

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Padox Beheer
B.V., gevestigd te Oegstgeest,
appellante,

en

de raad van de gemeente Leiden,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 21 januari 2016 heeft de raad het bestemmingsplan "Rijnsburgerblok deel 1" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Padox beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 7 juli 2016 waar zijn verschenen: Padox, vertegenwoordigd door mr. D.G. Lasschuit, advocaat te Leiden, vergezeld door M.M. Smitsloo, L.J.M. van Reisen en M.A.J. Smitsloo, en de raad, vertegenwoordigd door mr. D.S.P. Roelands-Fransen en mr. L. van der Meulen, beiden advocaat te Den Haag, vergezeld door ir. W.L.F. van der Heijden en drs. A.B.F. Nijssen. Voorts zijn ter zitting de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Syntrus Achmea real estate & finance B.V. en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Wijnen B.V. (hierna tezamen en in enkelvoud: Van Wijnen), vertegenwoordigd door mr. I.L. Haverkate, advocaat te Amsterdam, vergezeld door ir. G. van Wijk, als partij gehoord.

Overwegingen

Het plan

1. Het plan voorziet in de eerste fase van de herontwikkeling van het stationsgebied van Leiden. Het plangebied beslaat het blok tussen Schuttersveld, Ballonpad, Stationsweg en Stationsplein. Het plan maakt het realiseren van nieuwbouw van drie gebouwen ten behoeve van een fietsenparkeerkelder, een autoparkeergarage, kantoren, woningen, horeca, detailhandel, maatschappelijke functies en dienstverlening mogelijk. Het plan maakt bouwhoogten mogelijk van onderscheidenlijk 72 m, 54 m en 48 m.
2. Padox is eigenaar en verhuurder van het kantoorgebouw aan het Schuttersveld 9 dat direct grenst aan het plangebied. Padox kan zich niet verenigen met het plan. Volgens Padox leidt de hoogte van de in het plan voorziene nieuwbouw tot een zodanige vermindering van lichtinval op haar kantoorgebouw dat het werk- en leefklimaat van honderden werknemers wordt aangetast, en dat haar voornemens om het gebouw in de toekomst energieneutraal te kunnen beheren worden gefrustreerd. Voorts vreest Padox leegstand van kantoren als gevolg van de 21.100 m² bvo in het plan voorziene kantoorruimte.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de

Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Procedureel

4. Padox heeft ter zitting haar beroepsgrond over de planregeling met betrekking tot bescherming van de molenbiotoop, ingetrokken.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Relativiteit

5. De raad en Van Wijnen stellen dat de belangen van Padox niet worden beschermd door artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), zodat artikel 8:69a van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) aan vernietiging van het bestemmingsplan in de weg staat.

5.1. Ingevolge artikel 8:69a van de Awb vernietigt de bestuursrechter een besluit niet op de grond, dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept.

5.2. Blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (Kamerstukken II, 2009/10, 32 450, nr. 3, blz. 18-20) heeft de wetgever met deze bepaling de eis willen stellen dat er een verband moet bestaan tussen een beroepsgrond en het belang waarin de appellant door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad. De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van de appellant.

5.3. Het pand van Padox is gelegen direct naast het plangebied. Zij stelt dat als gevolg van het plan leegstand kan ontstaan in de omgeving van haar kantoorpand, reeds omdat een aantal panden in de nabijheid van het stationsgebied leeg staat en het niet is uitgesloten dat de in het plan voorziene kantooruimte leeg zal komen te staan. Padox stelt met het oog op haar ondernemersklimaat, dat in dit geval een aantrekkelijke omgeving met het oog op haar verhuuractiviteiten betreft, er belang bij te hebben leegstand in de omgeving te voorkomen. Gelet hierop ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro kennelijk niet strekt tot bescherming van haar belang. Dat Padox ook als concurrent werkzaam is op de kantorenmarkt leidt in dit geval niet tot een ander oordeel, omdat Padox in deze procedure niet alleen opkomt voor haar concurrentiebelang.

Inhoudelijke gronden

6. Padox vreest voor leegstand van kantoren in het stationsgebied en betoogt dat niet is voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a en b, van het Bro.

7. Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro voldoet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

8. Met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is blijkens de geschiedenis van totstandkoming van deze bepaling (nota van toelichting, blz. 34 en 49; Stb. 2012, 388) beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

9. De raad heeft zich bij de beoordeling van de vraag of de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte gebaseerd op het door Bureau Stedelijke Planning opgestelde rapport "Regionale behoefte-raming Rijsburgerblok Leiden" van 18 november 2015 (hierna: BSP-rapport). De inhoud daarvan is samengevat weergegeven in paragraaf 3.2.2.6 van de plantoelichting.

De raad heeft op 8 juni 2016 het rapport "Regionale behoefte-raming kantoren Rijsburgerblok Leiden; aanvullende analyse" van BSP van 2 juni 2016 (hierna: de aanvullende analyse) in het geding gebracht. In die aanvullende analyse is de harde plancapaciteit van kantoren in de Agglomeratie Leiden nader beschouwd. De raad heeft aan de hand van

de rapporten van BSP geoordeeld dat de in het plan voorziene toename van kantoorruimte niet tot onaanvaardbare leegstand zal leiden en past binnen de berekende regionale behoefte.

