
Quicksan risico's planschade Mereveld in De Meern

18 april 2013

Verantwoording

Titel	Quickscan risico's planschade Mereveld in De Meern
Opdrachtgever	Hoorne Vastgoed B.V.
Projectleider	Suzanne Swenne (Tauw)
Auteur(s)	Sandra Scheggetman (PurpleBlue)
Projectnummer	1215927
Aantal pagina's	14 (exclusief bijlagen)
Datum	18 april 2013
Handtekening	

Colofon

PurpleBlue
Koestraat 10
Postbus 1473
8001 BL Zwolle
Telefoon +31 38 42 60 04 0
Fax +31 38 42 60 04 9

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem worden gebruikt voor het doel waarvoor het is vervaardigd met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Tauw. Kwaliteit en verbetering van product en proces hebben bij Tauw hoge prioriteit. Tauw hanteert daartoe een managementsysteem dat is gecertificeerd dan wel geaccrediteerd volgens:

- NEN-EN-ISO 9001

Inhoud

Verantwoording en colofon	3
1 Inleiding.....	7
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Quicksan risico's planschade	8
1.4 Gebruikte stukken	9
2 Planologische vergelijking	10
2.1 Algemeen	10
2.2 Vigerend planologisch regime	10
2.3 Toekomstige situatie	11
2.4 Planvergelijking	11
3 Beoordeling en conclusie.....	13
3.1 Beoordeling	13
3.2 Conclusie.....	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Hoorne Vastgoed B.V. is voornemens om winkelcentrum Mereveldplein aan het Mereveldplein in De Meern te (her)ontwikkelen. Naast een grondige renovatie behelst het plan een uitbreiding van het winkelcentrum op het binnenplein van het complex.

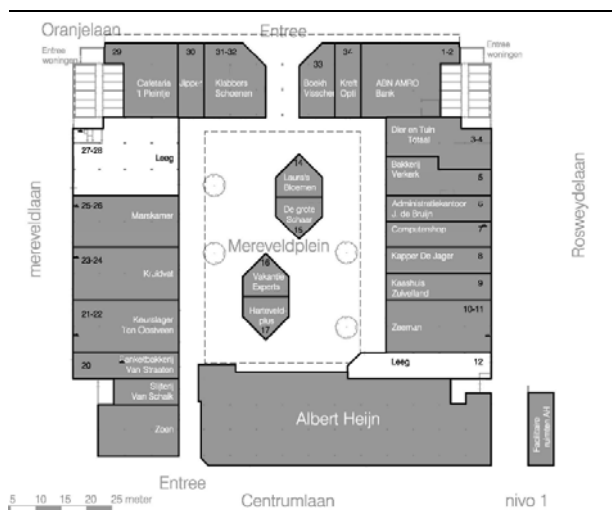
Deze (her)ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan dan ook gewijzigd te worden. De wijziging van een bestemmingsplan kan planschade tot gevolg hebben voor omwonenden. In deze quickscan wordt onderzocht of er risico's op planschade te verwachten zijn.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op het Mereveldplein in De Meern. Het gebied wordt omsloten door de Mereveldlaan in het westen, de Oranjelaan in het noorden, de Rosweydelaan in het oosten en de Centrumlaan in het zuiden. In figuur 1.1 is globaal de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging plangebied



Figuur 1.2 Bestaande situatie winkelcentrum Merveeldplein

1.3 Quicksan risico's planschade

Zoals hierboven al is aangegeven is een wijziging van het bestemmingsplan nodig om de plannen te kunnen uitvoeren, omdat de bestemmingsvoorschriften een dergelijke (her)ontwikkeling niet toelaten. Door wijziging van het bestemmingsplan is het mogelijk dat derden in een nadelige positie komen in vergelijking met het voorgaande planologische regime. Zodoende kunnen benadeelden op grond van artikel 6.1 Wro voor een tegemoetkoming in planschade in aanmerking komen.

