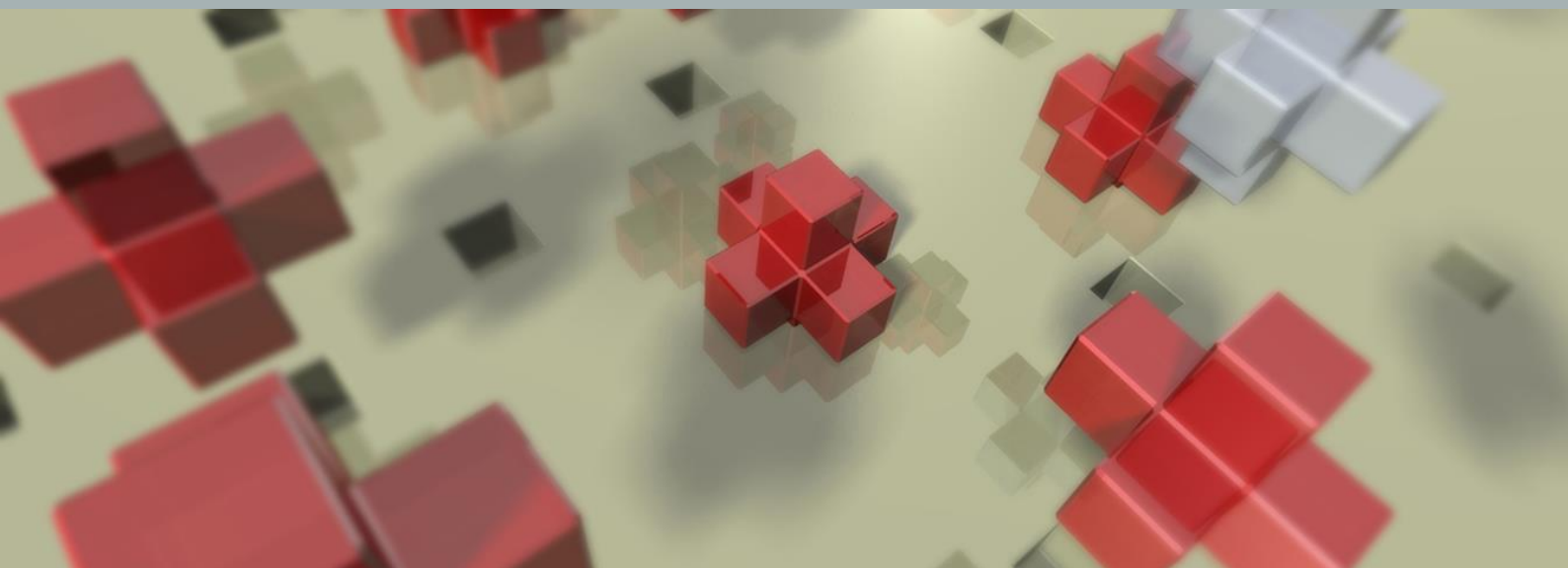


Bestemmingsplan Absdaalseweg 70, Hulst

Gemeente Hulst



Bestemmingsplan Absdaalseweg 70, Hulst

Gemeente Hulst

Rapportnummer:	211x08853.0905286_1
Datum:	Juli 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer S.P.U. van Vooren
Projectteam BRO:	Arjan van Dooren, Joost van der Aa, Fabian Tijhof
Concept:	5 januari 2017
Ontwerp:	15 maart 2017
Vaststelling:	13 juli 2017
Bron foto kaft:	BRO Abstract 1
Beknopte inhoud:	Herstelbestemmingsplan voor de situatie aan de Absdaalseweg 70 te Hulst. Hoveniersbedrijf en tuincentrum.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Aanleiding, doel en plangebied	3
1.3 Planologische geschiedenis	4
1.4 Leeswijzer	7
 DEEL A – PLANOPZET	 8
 2. PLANOPZET	 9
2.1 Inleiding	9
2.2 Gebiedsprofiel	9
2.3 Huidige situatie plangebied	10
2.4 Beschrijving toekomstige situatie	11
2.5 Geldend bestemmingsplan	11
2.6 Wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan	12
 3. JURIDISCHE PLANOPZET	 13
3.1 Inleiding	13
3.2 Plansystematiek	13
3.3 Opbouw van de bestemmingsregeling	14
3.3.1 Inleidende regels	14
3.3.2 Bestemmingen	14
3.3.3 Algemene regels	15
3.3.4 Overgangs- en slotregels	15
3.4 Specifieke bestemmingsregels	16
3.5 Specifieke aanduidingsregels	16
 DEEL B – VERANTWOORDING	 17
 4. BELEIDSKADER	 18
4.1 Rijksbeleid	18
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	21

5. PROGRAMMATISCHE ASPECTEN	27
5.1 Verkeer en parkeren	27
 6. MILIEUASPECTEN	 28
6.1 M.e.r. beoordeling	28
6.2 Luchtkwaliteit	28
6.3 Akoestiek	29
6.4 Geurhinder	30
6.5 Externe veiligheid	30
6.6 Bodem	31
6.7 Bedrijven en milieuzonering	32
 7. WAARDEN	 33
7.1 Archeologische waarden	33
7.2 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	33
7.3 Natuur	34
7.4 Waterparagraaf	34
 8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 35
 9. OVERLEG EN INSPRAAK	 36
9.1 Inspraak	36
9.2 Overleg	36
9.3 Vaststellingsprocedure	36
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Risicoanalyse planschade	
Bijlage 2: Overzicht ambtshalve wijzigingen	

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Voor de percelen (HUL00, sectie N, nummers 924, 1045, 1046 en 1047) op de locatie aan de Absdaalseweg 70 te Hulst is door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen. Dit voorbereidingsbesluit is genomen in afwachting van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Onderliggend document betreft dit nieuwe bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de voorheen geldende situatie ter plaatse van de locatie Absdaalseweg 70 te Hulst te herstellen. De gronden die betrekking hebben op de geweigerde omgevingsvergunningen voor Absdaalseweg 68a, 68b, 68c zijn ook onderdeel van het plangebied van dit bestemmingsplan. Met het vorige bestemmingsplan is beoogd om de geldende bestemmingsplannen van de gemeente Hulst te herijken en te digitaliseren. Het doel van dat bestemmingsplan buitengebied (vastgesteld op 16 mei 2013) is te komen tot een actueel bestemmingsplan, dat voldoet aan alle eisen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aan het bestemmingsplan worden gesteld. De bestaande situatie (geldend beleid en feitelijke situatie) vormden het uitgangspunt van het bestemmingsplan. Enkel afgeronde procedures werden meegenomen. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient een separate procedure gevolgd te worden. Het plan is consoliderend van karakter waarbij de actuele ruimtelijke inzichten van Rijk, provincie en gemeente worden geïntegreerd. Verder moet het plan regelen wat moet maar niet meer dan nodig.

Met het voorbereiden van het bestemmingsplan buitengebied 2013 is voor de locatie Absdaalseweg 70 te Hulst abusievelijk een fout gemaakt. In de voorheen geldende bestemmingsplannen Buitengebied vastgesteld op 22 februari 1996 en Buitengebied Zuid 4H vastgesteld op 22 april 2010 was sprake van de bestemming 'Semi-agrarische doeleinden' met de aanduiding Satt (hoveniersbedrijf / tuincentrum met aanvullend assortiment (20%). In het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld op 16 mei 2013 is een bestemming opgenomen (detailhandel) die niet overeen komt met de geldende situatie, omdat er onbedoeld en onterecht ruimere mogelijkheden voor detailhandel zijn toegestaan. Feitelijk is voor deze locatie een bestemming vastgesteld dat niet in overeenstemming is met het doel van het bestemmingsplan Buitengebied 2013, namelijk *“de bestaande situatie (geldend beleid en feitelijke situatie) vastleggen”*. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de situatie hersteld.

1.2 Aanleiding, doel en plangebied

Om te voorkomen dat er onwenselijke situaties ontstaan in het buitengebied van de gemeente Hulst, is het doel van dit bestemmingsplan om de situatie ter plaatse van de locatie Absdaalseweg 70 te Hulst te herstellen en de voorheen geldende bestemming opnieuw vast te stellen. Het plangebied bestaat uit de locatie Absdaalseweg 70 te Hulst, kadastraal bekend als HUL00, sectie N, nummers 924, 1045, 1046 en 1047.

1.3 Planologische geschiedenis

In onderstaande tabel is de planologische geschiedenis van het plangebied weergegeven sinds 1996. Deze tabel geeft de beoogde bestemmingsregeling weer die hersteld wordt middels onderliggend bestemmingsplan.

Bp. Buitengebied, vastgesteld 22-2-1996, ged. goedgekeurd 8-10-1996	
Bestemming	Semi-agrarische doeleinden (SA)
Aanduiding (subbestemming)	Satt: hoveniersbedrijf/tuincentrum met aanvullend assortiment met dien verstande dat het gezamenlijk verkoopvloeroppervlak ten behoeve van het aanvullend assortiment niet meer dan 20% van het totale verkoopvloeroppervlak van het tuincentrum mag bedragen.
Begripsbepalingen	<u>Tuincentrum:</u> Detailhandel met een al dan niet geheel overdekte verkoopvloeroppervlak waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden, waaronder voornamelijk worden verstaan tuinplanten, tuingereedschappen en tuinmeststoffen, bouwmaterialen voor de tuin waaronder tuinhuisjes, serres en hobbyschuurtjes, tuinmeubelen en tuinverlichting alsmede daarmee vergelijkbare onderhouds- en inrichtingsmaterialen, en voorts de verkoop van kamerplanten, snijbloemen, plantenbakken, potten en vazen, een en ander met uitzondering van detailhandel in aanvullend assortiment. <u>Detailhandel in aanvullend assortiment:</u> Detailhandel, als onderdeel van een tuincentrum in tuinverlichting, dierenbenodigdheden, barbecue-artikelen, potterie, cadeau-artikelen en kerstartikelen. <u>Hoveniersbedrijf</u> Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van produkten door middel van telen van gewassen alsmede op het verkopen en leveren van gewassen en andere goederen voor het inrichten van tuinen dan wel de aanleg en onderhoud van tuinen door derden.
Toelichting	De 1 ^e en 2 ^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied hebben niet geleid tot wijzigingen voor het plangebied.

Bp. Buitengebied Zuid 3H, vastgesteld 15-7-2004, ged. goedgekeurd 21-12-2004	
Bestemming	Semi-agrarische doeleinden (SA)
Aanduiding (subbestemming)	Satt: hoveniersbedrijf/tuincentrum met aanvullend assortiment met dien verstande dat het gezamenlijk verkoopvloeroppervlak ten behoeve van het aanvullend assortiment niet meer dan 20% van het totale verkoopvloeroppervlak van het tuincentrum mag bedragen
Begripsbepalingen	<u>Tuincentrum:</u> Een bedrijf, gericht op de teelt en/of de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen en in samenhang daarmee op de verkoop van artikelen die met de tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubilair en tuingrond. <u>Detailhandel in aanvullend assortiment:</u> Niet opgenomen <u>Hoveniersbedrijf</u> Een bedrijf, gericht op de aanleg, inrichting, verfraaiing en/of het onderhoud van tuinen, met de daarbij noodzakelijke hulpmaterialen met uitzondering van detailhandel.
Toelichting	Na de herindeling van de gemeente Hulst en Hontenisse is de plannaam gewijzigd in Buitengebied Zuid. In verband met uniformiteit zijn de begripsbepalingen uit het bestemmingsplan Buitengebied Noord overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Zuid.

Bp. Buitengebied Zuid 4H, vastgesteld 22-4-2010	
Bestemming	Semi-agrarische doeleinden (SA)
Aanduiding (subbestemming)	Satt: hoveniersbedrijf/tuincentrum met aanvullend assortiment met dien verstande dat het gezamenlijk verkoopvloeroppervlak ten behoeve van het aanvullend assortiment niet meer dan 20% van het totale verkoopvloeroppervlak van het tuincentrum mag bedragen.
Begripsbepalingen	<u>Tuincentrum:</u> Detailhandel met een al dan niet geheel overdekte verkoopvloeroppervlak waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden, waaronder voornamelijk worden verstaan tuinplanten, tuingereedschappen en tuinmeststoffen, bouwmaterialen voor de tuin waaronder tuinhuisjes, serres en hobbyschuurtjes, tuinmeubelen en tuinverlichting alsmede daarmee vergelijk-

	bare onderhouds- en inrichtingsmaterialen, en voorts de verkoop van kamerplanten, snijbloemen, plantenbakken, potten en vazen, een en ander met uitzondering van detailhandel in aanvullend assortiment. <u>Detailhandel in aanvullend assortiment:</u> Detailhandel, als onderdeel van een tuincentrum in tuinverlichting, dierenbenodigdheden, barbecue-artikelen, potterie, cadeau-artikelen en kerstartikelen. <u>Hoveniersbedrijf</u> Niet gewijzigd in deze herziening.
Toelichting	Omdat de begripsbepaling van 'Tuincentrum' niet aansloot op de feitelijke situatie, is in deze herziening de oorspronkelijke begripsbepaling weer opgenomen. Als gevolg hiervan is ook de oorspronkelijke begripsbepaling van 'detailhandel in aanvullend assortiment' weer opgenomen. De begripsbepaling 'hoveniersbedrijf' is niet aangepast, waardoor het telen van gewassen (kwekerij) in strijd is met het bestemmingsplan.

Bp. Buitengebied, vastgesteld 16-5-2013	
Bestemming	Detailhandel
Aanduiding (subbestemming)	Tuincentrum: ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum', tevens een tuincentrum met detailhandel in aanvullend assortiment tot een maximum van 20% van de totale verkoopvloeroppervlakte.
Begripsbepalingen	<u>Tuincentrum:</u> Detailhandel met een al dan niet geheel overdekte verkoopvloeroppervlak waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden, waaronder voornamelijk worden verstaan tuinhuisjes, tuingereedschappen en tuinmeststoffen, bouwmaterialen voor de tuin waaronder tuinhuisjes, serres en hobbyschuurtjes, tuinmeubelen en tuinverlichting alsmede daarmee vergelijkbare onderhouds- en inrichtingsmaterialen, en voorts de verkoop van kamerplanten, snijbloemen, plantenbakken, potten en vazen, een en ander met uitzondering van detailhandel in aanvullend assortiment. <u>Detailhandel in aanvullend assortiment:</u> Detailhandel, als onderdeel van een tuincentrum, in dierenbenodigdheden, barbecue-artikelen, cadeau- en kerstartikelen.

	<u>Hoveniersbedrijf</u> Begrip komt niet voor
Toelichting	In dit bestemmingsplan is abusievelijk 'tevens' in plaats van 'uitsluitend' een tuincentrum toegestaan, waardoor alle vormen van detailhandel zijn toegestaan in het plangebied.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen.

Deel A – Planopzet

Dit deel bevat in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied: het gebieds- en projectprofiel en een beschrijving van het vigerende bestemmingplan. In hoofdstuk 3 wordt de juridische planopzet toegelicht. Om een indruk te krijgen van wat er met het plan wordt beoogd en hoe de plankaart en de regels hierbij worden gehanteerd, is het lezen van dit deel voldoende.

Deel B – Verantwoording

Deel B geeft achtergronden, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen. In dit deel worden onder meer het beleidskader en de onderzoeksgegevens beschreven. Verder komen het overleg en de inspraak aan de orde.

DEEL A – PLANOPZET

2. PLANOPZET

2.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan wordt, zoals in de inleiding is aangegeven de voorheen geldende planologische situatie hersteld. Om de situatie goed in beeld te krijgen is in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de huidige ruimtelijke en planologische situatie, zowel van de omgeving als van het plangebied. Afgesloten wordt met de afwijking van het huidige bestemmingsplanregime.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied is ten zuidwesten van de kern Hulst gelegen aan de doorgaande provinciale weg (N258) van Hulst richting Axel. Het plangebied ligt bijna aan het einde van de N258 aan de kant van Hulst. De weg sluit op die plek aan op de rondweg van Hulst (N290). Ten oosten van die weg bevindt zich het bedrijventerrein van Hulst. Dit bedrijventerrein loopt gedeeltelijk door ten westen van de N290 en ten zuiden van de N258. Ten noorden van de N258 bestaat de omgeving voornamelijk uit groot-schalig verkavelde agrarische gronden welke grenzen aan de voormalige waterweg Oude Vaart. In de directe omgeving zijn voornamelijk niet-agrarische bedrijven aanwezig. In figuur 2.1 is een luchtfoto weergegeven van de omgeving waarin het plangebied (rood omcirkeld) is gelegen.



Figuur 2.1 Globale ligging plangebied ten opzichte van de omgeving

2.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 7 hectare en bestaat uit deels bebouwde en deels onbebouwde gronden. De onbebouwde gronden worden gebruikt voor de teelt van bomen en struiken. Daarnaast is een gedeelte van de onbebouwde gronden verhard en in gebruik als parkeerplaats. Op het terrein staan drie gebouwen variërend in grootte, waaronder een kas (inclusief bedrijfsgebouw) met een oppervlakte van circa 6.000m², een bedrijfswoning (circa 130 m²) en een bijgebouw (circa 45 m²). Het plangebied wordt ontsloten via de rotonde op de Absdaalseweg. Het terrein wordt gebruikt voor hoveniersactiviteiten (opslag van materiaal en materieel en teelt van planten en bomen). Daarnaast is een gedeelte in gebruik als tuincentrum en vindt verkoop plaats van tuinartikelen, -gereedschap, -meubels, planten, struiken, bloemen, bomen, dieren etc.

2.4 Beschrijving toekomstige situatie

In de toekomst blijft de gebruiks- en bouwsituatie ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied 1996. Met dit plan wordt beoogd om de voorheen geldende bestemmingsplanregeling opnieuw vast te leggen. Dit houdt in dat uitsluitend een hoveniersbedrijf, een kwekerij en een tuincentrum met aanvullend assortiment (het gezamenlijk vloeroppervlak ten behoeve van aanvullend assortiment bedraagt niet meer dan 20% van het totale vloeroppervlak van het tuincentrum) worden bestemd.

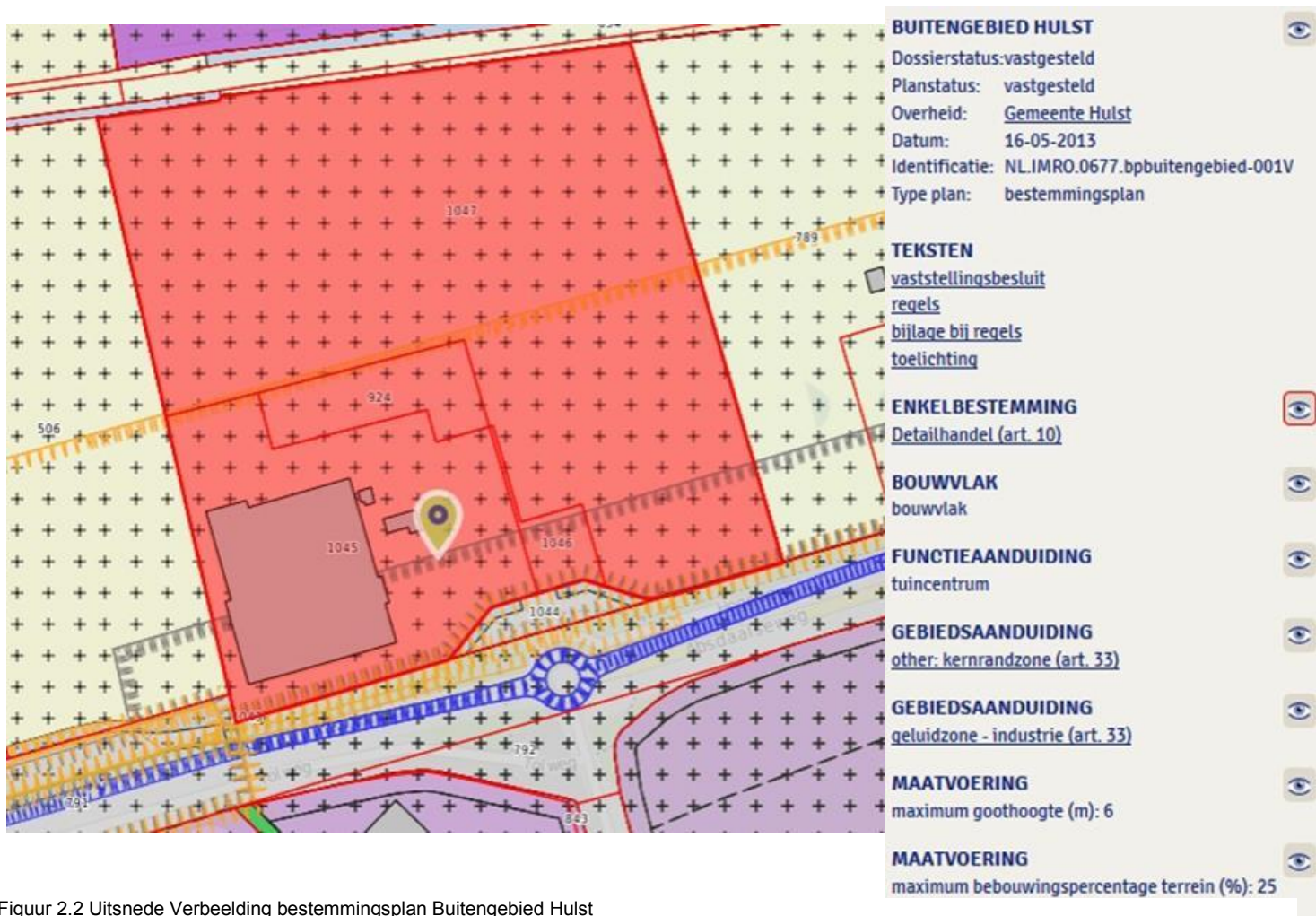
2.5 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is bestemmingsplan Buitengebied Hulst dat is vastgesteld op 16 mei 2013 het geldende bestemmingsplan. In dat bestemmingsplan is de locatie voorzien van een bouwvlak en heeft de locatie de bestemming 'Detailhandel' met de functieaanduiding 'Tuincentrum' (zie figuur 2.2). De op de verbeelding voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel;
- ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum', tevens een tuincentrum met detailhandel in aanvullend assortiment tot een maximum van 20% van de totale verkoopvloeroppervlakte;
- wonen in een bedrijfswoning binnen het bouwvlak met daaraan ondergeschikt een beroep aan huis met een maximale vloeroppervlakte van 25 m², met dien verstande dat de activiteiten in de woning worden uitgeoefend en de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;

met de daarbijbehorende:

- infrastructuurle voorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- groen- en speelvoorzieningen;
- tuinen en erven;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- kleinschalige natuurgerichte / dagrecreatieve voorzieningen.



