

PLANSCHADE RISICOANALYSE

Hoogbouwkavel Leidsche Rijn



Datum: 18 februari 2022

Colofon

Risicoanalyse planschade: Hoogbouwkavel Leidsche Rijn

Opdrachtgever: Gemeente Utrecht

Project: Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord

Datum opname: 15 april 2020

Peildatum schadetaxatie: 21 oktober 2020

Adviseur:



Taxateur:



Versie 4

T 0487 - 512147
F 0487 - 517586
E raadgevers@delorijn.nl



Handelsregister 10041605
Geerstraat 8, 6651 CA Druten
Postbus 145, 6650 AC Druten



Inhoud

1	Algemene informatie	4
1.1	Opdrachtgever	4
1.2	Deskundigen	4
1.3	Doel	4
1.4	Ontvangen stukken	4
1.5	Plaatsopneming	4
1.6	Reacties op concept	4
2	Omschrijving van het plangebied en de betrokken onroerende zaken	6
3	Beoordelingscriteria	8
	Is de aanvrager om tegemoetkoming van de schade belanghebbende?	8
	Is de beweerdelijk schadeveroorzakende oorzaak onherroepelijk?	8
	Is de nieuwe situatie voor aanvrager nadeliger dan de oude situatie?	8
	Lijdt de aanvrager schade?	8
	Per welke peildatum?	9
	Is de schade anderszins verzekerd?	9
	Verjaring	9
	Overstijgt de schade het normale maatschappelijke risico?	9
	Voorzienbaarheid en schadebeperking.	10
	Vergoeding wettelijke rente en deskundige kosten	10
	Uitwerkingsplannen, wijzigingsbevoegdheden en ontheffingsmogelijkheden	10
4	Oude planologie	12
4.1	Leidsche Rijn Utrecht 1999	12
4.2	Chw Algemene regels over bouwen en gebruik	14
4.3	Bouwverordening gemeente Utrecht	15
5	Nieuwe planologie	16
6	Planologische vergelijking	20
6.1	Algemene vergelijking	20
7	Vergoedbare planschade	25
7.1	Voorzienbaarheid	25
7.2	Normaal Maatschappelijk Risico	30
7.3	Conclusie en advies	31

1 Algemene informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Utrecht, [REDACTED] dsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Contactpersoon: [REDACTED]

1.2 Deskundigen

Dit taxatierapport is opgesteld door:

- [REDACTED] ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT555458015, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Kamer Wonen), beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters
- [REDACTED] aspirant lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters

Beiden als taxateur en/of adviseur werkzaam bij De Lorijn raadgevers o.g., Komkleiland 27, 6666 ME te Heteren.

1.3 Doel

Opdrachtgever is voornemens om op een kavel in Leidsche Rijn hoogbouw te realiseren. Het wordt niet uitgesloten dat het voornemen planschade met zich meebrengt. De opdrachtgever heeft daarom verzocht om de planschaderisico's, zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro ten gevolge van de met dit project samenhangende planologische wijzigingen, in beeld te brengen.

1.4 Ontvangen stukken

Bij onze advisering hebben wij gebruik gemaakt van de navolgende door de opdrachtgever beschikbaar gestelde gegevens:

- Concept bestemmingsplan 'Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord';
- Concept Stedenbouwkundig plan Hoogbouwkavel MARK d.d. april 2020;
- Bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht 1999' d.d. 27 februari 2002;
- Visie Leidsche Rijn Centrum, het levende centrum d.d. april 2004.

1.5 Plaatsopneming

De plaatsopneming is beperkt tot een externe bezichtiging van het plangebied. Er is geen contact opgenomen met mogelijke belanghebbenden. De plaatsopneming heeft op 15 april 2020 plaatsgevonden.

1.6 Reacties op concept

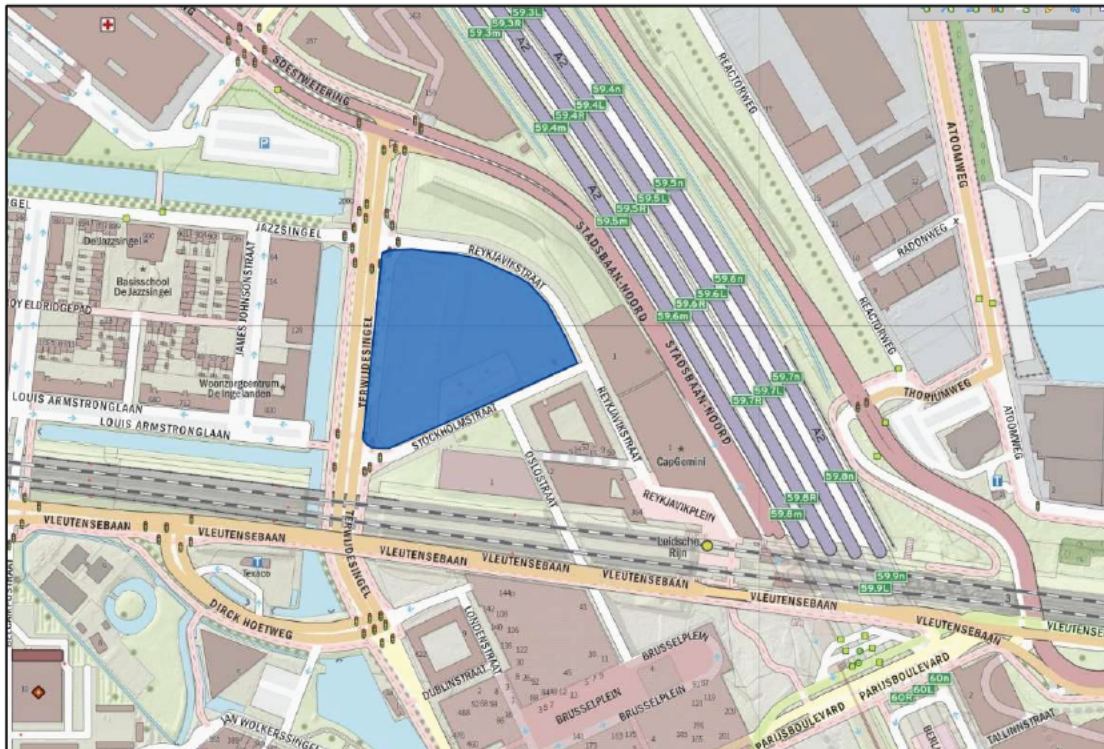
Bij mailbericht van 7 juli 2020 heeft de deskundige het conceptrapport aan opdrachtgever gezonden. Opdrachtgever heeft daarop gereageerd op 9 juli, 31 juli en 16 september 2020. Daarbij verwijst opdrachtgever naar de begrenzing van het plan Leidsche Rijn Centrum en geeft een nadere duiding van de omvang van dit gebied. Deze is door deskundigen beoordeeld en in het definitieve rapport verwerkt. Na toezending van het definitieve rapport

heeft opdrachtgever nog enkele wijzigingen doorgegeven. Deze zijn in het rapport verwerkt en op 24 november is een nieuwe definitieve versie toegezonden.

Na toezending van de aangepaste definitieve versie heeft opdrachtgever per mail van 10 januari 2022 nogmaals wijzigingen doorgegeven. Het betreft aanpassingen in het programma en de maximale bruto oppervlaktes. Deze wijzigingen zijn in het rapport verwerkt en op 18 februari 2022 is er een nieuwe definitieve versie toegezonden.

2 Omschrijving van het plangebied en de betrokken onroerende zaken

Het plangebied ligt in de wijk Leidsche Rijn en is onderdeel van Leidsche Rijn Centrum Noord.



Het plangebied is begrensd door de Reykjavikstraat in het noorden en oosten, de Stockholmstraat en in het zuiden en de Terwijdesingel in het westen.

Het plangebied ligt in een omgeving in verandering. Er zijn nog veel bouwwerkzaamheden.

Een aantal panden zijn reeds opgeleverd en in gebruik. In het stedenbouwkundige plan is een overzicht van de panden in de omgeving opgenomen.



Overzicht omgeving en gerealiseerde en nog te realiseren panden (bron: stedenbouwkundig plan)

Het gebouw Terwijde ZO6 is een zorginstelling in verpleeghuiszorg bestaande uit 5 bouwlagen. Er zijn geen afzonderlijke eigendommen, de bewoners huren hun zorgwoning en de zorg. Het gebouw is opgeleverd en in gebruik genomen.

