

risicoanalyse planschade

Kanaleneiland Centrum

Gemeente Utrecht

april 2010

projectnummer 61979.01

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	OPNAME VAN DE LOCATIE	1
1.3	UITGANGSPUNTEN BIJ DE ANALYSE	2
1.4	LEESWIJZER	5
2	RISICOANALYSE PLANSCHADE	7
2.1	HET PLANGEBIED	7
2.2	STRUCTUURPLAN KANALENEILAND	8
2.3	EIGENDOMSITUATIE	9
2.4	OMLIGGENDE BEDRIJVEN	9
3	PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE DEELGEBIED 1	10
3.1	FEITELIJKE SITUATIE	10
3.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	10
3.3	OVERZICHT VAN DE PLANOLOGISCHE VERANDERINGEN	11
3.4	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	11
3.5	PLANSCHADE	14
4	PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE DEELGEBIED 2	15
4.1	FEITELIJKE SITUATIE	15
4.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	15
4.3	OVERZICHT VAN DE PLANOLOGISCHE VERANDERINGEN	15
4.4	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	16
4.5	PLANSCHADE	18
5	PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE DEELGEBIED 3	19
5.1	FEITELIJKE SITUATIE	19
5.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	19
5.3	OVERZICHT VAN DE PLANOLOGISCHE VERANDERINGEN	19
5.4	RABOBANK	20
5.5	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	20
5.6	PLANSCHADE	23
6	PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE DEELGEBIED 4	24
6.1	FEITELIJKE SITUATIE	24
6.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	24
6.3	OVERZICHT VAN DE PLANOLOGISCHE VERANDERINGEN	25
6.4	PARTICULIER BEZIT BINNEN PLANGEBIED	25
6.5	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	25
6.6	PLANSCHADE	28
7	PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE DEELGEBIED 5	29
7.1	FEITELIJKE SITUATIE	29
7.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	29
7.3	OVERZICHT VAN DE PLANOLOGISCHE VERANDERINGEN	29
7.4	PARTICULIER BEZIT	30

7.5	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	30
7.6	PLANSCHADE	33
8	PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE DEELGEBIED 6	34
8.1	FEITELIJKE SITUATIE	34
8.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	34
8.3	OVERZICHT VAN DE PLANOLOGISCHE VERANDERINGEN	35
8.4	ALGEMEEN	35
8.5	PLANSCHADE	37
9	ALGEMENE CONCLUSIE	38

BIJLAGENBOEK

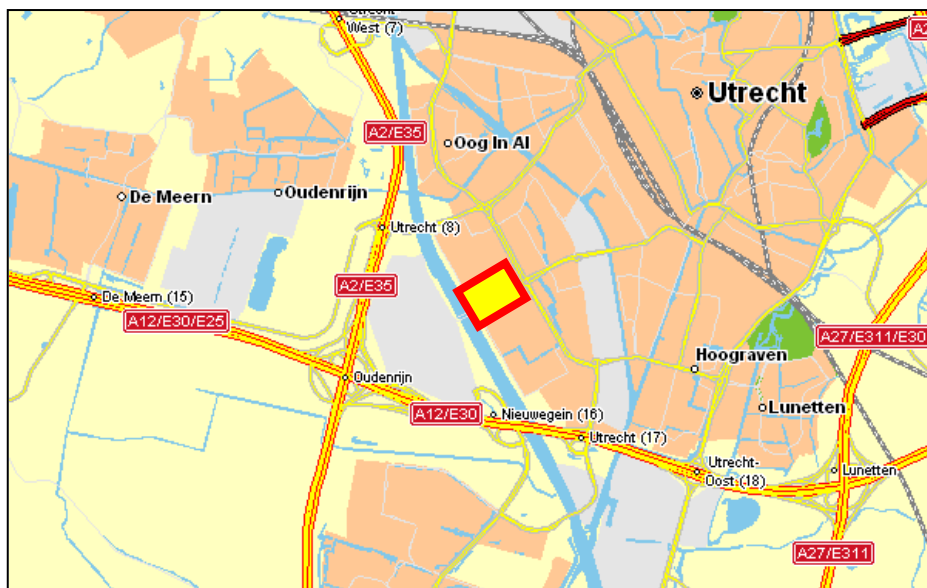
Bijlage 1	Structuurplankaart
Bijlage 2	Eigendomssituatie
Bijlage 3	Bebouwingshoogtekaart
Bijlage 4	Infrastructuur en parkeren
Bijlage 5	Schaduwonderzoek
Bijlage 6	Bestemmingsplankaart en planvergelijking Deelgebied 1
Bijlage 7	Bestemmingsplankaart en planvergelijking Deelgebied 2
Bijlage 8	Bestemmingsplankaart en planvergelijking Deelgebied 3
Bijlage 9	Bestemmingsplankaart en planvergelijking Deelgebied 4
Bijlage 10	Bestemmingsplankaart en planvergelijking Deelgebied 5
Bijlage 11	Bestemmingsplankaart en planvergelijking Deelgebied 6

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De GrondExploitatie Maatschappij (GEM) heeft SAB Eindhoven B.V. opdracht gegeven een risicoanalyse planschade uit te voeren met betrekking tot de voorgenomen groot-schalige vernieuwing van Kanaleneiland Centrum. In grote lijnen gaat dit plan uit van een verdichting van het huidige woningbouwprogramma, toename van het winkelopervlak en een uitbreiding van de aanwezige onderwijsfunctie.

De projectlocatie is gesitueerd in het zuidoosten van Utrecht, aan het Amsterdam-Rijnkanaal.



Figuur 1: Ligging projectlocatie

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is deze ontwikkeling niet mogelijk. Om toch medewerking te verlenen aan de realisatie van de grootschalige herstructurering is een Structuurplan 'Kanaleneiland Centrum' opgesteld. Een dergelijke ontwikkeling kan aanleiding geven tot aanvragen om vergoeding van planschade. Om het risico daarop te analyseren is voorliggend rapport opgesteld.

De uitkomst van de uitgevoerde risicoanalyse planschade zal door de GrondExploitatie-Maatschappij (GEM) gebruikt worden om een goede inschatting te maken van het planschaderisico.

In voorliggend rapport zijn de resultaten van de uitgevoerde risicoanalyse planschade weergegeven. Deze risicoanalyse planschade is uitgevoerd en opgesteld in 2006. Voorliggend rapport bevat een actualisatie naar aanleiding van gewijzigde wet- en regelgeving.

1.2 OPNAME VAN DE LOCATIE

Op 18 oktober 2006 hebben deskundigen de heer ing. R Aardema (rentmeester van aRa Rentmeesters Adviseurs, te Nieuwleusen), mr. J. Crommentuijn (juriste van SAB Eindhoven)

ven) en drs. ing. R.W.C. Crusio (planoloog/ sociaal geograaf van SAB Eindhoven) de projectlocatie en de omgeving daarvan opgenomen.

1.3 UITGANGSPUNTEN BIJ DE ANALYSE

1.3.1 *Algemeen*

Voorliggende rapportage is opgesteld in het kader van het bepalen van de economische uitvoerbaarheid van onderhavige ruimtelijke ontwikkeling. Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden.

Het college van burgemeester en wethouders is in eerste aanleg het bevoegde gezag om op verzoeken om planschadevergoeding een besluit te nemen. In geval van een beroepsprocedure zal de Rechtbank of in geval van een hoger beroep de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het laatste oordeel geven.

Deze risicoanalyse planschade is derhalve niet meer dan een indicatie omtrent de mogelijke schadelijke gevolgen van de onderzochte veranderingen in planologische regimes. Aan deze risicoanalyse kunnen geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden of opdrachtgevers worden verbonden.

Hieronder is een aantal specifieke aspecten nader toegelicht.

1.3.2 *Gebruikte gegevens*

Ten behoeve van het uitvoeren van deze risicoanalyse hebben wij de volgende stukken ontvangen:

- bestemmingsplan 'Kanaleneiland', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 6 april 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht op 25 april 1979. Het plan is onherroepelijk geworden door een uitspraak van de Kroon op 23 april 1980 (zonder eventuele vrijstellingen ex. art. 19 WRO en wijzigingsplannen);
- bouwvergunning voor gedeeltelijk veranderen en vergroten van gebouwencomplex op het perceel Beneluxlaan/Hamarskjöldhof/Bernadottelaan. Dit behelst het renoveren en uitbreiden van het winkelcentrum en het bouwen van 64 gestapelde woningen. Op 21 oktober 1993 heeft de gemeente Utrecht het besluit genomen de bouwvergunning te verlenen. Gedeputeerde Staten hebben op 3 mei 1994 verklaard dat ze geen bezwaar tegen verlening van de vrijstelling en bouwvergunning;
- 'Structuurplan Kanaleneiland Centrum' vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 29 juni 2006;
- in de omgeving van Kanaleneiland Centrum zijn twee bedrijven gelegen. Deze zijn in het kader van planschade niet van belang.

1.3.3 *Planschade in de Wet ruimtelijke ordening*

De regeling omtrent de tegemoetkoming in de planschade is geregeld in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In artikel 6.1 Wro is bepaald dat burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van onder anderen:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingsplan of beheersverordening;
 - een bepaling van planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of nadere eis;
 - een projectbesluit, tijdelijke ontheffing, buitenplanse ontheffing;
- op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins verzekerd is.

Artikel 6.4a Wro regelt dat gemeenten een overeenkomst kunnen sluiten met de verzoeker van de planologische aanpassing dat de planschade die voor tegemoetkoming in aanmerking voor zijn rekening komt.

1.3.3.1 Schade

De inhoud van het begrip schade is in de Wro beperkt tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Andere vormen van schade komen niet voor een tegemoetkoming in aanmerking.

De schade die wordt veroorzaakt door een planologische wijziging is te onderscheiden in twee soorten, namelijk directe en indirecte planschade.

directe planschade

Onder directe planschade wordt verstaan de schade die wordt veroorzaakt door een wijziging van het planologische regime ten aanzien van het eigen perceel. De schade kan waardevermindering van het perceel en de zich daarop bevindende objecten tot gevolg hebben. De schade kan worden veroorzaakt door:

- het geheel wijzigen van de bestemming op het eigen perceel;
- het verlies van gebruiks- of bouw mogelijkheden die nog niet waren gerealiseerd;
- de beperking van de gebruiksmogelijkheden van bedrijfspercelen.

indirecte planschade

Onder indirecte planschade wordt de schade ten gevolge van een wijziging van het planologische regime ten aanzien van nabijgelegen percelen verstaan. Een wijziging van het planologische regime in de omgeving kan planschade tot gevolg hebben. Hieronder zijn een aantal aspecten opgesomd waarvoor een planologische wijziging planschade kan veroorzaken:

- aantasting van het woon- en leefklimaat, zoals verlies van uitzicht of privacy;
- aantasting van de bestaans- of inkomensbron, zoals omzetverlies;
- beperking van de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden bijvoorbeeld als gevolg van strengere milieunormen.

1.3.3.2 Redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager

Ten aanzien van deze bepaling zijn in de wet een tweetal regelingen opgenomen. Te weten:

- het normaal maatschappelijke risico;
- voorzienbaarheid.

normaal maatschappelijk risico

Een verschil met de planschaderegeling onder het voorgaande wettelijke regime van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is, dat het niet meer gaat om een vergoeding van de volledige schade maar uitsluitend in een tegemoetkoming in de schade. Dit komt door de

introductie van het normaal maatschappelijk risico binnen de planschadevergoedingsregeling. Bepaald is dat het normaal maatschappelijk risico voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Dit geldt voor zowel directe als indirecte planschade. Voor indirecte planschade is in de Wro opgenomen dat in ieder geval 2% voor rekening van de aanvrager dient te blijven. Dit is 2% van de waarde van het object dan wel 2% van de inkomsten vlak voordat het schade veroorzakende besluit in werking is getreden. Voor directe planschade is voor het deel dat voor rekening van de aanvrager dient te blijven geen forfait in de wet opgenomen. In onze planschaderisicoanalyses wordt alleen het deel van het normaal maatschappelijk risico meegenomen waarvoor in de wet het forfait is opgenomen. Dit betekent concreet dat in het geval van indirecte planschade het planschadebedrag wordt verminderd met de hierboven beschreven 2%.

1.3.3.3 Voorzienbaarheid

Artikel 6.3 aanhef en onder a Wro schrijft voor dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schade betrekken. De bedoeling is, dat indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de schade voor aanvrager voorzienbaar was en de aanvrager bewust het risico van intreden van de schade heeft genomen, de tegemoetkoming mag worden geweigerd. Het betreft hier de zogenaamde actieve risicoaanvaarding, welke onder de WRO op grond van vaste jurisprudentie reeds een grote rol speelde.