Figuur 2.2 Uitsnede Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Hulst

2.6 Wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is een aantal wijzigingen opgenomen in dit bestemmingsplan. De bestemming wordt gewijzigd naar een bestemming 'Gemengd'. Conform het oude bestemmingsplan Buitengebied uit 1996 van de gemeente Hulst gold de bestemming 'Semi-agrarische doeleinden' met de subbestemming hoveniersbedrijf/tuincentrum. Nieuwe bestemmingsplannen moeten voldoen aan SVBP2012. De bestemming 'Semi-agrarische doeleinden' is niet als hoofdgroep van bestemmingen aangemerkt en mag daardoor niet meer gebruikt worden. Een hoveniersbedrijf valt onder de hoofdgroep 'Bedrijf', een kwekerij onder de hoofdgroep 'Agrarisch' en een tuincentrum onder de hoofdgroep 'Detailhandel'. Om die reden is gekozen om een gemengde bestemming op te nemen waarbinnen uitsluitend een hoveniersbedrijf, een kwekerij en een tuincentrum zijn toegestaan.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking. Deze maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

3.2 Plansystematiek

Bij het opstellen van de regeling voor onderhavig plan is voor wat betreft het plangebied zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende juridisch-planologische regime (bestemmingsplan Buitengebied). De naamgeving en opbouw van de bestemmingen, differentiaties en aanduidingen uit het geldende bestemmingsplan zijn aangepast overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.

Het plangebied heeft de bestemming 'Gemengd' gekregen. Binnen de gemengde bestemming zijn een hoveniersbedrijf en een tuincentrum toegestaan. Voor het tuincentrum geldt bovendien dat detailhandel met aanvullend assortiment is toegestaan, met dien verstande dat het gezamenlijk verkoopvloeroppervlak ten behoeve van het aanvullend assortiment niet meer dan 20% van het totale verkoopvloeroppervlak van het tuincentrum mag bedragen.

3.3 Opbouw van de bestemmingsregeling

3.3.1 Inleidende regels

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

3.3.2 Bestemmingen

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

Hieronder volgt per toegepaste enkelbestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. Tevens zijn daarbij bijbehorende functies zoals paden, groen, erven, etc. toegestaan.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden.

Afwijken van de bouwregels

Van bepaalde bouwregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen de gebruiksvormen weer, waarvan uit de doeleindenomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan.

Afwijken van de gebruiksregels

Van bepaalde gebruiksregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken.

Omgevingsvergunning

In een aantal bestemmingen is ook een bepaling opgenomen ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Door middel van deze bepaling wordt voorkomen dat door het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden of werken, geen bouwwerken zijnde, de belangen van de in het plangebied aanwezige waarden van het gebied worden aangetast.

Wijzigingsbevoegdheid

In het betreffende onderdeel kan een wijzigingsbevoegdheid binnen een bepaalde bestemming worden opgenomen.

3.3.3 Algemene regels

Antidubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen, onder andere bepalingen over ondergrondse (bouw)werken en overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemene gebruiksregeling met betrekking tot aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Deze zijn onder voorwaarden toegestaan, voor zover permanent wonen is toegestaan.

3.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat de titel van het plan.

3.4 Specifieke bestemmingsregels

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Gemengd

Gebruik

Voor het perceel dat in gebruik is als hoveniersbedrijf en tuincentrum is in zijn geheel de bestemming 'Gemengd' toegekend. Ter plaatse zijn een hoveniersbedrijf en een tuincentrum toegestaan. Voor het tuincentrum geldt bovendien dat detailhandel met aanvullend assortiment is toegestaan, met dien verstande dat het gezamenlijk verkoopvloeroppervlak ten behoeve van het aanvullend assortiment niet meer dan 20% van het totale verkoopvloeroppervlak van het tuincentrum mag bedragen.

Bouwen/Aanleggen

25% van het bestemmingsvlak en bouwvlak mag bebouwd worden met bedrijfsbebouwing. Het bouwvlak is in dit bestemmingsplan gelijk aan het bestemmingsvlak. De maximale goothoogte betreft 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter. Tenslotte mag een bedrijfswoning aanwezig zijn met een maximum bewoonbaar vloeroppervlak van 225m² en een maximum inhoud van 750 m³

3.5 Specifieke aanduidingsregels

Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. De gebiedsaanduidingen zijn gegroepeerd binnen zogeheten groepen van gebiedsaanduidingen.

In de regels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen met als doel de waarden te beschermen. Dit gebeurt enerzijds door aan de activiteiten die deze waarden kunnen schaden een omgevingsvergunning te koppelen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Anderzijds gelden beperkingen voor bepaalde ontwikkelingen (zoals vergroting van een bouwvlak) binnen deze gebieden.

De gebiedsaanduiding 'geluidzone industrie' die op de verbeelding is opgenomen gaat vergezeld van een daarop betrekking hebbende regeling in de planregels in artikel 6.

DEEL B – VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. In figuur 4.1 is een uitsnede van de kaart behorende bij de Nationale hoofdstructuur weergegeven. Daaruit blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de zone 'Kansrijk gebied windenergie op zee'. Daarnaast gelden de algemene belangen (verbetering van de milieukwaliteit en efficiënt gebruik van de ondergrond). Omdat sprake is van een bestaande ruimtelijke situatie, vindt in principe efficiënt gebruik van de ondergrond plaats (functie toevoeging aan bestaande functie en bebouwing). In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.



Figuur 4.1 Uitsnede Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Rijk en provincies zorgen voor het ruimtelijk mogelijk maken van de doorgroei van windenergie op land tot minimaal 6000 MW in 2020. Niet alle delen van Nederland zijn geschikt voor grootschalige winning van windenergie. Het Rijk heeft in de SVIR gebieden op land aangegeven die hiervoor kansrijk zijn op basis van de combinatie van landschappelijke en natuurlijke kenmerken, alsmede de gemiddelde windsnelheid. Binnen deze gebieden gaat het Rijk in samenwerking met de provincies locaties voor grootschalige windenergie aanwijzen. Hierbij worden ook de provinciale reserveringen voor windenergie betrokken. Deze gebieden zullen nader worden uitgewerkt in de Rijksstructuurvisie 'Windenergie op land'. Daarnaast zet het Rijk in op voldoende ruimte voor op termijn 6000 MW windenergie op zee. Locaties voor windparken op zee (territoriale zone en Nederlandse Economische Exclusieve Zone) zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan. In 2015 wordt bezien in hoeverre voor de langere termijn (na 2020) nieuw ruimtelijk beleid en infrastructuur nodig is voor de verdere uitbouw van nieuwe energiefuncties op de Noordzee.

Het nationaal belang wordt niet geschaad door de voorgenomen bestemmingsplanprocedure. Tenslotte gaat het om opnieuw vastleggen/borgen van de bestaande situatie.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Met het bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt, er zijn echter geen kaders opgenomen ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

Ladder duurzame verstedelijking

Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorziet voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de wettelijke verplichting tot het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder duurzame verstedelijking omvat de volgende stappen:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. 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;

3. 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.

Toepassing van de ladder bij de onderbouwing van het bestemmingsplan is verplicht bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een belangrijk uitgangspunt bij de uitwerking van de Ladder is dat het moet gaan om ruimtelijke effecten. Dit is nog eens onderstreept door de brief van de Minister van Infrastructuur en Milieu aan de Tweede Kamer van 9 januari 2014. Daarin wordt aangegeven dat het onderzoek naar de actuele regionale behoefte geen betrekking mag hebben op de economische behoefte, de marktvraag, of doelen van economische planning.

Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

In art. 1.1.1 Bro is de definiëring van de gebruikte begrippen opgenomen. De definitie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woninglocaties of andere stedelijke voorzieningen. In dat geval is sprake van een herbestemming van een bestaande situatie. In feite wordt de voorheen geldende situatie hersteld door deze bestemmingsplanwijziging. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is een afweging van de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018

Op 28 september 2012 is het omgevingsplan 2012-2018 van de provincie Zeeland vastgesteld. Daarin zijn de verschillende belangen beschreven en op kaart aangegeven. Conform de ruimtelijke functiekaart (kaart 19) is het plangebied aangeduid als Landelijk gebied.

Thema Voorzieningen

Omdat het plangebied in het bestemmingsplan Buitengebied bestemd is als detailhandel, is het thema Voorzieningen van toepassing voor dit bestemmingsplan. De doelstelling van dit thema is een goed voorzieningenniveau voor alle bewoners, toeristen en bedrijven, vanwege het grote belang voor de leefbaarheid en economie van Zeeland. Voorzieningen zijn betaalbaar, bereikbaar en divers.

Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling van functies en versterking van attractieve steden ziet de Provincie (binnenstedelijke) kernwinkelgebieden als primaire vestigingsplaats voor detailhandel. Kernwinkelgebieden vervullen een belangrijke economische functie voor bewoners en toeristen en verdienen bescherming. In kernen zonder kernwinkelgebied is ruimte voor lokale detailhandel en buiten bestaand bebouwd gebied zijn kleinschalige en aan het buitengebied gebonden vormen van detailhandel mogelijk.

Detailhandel in volumineuze of gevaarlijke goederen en detailhandel bedoeld voor laagfrequente, doelgerichte inkopen (zoals woon- en autobranche, doe-het-zelf, bruin- en witgoed, tuincentra) is toegestaan op de aan de (binnen)stadsrand gesitueerde PDV-locaties. Inzet is verdere concentratie alleen op de locaties Zierikzee Boerenweg, Poortvliet-Noord, Goes Marconigebied, Middelburg Mortiere, Terneuzen Kennedylaan en Hulst Morres toe te staan. Branches in de dagelijkse boodschappen en recreatief winkelen horen niet op PDVlocaties thuis.

Afweging

In de ruimtelijke functiekaart is het plangebied aangeduid als Landelijk gebied. Dit sluit geenszins aan op de detailhandelsbestemming die in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen. Detailhandel is voorbehouden in kernwinkelgebieden. De kernwinkelgebieden in de kern Hulst zijn de binnenstad en het Stationsplein. Het plangebied aan de Absdaalseweg is geen kernwinkelgebied.

Herziening

Op 11 maart 2016 heeft de provincie Zeeland een herziening van het omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Daaruit volgen geen wijzigingen voor het plangebied ten opzichte van het Omgevingsplan 2012-2018. De herziening is dan ook niet van invloed op de hierboven beschreven afweging.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Op 28 september 2012 is de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ) vastgesteld. In de VRPZ zijn regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen vastgelegd.

Detailhandelsvoorzieningen

In de VRPZ zijn regels opgenomen voor (nieuwe) detailhandelsvoorzieningen. In artikel 2.2 lid 8 is opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe detailhandelsvoorzieningen, daaronder mede verstaan de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, primair worden toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsvoorzieningen, met inbegrip van de uitbreiding van bestaande -voorzieningen, worden toegelaten wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden.

In artikel 2.2 lid 9 is opgenomen dat het achtste lid niet van toepassing is op de in bijlage 2 bij deze verordening genoemde categorieën. Geen van deze genoemde categorieën zijn van toepassing op het plangebied.

Behoud en versterking van het aanbod aan detailhandelsvoorzieningen alsmede bundeling en concentratie die bijdraagt aan de vitaliteit van binnensteden en dorpscentra worden als elementen van provinciaal belang aangemerkt. Het beleidsdoel is bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden. Met kernwinkelgebieden worden bedoeld de binnen de centra van kernen gelegen gebieden waarin detailhandelsvoorzieningen zijn geconcentreerd. Een bestemmingsplan dat geen bijdrage levert aan bundeling en concentratie is in beginsel strijdig met het beleidsdoel (behoudens in de bijlage benoemde uitzonderingen). Hierbij bestaat wel afwegingsruimte. Bijvoorbeeld een supermarkt die ruimtelijk (in verband met omvang en verkeersontsluiting) aantoonbaar niet inpasbaar is in het

kernwinkelgebied mag op enige afstand van het kernwinkelgebied, binnen de bebouwde kom worden toegestaan. Ook een bestaande winkel buiten het kernwinkelgebied kan enige ontwikkelingsruimte worden geboden. Hiervoor is wel een goede motivering nodig omdat een dergelijke situatie per definitie niet bijdraagt aan bundeling en concentratie in het kernwinkelgebied.

Afweging

Zoals reeds is overwogen zijn de binnenstad van Hulst en het Stationsplein de twee kernwinkelgebieden van Hulst. De vestiging van nieuwe detailhandelsvoorzieningen zijn buiten de kernwinkelgebieden niet toegestaan. Met dit bestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan de VRPZ door het niet meer toestaan van detailhandel in het plangebied. Uitzondering hierop vormt de detailhandel die gekoppeld is aan het tuincentrum. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een tuincentrum valt binnen de uitzonderingscategorieën zoals bedoeld in artikel 2.2 lid 9.

Structuurvisie Hulst

Op 15 mei 2012 is de structuurvisie van de gemeente hulst vastgesteld. Daarin zijn voor het grondgebied van de gemeente verschillende strategieën opgenomen. Voor het plangebied geldt de strategie "Behouden".

De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer liggen. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Binnen de te behouden gebieden is een drietal categorieën gebieden te onderscheiden. Het plangebied valt onder de categorie 'Groot-schalige polders'.

Groot-schalige polders

Het buitengebied van de gemeente bestaat voor een groot deel uit agrarisch gebied. De agrarische sector in het groot-schalige poldergebied functioneert goed. Grote ruimtelijke ingrepen worden de komende jaren niet verwacht. Voor zover ontwikkelingen plaatsvinden in het groot-schalige polderland-schap, die niet zijn gericht op de agrarische functie (bijvoorbeeld door de toevoeging van onderge-schikte nieuwe economische dragers) geldt dat deze ontwikkelingen de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg mogen staan. Recent zijn ook de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in het buitenge-bied geïnventariseerd. Beleid daarbij is om bij cultuurhistorische gebouwen ruimere hergebruikmoge-lijkheden toe te staan en sloop te ontmoedigen. Dit beleid past in de strategie behouden.

Afweging

Voorliggend bestemmingsplan betreft geen groot-schalige ontwikkeling, maar een beperking van de bestaande gebruiksmogelijkheden op basis van het bestaande gebruik. Met dit plan wordt het voor-heen geldende planologisch regime voor deze locatie hersteld. Hierdoor wordt het risico op onge-wenste effecten op het groot-schalige poldergebied en de agrarische sector voorkomen. Bovendien

sluit het huidige bestemmingsplan Buitengebied met de detailhandelsbestemming die alle vormen van detailhandel toestaat, niet aan op de strategie van 'Behoud'.

Retailvisie gemeente Hulst

Op 1 augustus 2013 is de retailvisie van de gemeente Hulst in werking getreden. In deze visie is opgenomen hoe de gemeente Hulst de retail verder wil laten ontwikkelen in de kern Hulst.

In de kern Hulst zijn er verschillende initiatieven om het detailhandelsaanbod uit te breiden. Voor de duurzame vitaliteit van de kern Hulst als geheel is het van belang een integraal afwegingskader te hebben. In deze notitie is het afwegingskader verwoord. Op hoofdlijnen wordt het ontwikkelingsperspectief voor verschillende locaties geschetst. Vervolgens zijn de bekende initiatieven op basis van dit perspectief beoordeeld.

Winkelaanbod hoofdzakelijk in het centrum

Het winkelaanbod in de gemeente Hulst is met ruim 74.000 m² VVO omvangrijk, zeker gezien het inwonertal van circa 27.372 inwoners¹. Het merendeel van het winkelaanbod (circa tweederde) bevindt zich in het centrum van de kern Hulst met ruim 10.500 inwoners (inclusief Absdale).

Het centrum bestaat in hoofdlijnen uit de Binnenstad en de Buitenstad met daarbinnen het Stationsplein en Morres Wonen als belangrijke winkelconcentraties. Het Stationsplein bestaat uit de BACK-locatie (Boerenbond, Aldi, C1000 (tegenwoordig Jumbo) en Karwei) en winkelcentrum Stationsplein. De bezoeker ervaart dit als één gebied. Daarnaast is er nog wat (verspreide) bewinkeling in de Buitenstad aan de Absdaalseweg, de Zoetevaart, het Scharnier en de Stationsweg.

De deelgebieden hebben ieder een eigen karakter. De nadruk ligt in de Binnenstad op winkelen in een historische ambiance, op het Stationsplein op doelgericht boodschappen en laagfrequente aankopen doen. Ook Morres Wonen richt zich op het laagfrequent aankopen doen door de consument, binnen een thematisch concept (wonen).

Verspreide bewinkeling aan de Absdaalseweg

Aan de oostzijde van de Absdaalseweg (de zijde die het dichtst bij de binnenstad ligt) bevinden zich een aantal wat grotere winkels in verschillende branches. Deze zaken, zoals Tapijtwereld Hulst, Zaman Sport en Brugman Keukens (inmiddels verplaatst), functioneren solitair en richten zich vooral op de consument die laagfrequente aankopen wil doen.

Verdere ontwikkeling van de winkelfunctie aan de Absdaalseweg en Zoetevaart wordt niet nagestreefd. Winkels zijn verplaatsingskandidaten. Voor de Zoetevaart wordt sanering van de winkelfunctie en invulling met woningen nagestreefd. In het gebied Industrieweg / westelijke deel Absdaalseweg ligt de nadruk niet op winkelen. Ook deze winkels zijn verplaatsingskandidaten. Een mogelijk alternatieve invulling vormen bedrijvigheid of kantoren die qua uitstraling de entreefunctie van dit gebied versterken.

Afweging

Het plangebied is gelegen buiten de ruimtelijk-functionele structuur die in de Retailvisie wordt beschreven. Het is dan ook nooit de bedoeling geweest om in het plangebied een grootschalige detail-

¹ Per 1 januari 2016

handelsontwikkeling mogelijk te maken en het ligt dan ook voor de hand om deze ongewenste (bezien vanuit de ruimtelijk-economische visie van de gemeente) ontwikkelingsmogelijkheid te verwijderen en de oorspronkelijke planologische situatie te herstellen.

Ondanks dat de Retailvisie in 2013 in werking is getreden, is de visie in 2005 opgesteld. De visie is inmiddels gedateerd en daarom werkt de gemeente aan het opstellen van een nieuwe Retailvisie. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat dit niks afdoet aan hetgeen hiervoor is gesteld. In het plangebied is verdere ontwikkeling van retail niet gewenst.

Beleidsnotitie supermarktstructuur

In 2006 is door de toenmalige raad van de gemeente Hulst een Beleidsnotitie m.b.t. de supermarktstructuur vastgesteld. De aanleiding daarvoor was destijds dat er binnen deze sector verschillende wensen tot verplaatsing en uitbreiding leefden. Uitgangspunten bij de vaststelling van dit beleid zijn met name geweest:

- het handhaven en zo mogelijk bevorderen van de regionale verzorgingsfunctie van het centrum van Hulst door het voeren van een concentratiebeleid aan het Stationsplein;
- het waarborgen van een verantwoord supermarktaanbod in de daarvoor in aanmerking komende kernen en wijken en het in verband daarmee begrenzen van de maximumoppervlakte van een supermarkt op 1.500 m² wvo.;
- het handhaven van de mogelijkheid voor vestiging van een supermarkt in de binnenstad tot een oppervlakte van 750 m² wvo;
- het bieden van een acceptabel marktperspectief voor de supermarktaanbieders.

In 2012 heeft er een evaluatie van de Beleidsnotitie plaatsgevonden. Op 21 maart 2013 heeft de gemeenteraad de Evaluatie Beleidsnotitie supermarktstructuur en beleidslijnen m.b.t. het supermarktaanbod (2013) vastgesteld. De nieuwe uitgangspunten zijn:

- *Wijksupermarkten en supermarkten in de kleinere kernen St. Jansteen en Vogelwaard*
Handhaving van de in het huidige beleid vastgelegde uitbreiding naar 750 m², met een verruiming met 15 % indien dit noodzakelijk is voor de continuïteit van de onderneming en een doelmatige bedrijfsvoering c.q. om tot een perspectiefvoller aanbod op een andere locatie in de wijk of kern te komen. Dit met name ook met het oog op de leefbaarheid van een kern of wijk.
- *Supermarktaanbod in de binnenstad*
Handhaving van de vestigingsmogelijkheid van een supermarkt in de binnenstad van 750 m². Dit mede met het oog op het versterken van de bezoekmotieven aan de binnenstad en het plan de Nieuwe Bierkaai in het bijzonder en de uitstraling daarvan naar de omliggende (winkel)voorzieningen, alsmede de versterking van de leefbaarheid in de binnenstad.
- *Overig supermarktaanbod*
Behoudens voorzover in vigerende bestemmingsplannen is vastgelegd: aan verdere uitbreiding van het supermarktaanbod in principe geen medewerking verlenen en vasthouden aan een maatvoering van maximaal 1.500 m² wvo voor supermarkten. Deze Beleidslijn kan zoals hiervoor gesteld eventueel o.a. worden herzien bij een verdere doorontwikkeling van Morres en realisering

van plan Perkpolder en de daaraan gekoppelde combinatiebezoeken c.q. bij anderszins gewijzigde marktomstandigheden.

Ten tijde van de vaststelling van de evaluatie uit 2013 gold voor het plangebied nog het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 4H (22 april 2010). De vestiging van detailhandel (supermarkten) in het plangebied was destijds niet toegestaan. Omdat aan verdere uitbreiding van het supermarktaanbod in principe geen medewerking wordt verleend, kan gesteld worden dat de uitgangspunten uit de evaluatie niet op een correcte wijze zijn verankerd in het bestemmingsplan Buitengebied dat op 16 mei 2013 is vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld.

5. PROGRAMMATISCHE ASPECTEN

5.1 Verkeer en parkeren

Het plan heeft als doel om voor de huidige feitelijke situatie het voorheen geldende juridisch kader opnieuw te borgen in het bestemmingsplan. Daardoor is het effect van het hoveniersbedrijf en het tuincentrum gelijk als in de huidige situatie met betrekking tot verkeer en parkeren. Mocht het noodzakelijk zijn om het aantal parkeerplaatsen uit te breiden dan is dat op het eigen terrein mogelijk. De ontsluiting blijft eveneens ongewijzigd. In de regels is gewaarborgd dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is vereist.

6. MILIEUASPECTEN

6.1 M.e.r. beoordeling

Conform het Besluit milieueffectrapportage dient een MER-beoordeling te worden uitgevoerd voor activiteiten die onder bijlage D van dit besluit worden genoemd. Bij deze activiteiten kan namelijk sprake zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Het bevoegd gezag dient dit te beoordelen. Conform de Wet milieubeheer dient het bedrijf deze vraag om beoordeling schriftelijk te melden aan het bevoegd gezag.