Het gebouw Muzikant is een woongebouw in aanbouw. Een deel van het gebouw bestaat uit 9 bouwlagen en een deel uit 5 bouwlagen. Op basis van de gegevens van de gemeente worden in dit gebouw sociale huurappartementen gerealiseerd.

Het gebouw Reykjavik is een wooncomplex met circa 150 appartementen en parkeergelegenheid en bergingen op de begane grond. Het gebouw bestaat uit 7 bouwlagen. Ook dit zijn conform kadastrale recherche huurwoningen. Het gebouw is in gebruik genomen.

Vanaf het plangebied gezien achter het gebouw Reykjavik ligt het gebouw Camelot Campus. Dit zijn studenten(huur)woningen met enkele commerciële herziening. Het gebouw heeft 6 bouwlagen en wordt reeds bewoond.

Met het gebouw W2 Helix is gestart. Ten tijde van de opname was dit gebouw nog niet opgeleverd en in gebruik genomen. Het gebouw voorziet in kantoren en parkeren in 5 bouwlagen.

Het gebouw W1 Cap Gemini is een kantoorgebouw met afwisselend 4 en 5 bouwlagen.

Naast het gebouw van Cap Gemini is een parkeergarage gebouwd met 5 bouwlagen (inclusief parkeren op het dak) ten behoeve van bezoekers van kantoren, woningen en de commerciële ruimten in het gebied bij het station Leidsche Rijn.

In de A2-strook zijn ook nog kantoren gepland, maar deze zijn nog niet in aanbouw. Het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord, vastgesteld en onherroepelijk geworden op 24 september 2014, geeft aan deze gronden een gemengde bestemming met een bouwhoogte van 30 m en een bouwaccent op de noordelijke hoek van 70 m.

3 Beoordelingscriteria

Voor het oordeel omtrent schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro gelden de volgende criteria:

- is de aanvrager om tegemoetkoming van de schade belanghebbende?
- is de beweerdelijk schadeveroorzakende oorzaak onherroepelijk?
- is de nieuwe situatie voor aanvrager nadeliger dan de oude situatie?
- lijdt de aanvrager schade?
- per welke peildatum?
- is de schade anderszins verzekerd?
- verjaring.
- overstijgt de schade het normale maatschappelijke risico?
- voorzienbaarheid en schadebeperking.
- vergoeding wettelijke rente en deskundige kosten.
- uitwerkingsplannen, wijzigingsbevoegdheden en ontheffingsmogelijkheden

Is de aanvrager om tegemoetkoming van de schade belanghebbende?

Belanghebbende is in het algemeen diegene die een zakenrechtelijke of verbintenissenrechtelijke relatie heeft met de onroerende zaak, in verband waarmee tegemoetkoming in de schade wordt gevraagd.

Is de beweerdelijk schadeveroorzakende oorzaak onherroepelijk?

Omdat in artikel 6.1 Wro bedoeld wordt op een onherroepelijke oorzaak, kan eerst nadat deze is ontstaan op een aanvraag om tegemoetkoming worden beslist. Voor de analyse wordt als fictie aangenomen dat de nieuwe planologie onherroepelijk is geworden.

Is de nieuwe situatie voor aanvrager nadeliger dan de oude situatie?

Er dient een causaal verband tussen de gestelde schade en de beweerdelijke schadeveroorzakende oorzaak (zoals deze onder artikel 6.1 lid 2 Wro worden genoemd) aanwezig te zijn.

Van de bij deze analyse betrokken onroerende zaken zijn wij van mening dat een causaal verband bestaat.

Lijdt de aanvrager schade?

In artikel 6.1 Wro wordt op voorhand het begrip schade beperkt. Onder het begrip schade wordt uitsluitend verstaan vermindering van de waarde van een onroerende zaak en inkomensderving. Schade die bijvoorbeeld bestaat uit een tijdelijke storing van het woongenot komt niet voor vergoeding in aanmerking. Het verzoek tot tegemoetkoming van de geleden schade dient een motivering te bevatten en onderbouwing van de gevraagde tegemoetkoming. Onder gemotiveerde aanvraag wordt tenminste verstaan een vermelding van het schadeveroorzakende besluit, een aanduiding van de geleden schade en een omschrijving van de wijze waarop aan de schade naar het oordeel van de aanvrager tegemoet

dient te worden gekomen indien hij geen tegemoetkoming wenst in geld¹. Indien een aanvraag niet voldoet aan de vereisten dan kan de aanvraag op grond van artikel 4:5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) buiten beschouwing worden gelaten. Een aanvrager dient wel eerst in de gelegenheid te zijn gesteld om zijn verzoek nader aan te vullen.

Per welke peildatum?

De tegemoetkoming in de schade dient te worden bepaald aan de hand van de toestand waarin het onroerend goed en/of bedrijf van aanvrager zich bevond op de datum waarin de schadeveroorzakende planologische wijziging in werking trad. Uitkering van de tegemoetkoming kan eerst plaatsvinden nadat de schadeveroorzakende planologische regeling onherroepelijk is geworden. Voor de taxatie van de schade nemen wij de rapportdatum als peildatum.

Is de schade anderszins verzekerd?

Wanneer de schade deels of geheel anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door onteigening, aankoop of anderszins, dan dient deze vergoeding in mindering gebracht te worden op de – na het onherroepelijk worden van de litigieuze schade oorzaak – in het kader van ex artikel 6.1 Wro bepaalde tegemoetkoming. Van het anderszins verzekerd zijn van de schade is niet gebleken.

Verjaring

De mogelijkheid tot het aanvragen van een tegemoetkoming van schade ex artikel 6.1 Wro verjaart binnen een periode van 5 jaren. Deze termijn gaat in op het moment waarop de oorzaak onherroepelijk is geworden. Deze datum ligt nog in de toekomst en wordt niet verder onderzocht.

Overstijgt de schade het normale maatschappelijke risico?

Artikel 6.1 Wro spreekt over een tegemoetkoming in de schade in plaats van een volledige vergoeding. Schade die vanwege het maatschappelijke risico redelijkerwijs ten laste van de aanvrager dient te blijven, wordt niet vergoed.

De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft hiervoor het volgende afwegingenkader meegegeven²:

‘De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden

¹ Artikel 6.1.2.2 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening.

² ABRS 5 september 2012, gemeente Heiloo, (www.rechtspraak.nl, LJN: BX6492)

beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.'

In het licht van bovenstaande uitspraak heeft de deskundige de volgende overwegingen met betrekking tot de beoordeling van het maatschappelijk risico:

- Het plangebied is een logische ontwikkellocatie. Tevens betreft het een inbreidingslocatie.
- Gezien het karakter van de bebouwing in de omgeving ligt hoogbouw in de lijn der verwachtingen op deze locatie.

Aan de hand van deze beoordeling is deskundige van mening dat sprake is van een gedeeltelijk maatschappelijk risico, redelijkerwijs vast te stellen op 5% van de vast te stellen schade.

Voorzienbaarheid en schadebeperking.

In artikel 6.3 is bepaald dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag om tegemoetkoming in de schade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schade betrekken.

In een risicoanalyse nemen wij over het algemeen geen analyse mee over voorzienbaarheid. In dit geval zullen wij een indicatie geven of sprake kan zijn van voorzienbaarheid. Een gehele analyse is niet opgenomen.

Vergoeding wettelijke rente en deskundige kosten

Artikel 6.5 bepaalt dat bij een eventuele toekenning van tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 burgemeester en wethouders tevens vergoeden de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag alsmede de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand.

Uitwerkingsplannen, wijzigingsbevoegdheden en ontheffingsmogelijkheden

Artikel 3.6 Wro geeft aan dat het college van burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het bestemmingsplan te geven regels binnen de bij het bestemmingsplan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen, het plan moeten uitwerken, van de bij het bestemmingsplan aan te geven regels ontheffing kunnen verlenen (thans middels een

omgevingsvergunning kunnen afwijken) of ten aanzien van in het bestemmingsplan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen.

Deze mogelijkheden maken weliswaar onderdeel uit van het bestemmingsplan (moederplan) maar kunnen pas geëffectueerd worden nadat het college van burgemeester en wethouders besloten heeft uitvoering te geven aan deze mogelijkheden. Artikel 6.1 Wro lid 2 onder b bepaalt dat dergelijke bepalingen een zelfstandig schadeveroorzakend besluit kunnen vormen. Dit heeft tot gevolg dat deze zogenaamde flexibiliteitsbepalingen niet worden meegewogen in de planologische vergelijking wanneer zij ook niet daadwerkelijk zijn geëffectueerd.