In dit kader zal indicatief gezien worden of er mogelijk planschade geleden wordt door derden en of deze voor vergoeding in aanmerking kan komen. Het is daarbij geenszins uitgesloten dat, wanneer de onderhavige 'nieuwe' planologie in werking is getreden, bij een volledige behandeling van ingediende aanvragen om een tegemoetkoming in planschade met het horen van een belanghebbende en bij een volledige taxatie, een dan eventueel optredende schadebeoordelingscommissie tot een ander oordeel komt dan de conclusie die in deze quickscan is getrokken. Verder dient het college van burgemeester en wethouders in eerste aanleg op een aanvraag een besluit te nemen. Daarna zal eventueel de rechtbank in beroep of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in hoger beroep uiteindelijk het laatste oordeel geven.

Deze quickscan is derhalve niet meer dan een indicatie van de mogelijk schadelijke gevolgen van de voorgenomen planologische wijziging waaraan geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden casu quo opdrachtgever verbonden kunnen worden.

Forfaitair eigen risico

Bij de taxatie van de schade dient rekening gehouden te worden met artikel 6.2 van de Wro. In dit artikel is bepaald dat bij toekenning van een tegemoetkoming in planschade een forfaitaire drempel van tenminste 2 % van de waarde van de getroffen onroerende zaken voor eigen risico en rekening dient te blijven. In geval van eventuele risico's op planschade bij de herziening van de planologie betekent dit dat 2 % van de waarde van de getroffen onroerende zaken voor eigen rekening en risico van de betreffende eigenaren is.

1.4 Gebruikte stukken

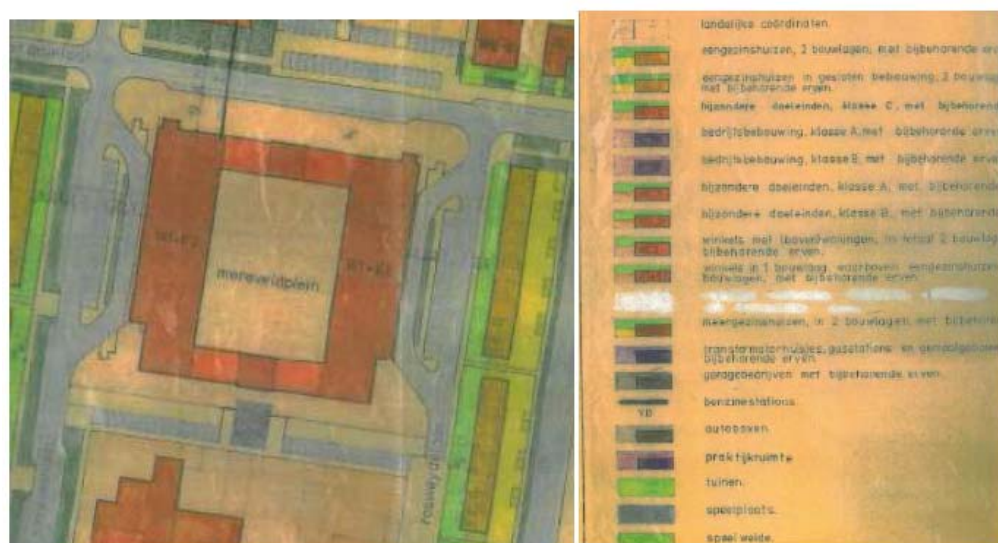
Voor wat betreft de beschrijving van de relevante objecten, de naaste omgeving en de planologische omstandigheden is gebruik gemaakt van de van opdrachtgever ontvangen stukken.

Ter uitvoering van de opdracht zijn de volgende, voor zover relevant geachte stukken gebruikt:

- Voorschriften en plankaart van het vigerende bestemmingsplan "De Meern-Oost" d.d. 15 juli 1981
- Presentatie Hoorne vastgoed, inzake herontwikkeling winkelcentrum Mereveldplein, Mereveldplein, De Meern
- Kadastrale kaart en kadastrale berichten

Wanneer ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is, is het mogelijk dat derden door de wijziging van het planologische regime in een nadeligere positie komen in vergelijking met het voorgaande planologische regime. Zodoende kunnen benadeelden op grond van artikel 6.1 Wro voor een tegemoetkoming in planschade in aanmerking komen. Daartoe wordt een vergelijking gemaakt tussen de maximale invulling van de planologische mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan en enerzijds het bouwplan waarvoor een nieuw bestemmingsplan in procedure zal worden gebracht anderzijds. Daarbij dienen bij het thans nog vigerende bestemmingsplan de flexibiliteitsbepalingen voor zover hiervan gebruik is gemaakt wel te worden overwogen, bij het nieuwe planologische regime niet.