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit MER) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het besluit is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een MER-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

Een MER-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Deze activiteiten zijn verwerkt in onderdeel C van het Besluit MER. Voor deze activiteiten geldt een MER-plicht. Een milieueffectenrapport dient te worden opgesteld.

Een MER-beoordeling dient te worden uitgevoerd voor activiteiten die procedure onder bijlage D van het Besluit MER worden genoemd én indien de drempelwaarde wordt overschreden. Aan de hand van de MER-beoordeling wordt bepaald of bij de betreffende activiteiten uit onderdeel D sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In de bijlage, behorende bij het besluit m.e.r. is onder d (D 11.2 en D 11.3) aangegeven dat een plan-MER (of milieueffectrapportage) noodzakelijk is, wanneer een plan in de ontwikkeling van 100 hectare aan stedelijke ontwikkeling (waaronder winkelcentra) en 75 hectare bedrijventerrein of meer voorziet. In dit geval is sprake van een ongewijzigde oppervlakte aan gebruik als hoveniersbedrijf en tuincentrum en een beperking aan gebruiksmogelijkheden voor detailhandel van toepassing. De situatie blijft daardoor ongewijzigd dan wel neemt af. Daardoor is een milieueffectrapportage niet noodzakelijk.

6.2 Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ruimtelijke plannen is het van belang rekening te houden met het effect ervan op de luchtkwaliteit. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Aannemelijk gemaakt moet worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Op basis van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) kan worden beoordeeld of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze plannen hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Plannen met een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde worden als NIBM beschouwd. Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ is dit het geval bij een toename van maximaal 1,2 µg/m³.

Daarnaast zijn in de Regeling NIBM projecten (met een maximale omvang) opgenomen die zonder meer als NIBM kunnen worden beschouwd. Projecten die de vastgestelde maximale omvang niet overschrijden dragen per definitie niet in betekenende mate bij. Dit hoeft niet te worden aangetoond met berekeningen en er hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Om te bepalen of kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit kan gebruik gemaakt worden van de NIBM-tool. Hiermee kan bepaald worden of het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Wijzigingen

Met het bestemmingsplan worden de gebruiksmogelijkheden beperkt waardoor enkel de huidige feitelijk aanwezige en vergunde situatie gehandhaafd kan worden. Het huidige effect blijft daardoor instant. Er kan daarom geconcludeerd worden dat geen sprake is van een toename van mogelijke effecten op de kwaliteit van de lucht.

Conclusies

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

6.3 Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het project een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen de wettelijke geluidszone van een weg of spoorweg. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Beoordeling en conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie of ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Het aspect akoestiek is niet van belang voor deze ontwikkeling.

6.4 Geurhinder

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten. In dit geval is geen sprake van de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten. De huidige situatie wordt opnieuw vastgelegd met een beperking aan retailmogelijkheden. Omdat geen sprake is van nieuwe geurgevoelige objecten en aangezien er geen veehouderijen in de omgeving zijn gelegen kan geconcludeerd worden dat het aspect geurhinder niet relevant is voor onderliggend plan.

6.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

Productie en bijvoorbeeld vervoer van gevaarlijke stoffen leggen beperkingen op aan de directe omgeving en dus de ruimtelijke ontwikkeling. Zo zijn tussen bijvoorbeeld LPG-tankstations en woningen veiligheidsafstanden nodig. Om de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk benutten, is het noodzakelijk het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid goed af te stemmen.

In het beleid wordt onderscheid gemaakt in twee normeringen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}). Dat betekent dat een omwonende van bijvoorbeeld een gevaarlijke fabriek maximaal maar eens per 1 miljoen jaar mag overlijden door een ongeluk in die fabriek. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk.

Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Veranderingen boven of onder deze waarde moeten worden verantwoord. Hierbij kan aandacht worden besteed aan de veiligheid van de risicovolle situatie, de gevolgen voor de omgeving, de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden.

Risicobronnen

Mogelijke risicobronnen waarbij in ruimtelijke besluitvorming rekening moet worden gehouden zijn:

- transport van gevaarlijke stoffen (per spoor, weg, water, buisleidingen);
- bedrijvigheid (inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

Uit de risicoatlas van de provincie Zeeland (zie figuur 6.1) blijkt dat er op ruim 230 meter afstand een risicovolle transportroute (gasleiding) is gelegen. Het gaat in dit geval om een buisleiding waar gas wordt getransporteerd (transportroute ID: 69097 en 69100).



Figuur 6.1 Uitsnede risicoatlas provincie Zeeland

De afstand tot aan de buisleiding is voldoende groot. De ligging van de leiding ten opzichte van het plangebied zorgt niet voor een belemmering van dit bestemmingsplan. Tenslotte worden de retailmogelijkheden beperkt waardoor geen sprake is de aanwezigheid van meer mensen ten opzichte van de huidige situatie.

Het aspect externe veiligheid is daarmee geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

6.6 Bodem

In een bestemmingsplan dient inzichtelijk te worden gemaakt of de bodem geschikt is voor de toe te kennen bestemmingen. Daarom dient inzicht te worden gegeven in de bodemkwaliteit van locaties voor gronden die in een bestemmingsplan een nieuwe (gevoeligere) bestemming krijgen. In principe blijft de situatie onveranderd/ er wordt geen gevoeligere functie mogelijk gemaakt. De kwaliteit van de

bodem is voor deze procedure dan ook niet relevant. In het kader van dit bestemmingsplan is een bodemonderzoek dan ook niet noodzakelijk.

6.7 Bedrijven en milieuzonering

In maart 2009 is de nieuwe uitgave van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) verschenen. In deze publicatie is een lijst opgenomen met richtafstanden voor een scala aan milieubelastende activiteiten ten opzichte van een rustige woonwijk. Voorts geeft de handreiking aan waar gemeenten maatwerk en flexibiliteit kunnen toepassen bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

In dit geval is sprake van het opnieuw vastleggen van een hoveniersbedrijf met tuincentrum. De flexibiliteit omtrent retailmogelijkheden wordt beperkt. De huidige situatie blijft daardoor onveranderd, waardoor geen nieuwe belemmering kan ontstaan, niet voor omliggende bedrijven en niet voor het plangebied zelf. Het aspect bedrijven- en milieuzonering is dan ook niet relevant voor deze ontwikkeling.

7. WAARDEN

7.1 Archeologische waarden

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld.

Het bestemmingsplan maakt niet meer bouwmogelijkheden mogelijk dan het vorige planologische regime. Desondanks dient op grond van artikel 3.1.6 Bro de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving te bevatten van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden.

De gemeenteraad van Hulst heeft op 30 juni 2011 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. Conform dit archeologiebeleid heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde gekregen. Voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt voor te roeren grond onder de 40 cm onder maaiveld een vrijstelling van een oppervlakte tot 250m².

Op dit moment heeft gemeente Hulst een herziening van het archeologiebeleid in voorbereiding. Op grond van dit nieuwe beleid geldt voor het plangebied ook een hoge verwachtingswaarde. Voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt voor te roeren grond onder de 40cm onder maaiveld een vrijstelling van een oppervlakte tot 500m².

In de regels van het bestemmingsplan wordt geanticipeerd op het in voorbereiding zijnde archeologiebeleid. Wat betekent dat voor het plangebied een dubbelbestemming wordt opgenomen voor archeologie met de genoemde nieuwe vrijstelling.

7.2 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

De provincie en de gemeente willen sturen op een kwalitatieve opwaardering van het buitengebied. In het beleid is daarom opgenomen dat bij elke ontwikkeling sprake moet zijn van een kwalitatieve impuls in de omgeving. In dit geval vindt er geen ruimtelijke verandering plaats, enkel de bestaande situatie wordt opnieuw vastgelegd. Hierdoor is geen sprake van een ruimtelijke impact, anders dan in de huidige situatie. Omdat de huidige situatie met betrekking tot de hoveniersactiviteiten en de tuincentrumactiviteiten reeds als acceptabel zijn beschouwd is geen sprake van een extra effect op landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Om die reden is een landschappelijke inpassing niet noodzakelijk. Het aspect landschappelijke en cultuurhistorische waarden zorgt niet voor een belemmering van dit bestemmingsplan.

7.3 Natuur

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het omgevingsplan is vastgelegd.

Voor elk plan waarmee een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt dient inzicht te worden gegeven op de effecten die het kan hebben op ecologische waarden. In dit geval vindt er geen ruimtelijke verandering plaats, enkel de bestaande situatie wordt opnieuw vastgelegd. Hierdoor is geen sprake van een ruimtelijke impact, anders dan in de huidige situatie. Omdat de huidige situatie met betrekking tot de hoveniersactiviteiten en de tuincentrumactiviteiten reeds als acceptabel zijn beschouwd is geen sprake van een extra effect op ecologische waarden. Het aspect natuur zorgt dan ook niet voor een belemmering van dit bestemmingsplan.

7.4 Waterparagraaf

Wanneer sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarmee effecten op de waterhuishouding zijn te verwachten dient inzichtelijk te worden gemaakt wat deze effecten zijn en of maatregelen noodzakelijk zijn. In de meeste gevallen gaat het dan om de toevoeging van verhard terrein. In dit geval worden geen nieuwe verhardingen toegestaan, anders dan in de huidige situatie reeds het geval is. Er zijn dan ook geen effecten te verwachten op de waterhuishoudkundige situatie. Het aspect water zorgt niet voor een belemmering van dit bestemmingsplan.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan op te stellen voor ieder bouwplan. De uitzonderingen op artikel 6.12 lid 1 Wro zijn vermeld in artikel 6.12 lid 2 Wro en in artikel 6.2.1.a Bro. In dit geval is geen sprake van een bouwplan waarvoor een exploitatieplan verplicht is, maar betreft het een nieuw besluit van de gemeente Hulst op basis van een eerder vastgesteld bestemmingsplan. De kosten komen daardoor voor rekening van de gemeente (herstelbesluit).

Een bestemmingsplan dient, gelet op artikel 3.1.6, eerste lid, onder f. Bro, inzicht te bieden in de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij kunnen eventueel te betalen tegemoetkomingen in planschade een rol spelen.

Het wijzigen van het bestemmingsplan zodanig dat alleen nog een hoveniersbedrijf, een kwekerij en een tuincentrum is toegestaan, betekent dat de gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Daaruit kan planschade voortvloeien. Ten Have Advies v.o.f. heeft een risicoanalyse planschade opgesteld d.d. 9 juni 2017. Uit het advies blijkt dat de voorgenomen planologische wijziging tot planschade kan leiden. De geschatte waardedaling als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan met een gemengde bestemming voor tuincentrum met ondergeschikte detailhandel, hoveniersbedrijf en kwekerij beloopt een bedrag van € 1.235.000,-. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van dit bestemmingsplan daarom mede besloten de geïndiceerde schade op te nemen in de paragraaf Weerstandsvermogen en Risicobeheersing van de programmabegroting 2018. De Risicoanalyse planschade, ten Have Advies v.o.f. d.d. 9 juni 2017, is als bijlage 1 aan de toelichting aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

9. OVERLEG EN INSpraak

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.1 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

De gemeente heeft besloten om het plan niet ter inzage te leggen als voorontwerp-bestemmingsplan, maar direct als ontwerpbestemmingsplan.

9.2 Overleg

Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Omdat er geen nieuwe functies ten opzichte van het oude planologische regime en de bestaande situatie mogelijk worden gemaakt en geen extra bebouwing wordt toegestaan, is met de provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen afgestemd dat vooroverleg voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

9.3 Vaststellingsprocedure

Onderliggend ontwerpbestemmingsplan heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 16 maart tot en met 26 april 2017 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend. Op basis van ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan op 13 juli 2017 gewijzigd vastgesteld. Het overzicht met ambtshalve wijzigingen is als bijlage 2 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Risicoanalyse planschade

Ten Have Advies v.o.f.

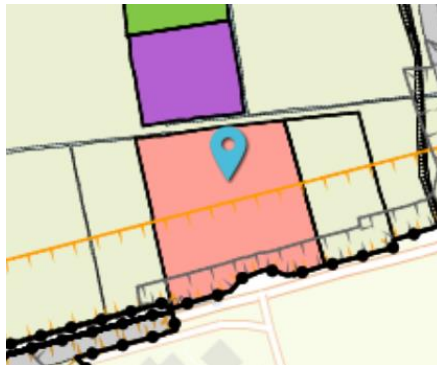
Onteigening, planschade, nadeelcompensatie, erfpacht en taxaties o.g.



Postbus 110
2040 AC Zandvoort
Tel 023 – 524 6331
KvK Amsterdam 58887989
Tenhave@tenhaveadvies.nl
www.tenhaveadvies.nl

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot eventuele planschade door de planologische beperking van de bestemming detailhandel voor het perceel Absdaalseweg 70 te Hulst.



9 juni 2017

2017-751

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	1
SAMENVATTING	2
1. INLEIDING	1
1.1 Opdracht	1
1.2 Adviseur	1
1.3 Doel opdracht	1
1.4 Overgelegde stukken	2
1.5 Procedure	2
2. LOCATIE ABSDAALSEWEG 70 EN OMGEVING.....	3
2.1 Globale omschrijving locatie Absdaalseweg 70 en omgeving	3
2.2 Kadastrale uittreksels.....	4
2.3 Huidig gebruik betrokken onroerende zaak.....	4
2.4 De (beoogde) wijziging van de gebruiksmogelijkheden.....	4
3. PLANOLOGIE	4
3.1 Toekomstige planologie.....	4
3.2 Vigerend bestemmingsplan: bestemmingsplan Buitengebied Hulst	5
3.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied Hulst: inwerkingtreding	5
3.2.2 Bestemmingsplan Buitengebied Hulst: bestemming Detailhandel	6
3.3 ‘Oud’ bestemmingsplan: bestemmingsplan Buitengebied 1996	6
4. BEOORDELING PLANSCHADE DOOR WIJZIGING PLANOLOGISCH REGIME	7
4.1 Uitgangspunt risicoanalyse planschade	7
4.2 Grondslag planologische vergelijking	8
4.2.1 Maximale planologische invulling.....	8
4.2.2 Directe planschade.....	8
5. BEOORDELING PLANSCHADE.....	8
5.1 Algemene uitgangspunten bij beoordeling planschade.....	8
5.2 Peildatum.....	9
5.3 Planologische vergelijking.....	9
5.4 Is sprake van een planologisch nadeliger situatie?	9
5.5 Indicatieve raming planschade door in procedure te brengen bestemmingsplan	10
5.6 Voorzienbaarheid en schadebeperkend handelen (art. 6.3 Wro)	11
5.6.1 Jurisprudentie actieve risicoaanvaarding (voorzienbaarheid) ten tijde van aankoopdatum	11
5.6.2 Beoordeling voorzienbaarheid Seghers-Schout B.V.	12
5.6.2.1 Jurisprudentie voorzienbaarheid	13
5.7 Anderszins verzekerde schade	14

5.8	Normaal maatschappelijk risico.....	15
6.	RECAPITULATIE.....	15
7.	BIJLAGEN.....	15
7.1	TOEGEPASTE REKENMODELLEN INDICATIEVE SCHADERAMING (ARCADIS).....	16

SAMENVATTING

Wijziging bestemming Gemengd in nieuw bestemmingsplan

De waardedaling door een nieuw in procedure te brengen bestemmingsplan met een bestemming Gemengd voor tuincentrum met ondergeschikte detailhandel, hoveniers-
bedrijf en kwekerij beloopt een bedrag van (€ 4.555.000,-- minus € 3.320.000,--)

€ 1.235.000,--

1. Inleiding

1.1 Opdracht

De heer P.M. Verstraeten, juridisch beleidsmedewerker afdeling Wonen en Werken van de gemeente Hulst, heeft per e-mail van 20 april 2016 aan Ten Have Advies v.o.f. opdracht verleend een risicoanalyse planschade op te stellen in verband met het mogelijk planologisch beperken van de reikwijdte van de bestemming detailhandel, in die zin dat de gebruiksmogelijkheden voor detailhandel op het perceel Absdaalseweg 70 te Hulst worden beperkt tot uitsluitend een tuincentrum.

1.2 Adviseur

Mr. T. ten Have RT, verbonden aan Ten Have Advies v.o.f., onteigening, planschade, nadeelcompensatie, erfpacht en taxaties o.g. te Bentveld (postadres: Postbus 110, 2040 AC Zandvoort) en ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, met registratienummer RT269395639 en

Mr. ing. J.J. Thoonen, als senior jurist werkzaam bij Ten Have Advies v.o.f., onteigening, planschade, nadeelcompensatie, erfpacht en taxaties o.g. te Bentveld.

Voor de rekentechniek, met inbegrip van de berekening van de herontwikkelingwaarde van de betrokken onroerende zaak bij maximale planologische invulling, heeft de adviseur zich doen bijstaan door de heer ir. C.P. Fokkinga, als senior planeconoom werkzaam bij ARCADIS Nederland BV.

1.3 Doel opdracht

Deze risicoanalyse planschade heeft betrekking op de wijziging van de gebruiksmogelijkheden door het beperken van de gebruiksmogelijkheden voor detailhandel op het perceel Absdaalseweg 70 tot uitsluitend tuincentrum.¹ Deze analyse baseren wij op de stukken en informatie als genoemd in paragraaf 1.4 van het advies.

In het kader van deze risicoanalyse planschade is de volgende vraagstelling aan ons voorgelegd:

Wat is de waardevermindering van het perceel wanneer in de toekomst de huidige gebruiksmogelijkheden (deels) worden beperkt.

Op 3 november respectievelijk 8 november 2016 heeft de heer P.M. Verstraeten enkele aanvullende vragen respectievelijk aandachtspunten aan Ten Have voor advies voorgelegd. Op 22 februari 2017, 20 april 2017 en 22 mei 2017 heeft de heer Verstraeten voornoemd nog verzocht om enkele punten nader uit te werken.

¹ Blijkens www.ruimtelijkeplannen.nl is op 16 maart 2017 het ontwerpbestemmingsplan Absdaalseweg 70, Hulst ter inzage gelegd. In dit ontwerpbestemmingsplan is voor het perceel Absdaalseweg 70 de bestemming Gemengd opgenomen. Ingevolge artikel 3.1 zijn de voor Gemengd aangewezen gronden bestemd voor hoveniersbedrijf en een tuincentrum, waarbij detailhandel in aanvullend assortiment tot een maximum van 20% van de totale verkoopvloeroppervlakte van het tuincentrum toegestaan is. Van de zijde van de gemeente is meegedeeld dat de planregels worden aangepast in die zin dat tevens een kwekerij zal worden toegestaan.

1.4 Overgelegde stukken

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende documenten via internet:

1. Bestemmingsplan Buitengebied Hulst (www.ruimtelijkeplannen.nl).
2. Ontwerpbestemmingsplan Absdaalseweg 70 (www.ruimtelijkeplannen.nl).
3. Bekendmaking van 15 april 2015 inzake voorbereidingsbesluit percelen Absdaalseweg te Hulst, kadastraal bekend gemeente Hulst, sectie N, nummers 924, 1045, 1046 en 1047 van 14 april 2016 (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2016-46732.html>).
4. Voorbereidingsbesluiten Absdaalseweg te Hulst van 11 juni 2015 en 14 juli 2015 (www.ruimtelijkeplannen.nl).
5. Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van 16 maart 2006 inzake aanvragen om omgevingsvergunningen voor de bouw van panden met commerciële ruimtes op het perceel Absdaalseweg 68a, b en c te Hulst (201505027/1/A1, ECLI:NL:RVS:2016:682).²
6. Kadastrale uittreksels van 25 mei 2016 van de percelen N 924, 1045, 1046 en 1047 via <https://kadaster-on-line>.
7. Referentieprijzen, ontleend aan Regionale marktontwikkelingen Bedrijfsruimtemarkt Zuidwest-Nederland van FGH Bank (juni 2015) en Regionale marktontwikkelingen Winkelmarkt Zuidwest-Nederland van FGH Bank (juni 2015).³
8. Gebouwde omgeving via Bagviewer.kadaster.nl.
9. Luchtfoto's via GoogleMaps en BingMaps.

Opmerking: Deze risicoanalyse planschade heeft uitsluitend betrekking op de wijziging van de gebruiks-mogelijkheden door het beperken van de reikwijdte van de detailhandelsbestemming zoals hierna in paragraaf 2.4 beschreven. Dit betekent dat wij uitsluitend hebben gezien of de wijziging van de detailhandelsbestemming die detailhandel in algemene zin toestaat in een bestemming Gemengd die het betrokken perceel bestemt voor een tuincentrum waarbij detailhandel in aanvullend assortiment tot een maximum van 20% van de totale verkoopvloeroppervlakte van het tuincentrum toegestaan is, hoveniersbedrijf en kwekerij.

Wij hebben derhalve niet onderzocht of het blijkens www.ruimtelijkeplannen.nl op 16 maart 2017 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Absdaalseweg 70, Hulst op andere punten dan het toegelaten gebruik (detailhandel → tuincentrum met aanvullende detailhandel, hoveniersbedrijf en kwekerij) afwijkt van het thans vigerende bestemmingsplan.

1.5 Procedure

Op 23 mei 2016 hebben wij de situatie ter plaatse van de betrokken percelen en de directe omgeving daarvan bezichtigd. De bezichtiging betreft een visuele waarneming vanaf de openbare weg. Wij hebben niet gesproken met eventuele belanghebbenden in de zin van artikel 6.1 Wro.

² Tegen de van rechtswege verleende omgevingsvergunningen lopen nog beroepsprocedures.

³ Meer recente gegevens met een vergelijkbaar detailniveau zijn niet beschikbaar.

Aansluitend aan de plaatselijke bezichting is op het gemeentehuis de voorliggende kwestie toegelicht door de heer P.M. Verstraeten voornoemd, de heer A. van Steveninck, manager ruimtelijke ontwikkeling en de heer K.P.A. Schelfhout, beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling.

Op 14 april 2017 hebben wij het advies risicoanalyse planschade Absdaalseweg 70, gemeente Hulst (digitale versie) toegezonden aan de gemeente Hulst ter attentie van de heer P.M. Verstraeten.

Per e-mails van 20 april en 22 mei 2017 heeft de heer Verstraeten gereageerd op het conceptadvies.