Voor de volledigheid wordt nog gemeld dat een nog niet gerealiseerde uitwerkingsverplichting wel kan worden meegewogen bij de vraag in hoeverre de schade veroorzaakt door een uitwerkingsplan voorzienbaar was voor een aanvrager.

4 Oude planologie

4.1 Leidsche Rijn Utrecht 1999

De oude planologie is vastgelegd in het gemeentelijk plan, bestemmingsplan artikel 10 'Leidsche Rijn Utrecht' van de gemeente Utrecht vastgesteld op 28 oktober 1999 en onherroepelijk geworden op 27 februari 2002. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden uit te werken'.



Bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht d.d. 27-02-2002 (onherroepelijk)

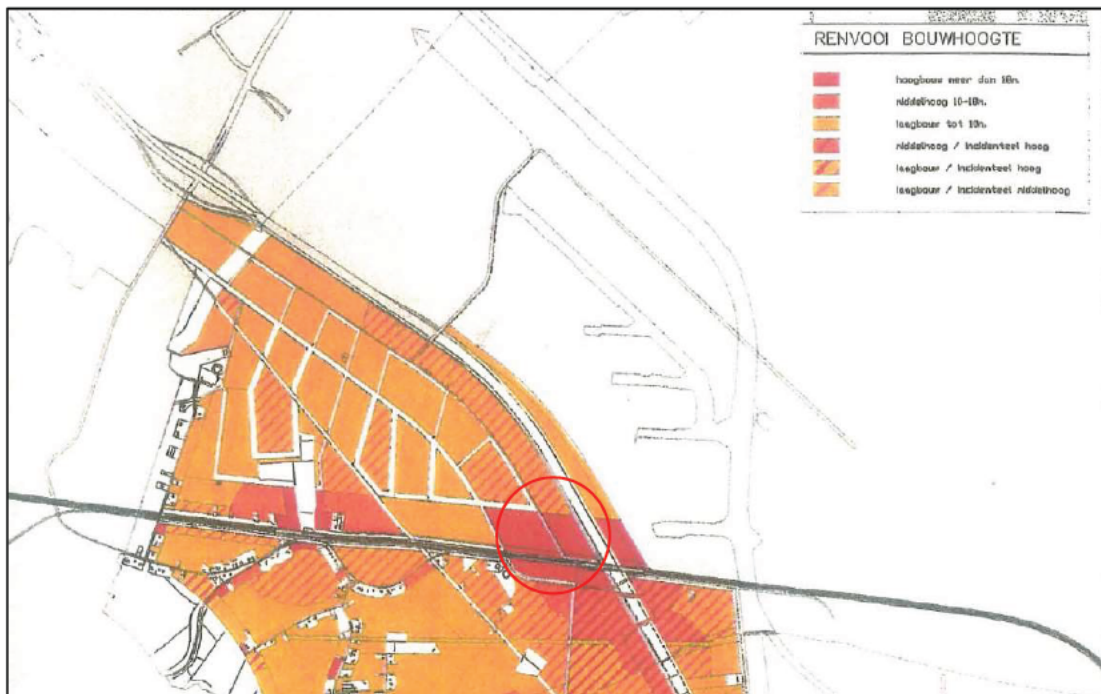
Het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999 is een globaal bestemmingsplan met deels uit te werken bestemmingen. Het geeft de grote lijn aan van de ontwikkelingen van Leidsche Rijn. Het bestemmingsplan werkt met een beschrijving in hoofdlijnen en een specifieke uit te werken bestemming voor onder andere bedrijfsdoeleinden. Deze specifieke uit te werken bestemming voorziet alleen in een doeleindenbestemming. Uitwerking moet plaatsvinden binnen deze doeleindenomschrijving en met in achtneming van de algemene beschrijving in hoofdlijnen.

Algemene beschrijving in hoofdlijnen

De bedrijfsterreinen worden zodanig ingevuld dat recht wordt gedaan aan de voor Nederland unieke locatie ten opzichte van de Randstad, Schiphol, het Rijkswegennet, het spoor en het HOV. De bedrijfsterreinen in het Stadshart Leidsche Rijn worden ingevuld met met name

(semi)publieke dienstverlening en kennisintensieve dienstverlening en in Lageweide-west met name distributie en hoogwaardige logistieke dienstverlening. Het landelijk mobiliteitsbeleid is van toepassing. Milieuzonering zal worden toegepast en zowel kantoren- als bedrijventerreinen zullen bebouwd worden volgens de principes van duurzaam bouwen.

Blijkens de indicatieve bouwhoogtekaart (bijlage bij artikel 5) bedraagt de bouwhoogte hoogbouw meer dan 18 meter.



Indicatieve bouwhoogtekaart (met in de rode cirkel het plangebied)



Indicatieve functiekaart (met in de rode cirkel het plangebied)

Blijkens de indicatieve functiekaart is het bedrijventerrein aangewezen voor de functie kantoren.

Zone industrielawaai conform art. 41 van de Wet geluidhinder

De industrielawaai zones, zoals door middel van een zonegrens aangegeven, zullen verwerkt worden tot burgerbindende voorschriften in het betreffende uitwerkingsplan, zoals voor het bedrijventerrein ter hoogte van Lage Weide.

Bedrijfsdoeleinden uit te werken (artikel 7)

De voor bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 t/m 5 van de bij het bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), kantoren, voorzieningen gericht op bedrijvigheid of op de in de bedrijven werkzame personen, wegen, tracés voor openbaar vervoer, HOV-voorzieningen en spoor(verdubbeling), alsmede voorzieningen ten behoeve van de waterkering, oeververbindingen, sport- en recreatievoorzieningen en – terreinen, waaronder volkstuinen, groenvoorzieningen, waaronder ook waterrecreatie, parkeervoorzieningen, (hoofd)(transport)leidingen, waaronder in ieder geval gas-, water-, electra-, rioleringen (tele)communicatieleidingen, doeleinden van openbaar nut, verkooppunten voor motorbrandstoffen, detailhandel, die door het benodigd terrein- of vloeroppervlakte niet past binnen de reguliere winkelgebieden, dienstverlening, horeca, als genoemd in de Lijst van horeca-inrichtingen (bijlage 2) en maatschappelijke voorzieningen.

4.2 Chw Algemene regels over bouwen en gebruik

Het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' is vastgesteld op 30 november 2017 door de gemeente Utrecht. De eerste aanleiding voor dit bestemmingsplan is het ruimtelijk reguleren van woningvorming en omzetting van woonruimte voor de hele gemeente. Het is een parapluplan.

Gebiedsaanduiding 'overige zone – regels bouwen en gebruik algemeen'

In de zone 'Overige zone - regels bouwen en gebruik algemeen' gelden de artikelen 4 en 5 van het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' in plaats van de algemene regels van het bestemmingsplan dat op een zelfde locatie geldt.

Een bouwgrens, niet zijnde een bestemmingsgrens, mag, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuisen, entreeportalen, veranda's, en afdaken of door andere ondergeschikte bouwdelen.

Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.

4.3 Bouwverordening gemeente Utrecht

Het vigerende bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht 1999' is niet goed te duiden betreffende de bouwvoorschriften. Voor de bouwhoogtes wordt verwezen naar een indicatieve bouwhoogtekaart. Op deze kaart is voor het betreffende perceel een minimale bouwhoogte aangegeven van 18 m en geen maximale bouwhoogte.

In het geval dat er geen bouwregeling wordt opgenomen in het bestemmingsplan heeft de Bouwverordening aanvullende werking. In deze situatie is er weliswaar een, zeer summiere, bouwregeling wat betreft de bouwhoogte opgenomen, maar de vraag is of deze bepaling voldoende rechtszekerheid biedt. Is dat niet het geval, dan wordt gekeken naar de aanvullende werking van de Bouwverordening.

Er is in het bestemmingsplan een duidelijke regeling aangegeven ten aanzien van de bouwhoogte. Derhalve zijn er twee opties:

1. er is een regeling opgenomen in het bestemmingsplan waarbij slechts een minimale hoogte wordt gegeven. Hierdoor is de maximale hoogte vrij.
2. er geldt de aanvullende werking van de Bouwverordening. Als blijkt dat de Bouwverordening een vrijstellingsmogelijkheid heeft voor hoogbouw, dan dienden de omliggende eigenaren daarvan uit te gaan en vindt er geen planologische verslechtering plaats. Geeft de Bouwverordening geen vrijstellingsmogelijkheid dan wordt het anders.

