

MAARTEN DE WEERD

adviseur gebiedsontwikkeling
& ruimtelijke planning

ADVIES PLANSCHADERISICO

Opvangvoorziening Moviera

Locatie: Verlengde Houtrakgracht, Utrecht
Opdrachtgever: Moviera
Kenmerk: 1806
Datum: 4 september 2019

Auteurs:



INHOUDSOPGAVE

1. OPDRACHT	5
1.1 INLEIDING.....	5
1.2 WIJZE VAN ONDERZOEKEN	5
1.3 PEILDATUM	5
2. PLANGEBIED EN RISICOGEOVOELIGE OBJECTEN	6
2.1 INLEIDING.....	6
2.2 PLANGEBIED.....	6
2.3 INVENTARISATIE RISICOGEOVOELIGE OBJECTEN	7
3. OUDE PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	8
3.1 INLEIDING.....	8
3.2 VOORHEEN VIGERENDE PLANOLOGISCHE REGIME	8
4. TOEKOMSTIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	13
4.1 INLEIDING.....	13
4.2 TOEKOMSTIGE UITWERKINGSPLAN ‘VERLENGDE HOUTRAKGRACHT’	13
5. PLANSCHADERISICOANALYSE	15
5.1 INLEIDING.....	15
5.2 PLANVERGELIJKING BIJ EEN UIT TE WERKEN BESTEMMING.....	15
5.3 VERGELIJKING BESTEMMINGSPLAN ‘LEIDSCHÉ RIJN UTRECHT 1999’ EN HET NIEUWE UITWERKINGSPLAN ‘VERLENGDE HOUTRAKGRACHT’	16
5.4 VERGELIJKING BESTEMMINGSPLAN ‘PARKWIJK, LANGERAK’ EN HET NIEUWE UITWERKINGSPLAN ‘VERLENGDE HOUTRAKGRACHT’	18
5.5 CONCLUSIE.....	19
5.6 VOORZIENBAARHEID / ACTIEVE RISICOAANVAARDING (OVERWEGING TEN OVERVLOEDE)....	20
BIJLAGE	23
ARTIKELN BESTEMMINGSPLAN: ‘CHW ALGEMENE REGELS OVER BOUWEN EN GEBRUIK’	23

1. OPDRACHT

1.1 INLEIDING

In opdracht van Moviera is onderzocht of er planschade kan optreden op het moment dat het nog op te stellen uitwerkingsplan 'Verlengde Houtrakgracht' wordt vastgesteld. Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormt de basis voor deze vorm van schade. De volgende informatie is beschikbaar gesteld:

1. Verbeelding Uitwerkingsplan 'Verlengde Houtrakgracht', d.d. 24-06-2019;
2. Schaduwstudie Integraal OmgevingsAdvies d.d. 10 juli 2019;
3. Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, d.d. 27 juli 2019, gemeente Utrecht
4. Bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht 1999', gemeente Utrecht.

Overig geraadpleegde informatie:

5. Bestemmingsplan 'Parkwijk, Langerak', gemeente Utrecht;
6. Stedenbouwkundig Plan Parkwijk, locaties Verlengde Houtrakgracht en kop Amaliapark, vastgesteld door college d.d. 3 november 2009.

1.2 WIJZE VAN ONDERZOEKEN

De plangevoelige objecten zijn beoordeeld middels een opname ter plaatse, kadastraal onderzoek en Google Maps. Behoudens contact met de opdrachtgever is er geen ander contact geweest met potentiële belanghebbenden. Vervolgens is een planvergelijking gemaakt tussen de vigerende planologische situatie en de toekomstige planologische situatie. Voor deze planvergelijking is niet de feitelijke situatie van belang, maar de planologisch maximaal mogelijke situatie. Nu de toekomstige planologische situatie wordt verankerd middels een Uitwerkingsplan, gelden er bijzondere regels met betrekking tot de planvergelijking (zie § 5.2).

Daarna is beoordeeld of er sprake is van een planologische wijziging, die dermate nadelig is dat hier planschade uit voortvloeit die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt. Voor het algemene juridische kader van deze planschaderisicoanalyse verwijzen wij naar de bijlage.

Uit artikel 6.3 sub a Wro blijkt expliciet dat bij de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming om schade eventuele voorzienbaarheid meegenomen moet worden bij de bepaling van planschade. Indien planschade ontstaat, dient derhalve beoordeeld te worden of de aankoop van de onroerende zaak voor of na de voorzienbaarheidsdatum heeft plaatsgevonden en al dan niet voorzienbaarheid (actieve risico-aanvaarding) kan worden tegengeworpen. In dit advies is voor enkele objecten een onderzoek gedaan naar deze risico-aanvaarding (zie paragraaf 5.6).

1.3 PEILDATUM

In het algemeen geldt als peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade de datum waarop het schadeveroorzakend besluit in werking is getreden. De omvang van de waardeverandering wordt bepaald door het verschil tussen de waarde van het object onmiddellijk vóór en onmiddellijk na de peildatum. Aangezien ten tijde van deze planschaderisicoanalyse het voorgenomen planologische regime nog niet in werking is getreden, wordt in voorliggende rapportage uitgegaan van een fictieve peildatum, de datum waarop dit advies is uitgebracht.

2. PLANGEBIED EN RISICOGEOVOELIGE OBJECTEN

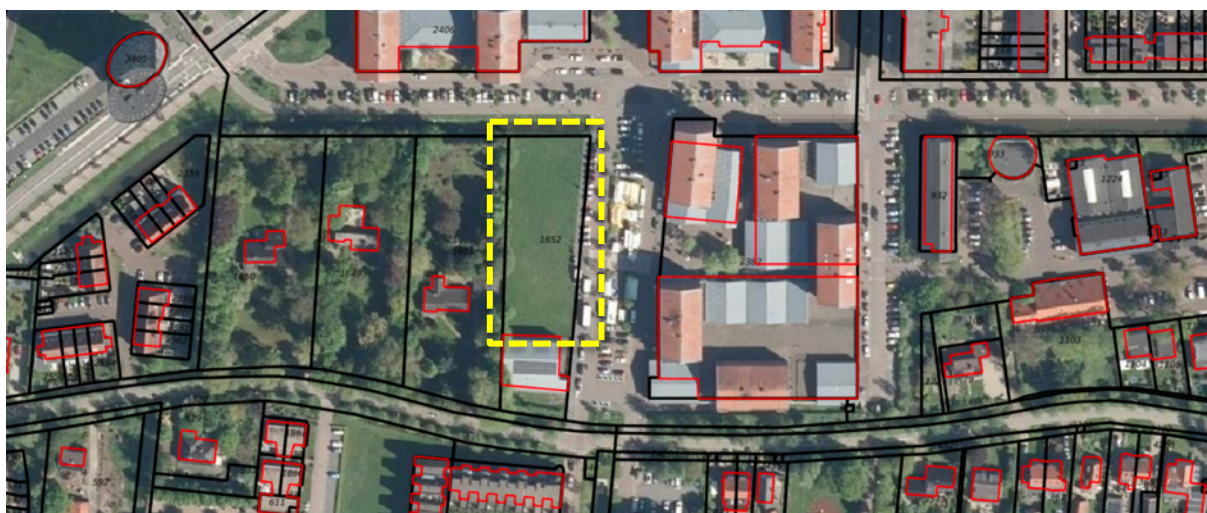
2.1 INLEIDING

Het beoogde bouwplan betreft de ontwikkeling door Moviera van een opvanglocatie voor slachtoffers van huiselijk geweld ter plaatse van de Verlengde Houtrakgracht te Utrecht. De opvangvoorziening bestaat, naast slaap- en woonunits en een binnentuin, uit kantoorruimte voor de medewerkers van Moviera. Op de huidige locatie is thans geen bebouwing gerealiseerd.

2.2 PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de westzijde van Utrecht in de VINEX-locatie Leidsche Rijn, locatie Parkwijk, op de hoek van de Verlengde Houtrakgracht en de Eerste Oosterparklaan. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door en ontsloten via de Verlengde Hourakgracht. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Eerste Oosterparklaan, aan de westzijde door woningbouw en aan de zuidzijde is een gymzaal gelegen. Het betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie V, nummer 1652, groot 3.015 m². Het plangebied is circa 2.196 m² groot.

Op onderstaande afbeelding, afbeelding 1, is ter verduidelijking geel omkaderd, de ligging van het plangebied weergegeven. De daarna volgende foto's (afbeeldingen 2 en 3) geven een impressie van de bestaande situatie.