Vaak komt het namelijk voor dat voor de vaststelling van een nieuw planologisch regime sprake is geweest van een reeks van planologisch relevante besluiten waaraan een bestendige lijn in de (toekomst)visie op de uiteindelijke planologische bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden van de betreffende locatie kan worden ontleend (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een gepubliceerd bestemmingsplan). In dergelijke situaties kan in beginsel sprake zijn van voorzienbaarheid indien (één van) deze planologisch relevante besluiten ten tijde van de aankoop kenbaar waren. Pas na onderzoek van de daadwerkelijke aanvraag om planschadevergoeding kan worden beoordeeld of eventuele schade al dan niet voor vergoeding in aanmerking komt. Omdat de planschaderisicoanalyse in beginsel objectgerelateerd is en ten tijde van het uitvoeren van de analyse de benodigde aanvullende gegevens normaal gesproken niet beschikbaar zijn, wordt bij een risicoanalyse in principe alle schade geïnventariseerd die in beginsel door de wijziging(en) in het planologische regime veroorzaakt kunnen worden.

Alleen in die gevallen dat evident sprake is van omstandigheden op basis waarvan eventuele schade deels of geheel voor rekening van belanghebbende dient te blijven is dit in de analyse betrokken.

1.3.4 **Andere aspecten van de regeling ex afdeling 6.1 Wro**

1.3.4.1 Belanghebbende

Bij de behandeling van een aanvraag om vergoeding van planschade ex afdeling 6.1 Wro zal moeten worden nagegaan of de verzoeker is te beschouwen als belanghebbende. Hierbij is het met name van belang dat de verzoeker ten tijde van de inwerkingtreding van een nieuw planologisch regime eigenaar of gebruiker is van de betreffende onroerende zaak. Bij de door ons uitgevoerde risicoanalyse zijn uitsluitend de onroerende zaken beoordeeld die een relevante relatie hebben met het plangebied. Niet is onder-

zoekt of eigenaren of gebruikers zijn aan te merken als belanghebbende en derhalve mogelijk in de toekomst een aanvraag om vergoeding van planschade kunnen indienen.

1.3.4.2 Verjaring

In het vierde en vijfde lid van artikel 6.1 Wro is een verjaringstermijn opgenomen. Bepaald is dat een aanvraag om vergoeding van schade moet worden ingediend binnen vijf jaar nadat het desbetreffende besluit onherroepelijk is geworden. Dit heeft een verlaging van het totaal uitgekeerde bedrag aan planschade tot gevolg. In deze risicoanalyse planschade kan geen rekening worden gehouden met de verjaringstermijn. Er wordt vanuit gegaan dat alle aanvragen binnen de in de wet vastgelegde verjaringstermijn worden ingediend.

1.3.4.3 Planologische vergelijking

Bij de planschaderisicoanalyse is een vergelijking gemaakt tussen het vigerende en het toekomstige planologische regime. Bij de planologische vergelijking is rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden bij recht, ongeacht of de realisering daarvan heeft of zou hebben plaatsgevonden. Niet van belang is of de onder het vigerende plan bestaande mogelijkheden zijn benut. Ook niet van belang is of van de in het nieuwe bestemmingsplan geboden mogelijkheden gebruik wordt of is gemaakt. Op basis van de Wro blijven de flexibiliteitsbepalingen, die als zelfstandige grondslag voor planschade zijn genoemd, buiten beschouwing bij het maximaliseren van de planologische regimes. Deze planmaximalisatie is alleen mogelijk wanneer er daadwerkelijk van de flexibiliteitsbepalingen gebruik is gemaakt. In dat geval is daar wel rekening mee gehouden.

Ten tijde van de totstandkoming van deze risicoanalyse is het toekomstige planologische regime nog niet opgesteld. De nieuwe situatie is op basis van de ons beschikbare gegevens zo nauwkeurig mogelijk ingeschat.

1.3.4.4 Anderszins verzekerd

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening geeft slechts een recht op schadevergoeding voorzover een vergoeding van de schade niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is een ultimatum remedium. Daar waar in voorliggend geval nadrukkelijk sprake is of kan zijn, van vergoeding van schade anderszins, is dit meegenomen in de risicoanalyse.

1.3.4.5 Andere kosten

Burgemeester en wethouders moeten in hun beslissing over de tegemoetkoming in schade nu ook de mogelijkheden van de aanvrager meewegen om de schade te voorkomen of te beperken. Indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming toekennen is in de wet geregeld dat de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en deskundige bijstand en de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag, tevens worden vergoed. Deze nieuwe zaken worden in onze planschaderisicoanalyses niet meegenomen, omdat deze op het moment van het opstellen van deze rapportage nog niet inzichtelijk zijn te maken.

1.4 LEESWIJZER

In deze risicoanalyse planschade wordt een indicatie gegeven van de mogelijkheid dat de ontwikkeling van de mogelijkheden op basis van het Structuurplan kunnen leiden tot verzoeken om tegemoetkoming in de planschade. De totale planschade risicoanalyse

bestaat uit onderhavig rapport en een sepeeraat bijlageboek waarin de planvergelijking en het nodige kaartmateriaal is verwerkt. Er is gekozen voor een presentatie in twee producten, omdat dit de leesbaarheid ten goede zal komen. Op deze manier kan eenvoudig en snel geschakeld worden tussen de planvergelijking, het kaartmateriaal en de tekst in onderhavig rapport zonder onnodig te bladeren.

In het volgende hoofdstuk wordt weergegeven wat de ligging van het plangebied is en wat momenteel op de gronden gebouwd is. Vervolgens is in de hoofdstukken 3 tot en met 8 per deelgebied een vergelijking gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan en het Structuurplan. Per hoofdstuk wordt in paragraaf 2 beknopt een overzicht van de feitelijke situatie gegeven. In paragraaf 3 komen de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden op basis van het Structuurplan aan de orde. Paragraaf 4 is een verwijzing naar de planvergelijking. In paragraaf 5 wordt nagegaan of de bouwmogelijkheden op basis van het Structuurplan nadelige gevolgen hebben. In paragraaf 6 zal in ieder hoofdstuk een conclusie getrokken worden met betrekking tot de verwachte planschade. Hoofdstuk 9 zal ingaan op de voorzienbaarheid van planschade. Deze risicoanalyse planschade 'Kanaleneiland Centrum' wordt in hoofdstuk 10 afgesloten met een algemene conclusie.

2 RISICOANALYSE PLANSCHADE

2.1 HET PLANGEBIED

Het gebied waarop onderhavige risicoanalyse planschade betrekking heeft ligt ten zuiden van de Bernadottelaan en ten noorden van de Amerikalaan. Verder wordt het plangebied begrensd door het Amsterdam-Rijnkanaal en de Beneluxlaan. Op onderstaande kaart is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 2: Begrenzing en huidige functies plangebied

Kanaleneiland centrum is een gebied met uiteenlopende functies. Wonen is één van de functies in het plangebied. De woningvoorraad bestaat momenteel uit zo'n 600 woningen, waarvan het merendeel sociale huurwoningen betreft. Daarnaast is er een winkelcentrum gevestigd met een bruto vloeroppervlak (bvo) van ruim 26.000 m². In het winkelcentrum zijn verschillende horecagelegenheden gevestigd. Boven het winkelcentrum zitten kantoren met een totaal oppervlak van circa 20.000 m². Het gebied heeft bovendien door de aanwezigheid van ROC Midden Nederland een belangrijke onderwijsfunctie. Ten slotte zijn er in het centrumgebied van Kanaleneiland nog een aantal publieke functies gevestigd: een openbaar sportveld (niet meer in gebruik), een sporthal, 4 gymzalen, een basisschool (niet meer in gebruik), een politiepost, een zalencentrum en een gebouw van de GG&GD.

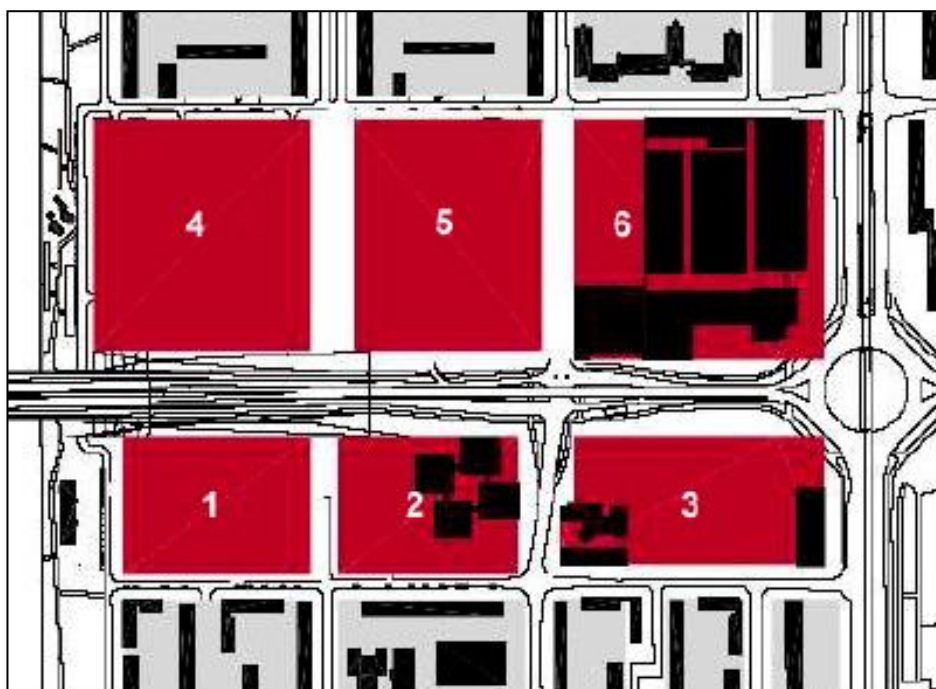
2.2 STRUCTUURPLAN KANALENEILAND

Kanaleneiland staat bekend als één van de slechtste wijken van Nederland en kampt met een uiterst negatief imago. Het Structuurplan Kanaleneiland Centrum is opgesteld om de negatieve leefbaarheidsspiraal, waarin het centrum van Kanaleneiland verkeert, te doorbreken.

In het Structuurplan wordt een grootschalige herontwikkeling ingezet voor de deelwijk Kanaleneiland Centrum. In de ruimtelijke visie is de doelstelling als volgt geformuleerd: *'Het plan voor Kanaleneiland Centrum heeft tot doel een nieuw centrum voor Kanaleneiland te creëren. Een vernieuwende mix van wonen, werken, winkelen, recreëren en onderwijs moeten de levendigheid van het gebied terugbrengen. De vernieuwde as krijgt een stedelijk karakter, waarmee een verbinding wordt gelegd tussen de wijk, Papendorp (Leidsche Rijn) via de Prins Clausbrug, en het centrum.'*

Om bovenstaande doelstelling te verwezenlijken dienen circa 500 van de bestaande woningen te worden gesloopt. Zij zullen plaats moeten maken voor een beoogd nieuwbouwprogramma van tussen de 1.300 en 1.700 woningen. Het ROC Midden Nederland en het winkelcentrum zullen uitgebreid worden tot maxima van respectievelijk 39.000 en 12.000 m². Daarnaast komt over de Churchilllaan een HOV-verbinding te lopen die onder andere bedoeld is om de wijk Leidsche Rijn met de binnenstad te verbinden. Deze HOV-verbinding is tevens zeer positief voor de bereikbaarheid van Kanaleneiland. Door toevoeging van woningen in verschillende prijsklassen en uiteenlopende voorzieningen in het winkelcentrum kan de sociaal-economische positie van Kanaleneiland worden versterkt. Het een en ander is ruimtelijk weergegeven in de kaart behorende bij het Structuurplan (bijlage 1).

In het Structuurplan Kanaleneiland Centrum zijn een zestal deelgebieden onderscheiden. In deze risicoanalyse planschade zal dezelfde indeling aangehouden worden. In de hierna volgende hoofdstukken zal per deelgebied de planologische vergelijking uiteengezet worden.



Figuur 3: Indeling deelgebieden

2.3 EIGENDOMSSITUATIE

Om de ruimtelijke ontwikkeling uit te kunnen voeren is de gemeente Utrecht een samenwerkingsovereenkomst aangegaan. Samen met een vijftal partners: ROC Midden Nederland, Ceylonstaete (eigenaar winkelcentrum), de corporaties Mitros en Portaal en Proper Stok heeft de gemeente Utrecht een GrondExploitatie Maatschappij opgericht (GEM).

