

Raadsbesluit

GEMEENTE HULST
Conform besloten
Raad: 13-07-2017



nummer : RA/17.0042

Onderwerp : Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Absdaalseweg 70, Hulst'.

De raad van de gemeente Hulst;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders betreffende het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Absdaalseweg 70, Hulst' d.d. 12 juni 2017;

Overwegende, dat:

- het ontwerpbestemmingsplan gedurende de periode van 16 maart tot en met 26 april 2017 ter inzage hebben gelegen;
- op 15 maart 2017 van de terinzagelegging kennis is gegeven in de Staatscourant, het elektronisch gemeentebblad en het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad;
- in de publicatie mede bekendheid is gegeven aan de mogelijkheid om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen kenbaar te maken;
- binnen de daarvoor beschikbare periode geen zienswijzen zijn ingediend;
- het doorvoeren van enkele ambtshalve wijzigingen van het plan noodzakelijk is gebleken;
- dat er geen verhaalbare kosten zijn.

Gehoord de commissie Ruimte in haar vergadering van 27 juni 2017;

B E S L U I T :

1. de ambtshalve wijzigingen als opgenomen in het 'Overzicht ambtshalve wijzigingen' over te nemen;
2. de onder 1. genoemde notitie ongewijzigd vast te stellen als integraal onderdeel van het bestemmingsplan 'Absdaalseweg 70, Hulst';
3. het bestemmingsplan 'Absdaalseweg 70, Hulst' (NL.IMRO.0677.bphulstabsdaalse70-0010) bestaande uit verbeelding, regels en toelichting gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de wijzigingen uit de onder 1. genoemde notitie;
4. het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren als identificatienummer NL.IMRO.0677.bphulstabsdaalse70-001V;
5. geen exploitatieplan vast te stellen;
6. de geïndiceerde schade op te nemen in de paragraaf Weerstandsvermogen en Risicobeheersing van de programmabegroting 2018.

Raadsbesluit

Dit besluit werd in de raadsvergadering van 13 juli 2017 aangenomen

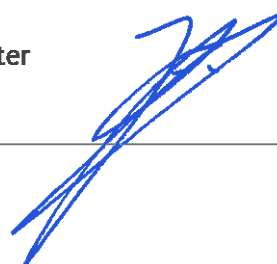
met 16 stemmen vóór en 4 stemmen tegen.

De gemeenteraad van de gemeente Hulst

De Griffier

A blue ink signature, likely of the Griffier, written over a horizontal line.

De Raadsvoorzitter

A blue ink signature, likely of the Raadsvoorzitter, written over a horizontal line.

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.

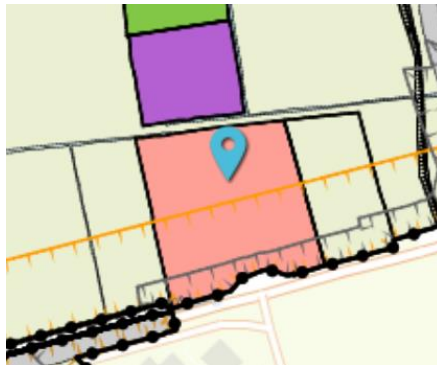
Onteigening, planschade, nadeelcompensatie, erfpacht en taxaties o.g.



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 herontwikkelingswaarde 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 m²
N 1045	18.285 m²
N 1046	1.235 m²
N 1047	49.015 m²

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

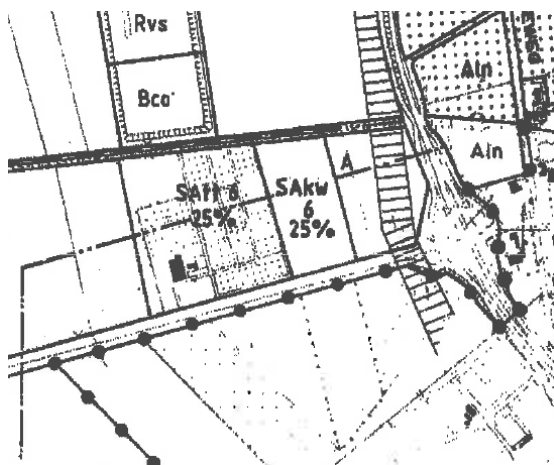
Enkelbestemming Detailhandel
Bestemd voor: detailhandel
Maatvoering
Maximum goothoogte (m): 6
Maatvoering
Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 25
Bouwvlak bouwvlak
Functieaanduiding tuincentrum

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		Design & Consultancy for natural and built assets
Overzicht		versie: 7 juni 2017 opgesteld door: Cor Fokkinga gecontroleerd door: Tineke ten Have		
opdrachtgever: Gemeente Hulst projectnummer: E06061.000186 prijspeil: medio 2017				
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		ARCADIS				Design & Consultancy for natural and built assets	
Kolom 0A						versie: 7 juni 2017	
opdrachtgever: Gemeente Hulst						opgesteld door: Cor Fokkinga	
projectnummer: E06061.000186						gecontroleerd door: Tineke ten Have	
prijspeil: medio 2017							
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				€ 2.347.125
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				€ 880.495
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				€ 206.888
01	Restant kavel	27.585	m²	€ 7,50	€ 206.887,50