Op de planlocatie geldt de bestemming Winkels in één bouwlaag, waarboven eengezinshuizen in twee bouwlagen, met bijbehorende erven. Op grond van artikel 7 van het bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor de bouw van aaneengebouwde winkels, horecabedrijven, bankgebouwen of verzorgende bedrijven in één bouwlaag, waarboven aaneengebouwde eengezinshuizen in twee bouwlagen met bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en erven.



Figuur 2.1 Uitsnede vigerende bestemmingsplan en legenda

Hierbij geldt dat de bebouwing uitsluitend mag worden opgericht binnen de bebouwingsstroken. Deze bebouwingsstroken mogen volledig (100 %) bebouwd worden. De bebouwing dient te worden afgedekt met een plat dak, waarvan de boeihoogte niet meer dan 11 meter mag bedragen.

In de huidige situatie zijn de bebouwingsstroken volledige bebouwd, maar is er ook bebouwing in de zuidoostelijke hoek (hoek Rosweydelaan - Centrumlaan) en staan er twee kiosken op het Mereveldplein. Aangezien het gaat om erf zonder bebouwingsstrook is hier blijkbaar in het verleden een vrijstelling voor verleend of een planologische procedure voor doorlopen.

2.3 Toekomstige situatie

De ontwikkeling van winkelcentrum Mereveldplein betreft een nieuwe indeling van de winkels op de eerste bouwlaag. De appartementen op de tweede bouwlaag wijzigen niet. Voor een deel betreft de ontwikkeling een verbouwing en voor een deel een uitbreiding. Het winkelcentrum wordt aan de oostzijde verbouwd. De uitbreiding van het winkelcentrum zal plaats vinden op het middenterrein, het Mereveldplein. Door de uitbreiding is er sprake van een toename van het winkeloppervlak.



Figuur 2.2 en 2.3 Toekomstige situatie winkelcentrum Mereveldplein

2.4 Planvergelijking

Gebruiksmogelijkheden

De planlocatie is bestemd voor winkels met daarboven eengezinshuizen. Dit gebruik zal niet wijzigen. In de toekomst blijft de bestemming nog steeds detailhandel en wonen. Voor wat betreft de functies is er geen wijziging en dus ook geen planologisch nadeel voor omwonenden.

Bouwmogelijkheden

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden is er wel een wijziging. Het bebouwde oppervlak van de winkels neemt toe door de uitbreiding. De uitbreiding van het winkelcentrum vindt plaats buiten de bebouwingsstroken van het vigerende plan. Dit gebied is nu aangewezen als erf. Hier mag op basis van het vigerende plan niet gebouwd worden. De uitbreiding betreft echter het binnenterrein en geen uitbreiding van het pand aan de buitenzijde.

Daarentegen kan de toename van het bouwvolume wel een verkeersaantrekkende werking en een grotere parkeerdruk betekenen voor de omwonenden. Hierdoor kan er dus een planologisch nadelige situatie ontstaan voor omwonenden.

In deze quickscan gaan wij er vanuit dat de wijziging van het plan betrekking heeft op de eerste bouwlaag (winkels) en niet op de bouwlagen erboven (eengezinshuizen). De maximale bouwhoogte van 11 meter zal dan ook niet worden overschreden.

