

ADVIES

Inzake de indicatie van de planschade als bedoeld in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten gevolge van het bestemmingsplan "stationswijk, partiële herziening" in Zwolle.

Bunnik, maart 2009

1. Opdracht

De gemeente Zwolle heeft bij monde van de heer D. Meloni verzocht een planschaderisicoanalyse uit te voeren ten behoeve van de wijziging van het vigerende planologische regime om ongewenste uitbreiding van onzelfstandige wooneenheden in de Stationswijk tegen te gaan. Deze analyse is uitgevoerd door de heer mr. J.R.M. van der Poel en de heer E.M. Nefkens, gecertificeerd makelaar o.z in Amersfoort aan de hand van de verkregen informatie en de bezichtiging ter plaatse op 27 oktober 2008.

2. Inleiding

De heer D. Meloni heeft op 27 oktober 2008 de nodige informatie met betrekking tot de voorgenomen bestemmingsplanwijziging verstrekt. Deze informatie bestaat uit:

- een kopie van de plankaart en voorschriften van het bestemmingsplan "Stationswijk Oost";
- voorbereidingsbesluit voor de percelen Venestraat 23 en 25 van 23 juni 2003;
- inventarisatie van de verschillende panden in het onderzoeksgebied in het gebied Stationswijk Oost;
- collegevoorstel van 17 april 2007, aanvraag bouwvergunning Venestraat 23 en 25;
- voorbereidingsbesluit Venestraat 23 en 25, d.d. 23 juni 2008.

3. Beschrijving van de bestaande situatie ter plaatse

De Stationswijk is gelegen ten noorden van het station van Zwolle en valt binnen het bestemmingsplan "Stationswijk Oost". In dit bestemmingsplan bevinden zich ten noorden van de Oosterlaan een aantal straten die blijkens de overgelegde inventarisatie een woonbestemming hebben al dan niet in combinatie met andere functies. Tijdens de opname is met name de aandacht geconcentreerd op de Hertenstraat, de Venestraat, de Terborchstraat en de Tuinstraat.



De Terborchstraat is een zijstraat van de Oosterlaan en is een straat met voor het merendeel grote vrijstaande villa's die zijn gebouwd omstreeks het begin van de vorige eeuw. Deze bebouwing wordt voor een deel bewoond, maar is voor het overgrote deel in gebruik als kantoorruimte voor hoofdzakelijk bedrijven uit de dienstverlenende sector.

Door de gemeente zijn met name de panden Terborchstraat 1, 7 en 8 als risicopanden aangemerkt. Terborchstraat nummer 1 betreft een vrijstaande kantoorvilla op een ruim perceel grond dat in gebruik is bij de Protestants Christelijke Vereniging voor jeugd/kinderopvang. Terborchstraat 7 is een voormalige woning thans in gebruik als woning en kantoorruimte voor onder ander een juridisch adviesbureau en een makelaardij. Terborchstraat 8 betreft de helft van een twee onder één kapwoning die thans in gebruik is bij een assurantiekantoor.

De Hertenstraat betreft een straat met voornamelijk eengezinswoningen. Hertenstraat nr. 23 betreft een appartement dat te koop staat. Het bevindt zich boven een bestaande tandartspraktijk dat plaatselijk bekend is als Hertenstraat 25. De nummers 23 en 25 zijn door de gemeente aangemerkt als risicopanden.

In de Venestraat bevinden zich voornamelijk eengezinshuizen en grote herenhuizen die voor een deel worden bewoond door kamerbewoners. De panden Venestraat 23 en 25 worden thans tijdelijk bewoond ter voorkoming van kraak. Deze panden worden door de gemeente aangemerkt als risicopanden en waren aanleiding voor het uitvoeren van de risicoanalyse. Voorheen bevonden zich in dit pand diverse organisaties zoals Kinderopvang Plus, de integratieraad, de buurtbemiddeling e.d.. Inmiddels is blijkens de toegezonden informatie voor de percelen Venestraat 23 en 25 op 23 juni 2008 een voorbereidingsbesluit genomen. De aanleiding voor dit voorbereidingsbesluit lag in het voornemen van de voormalige eigenaar die eind 2006 twee aanvragen om bouwvergunning had ingediend voor het verbouwen van de panden ten behoeve van 27 koopstudio's, waarvan een deel als onzelfstandige en een deel als zelfstandige woonruimte kan worden aangemerkt. Het verbouwen van deze panden in 27 woonstudio's wordt door de gemeente niet gewenst in dit deel van de stad. Na overleg met de initiatiefnemer zijn de bouwplannen in de loop van 2007 aangepast en worden in plaats van de 27 woonstudio's een drietal woningen gerealiseerd. De bouwvergunning voor de verbouw van de panden in 3 woningen is in september 2007 verleend. Met de uitvoering van de werkzaamheden is echter nog niet begonnen en de panden staan weer te koop. Om te voorkomen dat de nieuwe



eigenaar meerdere wooneenheden zal realiseren is op 23 juni 2008 een voorbereidingsbesluit genomen.