2. Locatie Absdaalseweg 70 en omgeving

2.1 Globale omschrijving locatie Absdaalseweg 70 en omgeving

De Locatie is gelegen aan de Absdaalseweg (N258). Ten zuiden van de Absdaalseweg bevindt zich een bedrijventerrein. Ten noorden van de Locatie is eveneens een bedrijf gevestigd. Ten westen van de Locatie is de agrarische bedrijfswoning c.a. Absdaalseweg 68 gelegen. Voor het overige wordt de Locatie omringd door agrarische gronden.

De Locatie betreft een perceel van 71.780 m² aan de Absdaalseweg te Hulst, kadastraal bekend Hulst, sectie N, nrs. 924, 1045, 1046 en 1047. Op het perceel is een bestaande opstal (tuincentrum) van 6.129 m² bebouwd oppervlak aanwezig en een daarbij behorende (dienst)woning en bijbehorende (parkeer)voorzieningen.

Voor de situering van het perceel Absdaalseweg 70 verwijzen wij korthedshalve naar onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Hulst op ondergrond luchtfoto⁴.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Hulst.

De gronden die op de uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Hulst in roze kleur zijn aangegeven (= bestemming Detailhandel) betreffen de kadastrale percelen sectie N, nummers 924, 1045, 1046 en 1047. Het perceel N 1045 is plaatselijk bekend als Absdaalseweg 70 en 70a.

⁴ Bron: www.google.nl/maps.

Genoemde kadastrale percelen duiden wij hierna aan als de Locatie.

N 924	3.245 m ²
N 1045	18.285 m ²
N 1046	1.235 m ²
N 1047	49.015 m ²

2.2 Kadastrale uittreksels

De kadastrale uittreksels van 25 mei 2016 vermelden Seghers-Schout B.V. als gerechtigde tot de eigendom van de percelen N 924, 1045, 1046 en 1047.

- De kadastrale uittreksels betreffende N 924 en 1045 vermelden als brondocument:
Recht ontleend aan: HYP4 55848/112 d.d. 1-12-2008
- De kadastrale uittreksels betreffende N 1046 en 1047 vermelden als brondocument:
Recht ontleend aan: HYP4 60077/168 d.d. 17-6-2011

Uit de kadastrale uittreksels blijkt niet van koopovereenkomsten.

2.3 Huidig gebruik betrokken onroerende zaak

De Locatie is thans deels in gebruik voor tuincentrum Life & Garden Hulst, een (dienst)woning, parkeer-gelegenheid en agrarisch.

Ten tijde van de plaatselijke bezichtiging op 23 mei 2016 werd het grondareaal dat niet voor het tuincentrum met (dienst)woning en bijbehorende (parkeer)voorzieningen in gebruik is, grotendeels gebruikt voor de teelt van naaldbomen (kerstbomen).

2.4 De (beoogde) wijziging van de gebruiksmogelijkheden

De raad van de gemeente Hulst overweegt de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor de Locatie met beperktere (gebruiks)mogelijkheden voor de Locatie. Blijkens www.ruimtelijkeplannen.nl is op 16 maart 2017 het ontwerpbestemmingsplan Absdaalseweg 70, Hulst ter inzage gelegd. In dit ontwerpbestemmingsplan is aan het perceel Absdaalseweg 70 de bestemming Gemengd toekend, voor welke bestemming de planregels bepalen dat een tuincentrum, met detailhandel in aanvullend assortiment tot een maximum van 20% van de totale verkoopvloeroppervlakte van het tuincentrum, alsmede een hoveniersbedrijf is toegestaan. Blijkens de reactie op ons conceptadvies is de gemeente voornemens tevens een kwekerij toe te staan.

Aan Ten Have is de vraag voorgelegd wat de planschadegevolgen zijn voor de Locatie van een bestemmingsplan met de genoemde bestemming Gemengd (inclusief het gebruik voor kwekerij).

3. Planologie

3.1 Toekomstige planologie

De raad van de gemeente Hulst overweegt om voor de Locatie een nieuw bestemmingsplan vast te stellen met beperktere planologische (gebruiks)mogelijkheden voor de Locatie. Blijkens www.ruimtelijkeplannen.nl

is op 16 maart 2017 het ontwerpbestemmingsplan Absdaalseweg 70, Hulst ter inzage gelegd. In dit ontwerpbestemmingsplan is aan het perceel Absdaalseweg 70 de bestemming Gemengd toekend, voor welke bestemming de planregels bepalen dat een tuincentrum, met detailhandel in aanvullend assortiment tot een maximum van 20% van de totale verkoopvloeroppervlakte van het tuincentrum, alsmede een hoveniersbedrijf is toegestaan. Blijkens de reactie op ons conceptadvies is de gemeente voornemens tevens een kwekerij toe te staan.

Uitgangspunt voor deze risicoanalyse is derhalve dat het bestaande tuincentrum en de restcapaciteit een bestemming Gemengd krijgen, die uitsluitend voorziet in het gebruik voor tuincentrum met ondergeschikte detailhandel, hoveniersbedrijf en kwekerij. Ook de bijbehorende voorzieningen zullen die bestemming met specifieke detailhandelsmogelijkheden krijgen.

De toekomstige planologie voorziet derhalve niet in andere vormen van detailhandel

Voor het navolgende gaan wij er vanuit:

- dat het bestaande tuincentrum met bijbehorende gronden alsmede de resterende oppervlakte een bestemming Gemengd krijgt, die uitsluitend voorziet in het gebruik voor tuincentrum met ondergeschikte detailhandel, hoveniersbedrijf en kwekerij.

Opmerking: Blijkens www.ruimtelijkeplannen.nl is op 16 maart 2017 het ontwerpbestemmingsplan Absdaalseweg 70, Hulst ter inzage gelegd.

Zoals wij hiervoor hebben vermeld heeft deze risicoanalyse planschade uitsluitend betrekking op de wijziging van de gebruiksmogelijkheden door het beperken van de reikwijdte van de detailhandelsbestemming. Wij hebben derhalve niet onderzocht of het blijkens www.ruimtelijkeplannen.nl op 16 maart 2017 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Absdaalseweg 70, Hulst op andere punten dan het toegelaten gebruik (detailhandel -> tuincentrum met aanvullende detailhandel, hoveniersbedrijf en kwekerij) afwijkt van het thans vigerende bestemmingsplan.

Dat betekent dat wij er in dit advies (onder andere) geen rekening mee hebben gehouden dat in het ontwerpbestemmingsplan voor de Locatie de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 is opgenomen en dat het bepaalde in artikel 4 inhoudt dat voor het bouwen met grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld en met een te verstoren oppervlakte onder die diepte van meer dan 500 m² een afwijkingsvergunning nodig is.

3.2 Vigerend bestemmingsplan: bestemmingsplan Buitengebied Hulst

3.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied Hulst: inwerkingtreding

Voor de Locatie vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Hulst⁵, vastgesteld op 16 mei 2013 en ter inzage gelegd van 4 juli tot en met 16 augustus 2013. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft bij uitspraak van 2 april

⁵ Blijkens bekendmaking in de Staatscourant van 3 juli 2012 hebben gedeputeerde staten van Zeeland een reactieve aanwijzing gegeven betreffende de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden van een aantal

2014 de ingestelde beroepen tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Hulst ongegrond verklaard.

Voor het navolgende gaan wij er vanuit dat het bestemmingsplan Buitengebied Hulst op 16 augustus 2013 in werking is getreden.

3.2.2 Bestemmingsplan Buitengebied Hulst: bestemming Detailhandel

Ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied Hulst geldt voor de Locatie de bestemming Detailhandel met diverse aanduidingen:

1. Maximum goothoogte (m): 6.
2. Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 25.
3. Bouwvlak.
4. Functieaanduiding tuincentrum.
5. Gebiedsaanduiding geluidzone – industrie.
6. Gebiedsaanduiding other: kernrandzone.

De aanduidingen 1 tot en met 4 gelden voor de gehele Locatie; de aanduidingen 5 en 6 voor delen van de Locatie.



Uitsnede verbeelding Bp Buitengebied Hulst

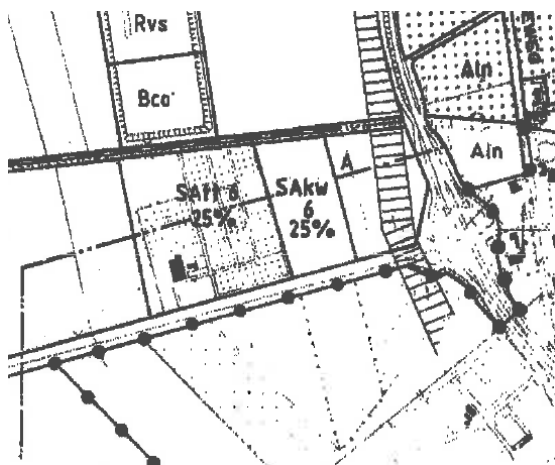
Enkelbestemming Detailhandel
Bestemd voor: detailhandel
Maatvoering
Maximum goothoogte (m): 6
Maatvoering
Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 25
Bouwvlak bouwvlak
Functieaanduiding tuincentrum

3.3 ‘Oud’ bestemmingsplan: bestemmingsplan Buitengebied 1996

Blijkens mededeling van de gemeente gold voordat het bestemmingsplan Buitengebied Hulst in werking trad voor de Locatie het bestemmingsplan Buitengebied 1996. Ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied 1996 gold voor de gehele Locatie de bestemming Semi-agrarische doeleinden met de volgende subbestemming en andere aanduidingen:

1. Subbestemming Satt: hoveniersbedrijf/tuincentrum;
2. Maximale goot- of boeibordhoogte in meters: 6.
3. Bebouwingspercentage voor gebouwen: 25%

percelen aan de west- en zuidzijde van het “Groot Eiland” en de bestemming Water ter plaatse van de “Graauwse Kreek”. Derhalve gaan wij er vanuit dat de reactieve aanwijzing geen betrekking heeft op de Locatie.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied 1996

BESTEMMINGEN		
	subbestemmingen	nadere aanwijzingen
A	AGRARISCHE DOELEINDEN	
	AIn -landschappelijke en/of cultuurhistorische en/of natuurwetenschappelijke waarden	(lit) -intensieve tuinbouw in-gebouwen (fiv) -intensieve veehouderij (niv) -neventak intensieve veehouderij (an) -agrarisch hulp- en neven-bedrijf
	Ao -open gebied en foerageergebied ganzen	(zd) -geen dienstwoning toegestaan
	Ar -agrarische randzone	(z) -geen gebouwen toegestaan
	Aa -archeologische waarden	(*) -grote landschappelijke- en vegetatiekundige waarden
	Aat -automatiserings- en telecomm-bedrijf	
SA	SEMI-AGRARISCHE DOELEINDEN	
	SAt -tuincentrum	(z) -geen gebouwen toegestaan
	SAtt -tuincentrum/aanv. assortiment	(zd) -geen dienstwoning toegestaan
	SAkw -kwekerij	
	SAP -paardenfokkerij	

4. Beoordeling planschade door wijziging planologisch regime

4.1 Uitgangspunt risicoanalyse planschade

Bij een risicoanalyse planschade staat centraal de beoogde planologische wijziging en een globale en indicatieve raming van de daaruit mogelijk voortkomende planschade. De overige beoordelingscriteria kunnen tot andere uitkomsten leiden, maar kunnen niet goed worden beoordeeld in het kader van een risicoanalyse planschade. Wij hebben niet gesproken met de rechthebbenden.

Wij achten niet uitgesloten ingeval de onderhavige planologie in werking is getreden en daadwerkelijk aanvragen om tegemoetkoming in planschade worden ingediend, dat de dan door het college aan te wijzen onafhankelijke planschadeadviseur bij een volledige behandeling van de ingediende aanvragen, dus inclusief het horen van belanghebbenden en het inwinnen van informatie bij belanghebbenden, en inclusief het uitvoeren van een volledige taxatie, tot een ander oordeel kan komen.⁶

Deze risicoanalyse planschade richt zich op vermogensschade (= waardevermindering).

Voor de beoordeling van directe schade in de vorm van vermogensschade is volgens de jurisprudentie van belang of een ruime planologische mogelijkheid rendabel is te realiseren:

- AbRS 08-09-2010 inzake gemeente Woudrichem (ECLI:NL:RVS:2010:BN6181): anders dan bij schade door een planologische ontwikkeling op naburige percelen het geval is, speelt bij de beperking van mogelijkheden op aanvragers eigen perceel een rol in hoeverre de maximale

⁶ AbRS 22-10-2014 inzake gemeente Oss (ECLI:NL:RVS:2014:3784): een planschaderisicoanalyse is in zijn algemeenheid van meer globale aard dan de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade en wordt voorafgaand aan het schadeveroorzakend besluit gemaakt, zodat geen peildatum bekend is en geen uitvoerige taxatie plaatsvindt. Aan de planschaderisicoanalyse komt dan ook geen betekenis toe bij de vaststelling van de tegemoetkoming.

mogelijkheden van het oude planologische regime rendabel zijn, dat wil zeggen dat realisering daarvan voor aanvrager niet tot een nadeliger vermogenspositie zal leiden.

- AbRS 06-08-2014 inzake gemeente Son en Breugel (ECLI:NL:RVS:2014:2935):
geen planschade omdat de uitbreidingsmogelijkheden niet leiden tot extra rendement voor het agrarisch bedrijf en dus geen meerwaarde geven.

4.2 Grondslag planologische vergelijking

4.2.1 Maximale planologische invulling

Voor de beoordeling van planschade is de planologische vergelijking uitgangspunt. Beoordeeld moet worden of een belanghebbende in planologisch opzicht in een nadeliger positie is komen te verkeren. Daartoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de **maximale** invulling op grond van het ‘oude’ planologische regime en de mogelijkheden die het ‘nieuwe’ planologische regime biedt.⁷ De feitelijke situatie is dus niet maatgevend. Evenmin is van belang of de planologische mogelijkheden feitelijk maximaal zijn benut.

4.2.2 Directe planschade

Voor directe planschade (= schade door een planologische beperking op het eigen perceel van een aanvrager) geldt dat alleen sprake kan zijn van planschade door waardevermindering als het betrokken pand aan de ‘oude’ planologische mogelijkheden een hogere waarde ontleende dan aan de ‘nieuwe’ planologische mogelijkheden.

5. Beoordeling planschade

5.1 Algemene uitgangspunten bij beoordeling planschade

Of sprake is van waardedaling van betrokken onroerende zaken ten gevolge van een planologische wijziging moet volgens constante jurisprudentie worden beoordeeld vanuit de optiek van een willekeurige redelijk denkende en redelijk handelende koper. Is deze koper onder de gewijzigde planologische omstandigheden slechts bereid de betrokken onroerende zaken per peildatum te kopen tegen een lagere prijs dan onder de oude planologische situatie het geval zou zijn geweest?

De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door een aantal factoren, zoals de courantheid, ligging en bereikbaarheid, de aard en constructie van de opstallen en de aanwendingsmogelijkheden. Ook de directe omgeving beïnvloedt de verkoopprijs.

De opname voor de risicoanalyse planschade heeft wat de onroerende zaak Absdaalseweg 68 betreft plaats gevonden vanaf de openbare weg. Het tuincentrum met bijbehoren hebben wij bezichtigd vanuit de voor publiek toegankelijke ruimten. De inschatting van de waarde en de waardebepaling van de onroerende zaken

⁷ Onder de Wro (2008) blijven flexibiliteitsbepalingen buiten de planologische vergelijking, zie AbRS 05-09-2012 inzake gemeente Giessenlanden (ECLI:NL:RVS:2012:BX6493).

in de invloedssfeer van de Locatie is dus louter indicatief en als zodanig geen basis voor het bepalen van een tegemoetkoming in schade op individuele aanvragen om tegemoetkoming in planschade.⁸

5.2 Peildatum

Wij gaan er voor het navolgende vanuit dat het nog in procedure te brengen bestemmingsplan dat het detailhandelsgebruik gaat beperken in juni 2017 in werking zal treden. Dat betekent dat wij voor deze risicoanalyse planschade als geschatte peildatum medio 2017 aanhouden.⁹

5.3 Planologische vergelijking

De planologische vergelijking – uitgaande van maximale planologische invulling exclusief flexibiliteitsbepalingen – betreft de vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Hulst en het toekomstige bestemmingsplan dat de planologische grondslag vormt voor de bestemming Gemengd voor tuincentrum, hoveniersbedrijf en kwekerij, zie onderstaande schematische weergave van de planologische vergelijking.

Bp Buitengebied Hulst	Nieuwe planologie
<u>Enkelbestemming</u> Detailhandel	<u>Enkelbestemming</u> Gemengd
<u>Functie- en gebiedsaanduidingen</u> - Functieaanduiding tuincentrum	
<u>Gebruik</u> - detailhandel - tuincentrum	<u>Gebruik</u> - tuincentrum - hoveniersbedrijf - kwekerij
<u>Bouwmogelijkheden</u> - gebouwen met goot- en bouwhoogte tot maximaal 6 m respectievelijk 10 m en met bebouwingspercentage tot 25% → = bebouwingsoppervlak van max. 17.945 m ²	<u>Bouwmogelijkheden</u> - gebouwen met goot- en bouwhoogte tot maximaal 6 m respectievelijk 10 m en tot een bebouwingsoppervlakte tot 25 % → = bebouwingsoppervlak van max. 17.945 m ²

5.4 Is sprake van een planologisch nadeliger situatie?

Een beperking van de gebruiks- of bouwmogelijkheden op het ‘eigen’ perceel kan leiden tot de conclusie dat sprake is van een planologisch nadeliger situatie. Dat geldt ook voor de Locatie door de planologische wijziging van de ruime detailhandelsbestemming in een bestemming Gemengd voor uitsluitend een tuincentrum, hoveniersbedrijf en kwekerij.

⁸ AbRS 22-10-2014 inzake gemeente Oss (ECLI:NL:RVS:2014:3784): een planschaderisicoanalyse is in zijn algemeenheid van meer globale aard dan de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade en wordt voorafgaand aan het schadeveroorzakend besluit gemaakt, zodat geen peildatum bekend is en geen uitvoerige taxatie plaatsvindt. Aan de planschaderisicoanalyse komt dan ook geen betekenis toe bij de vaststelling van de tegemoetkoming.

⁹ De indicatieve berekeningen in ordegrrootte steunen op prijzen per prijspeil medio 2017.

Dan is nader onderzoek naar de eventuele effecten van de planologische wijziging op de waarde van de Locatie geïndiceerd. Niet elk planologisch nadeel hoeft immers te leiden tot schade.¹⁰

5.5 Indicatieve raming planschade door in procedure te brengen bestemmingsplan

Wij hebben ARCADIS gevraagd om op basis van de planologische uitgangspunten de waarde en mogelijke ontwikkelwinst te berekenen. Uit die indicatieve raming (op basis van kengetallen) onder de **oude planologie** volgt:

- uitgaande van een ruime detailhandelsbestemming voor de gehele Locatie met handhaving van bebouwing van het bestaande tuincentrum een waarde van € 4.555.000,--, waarin is begrepen een bedrag van € 2.205.000,-- voor het bestaande tuincentrum.
- uitgaande van een ruime detailhandelsbestemming voor de gehele Locatie bij gehele herontwikkeling (inclusief herontwikkeling van het bestaande tuincentrum) een waarde van € 3.430.000,--.

Zie onderstaande berekening: kolom 0A (= oude planologie met ruime detailhandelsbestemming met handhaving bestaande tuincentrum en herontwikkeling van het overige) en kolom 0B (= oude planologie met ruime detailhandelsbestemming bij herontwikkeling van het gehele perceel), beide in bijlage 7.1.

Uit die indicatieve raming (op basis van kengetallen) onder de **nieuwe planologie** volgt:

uitgaande van een bestemming Gemengd voor uitsluitend een tuincentrum, hoveniersbedrijf en kwekerij.

- voor de gehele Locatie een waarde van € 3.320.000,--, waarin is begrepen een bedrag van € 2.205.000,-- voor het bestaande tuincentrum.

Zie onderstaande berekening: kolom 1 (= nieuwe planologie met bestemming Gemengd voor uitsluitend, hoveniersbedrijf en kwekerij)¹¹ in bijlage 7.1

¹⁰ AbRS 08-09-2010 inzake gemeente Woudrichem (201000420/1/H2, ECLI:NL:RVS:2010:BN6181): bij de beperking van de mogelijkheden op aanvragers eigen perceel speelt een rol in hoeverre de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime rendabel zijn, dat wil zeggen dat realisering daarvan niet leidt tot een nadeliger vermogenspositie.

¹¹ Waar in onderstaande berekening wordt gesproken over tuincentrum wordt tevens bedoeld hoveniersbedrijf en kwekerij.

ADVIES ABSDAALSEWEG 70 te HULST		ARCADIS	
Overzicht		Design & Consultancy for natural and built assets	
opdrachtgever: Gemeente Hulst projectnummer: E06061.000186 prijsspeil: medio 2017		versie: 7 juni 2017 opgesteld door: Cor Fokkinga gecontroleerd door: Tineke ten Have	
RUIMTEGEBRUIK	Kolom 0A	Kolom 0B	Kolom 1
Bebouwd oppervlak	17.945 m²	17.945 m²	17.945 m²
Handhaven bestaand m² bvo tuincentrum (incl woning)	6.129 m²	0 m²	6.129 m²
Ontwikkelen nieuw/extra m² bvo tuincentrum	0 m²	0 m²	11.816 m²
Ontwikkelen m² bvo nieuwe supermarkt	1.600 m²	1.600 m²	0 m²
Ontwikkelen m² bvo nieuw PDF/GDV/kleinschalige detailhandel	10.216 m²	16.345 m²	0 m²
Aantal parkeerplaatsen	720 st	750 st	629 st
Handhaven bestaand m² bvo tuincentrum (incl woning)	215 st	0 st	215 st
Ontwikkelen nieuw/extra m² bvo tuincentrum	0 st	0 st	414 st
Ontwikkelen m² bvo nieuwe supermarkt	96 st	96 st	0 st
Ontwikkelen m² bvo nieuw PDF/GDV/kleinschalige detailhandel	409 st	654 st	0 st
Verhard oppervlak tbv ontsluiting, laden&lossen en parkeren	25.200 m²	26.250 m²	22.015 m²
Handhaven bestaand m² bvo tuincentrum (incl woning)	7.525 m²	0 m²	7.525 m²
Ontwikkelen nieuw/extra m² bvo tuincentrum	0 m²	0 m²	14.490 m²
Ontwikkelen m² bvo nieuwe supermarkt	3.360 m²	3.360 m²	0 m²
Ontwikkelen m² bvo nieuw PDF/GDV/kleinschalige detailhandel	14.315 m²	22.890 m²	0 m²
Totaal kaveloppervlak	43.145 m²	44.195 m²	39.960 m²
Handhaven bestaand m² bvo tuincentrum (incl woning)	13.654 m²	0 m²	13.654 m²
Ontwikkelen nieuw/extra m² bvo tuincentrum	0 m²	0 m²	26.306 m²
Ontwikkelen m² bvo nieuwe supermarkt	4.960 m²	4.960 m²	0 m²
Ontwikkelen m² bvo nieuw PDF/GDV/kleinschalige detailhandel	24.531 m²	39.235 m²	0 m²
Totaal eigendom Seghers-Schout	71.780 m²	71.780 m²	71.780 m²
Handhaven bestaand tuincentrum (werkelijk)	17.300 m²	0 m²	17.300 m²
Te ontwikkelen	29.491 m²	44.195 m²	26.306 m²
Restant kavel	24.989 m²	27.585 m²	28.174 m²
OVERZICHT OPBRENGSTEN	Kolom 0A	Kolom 0B	Kolom 1
A Waarde bestaand tuincentrum	€ 2.205.000	€ -	€ 2.205.000
B Grondwaarde te ontwikkelen deel	€ 1.580.000	€ 2.345.000	€ 590.000
C Winst & risico ontwikkelaar	€ 585.000	€ 880.000	€ 315.000
D Grondwaarde restant grond	€ 185.000	€ 205.000	€ 210.000
TOTALE OPBRENGSTEN (AFGEROND op 5.000 euro)	€ 4.555.000	€ 3.430.000	€ 3.320.000
VERSCHIL TOV KOLOM 0A			€ 1.235.000-

Waardedaling

De waardedaling beloopt derhalve een bedrag van **€ 1.235.000,-**.

