieuwsblad waarin de griffier dit vonnis bij uittreksel zal doen plaatsen.

Dit vonnis is gewezen door mr. M.J. Slootweg, mr. D.C.P.M. Straver en mr. A.R. Creutzberg en in het openbaar uitgesproken op 30 december 2013.

^{5.1.2E} [REDACTED]

^{5.1.2E} [REDACTED]



VOOR GROSSE
DE GRIFFIER VAN DE RECHTBANK
MIDDEN-NEDERLAND



Rechtbank Midden-Nederland

Locatie: Utrecht

Zaak/Rolnummer: 323331 / HA ZA 12-677

Grondplannummer: 51

Onteigening Gemeente Utrecht 5.1.2E

5.1.2E

ONTWERP-ADVIES VAN DESKUNDIGEN

inzake:

DE GEMEENTE UTRECHT,

zetelende te Utrecht,

eiseres,

behandelend advocaat: 5.1.2E

tegen:

5.1.2E

5.1.2E

wonende te Utrecht,

gedaagde,

advocaat: 5.1.2E

De ondergetekenden:

1. [5.1.2E] advocaat te Amsterdam,
2. [5.1.2E] rentmeester te Woudenberg,
3. [5.1.2E] makelaar te Nieuwegein

tot deskundigen overeenkomstig de Onteigeningswet benoemd in voormelde zaak, waarin bij beschikking d.d. 28 maart 2012 van de Rechtbank Utrecht deskundigenonderzoek is gelast;

verklaren:

dat zij op 10 mei 2012 in tegenwoordigheid van de Rechter-Commissaris Mr M.J. Slootweg, de ligging en de gesteldheid van de onroerende zaak die in het Koninklijk Besluit van 7 november 2011, nummer 11.002619 als volgt is omschreven:

Nr Grond- plan	Te onteigenen grootte ha a ca	Van het perceel bij het kadaster bekend Gemeente Catharijne			
		als	ter grootte van ha a ca	sectie en nummer	ten name van
51	56 05	Wonen (recreatie) Terrein (grasland)	2 25 10	O 268	1/1 eigendom: [5.1.2E] [5.1.2E] [5.1.2E] [5.1.2E] Gehuwd met [5.1.2E] [5.1.2E] Utrecht

overeenkomstig art. 54a O.W. e.v. hebben opgenomen;

dat zij op de hieronder aan te voeren gronden tot de conclusie zijn gekomen dat aan gedaagde moet worden toegelegd voor de schade, te veroorzaken door de onteigening ten behoeve van de Gemeente Utrecht van voormelde onroerende zaak: EUR 123.000,-- te verhogen met 2,5% rente over EUR 4.830,-- vanaf 22 november 2012 tot de dag van het overeenkomstig art. 54t O.W. te wijzen vonnis over welk totale bedrag, verminderd met het uitbetaalde voorschot, de wettelijke rente verschuldigd is vanaf de datum van het te wijzen vonnis tot de voldoening.

HOOFDSTUK I: INLEIDING

De raad van de gemeente Utrecht heeft 5.1.2E 5.1.2E bij besluit van 4 november 2010 verzocht om over te gaan tot aanwijzing ter onteigening ten name van de gemeente Utrecht van onder meer bovengenoemde onroerende zaak.

Deze onroerende zaak is begrepen in het bestemmingsplan 'HOV Om de Zuid' van de gemeente Utrecht. Op de gronden gelegen in het plangebied van dit bestemmingsplan moet een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding tussen Utrecht CS en De Uithof worden gerealiseerd in de vorm van vrij liggende trambanen. Hiermee wordt voorzien in de sterk groeiende vervoersbehoefte tussen de in De Uithof gelegen universiteitscomplexen en Utrecht CS, met inbegrip van de bediening van de daartussen gelegen wijken.

A. TER-VISIE-LEGGING

De ter-visie-legging der stukken ingevolgt art. 78 O.W. heeft plaatsgehad vanaf 25 maart 2011.

B. OMSCHRIJVING

Het onteigende bestaat uit een langwerpige gevormde strook aan de zuidwestelijke zijde van het perceel van gedaagde. Een langwerpige strook binnen het onteigende is ook, voorwaardelijk, ten name van ProRail ter onteigening aangewezen. Deze voorwaardelijke aanwijzing staat aan de onderhavige onteigening niet in de weg. Op het onteigende staan een schaphok en een eenvoudige houten schuur. Op de onteigeningsgrens staat een garagebox welke voor ca. 1/3 deel op het onteigende en overigens op het overblijvende staat. Het onteigende en het perceel waarvan het deel uitmaakt wegen over percelen van eiseres uit op de Koningsweg in de gemeente Utrecht. Het onteigende is plaatselijk bekend als Koningsweg 135c.

C. GEBRUIK

Op bovengenoemde datum van ter-visie-legging was het onteigende bij gedaagde in gebruik als erf met daaraan dienstige opstallen en als hobbymatig te gebruiken grasland met schaphok behorende bij haar woning op het overblijvende.