De Tuinstraat betreffen voornamelijk eengezinswoningen. Als risicopand is door de gemeente aangewezen nummer 44. Dit betreft voor zover van buitenaf zichtbaar een bedrijfspand/pakhuis en is niet in gebruik ten behoeve van bewoning.

Op bijgevoegde fotoreportage is een impressie van de hiervoor omschreven bebouwing te zien.

-bijlage 1. fotoreportage

4. Beschrijving van de planologische situatie ter plaatse

Vigerende planologie

De hiervoor omschreven bebouwing maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Stationswijk Oost". Dit bestemmingsplan is op 31 oktober 1988 vastgesteld en op 15 februari 1989 goedgekeurd door gedeputeerde staten van Overijssel. Ingevolge dit bestemmingsplan hebben de hiervoor genoemde objecten in de Hertenstraat, de Tuinstraat en de Venestraat de bestemming "wooneenheden". Wat betreft de woningen Hertenstraat 23 en 25 en Tuinstraat 44 bevindt zich op de plankaart een nadere aanduiding "verzorgende- en ambachtelijke bedrijven".

Blijkens artikel 5 van de voorschriften van het bestemmingsplan "stationswijk Oost" zijn de op de kaart met W aangeduide gronden bestemd voor wooneenheden met daarbij behorende erven, bijgebouwen en andere gebouwen. Voor zover de wooneenheden zijn voorzien van de nadere aanduiding "verzorgende- en ambachtelijke bedrijven" zijn deze mede bestemd voor gebouwen voor kleine verzorgende- en ambachtelijke bedrijven, uitgezonderd horecabedrijven.

Blijkens artikel 1 van genoemde voorschriften wordt in de voorschriften onder wooneenheid verstaan: elke ruimte of als eenheid samengestelde aantal ruimten, welke geschikt en bestemd is voor bewoning, zoals eengezinshuizen, bejaardenwoningen, woningen voor 1 en/of 2 persoonshuishoudens en meergezinshuizen.



De Terborghstraat maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Stationswijk". Dit bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld in april 1977 en goedgekeurd op 4 juli 1978 door gedeputeerde staten van Overijssel. De hiervoor genoemde objecten hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "woningen". Blijkens artikel 7 van de voorschriften zijn de op de kaart voor woningen aangegeven gronden bestemd voor woningen, zoals de matrix op de kaart aangeeft.

In de begripsbepalingen in artikel 1 wordt onder een woning verstaan een complex van ruimten, die krachtens indeling geschikt en bestemd zijn voor permanente bewoning.

Voor een volledige weergave van de voorschriften zie bijlage 2.

-bijlage 2. kopie relevant deel plankaarten en voorschriften

Toekomstige planologie

Uit de verkregen informatie van de gemeente blijkt dat door de ruime bepalingen in de bestemmingsplannen het mogelijk is om onzelfstandige woonruimten te realiseren, waarbij met name aan studentenwoningen moet worden gedacht. Het realiseren van onzelfstandige woonruimten is strijdig met het gemeentelijk beleid om onder andere in de Stationswijk de samenstelling van het woningaanbod te reguleren en een toename van kamerbewoning tegen te gaan. De nieuwe planologische maatregel heeft tot doel om een ongewenste uitbreiding van onzelfstandige wooneenheden in deze wijk tegen te gaan. Tijdens het informatief overleg is door de heer Meloni de volgende tekst voorgelegd als planologische wijziging:

1.1 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

5. Overwegingen met betrekking tot de indicatie van de planschade

Artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt onder meer dat degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, Burgemeester en wethouders hem op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade



redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Artikel 6.2, eerste lid van de Wro bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Het tweede lid van genoemd artikel bepaalt dat in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft is de schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade tenzij de schade het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond. In de voorliggende analyse is hiervan sprake aangezien de planologische wijziging betrekking heeft een wijziging van het eigen perceel van een belanghebbende.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient bij de beantwoording van de vraag of grond bestaat voor toepassing van artikel 6.1 Wro (voorheen artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening), te worden gezien of sprake is van een wijziging in het planologische regime waardoor schade kan worden geleden. Er dient derhalve een vergelijking te worden gemaakt tussen de achtereenvolgende planologische regimes. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, doch dient te worden uitgegaan van een maximale invulling van beide planologische regimes¹.

In deze risicoanalyse zal worden getoetst in hoeverre de wijziging van de begripsbepalingen in de bestemmingsplannen om kamerbewoning/uitbreiding van onzelfstandige wooneenheden tegen te gaan tot een nadelige planologische situatie zal leiden. Deze toetsing levert het volgende beeld op.

