

RISICOTOETS PLANSCHADE

met betrekking tot het perceel
Esdoornstraat 5 te Zwolle.

CONCLUSIE

Het planschaderisico taxeren wij op:

NIHIL.

Opdracht:	3537290
Datum:	november 2015
Adviseur:	mr. J. Marskamp RT
Referentie:	2013-05 (omgeving)

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
2	PLANGEBIED	4
3	KADASTRALE GEGEVENS	5
4	VIGERENDE PLANOLOGIE	6
5	NIEUWE PLANOLOGIE	7
6	RELEVANTE ASPECTEN	9
7	CONCLUSIE	12

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 26 oktober 2015 heeft Slokker Vastgoed BV de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicotoets planschade uit te brengen met betrekking tot de ontwikkeling op het perceel Esdoornstraat 5 te Zwolle. Het project bestaat uit de bouw van een appartementengebouw, grotendeels in 4 bouwlagen. Het gebouw omvat 35 appartementen met eventueel een zorgrelatie met het ten oosten gelegen zorggebouw. Ten behoeve van het opstellen van deze risicotoets planschade hebben wij de volgende stukken ontvangen:

- gegevens vigerend bestemmingsplan;
- schets bouwplan;
- kadastrale ondergrond bouwplan.

1.2 “Elektronisch” overleg

De heer mr. J. Marskamp RT, medewerker van SAOZ te Rotterdam, heeft de ontvangen gegevens door middel van een mailbericht doorgenomen met de heer J.W. Zijffers van Slokker Vastgoed BV.

1.3 Reikwijdte advisering

De betrokken adviseur heeft geen financiële belangen bij de in dit advies te beoordelen problematiek en is niet betrokken bij aan het plangebied gerelateerde transacties. Dit advies wordt aan opdrachtgever uitgebracht conform het doel van deze risicotoets, welke met name bestaat uit het voor eigen gebruik inzichtelijk maken van het maximale planschaderisico. Bij gebruik door derden of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard. Het advies is gebaseerd op de ten tijde van het samenstellen van dit advies beschikbare gegevens en heeft daardoor een beperkte geldigheidsduur.

2 PLANGEBIED

Het plangebied omschrijven wij aan de hand van de ontvangen gegevens. De medewerker van SAOZ heeft de situatie niet ter plaatse opgenomen en heeft niet met eigenaren en/of bewoners van nabij het plangebied gelegen onroerende zaken gesproken over de ontwikkeling.



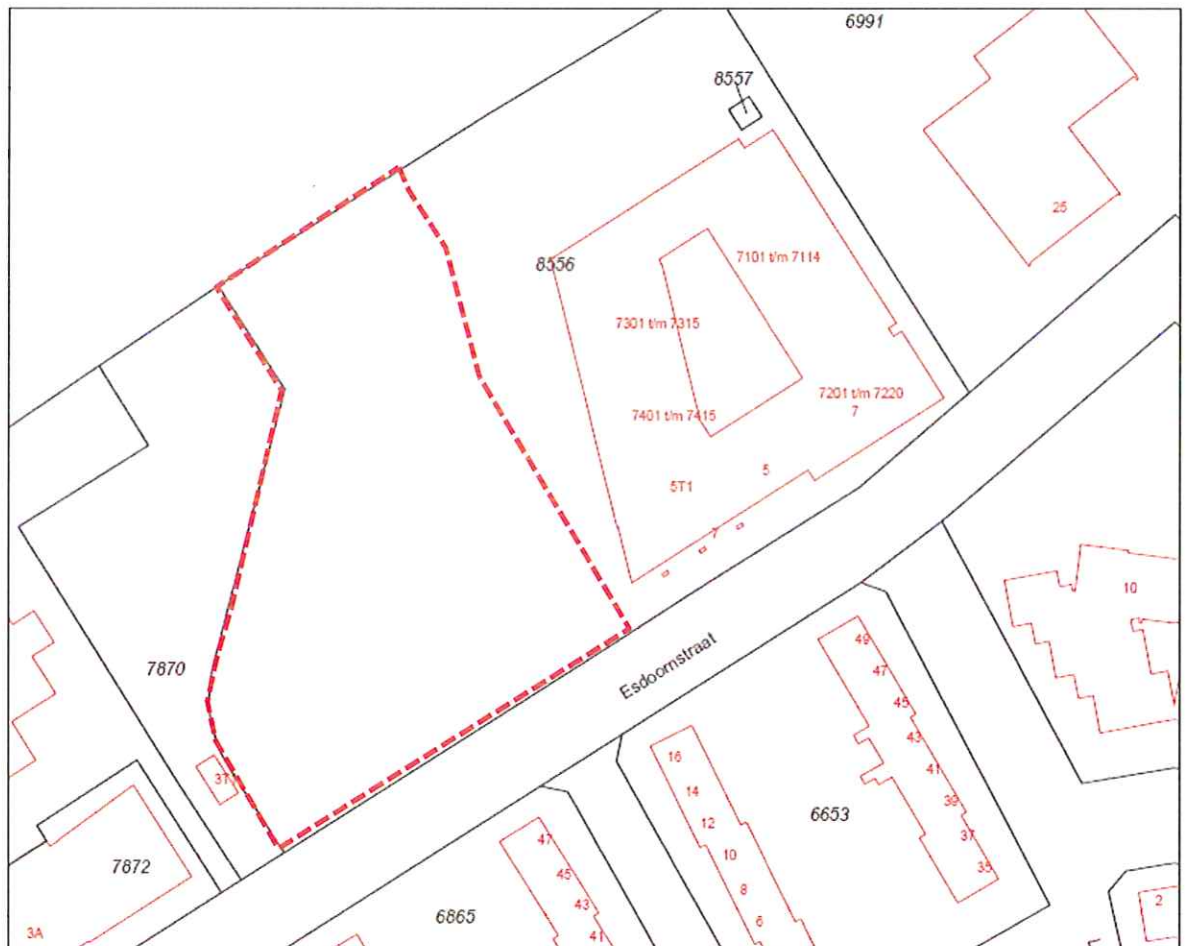
Figuur 1: luchtopname met aanduiding plangebied