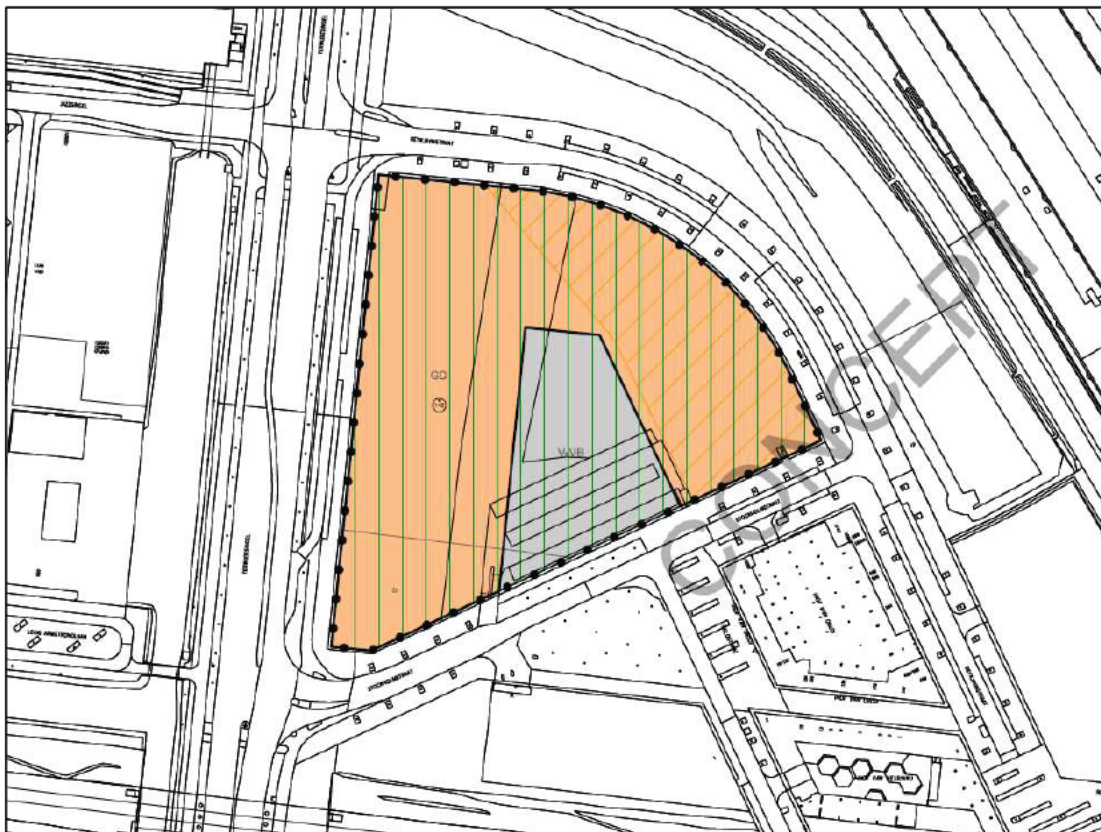
Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999 was de Bouwverordening 1999 van toepassing. In deze Bouwverordening is geen hoogtebepaling opgenomen. Daarom hebben deskundigen ook gekeken naar de Bouwverordening die gold toen de omliggende bebouwing werd opgericht. Dan verwijzen deskundigen naar de Bouwverordening van 2013. In deze Bouwverordening wordt in artikel 2.5.24 een maximale bouwhoogte gegeven van 24 m.

In artikel 2.5.28 van de Bouwverordening is een vrijstellingsbepaling opgenomen. Daarin kan het bevoegd gezag in afwijking van hetgeen in artikel 2.5.24 is vermeld een omgevingsvergunning verlenen voor gebouwen bestemd voor woon-, kantoor-, of winkeldoeleinden, indien de welstand bij het toestaan van de afwijking is gebaat. Een specifieke hoogte wordt in dit geval niet gegeven.

Ook deze bepaling geeft een indicatie weer dat hoger kon worden gebouwd, maar geeft geen duidelijke regeling aan.

5 Nieuwe planologie

De nieuwe planologie is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan 'Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord d.d. 12-02-2020'. In dit ontwerpbestemmingsplan krijgt het plangebied de enkelbestemming 'Gemengd' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', met de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - industrie', 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en 'overige zone – trillingshinder spoor'. Er is een bouwvlak aanwezig met een maximum bouwhoogte van 140 meter.



Ontwerpbestemmingsplan 'Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord' d.d. 12-02-2020

Enkelbestemming 'Gemengd'

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden bedrijf dan wel een bed en breakfast, detailhandel, commerciële voorzieningen, leisure, horeca, in de categorie B, C, D1, D2 of D3 zoals vermeld in de bij de regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten (bijlage 1) en voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bebouwingspercentage bedraagt 100%, gezien er geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven. De maximum bouwhoogte is 140 meter. In afwijking

hiervan mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 20 m² per bouwperceel.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor of op de voorgevelrooilijn. Dit geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer. De bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Voor detailhandel geldt dat het maximale brutovloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 300 m², waarbij het brutovloeroppervlak per detailhandelsvestiging niet meer mag bedragen dan 100 m². Het maximale brutovloeroppervlak voor commerciële voorzieningen, mag niet meer bedragen dan 1.050 m². Voor leisure geldt een maximaal brutovloeroppervlak van 250 m² en voor horeca mag het brutovloeroppervlak niet meer dan 1.000 m² bedragen.

Blijkens mededeling van opdrachtgever is er tevens de mogelijkheid voor maatschappelijke voorzieningen (zorgunits) met een maximale bruto oppervlakte van 3.200 m².

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf mag niet groter zijn dan een derde deel van de vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 60 m². De vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet groter zijn dan 60 m². Een aan-huis-verbonden bedrijf mag bedrijfsactiviteiten uitvoeren in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging (bijlage 2) waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist.

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

Enkelbestemming Verkeer – Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer, water, waterbeheer en waterberging, groen- parkeer- en speelvoorzieningen, evenementen en voorzieningen die bij de bestemming horen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, kunstwerken, civieltechnische bouwwerken en geluidwerende voorzieningen.

De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter. De bouwhoogte van

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter. Dit geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter gelding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' ligt de rond het industrieterrein Lage Weide gelegen zone als bedoeld in hoofdstuk V van de Wet geluidhinder, buiten welke zone de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50dB(A) niet te boven mag gaan.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater voor de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In afwijking van de regels bij de andere bestemmingen mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemmingen worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

Gebiedsaanduiding 'overige zone – trillingshinder spoor'

Binnen deze gebiedsaanduiding moet oog zijn voor trillingshinder van het spoor. Bebouwing is alleen mogelijk als uit dynamische berekeningen van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden voor Wonen niet worden overschreden.

Bestemmingsplan versus stedenbouwkundig plan

In de nieuwe planologie wordt voor het gehele bouwvlak een bouwhoogte aangehouden van 140 m. Op basis van stedenbouwkundige schetsen blijkt dat er bebouwing van 25 m is gepland met drie torens van respectievelijk 80 m, 100 m en 140 m.



Stedenbouwkundig plan

Deskundigen constateren dat de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan fors ruimer zijn dan de geplande bebouwing. Zeker gezien de toename in de bouwhoogte lijkt het logischer dat het bestemmingsplan zodanig wordt aangepast dat er minder verschil bestaat tussen de bestemmingsplanmogelijkheden en de geplande bebouwing. Vooralsnog gaan deskundigen er echter vanuit dat het bestemmingsplan niet wordt gewijzigd.

6 Planologische vergelijking

Voor een oordeel omtrent schade en schadevergoeding ex afdeling 6.1 Wro is de planologische vergelijking uitgangspunt. Beoordeeld moet worden of de aanvrager in planologisch opzicht in een nadeliger positie is komen te verkeren. Daartoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de maximale invulling op grond van de 'oude' planologie en de mogelijkheden die de 'nieuwe' planologische maatregel biedt. De feitelijke situatie is dus niet maatgevend.