Een groot deel van de bebouwing rondom het plangebied, dat bestudeerd is, in het kader van onderhavige risicoanalyse planschade, is in eigendom van één van de bovenstaande partners (bijlage 2). In onderhavige risicoanalyse planschade hebben we voor de volledigheid alle omliggende objecten betrokken. Het is echter niet aannemelijk dat voornoemde participanten planschadeverzoeken zullen indienen tegen een initiatief dat ze zelf initiëren. Om die reden zijn uiteindelijk geen planschadebedragen toegekend aan de objecten in eigendom van één van de partners.

2.4 OMLIGGENDE BEDRIJVEN

Nabij de projectlocatie uit het Structuurplan, aan de overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal, liggen een tweetal bedrijven. Hier zijn de Nedal Aluminium b.v. en de Koninklijke Stevin Wegenbouw b.v. gevestigd.

De categorie bedrijven is een speciale groep in het kader van planschade. Bedrijven leiden uitsluitend vermogensschade wanneer door een ruimtelijke ontwikkeling in milieutechnische zin de huidige situatie verandert. Bijvoorbeeld wanneer gronden waarop het bedrijf geprojecteerd is, verandert van een milieucategorie 5 naar 4 door de wijziging van een bepaalde bestemming. In sommige gevallen kunnen bedrijven daardoor belemmerd worden in de uitbreidings- of verkoopmogelijkheden en leiden zij vermogensschade.

In onderhavig geval hebben de ruimtelijke ontwikkeling voortvloeiend uit het Structuurplan geen nadelig effect op de bedrijven aan de overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal. Conform het vigerende bestemmingsplan bestaan reeds (woning)bouwmogelijkheden aan de Rooseveltlaan. Zowel het appartementencomplex nabij deelgebied 1 en de solitaire elementen nabij deelgebied 4 in groenzone aan Amsterdam-Rijnkanaal belemmeren de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven reeds. De ontwikkelingen die uit het Structuurplan komen hebben hierop dus geen invloed.

3 PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE DEELGEBIED 1

3.1 FEITELIJKE SITUATIE

Deelgebied 1 ligt in het meest zuidwestelijke deel van Kanaleneiland Centrum (figuur 3). Dit deelgebied wordt voor een groot gedeelte gevormd door een openbaar sportveld dat niet meer in gebruik is. Dit gebied is momenteel geheel begroeid met onkruid. Op dit onderdeel is noch verharding, noch bebouwing aanwezig. Op de oostelijke strook zijn de gronden bebouwd met een viertal gymzalen. Tussen de twee gebieden in is een weg gelegen, met aan de zijde van het sportterrein een parkeerstrook. In het meest westelijke deel van het deelgebied staat een aanzienlijke bouwmasse met etagewoningen, in de groenstrook aan het Amsterdam-Rijnkanaal.



Foto 3.1 Openbaar sportveld



Foto 3.2 Omliggende bebouwing (part.)



Foto 3.3 Gymzalen

3.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Op basis van het Structuurplan zal het karakter van deelgebied 1 aanzienlijk wijzigen. Conform het Structuurplan zal dit gebied redelijk intensief bebouwd worden met woningbouw. Afhankelijk van de verhouding stadswoningen en appartementen zullen er tussen de 230 en 330 woningen worden toegevoegd. Om hierbij een bepaalde mate van woningdifferentiatie te realiseren zal een variatie in grootte, sfeer, prijsklasse, soort en bebouwingshoogte plaatsvinden.

Met betrekking tot de toegestane bebouwingshoogte zal gezien vanaf de Churchillaan richting Amerikalaan de bouwhoogte aflopen (bijlage 3). Hierdoor wordt een geleidelijke overgang van nieuwe bebouwing naar bestaande bebouwing aan de Amerikalaan gerealiseerd. Aan de Amerikalaan zal de bebouwing een hoogte krijgen van 3 tot 5 bouwlagen, met op de hoek van de Amerikalaan en de Rooseveltlaan een hoekaccent van maximaal 7

bouwlagen. Aan de zijde van de Prins Clausbrug zal op de Churchilllaan een robuust woongebouw gerealiseerd kunnen worden met een maximum van 15 bouwlagen.

Op het meest westelijke deel van het plangebied, aan het Amsterdam-Rijnkanaal zullen geen wijzigingen plaatsvinden. Zowel de etagewoningen (foto 3.1) als de groenstrook blijven gehandhaafd.

3.3 OVERZICHT VAN DE PLANOLOGISCHE VERANDERINGEN

In bijlage 4 is de bestemmingsplankaart behorende bij het bestemmingsplan "Kanaleneiland" opgenomen en wordt een compleet overzicht gegeven van de belangrijkste planologische veranderingen in het plangebied. Vooruitlopend op de planvergelijking komt in het Structuurplan uitsluitend het aantal bouwlagen aan de orde. Om een goede planvergelijking te kunnen maken is het noodzakelijk dit aantal bouwlagen te vertalen naar een concrete bouwhoogte. Hierbij is uitgegaan van drie meter per bouwlaag.

3.4 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

3.4.1 Algemeen

In het navolgende wordt nagegaan of de veranderingen in planologische regimes planologisch nadelige gevolgen hebben en eventueel tot planschadeclaims kunnen leiden. Bij de planologische vergelijking is gekeken naar de navolgende aspecten:

- karakter van het gebied;
- uitzicht;
- dag- en zonlichttoetreding;
- privacy;
- verkeerssituatie / parkeren.

3.4.2 Beoordeling

karakter van het gebied

Deelgebied 1 bestaat uit een sportterrein dat thans niet meer in gebruik is en/ of onderhouden wordt (foto 3.1). Het voormalig sportterrein is thans overwoekerd door onkruid. De directe omgeving van dit deelgebied bestaat uit een ruim opgezette en groene (woon)omgeving. Het straatbeeld wordt gedomineerd door etagewoningen voorzien van 5 bouwlagen en clusters aaneengebouwde woningen die in twee bouwlagen zijn uitgevoerd (foto 3.2). Opvallend element nabij het deelgebied 1 is het omvangrijke wooncomplex aan het Amsterdam-Rijnkanaal (foto 3.1).

Op basis van het vigerende bestemmingsplan bestonden op het merendeel van deelgebied 1 uiterst beperkte bouw mogelijkheden. Op de bestemming "Sportterrein" is uitsluitend bebouwing ten behoeve van 'sportbeoefening' mogelijk (bijlage 4). Op basis van de voorschriften kan maximaal 10% van het totale gebied bebouwd worden, met een maximale (goot)hoogte van 7 meter. Conform het Structuurplan de gronden in deelgebied 1 in de toekomst intensief bebouwd worden. Het gebied zal aan maximaal 330 woningen plaats gaan bieden.

In het deelgebied 1 is momenteel geen bebouwing aanwezig. In de toekomstige plannen is nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de huidige bebouwing uit de omgeving te zuiden van het deelgebied. Voor wat betreft de stedenbouwkundige structuur is aangesloten bij het bestaande en typerende wegenpatroon van Kanaleneiland. Voor deelgebied 1 betekent dit dat de Columbuslaan verlengd zal worden richting Churchillaan (bijlage 5).

Wanneer de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan afgezet worden tegen de toekomstige bouwplannen op basis van het Structuurplan zal het karakter van het deelgebied op zichzelf beschouwd aanzienlijk wijzigen.

In de toekomstige situatie zullen in deelgebied 1 zowel appartementen als stadswoningen worden toegevoegd, waarbij nadrukkelijk aangesloten wordt bij de ruimtelijke karakteristieken van de omliggende bebouwing ten zuiden van het plangebied. De bouwhoogten zullen aanzienlijk zijn aan de Churchillaan, maar zich conformeren aan de huidige bebouwing aan de Amerikalaan. Daarnaast zal de nodige aandacht besteed worden aan de inrichting van de openbare ruimte, waarbij tussen de nieuwe bebouwing en de Amerikalaan een groenstrook gerealiseerd zal worden.

Voor de wijk Kanaleneiland die al jaren kampt met een negatief imago kan boven genoemde ontwikkeling worden gezien als een aanzienlijke verbetering. De ruimtelijke plannen zullen de wijk een kwaliteitsimpuls geven. Kortom, met betrekking tot het aspect *karakter van het gebied* zal een planologisch voordeliger situatie ontstaan.

uitzicht

Met betrekking tot het aspect *uitzicht* zullen de huidige bouw mogelijkheden en andere uitzichtbelemmerende factoren worden afgezet tegen de toekomstige. Op deze wijze wordt inzichtelijk gemaakt wat de (fictieve) consequenties zijn van het Structuurplan ten aanzien van het uitzicht.

Het uitzicht van de bewoners van de etagewoningen in de groenstrook aan het Amsterdam-Rijnkanaal zal door de toekomstige bouw mogelijkheden belemmerd worden. Op basis van het vigerende bestemmingsplan mag op de tegenoverliggende gronden tot 10% van het totale oppervlak bebouwd worden tot een hoogte van 7 meter. Deze bouw mogelijkheden worden in het Structuurplan fors geïntensiveerd. Op basis van de maximale bouw mogelijkheden hebben ze een redelijk vrij uitzicht over geheel deelgebied 1. Dit uitzicht zal in de toekomst aanzienlijk verminderen, waardoor een planologisch nadeliger situatie ontstaat. Deze objecten zijn echter in eigendom van Mitros, één van de participanten in de GrondExploitatie Maatschappij (GEM). Dienovereenkomstig is planschade voor deze objecten niet aan de orde.

De intensivering van de bouw mogelijkheden in deelgebied 1 heeft nauwelijks consequenties voor het uitzicht van de bewoners van de grondgebonden eengezinswoningen aan de Amerikalaan (foto 3.2). Op basis van het vigerende bestemmingsplan mag op de tegenoverliggende gronden van deelgebied 1, tot 10% van het oppervlak bebouwd worden tot maximaal 7 meter. Hierbij kan gedacht worden aan de realisering van bijvoorbeeld een tribune. De fictieve mogelijkheid bestaat dat deze tribune evenwijdig aan de Amerikalaan gerealiseerd wordt over de gehele breedte van deelgebied 1. Op die, weliswaar fictieve, wijze kan het uitzicht van de bewoners reeds ernstig belemmerd worden.

De intensieve ontwikkelingsplannen uit het Structuurplan maken het weliswaar mogelijk een groter percentage van de gronden te bebouwen, maar dit heeft nauwelijks gevolgen voor het aspect *uitzicht*, omdat op basis van de bouw mogelijkheden uit het vigerende

plan reeds ernstige belemmering van het uitzicht mogelijk was. Daarbij zal de afstand tussen de huidige bebouwing en de te realiseren bebouwing op nagenoeg gelijke afstand komen te liggen als mogelijk was op basis van het vigerend bestemmingsplan.

Voor de overige bebouwing in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van een planologisch nadeliger situatie. De etagewoningen aan de Roosevelt-, Magelhaanlaan en Columbuslaan (bijlage 2) staan haaks op de nieuw te bouwen woningen en zijn bovendien met een blinde gevel gericht op deelgebied 1. Dienovereenkomstig speelt voor die objecten het aspect *uitzicht* geen rol.

Concluderend kan gesteld worden dat ten aanzien van het aspect *uitzicht* een planologisch nadeliger situatie ontstaat voor de bewoners van de etagewoningen aan de Rooseveltlaan, in de groenstrook aan het Amsterdam-Rijnkanaal.

dag- en zonlichttoetreding

Om te bepalen wat de invloed is van toekomstige bebouwing op de dag- en zonlichttoetreding van de omliggende objecten heeft SAB een schaduwonderzoek uitgevoerd. In het schaduwonderzoek worden in relatie tot de dag- en zonlichttoetreding niet de vigerende en toekomstige bouw mogelijkheden tegen elkaar afgezet. Uitsluitend de schaduw op basis van nieuwe bouw mogelijkheden wordt daarmee inzichtelijk gemaakt.

Op basis van het door SAB Eindhoven uitgevoerde schaduwonderzoek (bijlage 6) kan geconcludeerd worden dat in een worst-case scenario (maximale bouw hoogten en schaduwtechnisch meest ongunstige dagen) in de herfst, zomer en lente uitsluitend na 17:00 uur sprake is van enige schaduwwerking in de voortuin van de woningen aan de Amerikalaan 172 - 192. Voor de overige omliggende objecten is geen sprake van schaduwwerking.

Door de vastgestelde schaduwwerking is met betrekking tot het aspect *dag- en zonlichttoetreding* een beperkt planologisch nadeel voor de voornoemde objecten aan de Amerikalaan aanwezig.

privacy

Onder het aspect privacy wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot inkijk vanaf of vanuit de nieuwe bebouwing op omliggende percelen en in zich daarop bevindende objecten.