10. Padox heeft ter onderbouwing van haar betoog dat niet wordt voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bro een aantal beroepsgronden naar voren gebracht tegen de door de raad geraadpleegde rapporten. Padox twijfelt aan de deskundigheid van BSP, het bureau dat de rapporten heeft opgesteld. Voorts zet Padox vraagtekens bij de in de rapporten gehanteerde uitgangspunten. Die uitgangspunten betreffen de in aanmerking te nemen omvang van de stedelijke ontwikkeling met betrekking tot kantoorruimte, de bepaling van de vraag van kantoorruimte – in dat kader verwijst Padox naar een door Immo Rijnstede opgestelde contra-expertise van 11 maart 2016 (hierna de Immo-notitie) - en de bepaling van het aanbod van kantoorruimte.

11. De Afdeling zal beoordelen of hetgeen Padox heeft aangevoerd aanleiding geeft voor het oordeel dat de raad zich bij de vaststelling van het plan niet in redelijkheid op de inhoud van de rapporten heeft mogen baseren. Die conclusie is gerechtvaardigd indien in de stellingen van Padox over deze rapporten aanleiding wordt gevonden om te twijfelen aan de juistheid en de volledigheid van die rapporten, of indien de uitkomsten van de rapporten zodanig afwijken van hetgeen redelijkerwijs is te verwachten dat de raad zich hierop niet heeft mogen baseren. Tegen de achtergrond van deze toetsingsmaatstaf overweegt de Afdeling als volgt.

- Omvang stedelijke ontwikkeling

12. Padox stelt dat de raad ten onrechte uitgaat van een toevoeging van 8.100 m² kantoorruimte, terwijl het plan in 21.100 m² bvo kantoorruimte voorziet. Dit past volgens Padox niet binnen de behoefte.

12.1. In het voorheen geldende plan was reeds 13.000 m² bvo kantoorruimte toegestaan. Dat heeft Padox niet bestreden. Dit plan maakt 21.100 m² bvo kantoorruimte mogelijk. Dit is een toename van 8.100 m² bvo ten opzichte van hetgeen reeds mogelijk was. De raad heeft zich derhalve terecht op het standpunt gesteld dat de uitbreiding in dit plan ziet op een omvang van 8.100 m² bvo kantoorruimte.

- Deskundigheid BSP

13. Padox betwist de deskundigheid van BSP. Padox stelt dat bij het marktoordeel van de raad ten onrechte niet het advies is betrokken van lokale organisaties die dagelijks actief zijn op de Leidse markt, maar alleen is gebaseerd op theoretische analyses van een partij die geen of nauwelijks activiteiten uitoefent in Leiden.

13.1. Voor zover Padox stelt dat de raad in het voetspoor van BSP ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de opvattingen en ervaringen van lokale makelaars, waaronder de bevindingen uit de Immo-notitie, stelt de Afdeling vast dat het in zoverre gaat om een beroepsgrond die is gericht

tegen de juistheid van de door BSP gehanteerde uitgangspunten. Dit inhoudelijke bezwaar zal hierna nog worden besproken bij de toetsing van de juistheid van de betrokken uitgangspunten.

De Afdeling overweegt dat de enkele omstandigheid dat het behoefteonderzoek is uitgevoerd door BSP zonder dat daarbij lokale makelaars betrokken zijn die dagelijks actief zijn op de Leidse markt, op zichzelf onvoldoende is om te twijfelen aan de deskundigheid van BSP. Nu Padox overigens geen concrete bezwaren heeft aangevoerd over de deskundigheid van BSP, slaagt de beroepsgrond in zoverre niet.

- De bepaling van de vraag

14. De stellingen van Padox met betrekking tot de berekende vraag van kantoorruimte komen erop neer dat bij de bepaling daarvan geen dan wel onvoldoende rekening is gehouden met de opvattingen en ervaringen van lokale makelaars. Onder verwijzing naar de Immo-notitie stelt Padox dat kantoororganisaties inkrimpen, dat uitsluitend enkele middelgrote en kleine Leidse kantoororganisaties zich binnen het Leids stationsgebied verplaatsen en dat het stationsgebied niet aantoonbaar kantoororganisaties van buiten de regio aantrekt. Lokale makelaars wijzen er volgens Padox op dat in het Leids stationsgebied uitsluitend kleine metrages aan kantoorruimte worden verhuurd en dat er zorgvuldig dient te worden omgegaan met nieuwbouw, omdat de huidige kantorenmarkt zich typeert als vervangingsmarkt. Daarnaast wijst Padox erop dat nieuwbouwpanden nooit 100% zijn gevuld en tekent Padox aan dat tussen de gemeente en de projectontwikkelaar de afspraak is gemaakt dat de ontwikkelaar enkele jaren de tijd krijgt om huurkandidaten voor de in het plan voorziene kantoren te zoeken en dat de ontwikkelaar bij voorverhuur van 75% van de nieuwbouw pas een koop- en bouwverplichting heeft. Dit duidt er volgens Padox op dat er geen actuele regionale behoefte aan kantoorruimte bestaat.

14.1. Om de actuele regionale behoefte te bepalen is in de door de raad geraadpleegde rapporten eerst de kwantitatieve vraag naar kantoren bepaald. Die vraag is berekend aan de hand van twee methoden. De eerste methode gaat uit van een prognose van de ontwikkeling van de regionale kantoorhoudende werkgelegenheid en de tweede methode is gebaseerd op de historische opname van kantoorruimten. Het gemiddelde van deze berekeningen resulteert in een vraag van ongeveer 252.500 m² tot 2025.