D. OVERBLIJVENDE

Het overblijvende bestaat uit het niet onteigende gedeelte van perceel O268. Dit overblijvende bestaat voor het overgrote deel uit een driehoekig gevormd perceelsgedeelte waarop het woonhuis van gedaagde met erf en enkele opstallen en het merendeel van het grasland. Het overblijvende bestaat voorts uit een driehoekig perceelsgedeelte met een oppervlakte van 251m², eveneens deel van het grasland, in de uiterste zuidpunt van het overblijvende. Dit overblijvende is voorwaardelijk ter onteigening ten name van ProRail aangewezen. Ook een strook welke het overige overblijvende grasland doorsnijdt is voorwaardelijk ter onteigening ten name van ProRail aangewezen.

Tot het overblijvende behoren voorts de percelen Utrecht O 143, 145 en 147. Deze percelen worden van het perceel O 268 gescheiden door de Oud Wulverbroekwetering. Dit overig overblijvende is als grasland in gebruik.

E. VERVROEGDE ONTEIGENING

Eiseres heeft gebruik gemaakt van haar recht de vervroegde onteigening overeenkomstig art. 54g e.v. O.W. te verlangen. Bij vonnis d.d. 26 september 2012 heeft de Rechtbank de vervroegde onteigening uitgesproken, daarbij het voorschot voor gedaagde bepalend op EUR 118.170,--.

Op 22 november 2012 is het onteigeningsvonnis in de openbare registers ingeschreven.

F. AANBOD

De door eiseres overeenkomstig art. 22 der Onteigeningswet aan gedaagde als schadeloosstelling aangeboden som bedraagt EUR 131.300,--.

G. BIJKOMEND AANBOD

Eiseres heeft bij notawisseling het navolgende medegedeeld met betrekking tot een bijkomend aanbod tot overneming:

Verder heeft de Gemeente in dit finaal aanbod aanvullend een bedrag van EUR 2.510,-- aangeboden voor de overblijvende hoek op het perceel van mevrouw ^{5.1.2E} ter grootte van 251 m2. Dit aanvullende aanbod is gedaan om mevrouw ^{5.1.2E} tegemoet te komen. Bij verwerving van de overhoek zal deze aan ProRail – de overhoek is ten behoeve van ProRail ter onteigening aangewezen – worden doorgeleverd. De grond van

de overblijvende hoek is aan te merken als recreatiegrond waarvoor hier ook het tarief van EUR 10,-/m2 is gehanteerd. Het aanbod is gebaseerd op het taxatierapport van ProRail (bijlage 9).

H. ONTWERP-RAPPORT

Deskundigen doen overeenkomstig bij de notawisseling gemaakte afspraken hun rapport doen voorafgaan door een ontwerprapport.

HOOFDSTUK II: WAARDE

Vorm en ligging

1. Voor de vorm en ligging van het onteigende verwijzen deskundigen naar de grondplantekening welke eiseres bij gelegenheid van de notawisseling heeft overgelegd. Een gedeelte van de grondplantekening is aan dit advies gehecht (**Bijlage 1**). Het onteigende is daarop aangeduid met het aan het onteigende toegekende grondplannummer 51.
2. Deskundigen voegen voorts bij dit advies een uittreksel uit de kadastrale kaart (**Bijlage 2**). Deze geeft de situatie voorafgaande aan de onteigening weer. Het woonhuis van gedaagde en de overige opstallen zijn op de kadastrale kaart ingetekend (perceel O 268). Deskundigen voegen voorts bij dit advies een kopie van de door eiseres bij brief van 4 juni 2012 overgelegde overzichtstekening A36.984 van de gemeente Utrecht (**Bijlage 3**). Ook op deze bijlage zijn het woonhuis van gedaagde en de overige opstallen op onteigende en overblijvende aangegeven. Voorts zijn op deze tekening de grenslijnen aangegeven van hetgeen de gemeente onteigent ten behoeve van de HOV baan, namelijk het perceelsgedeelte tussen de groene lijnen en

hetgeen ProRail nodig heeft ten behoeve van verbreding van de spoorlijn. Hetgeen ProRail nodig heeft ligt deels op hetgeen ook thans al onteigend wordt ten behoeve van de HOV baan en is op de tekening gearceerd aangegeven. Hetgeen ProRail voorts nog nodig heeft is de met rode lijnen aangegeven strook grond welke het onteigende verbindt met de Oud Wulverbroekwetering.

Deskundigen voegen bij dit advies voorts een versie van de aankooptekening welke is geprojecteerd op een luchtfoto. De uitweg naar de Koningsweg voert, op de tekening zichtbaar, vanaf het midden van de noordoostelijke zijde van het perceel van gedaagde in noordnoordoostelijke richting in de richting van de Koningsweg.