Op basis van het Structuurplan Kanaleneiland Centrum zal in de toekomst een groot aantal woningen gerealiseerd worden in het gebied tussen de Amerikalaan en de Churchilllaan. Thans zijn de woningbouw mogelijkheden nihil.

Met betrekking tot de potentiële inkijk vanuit de nieuwe bebouwing in de appartementen van de etagewoningen aan het Amsterdam-Rijnkanaal lijkt de afstand van circa 40 meter de privacy afdoende te waarborgen.

Vooruitlopend op een nadere stedenbouwkundige invulling van deelgebied 1 bestaat op basis van het Structuurplan de kans dat enige vorm van inkijk kan ontstaan vanuit de nieuwe woonbebouwing in de panden aan de Amerikalaan 172 – 192. De afstand tussen de objecten is echter minimaal 12 meter waarbij tevens een groenzone is opgenomen tussen de huidige en nieuw te realiseren bebouwing (bijlage 1). Door de aan te leggen

groenelementen in de groenzone zou een bepaalde mate van afscherpende werking kunnen ontstaan waardoor inkijk wordt bemoeilijkt.

In beginsel levert de voorgenomen ontwikkeling een geringe planologisch nadeliger situatie op voor de bewoners van de eengezinswoningen aan de Amerikalaan.

verkeerssituatie / parkeren

Door het mogelijk maken van de ruimtelijke ontwikkeling conform het Structuurplan Kanaleneiland zal het aantal voertuigbewegingen onvermijdelijk en aanzienlijk toenemen ten opzichte van de huidige bestemming van "*sportterrein*". Voor deelgebied 1 is met name de Churchilllaan als wijkontsluitingsweg van belang. Deelgebied 1 zal via de Amerikalaan ontsloten worden op de Churchilllaan (bijlage 5). De Rooseveltlaan blijft behouden als weg voor autoverkeer. Echter, op deze weg zal slechts een uiterst beperkte verhoging van het aantal motorvoertuigen plaatsvinden. De Rooseveltlaan heeft namelijk nauwelijks een ontsluitingsfunctie.

Op basis van de huidige bestemming "Sportterrein" dient rekening te worden gehouden met een bepaalde verkeersbeweging ten gevolge van deze functie. Deze bewegingen zullen echter minder omvangrijk en structureel zijn dan het geval is bij de realisering van een groot aantal woningen.

Van belang is te vermelden dat op de Churchilllaan een HOV-verbinding aangelegd zal worden. Dit hoogwaardige aanbod van openbaar vervoer zorgt voor een goed alternatief voor gebruik van de auto. De bewoners van deelgebied 1 zullen met de aanwezigheid van de HOV-verbinding eerder geneigd zijn met het openbaar vervoer te reizen. Dit heeft een positieve uitwerking op het aantal automobiele vervoersbewegingen.

Kortom, door de toename aan verkeersbewegingen ontstaat voor de bewoners aan de Amerikalaan een planologisch nadeliger situatie.

In de gemeentelijke nota 'Parkeren, een kwestie van kiezen' heeft de gemeente Utrecht de beleidsuitgangspunten met betrekking tot het aspect *parkeren* vastgelegd. Eén van de uitgangspunten die daaruit naar voren komen, is dat het parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein opgelost dient te worden. Het Structuurplan sluit bij dit uitgangspunt aan door de aanleg van afdoende parkeergelegenheid in de toekomstige bouwblokken (bijlage 5). Hinder ten aanzien van parkeren ligt derhalve niet in de lijn der verwachting.

3.5 PLANSCHADE

Gezien het feit dat de woningen aan de Rooseveltlaan in eigendom zijn van één van de ontwikkelende partijen uit de GrondExploitatie Maatschappij ligt het niet in de lijn der verwachting dat een planschadeclaim ingediend zal worden.

Gezien het vorenstaande achten wij binnen het planschadegebied een eventuele planschadeclaim van € 5.000,- per object toewijsbaar voor de (huur)woningen aan de Amerikalaan 172 tot en met 192 te Utrecht. Er is geconcludeerd dat dit kan ontstaan door de geconstateerde planologische verslechtering met betrekking tot een aantal aspecten; *Uitzicht, dag- en zonlichttoetreding, privacy* en *verkeerssituatie*. Voor de overige aspecten lijkt op voorhand geen sprake van een planologische verslechtering.

4 PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE DEELGEBIED 2

4.1 FEITELIJKE SITUATIE

De gronden in deelgebied 2 zijn bijna geheel bebouwd. De bebouwing bestaat hierbij voornamelijk uit het huidige gebouw van de ROC Midden Nederland, en een aantal gebouwen van de voormalige basisschool, aan de zijde van de Churchilllaan is een sporthal gevestigd (zie onderstaande foto's).



Foto 4.1 ROC Midden Nederland



Foto 4.2 Gebouw basisschool



Foto 4.3 Bebouwing buiten plangebied



Foto 4.4 Sporthal aan Churchilllaan

4.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het ROC Midden Nederland neemt in deelgebied 2 een zeer prominente plaats in. Deze vestiging van het ROC wenst te transformeren naar een zogenaamd 'community-college'. Voor wat betreft de oppervlakte betekent dat daar de school ter plaatse zal uitbreiden van de huidige 13.000 m² tot 39.000 m². Functioneel houdt een dergelijk community-college in dat naast onderwijsactiviteiten tevens de nodige buurtfaciliteiten in het gebouw aanwezig zullen zijn. Het gebouw moet daarbij plaats bieden aan leerwerkbedrijven die door studenten van de school worden gerund. Daarnaast kunnen binnen de meest westelijke strook in het deelgebied zowel voorzieningen ten behoeve van de opleiding als woningen gerealiseerd worden.

4.3 OVERZICHT VAN DE PLANOLOGISCHE VERANDERINGEN

In bijlage 7 staat een uitsnede van de bestemmingsplankaart behorende bij het bestemmingsplan "Kanaleneiland" en wordt een overzicht weergegeven van de belangrijkste

planologische veranderingen in het plangebied. Ten aanzien van de vergelijking van bouwhoogten is evenals in planvergelijking van deelgebied 1 het aantal bouwlagen vertaald in meters. Per bouwlaag is uitgegaan van drie meter.

4.4 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

4.4.1 Algemeen

In het navolgende wordt nagegaan of de veranderingen in planologische regimes planologische nadelen tot gevolg hebben en tot eventuele planschadeclaims kunnen leiden. Bij de planologische vergelijking is gekeken naar de navolgende aspecten:

- karakter van het gebied;
- uitzicht;
- dag- en zonlichttoetreding;
- privacy;
- verkeerssituatie / parkeren.

4.4.2 Beoordeling

karakter van het gebied

Ten zuiden van deelgebied 2 wordt het straatbeeld gedomineerd door etagewoningen en aaneengebouwde woningen die in respectievelijk vijf en twee bouwlagen zijn uitgevoerd.

Op het merendeel van de gronden van plangebied 2 ligt momenteel de bestemming: *Openbare en bijzondere gebouwen en bijbehorende terreinen* (bijlage 7). Momenteel is hier het ROC Midden Nederland, een basisschool en een sporthal gevestigd. De basisschool en de sporthal worden in de toekomst gesloopt. Het ROC zal op deze plaats gehandhaafd worden en worden uitgebreid met buurtfaciliteiten en leerwerkbedrijven, tot een zogenaamd 'community-college'. Daarnaast is in de meest westelijke strook woningbouw mogelijk.

Het deelgebied is momenteel vrij intensief bebouwd, maar zal in de toekomst nog intensiever bebouwd worden. Het karakter van het gebied zal echter niet zozeer wijzigen doordat de hoofdfunctie van de gronden door de dominante rol van het ROC ongewijzigd blijft. Daarnaast zal de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, Kanaleneiland een kwaliteitsimpuls geven. Dit is positief voor het imago van de hele wijk en daarmee ook het karakter van het deelgebied. Kortom, met betrekking tot het aspect *karakter van het gebied* ontstaat in planologisch opzicht een voordeliger situatie.

uitzicht

Met betrekking tot het aspect *uitzicht* zullen de huidige bouw mogelijkheden en andere uitzichtbelemmerende factoren worden afgezet tegen de toekomstige. Op die wijze wordt inzichtelijk gemaakt wat de (fictieve) consequenties zijn ten aanzien van het uitzicht.

Op basis van het bestemmingsplan 'Kanaleneiland' bestaan aanzienlijke bebouwingsmogelijkheden. In deelgebied 2 mag 80% van het totale oppervlak bebouwd worden waarbij een maximale bouwhoogte van 12 meter geldt (bijlage 7). In vergelijking met de bouw mogelijkheden op basis van dit bestemmingsplan mogen de gronden conform het Struc-

tuurplan intensiever worden bebouwd. Dit komt met name tot uiting in het toestaan van hogere bouwhoogten.

Het aspect uitzicht komt in onderhavig geval nauwelijks in het geding. Op basis van de bouwmogelijkheden uit het vigerende plan kan het uitzicht reeds ernstig beperkt worden door de toegestane bebouwing van 80% van totale bouwoppervlak met maximale hoogte van 12 meter. Voor zover deze nog niet gerealiseerd zijn ligt daar wel de (fictieve) mogelijkheid dat deze bebouwing gerealiseerd wordt. Op die manier kan het uitzicht van de bewoners reeds aanzienlijk belemmerd worden. Middels de ontwikkelingsmogelijkheden uit het Structuurplan zal het uitzicht op gelijke wijze worden belemmerd.

Ten aanzien van het aspect 'uitzicht' is geen sprake van een planologisch nadeliger situatie.

dag- en zonlichttoetreding

Om te bepalen wat de invloed is van toekomstige bebouwing op de dag- en zonlichttoetreding van de omliggende objecten heeft SAB een schaduwonderzoek uitgevoerd (bijlage 6). In relatie tot de dag- en zonlichttoetreding worden in het schaduwonderzoek niet de vigerende en toekomstige bouwmogelijkheden tegen elkaar afgezet. Uitsluitend de schaduw op basis van nieuwe bouwmogelijkheden wordt daarmee inzichtelijk gemaakt.

Op basis van de vigerende bestemming bestaan reeds aanzienlijke bebouwingsmogelijkheden; 80% van het totale oppervlak mag bebouwd worden met een maximale goothoogte van 12 meter. Op basis van het Structuurplan is het aan de zijde van de Amerikalaan mogelijk bebouwingshoogten tot maximaal 15 meter te realiseren. Deze hoogte overschrijdt de maximaal toegestane hoogte uit het vigerende bestemmingsplan met 3 meter.

Op basis van dat schaduwonderzoek (bijlage 6) blijkt dat uitsluitend in de zomer en winter na 18:00 enige mate van schaduwwerking ontstaat voor de onderste woning(en) van de etagewoningen aan de Amerikalaan. Voor de andere seizoenen is op basis van het onderzoek geen belemmering van de dag- en zonlichttoetreding geconstateerd. Voor die woningen ontstaat een uiterst geringe planologische verslechtering. Gezien de huidige maximale toegestane *goot* hoogte van 12 meter achten wij deze overschrijding onvoldoende voor het redelijkerwijs toekennen van een planschadeclaim.

privacy

Onder het aspect privacy wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot inkijk vanaf of vanuit de nieuwe bebouwing op omliggende percelen en in zich daarop bevindende objecten. In beginsel is het aspect *privacy* uitsluitend relevant voor de etagewoningen aan de Amerikalaan, ten zuiden van deelgebied 2.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het op de gronden mogelijk openbare en/of bijzondere gebouwen te realiseren tot een goothoogte van 12 meter. In de toekomst blijft dit ongewijzigd met dien verstande dat een bebouwingshoogte van 15 meter is toegestaan. Kortom, vigerende en toekomstige bouwmogelijkheden zijn nagenoeg hetzelfde. De overschrijding van de bouwhoogte heeft met betrekking tot het aspect *privacy* geen gevolgen voor de omliggende bebouwing.

De enige vorm van bebouwing waaruit in beginsel planschade zou voort kunnen vloeien met betrekking tot het aspect *privacy* is de strip woonbebouwing aan de meest westelijke zijde van deelgebied 2. Deze woonbebouwing was conform het bestemmingsplan niet

toegestaan (bijlage 7). Echter, de woonbebouwing zal haaks komen te staan op de bebouwing aan de Amerikalaan, waardoor inkijk in beginsel nauwelijks mogelijk is. Een verlies aan privacy door realisering van bebouwing conform het Structuurplan is niet aan de orde.

verkeerssituatie / parkeren

Door het mogelijk maken van de uitbreiding van de school, de woningbouwmogelijkheden en de mogelijke realisering van leerwerkbedrijven zal het aantal voertuigbewegingen toenemen ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheden.