Vervolgens is in het BSP-rapport een kwalitatieve analyse uitgevoerd. De vraag naar kantoorruimten in Nederland richt zich steeds meer op centrum- en stationslocaties. De afgelopen 10 jaar heeft ongeveer 37% van de transacties in Agglomeratie Leiden plaatsgevonden op centrum- en stationslocaties. Toegepast op de berekende vraag van ongeveer 252.500 m² resulteert dit in een vraag van ongeveer 95.000 m² kantoorruimte op een centrum- en stationslocatie in Leiden.

14.2. In de rapporten is bij de berekening van de kwantitatieve vraag naar kantoren op basis van ontwikkeling van werkgelegenheid gebruik gemaakt van scenario's voor de economische ontwikkeling tot 2023 van het Centraal Planbureau (2014). In dit geval zijn de scenario's "Gematigd

herstel" en "Aantrekkelijk herstel" gehanteerd. In die scenario's neemt de werkgelegenheid tot 2023 met gemiddeld 0,75% per jaar toe. Bij de berekening van de kwantitatieve vraag naar kantoren op basis van een historische opname van kantoorruimte is rekening gehouden met de economische situatie over de periode 2005-2014, van 2004-2008 met vijf jaren hoogconjunctuur en van 2009-2013 met vijf jaren laagconjunctuur.

Voorts is in aanmerking genomen dat het merendeel van de bedrijfsverplaatsingen van de zakelijke dienstverlening plaatsvindt binnen de Agglomeratie Leiden. Daarom zijn de Agglomeratie Leiden en de Bollenstreek als primair onderzoeksgebied aangemerkt.

14.3. Gelet op bovengenoemde passages uit de rapporten stelt de Afdeling vast dat de raad bij de kwantitatieve en kwalitatieve analyse rekening heeft gehouden met de economische situatie van de afgelopen jaren en heeft onderkend dat het grootste deel van de bedrijfsverplaatsingen binnen de Agglomeratie Leiden plaatsvindt. Dat, zoals Padox onder verwijzing naar de Immo-notitie stelt, er in het Leids stationsgebied bestaande kantoororganisaties zijn die inkrimpen en daar kleine metrages worden verhuurd, is een stelling die geen twijfel doet rijzen aan de volledigheid en de juistheid van de onderzoeken van BSP wat betreft de bepaling van de vraag. Omdat deze stellingen beperkt zijn tot het Leids stationsgebied, zijn zij – al aangenomen de juistheid ervan – ontoereikend om te twijfelen aan de volledigheid en de juistheid van de berekeningen die BSP heeft gemaakt over de Agglomeratie Leiden. Hierbij wordt overigens aangetekend dat BSP in de kwalitatieve analyse heeft onderkend dat het merendeel van de regionale opname van kantoorruimten in het afgelopen decennium betrekking had op een omvang van 1.000 m² tot 2.500 m² en dat de vraag naar units groter dan 2.500 m² in de afgelopen jaren sterk is afgenomen. Ook in de omstandigheid dat de ontwikkelaar blijkens de overeenkomst met de gemeente enkele jaren de tijd krijgt om huurkandidaten te zoeken en pas bij een voorverhuur van 75% een koop- en bouwverplichting heeft, ziet de Afdeling geen grond om te twijfelen aan de deugdelijkheid van de door BSP berekende vraag. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat BSP de vraag heeft gezien over de periode tot 2025 en het plan zich uitstrekt over een periode van in beginsel tien jaar.

Nu Padox verder geen concrete bezwaren naar voren heeft gebracht tegen de methode aan de hand waarvan BSP de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar kantoorruimte heeft bepaald, bestaat in zoverre geen aanleiding de bepaling van die vraag ondeugdelijk te achten.

- Bepaling van het aanbod

15. Padox zet vraagtekens bij de bepaling van de harde plancapaciteit en de bepaling van het aanbod van leegstaande kantoorpanden. Padox kan zich met name niet ermee verenigen dat in het behoefteonderzoek een aantal leegstaande kantoorpanden als incourant is aangemerkt. Transformatie van kansloze kantoren vindt volgens haar nog niet noemenswaardig plaats. Het niet meetellen van kansloze kantoren geeft volgens Padox een vertekend beeld van de werkelijkheid en zet de verhuurprijzen onder druk.

15.1. De raad heeft in het voetspoor van BSP het aanbod bepaald aan de hand van een analyse van de ontwikkeling van het aanbod van kantoorruimten. Dit toekomstige aanbod bestaat uit een optelsom van beschikbare harde plancapaciteit en het huidige courante aanbod. De harde plancapaciteit aan kantoorruimten in de Agglomeratie Leiden bedraagt ongeveer 165.000 m². Dit is exclusief het Rijnsburgerblok, bedrijfsgebonden kantoorruimte op het Bio Science Park in Leiden, alsmede exclusief het Space Businesspark in Noordwijk, omdat zelfstandige kantoorruimte daar niet is toegestaan. Het courante aanbod bedraagt volgens de raad ongeveer 65.000 m². Het incurante aanbod van 41.700 m² is buiten beschouwing gelaten. Het toekomstige aanbod bedraagt volgens de raad 230.000 m².

De berekende vraag van 252.500 m² minus het aanbod van 230.000 m² leidt volgens de door de raad geraadpleegde rapporten tot een kwantitatieve regionale behoefte van 22.500 m².