Afbeelding 1 (boven): de locatie (in geel aangeduid) (bron: pdokviewer.pdok.nl)

Afbeelding 2 & 3 (onder): inrichting plangebied (foto's d.d. 28-10-2018)

2.3 INVENTARISATIE RISICOGEOVOELIGE OBJECTEN

In aansluiting op de hierboven gemaakte omschrijving van de locatie zijn de objecten geïnventariseerd waarbij, vanwege hun ligging nabij het plangebied, kans is op planschade. Het betreft de objecten die als eerstelijnsbebouwing rondom het plangebied gelegen zijn en zich binnen een afstand van circa 100 meter bevinden (invloedssfeer). Onderstaand een overzicht van de risicogevoeelige objecten.

Straat te Utrecht	Nummer(s)	Type object
Groenedijk	9 - 11	Twee-onder-één-kapwoningen
Groenedijk	26, 28, 30	Vrijstaande villa's
Houtrakgracht	211 - 263*	Appartementencomplex
Houtrakgracht	530,532,534,536,538,540,542	Appartementencomplex, woningen begane grond
Houtrakgracht	544 t/m 582**	Appartementencomplex, woningen op de eerste en tweede bouwlaag
Verlengde Houtrakgracht	307 - 337	Appartementencomplex
Verlengde Houtrakgracht	303, 305 en 339***	Bedrijven: dienstverlening en detailhandel
Verlengde Houtrakgracht	423 - 461	Appartementencomplex
Verlengde Houtrakgracht	421 en 419***	Bedrijven: Horeca en dienstverlening
Eerste Oosterparklaan	82 ABCDE,84 ABCDE,86 ABCDEG	Appartementencomplex
Eerste Oosterparklaan	88 en 88A***	2 Basisscholen
Eerste Oosterparklaan	48 - 70	Appartementencomplex
Eerste Oosterparklaan	46,72,74,76,78***	Bedrijven: Dienstverlening en detailhandel

Tabel 1: overzicht risicogevoeelige objecten

* Het is niet bekend welke appartementen naar het plangebied georiënteerd zijn. Het gaat naar inschatting om circa 3 appartementen. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat het koopappartementen zijn die op de gemeentelijke erfpachtgrond staan.

** Het is niet bekend welke appartementen naar het plangebied georiënteerd zijn. Het gaat naar inschatting om circa 14 appartementen. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat het koopappartementen zijn die op de gemeentelijke erfpachtgrond staan.

*** Voor tot maatschappelijk, kantoor, detailhandel of overige bedrijfsmatig bestemde objecten wordt door stellers overwogen dat factoren zoals uitzicht, schaduw en privacy niet van invloed zijn op de waarde van deze objecten. Wel van belang is dat deze objecten niet in hun bedrijfsuitvoering worden belemmerd. De factoren als milieuhinder, ligging en bereikbaarheid zijn hierbij essentieel. Het uitwerkingsplan heeft geen betrekking op gronden die nu als verkeers- of parkeergebied worden gebruikt. Tevens blijkt uit de aanmeldnotitie voor het uitwerkingsplan (versie 27-7-2019) dat omliggende bedrijven niet milieutechnisch worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Daarmee is beoordeeld dat bij deze objecten geen planschade als gevolg van de voorgenomen planologische wijziging optreedt.

3. OUDE PLANOLOGISCHE SITUATIE

3.1 INLEIDING

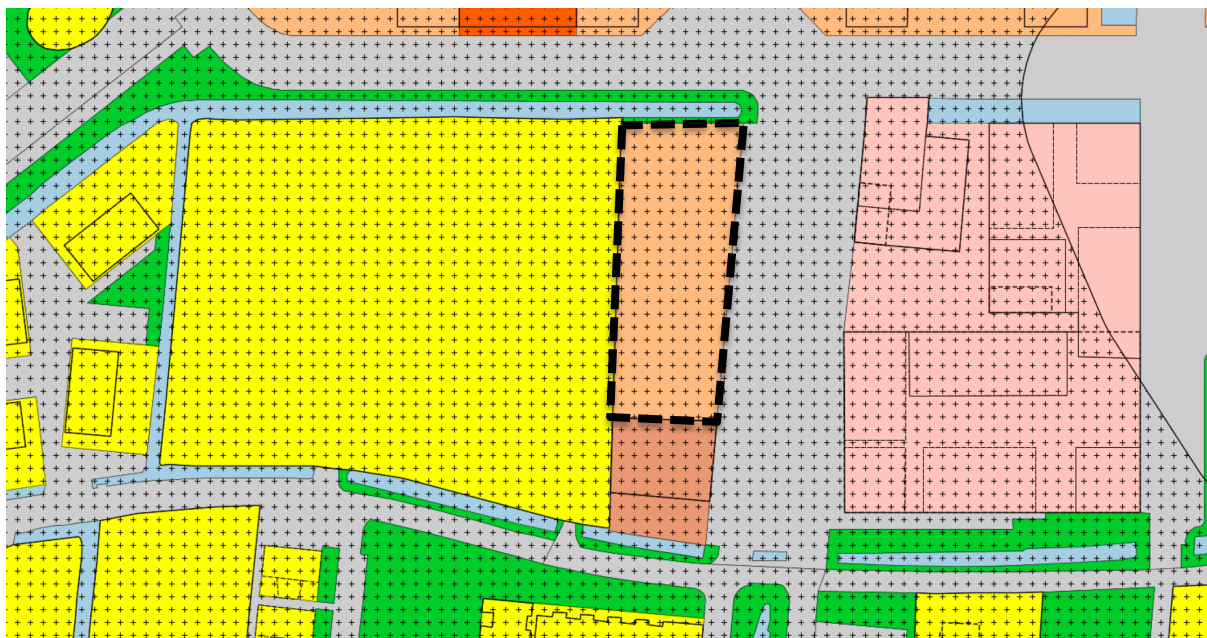
Om te kunnen bepalen of een belanghebbende met succes een beroep zal kunnen doen op afdeling 6.1 Wro moet worden nagegaan of er sprake is van een planologische wijziging. Daartoe moet eerst worden vastgesteld welke planologische mogelijkheden het voorheen geldende bestemmingsplan biedt. Omdat de Wro onverkort van toepassing is, worden de nadere eisen, planwijziging of planuitwerking, de zogeheten flexibiliteitsbepalingen, buiten beschouwing gelaten (zie tevens paragraaf 5.2). In artikel 6.1, tweede lid Wro worden deze bepalingen namelijk als afzonderlijke schadeveroorzakende besluiten genoemd, waarbij de eventuele schade uitsluitend kan ontstaan indien de betreffende flexibiliteitbepaling rechtskracht verkrijgt.

3.2 VOORHEEN VIGERENDE PLANOLOGISCHE REGIME

Voor het plangebied geldt thans het bestemmingsplan 'Parkwijk, Langerak' alsmede het bestemmingsplan parapluplan: 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik'. Voordat deze bestemmingsplannen in werking traden, gold ter plaatse het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht 1999'. De planologische mogelijkheden binnen het plangebied van beide plannen wordt hierna uitgewerkt.

Het bestemmingsplan 'Parkwijk, Langerak'

Dit bestemmingsplan is op 16 mei 2013 door de raad van de gemeente Utrecht gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft met ingang van 30 mei 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Daags na afloop van de beroepstermijn, op 11 juli 2013, is het bestemmingsplan in werking getreden. Met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 18 december 2013 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden (in ieder geval voor de gronden binnen het plangebied). Hierna volgt, in afbeelding 4, een uitsnede van de plankaart.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl). Het plangebied is zwart omkaderd.

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemmingen 'Gemengd uit te werken 2' en 'Waarde-Archeologie'. Hierna volgt een omschrijving van de relevante regels.

Artikel 9 Gemengd uit te werken 2

Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd uit te werken 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. bedrijven zoals opgenomen in de categorieën A en/of B1 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten functiemenging;
- d. dienstverlening;
- e. sport- en recreatievoorzieningen;
- f. (half) verdiepte parkeergarage;
- g. additionele horeca;
- h. ondergeschikte detailhandel;
- i. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

Uitwerkingsregels

Bij de uitwerking nemen burgemeester en wethouders het volgende in acht:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 19 meter;
- b. de afstand van bebouwing tot de perceelsgrens van Groenedijk 30 bedraagt over tenminste 50% van de bestemmingsgrens minimaal 2 meter;
- c. er wordt een specifieke gebruiksregel opgenomen voor aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- d. er wordt een afwijkingsregel opgenomen voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

Bouwregels (Artikel 9.3)

Binnen deze bestemming mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft gekregen en krachtens het in een zodanig plan bepaalde.

Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.3 (Bouwregels) ten behoeve van het oprichten van bouwwerken voordat de bestemming overeenkomstig artikel 9.3 (Bouwregels) is uitgewerkt en onherroepelijk is geworden, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan;

- a. de op te richten bebouwing in overeenstemming is met een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of met een daarvoor gemaakt ontwerp, ofwel met een document zoals een concept uitwerkingsplan, waaruit de inpasbaarheid in de integrale uitwerking redelijkerwijs overzienbaar is;
- b. een ieder in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze tegen het ontwerp van het uitwerkingsplan dan wel het bouwplan mondeling en/of schriftelijk kenbaar te maken.

Artikel 23 Waarde - Archeologie

Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden en verwachtingen.

Specifieke gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

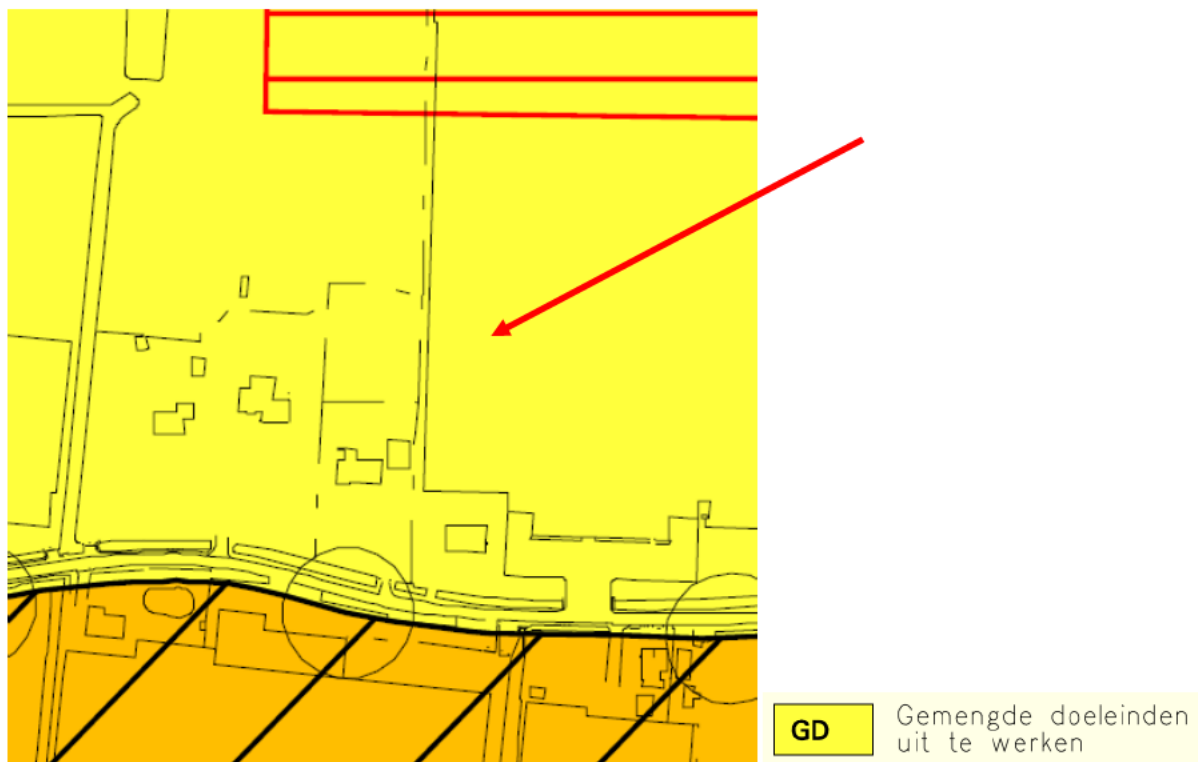
Bestemmingsplan parapluplan: 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik'

Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Utrecht op 30 november 2017. Het plan heeft van 14 december 2017 tot en met 24 januari 2018 ter inzage gelegen. Met de uitspraak in het kader van het verzoek om een voorlopige voorziening is het bestemmingsplan op 13 juli 2018 in werking getreden. Met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State op 31 oktober 2018 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

De gronden binnen het plangebied hebben thans (naast de bestemmingen op grond van het bestemmingsplan 'Parkwijk, Langerak') tevens op basis van de paraplubestemming de gebiedsaanduiding 'Overige zone – regels voor bouwen en gebruik algemeen'. Het parapluplan is opgesteld om woningvorming en parkeren te reguleren. Het bestemmingsplan is uniform voor de gehele gemeente. Het parapluplan heeft geen invloed op de planvergelijking, volledigheidshalve zijn de artikelen in de bijlage opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht 1999'

Voordat het bestemmingsplan 'Parkwijk, Langerak' in werking trad gold ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht 1999'. Dit bestemmingsplan is op 28 oktober 1999 door de raad van de gemeente Utrecht vastgesteld, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 6 juni 2000, daags na afloop van de beroepstermijn in werking getreden en na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State onherroepelijk geworden op 27 februari 2002. Hierna volgt, in afbeelding 5, een uitsnede van de plankaart.



Afbeelding 5: Fragment plankaart (blad 1) behorende bij het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht 1999'. Met een rode pijl is bij benadering de ligging van het plangebied aangeduid.

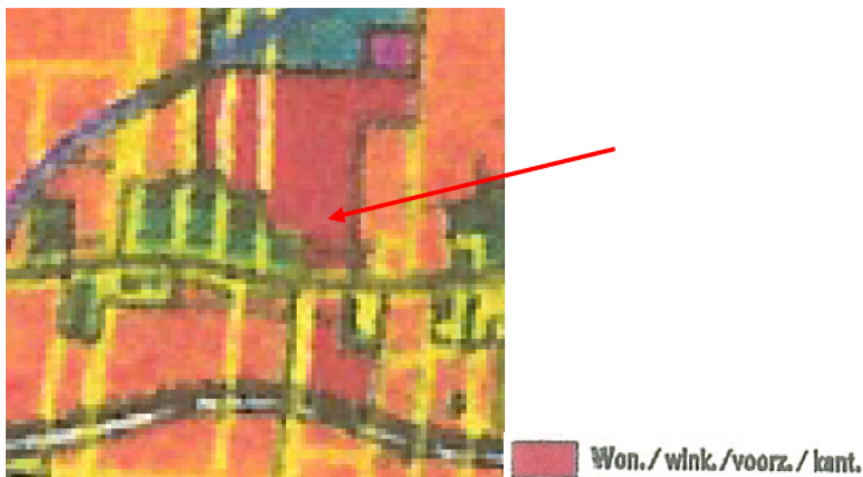
De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Gemengde doeleinden, uit te werken'. Hierna volgt een omschrijving van de relevante regels.

Artikel 6 Gemengde doeleinden, uit te werken
Doeleindenomschrijving

De op blad 1 voor gemengde doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen
2. verkeer en verblijf
3. groenvoorzieningen
4. parkeervoorzieningen
5. speelvoorzieningen
6. maatschappelijke voorzieningen
7. sport- en recreatievoorzieningen en – terreinen, waaronder volkstuinen
8. kleinschalige kantoren en bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.
9. HOV-voorzieningen en spoor(verdubbeling), alsmede de (deels overkluisde) A2 en een transferium
10. doeleinden van openbaar nut, waaronder een telefooncentrale, een Warmte-overdrachtstation en een (onderdeel van) een rioolwaterzuiveringsinstallatie
11. water en scheepvaartdoeleinden, alsmede voorzieningen ten behoeve van de waterkering
12. oeververbindingen
13. (hoofd)transportleidingen, waaronder in ieder geval gas-, water-, electra-, rioleringen (tele)communicatieleidingen
14. waterwindoeleinden
15. doeleinden van bijzondere oudheidkundige waarden en archeologische en cultuurhistorische doeleinden
16. detailhandel
17. dienstverlening
18. horeca, als genoemd in de Lijst van horeca-inrichtingen
19. verkooppunten van motorbrandstoffen

In artikel 5 is een Algemene beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. Hierna volgt een omschrijving van de relevante regels. Op de Functiekaart (bijlage bij artikel 5) is het plangebied aangeduid met een rode pijl.