Via de Amerikalaan en Marco Pololaan zullen de autovoertuigen ontsloten worden op de Churchilllaan (bijlage 5). Ten aanzien van verkeer kan worden opgemerkt dat in een gebied met voorzieningen in zijn algemeenheid sprake is van een drukker verkeerssituatie dan bijvoorbeeld in een omgeving waar uitsluitend woningen staan. Extra verkeersbewegingen als gevolg van realisatie van het project zullen opgaan in de normale verkeersbewegingen.

Op de Churchilllaan zal een HOV-verbinding aangelegd worden. Dit openbaarvervoersaanbod zorgt voor een goed alternatief voor autogebruik. De bewoners van deelgebied 2 zullen met de aanwezigheid van de HOV-verbinding eerder geneigd zijn met het openbaar vervoer te reizen. Dit heeft een gunstige uitwerking op het aantal automobiele vervoersbewegingen.

Kortom, de bewoners aan de Amerikalaan kunnen in beperkte mate last krijgen van de toename aan verkeer. Met betrekking tot de verkeerssituatie ontstaat wellicht een minimale planologisch nadeliger situatie.

In de gemeentelijke nota 'Parkeren, een kwestie van kiezen' heeft de gemeente Utrecht de beleidsuitgangspunten met betrekking tot het aspect *parkeren* vastgelegd. Het parkeren zal evenals in deelgebied 1 opgelost worden op eigen terrein (bijlage 5), waardoor omwonenden geen hinder zullen ondervinden van de ontwikkeling. Met betrekking tot het aspect *parkeren* ontstaat planologisch geen nadeliger situatie.

4.5 PLANSCHADE

Uitsluitend met betrekking tot het aspect *verkeerssituatie* kan een minimale planologische verslechtering ontstaan voor dit deelgebied. Dit wordt echter onvoldoende geacht om redelijkerwijs een planschadeclaim toe te wijzen. Daarbij zijn de desbetreffende objecten aan de Amerikalaan in eigendom van één van de betrokken GEM-participanten. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat zij planschade zullen claimen van een ontwikkeling die zij zelf initiëren.

Door de planologische mutatie zoals hiervoor nader is omschreven zal naar verwachting geen schade optreden.

5 PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE DEELGEBIED 3

5.1 FEITELIJKE SITUATIE

Deelgebied 3 is een plangebied waarin momenteel een aantal voorzieningen zijn gevestigd: een school, een zalencentrum, een politiebureau, de GG&GD en een kantoorgebouw van de Rabobank (zie figuur 2).



Foto 5.1 Politiebureau en GG&GD



Foto 5.2 GG&GD



Foto 5.3 Rabobank aan Beneluxlaan

5.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

De school (voormalig Niels Stensoncollege) en het zalencentrum zullen gesloopt worden en daarmee plaatsmaken voor een combinatie van wonen, maatschappelijke- en commerciële diensten. Hierbij zal ruimte gevonden moeten worden voor de realisering van tussen de 230 en 290 woningen, afhankelijk van de gekozen typologie. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met ruimtebeslag van circa 1.000 m² voor het zalencentrum en circa 1.500 m² voor dienstverlening (bijlage 1).

5.3 OVERZICHT VAN DE PLANOLOGISCHE VERANDERINGEN

In bijlage 8 is de bestemmingsplankaart uit het bestemmingsplan "Kanaleneiland" opgenomen en wordt een overzicht weergegeven van de belangrijkste planologische verande-

ringen in het plangebied. Ten aanzien van de vergelijking van bouwhoogten is voor het aantal bouwlagen 3 meter per bouwlaag aangehouden.

5.4 RABOBANK

In deelgebied 3 is in het zuid-oostelijke gedeelte een kantoor van de Rabobank gevestigd (foto 5.3). De categorie kantoren/bedrijven is een speciale groep in het kader van planschade. Bedrijven leiden uitsluitend vermogensschade wanneer door een ruimtelijke ontwikkeling in milieutechnische zin de huidige situatie verandert. Bijvoorbeeld wanneer gronden waarop het bedrijf geprojecteerd is, verandert van een milieucategorie 2 naar 1. In sommige gevallen kunnen bedrijven daardoor belemmerd worden in de uitbreidings- of verkoopmogelijkheden en leiden zij vermogensschade.

Ten aanzien van parkeren kan nog het volgende opgemerkt te worden. Door de realisering van de mogelijkheden die het Structuurplan biedt zal een deel van de huidige parkeergelegenheid in de directe nabijheid van het kantoor van de Rabobank vervangen worden door woningbouw. Deze parkeergelegenheid verdwijnt niet, maar wordt bestemd op een andere locatie in directe nabijheid van het kantoorgebouw (bijlage 5).

Kortom, in onderhavig geval zal het kantoor van de Rabobank geen vermogensschade leiden.

5.5 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

5.5.1 Algemeen

In het navolgende wordt nagegaan of de veranderingen in planologische regimes planologische nadelige gevolgen hebben en tot eventuele planschadeclaims kunnen leiden. Bij de planologische vergelijking is gekeken naar de navolgende aspecten:

- karakter van het gebied;
- uitzicht;
- dag- en zonlichttoetreding;
- privacy;
- verkeerssituatie / parkeren.

5.5.2 Beoordeling

karakter van het gebied

Deelgebied 3 ligt in de noordoostelijke hoek van (structuur)plangebied 'Kanaleneiland Centrum'. Momenteel is een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing ten behoeve van voorzieningen op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk en ook daadwerkelijk gerealiseerd. Een prominente plaats wordt ingenomen door het kantoor van de Rabobank aan de Beneluxlaan. Dit kantoor blijft gehandhaafd. De omgeving van het deelgebied wordt hoofdzakelijk gevormd door woningbouw. Aaneengebouwde grondgebonden woningen met twee verdiepingen worden afgewisseld met etagewoningen in diverse hoogten.

Op basis van het Structuurplan zal woningbouw in gesloten bouwblokken gerealiseerd worden met maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening in de plint. Hierdoor zal een functionele spiegeling van het winkelcentrum (deelgebied 6) ontstaan.

Het karakter van het gebied zal in onderhavig deelgebied met betrekking tot het gebruik van de gronden enigszins wijzigen. Woningbouw en commerciële diensten zullen toege-

voegd worden aan de bestaande mogelijkheden, zij het in beperkte mate. Daarnaast zal de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een positief effect hebben voor het imago van Kanaleiland. Deze ontwikkeling is gunstig voor de hele wijk en daarmee ook het karakter van deelgebied 3.

Kortom, gezien de beperkte wijziging van de functie en de positieve ontwikkeling op het gebied van imago ontstaat met betrekking tot het aspect *karakter van het gebied* in planologisch opzicht een voordeliger situatie.

uitzicht

Met betrekking tot het aspect *uitzicht* zullen de huidige bouwmogelijkheden worden afgezet tegen de toekomstige. Op die wijze wordt inzichtelijk gemaakt wat de (fictieve) consequenties zijn van de toekomstige bouwmogelijkheden ten aanzien van het uitzicht van de omliggende bewoners. De objecten die in dit kader van belang zijn staan uitsluitend aan de Amerikalaan (bijlage 2). Door de in acht te nemen afstand of situering van de gebouwen is het aspect *uitzicht* voor overige objecten in de omgeving niet relevant.

Op basis van het bestemmingsplan "Kanaleiland" bestaan reeds aanmerkelijke bebouwingsmogelijkheden op het merendeel van de gronden. In deelgebied 3 mag afhankelijk van de bestemming maximaal 65% (westelijk deel) en 60% (centrale deel) bebouwd worden. Daarbij geldt een maximale bouwhoogte van tussen de 6 en 11 meter (bijlage 8). Conform de bouwmogelijkheden die voortvloeien uit het Structuurplan zal in ieder geval de maximale bebouwingshoogte overschreden worden.

Het aspect uitzicht komt in onderhavig geval nauwelijks in het geding. Conform de bouwmogelijkheden uit het vigerende plan kan het uitzicht reeds ernstig beperkt worden. De toekomstige bebouwing komt daarbij op een afstand van circa 13 meter van de objecten aan de Amerikalaan 2 tot en met 10 te liggen. Tegenover deze objecten kan op basis van het vigerende bestemmingsplan de bebouwing gerealiseerd worden op een minimale afstand van 25 meter. De bewoners van deze objecten worden door de bouwmogelijkheden op basis van het Structuurplan enigszins gehinderd in de uitzichtsmogelijkheden.

Ten aanzien van het aspect *uitzicht* is door de huidige bouwmogelijkheden sprake van een minimale planologisch nadeliger situatie voor de objecten aan de Amerikalaan 2-10.

dag- en zonlichttoetreding

Om te bepalen wat de invloed is van toekomstige bebouwingsmogelijkheden op de dag- en zonlichttoetreding van de omliggende objecten heeft SAB een schaduwonderzoek uitgevoerd (bijlage 6).

In relatie tot de dag- en zonlichttoetreding zijn in het schaduwonderzoek niet de vigerende en toekomstige bouwmogelijkheden tegen elkaar afgezet. Uitsluitend de schaduw op basis van nieuwe bouwmogelijkheden wordt daarmee inzichtelijk gemaakt. Echter, op basis van de vigerende bestemming bestaan aanzienlijke bebouwingsmogelijkheden, waarbij een maximale bouwhoogte van tussen de 6 en 11 meter geldt. Op basis van huidige mogelijkheden ligt enige schaduwwerking reeds voor de hand. De bouwmogelijkheden die voortvloeien uit het vastgestelde Structuurplan zullen deze bouwhoogten echter overschrijden. Conform het Structuurplan is het in deelgebied 3 mogelijk aan de zijde van de Amerikalaan bebouwingshoogten tot maximaal 15 meter te realiseren (bijlage 3). Door de extra schaduwwerking zou planschade kunnen ontstaan.

In het kader van het bepalen van mogelijke planschade inzake het aspect dag- en zonlichttoetreding is door SAB een schaduwonderzoek uitgevoerd. Op basis van het schaduwonderzoek (bijlage 6) blijkt dat in de meest ongunstige gevallen in de zomer uitsluitend na 18:00, in de herfst/ lente na 17:00 en in de winter na 15:00 enige mate van schaduwwerking ontstaat in de voortuin en op de voorgevels van de aaneengebouwde eengezinswoningen aan de Amerikalaan 2 - 10 en 38 - 46. Voor de overige omliggende objecten zal veroorzaakt door afstand, afscherpende werking of situering geen schaduwwerking ontstaan.

Kortom, voor de woningen aan de Amerikalaan 2 – 10 en 38 – 46 ontstaat een planologische verslechtering.

privacy

Onder het aspect privacy wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot inkijk vanaf of vanuit de nieuwe bebouwing op omliggende percelen en in zich daarop bevindende objecten.

De enige bebouwing waarin het Structuurplan voorziet, die op basis van het vigerende bestemmingsplan niet was toegestaan, is de woningbouw en de mogelijkheid tot realiseren van commerciële diensten aan de zijde van de Churchilllaan (bijlage 8).

Door de realisering van de woonbebouwing zou voor de bestaande eengezinswoningen aan de Amerikalaan inkijk kunnen ontstaan. De afstand tussen de objecten is echter minimaal 12 meter waarbij tevens een groenzone is opgenomen (bijlage 1). Door de aan te leggen groenelementen in de groenzone ten zuiden van deelgebied 3 zou een bepaalde mate van afscherpende werking kunnen ontstaan waardoor inkijk wordt bemoeilijkt. Dit neemt niet weg dat de mogelijkheid tot inkijk op basis van het Structuurplan groter is dan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Kortom, er bestaat een minimaal verlies aan privacy door realisering van bebouwing conform het Structuurplan.

verkeerssituatie / parkeren

Door het mogelijk maken van de woningbouw mogelijkheden en realisering van commerciële voorzieningen zal het aantal voertuigbewegingen toenemen ten opzichte van de huidige bouw mogelijkheden. Het deelgebied 3 zal via de Amerikalaan en/ of Marco Pololaan ontsloten worden op de Churchilllaan en de Beneluxlaan. Ten aanzien van verkeer kan worden opgemerkt dat in een gebied met kantoren, scholen en andere voorzieningen over het algemeen een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking te verwachten is.

In uitbreiding op de OV-halte aan de Beneluxlaan komt op de Churchilllaan een HOV-halte. Door de nabijheid van dit vervoersalternatief zullen de inwoners van deelgebied 3 meer geneigd zijn met het openbaar vervoer te reizen. Dit heeft een gunstige uitwerking op het aantal vervoersbewegingen met de auto.