De locatie wordt begrensd door de A28 in het noorden, een verzorgingshuis in het oosten, de Esdoornstraat en de woningen Diezerenk 74 en 76, Elzestraat 14,16, 45 en 47 en Larixstraat 47 en 49 in het zuiden en bedrijfsverzamelgebouw in het westen.

Volgens informatie van opdrachtgever bestaat de feitelijke situatie ter plaatse van het plangebied uit een thans braakliggend terrein waar vroeger een bejaardenhuis heeft gestaan.

3 KADASTRALE GEGEVENS

Wij hebben op 26 oktober 2015 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen.



Het plangebied is kadastraal bekend als een deel van:

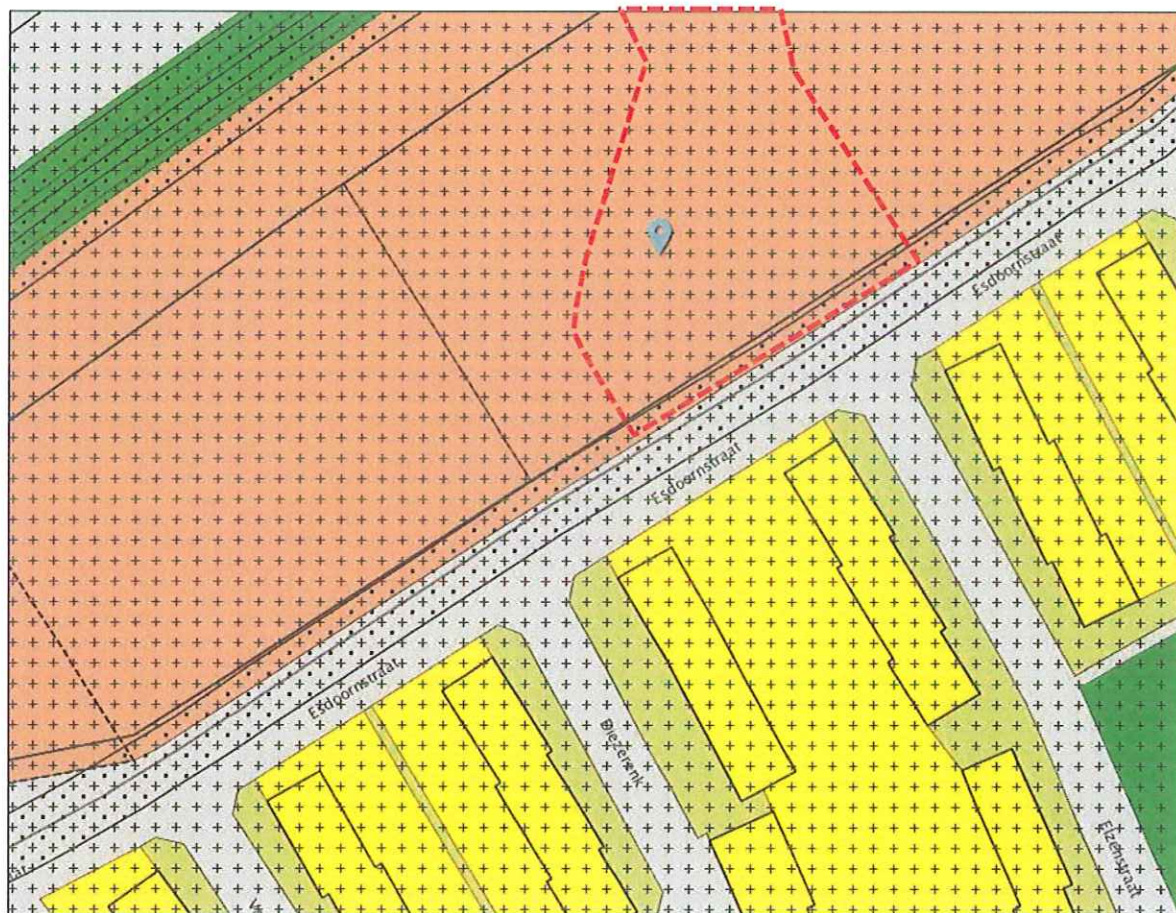
Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Zwolle	A	8556	9.345 (ged)

Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.

Het perceel is thans nog volledig eigendom van Stichting Christelijke Zorgcombinatie Zwolle en omgeving. Opdrachtgever koopt het plangebied van deze eigenaar aan.

4 VIGERENDE PLANOLOGIE

Voor de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan Diezerpoort zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 13 mei 2013.

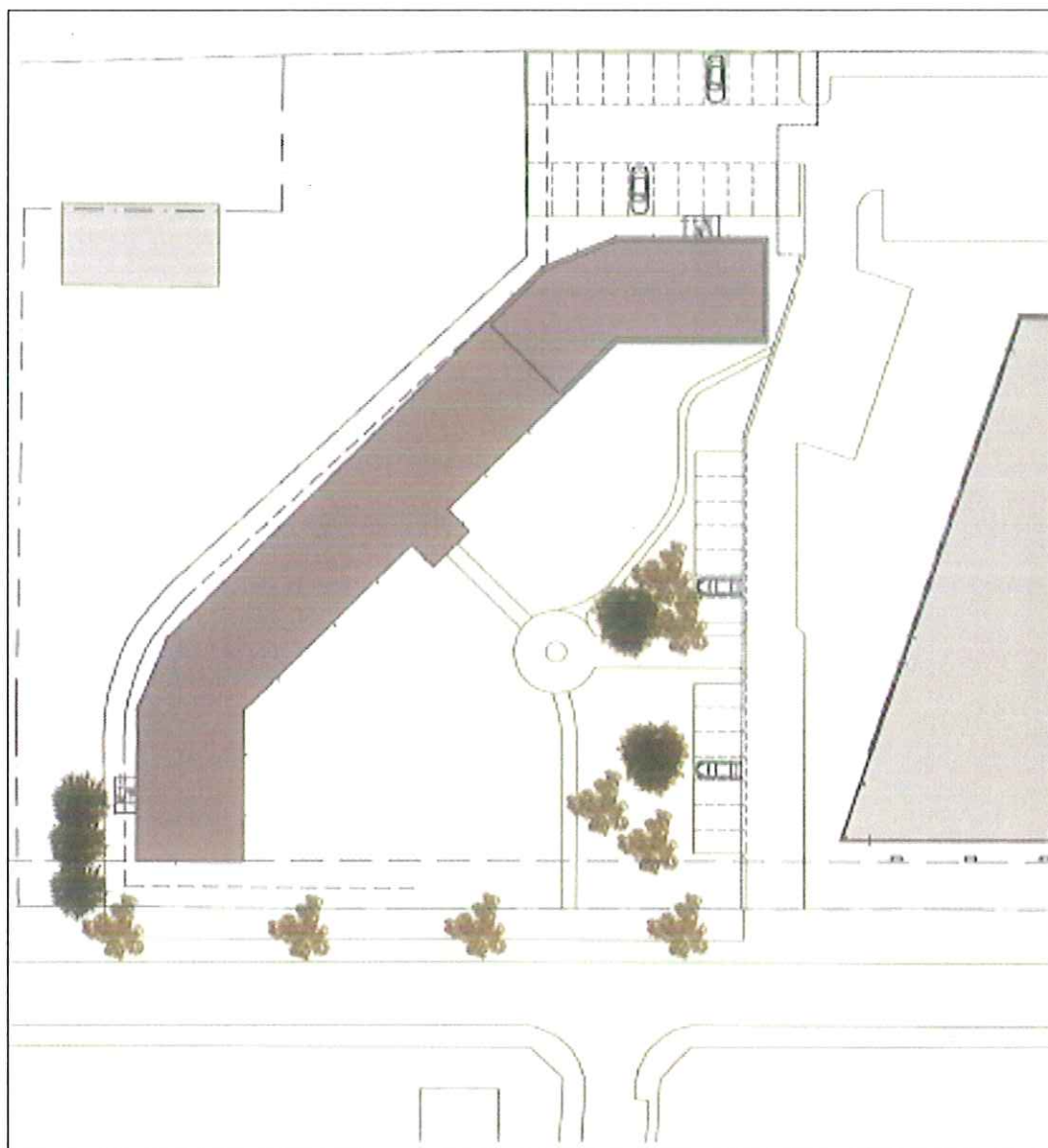


Figuur 2: relevante deel verbeelding met globale aanduiding (deel) plangebied

Omschrijving	
Onderdeel	
Bestemming	Maatschappelijk, gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen en bijzondere woonvormen.
Bebouwing	Max. 50% bouwvlak, goothoogte max. 10 m, bouwhoogte max. 10 m.
Gebruik	Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen en verder een gebouw of gedeelte van een gebouw dat blijkens aard, indeling en inrichting geschikt is voor de huisvesting van specifieke doelgroepen.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan.



Onderdeel	Omschrijving
Bestemming	Wonen.
Bebouwing	Overwegend in 4 bouwlagen, plat dak, hoogte circa 12 m.
Gebruik	Wonen in appartementen, deels aanleunappartementen.



Figuur 3: artist impression nieuwe bebouwing

Omdat de kavel met de noordzijde tegen de A28 aanligt wordt de achtergevel gebouwd als een 'dove gevel' met aan deze zijde de gangen en algemene ruimten niet in gebruik als woning. De bergingen zijn aan de oostzijde in het gebouw op de begane grond gesitueerd. Aan de noordoostzijde zijn enkele parkeerplekken geprojecteerd.