Wat betreft de panden aan de Venestraat 23 en 25 merken ondergetekenden het volgende op. Uit de overgelegde stukken en de opname ter plaatse blijkt dat in september 2007 een bouwvergunning is verleend voor het realiseren van drie woningen. Daarna is op 23 juni 2008 een voorbereidingsbesluit genomen voor deze percelen. Dit laat overigens onverlet de omstandigheid dat de mogelijkheid blijft bestaan voor de eigenaar om deze panden te verkopen met een bouwvergunning voor het realiseren van drie woningen.

¹ Zie de uitspraak ABRS 26 februari 2003, Nieuwsbrief StAB, 2/2003 3-39 en ABRS 19 maart 2003, Nieuwsbrief StAB 2/2003 3-40



Ondergetekenden gaan er van uit dat de eigenaar, met deze geldende bouwvergunning geen plannen of niet de intentie heeft om voor deze percelen onzelfstandige wooneenheden te realiseren dan wel de gebouwen geschikt te maken voor kamerbewoning. Er zal dan ook geen sprake zijn van een nadelige planologische situatie ten aanzien van de beoogde bestemmingswijziging.

Hetzelfde geldt naar de mening van de ondergetekenden ook voor het object Hertenstraat 23 dat thans te koop staat als appartement, maisonnette. Deze verkoper heeft niet de intentie om dit object te verkopen of geschikt te maken voor kamerbewoning.

Wat betreft de overige niet in de verkoop zijnde risicopanden en de andere in de wijk gelegen objecten zijn ondergetekenden van mening dat een wijziging van de bepalingen in de bestemmingsplannen om kamerverhuur tegen te gaan niet zal leiden tot een nadelige situatie.

In zijn algemeenheid kan niet worden gezegd dat een woning zijn hoogste waarde ontleent aan de mogelijkheid om deze geschikt te maken voor kamerbewoning. Het beeld dat ondergetekenden tijdens de opname ter plaatse hadden was dat de kamerbewoning zich met name toespitst op enkele panden aan de Venestraat en meerdere panden aan de Oosterlaan. De overige panden gelegen in de wijk waren in gebruik ten behoeve van reguliere bewoning of een combinatie van wonen en werken. Het ligt naar de mening van de ondergetekenden niet in de rede dat deze panden geschikt gemaakt zouden worden voor kamerbewoning omdat de hoogste waarde wordt ontleend aan het huidige gebruik.

Ondergetekenden zijn voorts van mening dat door de beoogde wijziging van het bestemmingsplan het huidige gebruik en bewoning van de woningen in de wijk zal versterken en tot een eerder positieve dan een negatieve situatie zal leiden.

In dit verband is tijdens de opname ter plaatse geconstateerd dat een intensief gebruik en een relatief hoge concentratie van panden die gebruikt worden voor kamerbewoning/logies tot diverse vormen van overlast kan leiden: geluids- en parkeeroverlast, fietsen op de stoep), hetgeen een negatieve invloed op de leefbaarheid kan hebben.

Overigens dient te worden opgemerkt dat het begrip kamerbewoning kan inhouden dat kamers voor bewoning worden verhuurd of aangeboden.

Hieronder wordt niet verstaan de verhuur door particulieren van maximaal



twee kamers in een woning aan maximaal twee personen per woning, wanneer de eigenaar tevens bewoner van de woning is. Hierbij hebben ondergetekenden aansluiting gezocht bij het ruimtelijk beleid voor kamerbewoning/logies in de gemeente Bodegraven en het voorstel van het college inzake de Nota Kamerbewoning van de gemeente Den Haag (rv 209, RIS158101 van 19 november 2008).

-bijlage 3. stukken Bodegraven en Den Haag

6. Verantwoording

Met betrekking tot dit advies wordt het volgende opgemerkt. Volstaan is met een summiere opname aan de straatzijde/buitenkant van de objecten ter plaatse. Ondergetekenden hebben niet inhoudelijk gesproken met potentiële belanghebbenden en hebben geen verder onderzoek naar de persoonlijke situatie van deze potentiële belanghebbenden gedaan. Dit heeft tot gevolg dat dit advies enkel gezien moet worden als een inschatting van de mogelijke schade die zal optreden als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan, waaraan geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden of opdrachtgever verbonden kunnen worden.

7. Conclusie

Ondergetekenden komen tot de conclusie dat het treffen van een planologische maatregel om het tegengaan van onzelfstandige wooneenheden in de Stationswijk in Zwolle niet zal leiden tot een planologisch nadelige situatie voor de bestaande, in de wijk gelegen, objecten.

Aldus gedaan en getekend,
Mede namens E.M. Nefkens,

Bunnik, 2 maart 2009



mr. J.R.M. van der Poel