(€ 4.555.000,- minus € 3.320.000,-).

5.6 Voorzienbaarheid en schadebeperkend handelen (art. 6.3 Wro)

5.6.1 Jurisprudentie actieve risicoaanvaarding (voorzienbaarheid) ten tijde van aankoopdatum

Voor het antwoord op de vraag of een planologische verandering buiten het eigen perceel voor een aanvrager voorzienbaar was, is alleen de planologische situatie van belang die gold ten tijde van de aankoopdatum van

het eigen perceel.¹² Volgens vaste jurisprudentie¹³ kan een aanvrager niet geacht worden schade te lijden door een planologische ontwikkeling indien en voor zover deze voorzienbaar was ten tijde van de aankoop. Ingeval sprake is van een planologisch nadeel moet dus eerst bezien worden of sprake is van voorzienbaarheid (art. 6.3 Wro). Pas als bepaald is in welke mate voorzienbaarheid speelt is immers duidelijk hoe daarmee in de koopprijs al rekening had moeten worden gehouden. Alleen dan wordt voldaan aan het bepaalde in de jurisprudentie dat planologisch nadeel dat voorzienbaar was op de koopdatum geacht wordt verdisconteerd te zijn in de koopprijs.

Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen, is vereist dat er een concreet beleidsvoornemen is dat door het daartoe bevoegde bestuursorgaan openbaar is gemaakt, maar niet dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.¹⁴

Of sprake is van voorzienbaarheid kan in het kader van een risicoanalyse planschade niet goed onderzocht worden.

5.6.2 Beoordeling voorzienbaarheid Seghers-Schout B.V.

De kadastrale uittreksels van 25 mei 2016 vermelden Seghers-Schout B.V. als gerechtigde tot de eigendom van de percelen N 924, 1045, 1046 en 1047.

De kadastrale uittreksels betreffende N 924 en 1045 vermelden als brondocument:

Recht ontleend aan: HYP4 55848/112 d.d. 1-12-2008

HYP4 55848/112 verwijst naar een schriftelijke koopbevestiging. Ons is niet bekend van welke datum deze is. Blijkens de akte HYP4 55848/112 heeft de verkoper genoemde percelen in eigendom verkregen bij akte van 28 november 2008.

De kadastrale uittreksels betreffende N 1046 en 1047 vermelden als brondocument:

Recht ontleend aan: HYP4 60077/168 d.d. 17-6-2011

HYP 60077/168 verwijst naar een koopovereenkomst van 17 juni 2011.

Ten tijde van laatstgenoemde koopovereenkomst gold het bestemmingsplan Buitengebied 1996, op grond waarvan ter plaatse van de Locatie alleen een tuincentrum met (dienst)woning en bijbehorende (parkeer)voorzieningen was toegestaan, en geen andere detailhandel. Gelet op de datum van de akte van levering van 28 november 2008 achten wij aannemelijk dat ook ten tijde van de koop door Seghers-Schout B.V. het bestemmingsplan Buitengebied 1996 gold.

¹² AbRS 21-12-2011 inzake gemeente Schouwen-Duiveland (ECLI:NL:RVS:2011:BU8882).

¹³ AbRS 26-08-2015 inzake gemeente Gemert-Bakel (201409532/1/A2; ECLI:NL:RVS:2015:2680) en zo ook de tussenuitspraak AbRS 10-12-2014 inzake gemeente Gemert-Bakel (201402601/1/A2; ECLI:NL:RVS:2014:4467), zoals geannoteerd in Gst. 2015/62 door L.J. Gerritsen en T.E.P.A. Lam.

¹⁴ AbRS 29-02-2012 inzake gemeente Tilburg (ECLI:NL:RVS:2012:BV7254).

5.6.2.1 Jurisprudentie voorzienbaarheid

Sinds de uitspraak van de Afdeling van 21 december 2011 inzake gemeente Schouwen-Duiveland (ECLI:NL:RVS:2011:BU8882) geldt voor indirecte planschade (= schade door wijziging van de planologie buiten het eigen perceel) ingeval het planologische regime na aankoop door een aanvrager voor hem eerst in positieve en vervolgens in negatieve zin wijzigt, dat alleen de planologische situatie ten tijde van de aankoop van aanvragers eigen perceel van belang is bij de beoordeling of de planologische verandering voorzienbaar was. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in de kwestie Schouwen-Duiveland van belang geacht dat de wetgever in de op 1 juli 2008 in werking getreden Wro een gewijzigd planschaderecht heeft opgenomen met onder meer als doel de aansprakelijkheid voor planologische veranderingen te beperken.

In de uitspraak van 5 maart 2014 inzake de gemeente Teylingen (ECLI:NL:RVS:2014:737) heeft de Afdeling geoordeeld over een situatie waarin sprake was van het vervallen van de bouwmogelijkheid voor een tweede woning op het eigen perceel (= directe schade). De aanvrager had deze bouwmogelijkheid niet in 1972 toen hij de onroerende zaak kocht. Aanvrager kreeg deze bouwmogelijkheid in 1994, maar de buurman eveneens. Een eerdere aanvraag om planschadevergoeding voor de bouwmogelijkheid op het buurperceel was afgewezen omdat het planologisch nadeel van die bouwmogelijkheid werd gecompenseerd met de bouwmogelijkheid voor een tweede woning op het eigen perceel. Omdat de bouwmogelijkheid op het eigen perceel de waardevermindering van aanvragers woning heeft opgeheven en die bouwmogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan is komen te vervallen, is de waarde van aanvragers woning verminderd en heeft aanvrager planschade geleden.

Deze situatie is volgens de Afdeling niet te vergelijken met die in voormelde uitspraak inzake gemeente Schouwen-Duiveland van 21 december 2011.

Wij stellen vast dat de situatie waarop de uitspraak van de Afdeling van 5 maart 2014 ziet verschilt van de onderhavige situatie. Voor zover ons bekend is in casu geen sprake van een eerdere aanvraag om tegemoetkoming in planschade die is afgewezen omdat de nadelen van een planologische maatregel die extra mogelijkheden biedt op buurpercelen, werden geacht te zijn gecompenseerd door de verruiming van de gebruiks- en bouwmogelijkheden op het eigen perceel.

In de uitspraak van de rechtbank Zeeland-West-Brabant van 29 juli 2016 inzake gemeente Breda (niet gepubliceerd, BRE 16 / 1192 WET GIN) heeft de rechtbank geoordeeld dat de schade door het vervallen van een na eigendomsverkrijging ontstane mogelijkheid voor woningen niet op grond van actieve risicoaanvaarding voor rekening van aanvrager blijft, omdat die wijziging ten tijde van de aankoop niet was te voorzien.

De Afdeling overweegt in de uitspraak van 29 april 2015 inzake gemeente Zandvoort (ECLI:NL:RVS:2015:1375) dat het toekennen van een vergoeding voor een tijdelijk nadeel zou betekenen, dat aanvrager een vergoeding ontvangt voor schade die hij ingeval hij de ten tijde van de aankoop van de woning bestaande planologische mogelijkheden in zijn aankoopprijs voor de woning heeft verdisconteerd, niet heeft geleden,

ofwel ingeval hij die mogelijkheden niet in zijn koopprijs heeft verdisconteerd, voor schade die voorzienbaar was ten tijde van aankoop waardoor die schade voor zijn rekening moet worden gelaten.

Die overwegingen gelden onzes inziens ook voor Seghers-Schout B.V., nu Seghers-Schout B.V. naar ons oordeel in 2008 en 2011 aan zijn verkoopbeslissing niet ten grondslag heeft kunnen leggen dat op de Locatie behalve een tuincentrum tevens andere vormen van detailhandel waren toegestaan. Het toekennen van een tegemoetkoming zou er dan toe leiden dat Seghers-Schout B.V. een tegemoetkoming krijgt voor schade die Seghers-Schout B.V. feitelijk niet heeft geleden. Immers Seghers-Schout B.V. kon ten tijde van de aankoop nog geen rekening houden met een algemene detailhandelsbestemming en dus zal Seghers-Schout B.V. bij het bepalen van zijn koopprijs met de verruiming van de detailhandelsbestemming geen rekening hebben gehouden. Dan heeft Seghers-Schout B.V. voor de ruime detailhandelsbestemming ook niet betaald.

Andere jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak dan hiervoor genoemd ontbreekt.

Wij zien geen reden waarom eventuele planschade door het beperken van de detailhandelsbestemming gelet op het voorgaande voor Seghers-Schout B.V. niet als voorzienbaar zou moeten worden aangemerkt.

Nu er geen toepasselijke jurisprudentie is, is daarover evenwel geen uitsluitsel te geven, waardoor er een planschaderisico bestaat.

Opmerking: Dit geldt niet indien Seghers-Schout B.V. inmiddels geheel of gedeeltelijk gebruik maakt van de ruimere detailhandelsbestemming.

5.7 Anderszins verzekerde schade

Alleen planschade die daadwerkelijk kan worden geleden komt voor tegemoetkoming in aanmerking.

Vergoeding van schade die reeds is weggenomen, is met het uitgangspunt van tegemoetkoming niet te verenigen (zie AbRS 23-10-2013 inzake gemeente Amersfoort, ECLI:NL:RVS:2013:1621).

Tijdelijke waardedaling komt in beginsel niet voor tegemoetkoming in aanmerking: er moet sprake zijn van schade (in casu waardevermindering) die voortvloeit uit een oorzaak met een duurzaam karakter.¹⁵

Schade die is of zal worden gecompenseerd doordat het planologisch nadeel met een nieuwe planologische maatregel ongedaan wordt gemaakt, komt niet voor een tegemoetkoming in aanmerking. Dan wordt de schade geacht in natura te worden vergoed of anderszins te zijn verzekerd.¹⁶

Voor zover Seghers-Schout B.V. en/of eventuele rechtsopvolgers een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen kan eventuele schade in natura worden gecompenseerd door de voorgenomen

¹⁵ AbRS 20-09-2006 inzake Tracébesluit Betuweroute, 200510212/1, 200510212/1, AbRS 18-11-2009 inzake gemeente Haarlemmermeer, 200809275/1/H2, ECLI:NL:RVS:2009:BK3649 en AbRS 22-05-2013 inzake gemeente Vlissingen, 201202772/1/A2, ECLI:NL:RVS:2013:CA0666.

¹⁶ AbRS 27-04-2005 inzake gemeente Raalte, 200406319/1, ECLI:NL:RVS:2005:AT4747, AbRS 16-07-2014 inzake gemeente Waalwijk, 201309494/1/A2, ECLI:NL:RVS:2014:2645, AbRS 01-05-2013 inzake gemeente Eemmond, 201205875/1/A2, ECLI:NL:RVS:2013:BZ9072.

planologische beperking van de detailhandel terug te draaien met een nieuwe planologische maatregel. Compensatie in natura is niet mogelijk als de schadelijder zijn belang inmiddels heeft verkocht.

5.8 Normaal maatschappelijk risico

Ingevolge de Wro komt schade die tot het normale maatschappelijke risico behoort niet voor tegemoetkoming in aanmerking. Voor indirecte planschade geldt een forfaitaire aftrek van ten minste 2% van de waarde van de betrokken onroerende zaak (zie artikel 6.2, lid 2, Wro).

Uit de parlementaire geschiedenis van de fundamentele herziening van de WRO blijkt dat het niet toepassen van de forfaitregeling ingeval van directe planschade overigens niet het principe wegneemt dat ook in die gevallen het normale maatschappelijke risico moet worden betrokken bij de bepaling van de hoogte van de schade.¹⁷

Wij zien geen aanknopingspunten om de beperking van de detailhandelsmogelijkheden als een normale maatschappelijke ontwikkeling aan te merken.

6. RECAPITULATIE

De waardedaling door een nieuw in procedure te brengen bestemmingsplan met een bestemming Gemengd voor tuincentrum met ondergeschikte detailhandel, hoveniersbedrijf en kwekerij beloopt een bedrag van (€ 4.555.000,-- minus € 3.320.000,--)

€ 1.235.000,--

Ten Have Advies v.o.f.

Onteigening, planschade, nadeelcompensatie, erfpacht en taxaties o.g.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'T' and 'H'.

Mr. T. ten Have RT

7. Bijlagen

7.1 TOEGEPASTE REKENMODELLEN INDICATIEVE SCHADERAMING (ARCADIS).

¹⁷ Zie Wet van 20 oktober 2006, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening), Stb. 2006, 566, Memorie van Toelichting Tweede Kamer, vergaderjaar 2002-2003, 28916, nr. 3, pag. 62.

7.1 Toegepaste rekenmodellen indicatieve schaderaming (ARCADIS)

ADVIES ABSDAALSEWEG 70 te HULST		ARCADIS		
Overzicht		Design & Consultancy for natural and built assets		
opdrachtgever: Gemeente Hulst projectnummer: E06061.000186 prijsspeil: medio 2017		versie: 7 juni 2017 opgesteld door: Cor Fokkinga gecontroleerd door: Tineke ten Have		
RUIMTEGEBRUIK	Kolom 0A	Kolom 0B	Kolom 1	
Bebouwd oppervlak	17.945 m²	17.945 m²	17.945 m²	
Handhaven bestaand m² bvo tuincentrum (incl woning)	6.129 m²	0 m²	6.129 m²	
Ontwikkelen nieuw/extra m² bvo tuincentrum	0 m²	0 m²	11.816 m²	
Ontwikkelen m² bvo nieuwe supermarkt	1.600 m²	1.600 m²	0 m²	
Ontwikkelen m² bvo nieuw PDF/GDV/kleinschalige detailhandel	10.216 m²	16.345 m²	0 m²	
Aantal parkeerplaatsen	720 st	750 st	629 st	
Handhaven bestaand m² bvo tuincentrum (incl woning)	215 st	0 st	215 st	
Ontwikkelen nieuw/extra m² bvo tuincentrum	0 st	0 st	414 st	
Ontwikkelen m² bvo nieuwe supermarkt	96 st	96 st	0 st	
Ontwikkelen m² bvo nieuw PDF/GDV/kleinschalige detailhandel	409 st	654 st	0 st	
Verhard oppervlak tbv ontsluiting, laden&lossen en parkeren	25.200 m²	26.250 m²	22.015 m²	
Handhaven bestaand m² bvo tuincentrum (incl woning)	7.525 m²	0 m²	7.525 m²	
Ontwikkelen nieuw/extra m² bvo tuincentrum	0 m²	0 m²	14.490 m²	
Ontwikkelen m² bvo nieuwe supermarkt	3.360 m²	3.360 m²	0 m²	
Ontwikkelen m² bvo nieuw PDF/GDV/kleinschalige detailhandel	14.315 m²	22.890 m²	0 m²	
Totaal kaveloppervlak	43.145 m²	44.195 m²	39.960 m²	
Handhaven bestaand m² bvo tuincentrum (incl woning)	13.654 m²	0 m²	13.654 m²	
Ontwikkelen nieuw/extra m² bvo tuincentrum	0 m²	0 m²	26.306 m²	
Ontwikkelen m² bvo nieuwe supermarkt	4.960 m²	4.960 m²	0 m²	
Ontwikkelen m² bvo nieuw PDF/GDV/kleinschalige detailhandel	24.531 m²	39.235 m²	0 m²	
Totaal eigendom Seghers-Schout	71.780 m²	71.780 m²	71.780 m²	
Handhaven bestaand tuincentrum (werkelijk)	17.300 m²	0 m²	17.300 m²	
Te ontwikkelen	29.491 m²	44.195 m²	26.306 m²	
Restant kavel	24.989 m²	27.585 m²	28.174 m²	
OVERZICHT OPBRENGSTEN	Kolom 0A	Kolom 0B	Kolom 1	
A Waarde bestaand tuincentrum	€ 2.205.000	€ -	€ 2.205.000	
B Grondwaarde te ontwikkelen deel	€ 1.580.000	€ 2.345.000	€ 590.000	
C Winst & risico ontwikkelaar	€ 585.000	€ 880.000	€ 315.000	
D Grondwaarde restant grond	€ 185.000	€ 205.000	€ 210.000	
TOTALE OPBRENGSTEN (AFGEROND op 5.000 euro)	€ 4.555.000	€ 3.430.000	€ 3.320.000	
VERSCHIL TOV KOLOM 0A			€ 1.235.000-	

ADVIES ABSDAALSEWEG 70 te HULST

Kolom 0A

opdrachtgever: Gemeente Hulst
projectnummer: E06061.000186
prijspeil: medio 2017

versie: 7 juni 2017
opgesteld door: Cor Fokkinga
gecontroleerd door: Tineke ten Have

DPBRENGSTEN		aantal	e.h.	eenheidsprijs	subtotaal	totaal
A	Waarde bestaand tuincentrum					
01	Tuincentrum (bestaand)	6.129	m² bvo	€ 360,00	€ 2.206.440,00	€ 2.206.440
B	Grondwaarde te ontwikkelen deel					
01	Tuincentrum (nieuw)	-	m² bvo	€ 50,00	€ -	€ 1.581.000
02	Supermarkt (nieuw)	1.600	m² bvo	€ 190,00	€ 304.000,00	
03	PDV/GDV/kleinschalig (nieuw)	10.216	m² bvo	€ 125,00	€ 1.277.000,00	
C	Winst & risico ontwikkelaar					
01	Tuincentrum (nieuw)	-	m² bvo	€ 26,47	€ -	€ 587.453
02	Supermarkt (nieuw)	1.600	m² bvo	€ 61,88	€ 99.000,00	
03	PDV/GDV/kleinschalig (nieuw)	10.216	m² bvo	€ 47,81	€ 488.452,50	
04	PDV/GDV/kleinschalig (nieuw)	-	m² bvo	€ 47,81	€ -	
D	Grondwaarde restant grond					
01	Restant kavel	24.989	m²	€ 7,50	€ 187.417,50	€ 187.418

ADVIES ABSDAALSEWEG 70 te HULST		ARCADIS		Design & Consultancy for natural and built assets	
Kolom 0B		opdrachtgever: Gemeente Hulst projectnummer: E06061.000186 prijspeil: medio 2017		versie: 7 juni 2017 opgesteld door: Cor Fokkinga gecontroleerd door: Tineke ten Have	
Verhard oppervlak tbv ontsluiting, laden&lossen en parkeren					
Handhaven bestaand m² bvo tuincentrum (incl woning)	35,0 m²		26.250 m²		
Ontwikkelen nieuw/extra m² bvo tuincentrum	35,0 m²		0 m²		
Ontwikkelen m² bvo nieuwe supermarkt	35,0 m²		3.360 m²		
Ontwikkelen m² bvo nieuw PDV/GDV/kleinschalige detailhandel	35,0 m²		22.890 m²		
Totaal kaveloppervlak			44.195 m²		
Handhaven bestaand m² bvo tuincentrum (incl woning)			0 m²		
Ontwikkelen nieuw/extra m² bvo tuincentrum			0 m²		
Ontwikkelen m² bvo nieuwe supermarkt			4.960 m²		
Ontwikkelen m² bvo nieuw PDV/GDV/kleinschalige detailhandel			39.235 m²		
Totaal eigendom Seghers-Schout			71.780 m²		
Handhaven bestaand tuincentrum (werkelijk)			0 m²		
Te ontwikkelen			44.195 m²		
Restant kavel			27.585 m²		
OVERZICHT OPBRENGSTEN					
A	Waarde bestaand tuincentrum	€	-		
B	Grondwaarde te ontwikkelen deel	€	2.345.000		
C	Winst & risico ontwikkelaar	€	880.000		
D	Grondwaarde restant grond	€	205.000		
TOTALE OPBRENGSTEN		€	3.430.000		
OPBRENGSTEN					
		aantal	e.h.	eenheidsprijs	subtotaal
A	Waarde bestaand tuincentrum				€
01	Tuincentrum (bestaand)	- m² bvo	€	360,00	€ -
B	Grondwaarde te ontwikkelen deel				€
01	Tuincentrum (nieuw)	- m² bvo	€	50,00	€ -
02	Supermarkt (nieuw)	1.600 m² bvo	€	190,00	€ 304.000,00
03	PDV/GDV/kleinschalig (nieuw)	16.345 m² bvo	€	125,00	€ 2.043.125,00
C	Winst & risico ontwikkelaar				€
01	Tuincentrum (nieuw)	- m² bvo	€	26,47	€ -
02	Supermarkt (nieuw)	1.600 m² bvo	€	61,88	€ 99.000,00
03	PDV/GDV/kleinschalig (nieuw)	16.345 m² bvo	€	47,81	€ 781.495,31
04	PDV/GDV/kleinschalig (nieuw)	- m² bvo	€	47,81	€ -
D	Grondwaarde restant grond				€
01	Restant kavel	27.585 m²	€	7,50	€ 206.887,50

ADVIES ABSDAALSEWEG 70 te HULST

Kolom 1

opdrachtgever: Gemeente Hulst
projectnummer: E06061.000186
prijspeil: medio 2017

versie: 7 juni 2017
opgesteld door: Cor Fokkinga
gecontroleerd door: Tineke ten Have

Ontwikkelen m² bvo nieuw PDF/GDV/kleinschalige detailhandel	4,0 st per 100 m² bvo	0 st
Verhard oppervlak tbv ontsluiting, laden&lossen en parkeren		22.015 m²
Handhaven bestaand m² bvo tuincentrum (incl woning)	35,0 m²	7.525 m²
Ontwikkelen nieuw/extra m² bvo tuincentrum	35,0 m²	14.490 m²
Ontwikkelen m² bvo nieuwe supermarkt	35,0 m²	0 m²
Ontwikkelen m² bvo nieuw PDF/GDV/kleinschalige detailhandel	35,0 m²	0 m²
Totaal kaveloppervlak		39.960 m²
Handhaven bestaand m² bvo tuincentrum (incl woning)		13.654 m²
Ontwikkelen nieuw/extra m² bvo tuincentrum		26.306 m²
Ontwikkelen m² bvo nieuwe supermarkt		0 m²
Ontwikkelen m² bvo nieuw PDF/GDV/kleinschalige detailhandel		0 m²
Totaal eigendom Seghers-Schout		71.780 m²
Handhaven bestaand tuincentrum (werkelijk)		17.300 m²
Te ontwikkelen		26.306 m²
Restant kavel		28.174 m²

OVERZICHT OPBRENGSTEN

A	Waarde bestaand tuincentrum	€	2.205.000
B	Grondwaarde te ontwikkelen deel	€	590.000
C	Winst & risico ontwikkelaar	€	315.000
D	Grondwaarde restant grond	€	210.000
TOTALE OPBRENGSTEN		€	3.320.000

OPBRENGSTEN		aantal	e.h.	eenheidsprijs	subtotaal	totaal
A	Waarde bestaand tuincentrum					
01	Tuincentrum (bestaand)	6.129	m² bvo	€ 360,00	€ 2.206.440,00	€ 2.206.440
B	Grondwaarde te ontwikkelen deel					
01	Tuincentrum (nieuw)	11.816	m² bvo	€ 50,00	€ 590.800,00	€ 590.800
02	Supermarkt (nieuw)	-	m² bvo	€ 190,00	€ -	
03	PDV/GDV/kleinschalig (nieuw)	-	m² bvo	€ 125,00	€ -	
C	Winst & risico ontwikkelaar					
01	Tuincentrum (nieuw)	11.816	m² bvo	€ 26,47	€ 312.776,47	€ 312.776
02	Supermarkt (nieuw)	-	m² bvo	€ 61,88	€ -	
03	PDV/GDV/kleinschalig (nieuw)	2.121	m² bvo	€ 47,81	€ 101.410,31	
04	PDV/GDV/kleinschalig (nieuw)	2.121	m² bvo	€ 47,81	€ 101.410,31	
D	Grondwaarde restant grond					
01	Restant kavel	28.174	m²	€ 7,50	€ 211.305,00	€ 211.305

Bijlage 2:

Overzicht ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan “Absdaalseweg 70, Hulst”.

