



oplegnotitie risicoanalyse planschade Ronde Hoep

Het achterliggende document bevat een risicoanalyse voor planschade en een second opinion daarop.

De rapporten maken het maximale planschaderisico inzichtelijk. De effecten zijn op een abstract niveau beoordeeld. Er heeft geen individuele beoordeling van objecten plaats gevonden. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De rapporten zijn gebaseerd op de ten tijde van de taxatie beschikbare gegevens en hebben daardoor een beperkte geldigheidsduur. De rapporten kunnen niet worden gebruikt om op individueel niveau planschade te begroten of in te schatten.

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot een calamiteitenberging in
de polder De Ronde Hoep.

Opdracht
Datum
Adviseur

3536480
februari 2017
Mr. J.G.E. Geleijns RT RM

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprekken	3
1.3	Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen	5
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	6
2.1	Wet ruimtelijke ordening	6
2.2	Actualiteiten rechtspraak	7
3	PLANGEBIED.....	8
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	9
5	NIEUWE PLANOLOGIE	11
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER.....	13
6.1	Planologische uitgangspunten	13
6.2	planologische vergelijking	13
6.3	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	15
6.4	Invloedssfeer en categorieën.....	15
7	OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....	16
8	ANDERSZINS VERZEKERD	17
9	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	18
10	OVERWEGINGEN TAXATIES	20
10.1	Definitie waardebegrip	20
10.2	Peildatum	20
10.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....	20
10.4	Geldigheid en geldigheidsduur	20
10.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	21
11	BEOORDELING ZONDER STIMULERINGSREGELING.....	23
12	BEOORDELING MET STIMULERINGSREGELING	28
13	CONCLUSIE.....	30

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De heer B. van Eck heeft namens Waternet de SAOZ te Rotterdam op 1 juni 2016, opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot een inventarisatie van de mogelijke planschade als gevolg van de calamiteitenberging “De Ronde Hoep” te Ouderkerk aan de Amstel. Het project bestaat uit het mogelijk maken van een inundatie van de polder De Ronde Hoep in geval van een calamiteit.

1.2 Gesprekken

29 juni 2016

Het dossier is op deze datum besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de heer B. van Eck. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. A.F.J. Verweel MSRE KRMT. Daarbij kwam het volgende aan de orde:

- De omvang van de calamiteitenberging;
- De huidige situatie van het plangebied;
- De frequentie van het gebruik van de calamiteitenberging. In principe zal het gebruik van de calamiteitenberging, op basis van kansberekening, minder dan eens in de 100 jaar plaatsvinden;
- De schadevergoedingsregeling van het waterschap. De regeling vergoedt in het kort alle mogelijke vormen van schade als gevolg van het gebruik van de calamiteitenberging. Dit betekent zowel directe schade als gevolgschade bijvoorbeeld in de vorm van exploitatieschade.

14 september 2016

Op deze datum is met de heer M. Kea (bestuurslid LTO) en de heer H. van der Lee een nader gesprek gevoerd over de gevolgen van de calamiteitenberging. De heer Verweel was namens SAOZ aanwezig en de heer Van Eck namens Waternet.

De heer Van Eck heeft een nadere toelichting gegeven op het gewijzigde voorontwerp bestemmingsplan. De wijziging bestaat er uit dat de aanduiding calamiteitenberging op alle percelen komt te liggen.

Centraal stond de vraag wat de gevolgen zijn voor de bewoners en agrariërs in het plangebied. Daarbij is onder andere specifiek gesproken over de mogelijke beschermingsmaatregelen. Komen er wel of geen beschermingsmaatregelen en bieden de maatregelen voldoende bescherming?

De heer van der Lee geeft aan dat er een veronderstelling is dat er voor inundatie al een vernatting is, doordat voortijdig zal worden gestopt met malen. De heer Van Eck heeft aangegeven dat dit operationeel beheer betreft wat minder dan één keer per 100 jaar zal worden uitgevoerd. Alleen bij een besluit voor het gebruiken van de calamiteitenberging zal er gestopt worden met malen.

Vooralsnog wordt er uitgegaan van een inlaat van 2,4 miljoen liter water. De hoeveelheid water wordt gebaseerd op een berekening van de mogelijke afvoer.

19 januari 2017

Op deze datum is het dossier opnieuw besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de heer B. van Eck. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundigen de heren mr. J.G.E. Geleijns en mr. Drs. C.M.L. van der Lee.

Niet alle woningen, opstallen en dergelijke zullen onder water komen te staan. Het waterpeil na inundatie (met opstuwing en golfslag) komt tot – 1,90 m1 NAP. Alles daarboven blijft droog en alles daaronder kan te maken krijgen met waterschade. De uiterlijke grens van de inundatiehoogte van het is – 2,15 m1 NAP en er is met 25 centimeter rekening gehouden met golfopslag en stuwing. Dit houdt in dat er volgens opdrachtgever het volgende onderscheid gemaakt kan worden:

1. Eigendommen waar het water de opstallen raakt;
2. Eigendommen waar het water op het perceel komt.

Er zal geen bescherming worden geboden in de vorm van door het waterschap aangelegde dijkjes rond bijvoorbeeld de agrarische kavels. Er komt wel een stimuleringsregeling voor de situatie dat een eigenaar deze vorm van bescherming zelf aan gaat leggen. Een ander voorbeeld is het aanbrengen van schotten bij de entree van een bedrijfsopstal. Eventuele extra kosten voor bijvoorbeeld het voeren van de dieren valt

onder de gevolgschade. Het vorenstaande houdt volgens opdrachtgever in dat er het volgende aanvullende onderscheid kan worden gemaakt:

1. Waardedaling zonder stimuleringsregeling;
2. Waardedaling met stimuleringsregeling.

Volgens de startnotitie “Noodoverloopgebied de Ronde Hoep” van 26 oktober 2016, moet de stimuleringsregeling nog worden ontwikkeld. Het wordt vormgegeven op basis van een verordening.

Het gecontroleerd vol laten lopen duurt ongeveer 24 tot 36 uur. Indien de volledige capaciteit wordt benut, is voor het verwijderen van het water ongeveer twee weken nodig.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij onder andere de volgende stukken gebruikt:

- Bestemmingsplan “De Ronde Hoep”(voorontwerp);
- Luchtfoto met Inundatiediepten;
- Regeling schadevergoeding Calamiteitenbergingsgebied De Ronde Hoep.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl.

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

2.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel omdat in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) Een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) Een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) Een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) De aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) Een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) Een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) Een bepaald koninklijk besluit.

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:

Lid 1: Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

Lid 2: In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- Van schade in de vorm van een inkomensderving, een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- Van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

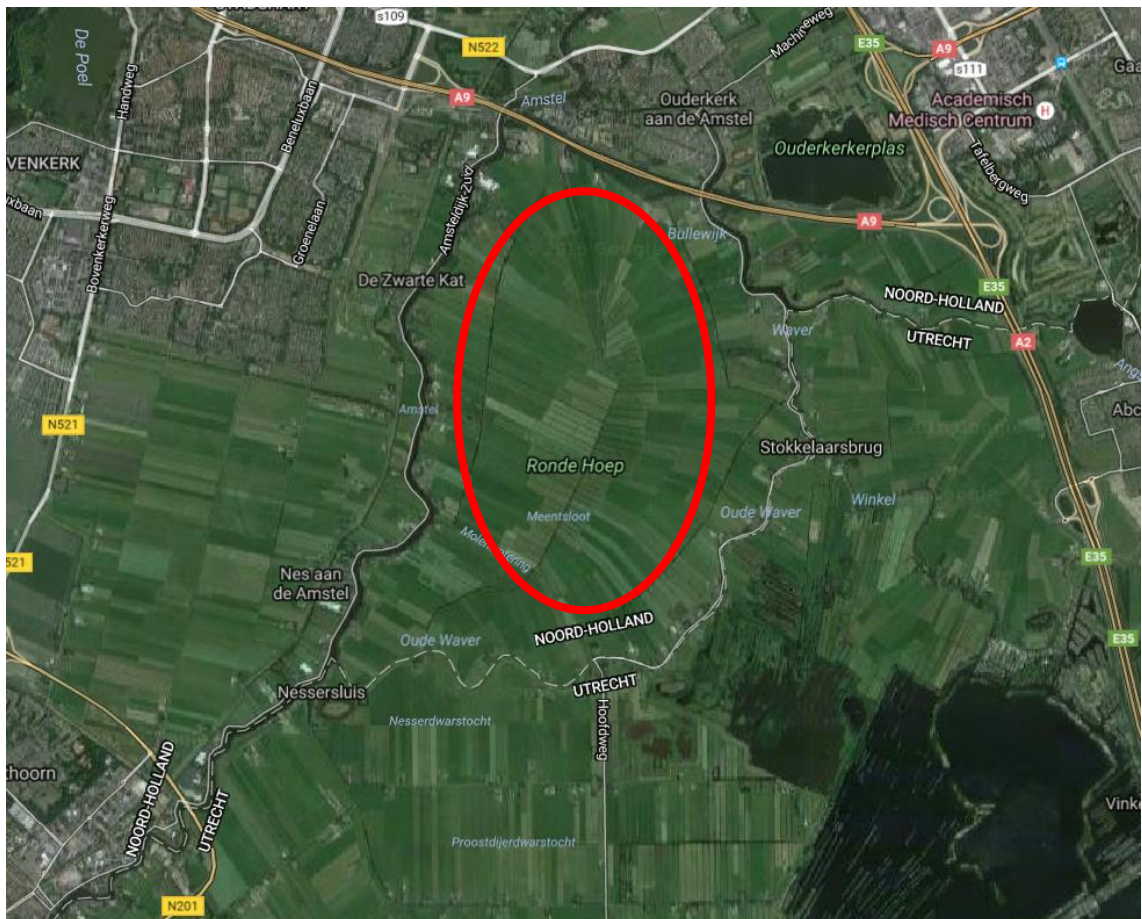
2.2 Actualiteiten rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- Bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 22 oktober 2014, gemeente Oss, zaaknummer 201310877/1/A1);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe maatregel in werking treedt (bijv. ABRS 10 november 2010, gemeente Son en Breugel, zaaknummer 201004620/1/H2);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- De actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2 en ABRS 30 april 2014, gemeente Harderwijk, zaaknummer 201305155/1/A2);
- De actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2 en ABRS 26 november 2014, Franekeradeel, zaaknummer 201400053/1/A2).