15.2. De raad heeft toegelicht dat het niet reëel is om de plancapaciteit van het Bio Science Park in Leiden en het Space Businesspark in Noordwijk bij de harde plancapaciteit voor zelfstandige kantoorruimte op te tellen, omdat daar de vestiging van reguliere kantoren niet is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Padox heeft hierbij vraagtekens gezet. Concrete bezwaren heeft Padox niet naar voren gebracht. De Afdeling ziet geen aanleiding de raad niet te volgen in zijn standpunt dat bij de bepaling van het aanbod van zelfstandige kantoorruimte geen rekening gehouden hoeft te worden met planologisch toegelaten niet-zelfstandige kantoorruimten.

15.3. De raad heeft voorts toegelicht dat het aanbod van kantoren die drie jaar of langer leegstaan als incurant is aangemerkt. Het gaat daarbij volgens de raad vaak om kantoren aan de stadsranden waar ondernemers zich niet meer willen vestigen. Er is geen vraag meer naar die kantoren. Het is daarom volgens de raad niet reëel om deze kantoren als courant aanbod aan te merken. Binnen de gemeente Leiden wordt ingezet op transformatie van leegstaande, incurante kantoorpanden. De raad wijst daartoe op het "Overzicht harde plancapaciteit en recente initiatieven tot transformatie" dat is opgenomen in bijlage 1 bij de plantoelichting (hierna: Overzicht harde plancapaciteit).

In het Overzicht harde plancapaciteit is een overzicht opgenomen van kantoren die getransformeerd zijn naar niet-kantoorfuncties. Volgens het Overzicht harde plancapaciteit is ongeveer 106.000 m² bvo kantoorruimte aan plancapaciteit uit bestemmingsplannen geschrapt en is 19.000 m² kantoorruimte reeds getransformeerd tot andere functies, waarvan 6.300 m² in het stationsgebied. Verder bestaan voor in ieder geval 33.660 m² leegstaande kantoorruimte buiten het stationsgebied al concrete plannen voor transformatie. Daarnaast is volgens het Overzicht harde plancapaciteit nog 12.500 m² bvo kantoorruimte in gebruik dat gesloopt gaat worden. Dit betreft kantoorruimte van de Kamer van Koophandel, de Rabobank en het Stationsplein 107.

15.4. De Afdeling acht het gegeven dat kantoren vanwege hun ligging gedurende drie jaar niet verhuurd zijn, op zich beschouwd niet bepalend om

dat aanbod voor de toepassing van artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, van het Bro, niet meer relevant te beschouwen. Uit de tabellen 2, 3 en 4 van het Overzicht harde plancapaciteit blijkt echter dat zowel binnen als buiten het stationsgebied transformatie heeft plaatsgevonden van kantoorfuncties naar niet-kantoorfuncties, dan wel concrete plannen daarvoor bestaan. In totaal gaat het om 52.625 m² aan kantoorruimte, wat meer is dan de 41.700 m² kantoorruimte die als incourant is aangemerkt. Gelet hierop ziet de Afdeling in hetgeen Padox heeft gesteld over het incourante aanbod, geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet ervan heeft mogen uitgaan dat in de Agglomeratie Leiden een behoefte aan zelfstandige kantoorruimte bestaat.

15.5. Gelet op het vorenstaande slaagt hetgeen Padox heeft aangevoerd over de toepassing van artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, van het Bro niet.

16. Padox stelt tevens dat de raad onvoldoende heeft verantwoord of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Herstructurering van de huidige locatie betekent niet dat hiervoor marktbehoefte bestaat, aldus Padox. Volgens de Immo-notitie is er voldoende leegstand binnen de bestaande kantoorvoorraad in het Leids stationsgebied om aan een eventueel toekomstige vraag daarnaar te voldoen. Deze leegstand zal door toevoeging van kantoorruimte alleen maar toenemen en leiden tot een ontwrichting van de Leidse kantoorvoorzieningenstructuur, aldus Padox.

16.1. Deze beroepsgrond faalt. Artikel 3.1.6, tweede lid, onder b, van het Bro strekt ertoe dat met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bezien of deze kan worden voorzien binnen stedelijk gebied. Nu het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt, wordt hieraan voldaan. Uit artikel 3.1.6, tweede lid, onder b, van het Bro volgt niet dat voor dergelijke ontwikkelingen bestaande panden moeten worden hergebruikt of vervangen.

16.2. Gelet op het voorgaande komt de Afdeling tot de conclusie dat in hetgeen Padox heeft aangevoerd geen aanleiding is gelegen voor het oordeel dat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, onder a en b, van het Bro.

Het betoog faalt.

Planregels

17. Padox stelt dat de planregels ten onrechte niet voorzien in een concrete parkeernorm. Artikel 1.74 van de planregels verwijst naar een gemeentelijke beleidsregel die afwijkingsmogelijkheden kent. Zij vreest in de toekomst parkeerdruk door versoepeling van die regels, omdat de gemeente er mogelijk ten onrechte van uitgaat dat de nabijheid van een station betekent dat mensen met de trein reizen, terwijl dat vaak niet zo is. De mogelijkheid tot versoepeling in de beleidsregel leidt volgens haar tot rechtsonzekerheid.

17.1. Ingevolge artikel 3.1.2, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bro, kan een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels.

17.2. Ingevolge artikel 1.74 van de planregels wordt onder voldoende parkeergelegenheid verstaan, parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Leiden met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkmogelijkheden, zoals die gelden ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan en – indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd – aan die wijziging.