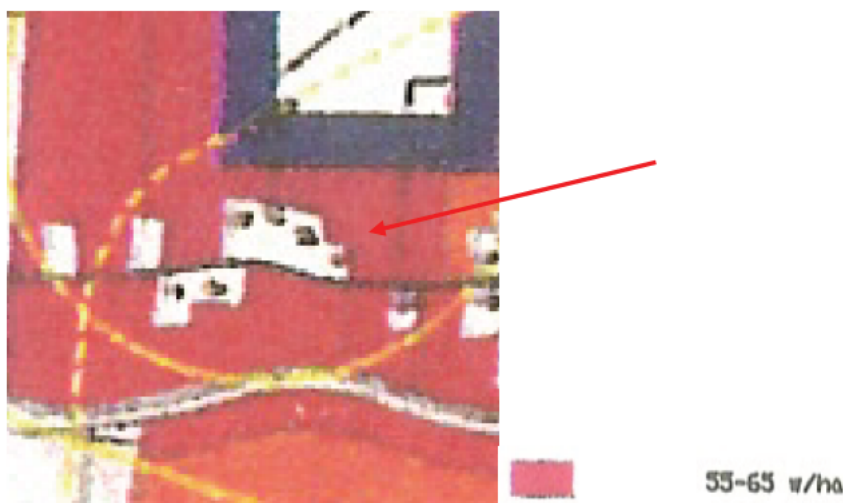
Afbeelding 6: uitsnede functiekaart

Op de kaart met bouwhoogten (bijlage bij artikel 5) is het plangebied aangeduid met een bouwhoogte 'middelhoog': vanaf 10 tot en met 18 meter.



Afbeelding 7: bouwhoogten

Op de Dichthedenkaart (bijlage bij artikel 5) is het plangebied aangeduid met '55-65 w/ha'.



Afbeelding 8: Dichthedenkaart

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht 1999' (p. 60 ev.) is opgenomen:

Woningbouwprogramma Parkwijk-Zuid
In het Utrechtse deel van Leidsche Rijn worden de komende 20 jaar 20.000 woningen gerealiseerd. Van dit aantal behoort ca. 30% tot de sociale sector. Eén-derde deel van de 20.000 woningen is gestapeld, de rest wordt uitgevoerd als eengezinswoning.

In Parkwijk-Zuid worden 1.367 woningen gerealiseerd, waarvan 951 eengezins en 416 gestapeld.

De totale oppervlakte van Parkwijk-Zuid bedraagt 35,2 hectare, globaal te verdelen in 9,8 hectare parkgebied (Park van Kraal en Rijn Kennemerland Laan) en 25,4 hectare woningbouwgebied. Binnen het woningbouwgebied bedraagt de dichtheid 53,8 woningen per hectare. In totaal is 14,5 hectare uitgeefbaar woningbouwgebied.

Afbeelding 9 & 10: Uitsneden toelichting bestemmingsplan

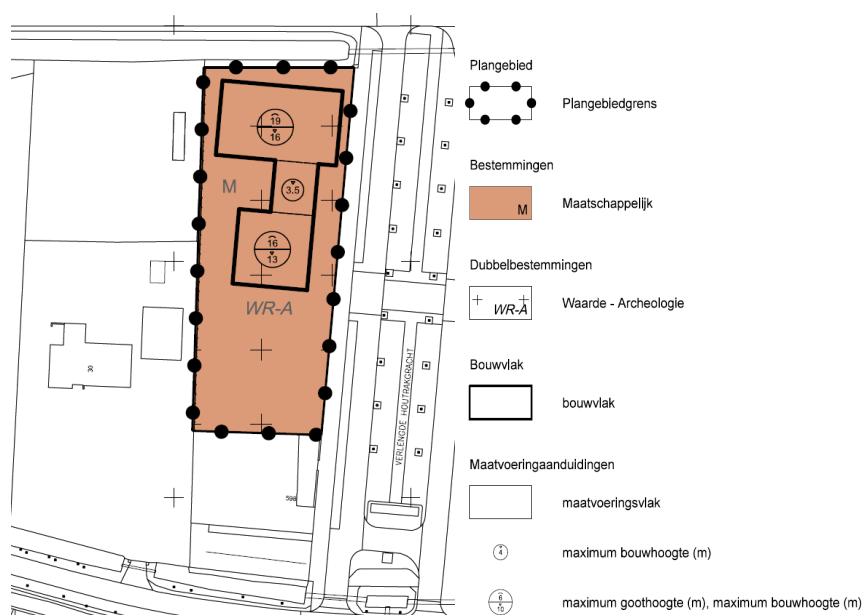
4. TOEKOMSTIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE

4.1 INLEIDING

De voorgenoemen bestemmingswijziging wordt planologisch verankerd middels een Uitwerkingsplan 'Verlengde Houtrakgracht' van de gemeente Utrecht. Dit plan verkeert in de ontwerpfase. Op 17 april 2019 is door de gemeente en Moviera een informatieavond gehouden voor belangstellenden en is het voorlopig ontwerp voor het gebouw van Moviera gepresenteerd. Dit ontwerp wordt de komende maanden uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Volgens de planning ligt in het najaar van 2019 het uitwerkingsplan als ontwerp ter inzage.

4.2 TOEKOMSTIGE UITWERKINGSPLAN 'VERLENGDE HOUTRAKGRACHT'

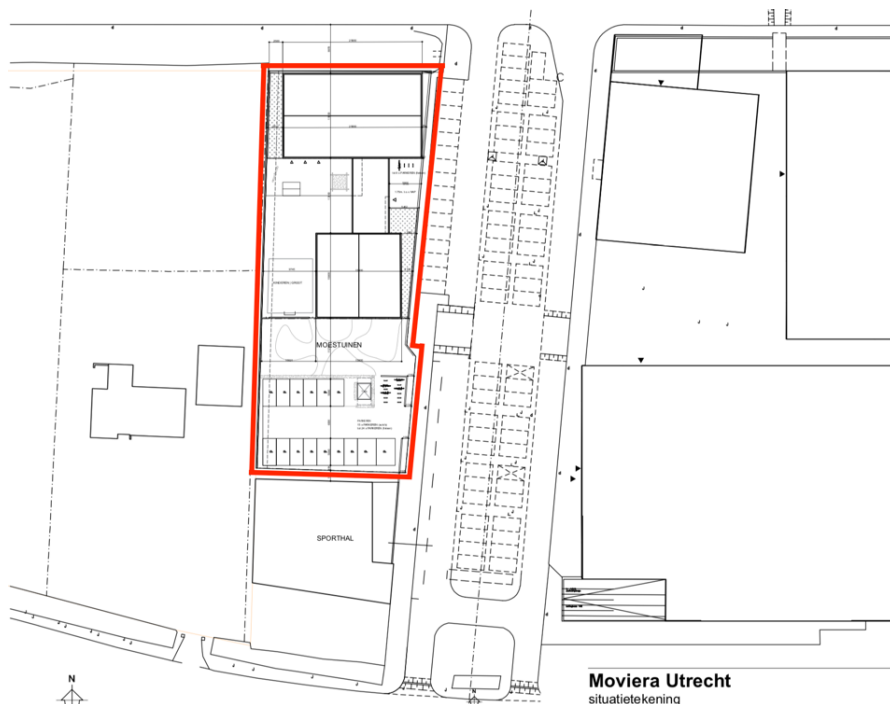
Dit Uitwerkingsplan is een uitwerking van de uit te werken bestemming 'Gemengd uit te werken 2' van het thans geldende bestemmingsplan 'Parkwijk, Langerak' (2013). Hierna volgt, in afbeelding 11, een uitsnede van de verbeelding behorende bij dit Uitwerkingsplan.



Afbeelding 11: Fragment verbeelding behorende bij het Uitwerkingsplan, stand van zaken d.d. 24-06-2019

Conform de verbeelding heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Daarnaast gelden de aanduidingen 'bouwvlak', en een 'maximum goot- en bouwhoogte' van respectievelijk 16 en 19 m voor het meest noordelijke deel van het bouwvlak en 13 en 16 meter voor het meest zuidelijke deel van het bouwvlak. Voor het tussenliggende gedeelte van het bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 3,5 meter. De gehele bebouwing kent een footprint van circa 850 m². Middels afwijking is 10% extra bouwhoogte mogelijk. Omdat deze mogelijkheid enkel na afwijking mogelijk is (niet bij recht) is deze niet meegenomen in de verdere beoordeling.