6 RELEVANTE ASPECTEN

De ontwikkeling heeft een positief effect op de volgende planologisch relevante aspecten:

Aspect	Toelichting
Karakter van de bestemming	Het gebruik in de nieuwe situatie voor uitsluitend wonen heeft een licht positief effect op de omgevingskarakteristiek vergeleken met de maatschappelijke functie of bijzondere woonvormen die thans tot de mogelijkheden behoren. De impact hiervan op de omgeving is veelal groter.
Hinder	Van het gebruik voor alleen wonen zal minder hinder uitgaan op de omgeving dan bijvoorbeeld bij het gebruik voor maatschappelijke functies.
Verkeersbewegingen	Maatschappelijke functies zoals bijvoorbeeld een school of medisch centrum zullen meer verkeer aantrekken dan 35 appartementen voor overwegend senioren.
Parkeergelegenheid	Maatschappelijke functies zoals een school of medische of culturele voorzieningen zullen tot meer parkeerdruk leiden dan 35 appartementen voor overwegend senioren.

De ontwikkeling heeft een neutraal effect op de volgende planologisch relevante aspecten:

Aspect	Toelichting
Zicht	Hoewel de bouwhoogte in de nieuwe situatie circa 2 m hoger zal zijn dan de huidige maximaal toegestane 10 m wordt door de situering van de bebouwing -in de meeste gevallen- op grotere afstand dan planologisch nu mogelijk is, per saldo het zicht in de meeste gevallen niet negatief beïnvloed en zal in sommige gevallen een licht voordeliger situatie ontstaan.
Schaduw	Het hiervoor gestelde m.b.t. het zicht geldt in vergelijkbaar opzicht voor de schaduwwerking en bezonning.