Overzicht ambtshalve wijzigingen.

Hulst, 13 juli 2017

Inhoud	pag.
1. Inleiding	3
2. Ambtshalve wijzigingen.....	4
2.1 Toelichting	4
2.2 Regels	4
3. Overzicht aanpassingen als gevolg van de gewijzigde vaststelling	5
3.1 Toelichting	5
3.2 Regels	6
Bijlage	7
Bijlage 1. Risicoanalyse planschade, Ten Have Advies v.o.f. dd. 9 juni 2017	7

1. INLEIDING

Het ontwerp bestemmingsplan “Absdaalseweg 70, Hulst” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 16 maart tot en met 26 april 2017 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend.

Deze notitie bevat een overzicht van de ambtshalve wijzingen van het ontwerpbestemmingsplan. De opbouw van de notitie is als volgt.

In hoofdstuk 2 zijn de ambtshalve wijzigingen beschreven en in hoofdstuk 3 zijn de wijzigingen die bij de vaststelling in het bestemmingsplan worden doorgevoerd opgenomen.

2. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

2.1 Toelichting

- a. In paragraaf 1.3 is de planologische geschiedenis van het plangebied sinds 1996 weergegeven in een tabel. Deze tabel geeft de beoogde bestemmingsregeling weer die hersteld wordt middels onderliggend bestemmingsplan. Geconstateerd is dat de tabel niet volledig is, omdat het begrip “hoveniersbedrijf” ook gewijzigd is met de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Zuid 3H, vastgesteld op 15 juli 2004. De begripsbepaling is zodanig gewijzigd dat het telen van gewassen niet meer onder de definitie van een hoveniersbedrijf valt. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de mogelijkheid voor het telen van gewassen (kwekerij) opnieuw toegestaan. De definitie van een hoveniersbedrijf wijzigt niet, omdat het telen van gewassen geen activiteit betreft die direct verband houdt met de uitoefening van een hoveniersbedrijf.
- b. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was er nog geen definitieve planschaderisicoanalyse. Nu deze risicoanalyse definitief is afgerond, wordt Hoofdstuk 8 “Economische uitvoerbaarheid” geactualiseerd met dit onderdeel. De definitieve risicoanalyse is bijgevoegd.

2.2 Regels

- a. De archeologische regeling in de regels wordt in overeenstemming gebracht met de regeling van het bestemmingsplan ‘Archeologische en aardkundige waarden’.
- b. Naar aanleiding van hetgeen onder Toelichting onder a. is overwogen, wordt het telen van gewassen (kwekerij) in de regels ook mogelijk gemaakt.

3. OVERZICHT AANPASSINGEN ALS GEVOLG VAN DE GEWIJZIGDE VASTSTELLING

3.1 Toelichting

- a. In paragraaf 1.3 “Planologische geschiedenis” wordt aan de tabel van “Bp. Buitengebied, vastgesteld 22-2-1996, ged. goedgekeurd 8-10-1996” de begripsbepaling “Hoveniersbedrijf” toegevoegd, luidende:
Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van produkten door middel van telen van gewassen alsmede op het verkopen en leveren van gewassen en andere goederen voor het inrichten van tuinen dan wel de aanleg en het onderhoud van tuinen door derden.
- b. In paragraaf 1.3 “Planologische geschiedenis” wordt aan de tabel van “Bp. Buitengebied Zuid 3H, vastgesteld 15-7-2004, ged. goedgekeurd 21-12-2004” de begripsbepaling “Hoveniersbedrijf” toegevoegd, luidende:
Een bedrijf, gericht op de aanleg, inrichting, verfraaiing en/of het onderhoud van tuinen, met de daarbij noodzakelijke hulpmaterialen met uitzondering van detailhandel.
- c. In paragraaf 1.3 “Planologische geschiedenis” wordt aan de tabel van “Bp. Buitengebied Zuid 4H, vastgesteld 22-4-2010” de begripsbepaling “Hoveniersbedrijf” toegevoegd, luidende:
Niet gewijzigd in deze herziening.
- d. In paragraaf 1.3 “Planologische geschiedenis” wordt de tekst onder “Toelichting” in de tabel van “Bp. Buitengebied Zuid 4H, vastgesteld 22-4-2010” gewijzigd in:
Omdat de begripsbepaling van ‘Tuincentrum’ niet aansloot op de feitelijke situatie, is in deze herziening de oorspronkelijke begripsbepaling weer opgenomen. Als gevolg hiervan is ook de oorspronkelijke begripsbepaling van ‘detailhandel in aanvullend assortiment’ weer opgenomen. De begripsbepaling ‘hoveniersbedrijf’ is niet aangepast, waardoor het telen van gewassen (kwekerij) in strijd is met het bestemmingsplan.
- e. In paragraaf 1.3 “Planologische geschiedenis” wordt aan de tabel van “Bp. Buitengebied, vastgesteld 16-5-2013” de begripsbepaling “Hoveniersbedrijf” toegevoegd, luidende:
Begrip komt niet voor.
- f. Paragraaf 2.4 “Beschrijving toekomstige situatie” wordt als volgt aangepast:
In de toekomst blijft de gebruiks- en bouwsituatie ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied uit 1996. Met dit plan wordt beoogd om de voorheen geldende bestemmingsplanregeling opnieuw vast te leggen. Dit houdt in dat uitsluitend een hoveniersbedrijf, een kwekerij en een tuincentrum met aanvullend assortiment (het gezamenlijk vloeroppervlak ten behoeve van aanvullend assortiment bedraagt niet meer dan 20% van het totale vloeroppervlak van het tuincentrum) worden bestemd.
- g. Paragraaf 2.6 “Wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan” wordt als volgt aangepast:
Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is een aantal wijzigingen opgenomen in dit bestemmingsplan. De bestemming wordt gewijzigd naar een bestemming ‘Gemengd’. Conform het oude bestemmingsplan Buitengebied uit 1996 van de gemeente Hulst gold de bestemming ‘Semi-agrarische doeleinden’ met de subbestemming hoveniersbedrijf/tuincentrum. Nieuwe bestemmingsplannen moeten voldoen aan SVBP2012. De bestemming ‘Semi-agrarische doeleinden’ is niet als hoofdgroep van bestemmingen aangemerkt en mag daardoor niet meer gebruikt worden. Een hoveniersbedrijf valt onder de hoofdgroep ‘Bedrijf’, een kwekerij onder de hoofdgroep ‘Agrarisch’ en een tuincentrum onder de hoofdgroep ‘Detailhandel’. Om die reden is gekozen om een gemengde bestemming op te nemen waarbinnen uitsluitend een hoveniersbedrijf, een kwekerij en een tuincentrum zijn toegestaan.
- h. Hoofdstuk 8 “Economische uitvoerbaarheid” wordt aangevuld met de volgende passage:
Een bestemmingsplan dient, gelet op artikel 3.1.6, eerste lid, onder f. Bro, inzicht te bieden in de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij kunnen eventueel te betalen tegemoetkomingen in planschade een rol spelen.

Het wijzigen van het bestemmingsplan zodanig dat alleen nog een hoveniersbedrijf, een kwekerij en een tuincentrum is toegestaan, betekent dat de gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Daaruit kan planschade voortvloeien. Ten Have Advies v.o.f. heeft een Risicoanalyse planschade opgesteld dd. 9 juni 2017. Uit het advies blijkt dat de

voorgenomen planologische wijziging tot planschade kan leiden. De geschatte waardedaling als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan met een gemengde bestemming voor tuincentrum met ondergeschikte detailhandel, hoveniersbedrijf en kwekerij beloopt een bedrag van €1.235.000. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van dit bestemmingsplan daarom mede besloten de geïndiceerde schade op te nemen in de paragraaf Weerstandsvermogen en Risicobeheersing van de programmabegroting 2018.

- i. De Risicoanalyse planschade, Ten Have Advies v.o.f. dd. 9 juni 2017, wordt als bijlage toegevoegd bij de toelichting.

3.2 Regels

- a. Aan artikel 1 worden de volgende begrippen met definities toegevoegd:

archeologisch deskundige:

de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente, de gemeentelijk adviseur archeologie of een door het College van Burgemeester en Wethouders aangewezen deskundige op het gebied van archeologie;

archeologisch rapport:

een rapport van een archeologisch onderzoeksbureau of een goed onderbouwd advies van een deskundige op het gebied van archeologie;

archeologische waarde:

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relicten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context. Zowel grote complexen/structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid;

KNA:

Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (zie www.sikb.nl);

kwekerij:

het telen, kweken en verzorgen van bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden in de open grond, niet zijnde een tuincentrum;

opgraven/ opgraving:

de ontsluiting van een vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvraag(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen;

verstoring:

aantasting van een gebied met archeologische waarden. Dit verschijnsel kan zich voordoen: door erosie, afgraving of egalisatie, door (diepe) bewerking van de bovengrond, door zetting als gevolg van ophoging, door verdroging en verzuring;

en de overige subleden worden dienovereenkomstig vernummerd.

- b. Aan artikel 3.1 wordt lid c. toegevoegd, luidende:

c. een kwekerij

en de overige subleden worden dienovereenkomstig vernummerd.

- c. In artikel 4.3.1 wordt “rapport” vervangen door “archeologisch rapport”.

- d. In artikel 4.4.3 lid c. wordt “rapport” vervangen door “archeologisch rapport”.

BIJLAGE

Bijlage 1. Risicoanalyse planschade, Ten Have Advies v.o.f. dd. 9 juni 2017

Ten Have Advies v.o.f.

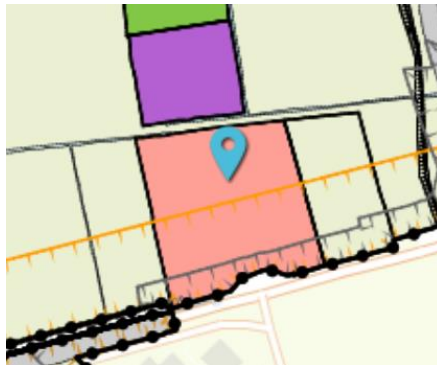
Onteigening, planschade, nadeelcompensatie, erfpacht en taxaties o.g.



Postbus 110
2040 AC Zandvoort
Tel 023 – 524 6331
KvK Amsterdam 58887989
Tenhave@tenhaveadvies.nl
www.tenhaveadvies.nl

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot eventuele planschade door de planologische beperking van de bestemming detailhandel voor het perceel Absdaalseweg 70 te Hulst.



9 juni 2017

2017-751

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	1
SAMENVATTING	2
1. INLEIDING	1
1.1 Opdracht	1
1.2 Adviseur	1
1.3 Doel opdracht	1
1.4 Overgelegde stukken	2
1.5 Procedure	2
2. LOCATIE ABSDAALSEWEG 70 EN OMGEVING.....	3
2.1 Globale omschrijving locatie Absdaalseweg 70 en omgeving	3
2.2 Kadastrale uittreksels.....	4
2.3 Huidig gebruik betrokken onroerende zaak.....	4
2.4 De (beoogde) wijziging van de gebruiksmogelijkheden.....	4
3. PLANOLOGIE	4
3.1 Toekomstige planologie.....	4
3.2 Vigerend bestemmingsplan: bestemmingsplan Buitengebied Hulst	5
3.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied Hulst: inwerkingtreding	5
3.2.2 Bestemmingsplan Buitengebied Hulst: bestemming Detailhandel	6
3.3 ‘Oud’ bestemmingsplan: bestemmingsplan Buitengebied 1996.....	6
4. BEOORDELING PLANSCHADE DOOR WIJZIGING PLANOLOGISCH REGIME	7
4.1 Uitgangspunt risicoanalyse planschade	7
4.2 Grondslag planologische vergelijking	8
4.2.1 Maximale planologische invulling.....	8
4.2.2 Directe planschade.....	8
5. BEOORDELING PLANSCHADE.....	8
5.1 Algemene uitgangspunten bij beoordeling planschade.....	8
5.2 Peildatum.....	9
5.3 Planologische vergelijking.....	9
5.4 Is sprake van een planologisch nadeliger situatie?	9
5.5 Indicatieve raming planschade door in procedure te brengen bestemmingsplan	10
5.6 Voorzienbaarheid en schadebeperkend handelen (art. 6.3 Wro)	11
5.6.1 Jurisprudentie actieve risicoaanvaarding (voorzienbaarheid) ten tijde van aankoopdatum	11
5.6.2 Beoordeling voorzienbaarheid Seghers-Schout B.V.	12
5.6.2.1 Jurisprudentie voorzienbaarheid	13
5.7 Anderszins verzekerde schade	14

5.8	Normaal maatschappelijk risico.....	15
6.	RECAPITULATIE.....	15
7.	BIJLAGEN.....	15
7.1	TOEGEPASTE REKENMODELLEN INDICATIEVE SCHADERAMING (ARCADIS).....	16

SAMENVATTING

Wijziging bestemming Gemengd in nieuw bestemmingsplan

De waardedaling door een nieuw in procedure te brengen bestemmingsplan met een bestemming Gemengd voor tuincentrum met ondergeschikte detailhandel, hoveniers-
bedrijf en kwekerij beloopt een bedrag van (€ 4.555.000,-- minus € 3.320.000,--)

€ 1.235.000,--

1. Inleiding

1.1 Opdracht

De heer P.M. Verstraeten, juridisch beleidsmedewerker afdeling Wonen en Werken van de gemeente Hulst, heeft per e-mail van 20 april 2016 aan Ten Have Advies v.o.f. opdracht verleend een risicoanalyse planschade op te stellen in verband met het mogelijk planologisch beperken van de reikwijdte van de bestemming detailhandel, in die zin dat de gebruiksmogelijkheden voor detailhandel op het perceel Absdaalseweg 70 te Hulst worden beperkt tot uitsluitend een tuincentrum.

1.2 Adviseur

Mr. T. ten Have RT, verbonden aan Ten Have Advies v.o.f., onteigening, planschade, nadeelcompensatie, erfpacht en taxaties o.g. te Bentveld (postadres: Postbus 110, 2040 AC Zandvoort) en ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, met registratienummer RT269395639 en

Mr. ing. J.J. Thoonen, als senior jurist werkzaam bij Ten Have Advies v.o.f., onteigening, planschade, nadeelcompensatie, erfpacht en taxaties o.g. te Bentveld.

Voor de rekentechniek, met inbegrip van de berekening van de herontwikkelingwaarde van de betrokken onroerende zaak bij maximale planologische invulling, heeft de adviseur zich doen bijstaan door de heer ir. C.P. Fokkinga, als senior planeconoom werkzaam bij ARCADIS Nederland BV.

1.3 Doel opdracht

Deze risicoanalyse planschade heeft betrekking op de wijziging van de gebruiksmogelijkheden door het beperken van de gebruiksmogelijkheden voor detailhandel op het perceel Absdaalseweg 70 tot uitsluitend tuincentrum.¹ Deze analyse baseren wij op de stukken en informatie als genoemd in paragraaf 1.4 van het advies.

In het kader van deze risicoanalyse planschade is de volgende vraagstelling aan ons voorgelegd:

Wat is de waardevermindering van het perceel wanneer in de toekomst de huidige gebruiksmogelijkheden (deels) worden beperkt.

Op 3 november respectievelijk 8 november 2016 heeft de heer P.M. Verstraeten enkele aanvullende vragen respectievelijk aandachtspunten aan Ten Have voor advies voorgelegd. Op 22 februari 2017, 20 april 2017 en 22 mei 2017 heeft de heer Verstraeten voornoemd nog verzocht om enkele punten nader uit te werken.

¹ Blijkens www.ruimtelijkeplannen.nl is op 16 maart 2017 het ontwerpbestemmingsplan Absdaalseweg 70, Hulst ter inzage gelegd. In dit ontwerpbestemmingsplan is voor het perceel Absdaalseweg 70 de bestemming Gemengd opgenomen. Ingevolge artikel 3.1 zijn de voor Gemengd aangewezen gronden bestemd voor hoveniersbedrijf en een tuincentrum, waarbij detailhandel in aanvullend assortiment tot een maximum van 20% van de totale verkoopvloeroppervlakte van het tuincentrum toegestaan is. Van de zijde van de gemeente is meegedeeld dat de planregels worden aangepast in die zin dat tevens een kwekerij zal worden toegestaan.

1.4 Overgelegde stukken

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende documenten via internet:

1. Bestemmingsplan Buitengebied Hulst (www.ruimtelijkeplannen.nl).
2. Ontwerpbestemmingsplan Absdaalseweg 70 (www.ruimtelijkeplannen.nl).
3. Bekendmaking van 15 april 2015 inzake voorbereidingsbesluit percelen Absdaalseweg te Hulst, kadastraal bekend gemeente Hulst, sectie N, nummers 924, 1045, 1046 en 1047 van 14 april 2016 (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2016-46732.html>).
4. Voorbereidingsbesluiten Absdaalseweg te Hulst van 11 juni 2015 en 14 juli 2015 (www.ruimtelijkeplannen.nl).
5. Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van 16 maart 2006 inzake aanvragen om omgevingsvergunningen voor de bouw van panden met commerciële ruimtes op het perceel Absdaalseweg 68a, b en c te Hulst (201505027/1/A1, ECLI:NL:RVS:2016:682).²
6. Kadastrale uittreksels van 25 mei 2016 van de percelen N 924, 1045, 1046 en 1047 via <https://kadaster-on-line>.
7. Referentieprijzen, ontleend aan Regionale marktontwikkelingen Bedrijfsruimtemarkt Zuidwest-Nederland van FGH Bank (juni 2015) en Regionale marktontwikkelingen Winkelmarkt Zuidwest-Nederland van FGH Bank (juni 2015).³
8. Gebouwde omgeving via Bagviewer.kadaster.nl.
9. Luchtfoto's via GoogleMaps en BingMaps.

Opmerking: Deze risicoanalyse planschade heeft uitsluitend betrekking op de wijziging van de gebruiks-mogelijkheden door het beperken van de reikwijdte van de detailhandelsbestemming zoals hierna in paragraaf 2.4 beschreven. Dit betekent dat wij uitsluitend hebben gezien of de wijziging van de detailhandelsbestemming die detailhandel in algemene zin toestaat in een bestemming Gemengd die het betrokken perceel bestemt voor een tuincentrum waarbij detailhandel in aanvullend assortiment tot een maximum van 20% van de totale verkoopvloeroppervlakte van het tuincentrum toegestaan is, hoveniersbedrijf en kwekerij.

Wij hebben derhalve niet onderzocht of het blijkens www.ruimtelijkeplannen.nl op 16 maart 2017 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Absdaalseweg 70, Hulst op andere punten dan het toegelaten gebruik (detailhandel → tuincentrum met aanvullende detailhandel, hoveniersbedrijf en kwekerij) afwijkt van het thans vigerende bestemmingsplan.

1.5 Procedure

Op 23 mei 2016 hebben wij de situatie ter plaatse van de betrokken percelen en de directe omgeving daarvan bezichtigd. De bezichtiging betreft een visuele waarneming vanaf de openbare weg. Wij hebben niet gesproken met eventuele belanghebbenden in de zin van artikel 6.1 Wro.

² Tegen de van rechtswege verleende omgevingsvergunningen lopen nog beroepsprocedures.

³ Meer recente gegevens met een vergelijkbaar detailniveau zijn niet beschikbaar.

Aansluitend aan de plaatselijke bezichting is op het gemeentehuis de voorliggende kwestie toegelicht door de heer P.M. Verstraeten voornoemd, de heer A. van Steveninck, manager ruimtelijke ontwikkeling en de heer K.P.A. Schelfhout, beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling.

Op 14 april 2017 hebben wij het advies risicoanalyse planschade Absdaalseweg 70, gemeente Hulst (digitale versie) toegezonden aan de gemeente Hulst ter attentie van de heer P.M. Verstraeten.