3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 29 juni 2016 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met eigenaren van binnen het plangebied gelegen eigendommen gesproken.



Figuur 1 Luchtfoto met daarop bij benadering aangegeven het inundatiegebied.

Het plangebied wordt globaal gezien begrensd door de A9 meer specifiek de Polderweg in het noorden, de Rondehoep Oost en de Waver in het oosten en de Rondehoep West in het westen. Op het moment van de opname hebben wij vanaf de openbare weg een indruk gekregen van de in het plangebied aanwezige objecten. De objecten bestaan uit een variatie van onder andere weiland, natuurgebied, agrarische bedrijven, bedrijven en woningen.

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan “De Ronde Hoep”.



Het plangebied heeft globaal de volgende bestemmingen:

- Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden;
- Agrarisch;
- Bedrijf;
- Horeca;
- Wonen.

Beschrijving huidige planologie

In beginsel gaat het hier om de meest maximale invulling van de huidige planologie. Dit komt dan in de regel tot uiting in een weergaven van de desbetreffende bouw- en gebruiksmogelijkheden.

De opdracht heeft echter betrekking op de inventarisatie van de mogelijke planschade als gevolg van de calamiteitenberging. Daarom volstaan wij bij de omschrijving van de huidige planologie dat:

- Er geen nadere aanduiding voor een calamiteitenberging is opgenomen.

Het gebied kan thans planologisch niet fungeren als een calamiteitenberging.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan. Dit betreft het bestemmingsplan “De Ronde Hoep”.



Het plangebied heeft globaal de volgende bestemmingen:

- Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden;
- Agrarisch;
- Bedrijf;
- Horeca;
- Wonen;
- **Nadere aanduiding calamiteitenberging.**

Beschrijving nieuwe planologie

In beginsel gaat het ook hier om de meest maximale invulling van de nieuwe planologie.

De opdracht heeft echter betrekking op de inventarisatie van de mogelijke planschade als gevolg van de calamiteitenberging. Daarom volstaan wij bij de omschrijving van de nieuwe planologie dat:

- Er een nadere aanduiding voor een calamiteitenberging is opgenomen.

Het gebied kan in de toekomst gaan fungeren als een calamiteitenberging.

Schaderegeling

Het waterschap heeft een schaderegeling opgesteld. De schaderegeling dekt alle mogelijk schade als gevolg van een overstroming. Het eigen normaal maatschappelijk risico wordt in deze regeling op nul gesteld, zodat 100% van de schade wordt vergoed. De bewijslast ligt bij het waterschap. Als de eigenaar zegt dat zijn eigendom is beschadigd door de inundatie, dan moet het waterschap aantonen dat het niet zo is. Deze regeling staat los van de vraag of een eigenaar preventieve maatregelen heeft getroffen om eventuele schade te voorkomen of te beperken.

Stimuleringsregeling

Volgens de startnotitie “Noodoverloopgebied de ronde Hoep” van 26 oktober 2016, moet deze nog worden ontwikkeld. Het wordt vormgegeven op basis van een verordening. Het doel van deze stimuleringsregeling is het beschermen van objecten. Indien bewoners en/of ondernemers maatregelen treffen om de gevolgen van eventueel wateroverlast te beperken of te voorkomen, dan worden deze kosten in beginsel vergoed. De maatregelen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit het mogelijk maken dat schotten in deuropeningen kunnen worden geplaatst en dergelijke. Op basis van de van opdrachtgever op 7 februari 2017 ontvangen informatie, hanteren wij het uitgangspunt dat dergelijke voorzieningen aan woningen en stallen voor 100% worden gesubsidieerd. Bij kuilvoerplaatsen en dergelijke hangt het van de omstandigheden af. De aanleg van dijkjes valt hier niet onder.

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

6.1 Planologische uitgangspunten

In dit advies beoordelen wij de mogelijk te verwachten directe planschade. Deze schade doet zich in het algemeen voor als de aanwendingsmogelijkheden van het eigen perceel worden beperkt. Door het conserveren, beperken of veranderen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van een locatie, wordt ingegrepen in de planologische aanwendingsmogelijkheden van een onroerende zaak, hetgeen op zichzelf beschouwd reeds het risico op het ontstaan van planschade met zich meebrengt.

De huidige planologische situatie

Deze bestaat uit:

- Een agrarisch gebied met langs de dijk woningen en agrarische bedrijven zonder een nadere aanduiding calamiteitenberging.

De nieuwe planologische situatie

Deze zal bestaan uit:

- Een agrarisch gebied met langs de dijk woningen en agrarische bedrijven met een nadere aanduiding calamiteitenberging.

6.2 planologische vergelijking

Hierna beoordelen wij of als gevolg van de voorgenomen bestemmingswijziging een planologische verandering zal optreden.

Gevolgen onder water staan

Het onder water komen te staan van gronden heeft een aantal nadelige gevolgen. Een overstroming kan leiden tot het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van ten tijde van overstroming aanwezige gewassen. Grasland is van alle landbouwgronden verhoudingsgewijs het minst gevoelig voor gewasschade door een overstroming, doch afhankelijk van onder meer het moment in het jaar en de duur, kan dergelijke schade zich wel degelijk voordoen.

Andere potentiële nadelen zijn onder andere mogelijke verspreiding van ongewenste stoffen en materialen, onkruiden en een grotere kwetsbaarheid voor gewas- en dierziekten.

Daarnaast leidt een overstroming door een verhoogde bodemvochtigheidsgraad tot een tijdelijk verminderde draagkracht van de bodem, waardoor de bewerkbaarheid (het kunnen berijden met machines) en beweidbaarheid (het laten lopen van vee) in de periode direct na de overstroming beperkt wordt. Daarbij is van belang dat een hoge vochtigheidsgraad niet direct verdwijnt met het 'droogvallen' van de gronden na een overstroming, doch dat deze een langere doorwerking heeft, welke mede afhankelijk is van de ontwateringssituatie van de betreffende percelen.

Voor de hierboven beschreven schade is zoals eerder genoemd een schaderegeling opgesteld door het waterschap. De schaderegeling dekt alle mogelijk schade als gevolg van een overstroming. De mogelijke nadelige gevolgen voor de gebruikers worden daarmee dan ook gecompenseerd en de gevolgen van het onder water staan hoeven dus niet nader te worden beoordeeld.

Situeringswaarde

Hoewel de schaderegeling een volledige vergoeding geeft voor het geleden nadeel in de vorm van het gebruik en daaraan gerelateerde onderwerpen, is daarmee niet uitgesloten dat er een nadeel optreedt door de ligging van de gronden in een gebied dat geïnundeerd kan worden. De situeringswaarde van de gronden zal naar onze mening dan ook in nadelige zin worden aangetast. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat het gaat om een mogelijk inundatie van minder dan 1 op de 100 jaar.

Dat de situeringswaarde zal worden aangetast van gronden die geïnundeerd kunnen worden blijkt eveneens uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 februari 2013, inzake Hardenberg, zaaknummer 201109377/1/A2.

Voor zover schade als gevolg van inundatie volledig wordt vergoed, laat dat onverlet dat bij inundatie hinder voor de agrarische bedrijfsvoering ontstaat en dat een redelijk denkend en handelend koper gronden met een dubbelbestemming daarom lager zal waarderen dan gronden zonder die bestemming. Dit verschil in waardering is niet slechts, zoals de schadecommissie heeft gesteld, tot subjectieve elementen te herleiden.

6.3 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

Het nader te beoordelen aspect bestaat uit:

- Nadelige gevolgen voor de situeringswaarde.