6.1 Algemene vergelijking

De op dit moment voor 'Bedrijfsdoeleinden uit te werken' aangewezen gronden worden grotendeels bestemd voor gemengd. Daardoor wordt het gebruik breder. Waar eerst bedrijven en kantoren waren toegestaan, wordt dit nu gewijzigd in wonen met commerciële voorzieningen en horeca. In de omgeving waar de nieuwe bestemming komt, is dit een passende wijziging en zullen de eigenaren van de omliggende gebouwen daar geen nadeel van ondervinden.

De vraag is echter of de bouwmassa, en dan vooral de bouwhoogte tot een verslechtering leidt. Conform de oude planologie was een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. In deze beschrijving in hoofdlijnen is een minimale bouwhoogte opgenomen van 18 m en geen maximale hoogte. Dat vinden deskundigen echter alleen terug op een indicatieve hoogtekaart. In theorie is daarom een regeling omtrent bouwhoogte opgenomen. Op basis van deze regeling zouden de omliggende eigenaren rekening moeten houden met een "oneindige" hoogte.

De regeling is echter dusdanig summier dat het de vraag is of de omliggende eigenaren juridisch rekening hadden moeten houden met deze "oneindige" hoogte. Ondanks dat er sprake is van een bestemmingsplan met formele rechtskracht moet er een afweging worden gemaakt of deze regeling voldoende rechtszeker is.

De gemeente heeft hierover per mail d.d. 6 mei 2020 het volgende opgemerkt:

ABRvS 26 september 2012 ECLI:NL:RVS:2012:BX8249

9.2. Dat het begrip 'bestemmingen' niet in de planvoorschriften is gedefinieerd en in de planvoorschriften geen gebruiksregels zijn opgenomen, betekent niet dat geen onderscheid tussen bestemmingen en bebouwingsvoorschriften kan worden gemaakt en dat, zoals in de brief van de SAOZ van 12 april 2010 is uiteengezet, alle met de bestemming samenhangende voorschriften, waaronder het bebouwingspercentage, onder het begrip 'bestemmingen' in de zin van artikel 10, eerste lid, van de planvoorschriften vallen. In dit verband is van belang dat de planwetgever, gelezen de opschriften van de leden van artikel 6, onderscheid tussen de

bestemming en het bebouwingspercentage heeft gemaakt en dat een ruime uitleg van artikel 10, eerste lid, zich niet met het algemene rechtsbeginsel der rechtszekerheid verdraagt.

Voorts valt niet in te zien dat, zoals het college met verwijzing naar het nader advies van de SAOZ van 12 januari 2012 heeft aangevoerd, de uitleg van de rechtbank de afwijkingsbevoegdheid zinledig maakt, zodat die uitleg niet door de planwetgever kan zijn bedoeld. In de uitleg van de rechtbank was wijziging van het gebruik van de desbetreffende percelen onder het oude planologische regime nog steeds mogelijk en voor zover het college tevens van de bebouwingsvoorschriften wilde afwijken, had het daarvoor vrijstelling, als bedoeld in artikel 19 van de WRO, kunnen verlenen.

Ten slotte kan de verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 23 april 2003 in zaak nr. 200202768/1, waarin de reikwijdte van een met artikel 10, eerste lid, van de planvoorschriften vergelijkbare afwijkingsbevoegdheid aan de orde was, het college niet baten. Die uitspraak ziet niet op afwijking van de bebouwingsvoorschriften, zoals het bebouwingspercentage, maar slechts op het gebruik van de betrokken gronden.

Waar het dus om gaat is dat in het bestemmingsplan van 1999 een minimale hoogte (dus geen maximale hoogte) is aangegeven. Deze bepaling is rechtsonzeker. De raad van State zou een dergelijke bepaling vernietigen wegens strijd met het rechtszekerheidsbeginsel in een bestemmingsplanprocedure (zie bijvoorbeeld ABRvS 1 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1431, r.o. 14.1, ABRvS 21 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:84, r.o. 8.1 e.v., ABRvS 23 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2790, r.o. 2.3.) of onverbindend verklaren als het zou worden aangevochten via een omgevingsvergunningenprocedure (ABRvS 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1655, r.o. 6.2.). De vraag is dan wat dit betekent voor de planschade en de voorzienbaarheid. Wellicht is het dan goed om ook naar het Masterplan te refereren aangezien hier de ontwikkeling van de hoogbouwkavel is beschreven.

In het kader van planschade is hierover geen jurisprudentie te vinden hoe zou moeten worden omgegaan met een rechtsonzeker bestemmingsplan. Er is in dit geval immers geen beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan, waardoor het bestemmingsplan formele rechtskracht heeft gekregen. Dit betekent ook dat bij de planschade in beginsel uit moet worden gegaan van de bestemmingsplanregel, ook al is deze erg summier. Het lijkt deskundigen redelijk dat de regeling dusdanig summier en onduidelijk is, dat toch sprake is van aanvullende werking van de Bouwverordening. In dat geval gaan we uit van de Bouwverordening die gold ten tijde van de verkoop en realisering van de omliggende bebouwing. Dat is de Bouwverordening uit 2013. In deze Bouwverordening is een maximale bouwhoogte opgenomen van 24 m, waarbij op basis van welstandseisen vrijstelling kan worden verleend. Deze vrijstelling is niet nader geduid, maar geeft wel een mogelijkheid. Eigenaren van panden in de omgeving dienden

daarom rekening te houden met een bouwhoogte van 24 m, met eventueel een vrijstelling voor hoger als de welstandseisen dat toestaan.

Extra bouwhoogte heeft tot gevolg dat er sprake kan zijn van uitzichtverlies, afname van bezonning en afname van privacy. Eventueel is windhinder ook een aspect. Voor dit laatste aspect gaan deskundigen ervan uit dat het klimaat rondom de gebouwen in het kader van een goed woon- en leefklimaat niet dusdanig wordt aangetast. Is dat wel het geval, dan zou er immers geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast zal rekening moeten worden gehouden met een intensiever gebruik van de openbare ruimte en eventuele verkeers- en parkeerdruk.

De nadelige effecten van de extra bouwhoogte spelen voornamelijk bij woongebruik. Voor kantoren wegen de nadelige effecten minder of zelfs niet. Voor het kantoorgebruik zal eventueel wel de drukkere openbare ruimte en verkeers- en parkeerdruk een rol spelen. Ten aanzien van de parkeerdruk gaan wij er vanuit dat er voldoende parkeergelegenheid wordt geboden binnen het bouwplan en dat er geen uitstraling en extra parkeerdruk ontstaat in de omgeving. Voor de verkeersdruk gaan we ervan uit dat de nieuwe infrastructuur deze verkeersdruk kan verwerken.

Dat betekent dat voor de kantoorgebouwen in de omgeving (W2 Helix, Cap Gemini en de nog niet ingevulde A2-strook) en ook de parkeergarage geen planologisch nadeel ontstaat dat tot planschade leidt. Voor de woongebouwen is hieronder een detailvergelijking opgesteld.



Overzicht omgeving en gerealiseerde en nog te realiseren panden (bron: stedenbouwkundig plan)

Gebouw Terwilde Z06

Het gebouw Terwilde ZO6 is een zorginstelling in verpleeghuiszorg bestaande uit 5 bouwlagen. Er zijn geen afzonderlijke eigendommen, de bewoners huren hun zorgwoning en de zorg.

De bewoners in dit gebouw moesten ten oosten van hun gebouw rekening houden met bebouwing met een hoogte van circa 24 m (en eventueel hoger op basis van welstandseisen). Deze bebouwing zou, met een verhoogde plint, uit ongeveer 7 bouwlagen bestaan. De bewoners hadden dus vanuit hun woningen geen vrij uitzicht richting de omgeving. De bouwmassa zal wel toenemen, waardoor bewoners voor hun gevoel wel iets minder uitzicht zullen ervaren. Ook hadden zij al rekening moeten houden met beperking van de bezonning in voor- en najaar. Door de hogere bouw zal de beperking van de bezonning zich niet alleen in voor- en najaar voordoen, maar ook in de zomer. Extra privacyverlies achten wij niet aanwezig, nu er al kon worden gebouwd met een hoogte van 24 m.

Er is sprake van enig planologisch nadeel.

Gebouw De Muzikant

Het gebouw Muzikant is een woongebouw in aanbouw. Een deel van het gebouw bestaat uit 9 bouwlagen en een deel uit 5 bouwlagen. Op basis van de gegevens van de gemeente worden in dit gebouw sociale huurappartementen gerealiseerd.