17.3. In paragraaf 4.9.1.4 van de plantoelichting staat dat in het plan een regeling is opgenomen overeenkomstig artikel 3.1.2, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bro om te waarborgen dat de parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldoet aan het gemeentelijke beleid. De regeling neemt de functie over van de stedenbouwkundige bepaling in de bouwverordening.

Verder staat in de plantoelichting dat het gemeentelijke parkeerbeleid is opgenomen in de nota "Beleidsregels parkeernormen Leiden" (hierna: de Beleidsregels parkeernormen), vastgesteld op 19 mei 2015. De Beleidsregels parkeernormen hebben betrekking op het stellen van een eis onder meer tot het aanbrengen van parkeerruimte voor auto's op eigen terrein. De Beleidsregels parkeernormen hebben ook betrekking op de wijze van bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen, in verband met het aanvragen van de omgevingsvergunning voor bouwen.

17.4. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de uitspraak van 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2837, kan de raad met gebruikmaking van artikel 3.1.2, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bro, de parkeerkwestie regelen door in een bestemmingsplanregel neer te leggen dat bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, de regel geldt dat voldoende parkeergelegenheid betekent dat wordt voldaan aan de normen die in beleidsregels zijn neergelegd, en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

Nu in dit geval in artikel 1.74 van de planregels op deze wijze invulling is gegeven aan het begrip "voldoende parkeergelegenheid", heeft de raad de parkeerkwestie in zoverre overeenkomstig artikel 3.1.2, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bro vastgesteld. Er is dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat artikel 1.74 van de planregels gedurende de planperiode tot rechtsonzekerheid zal leiden.

Het betoog faalt.

Transformatie Schuttersveld 9

18. Padox stelt dat zij bij het gemeentebestuur een principe aanvraag heeft ingediend om het gebouw aan het Schuttersveld 9 in de toekomst te kunnen transformeren van kantoorgebouw tot woongebouw. Padox voert aan dat de raad daar in de onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan ten onrechte geen rekening mee heeft gehouden.

18.1. De raad is sinds 2015 op de hoogte van de wens van Padox om haar kantoorpand te transformeren naar woongebouw.

De raad staat in beginsel positief tegenover deze wens van Padox, maar stelt zich op het standpunt dat er tot nu toe nog geen concrete aanvraag is ingediend.

18.2. De Afdeling overweegt dat er tussen partijen weliswaar overleg is gevoerd over de wens van Padox om een aanvullende bestemming voor haar kantoorpand aan te vragen en dat daartoe door Padox een principe aanvraag is ingediend, maar dat ter zitting onweersproken is gesteld dat er ten tijde van het vaststellingsbesluit nog geen concrete aanvraag was ingediend. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de voornemens van Padox nog onvoldoende concreet waren, zodat de raad niet gehouden was om het pand Schuttersveld 9 als woongebouw in de onderzoeken te betrekken.

Het betoog faalt.

Zonlichtvermindering

19. Padox stelt dat nu de opsteller van het rapport "Hoogbouw Effecten Rapportage Zichtlijnen en Schaduwstudie" van 19 november 2015 (hierna: MAU1-rapport) niet bekend is, niet vaststaat of dit rapport onafhankelijk en onpartijdig is vastgesteld. Padox heeft voorts bezwaren naar voren gebracht over de wijze waarop de schaduwwerking is vastgesteld. In dit verband heeft zij het rapport "Beschaduwing Schuttersveld 9" van 17 maart 2016 overgelegd, dat is opgesteld door Van Reisen Bouwmanagement & Advies. Padox vreest onevenredige gevolgen van de vermindering van zonlichtinval, met name op de onderste twee lagen van haar gebouw. Dit leidt volgens Padox tot een aantasting van het werkklimaat voor de werknemers die werkzaam zijn in haar gebouw.

20. De raad heeft zich bij de vaststelling van het plan gebaseerd op het MAU1-rapport. Een samenvatting daarvan is weergegeven in paragraaf 4.8.2 van de plantoelichting.

In reactie op het beroep van Padox heeft de raad het door Maxwan Architects + Urbanistst opgestelde rapport "Schaduwonderzoek, Maart, Juni, September, December" van 13 april 2016 (hierna MAU2-rapport) overgelegd.

21. Padox stelt dat nu niet bekend is wie het MAU1-rapport heeft uitgebracht, niet is uitgesloten dat de raad dit heeft gedaan. In dat geval kan het rapport volgens Padox niet gelden als onafhankelijk en onpartijdig.

21.1. De raad heeft medegedeeld dat het MAU1-rapport, evenals het rapport dat in reactie op het beroepschrift is overgelegd, is opgesteld door Maxwan Architects + Urbanists. Padox heeft naar aanleiding van deze mededeling geen bezwaren naar voren gebracht. Nu moet worden vastgesteld dat onbetwist is wie de opsteller van het MAU1-rapport is, ziet de Afdeling in hetgeen Padox heeft aangevoerd geen aanleiding voor twijfel over de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van dit rapport.

Bepaling omvang schaduw

22. Ter zitting heeft Padox medegedeeld dat de uitkomsten van de rapporten van Maxwan Architects + Urbanists over de mate van vermindering van de zonlichttoetreding op het gebouw van Padox als gevolg van het plan niet meer worden betwist. Tussen partijen is niet langer in geschil dat als gevolg van het plan, rekening houdend met de bouwmogelijkheden van het voorheen geldende planologische regime, de gemiddelde afname van zonuren op de achtergevel van het pand Schuttersveld 9 in de periode 21 maart/21 september op de eerste etage gemiddeld 54% bedraagt, op 21 juni gemiddeld 46% en op 21 december gemiddeld 67%. Het geschil gaat uitsluitend nog over de wijze waarop de raad die zonlichtvermindering heeft gewaardeerd in relatie tot de belangen van Padox.