6.4 Invloedssfeer en categorieën

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de schade, ex artikel 6.1 Wro, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar dient te zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die binnen het plangebied zijn gelegen.

Nr.	Categorie
1	Natuurgebied
2	Agrarische gronden (weiland)
3	Agrarische bedrijven (bouwblokken)
4	Overige bedrijven
5	Woningen

7 OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen, als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was. Ook een op het moment van aankoop geldend bestemmingsplan kan van belang zijn voor het aspect risicoaanvaarding. In dit kader kan relevant zijn:

- Streekplan “Noord-Holland Zuid”, vastgesteld door Provinciale Staten op 17 februari 2003.

De Ronde Hoep wordt met naam genoemd als zoekgebied en op basis van deze informatie zou men mogelijk op de hoogte kunnen zijn van de toekomstige ontwikkelingen sinds:

17 februari 2003

In het kader van de beoordeling van concrete verzoeken om tegemoetkoming in planschade dient per individuele aanvrager te worden nagegaan wat hij op het moment van de aankoop van zijn eigendom wist of kon weten. Die beoordeling is te zijner tijd een geschikt moment om aan de hand van nader onderzoek na te gaan of de bovengenoemde datum daadwerkelijk geschikt is om te gebruiken voor de risicoaanvaarding.

Om thans een mening te geven over dit onderwerp zou een inhoudelijk individueel onderzoek per eigenaar nodig zijn. Naast de kadastrale gegevens en de koopovereenkomsten, kan hierbij ook de aard van de verkrijging (zoals bijvoorbeeld vererving) een rol spelen. Een dergelijk onderzoek valt buiten het kader van de bij een risicoanalyse passende globale beoordeling van het onderwerp voorzienbaarheid en wij laten het onderwerp “actieve risicoaanvaarding” verder buiten beschouwing.

8 ANDERSZINS VERZEKERD

Als planschade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Door het waterschap is een schadevergoedingsregeling opgesteld die voorziet in een vergoeding van alle mogelijk gevolgschade als gevolg van het inunderen van de gronden. De regeling heeft betrekking op zowel de agrarische gronden als op woningen en overige bedrijven in het gebied. Dit betekent dat alle gevolg schade op grond van de regeling wordt vergoed. Daarbij is tevens van belang dat de regeling ook van toepassing is voor eigenaren die hebben gekocht nadat de regeling is vastgesteld.

Het bovenstaande heeft betrekking op de gevolgen van “het onder water staan”.

Het planologisch nadeel dat wordt veroorzaakt door de toekomstige ligging in een polder die kan worden gebruikt als calamiteitenberging, wordt niet “anderszins verzekerd”.

9 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro moet onderzocht worden of, en zo ja in hoeverre, de planschade binnen het normale maatschappelijke risico valt en geheel of gedeeltelijk voor rekening van betrokkenen behoort te blijven.

In casu is sprake van planschade ten gevolge van een wijziging van de planologie voor het eigen object van een aanvrager. In een dergelijk geval van zogeheten directe planschade is daar waar het gaat om het beoordelen van normaal maatschappelijk risico het wettelijk forfait van 2% van artikel 6.2, tweede lid, Wro niet van toepassing. Dat doet er echter niet aan af dat het bepaalde in het eerste lid van dit artikel bij directe planschade wel van toepassing is. Dit eerste lid heeft namelijk zelfstandige betekenis naast het tweede lid (zie ABRS 29 februari 2012, zaak 201104750/1/A2, Tilburg en 13 augustus 2014, zaak 201305857/1/A2, Pijnacker-Nootdorp). Bij het beoordelen van het antwoorden van het normaal maatschappelijk risico moet rekening worden gehouden met alle omstandigheden van het geval.

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico in casu als volgt.

Globale beoordelingscriteria

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico bij benadering als volgt.

- 1 *Kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee men rekening had kunnen houden, in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen?*

Ondanks het gewijzigde klimaat zijn wij van mening dat de aard van de onderhavige ontwikkeling – het reserveren van gronden voor een calamiteitenberging – in zijn algemeenheid niet is aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee een aanvrager theoretisch rekening had kunnen houden.

Daarom hoeven wij de andere vragen niet meer te beantwoorden:

- In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving;
- In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen het gevoerde planologische beleid;
- Wat is de afstand van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt tot omliggende objecten;
- Wat is de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

De bovenstaande jurisprudentie en de vijf criteria zijn tot stand gekomen in procedures die betrekking hadden op indirecte planschade. Dat is de planschade die ontstaat door planologische wijzigingen in de omgeving van het object van de aanvrager.

In deze risicoanalyse bestaat de planologische vergelijking uit het beoordelen van de directe planschade. Wat zijn de gevolgen van de planologische veranderingen voor de marktwaarde van het eigendom van de aanvrager.

Conclusie

Op grond van artikel 6.2 lid 2 Wro dient in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaken voor rekening van betrokkenen te blijven. In de praktijk geldt het bovenstaande percentage vooral voor de reguliere indirecte planschade.

Bij de directe planschade werd er tot relatief recent er van uitgegaan dat het normaal maatschappelijk risico niet aan de orde was. Uit de doctrine en de rechtspraak volgt echter dat het normaal maatschappelijk risico als bedoeld in artikel 6.2 lid 1 Wro bij directe planschade wel van toepassing kan zijn. De nadere toepassing daarvan bij directe planschade is nog niet duidelijk en kent dan ook de nodige procesrisico's.

Om genoemde redenen en gelet op het relatief geringe effect op het planschaderisico en het karakter van dit onderzoek houden wij vooralsnog geen rekening met een korting wegens het normaal maatschappelijk risico op de eventuele directe planschade.

10 OVERWEGINGEN TAXATIES

10.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

10.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen planwijziging;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen planwijziging.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkste.

10.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde, en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- Veranderingen met betrekking tot het besproken project;
- Tussentijdse wijzigingen van de voorgenomen planologie;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 tot 12 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Voor een beoordeling van het waardeniveau van de weidebouwgronden in de polder zijn wij uitgegaan van uit informatie van het kadaster en onze taxatiepraktijk, alsmede van de ontwikkelingen op de agrarische grondmarkt.

Weiland

De polder en de grotere regio waarbinnen deze ligt vormen onderdeel van het zogenaamde 'Hollands en Utrechts weidegebied', één van de veertien landbouwgebieden in ons land zoals die door het CBS worden onderscheiden. De prijs voor grasland in het Westelijk weidegebied in de provincie Utrecht ligt op dit moment gemiddeld op circa € 45.000,-- tot € 50.000,--/ha. Wij taxeren de waarde van weiland ten behoeve van deze risicoanalyse op:

€ 50.000,--/ha

Bouwblokken

De waarde van de gronden van een agrarisch bouwperceel zal aanzienlijk hoger liggen en heeft ook een relatie met de oppervlakte van het perceel. Wij taxeren deze waarde ten behoeve van deze risicoanalyse op:

€ 20,-- tot € 30,--/m²

Aanbod

We hebben nagegaan of er binnen het plangebied objecten te koop werden aangeboden. Tijdens de advisering en opname zijn de volgende objecten opgevallen:

Adres	Vraagprijs in €
Rondehoep west	895.000
Waver	1.595.000
Waver	699.000
Waver	1.000.000
Waver	855.000
Waver	400.000
Waver	950.000

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs, en wij nemen deze objecten enkel op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod.

Wijze van waardering

In overleg met opdrachtgever hebben wij besloten om met betrekking tot de andere waarden gebruik te maken van de WOZ gegevens die wij van opdrachtgever hebben ontvangen. De peildatum is 01-01-2015. Gezien het tijdsverloop tussen deze peildatum en de datum van het uitbrengen van dit advies passen wij deze waarde naar boven aan.

11 BEOORDELING ZONDER STIMULERINGSREGELING

Reikwijdte van de risicoanalyse

Het rapport maakt het maximale planschaderisico inzichtelijk. Opdrachtgever heeft dit nodig voor intern gebruik. De effecten worden op een abstract clusterniveau beoordeeld en er vindt geen individuele beoordeling van objecten plaats.

Afbakening van het gebruik

De rapportage mag niet worden gebruikt buiten de context van het advies en de taxatie, het kan niet worden gebruikt voor doelen waarvoor het rapport niet is bestemd. Bij gebruik door derden, gebruik buiten de context of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard. Het rapport is gebaseerd op de ten tijde van de taxatie beschikbare gegevens en heeft daardoor een beperkte geldigheidsduur.

Samenvatting planologische vergelijking

Uitgaande van de planologische vergelijking dient in essentie het aspect “situeringswaarde” te worden beoordeeld. Dit aspect bestaat uit de ligging van de onroerende zaken binnen het calamiteitengebied. Alle vervolgschade wordt vergoed. De enkele omstandigheid dat de onroerende zaken worden aangewezen als “calamiteitenberging” levert in beginsel al planschade op. Actieve risicoaanvaarding laten wij buiten beschouwing en we hanteren het uitgangspunt dat het eventuele nadeel niet “anderszins verzekerd” is. Gelet op het karakter van dit onderzoek houden wij vooralsnog geen rekening met het normaal maatschappelijk risico.