Wanneer de extra verkeersaantrekkende werking van wonen en commerciële diensten worden afgezet tegen de realisering van de HOV-halte niveleert dit de voor- en nadelen enigszins. Uitsluitend de bewoners aan de Amerikalaan kunnen in beperkte mate last krijgen van de toename aan verkeer. Aanzienlijke hinder wordt in dit gebied niet verwacht door de brede wegen en eenvoudige ontsluiting op de wijkontsluitingswegen. Met betrekking tot de verkeerssituatie ontstaat voor deze bewoners wellicht een minimale planologisch nadeliger situatie.

De gemeente Utrecht heeft een nota 'Parkeren, een kwestie van kiezen'. Daarin liggen de beleidsuitgangspunten met betrekking tot het aspect *parkeren* vastgelegd. De behoefte

te aan parkeervoorziening zal volledig binnen het deelgebied zelf opgelost worden (bijlage 5). Dienovereenkomstig zullen omwonenden in het kader van het parkeren geen hinder ondervinden van de voorgenomen ontwikkelingen.

5.6 PLANSCHADE

Door de planologische mutatie zoals hiervoor nader is omschreven zal naar verwachting schade optreden voor de particuliere (huur)woningen aan de Amerikalaan 2 – 10 en 38 – 46 te Utrecht. Voor deze objecten achten wij een eventuele planschadeclaim van € 3.500,- voor de huisnummers 2 – 10 en € 2.500,- voor de woningen op nummer 38 – 46 per object toewijsbaar. Dit komt voort uit het feit dat een planologische verslechtering plaatsvindt met betrekking tot de volgende aspecten; *dag- en zonlichttoetreding, uitzicht, privacy* en *verkeerssituatie*. Het planschadebedrag voor de objecten aan de Amerikalaan 2 – 10 valt iets hoger uit omdat op basis van het vigerende plan de bebouwing op 25 meter gerealiseerd kon worden en de toekomstige bebouwing op circa 13 kan worden gebouwd.

6 PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE DEELGEBIED 4

6.1 FEITELIJKE SITUATIE

Deelgebied 4 ligt in het noordwesten van Kanaleiland Centrum en wordt begrensd door de Marshallaan, het Amsterdam-Rijnkanaal, Bernadottelaan en de Churchillaan. Het woongebied kan aangemerkt worden als een typisch jaren zestig gebied. Het gebied kenmerkt zich door de eenzijdige woningvoorraad, waarbij de bebouwing ruim opgezet is. In het plangebied zijn hoofdzakelijk sociale huurwoningen aanwezig in de vorm van etagewoningen met vijf bouwlagen. In het gebied staan een aantal aaneengebouwde eengezinswoningen die in particulier bezit zijn, deze bestaan uit twee bouwlagen en een plat dak.



Foto 6.1 Karakteristieke portiekwoning



Foto 6.2 Geschakelde eengezinswoningen



Foto 6.3 woningen aan Nansenlaan

6.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Deelgebied 4 zal op basis van het Structuurplan haar huidige woonfunctie behouden. In het gebied zullen tussen de 430 en 570 gerealiseerd worden, afhankelijk van de verhouding appartementen en stadswoningen. Om dit programma te accommoderen zullen alle aanwezige woningen worden gesloopt en zal verdichting van het aantal woningen plaatsvinden. In het toekomstige woningbouwprogramma zal een bepaalde differentiatie aangebracht worden in typologie, soort, grootte, sfeer, prijsklasse en bebouwingshoogte. Het parkeren wordt binnen de woonblokken opgelost. Een uitzondering op de dominante woonfunctie zal in de groenstrook aan het Amsterdam Rijnkanaal gevormd worden. Ter plaatse bestaat de mogelijkheid om een beperkte horecagelegenheid te realiseren (bijlage 1).

In ruimtelijk opzicht zullen de woningen aansluiten op het bestaande stratenpatroon. De woonblokken zullen doorsneden worden met een groenzone in oost-west richting (tussen het winkelcentrum en het Amsterdam-Rijnkanaal) die als voetgangerzone zal worden ingericht.

6.3 OVERZICHT VAN DE PLANOLOGISCHE VERANDERINGEN

In bijlage 9 staat de bestemmingsplankaart behorende bij het bestemmingsplan "Kanaleneiland" en wordt een overzicht weergegeven van de belangrijkste planologische veranderingen in het deelgebied. Vooruitlopend op de planvergelijking komt in het Structuurplan uitsluitend het aantal bouwlagen aan de orde. Om een goede planvergelijking te kunnen maken is het noodzakelijk dit aantal bouwlagen te vertalen in een concrete bouwhoogte. Hierbij is uitgegaan van drie meter per bouwlaag.

6.4 PARTICULIER BEZIT BINNEN PLANGEBIED

In plangebied 4 zijn een aantal objecten, aan de Churchilllaan, nog niet verworven. Deze woningen zijn nog in particulier bezit. Door de voorgenomen fasering kunnen de eigenaren van deze objecten in beginsel planschade leiden door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen uit het Structuurplan in deelgebied 1 en/of 2. Echter, de afstand tussen de bebouwing is minimaal 75 meter en de Churchilllaan is ten behoeve van de brugverbinding ter hoogte van deelgebied 4 fors opgehoogd. Hierdoor ontstaat een dermate grote afschermende werking dat de ontwikkelingen in deelgebied 1 en/of 2 geen rol spelen in het kader van planschade. Deze objecten zijn dan ook niet specifiek betrokken in onderhavige risicoanalyse planschade.

6.5 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

6.5.1 Algemeen

In het navolgende wordt nagegaan of de veranderingen in planologische regimes planologische nadelen tot gevolg hebben en tot eventuele planschadeclaims kunnen leiden. Bij de planologische vergelijking is gekeken naar de navolgende aspecten:

- karakter van het gebied;
- uitzicht;
- dag- en zonlichttoetreding;
- privacy;
- verkeerssituatie / parkeren.

6.5.2 Beoordeling

karakter van het gebied

Kanaleneiland wordt als typische naoorlogse woonwijk gekenmerkt door de ruime wegen met brede trottoirs. De wijk heeft relatief veel groen maar de beleavings- en functionele waarde van het groen is gering. In het gebied komt uitsluitend de functie wonen voor. De talrijke etagewoningen worden op de hoeken van de bouwblokken afgewisseld met een cluster aaneengebouwde eengezinswoningen voorzien van twee bouwlagen en een plat dak.

Zoals reeds vermeld behoudt deelgebied 4 haar woonfunctie. Overeenstemmend met het geldende bestemmingsplan mogen in het deelgebied uitsluitend meer- en eengezinswoningen en aanverwante bebouwing en inrichting gerealiseerd worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. In het Structuurplan is de mogelijkheid opgenomen om binnen dit deelgebied tussen de 430 en 570 woningen te realiseren. In de plint aan de Churchilllaan kunnen de woningen ingericht worden als woon-werk units. De woonbebouwing in deelgebied 4 zal doorsneden worden door een groenzone die als voetgangersverbinding zal worden ingericht (bijlage 1). Dit is weliswaar een forse intensivering van de huidige woningbouwmogelijkheden, maar doordat de woonfunctie van het gebied behouden blijft, wijzigt het karakter van het woongebied niet of nauwelijks. De directe omgeving van het plangebied wordt momenteel gekarakteriseerd door gestapelde woonbebouwing, in zowel meer- als eengezinswoningen.

Door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling uit het Structuurplan zal een positief effect ontstaan voor het imago van Kanaleneiland. Deze ontwikkeling is gunstig voor de hele wijk en daarmee ook het karakter van dit specifieke deelgebied.

Kortom, gezien de uiterst beperkte wijziging van de functie (woon-werkfunctie) en de positieve ontwikkeling op het gebied van imago ontstaat met betrekking tot het aspect *karakter van het gebied* in planologisch opzicht een voordeliger situatie.

uitzicht

Met betrekking tot het aspect *uitzicht* zullen de huidige bouwmogelijkheden en andere uitzichtbelemmerende factoren worden afgezet tegen de toekomstige. Op die wijze wordt inzichtelijk gemaakt wat de (fictieve) consequenties zijn ten aanzien van het uitzicht. Hierbij zijn met name de bebouwingshoogte en de situering van de bebouwing van belang.

Met betrekking tot de bebouwingshoogte, bestaan op basis van het bestemmingsplan "Kanaleneiland" reeds aanmerkelijke bebouwingsmogelijkheden op de gronden in deelgebied 4 (bijlage 9). In deelgebied 4 mogen afhankelijk van de bestemming meer- en eengezinswoningen gebouwd worden met een maximale goothoogte van respectievelijk 6 en 15 meter. Conform de bouwmogelijkheden uit het Structuurplan zal de maximale bebouwingshoogte overschreden worden met een bouwhoogte tussen de 9 - 30 meter aan de noordzijde van het deelgebied (bijlage 3). De toekomstige bebouwing komt daarbij op een afstand van circa 40 meter van de bebouwing op de Nansenlaan (parallelweg direct ten noorden van het plangebied) te liggen. Uitsluitend de bewoners van het appartementencomplex aan de Nansenlaan (foto 6.3), die in de hoger gelegen appartementen woonachtig zijn, kunnen door de hoogte van de toekomstige bebouwing enigszins belemmerd worden in de uitzichtsmogelijkheden die ze momenteel wel hebben.

Conform het vigerende bestemmingsplan bestaan uitsluitend bebouwingsmogelijkheden voor de meergezinswoningen in de daartoe bestemde bebouwingsvlakken. Deze staan haaks op de uitzichtgevoelige appartementen aan de Nansenlaan waardoor er enige uitzichtmogelijkheden overblijven. Op basis van het Structuurplan is bebouwing evenwijdig aan de Bernadottelaan mogelijk. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor het uitzicht van de bewoners van de appartementen aan de Nansenlaan.

Ten aanzien van het aspect 'uitzicht' is met name voor de hoger gelegen objecten aan de Nansenlaan sprake van een minimale planologisch nadeliger situatie.

dag- en zonlichttoetreding

In het kader van de dag- en zonlichttoetreding is door SAB een schaduwonderzoek uitgevoerd waarin duidelijk wordt in hoeverre de omliggende objecten schaduwwerking kunnen hebben door realisering van de nieuwe woonbebouwing.

Deelgebied 4 bestaat hoofdzakelijk uit de bestemmingen '*Bebouwing met eengezinswoningen*' en '*Bebouwing met meergezinswoningen*'. Op die gronden geldt een maximale bouwhoogte van respectievelijk 6 en 15 meter. Op basis van de maximale bouwhoogten uit het Structuurplan bestaat de mogelijkheid dat deze bouwhoogten (fors) worden overschreden. Conform het Structuurplan is het in deelgebied 4 mogelijk aan de zijde van de Bernadottelaan bebouwingshoogten tot 15 meter te realiseren. Door de extra schaduwwerking zou in beginsel planschade kunnen ontstaan.

Op basis van het schaduwonderzoek (bijlage 6) blijkt dat in de winter tot 15:00 's middags schaduwwerking kan ontstaan op het balkon en de achtergevel van de etagewoningen aan de Nansenlaan. Voor de etagewoningen aan de Nansenlaan ontstaat een minimale planologische verslechtering. Voor de overige omliggende objecten zal veroorzaakt door afstand of situering haaks op toekomstige bebouwing geen schaduwwerking ontstaan.

privacy

Onder het aspect privacy wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot inkijk vanaf of vanuit de nieuwe bebouwing op omliggende percelen en in zich daarop bevindende objecten.

Op basis van het Structuurplan zal in de toekomst in deelgebied 4 een intensivering van de huidige woningbouwmogelijkheden plaatsvinden. Met betrekking tot de potentiële inkijkmogelijkheden van de nieuwe bebouwing in de omliggende bebouwing is de in acht te nemen afstand van circa 40 meter tot de Nansenlaan afdoende om de privacy te waarborgen. Ten aanzien van het aspect *privacy* ontstaat in planologisch opzicht geen nadeliger situatie.

verkeerssituatie / parkeren

Door het mogelijk maken van de ontwikkeling van maximaal 570 woningen zal het aantal voertuigbewegingen toenemen ten opzichte van de huidige situatie. In deelgebied 4 zal het verkeer niet meer ontsloten worden op de Churchillaan, maar op de Beneluxlaan. Het merendeel van het verkeer zal via de buurtontsluitingsweg de Bernadottelaan op de Beneluxlaan ontsloten worden (bijlage 5). Ten slotte zal het deelgebied verkeersluw en zo veel mogelijk ingericht worden als 30 km/u-gebied.

In en om het deelgebied zal een forse toename van het aantal voertuigbewegingen plaatsvinden. Dit zou enige mate van verkeershinder met zich mee kunnen brengen, met name voor de objecten rondom de Bernadottelaan. Kortom, met betrekking tot de verkeerssituatie ontstaat een planologisch nadeliger situatie.