Opstallen

3. Op 10 december 2012 heeft deskundige 5.1.2E het onteigende en het overblijvende nader opgenomen.

Bij deze aanvullende opname is geconstateerd dat de navolgende, hiervoor al genoemde opstallen in de onteigening zijn betrokken:

- een eenvoudig houten met pannen gedekt schaphok
- een eenvoudige vervallen houten schuur met golfplaat gedekt
- een prefab garagebox.

Foto's van de aanvullende opname zijn bijgevoegd (**Bijlage 4**). Op de foto van de achtergevels van de garagebox (dit is de foto welke overwegend een grijs vlak weergeeft) is een gele krijstreep te zien welke aangeeft waar de nieuwe erfgrans deze opstal raakt. De grens loopt er schuin doorheen zodat circa een/derde van de oppervlakte in de onteigening valt.

De houten schuur werd gebruikt voor het stallen van enkele oudere niet aanstonds bruikbare automobielen.

Een als het zomerhuis aangeduide opstal wordt niet door de onteigening geraakt.

Bestemmingen en plan voor het werk

4. Het onteigende ligt in het plangebied van het bestemmingsplan HOV Om de Zuid, vastgesteld bij raadsbesluit van 29 juni 2010 en op 13 juli 2011 onherroepelijk geworden. In dit plan heeft het onteigende een verkeersbestemming.
5. Eiseres heeft bij notawisseling de navolgende toelichting gegeven op het plan voor het werk:

De Gemeente werkt samen met het openbaar lichaam Bestuur Regio Utrecht aan de realisatie van het project Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV). Een hieruit voortvloeiend project is het project HOV Om de Zuid dat als doel heeft de bereikbaarheid van de Uithof, leefbaarheid van de binnenstad en de kwaliteit van het openbaar vervoer te verbeteren. De HOV Om de Zuid betreft een trambaan die loopt vanaf station Utrecht Centraal langs het spoor, via de Laan van Maarschalkerweerd in de richting van de Uithof.

en

Een deel van het HOV Om de Zuid-tracé ligt parallel aan het treinspoor lopend tussen station Utrecht Centraal en Houten. In het kader van het spoorproject VleuGel (Vleuten-Geldermalsen) / RSS (Randstadspoor) zal dit treinspoor door ProRail B.V. ('ProRail') worden uitgebreid met twee extra spoorbanen. Omwille van een optimale, efficiënte uitvoering, zijn de Gemeente en ProRail overeengekomen beide projecten zoveel mogelijk gelijktijd uit te voeren.

De ten behoeve van de Gemeente ter onteigening aangewezen gronden op het perceel van mevrouw 5.1.2E zullen, nadat deze zijn voorbelast, door de Gemeente worden gebruikt om de HOV-trambaan aan te leggen.

ProRail heeft voor de verbreding van het spoor c.a. andere gedeelten van het perceel van mevrouw 5.1.2E nodig. Bij Koninklijk Besluit van 25 februari 2012, nummer 12.000400, gepubliceerd in de Staatscourant van 2 april 2012 nr. 4849, heeft de Kroon deze gronden ter onteigening ten name van ProRail aangewezen. ProRail zal deze gronden onder meergebruiken ten behoeve van de realisatie van een toegangsweg en voor het aanleggen van een opstelstrook ten behoeve van calamiteitenverkeer.

Pogingen welke eiseres en ProRail hebben verricht tot gezamenlijke verwerving van hetgeen ten laste van gedaagde voor deze beide werken nodig is hebben tot nog toe niet tot resultaat geleid.

6. Het overblijvende ligt in het plangebied van het Bestemmingsplan Maarschalkerweerd, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Utrecht d.d. 30 juni 1977, gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht d.d. 26 april 1978 en goedgekeurd door de Kroon op 24 december 1980. Een deel van het overblijvende ligt in het niet goedgekeurde gedeelte van dit bestemmingsplan.
7. Op het gedeelte van het overblijvende dat ligt in het goedgekeurde gedeelte van het bestemmingsplan Maarschalkerweerd rust de bestemming kwekerijen – tuinderijen. Op het gedeelte van het overblijvende dat ligt in het niet goedgekeurde gedeelte van het bestemmingsplan zijn de bepalingen van toepassing van Uitbreidingsplan Maarschalkerweerd, vastgesteld door de Raad van de gemeente Utrecht op 31 oktober 1963. Op dit overblijvende rust de bestemming Sport en Spel. Ook aan de bij het bestemmingsplan Maarschalkerweerd op het overblijvende toegelaten fiets- en wandelroute is goedkeuring onthouden.

Deskundigen voegen bij dit advies een ingekleurde kopie van de onteigeningstekening waarop de geldende bestemmingen zijn ingetekend (**Bijlage 5**). Wegens het van kracht worden van het bestemmingsplan HOV Om de Zuid gelden de aangeduide bestemmingen nog immer voor het overblijvende en geldt voor het op deze tekening gearceerd aangeduide gedeelte van perceel O 268 de al eerder genoemde verkeersbestemming krachtens het bestemmingsplan HOV Om de Zuid.