Nuancering van de effecten op de onroerende zaken.

Zoals hiervoor genoemd is de omstandigheid dat de onroerende zaken worden aangewezen als “calamiteitenberging” in beginsel al voldoende om planschade te veroorzaken.

Niet alle woningen, opstallen en dergelijke zullen echter onder water komen te staan. Het waterpeil na inundatie (met opstuwing en golfslag) komt tot – 1,90 m1 NAP. Alles daarboven blijft droog en alles daaronder kan te maken krijgen met waterschade. Dit houdt in dat er het volgende onderscheid gemaakt kan worden:

- Eigendommen gelegen binnen de calamiteitenberging waar het water de opstallen raakt;
- Eigendommen gelegen binnen de calamiteitenberging waar het water op het perceel komt en het water de opstallen niet raakt.

Met betrekking tot de feitelijke situatie dat het water wel of niet de opstallen raakt en het water “enkel” op het perceel komt zijn we van mening dat een koper bij het bepalen van de marktwaarde met diverse aspecten rekening zal houden. Individuele aspecten kunnen niet altijd apart worden gewaardeerd en uiteindelijk is het geheel van de aspecten doorslaggevend. Rationeel gezien zal er een onderscheid mogelijk zijn. Conclusie:

1. Wij zijn van mening dat de ligging in een calamiteitengebied planschade zal veroorzaken;
2. Indien een opstal en of erf, op basis van de huidige gegevens, direct door het water zal worden getroffen, dan neemt de planschade toe.

Categorieën

We onderscheiden de volgende categorieën:

1. Natuurgebied;
2. Weiland;
3. Agrarische bedrijven;
4. Overige bedrijven;
5. Woningen.

Ad1, Natuurgebied

De natuurgronden zullen naar onze mening geen planologisch nadeel ondergaan. Op de markt voor natuurgronden zijn andere prijsbepalende factoren van toepassing dan bij bijvoorbeeld agrarische gronden. De onderhavige “situeringswaarde” speelt een dermate geringe rol dat er geen of geen relevant effect op de marktwaarde zal zijn. Belangrijk hierbij is dat eventuele inundatieschade wordt vergoed.

Ad2, Weiland

Zoals wij hebben aangegeven bij de beoordeling van de relevante aspecten bestaan de gevolgen voor de agrarische gronden alleen uit de mogelijke schade als gevolg van de gewijzigde situeringswaarde van de gronden.

Voor de omvang van de effecten op de situeringswaarde is van belang dat het normale agrarische gebruik van de gronden in principe niet zal worden aangetast. Alleen op de momenten waarop gebruik zal worden gemaakt van de calamiteitenberging zal het normale gebruik worden beperkt. De mogelijke beperking van het normale agrarische gebruik ligt gemiddeld op minder dan eenmaal in de honderd jaar. Deze zeer lage statistische kans op inundatie is voor het bepalen van de mogelijk waarde drukkende werking van de aanwijzing van belang.

Naast de mogelijke kans op inundatie speelt de keuze van een potentiële koper een rol. Wanneer voorbij wordt gegaan aan de primaire emotie die wordt geassocieerd met een calamiteitenberging dan zal een koper in rationele zin rekening houden met de aanwezigheid van de aanduiding calamiteitenberging. Bij de beoordeling dient tevens rekening te worden gehouden met de ligging van de gronden in de polder de Ronde Hoep. Deze gronden zullen naar hun aard eerder door een agrariër vanuit de polder worden aangekocht dan door een agrariër buiten de polder.

Het effect van de situeringswaarde op de prijs zal naar ons oordeel per saldo beperkt zijn. Uitgaande van de door ons geraamde agrarische grondprijzen in de polder, taxeren wij de te verwachten waardedaling van de weidegronden op een bedrag in de orde van grootte van € 1.000,-- per hectare.

Ad3, Agrarische bedrijven

De statistische kans op inundatie is klein. Bij het bepalen van de marktwaarde van agrarisch vastgoed speelt echter ook gevoel en emotie een rol. Van belang is met name hoe de desbetreffende groep kopers de situatie interpreteert. De kans bestaat dat een deel van de kopers de kans op inundatie groter inschatten dan realistisch is. Wij hanteren het uitgangspunt dat de kopers van agrarisch vastgoed in de regel zeer rationeel tot hun beslissing zullen komen.

De diverse elementen die een marktwaarde bepalen zijn niet individueel tot uitdrukking te brengen. In de jurisprudentie is een globale verdeling van de schadebedragen, uitgedrukt in procenten, geaccepteerd als controlemiddel om de onderlinge samenhang te toetsen. We kwalificeren de planologische verandering, veroorzaakt door de ligging in een calamiteitsgebied, als “enigszins nadeliger”. Hierbij past een bandbreedte van 2 tot 5% van de waarde voor de planologische ingreep. Indien men concreet hinder kan ondervinden van het water, neemt de planschade toe.

Ad4, Overige bedrijven

Voor de overige bedrijven geldt in wezen hetzelfde als hiervoor besproken bij de agrarische bedrijven.

Ad5, Woningen

De statistische kans op inundatie is zoals eerder gezegd klein. Bij het bepalen van de marktwaarde van woningen speelt gevoel en emotie een rol. Van belang is met name hoe de desbetreffende groep kopers de situatie interpreteert. Wij hanteren het uitgangspunt dat de kopers in de regel ook rationeel tot hun beslissing zullen komen.

We kwalificeren de planologische verandering als “enigszins nadeliger”. Hierbij past een bandbreedte van 2 tot 5% van de waarde voor de planologische ingreep. Indien men concreet hinder kan ondervinden van het water, neemt de planschade toe.

Taxatie

Van opdrachtgever hebben wij op 4 juli 2016 een lijst ontvangen met huisadressen. Nadien hebben wij op 23 januari 2017 een lijst ontvangen met in de polder gelegen WOZ objecten. Zelf hebben wij aan de hand van de desbetreffende postcodes het aantal adressen in beeld gebracht.

Na analyse van de bovenstaande gegevens komen wij tot de conclusie dat er afgerond ongeveer 150 adressen zijn. Een behoorlijk aantal woonhuizen beschikken over diverse bijgebouwen. De stallen, kuilvoerplaatsen en de locaties voor mestopslag lijken ook in redelijke mate verdeeld over de adressen.

Op 19 januari 2017 heeft opdrachtgever SAOZ een lijst overhandigd waarop staat aangegeven welke objecten direct door het water zullen worden beïnvloed. Wij schatten

dat ongeveer 10% tot 15% van de in het calamiteitengebied gelegen objecten in meer of mindere mate direct met water kunnen worden geconfronteerd. Hierdoor ontstaat de volgende verdeling:

1. Ongeveer 150 adressen zijn gelegen in het calamiteitengebied;
2. Ongeveer 20 van die adressen zullen in meer of mindere mate door het water worden beïnvloed.

Bij het taxeren van de gezamenlijke marktwaarde vóór de planologische verandering houden wij rekening met de lokale omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden. Wij taxeren de gezamenlijke marktwaarde van de in het calamiteitengebied gelegen objecten op ongeveer € 115.000.000,--.

Gezien de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen zal de gezamenlijke marktwaarde van de te beïnvloeden objecten ná de planologische verandering dalen.

Nr.	Categorie	Aantal/Opp.	Waarde	Planschaderisico
1	Natuurgebied	200 ha.	n.v.t.	0
2	Agrarische gronden (weiland)	750 ha.	37.500.000	750.000
3	Agrarische bedrijven (bouwblokken), overige bedrijven en woningen	Ongeveer 150 objecten	115.000.000	5.450.000
	Totaal			6.200.000

12 BEOORDELING MET STIMULERINGSREGELING

Zoals al eerder in hoofdstuk 5 genoemd is het doel van deze stimuleringsregeling is het beschermen van objecten. Indien bewoners en/of ondernemers maatregelen treffen om de gevolgen van eventueel wateroverlast te beperken of te voorkomen, dan worden deze kosten in beginsel vergoed. De maatregelen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit het mogelijk maken dat schotten in deuropeningen kunnen worden geplaatst en dergelijke. Op basis van de van opdrachtgever op 7 februari 2017 ontvangen informatie, hanteren wij het uitgangspunt dat dergelijke voorzieningen aan woningen en stallen voor 100% worden gesubsidieerd. De voorzieningen dienen naar verwachting wel nuttig te zijn. Bij kuilvoerplaatsen en dergelijke hangt het van de omstandigheden af. De aanleg van dijkjes valt hier niet onder.

Door de regeling ontstaat het voordeel dat de eigenaar in een bepaalde mate actie kan ondernemen en dat hij minder afhankelijk is.