In onderstaande afbeelding 12 is de invulling van het terrein weergegeven.



Afbeelding 12: Beoogde situatie/terreininrichting (plangebied in rood) (bron situatietekening architect)

Het gebouw is gesitueerd in de noordelijke hoek van de planlocatie. De zuidelijke hoek van de planlocatie wordt ingevuld met parkeren en (moes)tuin. In afbeelding 13 is de visualisatie van de nieuwbouwplannen weergegeven zoals gepresenteerd op de informatieavond op 17 april 2019.



Afbeelding 13: Visualisatie nieuwbouw Moviera

De beoogde bebouwing bestaat uit drie gebouwdelen, twee daarvan zijn op de begane grond (maaiveld) zijn verbonden met de entree in het verbindende gedeelte. Het meest noordelijke deel bestaat uit vijf lagen met een kap, het meest zuidelijke deel bestaat uit vier lagen met een kap. De beoogde bouwhoogten passen binnen de bouwmogelijkheden die het uitwerkingsplan bij recht toestaat.

5. PLANSCHADERISICOANALYSE

5.1 INLEIDING

Op basis van de vergelijking van het oude planologische regime en het nieuwe regime dient te worden beoordeeld of er sprake is van een planologisch nadelige situatie. Binnen het huidige bestemmingsplan “Parkwijk, Langerak” heeft het plangebied, naast een archeologische waarde, een ‘uit te werken’ bestemming. Alvorens een planvergelijking te maken zullen stellers allereerst in paragraaf 5.2 de vraag beantwoorden hoe een uit te werken bestemming bij de beoordeling van planschade moet worden meegenomen.

5.2 PLANVERGELIJKING BIJ EEN UIT TE WERKEN BESTEMMING

In beginsel wordt schade ingevolge artikel 6.1, zesde lid, van de Wro, als gevolg van een uit te werken bestemming eerst vastgesteld op grond van een krachtens die bepalingen genomen besluit. Dit betekent dat een uit te werken bestemming niet in de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime mag worden betrokken en geen grond is voor tegemoetkoming in planschade, zolang geen uitwerkingsplan is vastgesteld en in werking getreden (zie ook uitspraak van 24 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3485). Uit de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 6.1, zesde lid, van de Wro valt af te leiden dat de wetgever slechts oog heeft gehad voor de uit te werken bestemming als onderdeel van het nieuwe planologische regime.

In casu maakt de uit te werken bestemming onderdeel uit van thans vigerende, zogenaamde ‘oude’ planologische regime. In dat geval kunnen zich twee situaties voordoen, te weten:

1. Op de uit te werken bestemming volgt een uitwerkingsplan, of
2. Op de uit te werken bestemming volgt een nieuw bestemmingsplan omdat bijvoorbeeld niet alle gewenste functies en bebouwing passen binnen de uit te werken bestemming.

Deze eerste situatie doet zich hier voor. In dat geval dient volgens de rechtspraak, zie uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 8 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:326, r.o. 5.9 een vergelijking te worden gemaakt met het plan zoals dat gold vóór het thans geldende plan (te weten het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999). In onderhavige situatie doet zich echter de situatie voor dat ook het vóórheen geldende bestemmingsplan ‘Leidsche Rijn Utrecht 1999’ een globaal plan betrof dat nader uitgewerkt diende te worden. Stellers zijn van oordeel dat derhalve in beginsel een vergelijking gemaakt dient te worden met het bestemmingsplan zoals dat gold vóór het bestemmingsplan ‘Leidsche Rijn Utrecht 1999’ met het Uitwerkingsplan ‘Verlengde Houtrakgracht’.

Het voorgaande is anders als de aanvrager de onroerende zaak pas heeft aangekocht ná de vaststelling en inwerkingtreding van de nog uit te werken bestemming. Volgens de Afdeling (ABRS 7 november 2012:BY2475, 17 april 2013:BY2475 en recent ABRS 8 februari 2017:315 en ABRS 8 februari 2017:326, r.o. 5.12) dient in dát geval een vergelijking gemaakt te worden tussen:

- wat ten tijde van de inwerkingtreding in het oude bestemmingsplan (lees: ‘Parkwijk, Langerak’ dan wel ‘Leidsche Rijn Utrecht 1999’, afhankelijk van datum eigendomsverkrijging) naar redelijke verwachting de invulling van de uit te werken bestemming zou zijn geweest (waarvoor onder meer betekenis toekomt aan de uitwerkingsregels, de toelichting bij het bestemmingsplan en de mate waarin een en ander naar aard en omvang binnen de ruimtelijke kenmerken van de omgeving en het geldende planologisch beleid past), en
- de maximale mogelijkheden van de bestemming volgens het nieuwe bestemmingsplan.

In het onderhavig geval is derhalve van belang wanneer de eigenaren van de risicogevoelige objecten de eigendom hebben verkregen. Er kunnen zich 3 situaties voordoen:

1. Eigendom vóór medio 2000 (datum in werking treding bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht 1999'): vergelijking tussen het bestemmingsplan zoals dit gold vóór het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht 1999' en het nieuwe Uitwerkingsplan 'Verlengde Houtrakgracht';*
2. Eigendom tussen medio 2000 en 11 juli 2013 (datum in werking treding bestemmingsplan 'Parkwijk, Langerak'): vergelijking tussen wat naar redelijke verwachting de invulling van de uit te werken bestemming zou zijn geweest op basis van het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht 1999' en het nieuwe Uitwerkingsplan 'Verlengde Houtrakgracht';
3. Eigendom tussen 11 juli 2013 en heden: vergelijking tussen wat naar redelijke verwachting de invulling van de uit te werken bestemming zou zijn geweest op basis van het bestemmingsplan 'Parkwijk, Langerak' en het nieuwe Uitwerkingsplan 'Verlengde Houtrakgracht'.

* Op 1 september 2005 is de verjaringstermijn geïntroduceerd in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Dit betekent dat eigenaren van risicogevoelige objecten die vóór medio 2000 al eigenaar waren, tot 1 september 2010 een aanvraag voor een schadevergoeding konden indienen voor de schade die zij mogelijk zouden lijden door de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht 1999'.¹ Onder de (oude) WRO², werden flexibiliteitsbepalingen meegerekend bij de maximale planologische invulling. Deze eigenaren komen derhalve thans nog uitsluitend in aanmerking voor een tegemoetkoming in de schade voor zover deze schade, de schade die zij vergoed zouden hebben gekregen of hebben gekregen op basis van het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht 1999', overstijgt.

De planvergelijking voor de eigenaren in situatie 1 wordt daarmee thans gelijk aan de vergelijking voor de eigenaren in situatie 2.

Hierna zullen de regimes voor beide situaties (2 en 3) met elkaar worden vergeleken. Uit de vergelijkingen volgt dat er sprake kan zijn van een tweetal mogelijke wijzigingen, te weten: wijziging van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden.

5.3 VERGELIJKING BESTEMMINGSPLAN 'LEIDSCHÉ RIJN UTRECHT 1999' EN HET NIEUWE UITWERKINGSPLAN 'VERLENGDE HOUTRAKGRACHT'

In deze planvergelijking wordt vergeleken wat naar redelijke verwachting de invulling zou zijn geweest van de bestemming onder het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht 1999' en het nieuwe Uitwerkingsplan 'Verlengde Houtrakgracht' op de peildatum.

5.3.1 Wijziging bebouwingsmogelijkheden

De redelijke verwachting van de invulling van de oude bestemming 'Gemengde doeleinden, uit te werken' brengt met zich mee dat er binnen het plangebied intensieve bebouwing kon worden opgericht met een maximum bebouwingshoogte van 18 meter ('middelhoog'). De bouwdichtheid bedroeg ter plaatse tussen de 55 en 65 woningen per hectare. Gezien de totale oppervlakte van het plangebied van circa 2.196 m², zouden er ruim 14 woningen gerealiseerd kunnen worden. Aanvullend aan de woningen kunnen ook andere voorzieningen worden gerealiseerd zoals maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijven en detailhandel.