8. Voortzetting van het gebruik ten behoeve van de voorgaande bestemmingen is onder de gebruikelijke beperkingen toegelaten krachtens de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan HOV Om de Zuid.

Bodemverontreiniging

9. Aan deskundigen zijn geen feiten medegedeeld of stukken overgelegd die aanleiding geven te veronderstellen dat het onteigende zodanig verontreinigd is dat verontreiniging invloed zou hebben op de waarde voor voortgezet gebruik dan wel voor de waarde ten behoeve van de aan te leggen HOV.

Uitgangspunten taxatie

10. De percelen in het plangebied van Bestemmingsplan HOV Om de Zuid vormen tezamen een niet rendabel complex.
11. Het onteigende ontleent als gevolg hiervan zijn hoogste waarde aan zijn voorgaande bestemmingen in het bestemmingsplan Maarschalkerweerd 1977 en het Uitbreidingsplan in hoofdzaak Maarschalkerweerd 1963 van de gemeente Utrecht. Deskundigen nemen daarbij in aanmerking dat het huidige gebruik van het onteigende door gedaagde krachtens de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan HOV Om de Zuid is toegestaan althans niet door de gemeente zou kunnen worden verhinderd.
12. Gedaagde heeft bij gelegenheid van de nadere opname ermee ingestemd dat de garagebox in zijn geheel wordt gesloopt. Partijen zijn het erover eens dat de sloop van de garagebox als onteigeningsgevolg moet worden beschouwd.

Taxatie

13. Het grasland is in gebruik of in gebruik geweest als paardenwei en/of schapenwei. Het ontleent een hogere waarde dan de waarde naar huidige gebruiksbestemming aan de krachtens bestemmingsplan en uitbreidingsplan

toegelaten bestemmingen als grond in gebruik bij een tuinderij/kwekerij waarbij de oprichting van kassen is toegelaten. Het overige grasland is grond bestemd voor Sport en Spel. Deskundigen hebben zich voor prijzen georiënteerd op recente verkopen in het gebied. Een lijst van verkopen en een perceelskaart worden bij dit rapport gevoegd (**Bijlage 6**). Deskundigen wijzen voorts op de vergelijkingstransacties welke eiseres heeft genoemd in haar descende-nota. Een en ander in aanmerking nemende en zich voorts baserend op hun op kennis en ervaring gebaseerd intuïtief inzicht taxeren deskundigen de waarde van het onteigende grasland als volgt.

Grasland, bestemd voor tuinderij-kwekerij
met de mogelijkheid van kassen

Circa 2.885 m² x EUR 15,--/m² = EUR 43.275,--

Grasland bestemd voor "Sport en Spel"

Circa 2.720 m² x EUR 15,--/m² = EUR 40.800,--

totaal	5.605 m ²		EUR 84.075,--
--------	----------------------	--	---------------

14. Deskundigen taxeren de waarde van de opstallen die door de onteigening voor gedaagde verloren gaan op basis van de kwaliteit van deze opstallen zoals aangetroffen ten tijde van de onteigening als volgt:

- Prefab garage	EUR 4.500,--.
- schuur	EUR 8.750,--
- schapenstal	<u>EUR 2.500,--</u>
- totaal	EUR 15.750,--

15. Deskundigen taxeren de waarde van het onteigende derhalve op EUR 84.075,- + EUR 15.750,-- = EUR 99.825,-- ofwel, afgerond, op EUR 100.000,--

HOOFDSTUK III: WAARDE VERMINDERING OVERBLIJVENDE

16. Door de onteigening ondergaat het zomerhuis een waardevermindering. Bij de taxatie zullen deskundigen in aanmerking nemen dat het zomerhuis niet als woning te boek stond doch dat het incidenteel gebruik voor logeés, recreanten en/of andere zomergasten niet zou worden verhinderd. Deskundigen nemen de zeer eenvoudige kwaliteit van het zomerhuis in aanmerking. De HOV-baan ligt ca. 15 meter dichterbij het zomerhuis dan de bestaande spoorbaan. Deskundigen taxeren de waarde van het zomerhuis met bijbehorend ondergrond tuin en erf voorafgaande aan de onteigening op EUR 30.000,--. Zij taxeren de waarde na de onteigening op EUR 10.000,--. De te vergoeden waardevermindering bedraagt derhalve **EUR 20.000,--**

17. Door de onteigening wordt de zuidelijke overhoek afgesneden. Dit overblijvende wordt daardoor moeilijk bereikbaar. Het aan oostelijke zijde aansluitend gedeelte van perceel 01171 is van de gemeente Utrecht. Deskundigen achten aannemelijk dat de gemeente gezien haar belang bij beperking van de schade van gedaagde haar een voorlopig persoonlijk en zo nodig zakelijk te verzekeren recht van uitweg zal aanbieden. Na onteigening is dit perceel aan te merken als een perceel grasland met enerzijds een iets gunstiger bestemming doch anderzijds ligging in een uithoek. Deskundigen taxeren de waarde van dit overblijvende voorafgaande aan de onteigening evenals de waarde van het aangrenzend grasland op EUR 15,--/m². De waarde na onteigening taxeren deskundigen op EUR 4,--/m². De te vergoeden waardevermindering bedraagt derhalve, afgerond, **EUR 2.760,--**