Verder zal de eigenaar bij een eventuele calamiteit mogelijk geen schade ondervinden. Bij bijvoorbeeld een woning kan dan, vergeleken met de situatie dat het water daadwerkelijk binnen zou zijn gekomen, een overlastperiode worden voorkomen.

Tot slot neemt door deze regeling mogelijk de omvang van de eventuele toch optredende vervolgschade af. Deze schade werd al geregeld door de vergoeding van de vervolgschade, maar als er door de voorzieningen minder kans is op schade, dan is ook de kans kleiner dat de eigenaar met het Waterschap in overleg moet treden om zijn nadeel vergoed te krijgen.

In het vorige hoofdstuk hebben wij de planologische verandering gekwalificeerd als “enigszins nadeliger”. Daarbij past een bandbreedte van 2 tot 5% van de waarde voor de planologische ingreep. Een deel van de objecten zou concrete hinder ondervinden van het water en dan zou de planschade toenemen. Wij zijn van mening dat door het treffen van voorzieningen, die voor 100% worden gesubsidieerd, de extra schade wegvalt. Wat resteert is het planologisch nadeel dat wordt ondervonden door de ligging in het calamiteitsgebied.

Gezien de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen zal de gezamenlijke marktwaarde van de te beïnvloeden objecten ná de planologische verandering dalen.

Nr.	Categorie	Aantal/Opp.	Waarde	Planschaderisico
1	Natuurgebied	200 ha.	n.v.t.	0
2	Agrarische gronden (weiland)	750 ha.	37.500.000	750.000
3	Agrarische bedrijven (bouwblokken), overige bedrijven en woningen	Ongeveer 150 objecten	115.000.000	4.600.000
	Totaal			5.350.000

13 CONCLUSIE

De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden indirecte planschade taxeren wij op:

Scenario	Planschaderisico
Planschaderisico zonder de stimuleringsregeling	6.200.000
Planschaderisico met de stimuleringsregeling	5.350.000
Vershil	850.000

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT
Directeur

SECOND OPINION

Planschaderisicoanalyse calamiteitenberging De Ronde Hoep

Opdrachtgever:

Stichting Waternet
T.a.v. mevrouw M. Amesz

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Opdracht.....	3
1.2.	Second opinion.....	3
1.3.	Inhoud second opinion	3
2.	Juridisch kader.....	4
2.1.	Artikel 6.1 Wro.....	4
2.2.	Planologische vergelijking	4
2.2.1.	Vigerende planologische situatie	5
2.2.2.	Toekomstige planologische situatie.....	5
2.2.3.	Planologische wijziging	7
2.3.	Directe en indirecte planschade.....	7
3.	Waardering	9
3.1.	Beoordeling SAOZ	9
3.2.	Beoordeling Gloudemans.....	9
3.2.1.	Jurisprudentie, literatuur en praktijk gevallen	9
3.2.2.	Procentuele benadering	10
4.	Toerekening.....	12
4.1.	Voorzienbaarheid	12
4.2.	Normaal maatschappelijk risico (NMR).....	12
4.2.1.	Toepassing NMR bij directe planschade	13

1. Inleiding

1.1. Opdracht

Mevrouw M. Amesz van Stichting Waternet, heeft Gloudemans gevraagd om een second opinion uit te brengen ter zake van de planschaderisicoanalyse met betrekking tot de calamiteitenberging in de polder De Ronde Hoep, welke is opgesteld door Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna te noemen: "SAOZ").

Voor de polder De Ronde Hoep is een bestemmingsplan in voorbereiding. In dit bestemmingsplan zal naar verwachting worden opgenomen dat de gronden in het gebied mede bestemd zullen worden als calamiteitenberging. Mogelijk zal dit geschieden door het opnemen van een dubbelbestemming.

1.2. Second opinion

Aan een deskundigenadvies bij planschade wordt de eis gesteld dat de daaraan ten grondslag liggende gedachtegang duidelijk en controleerbaar is en voldoende basis biedt voor een verdere besluitvorming. Een bestuursorgaan mag een andere deskundige om een second opinion vragen, maar mag niet klakkeloos het primaire advies ter zijde leggen. Een van de uitgangspunten betreft een zorgvuldige vergelijking van de planologische regimes. Wanneer blijkt dat aan het primaire advies zodanige gebreken kleven dat het bestuursorgaan niet in alle redelijkheid haar besluit hierop kan baseren, kan een bestuursorgaan, mits deugdelijk gemotiveerd, afwijken van dit advies (vergelijk uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna te noemen: "de Afdeling") van 3 september 2003, nummer 200204899).

In twee uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 december 2006 no. 200602658/1 en 200606999/1 (Raalte) is bepaald dat een zelfstandige taxatie en een zelfstandige vergelijking van planologische regimes aan een tegentaxatie ten grondslag behoren te liggen.

1.3. Inhoud second opinion

Uitgangspunt voor de second opinion vormt de door SAOZ opgestelde planschaderisicoanalyse.

in afzonderlijke hoofdstukken/paragrafen zullen wij de volgende onderdelen beoordelen:

1. juridisch kader;
2. de gevolgen van de planologische mutatie;
3. actieve risicoaanvaarding;
4. anderszins verzekerd;
5. het normaal maatschappelijk risico;
6. de taxatie.

2. Juridisch kader

2.1. Artikel 6.1 Wro

Krachtens artikel 6.1 Wro kent het college degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de onder lid 2 van het artikel genoemde oorzaken, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. In lid 2 sub a t/m g van artikel 6.1 Wro staat een opsomming gegeven van de planologische besluiten die mogelijk tot een tegemoetkoming van de schade zullen leiden.

Bij de bepaling van de peildatum voor de bepaling van de omvang van de schade wordt ervan uitgegaan dat het schadeveroorzakende besluit in werking is getreden, alvorens een daaruit voortvloeiende schade financieel kan worden gecompenseerd. Het recht op een tegemoetkoming in de schade ontstaat niet eerder dan na het onherroepelijk worden van het schadeveroorzakende besluit.

Volgens lid 3 van artikel 6.1 Wro bevat de aanvraag een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming. Krachtens het vierde lid van artikel 6.1 Wro moet een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop het in lid 2 van dit artikel genoemde planologische besluit, onherroepelijk is geworden dan wel voor zover het gaat om een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning, binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (forfait). Bij schade in de vorm van een inkomensderving blijft een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, voor rekening van aanvrager.

Verder is in artikel 6.3 Wro bepaald, dat met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken, betrekken.

Wanneer een vergoeding van wettelijke rente als bedoeld in artikel 6.5 Wro deel uitmaakt van de vergoeding, is het tijdstip waarop de wettelijke rente ingaat, gesteld op de dag dat de schadeaanvraag door het college is ontvangen.

2.2. Planologische vergelijking

Een onderzoek of en in hoeverre sprake is van planschade dient gebaseerd te zijn op de planologische vergelijking. Beoordeeld dient te worden in hoeverre een betrokkene door de bepalingen van een bestemmingsplan of een andere in artikel 6.1, lid 2, sub a t/m g Wro genoemde planologische maatregel in een planologisch nadeliger positie is komen te verkeren. De beweerde schadeveroorzakende planologische mutatie moet daartoe worden vergeleken met het voordien geldende planologische regime.

Daarbij is voor het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden, tenzij zodanige invulling met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten.