Het gebouw is noord-zuid gericht, terwijl de nieuwe bebouwing ten oosten van dit gebouw wordt gesitueerd. Dit betekent dat het nieuwe bestemmingsplan alleen voor die bewoners die uitzicht hebben op het plangebied gevolgen zal hebben.

De bewoners in dit gebouw moesten ten oosten van hun gebouw rekening houden met bebouwing met een hoogte van circa 24 m (en eventueel hoger op basis van welstandseisen). Deze bebouwing zou, met een verhoogde plint, uit ongeveer 7 bouwlagen bestaan. De bewoners van de woningen tot bouwlaag 6 hadden dus vanuit hun woningen geen vrij uitzicht richting de omgeving. De bewoners met woningen vanaf bouwlaag 6 hadden, ook al wonen ze er nu nog niet, wel rekening kunnen houden met uitzicht tot aan de A2-zone. Daar is namelijk de bouwhoogte conform bestemmingsplan 30 m met een accent op de noordpunt van 70 m. De bouwmassa zal wel toenemen, waardoor bewoners voor hun gevoel wel iets minder uitzicht zullen ervaren. Voor de woningen vanaf bouwlaag 6 hadden de bewoners nog geen rekening hoeven houden met een beperking van de bezonning, terwijl zij daar nu wel rekening mee moeten houden. Voor de bewoners van de bouwlagen 0-6 geldt dat zij al wel rekening moeten houden met beperking van de bezonning in voor- en najaar. Door de hogere bouw zal de beperking van de bezonning zich niet alleen in voor- en najaar voordoen, maar ook in de

zomer. Extra privacyverlies achten wij niet aanwezig, nu er al kon worden gebouwd met een hoogte van 24 m.

Voor de woningen vanaf tot en met bouwlaag 6 is sprake van enig planologisch nadeel. Voor de woningen vanaf bouwlaag 6 is dit planologisch nadeel groter nu een deel van hun uitzicht wijzigt en er sprake is van schaduwwerking.

Gebouw Reykjavik

Het gebouw Reykjavik is een wooncomplex met circa 150 appartementen en parkeergelegenheid en bergingen op de begane grond. Het gebouw bestaat uit 7 bouwlagen.

Het gebouw ligt aan de zuidzijde van het plangebied. De bewoners in dit gebouw moesten ten noorden van hun gebouw rekening houden met bebouwing met een hoogte van circa 24 m (en eventueel hoger op basis van welstandseisen). Deze bebouwing zou, met een verhoogde plint, uit ongeveer 7 bouwlagen bestaan. Dat is even hoog als het gebouw Reykjavik. De bewoners van de woningen hadden dus vanuit hun woningen geen vrij uitzicht richting de omgeving. Wel hadden de bewoners van de bovenste verdieping lichttoetreding. De bouwmassa zal wel toenemen, waardoor bewoners minder uitzicht zullen ervaren. Extra privacyverlies achten wij niet aanwezig, nu er al kon worden gebouwd met een hoogte van 24 m. In verband met de ligging van het gebouw Reykjavik ten opzichte van het plangebied zal geen beperking van de bezonning plaatsvinden.

Er is sprake van een beperkt planologisch nadeel.

Gebouw Camelot Campus

Het gebouw Camelot Campus ligt vanaf het plangebied gezien achter het gebouw Reykjavik. Dit zijn studenten(huur)woningen met enkele commerciële herziening. Het gebouw heeft 6 bouwlagen. Het uitzicht van de bewoners wordt richting het plangebied bepaald door het gebouw Reykjavik. Pas als ze boven dit gebouw uitkijken zien ze de torens binnen het plangebied.

Door de afstand en het belemmerende zicht door het gebouw Reykjavik is er geen sprake van planologisch nadeel.

7 Vergoedbare planschade

Als er sprake is van planologisch nadeel dan is de vervolgvraag of er daaruit ook vergoedbare planschade volgt. Of sprake is van vergoedbare schade is afhankelijk van de vraag of de planologische wijziging voor de omliggende eigenaren voorzienbaar was. Is het niet voorzienbaar, dan zal daarnaast een deel van de schade voor eigen rekening moeten blijven, het normaal maatschappelijk risico.

Het is gebruikelijk om eerst de raming van de schade te doen, waarna wordt gekeken naar voorzienbaarheid en normaal maatschappelijk risico. Daarnaast is het ook gebruikelijk om in een risicoanalyse planschade geen nader onderzoek te doen naar voorzienbaarheid of normaal maatschappelijk risico.

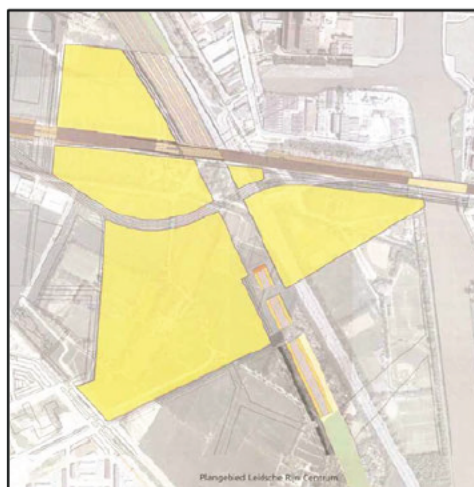
In deze casus is de voorzienbaarheid echter dusdanig verweven met de planvorming, dat deskundigen tot de conclusie zijn gekomen dat deze risicoanalyse planschade niet zonder een indicatieve beoordeling van de voorzienbaarheid kan. In het navolgende gaan we daarom toch in op de voorzienbaarheid en normaal maatschappelijk risico.

7.1 Voorzienbaarheid

Deskundigen hebben indicatief onderzoek gedaan naar de hoogbouwplannen van de gemeente Utrecht. Daarbij hebben wij de visie “Leidsche Rijn Centrum, Het levende centrum” uit 2004, de Hoogbouwvisie 2005 en het Masterplan Leidsche Rijn 2006 beoordeeld. Wij gaan er daarbij vanuit dat deze visies openbaar bekend zijn gemaakt. Van de bekendmaking van het Masterplan Leidsche Rijn 2006 heeft de gemeente een publicatie overlegd, waarbij dit plan vanaf 5 oktober tot en met 1 november 2005 ter inzage heeft gelegen en partijen hebben kunnen reageren.

Leidsche Rijn Centrum, Het levende centrum

In deze visie wordt het centrum van Leidsche Rijn aangegeven. Op naastliggende tekening is het plangebied van Leidsche Rijn Centrum aangegeven. Daaruit blijkt dat ook de hoogbouwkavel binnen de grenzen van dit plan liggen. Het betreft dus zowel een deel ten noorden van de spoorlijn als ten zuiden van de spoorlijn. Binnen Leidsche Rijn Centrum wordt volgens deze visie gebouwd voor de primaire, secundaire en tertiaire gebruikers en zal bestaan uit een levendig multifunctioneel winkel-, woon-, werk-, recreatie en voorzieningsgebied. In de visie wordt de denkrichting van deze functies nader uitgewerkt.



Over de bouwhoogte wordt in deze visie (p 57) het volgende vermeld:

“voor het ruimtelijk rekenmodel zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- (..)
- (..)
- *Gesloten bouwblokken met een omvang van 70x70 m;*
- *Een bouwblokdiepte van 15 meter;*
- *Een gemiddelde hoogte van 6 lagen.”*

Over de bouwhoogte wordt in dezelfde paragraaf ook de nota “Visie Hoogbouw” aangehaald:

“Gebaseerd op de recent verschenen nota “Visie Hoogbouw” is vastgesteld dat op twee locaties in de stad – waaronder Leidsche Rijn Centrum – gebouwen tot een hoogte van 140 meter mogen worden gebouwd. Dit is niet strijdig met vorenstaande (red, de gemiddelde hoogte van 6 lagen) aangezien de gekozen aanname een gemiddelde hoogte van zes lagen betreft. Deelgebied II leent zich uitstekend voor incidenteel hoogbouw.”

Deelgebied II wordt later in de visie (p 65) omschreven als:

“Deelgebied II bevindt zich ten noorden van het spoor grenzend aan Terwijde en De Wetering-zuid.”