18. Als gevolg van de afstand tussen HOV baan en het woonhuis van gedaagde zal dit woonhuis geen waardevermindering ondergaan. Deskundigen merken in dit verband op dat de toename van de geluidsbelasting door de aanleg van een trambaan door gedaagde als zittende bewoner wellicht als een nadeel zal worden ervaren. Het gaat hier om een subjectieve beleving. Een gegadigde koper die de voorgaande situatie niet uit eigen waarneming kende zal naar het oordeel van deskundigen voor het woonhuis met erf en bijbehoren na aanleg van het werk evenveel betalen als voordien. Deskundigen merken voor de volledigheid op dat het perceel voorafgaande aan de onteigening reeds langs de spoorbaan lag. Het gaat hier om toename van geluidsbelasting in een situatie waarin reeds een belasting door spoorweggeluid bestond.
19. Het overige overblijvende ondergaat geen waardevermindering. De in totaal wegens waardevermindering overblijvende te vergoeden som bedraagt derhalve EUR 20.000,-- + EUR 2.760,-- = **EUR 22.760,--**.

HOOFDSTUK IV: BIJKOMENDE SCHADE

20. Deskundigen hebben zich de vraag gesteld of aan gedaagde een vergoeding zou moeten worden toegelegd van kosten voor verplaatsing van het zomerhuis. Deskundigen beantwoorden deze vraag ontkennend. Het zomerhuis is nog te gebruiken. De kwaliteit van de inrichting van het zomerhuis doet deskundigen veronderstellen dat het voor gedaagde slechts een beperkt belang heeft waar het gaat om het genot dat zij ontleent aan het gebruik van haar eigendom. Met het oog hierop achten deskundigen onaannemelijk dat gedaagde de kosten van verplaatsing zou maken indien het gebruiksgenot van zomerhuis om andere redenen dan de onteigening beperkt zou worden zoals thans door aanleg van de HOV baan zal gebeuren.

21. Eiseres heeft langs de onteigeningsgrens een voorlopige afscheiding geplaatst. Deskundigen veronderstellen dat eiseres deze afscheiding mede in eigen belang zo nodig door een passende definitieve afscheiding zal vervangen. Er is voor gedaagde geen noodzaak ter zake nog kosten te maken.
22. Gedaagde heeft kosten moeten maken voor het verplaatsen van de in de houten schuur staande automobielen. Deze kosten hebben blijkens de overgelegde factuur **EUR 200,--** inclusief BTW bedragen. Deze kosten behoren als redelijk gemaakt aan gedaagde te worden vergoed.

SAMENVATTING

Deskundigen adviseren dat aan gedaagde behoort te worden toegelegd:

waarde	EUR 100.000,--
vergoeding WVO	EUR 22.760,--
bijkomende schade	<u>EUR 200,--</u>
totaal	EUR 122.960,--
totaal afgerond	EUR 123.000,--

De schade die gedaagde lijdt door het gemis van het bedrag waarmee de schadeloosstelling het voorschot te boven gaat, taxeren deskundigen op jaarbasis op 2,5% van het verschil tussen deze bedragen, te weten EUR 123.000,-- - EUR 118.170,-- = EUR 4.830,-- vanaf 22 november 2012 tot de datum van het ten deze te wijzen vonnis.

Deskundigen noemen pro memorie de aanspraak van gedaagde op vergoeding van haar kosten van juridische en deskundige bijstand.

Uit anderen hoofde lijden gedaagde en/of derde-belanghebbenden geen schade welke in deze onteigening behoort te worden vergoed.