In de gemeentelijke nota 'Parkeren, een kwestie van kiezen' heeft de gemeente Utrecht de beleidsuitgangspunten met betrekking tot het aspect *parkeren* vastgelegd. Eén van de belangrijkste uitgangspunten die daaruit naar voren komen is dat het parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein opgelost dient te worden. Het Structuurplan sluit bij dit uitgangspunt aan door de aanleg van afdoende parkeergelegenheid in de toekomstige

bouwblokken van deelgebied 4 (bijlage 5). Daardoor ontstaat met betrekking tot het aspect *parkeren* geen planologisch nadeliger situatie.

6.6 PLANSCHADE

Bij een aantal etagewoningen aan de Nansenlaan vindt door de planologische mutatie een geringe planologische verslechtering plaats met betrekking tot de aspecten *uitzicht*, *dag- en zonlichttoetreding* en *verkeer*. Door de planologische wijziging zal naar verwachting echter geen planschade optreden. Het is echter niet aannemenlijk dat de woningen aan de Nansenlaan planschade zullen claimen. Deze woningen zijn in eigendom van één van de participanten in de GrondExploitatie Maatschappij. Een daadwerkelijk verzoek tot planschade ligt hierdoor allerminst voor de hand.

7 PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE DEELGEBIED 5

7.1 FEITELIJKE SITUATIE

Deelgebied 5 behelst de woonblokken die tussen de Marshallaan en het winkelcentrum zijn gesitueerd. Deelgebied 5 is nagenoeg identiek aan deelgebied 4. Wederom is sprake van gedateerde woonblokken waarbij het eenzijdige straatbeeld wordt gedomineerd door de aanwezigheid van etagewoningen in de categorie sociale huur. In het plangebied staan enkele blokken rijwoningen die in particulier bezit zijn (bijlage 2).

7.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

In deelgebied 5 zullen alle aanwezige woningen gesloopt worden en tussen de 380 en 430 nieuwe woningen gerealiseerd worden. De kans bestaat dat een gedeelte van het winkelcentrum gerealiseerd zal worden in deelgebied 5, maar daarover is nog geen consensus bereikt. Momenteel is onvoldoende draagvlak onder de bewoners om een sloopbesluit te nemen. In deze risicoanalyse planschade is uitgegaan van realisering van een gedeelte van het winkelcentrum omdat dit het worst-case scenario betreft.

Bij de uitbreiding van het winkelcentrum aan de Trumanlaan zal de plint van deze blokken plaats kunnen bieden aan detailhandel en horeca. Boven detailhandel/ horeca zal woningbouw mogelijk gemaakt worden. Onder deze strip van detailhandel en horeca zal het parkeren gefaciliteerd worden middels een parkeerkelder.

Op het beoogde plein op de hoek van de Churchillaan en de Trumanlaan zal de mogelijkheid gecreëerd worden voor enkele terrassen en horecagelegenheden. De Trumanlaan zal in de toekomst uitsluitend voor langzaam verkeer toegankelijk zijn, waarbij een nadrukkelijke koppeling wordt gerealiseerd met het plein en de ingang van het winkelcentrum in deelgebied 6 (bijlage 1).

Met betrekking tot de woonbebouwing zal voor de bebouwingsrichting, bouwhoogte en woningbouwdifferentiatie aangesloten worden bij de ontwikkelingen in deelgebied 4. Voor wat betreft de bebouwing zal in de toekomst gedifferentieerd worden in typologie, soort, grootte, sfeer, prijsklasse en bebouwingshoogte. Het parkeren zal binnen de woonblokken opgelost.

7.3 OVERZICHT VAN DE PLANOLOGISCHE VERANDERINGEN

In bijlage 10 staat naast een uitsnede van de bestemmingsplankaart uit het bestemmingsplan "Kanaleneiland" een overzicht van de belangrijkste planologische veranderingen in het plangebied. Ten aanzien van de vergelijking van bouwhoogten is evenals in voorgaande deelgebieden het aantal bouwlagen vertaald in meters. Hierbij is uitgegaan van drie meter per bouwlaag.

Bij de planologische vergelijking is uitgegaan van de realisering van een gedeelte van het winkelcentrum, omdat dit met betrekking tot de eventuele planschade gezien kan worden als het worst-case scenario. Wanneer onverhoopt uitsluitend woonbebouwing zal worden toegevoegd in deelgebied 5 heeft dit uitsluitend positieve effecten op de begrootte planschade.

7.4 PARTICULIER BEZIT

In plangebied 5 zijn een aantal objecten, aan de Churchilllaan, nog niet verworven. Deze woningen zijn nog in particulier bezit. Door de voorgenomen fasering kunnen de eigenaren van deze objecten in beginsel planschade leiden door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen uit het Structuurplan in deelgebied 1 en/of 2. Echter, de afstand tussen de bebouwing is met minimaal 75 meter aanzienlijk te noemen. De afstand van 75 meter leidt tot de conclusie dat de ontwikkelingen in deelgebied 1 en/of 2 geen rol spelen in het kader van planschade voor de particuliere objecten aan de Churchilllaan.

7.5 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

7.5.1 Algemeen

In het navolgende wordt nagegaan of de veranderingen in planologische regimes planologische nadelen tot gevolg hebben en tot eventuele planschadeclaims kunnen leiden.

Hierbij is gekeken naar de navolgende aspecten:

- karakter van het gebied;
- uitzicht;
- dag- en zonlichttoetreding;
- privacy;
- verkeerssituatie / parkeren.

7.5.2 Beoordeling

karakter van het gebied

Deelgebied 5 wordt als typische naoorlogs woongebied gekenmerkt door de vertegenwoordiging van lange blokken meer- en eengezinswoningen. Het gebied is ruim opgezet met brede wegen, trottoirs en voorzien van een aantal groenstroken. In het gebied komt momenteel uitsluitend de functie wonen voor.

Conform het vigerende bestemmingsplan "Kanaleneiland" mogen in het deelgebied uitsluitend meer- en eengezinswoningen en aanverwante bebouwing gerealiseerd worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. In het Structuurplan is de mogelijkheid opgenomen om binnen dit deelgebied tussen de 380 en 430 woningen te realiseren. De aantallen zijn afhankelijk van de verhouding stadswoningen/ appartementen. De toekomstige bebouwing in deelgebied 5 doorsneden zal worden door een groenzone die als voetgangersverbinding zal worden ingericht (bijlage 1). In scenario 1 is ter hoogte van de Trumanlaan ruimte gereserveerd voor het realiseren van detailhandel en horeca. Hierdoor zal de Trumanlaan van karakter gaan veranderen. De Trumanlaan zal daar dan een verblijfsgebied worden, met op de hoek van de Trumanlaan en Churchilllaan een horecaplein.

De verandering van het karakter van de Trumanlaan is tweeledig. Enerzijds kan de wijziging als een positieve worden beschouwd. Door realisering van detailhandel en horeca zal het gebied een levendiger karakter krijgen. De voorgenomen ontwikkeling kan worden gezien als kwaliteitsinjectie, waarbij heel de wijk Kanaleneiland baat heeft. Het negatieve aspect van de ontwikkeling voor omliggende bewoners ligt in de mogelijkheid dat het plangebied een hogere aantrekkingskracht krijgt, waardoor het drukker zal worden

op de Trumanlaan en haar directe omgeving. Daarnaast zal de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een positief effect hebben op het imago van Kanaleneiland. Deze ontwikkeling is gunstig voor de hele wijk en daarmee ook voor het karakter van dit specifieke deelgebied.

Kortom, wanneer de functiewijziging en de positieve ontwikkeling op het gebied van imago tegen elkaar afgezet worden, ontstaat een neutrale situatie met betrekking tot het aspect *karakter van het gebied*. In planologisch opzicht ontstaat noch een voordeliger, noch een nadeliger situatie.

uitzicht

Met betrekking tot het aspect *uitzicht* zullen de huidige bouw mogelijkheden en andere uitzichtbelemmerende factoren worden afgezet tegen de toekomstige. Op die wijze wordt inzichtelijk gemaakt wat de (fictieve) consequenties zijn ten aanzien van het uitzicht. De objecten die met betrekking tot het aspect *uitzicht* mogelijk anderszins hinder kunnen ondervinden van de toekomstige bebouwingsmogelijkheden zijn gesitueerd aan de Gasperilaan (bijlage 2). Het betreft hier uitsluitend de etagewoningen die parallel staan aan de Bernadottelaan.

Op basis van de vigerende bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan Kanaleneiland bestaan aanzienlijke bebouwingsmogelijkheden op de gronden in deelgebied 5 (bijlage 10). In deelgebied 5 mogen afhankelijk van de bestemming meer- en eengezinswoningen gebouwd worden met een maximale goothoogte van respectievelijk 15 en 6 meter. Conform de bouw mogelijkheden uit het Structuurplan zullen die hoogten overschreden worden. In dit geval is uitsluitend de bouw hoogte tegenover de etagewoningen aan de Gasperilaan relevant. De andere objecten zijn door de situering, afstand of huidige beperking van de uitzicht mogelijkheden niet van belang. Op basis van het Structuurplan is in het midden van deelgebied 5 de toegestane bouw hoogte maximaal 15 meter. De toekomstige bebouwing komt daarbij op een afstand van circa 40 meter van de etagewoningen te liggen. Dit betekent dat uitsluitend de bewoners van de etagewoningen aan de Gasperilaan die in de hoger gelegen appartementen woonachtig zijn door de hoogte van de toekomstige bebouwing enigszins belemmerd worden in hun uitzicht mogelijkheden.

Conform het vigerende bestemmingsplan bestaan uitsluitend bebouwingsmogelijkheden voor de meergezinswoningen in de daartoe bestemde bebouwingsvlakken. Deze staan haaks op de uitzichtgevoelige appartementen aan de Gasperilaan waardoor er uitzicht mogelijkheden overblijven. Op basis van het Structuurplan is bebouwing evenwijdig aan de Bernadottelaan mogelijk. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor het uitzicht van de bewoners van de appartementen aan de Gasperilaan.

Kortom, ten aanzien van het aspect 'uitzicht' is met name voor de hoger gelegen objecten aan de Gasperilaan sprake van een minimale planologisch nadeliger situatie.

dag- en zonlichttoetreding

In het kader van de dag- en zonlichttoetreding is door SAB een schaduwonderzoek uitgevoerd waarin duidelijk wordt in hoeverre de omliggende objecten schaduwwerking kunnen hebben door realisering van de nieuwe woonbebouwing.

Op basis van de bestemming '*Bebouwing met eengezinswoningen*' en '*Bebouwing met meergezinswoningen*' geldt een maximale bouw hoogte van respectievelijk 6 en 15 me-

ter. Op basis van de maximale bouwhoogten uit het Structuurplan bestaat de mogelijkheid dat deze bouwhoogten worden overschreden. Door de extra schaduwwerking zou in beginsel planschade kunnen ontstaan.

Op basis van het schaduwonderzoek (bijlage 6) blijkt dat uitsluitend in de winter tot 15:00 's middags schaduwwerking kan ontstaan bij een aantal van de woningen op de onderste etages aan de Gasperilaan. Voor deze woningen ontstaat een minimale planologische verslechtering. Voor de overige omliggende objecten zal veroorzaakt door afstand, hoogte van de appartementen of situering haaks op toekomstige bebouwing geen schaduwwerking ontstaan.

privacy

Onder het aspect privacy wordt de mogelijkheid vanaf of vanuit de nieuwe bebouwing op de omliggende percelen en objecten verstaan. Waarbij de huidige bebouwingsmogelijkheden, en daarmee inrijmogelijkheden, worden afgezet tegen de nieuwe.

Op basis van het Structuurplan zal in deelgebied 5 een intensivering van de huidige woningbouwmogelijkheden plaatsvinden. Afhankelijk van de woningtypologie zullen tussen de 380 en 430 woningen gerealiseerd worden.

Op voorhand staan uitsluitend de etagewoningen aan de Gasperilaan dusdanig gesitueerd ten opzichte van het plangebied dat van privacy verlies sprake kan zijn. Echter, op basis van de Structuurplankaart (bijlage 1) blijkt dat de afstand tussen de nieuwe bebouwing en de bebouwing aan de Gasperilaan circa 40 meter is. Dit is ruim voldoende om potentiële inrijmogelijkheden te voorkomen. Het mogelijk maken van de ruimtelijke ontwikkelingen op basis van het Structuurplan zal in deelgebied 5 met betrekking tot het aspect *privacy* in planologisch opzicht geen nadeliger situatie ontstaan.

verkeerssituatie / parkeren

Door het mogelijk maken van de ontwikkeling van maximaal 430 woningen neemt het aantal voertuigbewegingen aanzienlijk toe. Met betrekking tot de eventuele ontwikkeling van horeca/ detailhandel aan de Trumanlaan zal deze laan ingericht worden als verblijfsgebied. Het autoverkeer zal in die situatie geweerd worden. De toename van het autoverkeer binnen het plangebied zal dus uitsluitend gegenereerd worden door intensievere woningbouw in het gebied.