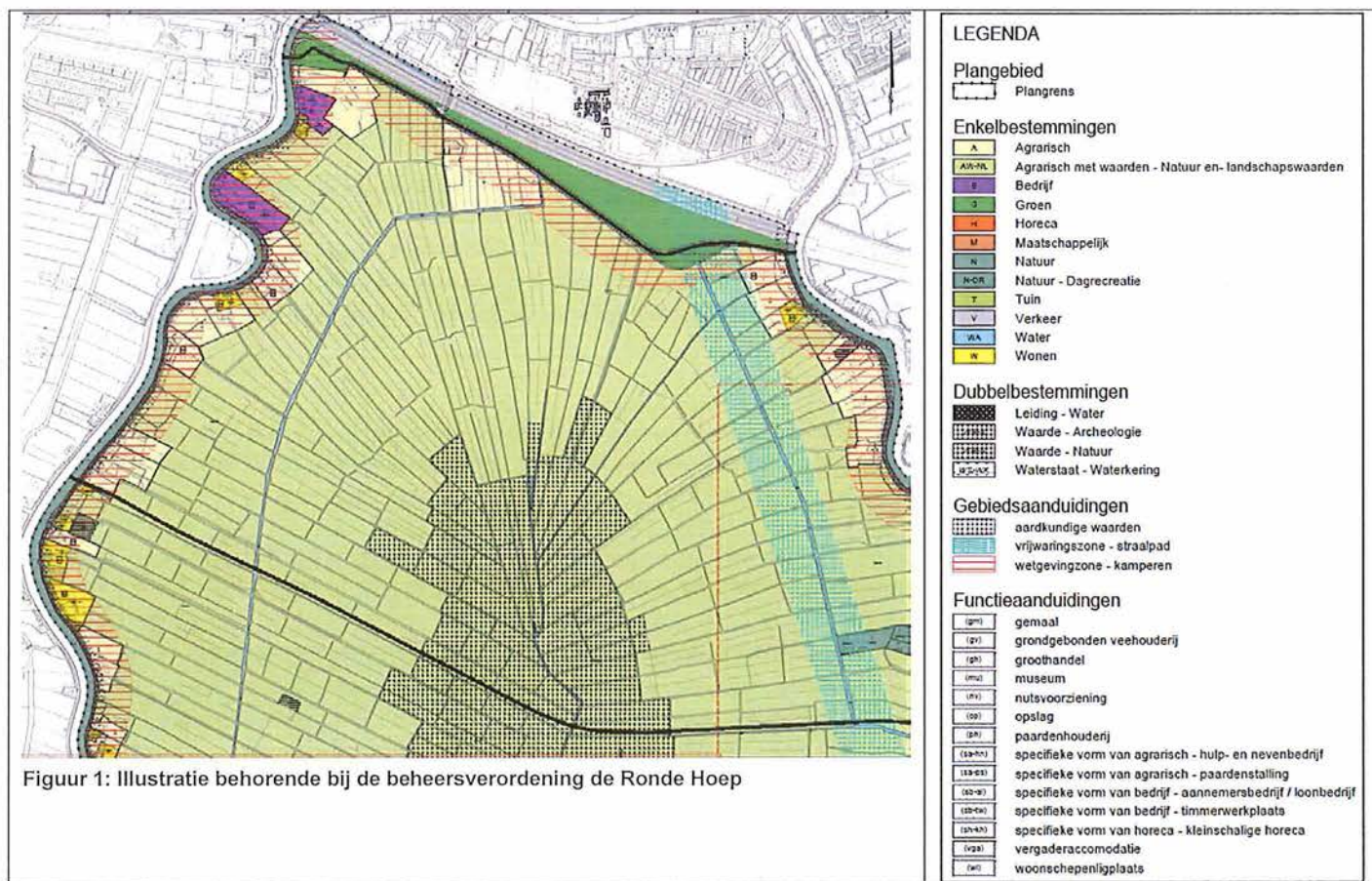
In het onderhavige geval dient vergeleken te worden de "Beheersverordening De Ronde Hoep" met het voorgenomen "Bestemmingsplan De Ronde Hoep".

2.2.1. Vigerende planologische situatie

De vigerende planologische situatie is opgenomen in de "Beheersverordening De Ronde Hoep", vastgesteld door de raad van de gemeente Ouder-Amstel op 25 september 2014.

Onderstaande is een korte samenvatting van de regels zoals deze digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatie: NL.IMRO.0437.BVRondehoep-VA01). Bij de beoordeling zijn de regels integraal betrokken.

Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen:



2.2.2. Toekomstige planologische situatie

De toekomstige situatie zal worden opgenomen in een bestemmingsplan genaamd "De Ronde Hoep". In dit bestemmingsplan zal naar verwachting worden opgenomen dat de gronden in het gebied mede bestemd zullen worden als calamiteitenberging door het opnemen van een dubbelbestemming. Niet de volledige polder krijgt de dubbelbestemming calamiteitenberging; alleen die delen die onder de NAP -1,90 m liggen, aangezien het waterpeil na inundatie (met opstuwing en golfslag) komt tot - 1,90 m1 NAP. Alles daarboven blijft droog.

Dit bestemmingsplan is dan het juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven. In het bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouwmogelijkheden vastgelegd voor het gebied De Ronde Hoep vastgesteld. Via de enkelbestemming wordt dan een bepaalde functie toegestaan en met een dubbelbestemming wordt de grond 'dubbel' bestemd.

Voor onderhavige situatie houdt dat in dat aan de gronden binnen het plangebied die onder de NAP -1,90 m liggen naast de 'enkelbestemming' ook een tweede functie wordt toegekend. Die tweede functie is in deze de functie 'Calamiteitenberging'. Met deze dubbelbestemming wordt de zone op de verbeelding aangegeven welke is voorzien als calamiteitenberging.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft ten aanzien van een dergelijke aanwijzing in een bestemmingsplan het volgende overwogen (zie de uitspraak d.d. 25 april 2012, in zaak nr. 201111989/1/A4). In een bestemmingsplan wordt alleen de planologische aanwijzing van een gebied tot bergingsgebied vastgelegd. Het gewenste bergingsgebied moet dan nog als zodanig ruimtelijk worden ingepast, doordat de beheerder het bergingsgebied het op de legger als bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet opneemt. Bij deze aanwijzing op de legger worden de geografische ligging en de omvang van het bergingsgebied exact bepaald. Dit heeft de wetgever nodig geacht, omdat de besluitvorming ingevolge de Wet ruimtelijke ordening onvoldoende zekerheid biedt voor de bepaling van de exacte grenzen van het gebied waar de duldplicht betreffende wateroverlast en overstroming krachtens artikel 5.26 geldt (Kamerstukken II 2007-2008, 30 818, nr. 7, blz. 24).

In het onderhavige geval is sprake van een calamiteitenberging en in de zin van de Waterwet net iets anders dan een waterberging. Een Waterwet-waterberging is onderdeel van het watersysteem en moet in de legger worden opgenomen. Omdat een calamiteitenberging dat niet is, wordt deze niet in de legger opgenomen. Dit betekent dat in het onderhavige geval enkel voor het inlaatwerk een projectplan zal worden gemaakt, omdat dit een onderdeel is van een waterstaatswerk, namelijk de dijk.

Werking calamiteitenberging

Om veiligheid te kunnen garanderen is het watersysteem zo ingericht dat een overschot aan water kan worden opgevangen, maar onder extreme omstandigheden zijn aanvullende maatregelen nodig. Een calamiteitenberging is zo'n maatregel die dan kan worden ingezet.

De functie van de dubbelbestemming 'Calamiteitenberging' in de polder De Ronde Hoep is dan ook om bij een dreigende calamiteit water gecontroleerd in De Ronde Hoep te laten stromen. Een dreigende calamiteit betreft bijvoorbeeld als het water over de dijk langs de Amstel dreigt te stromen. Er zijn meerdere omstandigheden die zich mogelijk tegelijk kunnen voordoen zoals:

- extreme regen;
- harde wind uit het noord-noordwesten;
- hoge stand van het zeewater;
- water afvoeren naar de Noordzee is niet meer mogelijk;
- hoge waterstand in het IJmeer.

Bij een dreigende calamiteit wordt het water vanaf de Amstel de polder De Ronde Hoep ingestroomd. Dat gaat via een inlaatwerk. Vanaf daar wordt het water zo snel mogelijk richting de grootste sloten geleid. Zo kan de polder sneller worden gevuld tot de maximale waterhoogte van -2,14 m NAP. Dit duurt ongeveer 2 weken. Binnen 24 uur zal dan maximaal 2,4 miljoen m³ water de polder instromen. Het waterpeil in de polder stijgt dan bijna een meter, tot maximaal NAP -2,14m. Dit betekent dat er gemiddeld 27 cm water op het land staat. Als het water in de Amstel weer zakt, wordt De Ronde Hoep weer leeg gepompt.

Deze extreme omstandigheden doen zich echter bijna nooit voor. Het gebeurt minder dan 1 keer in de 100 jaar.

2.2.3. Planologische wijziging

Op grond van bovenstaande planologische vergelijking kan worden geconcludeerd dat de planologische wijziging ziet op de toevoeging van de dubbelbestemming 'Calamiteitenberging' voor de polder De Ronde Hoep.

De vraag die hier nu moet worden beantwoord betreft:

'In hoeverre de dubbelbestemming 'Calamiteitenberging' in de polder De Rond Hoep een waardevermindering tot gevolg geeft van de ondergrond, de opstallen, voorzieningen en installaties en de (agrarische) bedrijven gelegen binnen de aanwijzing, omdat een redelijk denkend en handelend koper vanwege het risico van inundatie bij hoogwater in De Ronde Hoep een lagere koopprijs zal bieden dan zonder die dubbelbestemming'.

SAOZ stelt zich in haar analyse in het algemeen op het standpunt – onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 27 februari 2013, ECLI:RVS:2013:BZ2515 – dat de situeringswaarde van de kwetsbare objecten/gronden in het plangebied in nadelige zin zullen worden aangetast. Daarbij wordt wel opgemerkt dat de kans op inundatie beperkt is, te weten 1 op de 100 jaar.

Om vast te stellen of er sprake is van een planologische verslechtering dient de fictie te worden gehanteerd van de redelijk denkend en handelend koper. Ofwel op welke wijze zou de fictieve koper (de markt) de gegeven schadefactoren in de verkoopprijs betrekken. Persoonlijke, subjectieve (negatieve) gevoelens dienen daarbij buiten beschouwing te worden gelaten en dienen te worden geobjectiveerd aan de hand van ruimtelijke relevante factoren.