Amsterdam, 22 mei 2013

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

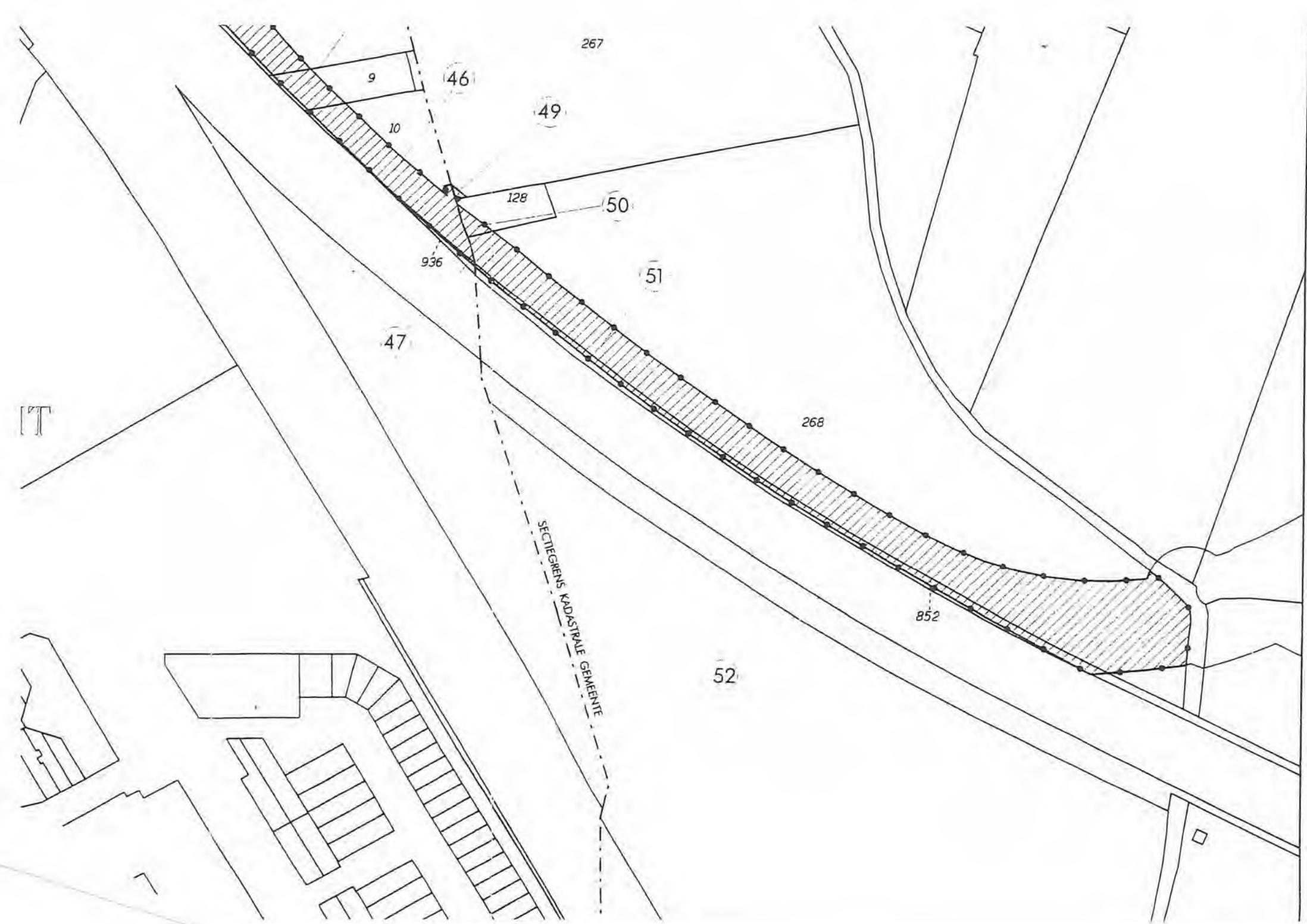
5.1.2E

Namens deskundigen:

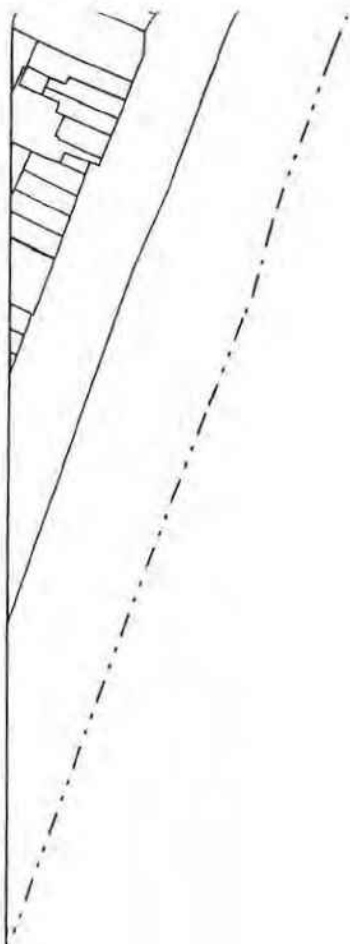
5.1.2E

5.1.2E

BIJLAGE 1



GEMEENTE



TE ONTEIGENEN



NUMMER VAN HET GRONDPLAN



ONTEIGENINGSGRENS / BESTEMMINGSPLANGRENS

Datum wijziging		HOV OM DE ZUID	
		ONTEIGENING	
		StadsOntwikkeling Ruimtelijke Informatievoorziening	
		Get. : 5.1.2E	Dat. : 18-05-2010
		Schaal: 1 : 1750	Gezien:



BLAD III
Grondplantekening

TEK.NR.: A 36.400a -




BIJLAGE 2



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het delabankenrecht.