¹ Zie artikel 9.1.18 en 9.1.19 Invoeringswet Wro: oud recht (art. 49 WRO) van toepassing op aanvragen ingediend op of na 1 juli 2008 die betrekking hebben op planologische maatregelen die voor 1 september 2005 onherroepelijk zijn geworden, mits ingediend voor 1 september 2010.

² Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wro in werking getreden.

Op de gronden van de nieuwe bestemming 'Maatschappelijk' kunnen, binnen het bouwvlak, gebouwen worden opgericht met een maximum bebouwingshoogte van 3,5, 16 en 19 meter. Het maximum vloeroppervlak (de 'footprint') van de bebouwing binnen het bouwvlak bedraagt 850 m².

Indien de bebouwingsmogelijkheden met elkaar worden vergeleken dan volgt hieruit dat het bouwvlak in de nieuwe situatie aan de west- en zuidzijde is gelegen op respectievelijk circa 2 en circa 35 meter van de grens van het plangebied. Aan de oostzijde loopt het bouwvlak niet parallel met de grens van het plangebied en wisselt in afstand. Aan de noordzijde ligt het bouwvlak nagenoeg op de grens van het plangebied.

In de oude situatie was er weliswaar geen bouwvlak weergegeven maar had men redelijkerwijs kunnen verwachten dat de bebouwing binnen het gehele plangebied had kunnen worden opgericht. Nu het bouwvlak wordt verkleind van ruim 2.000 m² naar 850 m² brengt dit een planologisch voordeel met zich mee.

De maximum bouwhoogte van 18 meter in de oude situatie wordt in de nieuwe situatie met 1 meter verhoogd op het meest noordelijke deel van het bouwvlak (circa 500 m²). Gelijktijdig legt het uitwerkingsplan een goothoogte voor dit noordelijke bouwdeel vast van 16 meter. Voor het overige deel van het bouwvlak is de maximum bouwhoogte beperkt tot 3,5 m en 16 meter.

Gezien het beperkte oppervlakte binnen het plangebied waarvoor een maximum bouwhoogte geldt van 19 meter en de aanvullend gestelde hoogtebeperking voor de goot van 16 meter, wordt deze relatief kleine verhoging van de maximum bouwhoogte ('slechts' 1 meter) als een zeer geringe verslechtering aangemerkt. Daarentegen is de maximum bouwhoogte voor het overige deel van het bouwvlak binnen het plangebied lager dan 18 meter (16 meter, 3,5 meter), hetgeen als een verbetering kan worden aangemerkt.

Daarmee wordt geconcludeerd dat de planologische wijziging zowel een planologisch voordeel als een zeer gering nadeel met zich mee brengt.

Of de gestelde planologische wijziging daadwerkelijk in een waardevermindering van de als schadegevoelig aangemerkte objecten resulteert, wordt aan de hand van de onderstaande schadefactoren beschouwd.

Mogelijke schadefactoren:

- Uitzicht
- Verminderde lichtinval/Schaduwwerking

Uitzicht

In de huidige jurisprudentie is aantasting van uitzicht aangemerkt als een mogelijke schadefactor. Niet relevant is daarbij of een vrij uitzicht teniet zou kunnen worden gedaan door opgaande beplanting, voor het aanbrengen waarvan in beginsel geen vergunning nodig is. Het gaat dan ook vooral om een ingrijpende beperking van uitzicht door bebouwing.

De omschreven planologische wijziging zal, door de beperking in bebouwingsoppervlakte en de plaatselijke verlaging van bouwhoogte, voordelig zijn voor omliggende objecten. Het ontstane nadeel door de plaatselijke toename van de bouwhoogte is zo gering van aard, zeker in combinatie met de verplicht gestelde goothoogte, dat niet gesproken kan worden van een relevant planologisch nadeel dat tot een planschade tegemoetkoming kan leiden. Per saldo treedt in ieder geval geen nadeel op. In het kader van het uitzicht wordt derhalve geen schade toegekend.

Verminderde lichtinval/Schaduwwerking

Door de opdrachtgever is een schaduwstudie d.d. 10 juli 2019, uitgevoerd door ing. J.W. ter Meer van Integraal OmgevingsAdvies, ter beschikking gesteld. De studie is specifiek gericht op het object Groenedijk 30. Uit deze studie blijkt dat het nieuw te realiseren bouwwerk weinig invloed uitoefent op de bezonning op het perceel Groenedijk 30. Visueel wordt duidelijk dat met name in de vroege ochtend periode in het voor- en najaar schaduw optreedt in de achtertuin. De achtertuin blijft in deze perioden voor het overgrote deel echter vrij van schaduw. In de winter zijn de schaduwgevolgen in de ochtend groter, maar beperkt de schaduwinvloed van onderhavige ontwikkeling zich tot minder dan de helft van de achtertuin. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de bezonning op het perceel. Daarnaast wordt op pagina 3 van de schaduwstudie aangegeven: *“De bestaande bebouwing van Groenedijk 30 ondervindt wel schaduwinvloeden van de omliggende beplanting, de aanwezige tuinmuur en de naastgelegen gymzaal. Deze invloeden zijn in de huidige situatie al aanwezig en zullen niet wijzigen.”* In de oude situatie is het mogelijk om een aanzienlijk deel van het perceel te bebouwen tot 18m1 hoog. Gezien de huidige schaduwstudie wordt verwacht dat hiermee een groter gebied van het erf schaduw zal ondervinden.

Gelet op de genoemde schaduwstudie en de uitkomsten van de planvergelijking zijn stellers van oordeel er een geen nadeel in het kader van verminderde lichtinval/ schaduwwerking voor de schadegevoelige objecten te verwachten is.

5.3.2 Wijziging gebruiksmogelijkheden

De redelijke verwachting van de invulling van de oude bestemming ‘Gemengde doeleinden, uit te werken’ en de Functiekaart behorende bij het bestemmingsplan ‘Leidsche Rijn Utrecht 1999’ brengt met zich mee dat er binnen het plangebied met name ‘woningen/ winkels/ voorzieningen/ kantoren’ gevestigd zouden kunnen worden. Blijkens de planvoorschriften worden hieronder tevens verstaan voorzieningen voor maatschappelijke doeleinden en parkeervoorzieningen.

Ook in de huidige situatie kunnen de gronden gebruikt worden voor maatschappelijke doeleinden. Invulling door Moviera met een opvangvoorziening voor de slachtoffers van huiselijk geweld, alsmede kantoorruimte voor de medewerkers van Moviera past zowel binnen de gebruiksmogelijkheden in de oude als de nieuwe planologische situatie.

Omdat de gebruiksmogelijkheden niet wijzigen resulteert naar het oordeel van de stellers van voorliggende rapportage niet in een voor de schadegevoelige objecten planologisch nadeliger situatie. Gezien daarnaast de bebouwingsmogelijkheden, in zowel oppervlakte en bouwhoogte, per saldo meer afnemen dan toenemen (zie paragraaf 5.3.2) hoeven overige schadefactoren, zoals Privacy (inkijk), Omgevingskarakteristiek en Verkeer/Parkeren, derhalve niet beoordeeld te worden.

5.4 VERGELIJKING BESTEMMINGSPLAN ‘PARKWIJK, LANGERAK’ EN HET NIEUWE UITWERKINGSPLAN ‘VERLENGDE HOUTRAKGRACHT’

In deze planvergelijking wordt vergeleken wat naar redelijke verwachting de invulling zou zijn geweest van de bestemming onder het bestemmingsplan ‘Parkwijk, Langerak’ en het nieuwe Uitwerkingsplan ‘Verlengde Houtrakgracht’ op de peildatum.

5.4.1 Wijziging bebouwingsmogelijkheden

De redelijke verwachting van de invulling van de oude bestemming ‘Gemengd uit te werken 2’ brengt met zich mee dat er binnen het plangebied intensieve bebouwing kon worden opgericht met een maximum bebouwingshoogte van 19 meter. Er is geen bouwvlak binnen het plangebied opgenomen, maar in de uitwerkingsregels is opgenomen dat de afstand van bebouwing tot de perceelsgrens van Groenedijk 30 over tenminste 50% van de bestemmingsgrens minimaal 2 meter bedraagt.

Op de gronden van de nieuwe bestemming 'Maatschappelijk' kunnen, binnen het bouwvlak, gebouwen worden opgericht met een maximum bebouwingshoogte van 3,5, 16 en 19 meter. Het maximum vloeroppervlak (de 'footprint') van de bebouwing binnen het bouwvlak bedraagt 850 m².