Wij zijn van oordeel dat niet valt uit te sluiten dat de aanwijzing van de polder De Ronde Hoep als calamiteitenberging tot gevolg heeft dat de gronden binnen deze aanwijzing in het algemeen minder aantrekkelijk worden voor potentiële kopers. Het bestaan van de aparte schaderegeling van het Waterschap, welke alle gevolgschade dekt (anderszins verzekerd) op het moment waarop de waterberging aan de orde is, zal daar niet aan afdoen. Immers bij een op voorhand gegarandeerde volledige vergoeding van alle inundatieschade is er nog altijd sprake van de nodige overlast op het moment waarop de calamiteitenberging in werkelijkheid aan de orde is. Een deel van de potentiële kopers zou daarom kunnen afhaken.

Het voorgaande betekent naar ons oordeel dat niet kan worden uitgesloten dat de aanwijzing van de polder De Ronde Hoep als calamiteitenberging leidt tot een afname van het kopers potentieel voor de aangewezen gronden.

Hierbij merken wij op dat het taxatie-technisch moeilijk is om dit nadeel te kwantificeren, in die zin dat het moeilijk is exact aan te geven hoeveel potentiële kopers zullen afhaken, mede gezien het gegeven dat de kans op inundatie zeer beperkt is. Minder dan 1 keer op de 100 jaar, betekent dat de kans voor bijvoorbeeld een agrariër groter is om in zijn werkende leven niet te maken te krijgen met inundatie dan wel.

De planschade als gevolg van de aanwijzing zal naar ons oordeel beperkt zijn.

2.3. Directe en indirecte planschade

Bij het begrip planschade kan onderscheid gemaakt worden tussen directe en indirecte planschade.

Veelal is er sprake van de zogenoemde 'indirecte schade'. Het betreft gevallen waarin iemand schade lijdt omdat er nieuwe, voor hem nadelige planologische ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt op gronden in de omgeving van de onroerende zaak waarvan hij of zij eigenaar is, of waartoe hij anderszins gerechtigd is.

Directe planschade is schade die een betrokkene lijdt doordat de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op het eigen perceel worden beperkt dan wel wegvallen.

Ingevolge artikel 6.2 Wro blijft de schade voor rekening van de aanvrager indien deze binnen het maatschappelijk risico valt. In lid 2 van dit artikel is de bepaling opgenomen dat in geval van schade in de vorm van een inkomensderving een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor rekening van de aanvrager blijft. Dit forfaitaire percentage van twee procent ziet – zoals blijkt uit de wettekst – niet toe op gevallen wanneer de waardevermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond ofwel de 'directe schade'.

De SAOZ heeft in haar analyse de schade als gevolg van de aanwijzing van de polder De Ronde Hoep als calamiteitenberging gekwalificeerd als directe schade, nu het gaat om een waardedaling van de gronden in het plangebied zelf. Dit uitgangspunt achten wij redelijk.

3. Waardering

3.1. Beoordeling SAOZ

De SAOZ heeft in haar analyse het maximale planschaderisico inzichtelijk gemaakt en heeft daarbij als uitgangspunt gehanteerd dat de ligging in een calamiteitengebied planschade zal veroorzaken, waarbij de planschade zal toenemen indien een object op basis van de huidige gegevens direct door het water zal worden getroffen.

Bij haar waardering maakt SAOZ onderscheid in vijf categorieën te weten:

1. Natuurgebied
2. Weiland
3. Agrarische bedrijven
4. Overige bedrijven
5. Woningen

Ten aanzien van de categorie 'natuurgebied' stelt SAOZ zich op het standpunt dat deze categorie geen planologisch nadeel zal ondervinden van de aanwijzing. Hiertoe voert zij aan dat andere schadefactoren een rol spelen op de prijs dan de situeringswaarde in deze. Hier kunnen wij ons in vinden. De waarde van een natuurgebied in de Ronde Hoep zal niet of niet noemenswaardig beïnvloed worden door de onderhavige kans van 1 op 100 jaar op inundatie door hoog water.

Ten aanzien van de categorie weiland heeft SAOZ de waardedaling getaxeerd in de orde van grootte van € 1.000,00 per hectare. Rekening houdend met de waarde vaststelling van SAOZ van € 50.000,00 per hectare komt de schadebegroting voor deze categorie dan uit op € 0,10 per m².

Voor de categorie agrarische bedrijven wordt schade door SAOZ gekwalificeerd als 'enigszins nadeliger', waarbij een bandbreedte wordt gehanteerd van 2% tot 5% waardedaling. Deze waardering geldt ook bij de categorie 'overige bedrijven' en 'woningen'.

Deze drie categorieën worden door SAOZ samengevoegd bij de waardering, waarbij ervan uit wordt gegaan dat er circa 150 objecten zijn gelegen binnen het plangebied waarvan de waarde in meer en mindere zin (beïnvloed door water) zal dalen. Deze 150 objecten vertegenwoordigen volgens SAOZ een waarde van in totaal € 115.000.000,00. Rekening houdend met het geraamde planschaderisico van € 5.450.000,00 komt de gemiddelde waardedaling per object dan volgens SAOZ uit op 4,74%.

3.2. Beoordeling Gloudemans

Om antwoord te kunnen geven op de vraag of de bovenstaande taxatie door ons redelijk wordt geacht, hebben wij vooreerst onderzoek verricht naar vergelijkbare gevallen in de jurisprudentie, literatuur en de praktijk.

3.2.1. Jurisprudentie, literatuur en praktijk gevallen

In haar uitspraak van 27 februari 2013 (ECLI:RVS:2013:BZ2515) stelt de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zich op het standpunt er sprake is van schade als gevolg van de geringe kans op inundatie bij hoog water. De getaxeerde omvang van de schadevergoeding van € 600,00 per hectare acht de Afdeling hierbij redelijk. Hier wordt aldus een schadebedrag van € 0,06 per m² redelijk geacht, waarbij nog dient te worden opgemerkt dat de waardedaling mede ziet (voor een ondergeschikt onderdeel) op verminderde bebouwingsmogelijkheden.

Uit de Rechtbank uitspraak van 20 juli 2011 (Awb 10/1900 t/m 10/1904) die vooraf ging aan bovenstaande uitspraak valt af te leiden dat verschillende deskundigen verschillend hebben geoordeeld over bovengenoemde schade.

De deskundige Roes Groenlo BV stelt zich op het standpunt dat de gewijzigde bestemming financiële consequenties heeft, in die zin dat voor de betrokken cultuurgronden een stigmatiserend effect optreedt bij koopgegadigden, zodat de eigenaren schade lijden. De planschade wordt daarbij geraamd op € 750,00 per hectare, omgerekend € 0,075 per m².

Smelt en Butink concluderen in hun rapport dat aspirant kopers als gevolg van de planologische wijzigingen geen dan wel alleen tegen een lagere prijs belangstelling zullen hebben voor het bedrijf. De totale waardevermindering wordt daarbij begroot op € 270.150,00.

Voor de vaststelling van de schade in deze zaak gaat de rechtbank ervan uit dat de dubbelbestemming en het risico op inundatie als zodanig een waardedrukkend effect heeft voor potentiële, redelijk handelende kopers en mitsdien een waardevermindering genereert voor de cultuurgronden.

In een deskundigenadvies van de schadecommissie voor het project Ruimte voor de Rivier wordt de waardedaling van de betrokken agrarische percelen als gevolg van het inpassingsplan 'Overdiepse Polder' vastgesteld op € 0,10 per m². Dit waardeoordeel is gebaseerd op de conclusie dat bij hoog water in de Bergse Maas de kans 1 op 25 jaar is dat de betrokken gronden onder water komen te staan.

In verhouding tot bovengenoemde gevallen kan de waardering van SAOZ naar ons oordeel gekwalificeerd worden als 'aan de hoge kant', waarbij we wel willen opmerken dat deze naar ons oordeel valt binnen een redelijk te achten bandbreedte waarmee met een dergelijke taxatie rekening moet worden gehouden. Daarnaast heeft een risicoanalyse als doel om een worst-case-scenario te schetsen van de te verwachten planschade, waarbij ook weer rekening moet worden gehouden met een bepaalde bandbreedte bij de beoordeling.

3.2.2. Procentuele benadering

Ook de schadebegroting van de 150 objecten binnen het plangebied achten wij aan de hoge kant. (hierbij geldt ook weer de kanttekening ten aanzien van de in acht te nemen bandbreedte zoals hierboven is geschetst).