Deelgebied 5 zal niet meer via de Churchilllaan onsloten worden. De ontsluiting van het woongedeelte van dit deelgebied zal via de Bernadottelaan op de Beneluxlaan plaatsvinden (bijlage 5). Daarnaast zal het deelgebied verkeersluw en zo veel mogelijk ingericht worden als 30 km/u-gebied. Doordat de intensiteit op de Bernadottelaan fors zal toenemen bestaat de kans dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling enige mate van verkeershinder met zich mee zal brengen voor de bewoners in het omliggende gebied. Kortom, met betrekking tot de *verkeerssituatie* ontstaat een planologisch nadeliger situatie.

In de gemeentelijke parkeernota staan de uitgangspunten met betrekking tot het *parkeren*. Eén van de uitgangspunten daarin is de wens het parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein op te lossen. Het Structuurplan sluit bij dit uitgangspunt aan door de aanleg van afdoende parkeergelegenheid. In de toekomstige bouwblokken van deelgebied 5, alsmede in een ondergrondspaarkeervoorziening ter hoogte van de Trumanlaan zal voorzien worden in de parkeerbehoefte (bijlage 5).

7.6 PLANSCHADE

De enige objecten die op basis van geringe planologische verslechtering voor aspecten *uitzicht, dag- en zonlichttoetreding* en *verkeer* in aanmerking kunnen komen voor planschade zijn gelegen aan de Gasperilaan. Gezien het feit dat de woningen aan de Gasperilaan in eigendom zijn van één van de ontwikkelende partijen uit de GrondExploitatie Maatschappij ligt het niet in de lijn der verwachting dat een planschadeclaim ingediend zal worden.

8 PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE DEELGEBIED 6

8.1 FEITELIJKE SITUATIE

In deelgebied 6 is een winkelcentrum en de daarbij behorende parkeervoorziening aanwezig. Het betreft een winkelcentrum dat zich met name richt op de dagelijkse boodschappen en zowel non-food als food winkels herbergt. Boven de winkels is op een aantal plaatsen meerlaagse woonbebouwing gerealiseerd.



Foto 8.1 Westelijke winkelstrip met wonen



Foto 8.2 Voorzijde winkelcentrum



Foto 8.3: Parkeervoorziening Van Starckenborghof

8.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

In het kader van de herontwikkeling zal het huidige winkelcentrum getransformeerd worden naar een modern centrum met uiteenlopende voorzieningen, winkels en een centraal plein. De herontwikkeling betekent een maximale uitbreiding van 12.000 m². Een gedeelte ervan zou eventueel plaats kunnen vinden in deelgebied 5, maar daarover is nog geen duidelijkheid. Afhankelijk van de eventuele mogelijkheden in deelgebied 5 ziet de programma-uitbreiding van deelgebied 6 er als volgt uit:

- een uitbreiding van circa 3.000 m² detailhandel;
- een bazaar van circa 2.000 m² ;
- een uitbreiding van de woonfunctie met circa 100 appartementen.

8.3 OVERZICHT VAN DE PLANOLOGISCHE VERANDERINGEN

In bijlage 11 zijn de bestemmingsplankaart uit het bestemmingsplan “Kanaleneiland” en de belangrijkste planologische veranderingen in het plangebied, weergegeven. Ten aanzien van de vergelijking van bouwhoogten is voor het aantal bouwlagen 3 meter per bouwlaag aangehouden.

8.4 ALGEMEEN

In het navolgende wordt nagegaan of de veranderingen in planologische regimes planologische nadelen tot gevolg hebben en tot eventuele planschadeclaims kunnen leiden. Bij de planologische vergelijking is gekeken naar de navolgende aspecten:

- karakter van het gebied;
- uitzicht;
- dag- en zonlichttoetreding;
- privacy;
- verkeerssituatie / parkeren.

8.4.1 Beoordeling

karakter van het gebied

Deelgebied 6 is een gebied dat bijna geheel wordt gevuld door het winkelcentrum en de daarbijbehorende parkeergelegenheid. Om te kunnen voldoen aan de parkeervraag is zowel een parkeerterrein als een parkeergarage in het gebied aanwezig. Op de hoek van het 5 Meiplein is een kantoorgebouw (foto 8.2) aanwezig.

Boven het winkelcentrum is op diverse locaties woningbouw aanwezig. Aan de zijde van het parkeerterrein is op de strip met winkels drie bouwlagen gerealiseerd. Daarnaast is boven de noordoostelijke ingang van het winkelcentrum nog een appartementencomplex gerealiseerd met 13 bouwlagen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan was de realisering van de woningbouw boven het winkelcentrum niet mogelijk. Dit is juridisch-planologisch mogelijk gemaakt middels een vrijstellingsbesluit ex. artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Conform de plannen voortvloeiend uit het Structuurplan zal het winkelcentrum uitgebreid worden met maximaal 12.000 m². In het moderne winkelcentrum zal een grote verscheidenheid aan voorzieningen, detailhandel en horecagelegenheden worden gerealiseerd. Momenteel is reeds een winkelcentrum gevestigd, dit winkelcentrum zal ter plaatse blijven bestaan en worden uitgebreid. Ook de woningbouw die middels een vrijstellingsbesluit is gerealiseerd zal gehandhaafd blijven. Het gebied zal autovrij worden ingericht door een ondergrondse parkeervoorziening. Daarnaast zal de gehele voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling uit het Structuurplan een positief effect hebben op het imago van Kanaleneiland. Deze ontwikkeling is gunstig voor de hele wijk en daarmee ook voor het karakter van deelgebied.

Kortom, de functie van het gebied wijzigt nauwelijks en door de positieve ontwikkeling op het gebied van imago ontstaat met betrekking tot het aspect *karakter van het gebied* in planologisch opzicht een voordeliger situatie.

uitzicht

Met betrekking tot het aspect *uitzicht* zullen de huidige bouwmogelijkheden en andere uitzichtbelemmerende factoren worden afgezet tegen de toekomstige. Op die wijze wordt inzichtelijk gemaakt wat de (fictieve) consequenties zijn ten aanzien van het uitzicht.

De objecten die in dit kader in beginsel van belang zijn staan uitsluitend aan de overzijde van de Beneluxlaan (bijlage 2). De afstand van de nieuw op te richten bebouwing tot de bebouwing aan de overzijde van de Beneluxlaan is circa 60 meter. Door de in acht te nemen afstand en de huidige bouwmogelijkheden zijn deze objecten niet relevant in het kader van planschade.

dag- en zonlichttoetreding

Om te bepalen wat de invloed is van toekomstige bebouwingsmogelijkheden op de dag- en zonlichttoetreding van de omliggende objecten heeft SAB een schaduwonderzoek uitgevoerd (bijlage 6). In het schaduwonderzoek is voor de relevante jaargetijden bekeken wat de schaduwwerking is op basis van het vigerende plan en op basis van het Structuurplan.

Op basis van het schaduwonderzoek blijkt dat in de meest ongunstige gevallen in de herfst en lente uitsluitend na 17:00 enige mate van schaduwwerking ontstaat op de voorgevels van de tegenoverliggende etagewoningen. In de winter is vanaf 13:00 schaduwwerking mogelijk. Mede gelet op de schaduwwerking die op basis van de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan kan ontstaan (bijlage 6) en de afstand van 60 meter tot deze bebouwing is de planologische verslechtering uiterst beperkt. De schaduwen in de winter zijn daarbij bij bouwwerken van beperkte hoogten al erg lang. Voor de overige objecten zal veroorzaakt door afstand, afscherpende werking of situering ten opzichte van de nieuwe bebouwing geen schaduwwerking ontstaan.

Gezien de schaduwwerking die mogelijk was op basis van bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan is de planologische verslechtering voor het aspect *dag- en zonlichttoetreding* nihil, waardoor planschade geen rol speelt.

privacy

Onder het aspect privacy wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot inkijk vanaf of vanuit de nieuwe bebouwing op omliggende percelen en in zich daarop bevindende objecten.

De omliggende bebouwing bestaat aan de Bernadottelaan uit een kantoor. De woonbebouwing aan de overzijde van de Beneluxlaan ligt op circa 60 meter afstand. De overige zijden van deelgebied 6 vallen binnen het plangebied, waardoor planschade in beginsel geen kwestie is. Kortom, het aspect *privacy* speelt voor deelgebied 6 geen rol.

verkeerssituatie / parkeren

Conform het Structuurplan zal het bestaande winkelcentrum uitgebreid worden. Dit zou de verkeersaantrekkende werking van het deelgebied kunnen vergroten. Dit levert geen planologisch nadeliger situatie op voor de omwonenden, omdat de ontsluiting van het autoverkeer direct op de Churchillaan plaats zal vinden. Daarnaast is in directe nabijheid van het gebied een HOV-halte aanwezig die de bezoekers van het winkelcentrum in staat stelt met het openbaar vervoer te reizen.

Ten behoeve van het winkelcentrum zal het parkeren plaatsvinden in de bestaande bovengrondse, en deels uit te breiden, parkeergarage en in de nieuw te realiseren

ondergrondse parkeergarage. Deze ondergrondse parkeergarage zal onder het woonblok, waar ook een gedeelte van de uitbreiding van het winkelcentrum mogelijk is, worden gebouwd, en gedeeltelijk onder de Trumanlaan. De parkeergarage ten behoeve van de toekomstige woningen zal mogelijk half verdiept worden gerealiseerd (bijlage 5). Met betrekking tot het aspect *parkeren* ontstaat geen planologisch nadeliger situatie.

8.5 PLANSCHADE

Uitsluitend ten aanzien van het aspect *dag- en zonlichttoetreding* ontstaat een uiterst geringe planologisch nadeliger situatie. Door de planologische mutatie zoals hiervoor nader is omschreven zal naar verwachting geen schade optreden.

9 ALGEMENE CONCLUSIE

Momenteel bevindt Kanaleneiland zich in een negatieve leefbaarheidsspiraal. Om te komen tot een doorbreking van die spiraal is het Structuurplan Kanaleneiland Centrum opgesteld. Dit plan beoogt een vergaande vernieuwing van het centrumgebied van Kanaleneiland om op die wijze te komen tot een kwaliteitsinjectie voor heel Kanaleneiland. Om een goede inschatting te kunnen maken van het planschaderisico dat de planologische mutatie met zich meebrengt is voor de GrondExploitatie Maatschappij (GEM) onderhavige risicoanalyse planschade opgesteld.

Door de ruimtelijke ontwikkeling die voortkomt uit het Structuurplan zal een verbetering van (het imago van) de wijk Kanaleneiland als geheel plaats zal vinden. Dit brengt met zich mee dat hierdoor een bepaalde mate van planologisch voordeel ontstaat voor de bewoners van de planschade gevoelige objecten in de omgeving van de deelgebieden. Dit aspect is integraal meegenomen in de beoordeling van de planschade. Op basis van voorliggend rapport kan geconcludeerd worden dat in een aantal gevallen sprake is van planologische verslechtering. De nuance die daar aangebracht dient te worden is dat een deel van deze objecten in eigendom zijn van één van de ontwikkelende participanten. Aangezien deze partijen onderdeel uitmaken van de GEM gaan we er vanuit dat deze actoren geen planschade claimen. Deze zijn dienovereenkomstig niet meegenomen in de taxatie.

De objecten die op basis van deze risicoanalyse planschade in beginsel in aanmerking lijken te komen voor tegemoetkoming in de planschade zijn in particulier eigendom en gelegen in deelgebied 1 en 3. In deelgebied 1 gaat het om de eengezinswoningen aan de Amerikalaan 172 – 192. We achten een planschadeclaim van € 5.000,- per object toewijsbaar. In het kader van de te verwachten planschade gaat het in deelgebied 3 uitsluitend om de objecten aan de Amerikalaan. Daarbij achten wij een eventuele planschadeclaim van € 3.500,- voor de woningen 2 – 10 toewijsbaar. Voor de woningen op de nummers 38 – 46 wordt een planschadebedrag van € 2.500,- verwacht. Hierbij dient opgemerkt te worden, dat in ieder geval 2% van de waarde van de betreffende objecten voor rekening van de aanvrager dient te blijven (zie paragraaf 1.3.3.2 betreffende normaal maatschappelijk risico), dus dat een tegemoetkoming in de planschade lager uit zal vallen of zelfs niet aan de orde zal zijn.