BIJLAGE 3

GEMEENTE UTRECHT SECTIE O

-  Grenslijn onteigening ProRail (TB-grens)
-  Grenslijn onteigening gemeente (HOV-baan)
-  Onteigeningsoppervlak gemeente (HOV-baan) en ProRail (TB grens)

GEWUJZIGD



Gemeente Utrecht

OVERZICHTSTEKENING

Onteigeningsoppervlak gemeente (HOV-baan) en ProRail (TB grens)

Ruimtelijke informatievoorziening

Formaat: A3

TEKENINGNUMMER

5.1.2E

Datum: 04-06-2012 Schaal: 1:1000

A 36.984

55perabel55

BIJLAGE 4



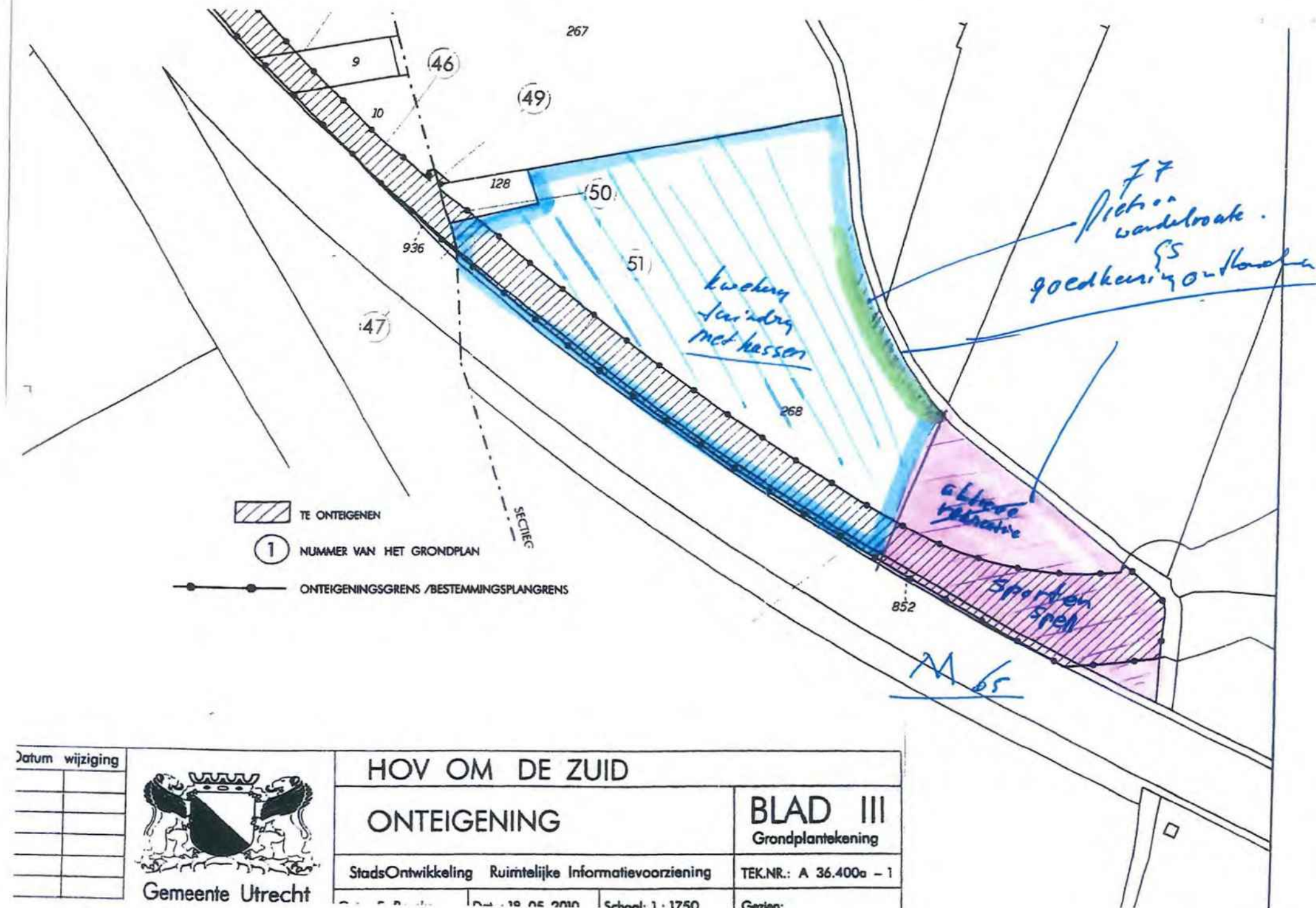








BIJLAGE 5



Datum wijziging	



HOV OM DE ZUID		
ONTEIGENING		BLAD III Grondplanktekening
StadsOntwikkeling Ruimtelijke Informatievoorziening		TEK.NR.: A 36.400a - 1
Gezien:	Datum: 18.05.2010	Schalen: 1 - 1750

