

**RISICOANALYSE
NADEELCOMPENSATIE**

met betrekking tot de dijkverbetering
Dorpskern Ouderkerk aan de Amstel.

Opdracht
Datum
Adviseur
Referentie

3930580
november 2019
drs. P.A.J.M. van Bragt
2016-04

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

KRUISPLEIN 25N • 3014 DB ROTTERDAM • POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM

T 010 - 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	3
1.3	Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen	4
2	SAMENVATTING ANALYSE	5
3	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	6
3.1	Juridische grondslag voor een te nemen beslissing over schadevergoeding ...	6
3.2	Stelsel van planschade ex artikel 6.1 Wro	7
3.3	Stelsel van nadeelcompensatie	8
3.4	Onrechtmatige daad ex artikel 6:162 BW.....	10
3.5	Toepassingsbereik stelsel van planschade en het stelsel van nadeelcompensatie	11
3.6	Reikwijdte schadevergoedingsstelsels.....	12
4	PLANGEBIED.....	13
5	VOORGENOMEN ONTWIKKELING	14
6	VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	20
6.1	Selectie van relevante aspecten	20
6.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	38
7	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	39
8	CONCLUSIE.....	41

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

Waternet, hierna te noemen: “opdrachtgever” heeft de SAOZ te Rotterdam op 31 januari 2019 opdracht gegeven om een nadere risicoanalyse nadeelcompensatie op te stellen met betrekking tot de voorgenomen dijkverbetering Dorpskern Ouderkerk aan de Amstel.

Het project bestaat uit de verbetering van de waterkering in de dorpskern Ouderkerk aan de Amstel middels een damwandconstructie langs de waterzijde. Als gevolg hiervan zal de waterkerende functie verplaatsen van de weg naar de oever van de Amstel. Vanwege deze verlegging van de waterkerende functie, wordt ook de Legger van het waterschap gewijzigd, waarin de nieuwe kern- en beschermingszones worden opgenomen. Waternet heeft SAOZ verzocht de eventuele gevolgen voor de waarde van de objecten gelegen binnen de invloedssfeer van de dijkverbetering c.q. leggerwijziging te beoordelen.

Meer in het bijzonder is in de opdrachtverlening aandacht gevraagd voor een nadere toelichting op de verschillende schadevergoedingsstelsels en de onderlinge verhouding daartussen, een verduidelijking van de gevolgen op de bebouwingmogelijkheden op het achtererfgebied na realisering van de dijkverbetering, de gevolgen op het toekomstig gebruik van de gronden na de realisering van de dijkverbetering en de eventuele gevolgen voor aanmeerplaatsen, steigers etc. na de uitvoering van de dijkverbetering.

Deze analyse betreft uitsluitend een risicoanalyse ten titel van nadeelcompensatie ex artikel 7.14 Waterwet. Eventuele bouwschade (scheurvorming etc.) wordt niet beoordeeld.

1.2 Gesprek

Het dossier is op 7 februari 2019 nader besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door mevrouw S. Nij Bijvank en de heer J. Stammers. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige, de heer drs. P.A.J.M. van Bragt.

Daarbij kwam het volgende aan de orde:

- Gevolgen van de voorgenomen wijziging van de Legger voor de huidige kern- en beschermingszones;
- De ligging van de nieuwe kern- en beschermingszones;

- De van toepassing zijnde schadevergoedingsstelsels en hun onderlinge verhoudingen;
- de gevolgen op de bebouwingsmogelijkheden op het achtererfgebied na realisering van de dijkverbetering;
- de gevolgen op het toekomstig gebruik van de gronden na de realisering van de dijkverbetering;
- de eventuele gevolgen voor aanmeerplaatsen, steigers etc. na de uitvoering van de dijkverbetering.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse nadeelcompensatie hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- Voor-ontwerp dijkverbeteringsplan “Dorpskern Ouderkerk aan de Amstel”;
- Oude legger-tekeningen;
- Nieuwe legger-tekeningen.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl.

2 SAMENVATTING ANALYSE

- In deze analyse zijn de gevolgen van de uitvoering van het rechtmatig vast te stellen dijkverbeteringsplan “Dorpskern Ouderkerk aan de Amstel” beoordeeld.
- Dit betekent dat eventuele nadelen, zoals waardevermindering van een onroerende zaak, als gevolg van de uitvoering van het dijkverbeteringsplan beoordeeld moeten worden op basis van artikel 7.14 Waterwet, het zogenaamde stelsel van nadeelcompensatie.
- Uitgezonderd hiervan is eventuele fysieke bouwschade (scheuren, zettingen). Dergelijke schade wordt beoordeeld op basis van artikel 6:162 BW onrechtmatige daad. Deze vormen van schade kunnen niet in deze analyse worden beoordeeld.
- Vanwege de voorgenomen dijkverbetering wordt een stalen damwandconstructie gemaakt op de grens van de Amstel en de achtertuinen van de woningen aan de Hoger Einde Zuid en Dorpsstraat.
- De damwand vervangt bestaande beschoeiingen en de tuinen worden opgehoogd.
- In deze analyse zijn, ten titel van het stelsel van nadeelcompensatie de volgende aspecten beoordeeld, uitzicht, situering en ligging, bebouwings- en aanwendingsmogelijkheden, gebruik aanmeerplaatsen.
- Volgens de analyse zullen de wijzigingen van de Legger niet leiden tot een verslechtering van de situering en ligging;
- Volgens de analyse is er geen sprake van een verslechtering van het uitzicht.
- Volgens de analyse is er, vanwege onder meer het geldende gemeentelijke bestemmingsplan en de toekomstige keur-regelingen geen sprake van een relevante verdergaande beperking van de bebouwings- en aanwendingsmogelijkheden.
- Op basis van deze analyse moet worden geconcludeerd dat de rechtmatige uitvoering van het voorgenomen dijkverbeteringsplan “Dorpskern Ouderkerk aan de Amstel” niet zal leiden tot een, aan dit dijkverbeteringsplan toerekenbare en het normaal maatschappelijk risico overstijgende waardedaling van de onroerende zaken die in de directe omgeving van het dijkverbeteringsplan zijn gelegen.