Werkklimaat

23. Padox stelt dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de vermindering van zonlichtinval als gevolg van het plan voor de werknemers van haar huurders aanvaardbaar is.

Padox stelt dat het pand Schuttersveld 9 ten onrechte niet als gevoelige bestemming in de belangenafweging is betrokken, omdat mensen over het algemeen gedurende de dag meer tijd doorbrengen op kantoor dan in hun woning.

23.1. De raad acht de vastgestelde zonlichtvermindering op het pand Schuttersveld 9, mede gelet op het gebruik van het pand als kantoor, de ligging van het pand in stedelijk gebied en de mogelijkheden die het voorheen geldende bestemmingsplan bood, aanvaardbaar.

23.2. De hoogte van de in het plan voorziene bebouwing, van onderscheidenlijk 72 m, 54 m en 48 m, zal invloed hebben op de zonlichttoetreding aan de achterzijde van het gebouw. In het MAU2-rapport staat dat de grootste verslechtering plaatsvindt op de onderste twee lagen van het gebouw. Daarbij is opgemerkt dat de onderste laag een parkeergarage betreft zonder werkplekken. Voor de bepaling van het aantal zonuren is gebruik gemaakt van een raster waarmee het gebouw in blokjes is verdeeld. Per blokje is gekeken of het blokje in de zon of in de schaduw valt. Bij enige schaduwval op een blokje is het hele vlak als beschaduwde aangemerkt. Doordat er alleen naar hele blokjes en hele uren is gekeken, is de verslechtering volgens het MAU2-rapport minder. In zoverre is van een worst-case-scenario uitgegaan. In het MAU2-rapport staat voorts dat het trappenhuis in de huidige situatie in de ochtend al schaduwwerking veroorzaakt. Een deel van de schaduwwerking wordt derhalve veroorzaakt door de constructie van het gebouw Schuttersveld 9 zelf. Deze feitelijke gegevens worden door Padox niet bestreden.

Gelet op de ligging van het pand in binnenstedelijk gebied, het gebruik van het pand als kantoor, en het dus geen gevoelige bestemming betreft, en wettelijke normering omtrent zonlichttoetreding voor kantoren ontbreekt, ziet de Afdeling geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad na afweging van alle betrokken belangen de in de rapporten

geconstateerde zonlichtvermindering niet in redelijkheid aanvaardbaar heeft kunnen achten. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat in het MAU2-rapport is uitgegaan van een zogenoemd worst-case-scenario.

Voor zover Padox stelt dat de raad bij de beoordeling van de uitkomsten van de rapporten had moeten uitgaan van normering voor zonlichttoetreding van woningen, overweegt de Afdeling dat Padox niet heeft gesteld welke normen van toepassing zouden moeten zijn en evenmin dat daaraan als gevolg van het plan niet meer kan worden voldaan.

Het betoog faalt.

Blokkering Duurzame Energie

24. Padox stelt dat haar wens om het pand Schuttersveld 9 energieneutraal te kunnen beheren door middel van het opwekken van zonne-energie, door het plan wordt gehinderd. Zij vreest in de toekomst te worden geconfronteerd met regelgeving die haar verplicht tot het energieneutraal beheren van het pand Schuttersveld 9. Voor bestaande gebouwen in stedelijk gebied kan dit alleen door gebruik te maken van zonne-energie en een installatie voor Warmte Koude Opslag. Als gevolg van de in het plan voorziene hoogbouw wordt de mogelijkheid om op het dak zonnecollectoren aan te brengen en daaruit een volledig rendement te halen, gefrustreerd. Hierdoor zal zij in de toekomst niet in staat zijn om te verduurzamen en aan toekomstige regelgeving te voldoen.

Padox betoogt dat de raad bij de vaststelling van het plan, mede geïnspireerd door de Europese richtlijn Hernieuwbare energie, rekening had moeten houden met haar voornemens om te verduurzamen, alsmede met toekomstige regelgeving die Padox tot verduurzaming zal verplichten.

Padox stelt in dat verband tevens dat dat een paragraaf over duurzame energie in de plantoelichting ontbreekt, terwijl per 1 januari 2015 een aanscherping van de energieprestatie-eisen voor woningen en utiliteitsgebouwen geldt. Ook over energiebesparing, energieneutraal bouwen of energieneutraal beheren van gebouwen is niets in het plan opgenomen, aldus Padox

24.1. De raad stelt dat er geen zonnecollectoren zijn aangebracht op of aan het pand van Padox. De plannen voor het Rijsburgerblok dateren al van 2010. Padox had vanaf dat moment rekening kunnen en moeten houden met de gevolgen van dit bestemmingsplan. De raad stelt voorts dat het pand is gelegen in dichtbebouwd stedelijk gebied en dat geen recht op ongehinderde vrije zonlichtinval bestaat. In het geval de maximale plancapaciteit van het voorheen geldende bestemmingsplan zou worden benut, zou de capaciteit van zonnepanelen op het terras van de eerste verdieping en het dak van het gebouw evenmin volledig effectief kunnen worden benut.