Per e-mails van 20 april en 22 mei 2017 heeft de heer Verstraeten gereageerd op het conceptadvies.

2. Locatie Absdaalseweg 70 en omgeving

2.1 Globale omschrijving locatie Absdaalseweg 70 en omgeving

De Locatie is gelegen aan de Absdaalseweg (N258). Ten zuiden van de Absdaalseweg bevindt zich een bedrijventerrein. Ten noorden van de Locatie is eveneens een bedrijf gevestigd. Ten westen van de Locatie is de agrarische bedrijfswoning c.a. Absdaalseweg 68 gelegen. Voor het overige wordt de Locatie omringd door agrarische gronden.

De Locatie betreft een perceel van 71.780 m² aan de Absdaalseweg te Hulst, kadastraal bekend Hulst, sectie N, nrs. 924, 1045, 1046 en 1047. Op het perceel is een bestaande opstal (tuincentrum) van 6.129 m² bebouwd oppervlak aanwezig en een daarbij behorende (dienst)woning en bijbehorende (parkeer)voorzieningen.

Voor de situering van het perceel Absdaalseweg 70 verwijzen wij korthedshalve naar onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Hulst op ondergrond luchtfoto⁴.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Hulst.

De gronden die op de uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Hulst in roze kleur zijn aangegeven (= bestemming Detailhandel) betreffen de kadastrale percelen sectie N, nummers 924, 1045, 1046 en 1047. Het perceel N 1045 is plaatselijk bekend als Absdaalseweg 70 en 70a.

⁴ Bron: www.google.nl/maps.

Genoemde kadastrale percelen duiden wij hierna aan als de Locatie.

N 924	3.245 m ²
N 1045	18.285 m ²
N 1046	1.235 m ²
N 1047	49.015 m ²

2.2 Kadastrale uittreksels

De kadastrale uittreksels van 25 mei 2016 vermelden Seghers-Schout B.V. als gerechtigde tot de eigendom van de percelen N 924, 1045, 1046 en 1047.

- De kadastrale uittreksels betreffende N 924 en 1045 vermelden als brondocument:
Recht ontleend aan: HYP4 55848/112 d.d. 1-12-2008
- De kadastrale uittreksels betreffende N 1046 en 1047 vermelden als brondocument:
Recht ontleend aan: HYP4 60077/168 d.d. 17-6-2011

Uit de kadastrale uittreksels blijkt niet van koopovereenkomsten.

2.3 Huidig gebruik betrokken onroerende zaak

De Locatie is thans deels in gebruik voor tuincentrum Life & Garden Hulst, een (dienst)woning, parkeer-gelegenheid en agrarisch.

Ten tijde van de plaatselijke bezichtiging op 23 mei 2016 werd het grondareaal dat niet voor het tuincentrum met (dienst)woning en bijbehorende (parkeer)voorzieningen in gebruik is, grotendeels gebruikt voor de teelt van naaldbomen (kerstbomen).

2.4 De (beoogde) wijziging van de gebruiksmogelijkheden

De raad van de gemeente Hulst overweegt de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor de Locatie met beperktere (gebruiks)mogelijkheden voor de Locatie. Blijkens www.ruimtelijkeplannen.nl is op 16 maart 2017 het ontwerpbestemmingsplan Absdaalseweg 70, Hulst ter inzage gelegd. In dit ontwerpbestemmingsplan is aan het perceel Absdaalseweg 70 de bestemming Gemengd toekend, voor welke bestemming de planregels bepalen dat een tuincentrum, met detailhandel in aanvullend assortiment tot een maximum van 20% van de totale verkoopvloeroppervlakte van het tuincentrum, alsmede een hoveniersbedrijf is toegestaan. Blijkens de reactie op ons conceptadvies is de gemeente voornemens tevens een kwekerij toe te staan.

Aan Ten Have is de vraag voorgelegd wat de planschadegevolgen zijn voor de Locatie van een bestemmingsplan met de genoemde bestemming Gemengd (inclusief het gebruik voor kwekerij).

3. Planologie

3.1 Toekomstige planologie

De raad van de gemeente Hulst overweegt om voor de Locatie een nieuw bestemmingsplan vast te stellen met beperktere planologische (gebruiks)mogelijkheden voor de Locatie. Blijkens www.ruimtelijkeplannen.nl

is op 16 maart 2017 het ontwerpbestemmingsplan Absdaalseweg 70, Hulst ter inzage gelegd. In dit ontwerpbestemmingsplan is aan het perceel Absdaalseweg 70 de bestemming Gemengd toekend, voor welke bestemming de planregels bepalen dat een tuincentrum, met detailhandel in aanvullend assortiment tot een maximum van 20% van de totale verkoopvloeroppervlakte van het tuincentrum, alsmede een hoveniersbedrijf is toegestaan. Blijkens de reactie op ons conceptadvies is de gemeente voornemens tevens een kwekerij toe te staan.

Uitgangspunt voor deze risicoanalyse is derhalve dat het bestaande tuincentrum en de restcapaciteit een bestemming Gemengd krijgen, die uitsluitend voorziet in het gebruik voor tuincentrum met ondergeschikte detailhandel, hoveniersbedrijf en kwekerij. Ook de bijbehorende voorzieningen zullen die bestemming met specifieke detailhandelsmogelijkheden krijgen.

De toekomstige planologie voorziet derhalve niet in andere vormen van detailhandel

Voor het navolgende gaan wij er vanuit:

- dat het bestaande tuincentrum met bijbehorende gronden alsmede de resterende oppervlakte een bestemming Gemengd krijgt, die uitsluitend voorziet in het gebruik voor tuincentrum met ondergeschikte detailhandel, hoveniersbedrijf en kwekerij.

Opmerking: Blijkens www.ruimtelijkeplannen.nl is op 16 maart 2017 het ontwerpbestemmingsplan Absdaalseweg 70, Hulst ter inzage gelegd.

Zoals wij hiervoor hebben vermeld heeft deze risicoanalyse planschade uitsluitend betrekking op de wijziging van de gebruiksmogelijkheden door het beperken van de reikwijdte van de detailhandelsbestemming. Wij hebben derhalve niet onderzocht of het blijkens www.ruimtelijkeplannen.nl op 16 maart 2017 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Absdaalseweg 70, Hulst op andere punten dan het toegelaten gebruik (detailhandel -> tuincentrum met aanvullende detailhandel, hoveniersbedrijf en kwekerij) afwijkt van het thans vigerende bestemmingsplan.

Dat betekent dat wij er in dit advies (onder andere) geen rekening mee hebben gehouden dat in het ontwerpbestemmingsplan voor de Locatie de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 is opgenomen en dat het bepaalde in artikel 4 inhoudt dat voor het bouwen met grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld en met een te verstoren oppervlakte onder die diepte van meer dan 500 m² een afwijkingsvergunning nodig is.

3.2 Vigerend bestemmingsplan: bestemmingsplan Buitengebied Hulst

3.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied Hulst: inwerkingtreding

Voor de Locatie vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Hulst⁵, vastgesteld op 16 mei 2013 en ter inzage gelegd van 4 juli tot en met 16 augustus 2013. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft bij uitspraak van 2 april

⁵ Blijkens bekendmaking in de Staatscourant van 3 juli 2012 hebben gedeputeerde staten van Zeeland een reactieve aanwijzing gegeven betreffende de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden van een aantal

2014 de ingestelde beroepen tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Hulst ongegrond verklaard.

Voor het navolgende gaan wij er vanuit dat het bestemmingsplan Buitengebied Hulst op 16 augustus 2013 in werking is getreden.

3.2.2 Bestemmingsplan Buitengebied Hulst: bestemming Detailhandel

Ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied Hulst geldt voor de Locatie de bestemming Detailhandel met diverse aanduidingen:

1. Maximum goothoogte (m): 6.
2. Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 25.
3. Bouwvlak.
4. Functieaanduiding tuincentrum.
5. Gebiedsaanduiding geluidzone – industrie.
6. Gebiedsaanduiding other: kernrandzone.

De aanduidingen 1 tot en met 4 gelden voor de gehele Locatie; de aanduidingen 5 en 6 voor delen van de Locatie.



Uitsnede verbeelding Bp Buitengebied Hulst

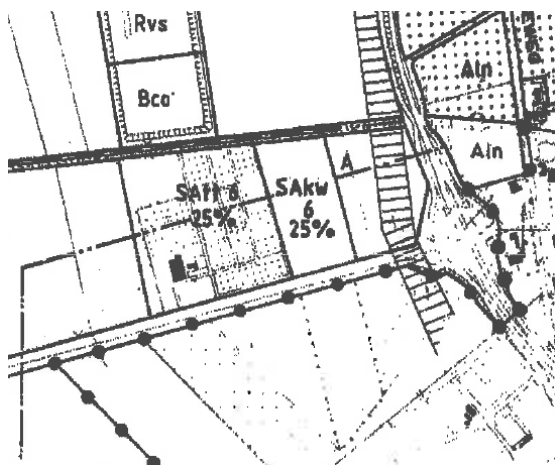
Enkelbestemming Detailhandel
Bestemd voor: detailhandel
Maatvoering
Maximum goothoogte (m): 6
Maatvoering
Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 25
Bouwvlak bouwvlak
Functieaanduiding tuincentrum

3.3 ‘Oud’ bestemmingsplan: bestemmingsplan Buitengebied 1996

Blijkens mededeling van de gemeente gold voordat het bestemmingsplan Buitengebied Hulst in werking trad voor de Locatie het bestemmingsplan Buitengebied 1996. Ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied 1996 gold voor de gehele Locatie de bestemming Semi-agrarische doeleinden met de volgende subbestemming en andere aanduidingen:

1. Subbestemming Satt: hoveniersbedrijf/tuincentrum;
2. Maximale goot- of boeibordhoogte in meters: 6.
3. Bebouwingspercentage voor gebouwen: 25%

percelen aan de west- en zuidzijde van het “Groot Eiland” en de bestemming Water ter plaatse van de “Graauwse Kreek”. Derhalve gaan wij er vanuit dat de reactieve aanwijzing geen betrekking heeft op de Locatie.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied 1996

BESTEMMINGEN		
	subbestemmingen	nadere aanwijzingen
A	AGRARISCHE DOELEINDEN	
	AIn -landschappelijke en/of cultuurhistorische en/of natuurwetenschappelijke waarden	(lit) -intensieve tuinbouw in-gebouwen (fiv) -intensieve veehouderij (niv) -neventak intensieve veehouderij (an) -agrarisch hulp- en neven-bedrijf
	Ao -open gebied en foerageergebied ganzen	(zd) -geen dienstwoning toegestaan
	Ar -agrarische randzone	(z) -geen gebouwen toegestaan
	Aa -archeologische waarden	(*) -grote landschappelijke- en vegetatiekundige waarden
	Aat -automatiserings- en telecomm-bedrijf	
SA	SEMI-AGRARISCHE DOELEINDEN	
	SAt -tuincentrum	(z) -geen gebouwen toegestaan
	SAtt -tuincentrum/aanv. assortiment	(zd) -geen dienstwoning toegestaan
	SAkw -kwekerij	
	SAP -paardenfokkerij	

4. Beoordeling planschade door wijziging planologisch regime

4.1 Uitgangspunt risicoanalyse planschade

Bij een risicoanalyse planschade staat centraal de beoogde planologische wijziging en een globale en indicatieve raming van de daaruit mogelijk voortkomende planschade. De overige beoordelingscriteria kunnen tot andere uitkomsten leiden, maar kunnen niet goed worden beoordeeld in het kader van een risicoanalyse planschade. Wij hebben niet gesproken met de rechthebbenden.

Wij achten niet uitgesloten ingeval de onderhavige planologie in werking is getreden en daadwerkelijk aanvragen om tegemoetkoming in planschade worden ingediend, dat de dan door het college aan te wijzen onafhankelijke planschadeadviseur bij een volledige behandeling van de ingediende aanvragen, dus inclusief het horen van belanghebbenden en het inwinnen van informatie bij belanghebbenden, en inclusief het uitvoeren van een volledige taxatie, tot een ander oordeel kan komen.⁶

Deze risicoanalyse planschade richt zich op vermogensschade (= waardevermindering).

Voor de beoordeling van directe schade in de vorm van vermogensschade is volgens de jurisprudentie van belang of een ruime planologische mogelijkheid rendabel is te realiseren:

- AbRS 08-09-2010 inzake gemeente Woudrichem (ECLI:NL:RVS:2010:BN6181): anders dan bij schade door een planologische ontwikkeling op naburige percelen het geval is, speelt bij de beperking van mogelijkheden op aanvragers eigen perceel een rol in hoeverre de maximale

⁶ AbRS 22-10-2014 inzake gemeente Oss (ECLI:NL:RVS:2014:3784): een planschaderisicoanalyse is in zijn algemeenheid van meer globale aard dan de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade en wordt voorafgaand aan het schadeveroorzakend besluit gemaakt, zodat geen peildatum bekend is en geen uitvoerige taxatie plaatsvindt. Aan de planschaderisicoanalyse komt dan ook geen betekenis toe bij de vaststelling van de tegemoetkoming.

mogelijkheden van het oude planologische regime rendabel zijn, dat wil zeggen dat realisering daarvan voor aanvrager niet tot een nadeliger vermogenspositie zal leiden.

- AbRS 06-08-2014 inzake gemeente Son en Breugel (ECLI:NL:RVS:2014:2935):
geen planschade omdat de uitbreidingsmogelijkheden niet leiden tot extra rendement voor het agrarisch bedrijf en dus geen meerwaarde geven.

4.2 Grondslag planologische vergelijking

4.2.1 Maximale planologische invulling

Voor de beoordeling van planschade is de planologische vergelijking uitgangspunt. Beoordeeld moet worden of een belanghebbende in planologisch opzicht in een nadeliger positie is komen te verkeren. Daartoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de **maximale** invulling op grond van het ‘oude’ planologische regime en de mogelijkheden die het ‘nieuwe’ planologische regime biedt.⁷ De feitelijke situatie is dus niet maatgevend. Evenmin is van belang of de planologische mogelijkheden feitelijk maximaal zijn benut.

4.2.2 Directe planschade

Voor directe planschade (= schade door een planologische beperking op het eigen perceel van een aanvrager) geldt dat alleen sprake kan zijn van planschade door waardevermindering als het betrokken pand aan de ‘oude’ planologische mogelijkheden een hogere waarde ontleende dan aan de ‘nieuwe’ planologische mogelijkheden.

5. Beoordeling planschade

5.1 Algemene uitgangspunten bij beoordeling planschade

Of sprake is van waardedaling van betrokken onroerende zaken ten gevolge van een planologische wijziging moet volgens constante jurisprudentie worden beoordeeld vanuit de optiek van een willekeurige redelijk denkende en redelijk handelende koper. Is deze koper onder de gewijzigde planologische omstandigheden slechts bereid de betrokken onroerende zaken per peildatum te kopen tegen een lagere prijs dan onder de oude planologische situatie het geval zou zijn geweest?

De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door een aantal factoren, zoals de courantheid, ligging en bereikbaarheid, de aard en constructie van de opstallen en de aanwendingsmogelijkheden. Ook de directe omgeving beïnvloedt de verkoopprijs.

De opname voor de risicoanalyse planschade heeft wat de onroerende zaak Absdaalseweg 68 betreft plaats gevonden vanaf de openbare weg. Het tuincentrum met bijbehoren hebben wij bezichtigd vanuit de voor publiek toegankelijke ruimten. De inschatting van de waarde en de waardebepaling van de onroerende zaken

⁷ Onder de Wro (2008) blijven flexibiliteitsbepalingen buiten de planologische vergelijking, zie AbRS 05-09-2012 inzake gemeente Giessenlanden (ECLI:NL:RVS:2012:BX6493).

in de invloedssfeer van de Locatie is dus louter indicatief en als zodanig geen basis voor het bepalen van een tegemoetkoming in schade op individuele aanvragen om tegemoetkoming in planschade.⁸

5.2 Peildatum

Wij gaan er voor het navolgende vanuit dat het nog in procedure te brengen bestemmingsplan dat het detailhandelsgebruik gaat beperken in juni 2017 in werking zal treden. Dat betekent dat wij voor deze risicoanalyse planschade als geschatte peildatum medio 2017 aanhouden.⁹

5.3 Planologische vergelijking

De planologische vergelijking – uitgaande van maximale planologische invulling exclusief flexibiliteitsbepalingen – betreft de vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Hulst en het toekomstige bestemmingsplan dat de planologische grondslag vormt voor de bestemming Gemengd voor tuincentrum, hoveniersbedrijf en kwekerij, zie onderstaande schematische weergave van de planologische vergelijking.

Bp Buitengebied Hulst	Nieuwe planologie
<u>Enkelbestemming</u> Detailhandel	<u>Enkelbestemming</u> Gemengd
<u>Functie- en gebiedsaanduidingen</u> - Functieaanduiding tuincentrum	
<u>Gebruik</u> - detailhandel - tuincentrum	<u>Gebruik</u> - tuincentrum - hoveniersbedrijf - kwekerij
<u>Bouwmogelijkheden</u> - gebouwen met goot- en bouwhoogte tot maximaal 6 m respectievelijk 10 m en met bebouwingspercentage tot 25% → = bebouwingsoppervlak van max. 17.945 m ²	<u>Bouwmogelijkheden</u> - gebouwen met goot- en bouwhoogte tot maximaal 6 m respectievelijk 10 m en tot een bebouwingsoppervlakte tot 25 % → = bebouwingsoppervlak van max. 17.945 m ²

5.4 Is sprake van een planologisch nadeliger situatie?

Een beperking van de gebruiks- of bouwmogelijkheden op het ‘eigen’ perceel kan leiden tot de conclusie dat sprake is van een planologisch nadeliger situatie. Dat geldt ook voor de Locatie door de planologische wijziging van de ruime detailhandelsbestemming in een bestemming Gemengd voor uitsluitend een tuincentrum, hoveniersbedrijf en kwekerij.

⁸ AbRS 22-10-2014 inzake gemeente Oss (ECLI:NL:RVS:2014:3784): een planschaderisicoanalyse is in zijn algemeenheid van meer globale aard dan de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade en wordt voorafgaand aan het schadeveroorzakend besluit gemaakt, zodat geen peildatum bekend is en geen uitvoerige taxatie plaatsvindt. Aan de planschaderisicoanalyse komt dan ook geen betekenis toe bij de vaststelling van de tegemoetkoming.

⁹ De indicatieve berekeningen in ordegrrootte steunen op prijzen per prijspeil medio 2017.

Dan is nader onderzoek naar de eventuele effecten van de planologische wijziging op de waarde van de Locatie geïndiceerd. Niet elk planologisch nadeel hoeft immers te leiden tot schade.¹⁰

5.5 Indicatieve raming planschade door in procedure te brengen bestemmingsplan

Wij hebben ARCADIS gevraagd om op basis van de planologische uitgangspunten de waarde en mogelijke ontwikkelwinst te berekenen. Uit die indicatieve raming (op basis van kengetallen) onder de **oude planologie** volgt:

- uitgaande van een ruime detailhandelsbestemming voor de gehele Locatie met handhaving van bebouwing van het bestaande tuincentrum een waarde van € 4.555.000,--, waarin is begrepen een bedrag van € 2.205.000,-- voor het bestaande tuincentrum.
- uitgaande van een ruime detailhandelsbestemming voor de gehele Locatie bij gehele herontwikkeling (inclusief herontwikkeling van het bestaande tuincentrum) een waarde van € 3.430.000,--.

Zie onderstaande berekening: kolom 0A (= oude planologie met ruime detailhandelsbestemming met handhaving bestaande tuincentrum en herontwikkeling van het overige) en kolom 0B (= oude planologie met ruime detailhandelsbestemming bij herontwikkeling van het gehele perceel), beide in bijlage 7.1.

Uit die indicatieve raming (op basis van kengetallen) onder de **nieuwe planologie** volgt:

uitgaande van een bestemming Gemengd voor uitsluitend een tuincentrum, hoveniersbedrijf en kwekerij.

- voor de gehele Locatie een waarde van € 3.320.000,--, waarin is begrepen een bedrag van € 2.205.000,-- voor het bestaande tuincentrum.

Zie onderstaande berekening: kolom 1 (= nieuwe planologie met bestemming Gemengd voor uitsluitend, hoveniersbedrijf en kwekerij)¹¹ in bijlage 7.1

¹⁰ AbRS 08-09-2010 inzake gemeente Woudrichem (201000420/1/H2, ECLI:NL:RVS:2010:BN6181): bij de beperking van de mogelijkheden op aanvragers eigen perceel speelt een rol in hoeverre de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime rendabel zijn, dat wil zeggen dat realisering daarvan niet leidt tot een nadeliger vermogenspositie.

¹¹ Waar in onderstaande berekening wordt gesproken over tuincentrum wordt tevens bedoeld hoveniersbedrijf en kwekerij.