Indien de bebouwingsmogelijkheden met elkaar worden vergeleken dan volgt hieruit dat het bouwvlak in de nieuwe situatie aan de west- en zuidzijde is gelegen op respectievelijk circa 2 en circa 35 meter van de grens van het plangebied. Aan de oostzijde loopt het bouwvlak niet parallel met de grens van het plangebied en varieert in afstand. Aan de noordzijde ligt het bouwvlak nagenoeg op de grens van het plangebied. In de oude situatie was er weliswaar geen bouwvlak weergegeven maar had men redelijkerwijs kunnen verwachten dat de bebouwing nagenoeg binnen het gehele plangebied had kunnen worden opgericht. Alleen op een perceelsgedeelte ter grootte van circa 76 m² langs de westelijke grens van het plangebied mag binnen 2 meter over 50% van de lengte geen bebouwing plaatsvinden. De bestemmingsgrens met het perceel Groenedijk 30 bedraagt immers circa 76 meter. Gezien de totale oppervlakte van het plangebied van circa 2.196 m² resteert een bouwvlak van 2.120 m². Nu het bouwvlak wordt verkleind van 2.120 m² naar 850 m² brengt dit een voordeel met zich mee.

De maximum bouwhoogte van 19 meter in de oude situatie blijft gelijk in de nieuwe situatie voor het meest noordelijke deel van het bouwvlak (circa 450 m²). Voor het overige deel van het bouwvlak is de maximum hoogte beperkt tot 3,5 m en 16 meter. Nu de maximum bouwhoogte niet hoger wordt en voor een groot deel van het bouwvlak zelfs lager wordt dan 19 meter, wordt dit als een verbetering aangemerkt.

De beoogde invulling met een kleiner bouwvlak en een vergelijkbare tot lagere bouwhoogten past allerzins binnen de verwachte invulling op grond van de uitwerkingsbevoegdheid. Stellers zijn op basis hiervan van oordeel dat zich voor de risicovolle objecten geen nadeliger planologische situatie voordoet. Schadefactoren, zoals Uitzicht, Schaduwwerking, Privacy (inkijk), Omgevingskarakteristiek en Verkeer/Parkeren hoeven derhalve niet beoordeeld te worden.

5.4.2 Wijziging gebruiksmogelijkheden

De redelijke verwachting van de invulling van de oude bestemming 'Gemengd uit te werken 2' brengt met zich mee dat er binnen het plangebied onder meer woningen (al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroep en bedrijf), maatschappelijke voorzieningen en bedrijven gevestigd kunnen worden, met daarbij parkeer- en groenvoorzieningen.

In de nieuwe situatie mogen de gronden gebruikt worden voor maatschappelijke doeleinden. Invulling door Moviera met een opvangvoorziening voor de slachtoffers van huiselijk geweld, alsmede kantoorruimte voor de medewerkers van Moviera past zowel binnen de gebruiksmogelijkheden in de oude als de nieuwe planologische situatie. Bovendien zijn gedragingen door derden niet relevant bij de planologische vergelijking/ schadefactoren.

Deze planologische wijziging resulteert naar het oordeel van stellers derhalve niet in een voor de schadegevoelige objecten planologisch nadeliger situatie. Overige schadefactoren, zoals Privacy (inkijk), Omgevingskarakteristiek en Verkeer/Parkeren, hoeven derhalve niet beoordeeld te worden.

5.5 CONCLUSIE

Stellers concluderen dat er als gevolg van de inwerkingtreding van het Uitwerkingsplan 'Verlengde Houtrakgracht' voor de schadegevoelige objecten géén sprake is van een planologisch nadeliger situatie. Voor zover de eigenaren van deze schadegevoelige objecten reeds eigenaar waren van het object vóór medio 2000, is mogelijke schade als gevolg van het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht 1999' verjaard.

5.6 VOORZIENBAARHEID / ACTIEVE RISICOAANVAARDING (OVERWEGING TEN OVERVLOEDE)

Hoewel de eigenaren van de risicogevoelige objecten reeds niet in aanmerking komen voor een planschadevergoeding omdat er geen sprake is van een planologisch nadeliger situatie dan wel sprake is van verjaring, wordt, weliswaar ten overvloede, ten aanzien van de voorzienbaarheid / actieve risicoaanvaarding nog het volgende opgemerkt.

5.6.1 Voorzienbaarheid en uit te werken bestemmingen

Voor de beoordeling van de vraag of planschade voor rekening van de aanvrager moet blijven wegens voorzienbaarheid moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (zie uitspraak d.d. 8 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:315, r.o. 8.1 t/m 8.4) een vergelijking gemaakt worden tussen:

- a. de ruimtelijke gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan, en
- b. de ruimtelijke gevolgen van de voor de aanvrager meest ongunstige invulling van de ontwikkelingsmogelijkheden, die ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak door de aanvrager voor een ieder kenbaar waren uit een concreet beleidsvoornemen dat toen reeds openbaar was gemaakt.

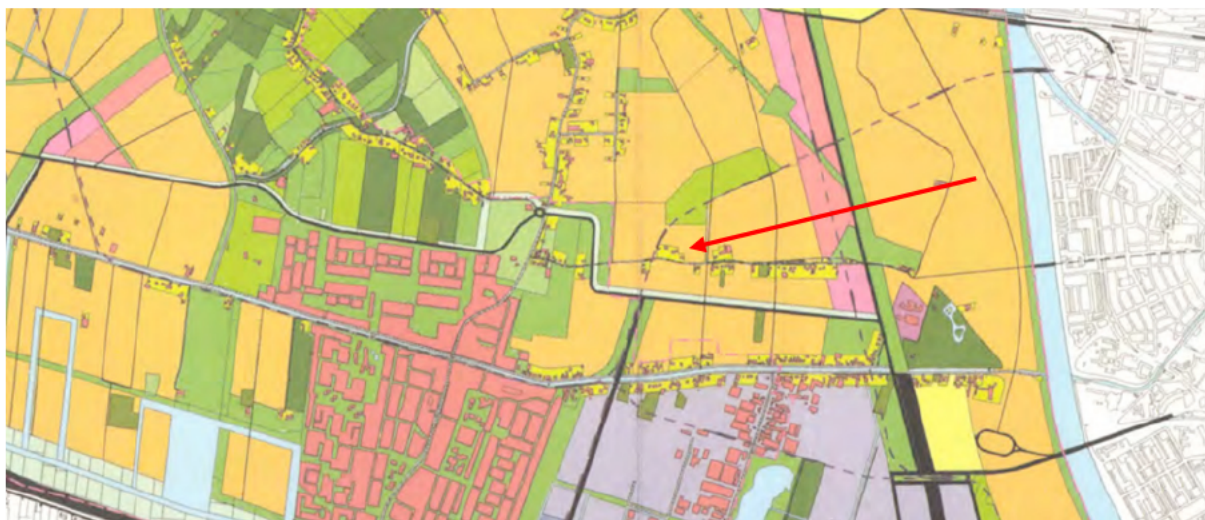
Zo'n concreet beleidsvoornemen kan ook blijken uit een nog uit te werken bestemming in een ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak reeds vastgesteld bestemmingsplan of in een dan reeds ter inzage gelegd (voor-)ontwerpbestemmingsplan (vergelijk ABRS 1 augustus 2012:BX3256, AB 2012, 326 en ABRS 19 augustus 2015:2654).

Verzoeken om schadevergoeding van eigenaren van de risicovolle objecten die het object hebben gekocht nadat het (voor-)ontwerpbestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht 1999' ter inzage is gelegd, komen naar verwachting op grond van actieve risicoaanvaarding niet voor een tegemoetkoming in de schade in aanmerking.

5.6.2 Kenbaarheidsdatum

Overigens was ook vóór de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht 1999' de nieuwe planologische wijziging zodanig kenbaar, dat een redelijk denkend en handelend koper bij een beslissing tot investering daarmee rekening moest houden. Hierna volgt een korte weergave van de geschiedenis van de totstandkoming van de nieuwe planologische ontwikkeling:

- Op 8 maart 1993 is door de gemeente Utrecht met diverse ministeries het zogenaamde Startconvenant getekend, ter voorbereiding op het af te sluiten Vinex uitvoeringscontract. OP 8 februari 1994 hebben het Rijk en de regio het Vinex-onderhandelaarsakkoord afgesloten als tussenstap naar de ondertekening van het uitvoeringscontract. In dit akkoord is overeengekomen dat in de periode 1995-2005 in de regio Utrecht 31.600 woningen worden gerealiseerd, waarvan 20.000 woningen in de verstedelijkingsrichting Utrecht/Vleuten-De Meern (de locatie Leidsche Rijn). Het uitvoeringscontract is getekend op 22 december 1994.
- Op respectievelijk 27 en 29 juni 1995 hebben de gemeenteraden van Utrecht en Vleuten-de Meern het Masterplan Leidse Rijn vastgesteld. Het Masterplan Leidsche Rijn geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen met als doel Leidsche Rijn te ontwikkelen tot een stedelijk gebied van zo'n 20.000 tot 30.000 woningen. Het Masterplan duidt de planlocatie als (te ontwikkelen) Woongebied aan.