BIJLAGE 6

Akte-nummer	Koop/Veiling	Datum	Burgerlijke gemeente	Adres	Perceel	Oppervlakte (m ²)	Koopsom (EUR)	Meer onroerend goed indicatie	Omschrijving	Zakelijk recht code	Belemmering	Vervreemder NNP_code	Verkrijger NNP_code	Familietransactie
4 6251600100	K	31-01-2013	BUNNIK	ACHTERDK 00000	BNK02B 00824G0000	1590	155.750	J	TERREIN (GRASLAND)	VE	LIV	NV	PR	N
4 6251600100	K	31-01-2013	BUNNIK	ACHTERDK 00000	BNK02B 00823G0000	18230	155.750	J	TERREIN (GRASLAND)	VE	LIV	NV	PR	N
4 6251600100	K	31-01-2013	BUNNIK	TURELUURWG 00000	BNK02A 06019D0001	28	155.750	J	WATER	VE	LIV	NV	PR	N
4 6228300034	K	11-12-2012	BUNNIK	ACHTERDK 00000	BNK02B 00869G0000	17935	1.690.000	J	TERREIN (GRASLAND)	VE	LIV	BV		N
4 6228300034	K	11-12-2012	BUNNIK	ACHTERDK 00000	BNK02B 00927G0000	9680	1.690.000	J	TERREIN (GRASLAND)	VE	LIV	BV		N
4 6228300034	K	11-12-2012	BUNNIK	ACHTERDK 00000	BNK02B 00928G0000	6850	1.690.000	J	TERREIN (GRASLAND)	VE	LIV	BV		N
4 6228300034	K	11-12-2012	BUNNIK	ACHTERDK 00000	BNK02B 00867G0000	16835	1.690.000	J	TERREIN (AKKERBOUW)	VE	LIV	BV		N
4 6228300034	K	11-12-2012	BUNNIK	RYSBRUGGERWG 00000	BNK02B 00248G0000	27820	1.690.000	J	TERREIN (GRASLAND)	VE	LIV	BV		N
4 6228300034	K	11-12-2012	BUNNIK	RYSBRUGGERWG 00000	BNK02B 00863G0000	15900	1.690.000	J	TERREIN (GRASLAND)	VE	LIV	BV		N
4 6228300034	K	11-12-2012	BUNNIK	RYSBRUGGERWG 00000	BNK02B 00865G0000	14525	1.690.000	J	TERREIN (GRASLAND)	VE	LIV	BV		N
4 6228300034	K	11-12-2012	BUNNIK	RYSBRUGGERWG 00000	BNK02B 00871G0000	1625	1.690.000	J	TERREIN (AKKERBOUW)	VE	LIV	BV		N
4 6228300034	K	11-12-2012	BUNNIK	RYSBRUGGERWG 00000	BNK02B 00759G0000	7030	1.690.000	J	TERREIN (GRASLAND)	VE	LIV	BV		N
4 6228300034	K	11-12-2012	BUNNIK	RYSBRUGGERWG 00002	BNK02B 00243G0000	29000	1.690.000	J	TERREIN (AKKERBOUW)	VE	LIV	BV		N
4 6195800110	K	18-09-2012	HOUTEN	OUDE MEREVELDSEWG 00000	HTN04D 00851G0000	20460	173.576	J	TERREIN (TEELT - KWEEK)	VE	LIV			N
4 6195800110	K	18-09-2012	HOUTEN	OUDE MEREVELDSEWG 00004	HTN04D 00983G0000	12920	173.576	J	TERREIN (GRASLAND)	VE	LIV			N
4 6158900082	K	13-06-2012	BUNNIK	MARSDK 00000	BNK02B 01001G0000	16745	0		TERREIN (GRASLAND)	VE	LIV			N
4 6158900082	K	13-06-2012	BUNNIK	MARSDK 00000	BNK02B 01001G0000	16745	726.985	J	TERREIN (GRASLAND)	VE	LIV			N
4 6158900082	K	13-06-2012	BUNNIK	MEREVELDSEWG 00000	BNK02B 00780G0000	20925	726.985	J	TERREIN (GRASLAND)	VE	LIV			N
4 6158900082	K	13-06-2012	BUNNIK	MEREVELDSEWG 00000	BNK02B 00782G0000	18120	726.985	J	TERREIN (GRASLAND)	VE	BZ			N
4 6158900082	K	13-06-2012	BUNNIK	MEREVELDSEWG 00000	BNK02B 00784G0000	4730	726.985	J	TERREIN (GRASLAND)	VE	BZD			N
4 6158900082	K	13-06-2012	BUNNIK	MEREVELDSEWG 00000	BNK02B 00778G0000	31870	726.985	J	TERREIN (AKKERBOUW)	VE	LIV			N
4 6158900082	K	13-06-2012	BUNNIK	MEREVELDSEWG 00000	BNK02B 00781G0000	7860	726.985	J	TERREIN (GRASLAND)	VE	LIV			N
4 6158900082	K	13-06-2012	BUNNIK	MEREVELDSEWG 00000	BNK02B 00786G0000	375	726.985	J	WEGEN	VE	LIV			N