ADVIES ABSDAALSEWEG 70 te HULST		ARCADIS	
Overzicht		Design & Consultancy for natural and built assets	
opdrachtgever: Gemeente Hulst projectnummer: E06061.000186 prijsspeil: medio 2017		versie: 7 juni 2017 opgesteld door: Cor Fokkinga gecontroleerd door: Tineke ten Have	
RUIMTEGEBRUIK	Kolom 0A	Kolom 0B	Kolom 1
Bebouwd oppervlak	17.945 m²	17.945 m²	17.945 m²
Handhaven bestaand m² bvo tuincentrum (incl woning)	6.129 m²	0 m²	6.129 m²
Ontwikkelen nieuw/extra m² bvo tuincentrum	0 m²	0 m²	11.816 m²
Ontwikkelen m² bvo nieuwe supermarkt	1.600 m²	1.600 m²	0 m²
Ontwikkelen m² bvo nieuw PDF/GDV/kleinschalige detailhandel	10.216 m²	16.345 m²	0 m²
Aantal parkeerplaatsen	720 st	750 st	629 st
Handhaven bestaand m² bvo tuincentrum (incl woning)	215 st	0 st	215 st
Ontwikkelen nieuw/extra m² bvo tuincentrum	0 st	0 st	414 st
Ontwikkelen m² bvo nieuwe supermarkt	96 st	96 st	0 st
Ontwikkelen m² bvo nieuw PDF/GDV/kleinschalige detailhandel	409 st	654 st	0 st
Verhard oppervlak tbv ontsluiting, laden&lossen en parkeren	25.200 m²	26.250 m²	22.015 m²
Handhaven bestaand m² bvo tuincentrum (incl woning)	7.525 m²	0 m²	7.525 m²
Ontwikkelen nieuw/extra m² bvo tuincentrum	0 m²	0 m²	14.490 m²
Ontwikkelen m² bvo nieuwe supermarkt	3.360 m²	3.360 m²	0 m²
Ontwikkelen m² bvo nieuw PDF/GDV/kleinschalige detailhandel	14.315 m²	22.890 m²	0 m²
Totaal kaveloppervlak	43.145 m²	44.195 m²	39.960 m²
Handhaven bestaand m² bvo tuincentrum (incl woning)	13.654 m²	0 m²	13.654 m²
Ontwikkelen nieuw/extra m² bvo tuincentrum	0 m²	0 m²	26.306 m²
Ontwikkelen m² bvo nieuwe supermarkt	4.960 m²	4.960 m²	0 m²
Ontwikkelen m² bvo nieuw PDF/GDV/kleinschalige detailhandel	24.531 m²	39.235 m²	0 m²
Totaal eigendom Seghers-Schout	71.780 m²	71.780 m²	71.780 m²
Handhaven bestaand tuincentrum (werkelijk)	17.300 m²	0 m²	17.300 m²
Te ontwikkelen	29.491 m²	44.195 m²	26.306 m²
Restant kavel	24.989 m²	27.585 m²	28.174 m²
OVERZICHT OPBRENGSTEN	Kolom 0A	Kolom 0B	Kolom 1
A Waarde bestaand tuincentrum	€ 2.205.000	€ -	€ 2.205.000
B Grondwaarde te ontwikkelen deel	€ 1.580.000	€ 2.345.000	€ 590.000
C Winst & risico ontwikkelaar	€ 585.000	€ 880.000	€ 315.000
D Grondwaarde restant grond	€ 185.000	€ 205.000	€ 210.000
TOTALE OPBRENGSTEN (AFGEROND op 5.000 euro)	€ 4.555.000	€ 3.430.000	€ 3.320.000
VERSCHIL TOV KOLOM 0A			€ 1.235.000-

Waardedaling

De waardedaling beloopt derhalve een bedrag van **€ 1.235.000,-**.

(€ 4.555.000,- minus € 3.320.000,-).

5.6 Voorzienbaarheid en schadebeperkend handelen (art. 6.3 Wro)

5.6.1 Jurisprudentie actieve risicoaanvaarding (voorzienbaarheid) ten tijde van aankoopdatum

Voor het antwoord op de vraag of een planologische verandering buiten het eigen perceel voor een aanvrager voorzienbaar was, is alleen de planologische situatie van belang die gold ten tijde van de aankoopdatum van

het eigen perceel.¹² Volgens vaste jurisprudentie¹³ kan een aanvrager niet geacht worden schade te lijden door een planologische ontwikkeling indien en voor zover deze voorzienbaar was ten tijde van de aankoop. Ingeval sprake is van een planologisch nadeel moet dus eerst bezien worden of sprake is van voorzienbaarheid (art. 6.3 Wro). Pas als bepaald is in welke mate voorzienbaarheid speelt is immers duidelijk hoe daarmee in de koopprijs al rekening had moeten worden gehouden. Alleen dan wordt voldaan aan het bepaalde in de jurisprudentie dat planologisch nadeel dat voorzienbaar was op de koopdatum geacht wordt verdisconteerd te zijn in de koopprijs.

Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen, is vereist dat er een concreet beleidsvoornemen is dat door het daartoe bevoegde bestuursorgaan openbaar is gemaakt, maar niet dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.¹⁴

Of sprake is van voorzienbaarheid kan in het kader van een risicoanalyse planschade niet goed onderzocht worden.

5.6.2 Beoordeling voorzienbaarheid Seghers-Schout B.V.

De kadastrale uittreksels van 25 mei 2016 vermelden Seghers-Schout B.V. als gerechtigde tot de eigendom van de percelen N 924, 1045, 1046 en 1047.

De kadastrale uittreksels betreffende N 924 en 1045 vermelden als brondocument:

Recht ontleend aan: HYP4 55848/112 d.d. 1-12-2008

HYP4 55848/112 verwijst naar een schriftelijke koopbevestiging. Ons is niet bekend van welke datum deze is. Blijkens de akte HYP4 55848/112 heeft de verkoper genoemde percelen in eigendom verkregen bij akte van 28 november 2008.

De kadastrale uittreksels betreffende N 1046 en 1047 vermelden als brondocument:

Recht ontleend aan: HYP4 60077/168 d.d. 17-6-2011

HYP 60077/168 verwijst naar een koopovereenkomst van 17 juni 2011.

Ten tijde van laatstgenoemde koopovereenkomst gold het bestemmingsplan Buitengebied 1996, op grond waarvan ter plaatse van de Locatie alleen een tuincentrum met (dienst)woning en bijbehorende (parkeer)voorzieningen was toegestaan, en geen andere detailhandel. Gelet op de datum van de akte van levering van 28 november 2008 achten wij aannemelijk dat ook ten tijde van de koop door Seghers-Schout B.V. het bestemmingsplan Buitengebied 1996 gold.

¹² AbRS 21-12-2011 inzake gemeente Schouwen-Duiveland (ECLI:NL:RVS:2011:BU8882).

¹³ AbRS 26-08-2015 inzake gemeente Gemert-Bakel (201409532/1/A2; ECLI:NL:RVS:2015:2680) en zo ook de tussenuitspraak AbRS 10-12-2014 inzake gemeente Gemert-Bakel (201402601/1/A2; ECLI:NL:RVS:2014:4467), zoals geannoteerd in Gst. 2015/62 door L.J. Gerritsen en T.E.P.A. Lam.

¹⁴ AbRS 29-02-2012 inzake gemeente Tilburg (ECLI:NL:RVS:2012:BV7254).

5.6.2.1 Jurisprudentie voorzienbaarheid

Sinds de uitspraak van de Afdeling van 21 december 2011 inzake gemeente Schouwen-Duiveland (ECLI:NL:RVS:2011:BU8882) geldt voor indirecte planschade (= schade door wijziging van de planologie buiten het eigen perceel) ingeval het planologische regime na aankoop door een aanvrager voor hem eerst in positieve en vervolgens in negatieve zin wijzigt, dat alleen de planologische situatie ten tijde van de aankoop van aanvragers eigen perceel van belang is bij de beoordeling of de planologische verandering voorzienbaar was. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in de kwestie Schouwen-Duiveland van belang geacht dat de wetgever in de op 1 juli 2008 in werking getreden Wro een gewijzigd planschaderecht heeft opgenomen met onder meer als doel de aansprakelijkheid voor planologische veranderingen te beperken.

In de uitspraak van 5 maart 2014 inzake de gemeente Teylingen (ECLI:NL:RVS:2014:737) heeft de Afdeling geoordeeld over een situatie waarin sprake was van het vervallen van de bouwmogelijkheid voor een tweede woning op het eigen perceel (= directe schade). De aanvrager had deze bouwmogelijkheid niet in 1972 toen hij de onroerende zaak kocht. Aanvrager kreeg deze bouwmogelijkheid in 1994, maar de buurman eveneens. Een eerdere aanvraag om planschadevergoeding voor de bouwmogelijkheid op het buurperceel was afgewezen omdat het planologisch nadeel van die bouwmogelijkheid werd gecompenseerd met de bouwmogelijkheid voor een tweede woning op het eigen perceel. Omdat de bouwmogelijkheid op het eigen perceel de waardevermindering van aanvragers woning heeft opgeheven en die bouwmogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan is komen te vervallen, is de waarde van aanvragers woning verminderd en heeft aanvrager planschade geleden.

Deze situatie is volgens de Afdeling niet te vergelijken met die in voormelde uitspraak inzake gemeente Schouwen-Duiveland van 21 december 2011.

Wij stellen vast dat de situatie waarop de uitspraak van de Afdeling van 5 maart 2014 ziet verschilt van de onderhavige situatie. Voor zover ons bekend is in casu geen sprake van een eerdere aanvraag om tegemoetkoming in planschade die is afgewezen omdat de nadelen van een planologische maatregel die extra mogelijkheden biedt op buurpercelen, werden geacht te zijn gecompenseerd door de verruiming van de gebruiks- en bouwmogelijkheden op het eigen perceel.

In de uitspraak van de rechtbank Zeeland-West-Brabant van 29 juli 2016 inzake gemeente Breda (niet gepubliceerd, BRE 16 / 1192 WET GIN) heeft de rechtbank geoordeeld dat de schade door het vervallen van een na eigendomsverkrijging ontstane mogelijkheid voor woningen niet op grond van actieve risicoaanvaarding voor rekening van aanvrager blijft, omdat die wijziging ten tijde van de aankoop niet was te voorzien.

De Afdeling overweegt in de uitspraak van 29 april 2015 inzake gemeente Zandvoort (ECLI:NL:RVS:2015:1375) dat het toekennen van een vergoeding voor een tijdelijk nadeel zou betekenen, dat aanvrager een vergoeding ontvangt voor schade die hij ingeval hij de ten tijde van de aankoop van de woning bestaande planologische mogelijkheden in zijn aankoop prijs voor de woning heeft verdisconteerd, niet heeft geleden,

ofwel ingeval hij die mogelijkheden niet in zijn koopprijs heeft verdisconteerd, voor schade die voorzienbaar was ten tijde van aankoop waardoor die schade voor zijn rekening moet worden gelaten.

Die overwegingen gelden onzes inziens ook voor Seghers-Schout B.V., nu Seghers-Schout B.V. naar ons oordeel in 2008 en 2011 aan zijn verkoopbeslissing niet ten grondslag heeft kunnen leggen dat op de Locatie behalve een tuincentrum tevens andere vormen van detailhandel waren toegestaan. Het toekennen van een tegemoetkoming zou er dan toe leiden dat Seghers-Schout B.V. een tegemoetkoming krijgt voor schade die Seghers-Schout B.V. feitelijk niet heeft geleden. Immers Seghers-Schout B.V. kon ten tijde van de aankoop nog geen rekening houden met een algemene detailhandelsbestemming en dus zal Seghers-Schout B.V. bij het bepalen van zijn koopprijs met de verruiming van de detailhandelsbestemming geen rekening hebben gehouden. Dan heeft Seghers-Schout B.V. voor de ruime detailhandelsbestemming ook niet betaald.

Andere jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak dan hiervoor genoemd ontbreekt.

Wij zien geen reden waarom eventuele planschade door het beperken van de detailhandelsbestemming gelet op het voorgaande voor Seghers-Schout B.V. niet als voorzienbaar zou moeten worden aangemerkt.

Nu er geen toepasselijke jurisprudentie is, is daarover evenwel geen uitsluitsel te geven, waardoor er een planschaderisico bestaat.

Opmerking: Dit geldt niet indien Seghers-Schout B.V. inmiddels geheel of gedeeltelijk gebruik maakt van de ruimere detailhandelsbestemming.

5.7 Anderszins verzekerde schade

Alleen planschade die daadwerkelijk kan worden geleden komt voor tegemoetkoming in aanmerking.

Vergoeding van schade die reeds is weggenomen, is met het uitgangspunt van tegemoetkoming niet te verenigen (zie AbRS 23-10-2013 inzake gemeente Amersfoort, ECLI:NL:RVS:2013:1621).

Tijdelijke waardedaling komt in beginsel niet voor tegemoetkoming in aanmerking: er moet sprake zijn van schade (in casu waardevermindering) die voortvloeit uit een oorzaak met een duurzaam karakter.¹⁵

Schade die is of zal worden gecompenseerd doordat het planologisch nadeel met een nieuwe planologische maatregel ongedaan wordt gemaakt, komt niet voor een tegemoetkoming in aanmerking. Dan wordt de schade geacht in natura te worden vergoed of anderszins te zijn verzekerd.¹⁶

Voor zover Seghers-Schout B.V. en/of eventuele rechtsopvolgers een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen kan eventuele schade in natura worden gecompenseerd door de voorgenomen

¹⁵ AbRS 20-09-2006 inzake Tracébesluit Betuweroute, 200510212/1, 200510212/1, AbRS 18-11-2009 inzake gemeente Haarlemmermeer, 200809275/1/H2, ECLI:NL:RVS:2009:BK3649 en AbRS 22-05-2013 inzake gemeente Vlissingen, 201202772/1/A2, ECLI:NL:RVS:2013:CA0666.

¹⁶ AbRS 27-04-2005 inzake gemeente Raalte, 200406319/1, ECLI:NL:RVS:2005:AT4747, AbRS 16-07-2014 inzake gemeente Waalwijk, 201309494/1/A2, ECLI:NL:RVS:2014:2645, AbRS 01-05-2013 inzake gemeente Eemmond, 201205875/1/A2, ECLI:NL:RVS:2013:BZ9072.

planologische beperking van de detailhandel terug te draaien met een nieuwe planologische maatregel. Compensatie in natura is niet mogelijk als de schadelijder zijn belang inmiddels heeft verkocht.

5.8 Normaal maatschappelijk risico

Ingevolge de Wro komt schade die tot het normale maatschappelijke risico behoort niet voor tegemoetkoming in aanmerking. Voor indirecte planschade geldt een forfaitaire aftrek van ten minste 2% van de waarde van de betrokken onroerende zaak (zie artikel 6.2, lid 2, Wro).

Uit de parlementaire geschiedenis van de fundamentele herziening van de WRO blijkt dat het niet toepassen van de forfaitregeling ingeval van directe planschade overigens niet het principe wegneemt dat ook in die gevallen het normale maatschappelijke risico moet worden betrokken bij de bepaling van de hoogte van de schade.¹⁷

Wij zien geen aanknopingspunten om de beperking van de detailhandelsmogelijkheden als een normale maatschappelijke ontwikkeling aan te merken.

6. RECAPITULATIE

De waardedaling door een nieuw in procedure te brengen bestemmingsplan met een bestemming Gemengd voor tuincentrum met ondergeschikte detailhandel, hoveniersbedrijf en kwekerij beloopt een bedrag van (€ 4.555.000,-- minus € 3.320.000,--)

€ 1.235.000,--

Ten Have Advies v.o.f.

Onteigening, planschade, nadeelcompensatie, erfpacht en taxaties o.g.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'T' and 'H'.

Mr. T. ten Have RT

7. Bijlagen

7.1 TOEGEPASTE REKENMODELLEN INDICATIEVE SCHADERAMING (ARCADIS).

¹⁷ Zie Wet van 20 oktober 2006, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening), Stb. 2006, 566, Memorie van Toelichting Tweede Kamer, vergaderjaar 2002-2003, 28916, nr. 3, pag. 62.

7.1 Toegepaste rekenmodellen indicatieve schaderaming (ARCADIS)

ADVIES ABSDAALSEWEG 70 te HULST		ARCADIS		
Overzicht		Design & Consultancy for natural and built assets		
opdrachtgever: Gemeente Hulst projectnummer: E06061.000186 prijsspeil: medio 2017		versie: 7 juni 2017 opgesteld door: Cor Fokkinga gecontroleerd door: Tineke ten Have		
RUIMTEGEBRUIK	Kolom 0A	Kolom 0B	Kolom 1	
Bebouwd oppervlak	17.945 m²	17.945 m²	17.945 m²	
Handhaven bestaand m² bvo tuincentrum (incl woning)	6.129 m²	0 m²	6.129 m²	
Ontwikkelen nieuw/extra m² bvo tuincentrum	0 m²	0 m²	11.816 m²	
Ontwikkelen m² bvo nieuwe supermarkt	1.600 m²	1.600 m²	0 m²	
Ontwikkelen m² bvo nieuw PDF/GDV/kleinschalige detailhandel	10.216 m²	16.345 m²	0 m²	
Aantal parkeerplaatsen	720 st	750 st	629 st	
Handhaven bestaand m² bvo tuincentrum (incl woning)	215 st	0 st	215 st	
Ontwikkelen nieuw/extra m² bvo tuincentrum	0 st	0 st	414 st	
Ontwikkelen m² bvo nieuwe supermarkt	96 st	96 st	0 st	
Ontwikkelen m² bvo nieuw PDF/GDV/kleinschalige detailhandel	409 st	654 st	0 st	
Verhard oppervlak tbv ontsluiting, laden&lossen en parkeren	25.200 m²	26.250 m²	22.015 m²	
Handhaven bestaand m² bvo tuincentrum (incl woning)	7.525 m²	0 m²	7.525 m²	
Ontwikkelen nieuw/extra m² bvo tuincentrum	0 m²	0 m²	14.490 m²	
Ontwikkelen m² bvo nieuwe supermarkt	3.360 m²	3.360 m²	0 m²	
Ontwikkelen m² bvo nieuw PDF/GDV/kleinschalige detailhandel	14.315 m²	22.890 m²	0 m²	
Totaal kaveloppervlak	43.145 m²	44.195 m²	39.960 m²	
Handhaven bestaand m² bvo tuincentrum (incl woning)	13.654 m²	0 m²	13.654 m²	
Ontwikkelen nieuw/extra m² bvo tuincentrum	0 m²	0 m²	26.306 m²	
Ontwikkelen m² bvo nieuwe supermarkt	4.960 m²	4.960 m²	0 m²	
Ontwikkelen m² bvo nieuw PDF/GDV/kleinschalige detailhandel	24.531 m²	39.235 m²	0 m²	
Totaal eigendom Seghers-Schout	71.780 m²	71.780 m²	71.780 m²	
Handhaven bestaand tuincentrum (werkelijk)	17.300 m²	0 m²	17.300 m²	
Te ontwikkelen	29.491 m²	44.195 m²	26.306 m²	
Restant kavel	24.989 m²	27.585 m²	28.174 m²	
OVERZICHT OPBRENGSTEN	Kolom 0A	Kolom 0B	Kolom 1	
A Waarde bestaand tuincentrum	€ 2.205.000	€ -	€ 2.205.000	
B Grondwaarde te ontwikkelen deel	€ 1.580.000	€ 2.345.000	€ 590.000	
C Winst & risico ontwikkelaar	€ 585.000	€ 880.000	€ 315.000	
D Grondwaarde restant grond	€ 185.000	€ 205.000	€ 210.000	
TOTALE OPBRENGSTEN (AFGEROND op 5.000 euro)	€ 4.555.000	€ 3.430.000	€ 3.320.000	
VERSCHIL TOV KOLOM 0A			€ 1.235.000-	

ADVIES ABSDAALSEWEG 70 te HULST

Kolom 0A

opdrachtgever: Gemeente Hulst
projectnummer: E06061.000186
prijspeil: medio 2017

versie: 7 juni 2017
opgesteld door: Cor Fokkinga
gecontroleerd door: Tineke ten Have

DPBRENGSTEN		aantal	e.h.	eenheidsprijs	subtotaal	totaal
A	Waarde bestaand tuincentrum					€ 2.206.440
01	Tuincentrum (bestaand)	6.129	m² bvo	€ 360,00	€ 2.206.440,00	
B	Grondwaarde te ontwikkelen deel					€ 1.581.000
01	Tuincentrum (nieuw)	-	m² bvo	€ 50,00	€ -	
02	Supermarkt (nieuw)	1.600	m² bvo	€ 190,00	€ 304.000,00	
03	PDV/GDV/kleinschalig (nieuw)	10.216	m² bvo	€ 125,00	€ 1.277.000,00	
C	Winst & risico ontwikkelaar					€ 587.453
01	Tuincentrum (nieuw)	-	m² bvo	€ 26,47	€ -	
02	Supermarkt (nieuw)	1.600	m² bvo	€ 61,88	€ 99.000,00	
03	PDV/GDV/kleinschalig (nieuw)	10.216	m² bvo	€ 47,81	€ 488.452,50	
04	PDV/GDV/kleinschalig (nieuw)	-	m² bvo	€ 47,81	€ -	
D	Grondwaarde restant grond					€ 187.418
01	Restant kavel	24.989	m²	€ 7,50	€ 187.417,50	

ADVIES ABSDAALSEWEG 70 te HULST		ARCADIS		Design & Consultancy for natural and built assets	
Kolom 0B		opdrachtgever: Gemeente Hulst projectnummer: E06061.000186 prijspeil: medio 2017		versie: 7 juni 2017 opgesteld door: Cor Fokkinga gecontroleerd door: Tineke ten Have	
Verhard oppervlak tbv ontsluiting, laden&lossen en parkeren					
Handhaven bestaand m² bvo tuincentrum (incl woning)	35,0 m²		26.250 m²		
Ontwikkelen nieuw/extra m² bvo tuincentrum	35,0 m²		0 m²		
Ontwikkelen m² bvo nieuwe supermarkt	35,0 m²		3.360 m²		
Ontwikkelen m² bvo nieuw PDV/GDV/kleinschalige detailhandel	35,0 m²		22.890 m²		
Totaal kaveloppervlak			44.195 m²		
Handhaven bestaand m² bvo tuincentrum (incl woning)			0 m²		
Ontwikkelen nieuw/extra m² bvo tuincentrum			0 m²		
Ontwikkelen m² bvo nieuwe supermarkt			4.960 m²		
Ontwikkelen m² bvo nieuw PDV/GDV/kleinschalige detailhandel			39.235 m²		
Totaal eigendom Seghers-Schout			71.780 m²		
Handhaven bestaand tuincentrum (werkelijk)			0 m²		
Te ontwikkelen			44.195 m²		
Restant kavel			27.585 m²		
OVERZICHT OPBRENGSTEN					
A	Waarde bestaand tuincentrum	€	-		
B	Grondwaarde te ontwikkelen deel	€	2.345.000		
C	Winst & risico ontwikkelaar	€	880.000		
D	Grondwaarde restant grond	€	205.000		
TOTALE OPBRENGSTEN		€	3.430.000		
OPBRENGSTEN					
		aantal	e.h.	eenheidsprijs	subtotaal
A	Waarde bestaand tuincentrum				€
01	Tuincentrum (bestaand)	- m² bvo	€	360,00	€ -
B	Grondwaarde te ontwikkelen deel				€
01	Tuincentrum (nieuw)	- m² bvo	€	50,00	€ -
02	Supermarkt (nieuw)	1.600 m² bvo	€	190,00	€ 304.000,00
03	PDV/GDV/kleinschalig (nieuw)	16.345 m² bvo	€	125,00	€ 2.043.125,00
C	Winst & risico ontwikkelaar				€
01	Tuincentrum (nieuw)	- m² bvo	€	26,47	€ -
02	Supermarkt (nieuw)	1.600 m² bvo	€	61,88	€ 99.000,00
03	PDV/GDV/kleinschalig (nieuw)	16.345 m² bvo	€	47,81	€ 781.495,31
04	PDV/GDV/kleinschalig (nieuw)	- m² bvo	€	47,81	€ -
D	Grondwaarde restant grond				€
01	Restant kavel	27.585 m²	€	7,50	€ 206.887,50

Regels