Privacy	In de nieuwe situatie is sprake van bewoning in de vorm van 35 appartementen overwegend gericht op het zuiden en zuidoosten. In het huidige bestemmingsplan zijn ook reeds bijzondere woonvormen toegestaan, zodat het effect wat betreft privacy minimaal vergelijkbaar is en in sommige gevallen in de nieuwe situatie zelfs gunstiger door de grotere afstand van de nieuwbouw tot omliggende objecten.
Ontsluiting van het plangebied	Op de plek waar nu de ontsluiting voor de nieuwbouw is geprojecteerd kan dit onder de huidige bestemming ook al aan de orde zijn, zodat geen (nadelig) verschil ontstaat.

De ontwikkeling lijkt vergeleken met de maximale mogelijkheden van de vigerende planologie niet tot relevante negatieve effecten te leiden ten opzichte van objecten in de directe omgeving.

Ten overvloede merken wij nog op dat het bedrijfsverzamelgebouw in de bestaande deels woonomgeving naar zijn aard reeds geen relevant nadeel ondervindt van de nieuwe situatie. Daarbij gaan wij ervan uit dat de activiteiten in overeenstemming zijn met de vigerende maatschappelijke bestemming.

De eigenaar van het verzorgingshuis ten oosten van het plangebied werkt door de verkoop van de gronden ten behoeve van de ontwikkeling actief mee aan de nieuwe planologische situatie, zodat ten opzichte van deze eigenaar reeds daarom niet snel sprake zal zijn van relevant nadeel.

De woningen ten zuiden van de Esdoornstraat tegenover het plangebied zijn huurwoningen van de Stichting Deltawonen. Huurders van woningen zijn in principe als "belanghebbende" in de zin van artikel 6.1 Wro aan te merken. Zij komen echter niet voor een schadevergoeding uit hoofde van dit artikel in aanmerking.

Een en ander betekent, dat de eigenaar van de onroerende zaak op grond van artikel 6.1 Wro wel aanspraak heeft op vergoeding van de schade, veroorzaakt door een in objectieve zin verminderd woongenot van de onroerende zaak.

De marktwaarde van verhuurde woningcomplexen wordt regelmatig bepaald door de huurwaarde te kapitaliseren met een bepaald rendementspercentage. De hoogte van de huurwaarde is een belangrijke indicatie of er sprake is van nadeel. Het totale rendement voor de verhuurder bestaat uit het primaire rendement (huidige cashflow) en het

secundaire rendement (toekomstig te realiseren waardeontwikkeling bij verkoop). In bijzondere situaties kan de huurwaarde, het rendementspercentage en de waardeontwikkeling door ingrijpende veranderingen in de omgeving veranderen.

Gelet op de bouwaard van de onderhavige woningen en onze algemene indruk plaatsen wij de onderhavige risico-objecten in het marktsegment waarin de voorziening in huisvesting voorop staat en de omgeving van de woningen van minder belang is.

Indien en voor zover al sprake zou zijn van negatieve gevolgen van de ontwikkeling zijn wij van oordeel dat het door ons vastgestelde planologisch nadeel geen relevante gevolgen zal hebben voor de huuropbrengsten en de verhuurbaarheid van de onderhavige objecten. Het huurniveau wordt in de markt bepaald door diverse omstandigheden, zoals vraag en aanbod, de ligging, de kwaliteit van de woning en de directe omgeving, eventueel beschikbare huurtoeslagen en dergelijke. Beperkte veranderingen in de omgeving zullen in de praktijk geen of weinig effect hebben op de huurwaarde.

Omdat de huurwaarde en het benodigde/gewenste rendementspercentage in essentie gelijk blijven zijn wij van mening dat er geen sprake is van vermogensschade.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd.

In deze zaak onderscheiden wij enkel positieve of neutrale en geen negatieve effecten, zodat geen sprake is van een planologisch nadeel. Wij komen daarom niet toe aan het afbakenen van de invloedssfeer en de concrete vergelijking.

7 CONCLUSIE

Op basis van artikel 6.1 Wro taxeren wij het planschaderisico op:

nihil

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT

Directeur