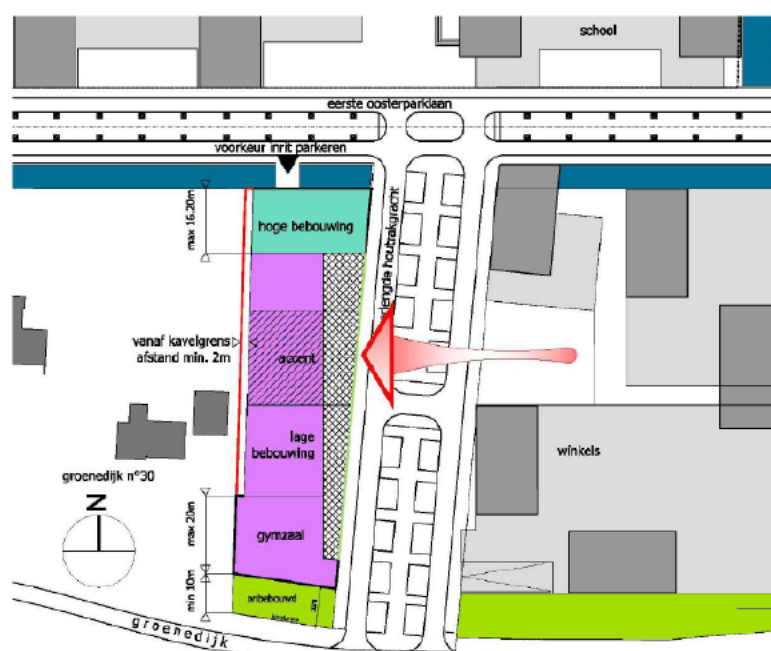


Afbeelding 14: Uitsnede plankaart Masterplan met planlocatie aangegeven met een rode pijl

Stellers zijn van oordeel dat een koper op basis van het Masterplan en de aanduiding op de plankaart rekening moest houden met de kans dat op de planlocatie een stedelijk gebied ontwikkeld zou worden. In navolging op dit masterplan is in 1999 het bestemmingsplan "Leidsche Rijn Utrecht 1999" vastgesteld. Nadien heeft de gemeente op 3 november 2009 het Stedenbouwkundig Plan Parkwijk vastgesteld. De locatie aan de Verlengde Houtrakgracht wordt daarin ingevuld met:

- maatschappelijke functies max. 4.300m² (incl. gymzaal 470m²)
- woningen uitgangspunt 16 woningen.

In het Stedenbouwkundig Plan is de invulling van het plangebied als volgt gevisualiseerd:



Afbeelding 14: Uitsnede Stedenbouwkundig Plan Parkwijk

In het Stedenbouwkundig Plan Parkwijk is ten aanzien van dit plangebied het volgende opgenomen (p. 19 ev.): "De westelijke zijde van de locatie grenst over de gehele lengte aan een perceel Groenedijk 30 met een woning. Met de eigenaar van het perceel is afgesproken dat de geplande bebouwing, met uitzondering van het zuidelijke gebouw, minimaal 2 meter afstand houdt tot zijn kavel. Langs de gehele perceelsgrens zal een tuinmuur worden gebouwd van 2 meter hoogte, aansluitend op het meest zuidelijke gebouw. Alleen het zuidelijke gebouw, gelegen naast de voortuin van het aangrenzend perceel, wordt wel gebouwd op de

perceelsgrens, maar heeft geen ramen of deuren in deze gevel. Tevens dient de geplande bebouwing rekening te houden met de positie van de naastgelegen woning om mogelijke hinder voor de woning te beperken.”

De directe omgeving van de planlocatie bestaat in belangrijke mate uit gebouwen gerealiseerd na 1995. Van de in paragraaf 2.3 genoemde risicogevoelige objecten zijn slechts 5 objecten gerealiseerd vóór juni 1995 (de datum waarop het Masterplan Leidsche Rijn is vastgesteld en gepubliceerd, zie paragraaf 5.6). Middels raadpleging van de eigendomsinformatie (d.d. 22 april 2019 en 29 mei 2019) via het Kadaster is het jaar waarop door de huidige eigenaren eigendom is verkregen aan onderstaand overzicht toegevoegd.

Adres	Bouwjaar	Jaar eigendom	Bron
Groenedijk 9	1935	1995 (november)	Kopie leveringsakte
Groenedijk 11	1935	2019	Uittreksel eigendomsinformatie
Groenedijk 26	1972	1973	Kopie leveringsakte
Groenedijk 28	1970	1996	Kopie leveringsakte
Groenedijk 30	1973	1972	Kopieën leveringsakte en akte nalatenschap

Tabel 2: overzicht eigendomsdatums

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de objecten aan de Groenedijk 9, 11, en 28 in eigendom zijn verkregen ná juni 1995.

5.6.3 Conclusie

Uitgaande van een kenbaarheidsdatum van juni 1995 kan alleen de eigenaren van de objecten 26 en 30³ geen voorzienbaarheid/ actieve risicoaanvaarding worden tegengeworpen.

³ Het object Groenedijk 30 is in 2018 onderdeel geweest van een nalatenschap. De huidige eigenaar heeft het object onder algemene titel geërfd, waarmee geen voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen

BIJLAGE

ARTIKELEN BESTEMMINGSPLAN: 'CHW ALGEMENE REGELS OVER BOUWEN EN GEBRUIK'

Artikel 2 Werking van dit bestemmingsplan

2.1 Reikwijdte

De regels in dit bestemmingsplan zijn van toepassing op het bestemmingsplan als bedoeld in het artikel 7g, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

2.2 Verhouding tot andere bestemmingsregelingen

Als op een locatie ook algemene regels van een eerder vastgesteld bestemmingsplan gelden die kennelijk dezelfde strekking hebben als een regel van dit plan, dan blijven die algemene regels van dat eerder vastgestelde bestemmingsplan buiten toepassing. Uitleg van de begrippen in artikel 1 is alleen van toepassing op de regels van dit bestemmingsplan.

Artikel 3 Overige zone - regels bouwen en gebruik algemeen

In de zone Overige zone - regels bouwen en gebruik algemeen gelden de artikelen 4 en 5 van dit bestemmingsplan in plaats van algemene regels van een bestemmingsplan dat op een zelfde locatie geldt in de gevallen die in artikel 2, lid 2.2, zijn aangewezen.

Artikel 4 Algemene bouwregels

4.1 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

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 trappenhuizen, entreeportalen, veranda's, en afdaken of door andere ondergeschikte bouwdelen.

4.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrens is toegestaan

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bestemming en bij omgevingsvergunning toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over bestemmingen, maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door:

- bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's;
- andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen;
- balkons, erkers en afdaken, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt.

Burgemeester en wethouders verlenen de in lid 1 bedoelde omgevingsvergunning niet als

- a. de overschrijding niet te verenigen is met de aard van de bestemming of
- b. de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft.

4.3 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto, die als bijlage 1 bij de Nota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.

Als de onder regel a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

4.4 Woningvorming en omzetting

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.

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het woon- en leefmilieu;
- b. de privacy van omwonenden;
- c. het verkeer en de parkeersituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Strijdig gebruik

Met uitzondering van de gevallen waarin de bestemmingsregeling dat gebruik expliciet toestaat, is strijdig met de bestemming het gebruik van of het laten gebruiken van:

- onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- onbebouwde gronden of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
- onbebouwde gronden als kampeerterrein;
- vrijstaande bijbehorende bouwwerken als woonruimte;
- onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

5.2 Woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen

Een gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is, mag niet leiden tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het woon- en leefmilieu;
- b. de privacy van omwonenden;
- c. het verkeer en de parkeersituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.