Hoogbouwvisie

Op 13 januari 2005 heeft de gemeenteraad van Utrecht de Hoogbouwvisie gemeente Utrecht vastgesteld. In deze hoogbouwvisie wordt voor de gehele stad een beleid ontwikkeld over hoogbouw. In deze visie is onder andere het volgende opgenomen:

“Om de discussie over hoogbouw te structureren en er voor te zorgen dat hoogbouw de kwaliteit van de stad verder versterkt is een goede begripsdefinitie en een aantal heldere keuzes noodzakelijk. De begripsdefinities plus de keuzes zijn zichtbaar gemaakt op de hoogbouwvisiekaart.”

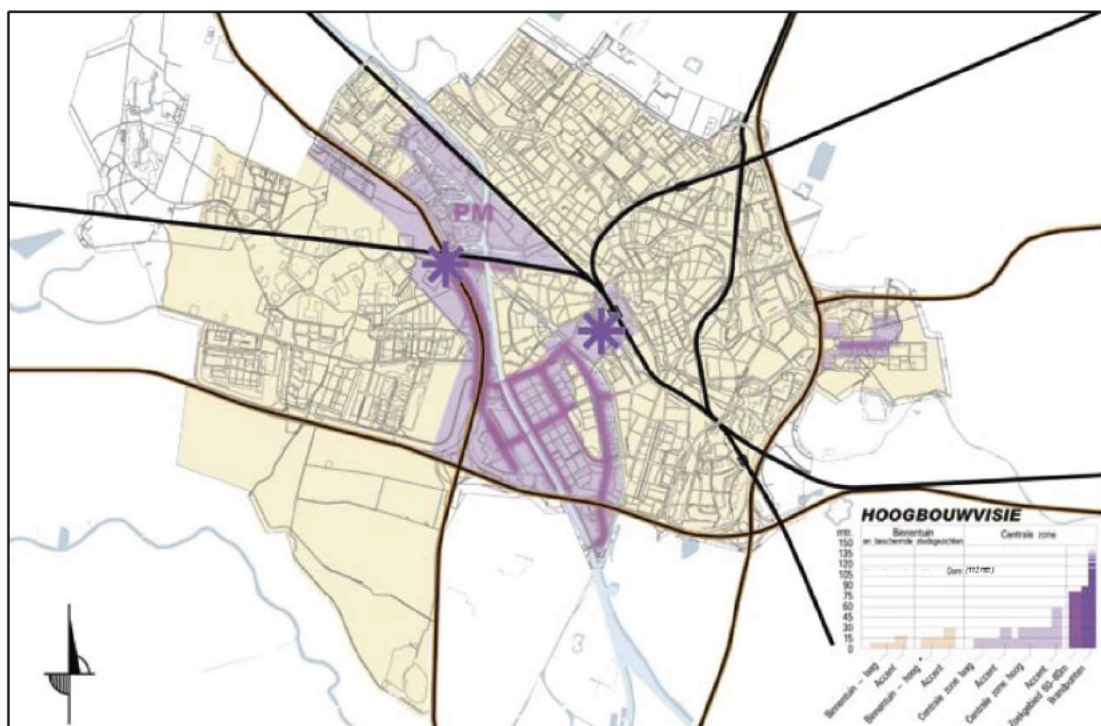
“Bovendien brengt het principe van bundeling met zich mee dat het vervoer efficiënter geregeld kan worden en dat investeringen in openbaar vervoer en infrastructuur van een groter draagvlak kunnen worden voorzien. Overigens wil het principe van het werken met ensembles niet zeggen dat er - in gebieden waar een hoogstedelijk karakter nagestreefd wordt - geen solitaire 60 tot 80-meter gebouwen mogelijk zouden zijn. Deze tref je echter niet aan in woonwijken die een kleinschalig karakter hebben.”

“Een zeer hoog gebouw kan alleen dan worden neergezet als ten eerste duidelijk is welke betekenis het voor de stad gaat krijgen en ten tweede, de plek het toelaat. Van de Domtoren is het al eeuwenlang duidelijk. Van nieuwe zeer hoge gebouwen moet dit even duidelijk zijn.

De reden voor Utrecht om zulke gebouwen te willen is gelegen in het feit dat de stad ambieert zich binnen de Deltametropool te blijven profileren als medespeler. Daarvoor zijn enkele statements nodig die de schaal van de stad overschrijden en Utrecht als zodanig op de kaart zetten.

Hoe hoog maximaal?

Per aanvraag zal de discussie over het gewenste maximum afzonderlijk gevoerd dienen te worden. Er wordt in deze visie gekozen voor het niet vastleggen van een maximale bouwhoogte voor het brandpunt in Centrum Leidsche Rijn.”



Wensbeeld 2030, zoals opgenomen in de Hoogbouwvisie 2005

In de hoogbouwvisiekaart (zie boven) zijn op twee locaties “brandpunten” omschreven, in een stervorm aangegeven op bovenstaande kaart. Binnen die brandpunten kan hoogbouw plaatsvinden tot 90 m respectievelijk een niet gemaximeerde hoogte in de gebieden rondom het Centraal Station en het gebied Leidsche Rijn. Het brandpunt bij Leidsche Rijn geeft de ster het gebied aan van Leidsche Rijn Centrum. Alhoewel de ster net ten zuiden van de spoorlijn ligt, kan met inachtneming van de visie “Leidsche Rijn Centrum, Het levende centrum” uit 2004 gereconstrueerd worden dat ook het noordelijk deel hoort bij het gebied Leidsche Rijn Centrum.

Binnen de ster wordt een hoogte aangegeven van 140 tot maximaal 150 m, terwijl in de tekst ook staat aangegeven dat de bouwhoogte voor Centrum Leidsche Rijn (nog) niet wordt vastgelegd. Een hogere hoogte wordt daarmee niet per definitie uitgesloten.

Eigenaren in de gebieden rondom het brandpunt, maar ook in de Centrale zone, moesten daarom rekening houden met bebouwing hoger dan de 24 m uit de Bouwverordening. Sterker nog op basis van deze hoogbouwvisie moest rekening worden gehouden met een landmark met een beduidend hogere hoogte.

Deskundigen achten de hoogte uit het brandpunt toepasbaar op het plangebied. Op basis van de visie "Leidsche Rijn Centrum, Het levende centrum" en deze hoogbouwvisie moesten eigenaren van omliggende percelen (ten tijde van het vaststellen van deze visies was er nog geen bebouwing aanwezig) rekening houden met een landmark in het gebied Leidsche Rijn Centrum van 140 m hoog of hoger. Nu ook het noordelijk van de spoorlijn gelegen deel onderdeel uitmaakt van Leidsche Rijn Centrum geldt deze hoogte ook voor het plangebied.

Masterplan Leidsche Rijn Centrum

Het Masterplan Leidsche Rijn Centrum dateert uit januari 2006. Op dat moment is dit Masterplan ook door de gemeenteraad vastgesteld. Voorafgaand aan de vaststelling is het ontwerp van het masterplan ter inzage gelegd.

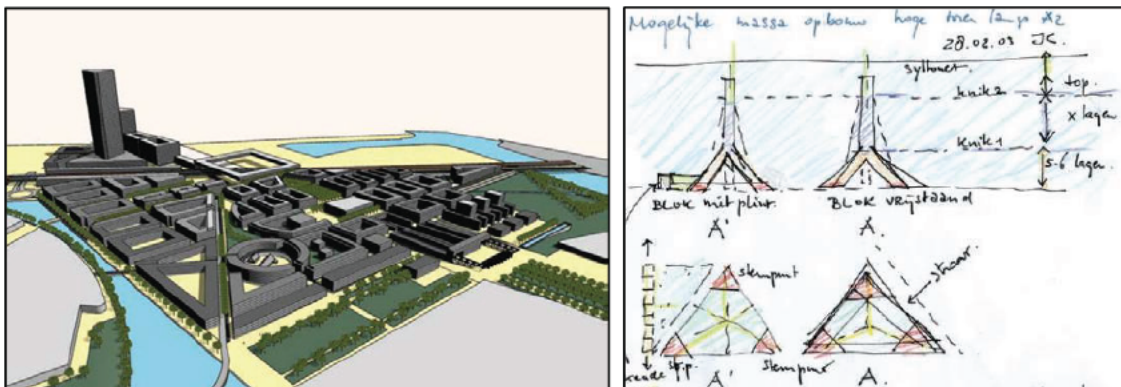
In het Masterplan is een verwijzing opgenomen naar de hoogbouw en het intensieve gebruik van de locatie ten noorden van het spoor:

"Een belangrijke ambitie is dat Leidsche Rijn Centrum een uitgesproken stedelijk karakter krijgt en daarmee een contrast vormt met de wijken eromheen. Dit stedelijke karakter komt tot uiting in een relatief hoge en dichte bebouwing met duidelijke hoogteaccenten en hoogbouw ten noorden van het spoor. Op deze wijze wordt de herkenbaarheid van Leidsche Rijn Centrum vergroot. Daarnaast komt het stedelijke karakter ook tot uiting door de drukte op straat."