24.2. De Afdeling stelt vast dat Padox voorafgaand aan de vaststelling van het plan geen concrete voornemens kenbaar heeft gemaakt om op of aan haar pand zonnecollectoren aan te brengen. Tevens stelt de Afdeling vast dat de huidige regelgeving de raad er niet toe verplicht in een stedelijke omgeving met bestaande bebouwing die omgeving zo in te richten dat

eigenaren van bestaande gebouwen, nu en in de toekomst, optimaal gebruik kunnen maken van zonnecollectoren. De omstandigheid dat Padox vreest in de toekomst te worden geconfronteerd met regelgeving die haar verplicht haar pand duurzaam te beheren, maakt dit niet anders. Naar het oordeel van de Afdeling was de raad dan ook niet gehouden de wens van Padox om in de toekomst zonne-energie op te wekken op of aan haar pand in zijn afweging te betrekken.

24.3. Het betoog van Padox over gebreken in de toelichting op het punt van duurzame energie en energiebesparing faalt. De Afdeling overweegt dat in afdeling 5.1 van het Bouwbesluit 2012 regels zijn neergelegd over energiezuinigheid, die bij de bouw van woningen in acht moeten worden genomen. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de uitspraken van 10 augustus 2011 in zaak nr. 200907207/1/R1 en van 22 april 2015 in zaak nr. 201409401/1/R6 (www.raadvanstate.nl), heeft deze regeling een uitputtend karakter, zodat geen ruimte bestaat in het bestemmingsplan op dit punt een nadere regeling te treffen. Gelet hierop ziet de Afdeling dan ook geen aanleiding voor een gehoudenheid van de raad om de door Padox gewenste paragraaf over duurzaamheid in de toelichting op te nemen.

24.4. Gelet op het voorgaande komt de Afdeling tot de conclusie dat in hetgeen Padox heeft aangevoerd over de zonlichtvermindering op haar gebouw als gevolg van het plan, geen aanleiding is gelegen voor het oordeel dat de raad het plan in zoverre niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen. Het betoog faalt.

Bescherming duurzame energie: Warmte Koude Opslag

25. Padox stelt dat de aan haar vergunde locaties voor Warmte Koude Opslag, een monobron, ten onrechte niet in het plan zijn opgenomen. Padox wenst bovendien de optie om de aan haar vergunde locatie eventueel te verplaatsen, omdat ook aan de projectontwikkelaar een vergunning voor een Warmte Koude Opslag (hierna: WKO) is verleend. Padox vreest in de toekomst interfererende effecten vanwege deze installatie op haar monobron.

25.1. De raad stelt dat aan Padox een vergunning is verleend krachtens de Waterwet voor het ontwikkelen van een WKO en dat bij besluit van 23 maart 2015 een omgevingsvergunning is verleend die onherroepelijk is.

In de aan de ontwikkelaar van het Rijsburgerblok krachtens de Waterwet verleende vergunning voor het realiseren van een WKO staat dat de WKO voor het Rijsburgerblok pas in gebruik mag worden genomen nadat is verzekerd dat de monobron van Padox op de gewijzigde locatie overeenkomstig de omgevingsvergunning van 23 maart 2015 zal worden gerealiseerd. Het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland ziet derhalve geen belemmering voor het ontwikkelen van beide WKO's, aldus de raad.

25.2. Ter zitting is gebleken dat beide installaties zijn geprojecteerd in het plangebied binnen de bestemming "Verkeer" op gronden die in eigendom zijn van de gemeente Leiden.

25.3. Aan de gronden direct grenzend aan de achterzijde en de rechterzijde van het pand Schuttersveld 9 is de bestemming "Verkeer" toegekend.

Ingevolge artikel 4.1, aanhef en onder j, van de planregels maakt het plan op die gronden water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk.

Ingevolge artikel 1.78 wordt onder water verstaan, water zoals sloten, greppels (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

Ingevolge artikel 1.79 zijn waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop.

25.4. Gelet op de artikelen 1.78 en 1.79 van de planregels, voorziet de bestemmingsregeling in artikel 4.1, aanhef en onder j, van de planregels niet in de mogelijkheid een installatie voor WKO te realiseren. De raad heeft ter zitting gesteld dat het wel de bedoeling is geweest om het realiseren van een WKO mogelijk te maken. Nu de raad niet heeft bepaald wat hij heeft beoogd, ziet de Afdeling in hetgeen Padox heeft aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover in artikel 4.1, onder j, van de planregels niet is bepaald dat onder water en waterhuishoudkundige voorzieningen mede worden begrepen voorzieningen voor WKO, in strijd met artikel 3:2 van de Awb is vastgesteld.

Het betoog slaagt.

26. De Afdeling merkt op dat toetsing met betrekking tot interferentie van WKO installaties niet plaatsvindt in een bestemmingsplanprocedure, maar dat hiervoor een separate procedure bestaat. Dit aspect kan in deze procedure dan ook niet aan de orde komen.

Windhinder

27. Padox stelt dat als gevolg van het plan het windklimaat nabij het station verslechtert ten opzichte van de huidige situatie, met name bij de taxi-standplaats. Deze taxi-standplaats bevindt zich tussen Schuttersveld 9 en het station, op de loop- en fietsroute waar veel huurders en bezoekers van Schuttersveld 9 gebruik van maken. De toename van windhinder zal voor hen tot overlast leiden.

27.1. De raad heeft zich bij de vaststelling van het plan gebaseerd op het door Peutz opgestelde rapport "Bouwplan Rijsburgerblok te Leiden, Windtunnelonderzoek met betrekking tot het te verwachten windklimaat op loop- en verblijfsniveau", van 29 oktober 2012, en het door DGMR opgestelde rapport "windhinderonderzoek Rijsburgerblok, Leiden", van 28 mei 2015.