Door SAOZ wordt een gemiddelde waardedaling van 4,74% per object begroot. Deze procentuele benadering is een hulpmethodiek voor het vaststellen van de omvang van de schade. Het gebruik van controlepercentages is voor het eerst toegestaan in een uitspraak van de ABRvS van 28 april 2004, zaaknummer 200304498/1 (Lichtenvoorde), Nieuwsbrief StAB 04-121. Volgens de rechtspraak zijn controlepercentages geen vaststaande normen en dienen deze alleen ter controle of het planologisch nadeel door de taxateur juist is gewaardeerd (ABRvS 31 juli 2013, nr: 201209255/1/A2). Uitgangspunt is dat de waardevermindering voortvloeit uit de getaxeerde waarden voor en na de peildatum. Het vermelden van een percentage dient louter als controle (ABRvS 28 augustus 2013, nr. 201211362/1/A2). Diverse schadecategorieën worden gehanteerd met daaraan een bepaalde kwalificatie. De onderverdeling: enigszins nadeliger (0-5%), zwaar (5-10%) en bovenmatig (>10%) wordt vaak gehanteerd. Ook bekend is de onderverdeling: licht (0-4%), middelzwaar (4-7%), zwaar (tot 10%) en bovenmatig (> 10%). De ernst van de schade wordt verbonden aan het aantal schadefactoren en de wijze waarop deze zich manifesteren.

Wij zijn gezien het bovenstaande van mening dat de door SAOZ gestelde waardevermindering voor de 150 objecten binnen het plangebied van gemiddeld 4,74% aan de hoge kant is, te meer nu het hier enkel gaat om de schade als gevolg van de aanwijzing van de polder De Ronde Hoep als calamiteitenberging welke naar ons oordeel zal leiden tot een afname van het kopers potentieel voor de aangewezen gronden.

4. Toerekening

De getaxeerde tegemoetkoming (planschade) komt niet in alle gevallen voor vergoeding in aanmerking. Er kunnen omstandigheden zijn die zonder verder onderzoek naar de aard en de omvang van de schade tot de conclusie leiden dat de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de eigenaar/gebruiker van de betreffende locatie behoort te blijven. Die omstandigheden kunnen gelegen zijn in de voorzienbaarheid (risicoaanvaarding) en het normaal maatschappelijk risico.

4.1. Voorzienbaarheid

De voorzienbaarheid van de wijziging in het planologische regime, waarop artikel 6.1 Wro van toepassing is, kan een rol spelen indien sprake is van handelen of nalaten van een benadeelde dat van invloed kan zijn op de schade.

Ten aanzien van de vergoedbaarheid van de schade geldt als algemene regel, dat indien de benadeelde kan worden verweten dat de opgetreden schade voor hem voorzienbaar was, de schade in redelijkheid voor diens rekening kan worden gebracht.

Bij voorzienbaarheid gaat het om de specifieke voorzienbaarheid van de aan de orde zijnde maatregel. In het onderhavige geval betreft het de voorzienbaarheid van de uitsterfconstructies wat een rol kan spelen indien sprake is van handelen of nalaten van de benadeelde dat van invloed kan zijn op de schade.

Voorzienbaarheid kan voortvloeien uit 'actieve risicoaanvaarding' dan wel 'passieve risicoaanvaarding' of een combinatie daarvan. Van actieve risicoaanvaarding is sprake, indien de benadeelde ten tijde van de beslissing te investeren in het geschade belang, bekend was of bekend had kunnen zijn, met de mogelijkheid dat de situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Van passieve risicoaanvaarding is sprake wanneer de benadeelde kan worden toegerekend dat geen pogingen zijn gedaan de redelijkerwijs te voorziene schade te beperken dan wel te voorkomen.

Naar onze mening is er in ieder geval sprake van voorzienbaarheid na de datum waarop het bestemmingsplan met de aanwijzing van de polder de Ronde Hoep tot calamiteitenberging als ruimtelijk relevant plan gepubliceerd wordt en ter inzage wordt gelegd. Een benadeelde die na dat tijdstip een van de onderzochte onroerende zaak heeft aangekocht of is gaan bewonen, komt niet voor een tegemoetkoming in aanmerking.

Mogelijk dat de voorzienbaarheid nog verder terug in de tijd is gelegen, echter valt een diepgaander onderzoek naar de voorzienbaarheid naar onze mening ook buiten het kader van de bij een risicoanalyse passende globale beoordeling van de schade.

4.2. Normaal maatschappelijk risico (NMR)

Eenieder dient een zeker nadelig effect van overheidshandelen, dat immers een algemeen belang dient, te ondergaan. Ten aanzien van het normaal maatschappelijk risico geldt dat het algemeen belang voor een individueel belang gaat. Alleen schade die in belangrijke mate afwijkt van de schade die op eenieder drukt, dan wel zwaarder op de betrokkene drukt dan op een ander die in een vergelijkbare positie verkeert, komt voor vergoeding in aanmerking. Anders gezegd: de schade moet voor de betrokkene bovenmatig zijn of wat betreft de gevolgen bijzonder ingrijpend zijn.

De vraag of de gevolgen van de uitoefening van de publieke taak buiten het normaal maatschappelijk risico vallen en derhalve onevenredig zijn, moet volgens vaste jurisprudentie van de Hoge Raad en de Afdeling worden beantwoord met inachtneming van alle omstandigheden van het geval, waaronder 'de aard van de overheidshandeling en de aard en omvang van de toegebrachte schade'. Uit de jurisprudentie blijkt verder dat geringe schade, enig ongemak en enige hinder inherent zijn aan deelname aan het maatschappelijk verkeer. Dergelijk nadeel blijft geheel voor rekening van de burger.

Het normaal ondernemersrisico is een bijzondere vorm van het normaal maatschappelijk risico. Ten aanzien van claims van ondernemers geldt in zijn algemeenheid dat het geleden nadeel voldoende ernstig moet zijn om niet onder het normaal ondernemersrisico te vallen. Daarvan zal bijvoorbeeld sprake zijn, indien de betreffende overheidsmaatregel ertoe leidt dat de onderneming ter plaatse niet langer levensvatbaar zal zijn, tenzij zeer kostbare maatregelen zullen worden getroffen. Schade die slechts over een kortere periode wordt geleden en die voor het betrokken bedrijf geen duurzame gevolgen heeft, zal eerder als normaal ondernemersrisico worden beschouwd.

4.2.1. Toepassing NMR bij directe planschade

In artikel 6.2 Wro is een regeling opgenomen inzake het normaal maatschappelijk risico bij planschade. Op grond van dit artikel blijft een deel of (in bepaalde gevallen zelfs) de gehele schade als gevolg van een planologische ontwikkeling voor rekening van de benadeelde.

Artikel 6.2 luidt als volgt:

1. *Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.*
2. *In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:*
 - a. *schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;*
 - b. *van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is:*

- 1°. *van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of*
- 2°. *van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1."*

In artikel 6.2, eerste lid Wro is in het algemeen vastgelegd dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening blijft van de benadeelde. Het standaard-forfait van 2% voor het normaal maatschappelijk risico is opgenomen in het tweede lid van artikel 6.2 Wro.

Uit de uitspraak van de Afdeling inzake de gemeente Heiloo van 5 september 2012 (zaaknummer 201113115) volgt dat aan het eerste lid van artikel 6.2 Wro zelfstandige betekenis toekomt, ten gevolge waarvan eerst moet worden vastgesteld in hoeverre de gestelde schade binnen het normaal maatschappelijk risico valt alvorens toe wordt gekomen aan het bepaalde in lid 2 van artikel 6.2 Wro.

Verder geldt dat de forfaitregeling van 2% uit het tweede lid niet geldt indien de planologische wijziging ziet op het eigen perceel van de benadeelde (directe planschade). Bij directe planschade dient echter wel op grond van artikel 6.2, eerste lid Wro het normaal maatschappelijk risico te worden betrokken, maar dan zonder toepassing van het standaardforfait (zie TK 2002-2003, 28 916, nr. 3, p. 63). Voor het invullen van het normaal maatschappelijk risico bij directe planschade kunnen ook de hiervoor genoemde (jurisprudentiële) criteria gebruikt worden.

Passend binnen het kader van de bij een risicoanalyse passende globale beoordeling van de schade, alsmede het uitgangspunt dat een worst-case-scenario wordt geschetst, achten wij het redelijk dat SAOZ in haar analyse geen aftrek wegens normaal maatschappelijk risico heeft toegepast.

Wij sluiten echter niet uit dat bij de beoordeling van een concrete aanvraag om planschade als gevolg van de aanwijzing van de polder De Ronde Hoep als calamiteitenberging in een bestemmingsplan wel rekening zal worden gehouden met enige mate van normaal maatschappelijk risico.

In de praktijk zal het planschaderisico naar onze verwachting lager uitvallen dan door SAOZ is begroot. Enerzijds aldus door de toepassing enige mate van normaal maatschappelijk risico in de praktijk. Anderszijds geldt dat bij de beoordeling van een concreet verzoek om planschade een diepgaand onderzoek vergt dan het onderzoek bij een (gebruikelijke) planschaderisicoanalyse. Ten aanzien van de ingeschatte planschadebedragen door SAOZ, (welke wij hebben aan de hoge kant hebben gekwalificeerd) is aldus een grotere bandbreedte gehanteerd en dient een groter risico op een afwijking in acht te worden nemen.

Rosmalen, 29 maart 2017

Ondergetekende,

J. van der Burgt