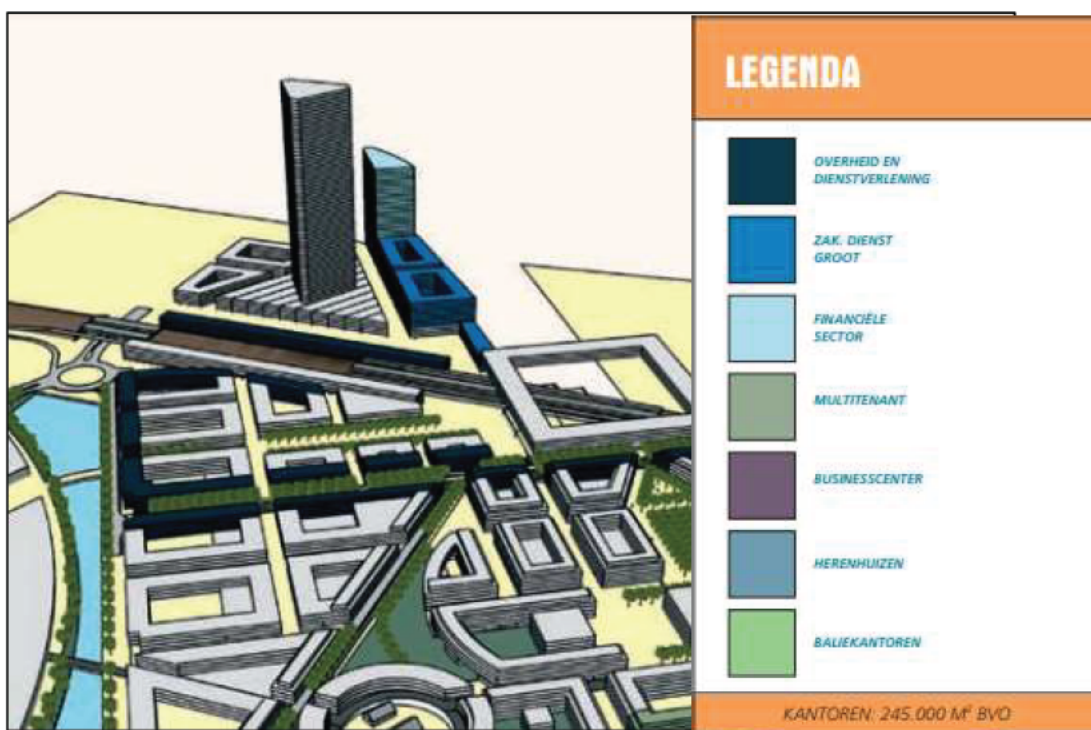
"In de visie 'Het Levende Centrum' werd uitgegaan van een gemiddelde bouwhoogte van zes lagen. In het Masterplan wordt uitgegaan van een gemiddelde bouwhoogte van vijf lagen, met uitzondering van de hoogbouw ten noorden van het spoor. Door de bouwhoogte te variëren van bijvoorbeeld vier lagen aan de randen oplopend tot stedelijke bouwblokken van zes à zeven lagen in het hoger gelegen deel, wordt het oplopende maaiveld geaccentueerd."

"Het totaalvolume van het te bouwen programma is vastgesteld op 722.000 m² bvo. Dit is exclusief 10% extra te bouwen volume en exclusief de hoogbouw ten noorden van het spoor."

Tevens zijn er kaartbeelden opgenomen, waarop hoogbouw wordt aangegeven aan de noordzijde van het spoor.



Vogelvlucht stedenbouwkundig concept Leidsche Rijn centrum en studies hoogbouw



Visie kantoorbouw uit Masterplan

Deskundigen concluderen dat eigenaren in de omgeving op basis van de bestaande planologie rekening dienden te houden met een bouwhoogte van 24 m op basis van de Bouwverordening. De eigenaren hadden echter op basis van de Hoogbouwvisie 2005 ook rekening moeten houden met de intenties van de gemeente voor hoogbouw die blijken uit de hoogbouwvisie in de omgeving van het plangebied. Bebouwing met een hoogte van 140 m kon worden voorzien. Ook in het Masterplan Leidsche Rijn van 2006 werd hoogbouw ter plaatse van het plangebied aangegeven. Daarin wordt op meerdere plekken hoogbouw aangegeven voor het huidige plangebied. De exacte hoogte is niet gegeven, maar uit het

kaartmateriaal is duidelijk dat er sprake gaat zijn van een grote hoogte. Wel wordt de opmerking gemaakt dat er ook hoger mag worden gebouwd dan de Dom.

7.2 Normaal Maatschappelijk Risico

Artikel 6.1 Wro spreekt over een tegemoetkoming in de schade in plaats van een volledige vergoeding. Schade die vanwege het maatschappelijke risico redelijkerwijs ten laste van de aanvrager dient te blijven, wordt niet vergoed.

De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft hiervoor het volgende afwegingenkader meegegeven³:

‘De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.’

In het licht van bovenstaande uitspraak heeft de deskundige de volgende overwegingen met betrekking tot de beoordeling van het maatschappelijk risico:

- Het plangebied is een logische ontwikkellocatie. Tevens betreft het een inbreidingslocatie.
- Gezien het karakter van de bebouwing in de omgeving ligt hoogbouw in de lijn der verwachtingen op deze locatie.

Aan de hand van deze beoordeling is deskundige van mening dat sprake is van een gedeeltelijk maatschappelijk risico, redelijkerwijs vast te stellen op 5% van de vast te stellen schade, voorzover er schade is.

³ ABRS 5 september 2012, gemeente Heiloo, (www.rechtspraak.nl, LJN: BX6492)

7.3 Conclusie en advies

Deskundigen concluderen dat door de planologische wijziging om de hoogbouwkavel mogelijk te maken een aantal woongebouwen in een planologisch nadeliger situatie komen te verkeren. Voor kantoren heeft deze bebouwing geen nadelige gevolgen, waardoor schade ontstaat.

Het gebied Leidsche Rijn Noord is nog volop in beweging. Bebouwing is opgericht in de periode vanaf 2011. Ondanks dat er sprake is van (enig) planologisch nadeel voor de woongebouwen Terwijde (slechts beperkt in verband met de zorgfunctie), Muzikant en Reykjavik, zal echter op basis van voorzienbaarheid geen sprake zijn van vergoedbare planschade. Op basis van de visie "Leidsche Rijn Centrum, Het levende centrum", de Hoogbouwvisie 2005 en het latere Masterplan 2006 was bekend dat er hoger kon worden gebouwd dan in het bestemmingsplan of de Bouwverordening was opgenomen. In de Hoogbouwvisie werd bebouwing mogelijk geacht tot een hoogte van 140 m of hoger; dit wordt niet expliciet vastgelegd. In het Masterplan werd helder dat er op deze locatie hoge bebouwing was voorzien. De exacte hoogte was niet bekend, maar wel kon worden afgeleid dat het de bedoeling was om tot grote hoogte te bouwen, zeker in relatie tot de Hoogbouwvisie 2005. Op basis van de omliggende bebouwing en hun hoogten was het derhalve duidelijk dat de bebouwing op de hoogbouwkavel beduidend hoger zou zijn. Voor planschade maakt de exacte hoogte minder uit, nu duidelijk is dat de bouwhoogte van deze kavel volgens het Masterplan beduidend hoger is dan de omliggende gebouwen.

Dat maakt dat eventuele planschade die al zou ontstaan voor de eigenaren van de thans aanwezige gebouwen of nog te bebouwen gronden volledig voorzienbaar was.

Ondergetekenden concluderen derhalve dat er wel sprake is van (enig) planologisch nadeel, maar dat eventuele planschade op grond van voorzienbaarheid niet voor vergoeding in aanmerking komt.

Heteren, februari 2022

De Larijn raadgevers o.g.