27.2. De Afdeling stelt vast dat de beroepsgrond van Padox niet is gericht tegen de rapporten, maar op de wijze waarop de raad de uitkomsten van de rapporten heeft betrokken in de belangenafweging.

Uit het onderzoek van Peutz volgt dat het windklimaat bij het

gebouw van de Sociale Verzekeringsbank beperkt zal verslechteren. Dit raakt personeel en bezoekers van het pand Schuttersveld 9 niet, omdat dit gebouw buiten de loop- en fietsroute van personeel en bezoekers van het pand Schuttersveld 9 ligt.

Uit het onderzoek van DGMR volgt dat de kwalificatie van windklassen afhankelijk is van de activiteit. Als gevolg van het plan blijft het windklimaat voor de activiteit "doorlopen" ter plaatse van de taxi-standplaats over het algemeen goed. Alleen ten noorden van de taxi-standplaats is op een klein deel sprake van een matig windklimaat.

Gelet hierop heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling op grond van de rapporten in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het windklimaat op de loop- en fietsroute voor gebruikers van het gebouw Schuttersveld 9 als gevolg van het plan aanvaardbaar is.

Het betoog faalt.

Bouwhinder

28. Padox vreest overlast en schade gedurende de bouwfase vanwege de lange bouwperiode en het gebruik van grondverdringende palen voor de fundering. Dit zal geluid- en trillinghinder voor huurders en de omgeving veroorzaken. Meerdere huurders kunnen zich gezien de aard van hun werkzaamheden geen trilling- en geluidhinder permitteren, aldus Padox. Volgens Padox heeft projectontwikkelaar Van Wijnen toegezegd een sonderingsonderzoek te laten uitvoeren, maar Padox heeft de resultaten daarvan nog niet ontvangen. In dat kader eist Padox daarom toepassing van schroefboorpalen.

Voorts vreest Padox overlast door separate bouwstromen, dat het terrein nog vijf jaar braak zal liggen door de gemaakte afspraken omtrent voorverhuur en dat schade ontstaat aan haar gebouw(constructie) als gevolg van de sloop en de bouw van het Rijnsburgerblok. Zij wenst vooraf garanties en maatregelen met betrekking tot het voorkomen dan wel beperken van schade die mogelijk kan optreden tijdens het sloop- en bouwproces.

28.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het niet is uitgesloten dat door de tijdelijke werkzaamheden in het kader van het realiseren van het Rijnsburgerblok enige overlast ontstaat. De bouwtijd en het gebruik van grondverdringende palen betreffen echter een uitvoeringsaspect.

De raad heeft in de zienswijzennota onderstreept dat de bouw zodanig dient te verlopen dat hiervan zo weinig mogelijk hinder wordt ondervonden. Er wordt een bouwschutting om de bouwplaats geplaatst en de aannemer dient tijdens de bouwwerkzaamheden aan wet- en regelgeving te voldoen.

Eventuele schade die ontstaat als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden kan verhaald worden op de verzekeraars van de aannemers.

28.2. Het bestemmingsplan betreft de vaststelling van een ruimtelijke keuze. Hetgeen Padox heeft aangevoerd over geluid- en trillinghinder als gevolg van de bouwwerkzaamheden heeft geen betrekking op het plan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten maken geen onderdeel

uit van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke keuze en hoeven daarom niet te worden betrokken bij de vaststelling van het plan. Zij kunnen in deze procedure dan ook niet het onderwerp van toetsing door de Afdeling zijn.

De beroepsgrond faalt.

Planschade

29. Padox vreest planschade, zoals een sterk verminderde aantrekkingskracht van haar gebouw, verminderde huuropbrengsten en een vermindering van de waarde van haar pand. Padox is van plan deze schade op de gemeente te verhalen.

29.1. Hieromtrent overweegt de Afdeling dat op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek om planschade kan worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders en dat eventuele schade in die procedure aan de orde kan worden gesteld.

Het betoog faalt.

Conclusie

30. Gelet op hetgeen is overwogen in 25.4, is het beroep gegrond en dient het besluit te worden vernietigd voor zover het de vaststelling van artikel 4.1, onder j, van de planregels betreft.

31. Nu niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien ten aanzien van artikel 4.1, onder j, van de planregels en te bepalen dat deze uitspraak ten aanzien van dit planonderdeel in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd.

32. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

proceskosten

33. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeel.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van 21 januari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Rijnsburgerblok deel 1" voor zover het de vaststelling van artikel 4.1, onder j, van de planregels betreft;
- III. bepaalt dat artikel 4.1, onder j, van de planregels als volgt komt te luiden: "water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor Warmte Koude Opslag";
- IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit, voor zover dit is vernietigd;
- V. draagt de raad van de gemeente Leiden op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III. wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;
- VI. veroordeelt de raad van de gemeente Leiden tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Padox Beheer B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 992,00 (zegge: negenhonderdtweënnegentig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VII. gelast dat de raad van de gemeente Leiden aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Padox Beheer B.V. het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 334,00 (zegge: driehonderdvierendertig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, voorzitter, en mr. J.G.C. Wiebenga en mr. E.A. Minderhoud, leden, in tegenwoordigheid van mr. A. Heinen, griffier.

w.g. Van Diepenbeek
voorzitter

w.g. Heinen
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 14 september 2016

632.

Verzonden: 14 september 2016