3 Beoordeling en conclusie

3.1 Beoordeling

Onderzocht is of er sprake is van een planologische verslechtering als gevolg van de (her)ontwikkeling van winkelcentrum Mereveldplein. Nu wordt bekeken of als gevolg van die planologische verslechtering schade wordt geleden. Om te beoordelen of voor de omliggende objecten er een planologische verslechtering optreedt met planschade als gevolg wordt bekeken of de planologische wijziging leidt tot:

- Een onevenredige inbreuk op de privacy, bijvoorbeeld door inkijk
- Het (gedeeltelijk) vervallen van een waardebepalend uitzicht
- Een onevenredige verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling, verkeer of andere overlast, verlies lichtinval, schaduwwerking)
- Een vermindering van het woongenot
- Een verminderde bereikbaarheid
- Een algemene verslechtering van de situeringswaarde van een onroerend goed
- Een beperking in de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden

De planschadegevoelige objecten

In de directe nabijheid van het plangebied is een tweetal clusters met (woon)objecten gelegen die mogelijk nadeel ondervinden van het de (her)ontwikkeling. Het betreffen de (woon)objecten aan de Mereveldlaan 35 tot en met 69 en aan de Rosweydenlaan 2 tot en met 36. Hieronder is de ligging van de objecten in de rode omlijning weergegeven. Daarnaast zijn de appartementen op het winkelcentrum mogelijk aan te wijzen als schadegevoelige objecten.



Figuur 3.1 Ligging schadegevoelige objecten

Andere (woon)objecten zijn niet in de directe omgeving van het plan gelegen en daar zo ver vandaan, dan wel daarvan zodanig (planologisch mogelijk) anderszins afgeschermd, dat wij van mening zijn dat geen nadelen zullen ontstaan bij de planologische inpassing van het bouwplan. Bovendien zijn wij van mening dat het bouwplan niet nadelig is voor de objecten aan de Oranjelaan (waaronder de bibliotheek en de Rabobank) en ook niet voor de objecten aan de Centrumlaan (onderwijsinstelling).

Beoordeling objecten aan de Mereveldlaan 35 - 69 en aan de Rosweydenlaan 2 - 36

De woningen zijn gelegen aan de west- en oostzijde van het plangebied. Het directe uitzicht vanuit de woningen is gericht op het plangebied. Tussen de woningen (aan beide zijden) en het plangebied ligt de weg en een parkeerstrook met wat groen. Door de uitbreiding van het winkelcentrum en daarmee de toename van het bouwvolume aan de binnenzijde van het winkelcentrum, op het Mereveldplein, ontstaat er geen vermindering van uitzicht, geen vermindering van de privacy of extra schaduwwerking voor de betreffende objecten.

Wel kan er door de uitbreiding een toename van het verkeer ontstaan en een grotere parkeerdruk in de directe omgeving van het winkelcentrum. Het betreft hier echter een beperkte uitbreiding van het winkelloppervlak. Bovendien is er in de huidige situatie ook al een toestroom van mensen naar het winkelcentrum die in de omgeving parkeren. De ontwikkeling is niet dusdanig dat er dermate meer verkeer naar het plangebied komt dat dit gevolgen heeft voor de waarde van de betreffende woningen.

Overigens is het voor de woningen niet nadelig dat er een extra supermarkt gerealiseerd wordt in het winkelcentrum. Deze supermarkt was in het vigerende plan ook al mogelijk. Mogelijk dat er in de toekomst meer bevoorrading en dus meer vrachtverkeer is ten behoeve van de supermarkt. Bij de maximale invulling van het plan in de vigerende situatie is dit echter nu ook al mogelijk en is er derhalve geen nadelige situatie waarbij er een beroep op planschade gedaan kan worden.

Appartementen gelegen boven het winkelcentrum

De appartementen boven de winkels betreffen huurwoningen welke in eigendom zijn van Hoorne Vastgoed B.V. Het is niet de verwachting dat de verhuurbaarheid van de appartementen verminderd door de ontwikkeling en uitbreiding van het winkelcentrum. Bovendien is Hoorne Vastgoed B.V. ook de ontwikkelaar voor dit plan. Hierdoor is planschade in dit geval niet aan de orde.

3.2 Conclusie

Op basis van bovenstaande planvergelijking zijn wij dan ook van mening dat als gevolg van de voorgenomen planologische wijzigingen er ten aanzien van de beoordeelde schadegevoelige objecten geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade te verwachten valt die het forfaitaire eigen risico zal overschrijden.