3 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

3.1 Juridische grondslag voor een te nemen beslissing over schadevergoeding

Op grond van de huidige stand van het overheidsaansprakelijkheidsrecht bij rechtmatige handelingen kan een bestuursorgaan onder voorwaarden aansprakelijk worden gesteld voor de uit deze handelingen voortvloeiende nadelen.

Binnen de rechtspraak zijn, zowel gebaseerd op formele en materiële wetgeving als gebaseerd op de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de Hoge Raad der Nederlanden, **diverse juridische beoordelingskaders** ontwikkeld, welke van toepassing zijn op de verschillende juridische schadeoorzaken die kunnen leiden tot een schadevergoedingsplicht van de overheid jegens derden.

Enkele van deze toetsingskaders hebben een formeel wettelijke grondslag, zoals het **stelsel van planschade** op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening of het schadevergoedingsstelsel van artikel 15:20 van de Wet milieubeheer. Andere stelsels hebben geen formeel wettelijke grondslag. Hierbij kan worden gedacht aan **het stelsel van nadeelcompensatie**, welke is gebaseerd op het algemene beginsel van behoorlijk bestuur, zijnde het beginsel van de gelijke verdeling van de openbare lasten.

Van belang bij de beantwoording van de vraag welk schadevergoedingsstelsel van toepassing is op een ingekomen verzoek om schadevergoeding, is het antwoord op de vraag welke handeling c.q. welk besluit kan worden aangewezen als primaire schadeoorzaak. Immers bij iedere schadevergoedingsbeoordeling moet het beweerdelijk nadeel in een voldoende hecht en causaal verband kunnen worden gebracht met de gestelde schadeoorzaak. Bij de beantwoording van deze vraag dient voorts rekening te worden gehouden met de reikwijdtes van de verschillende, mogelijk van toepassing zijnde schadevergoedingsstelsels.

Ten slotte is van belang dat bestuursrechtelijke schadevergoedingsstelsels, zoals planschade en nadeelcompensatie, uitsluitend kunnen worden toegepast indien de beweerdelijke nadelen het gevolg zijn van rechtmatige handelingen van de overheid. Indien sprake is van **onrechtmatig handelen**, dient aansprakelijkheid te worden beoordeeld op basis van het schadevergoedingsstelsel van de onrechtmatige daad, op basis van **artikel 6:162 BW**.

Alvorens wij overgaan tot de beantwoording van de vraag welk schadevergoedingsstelsel van toepassing is, zullen wij, gelet ook op het te beoordelen verzoek, de meest relevante bestuursrechtelijke schadevergoedings-stelsels, nader inhoudelijk beschrijven.

3.2 Stelsel van planschade ex artikel 6.1 Wro

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid van artikel 6.1 Wro genoemde oorzaak, 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.

Aanvragen om tegemoetkoming in planschade worden achtereenvolgens beoordeeld aan de hand van de volgende, in de wetgeving en rechtspraak ontwikkelde criteria:

1. Stond de aanvrager op de datum van het in werking treden in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot het betrokken object?

In de gevallen waarin van een zakenrechtelijke rechtsbetrekking op de peildatum geen sprake is, kan de aanvraag zonder verder inhoudelijk onderzoek worden afgewezen. Dit deel van het onderzoek is al verricht (zie hoofdstuk 1).

2. Was de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar ten tijde van aankoop?

Indien en voor zover de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar was ten tijde van aankoop, bestaat geen aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

3. Heeft de ontwikkeling voor de aanvrager geleid tot planologisch nadeel?

Beoordeeld moet worden of de aanvrager in een nadeliger positie terecht is gekomen, waardoor schade is of wordt geleden. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar wat op grond van de opeenvolgende planologische regimes maximaal kon en kan worden gerealiseerd. De vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of nog zal plaatsvinden speelt hierbij geen rol.

Alleen wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid moet worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om van het hiervoor genoemde uitgangspunt af te wijken.

Dit betekent dat, hoezeer ook een situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn, dat niet noodzakelijkerwijs betekent dat de vergelijking van de planologische maatregelen leidt tot een planologisch nadeliger positie.

4. Heeft het planologisch nadeel geleid tot schade?

Als geconcludeerd wordt dat de wijziging van het planologisch regime leidt tot schade, dan moet naar het tijdstip van het in werking treden van de betrokken planologische maatregel het schadebedrag worden bepaald. Bij vermogensschade is de hoogte van het bedrag afhankelijk van een aantal factoren, waarvan de waarde van de onroerende zaak, met inbegrip van de oude maximale planologische mogelijkheden vóór de wijziging, er één is.

5. In hoeverre behoort de schade tot het normaal maatschappelijk risico van de aanvrager?

De schade komt alleen voor tegemoetkoming in aanmerking, voor zover deze uitstijgt boven hetgeen op grond van artikel 6.2 Wro wegens normaal maatschappelijk risico voor de aanvrager dient te worden gelaten.

In artikel 6.2, tweede lid, Wro is het minimum forfait van het normaal maatschappelijk risico bij waardevermindering gesteld op 2% van de oorspronkelijke waarde op de peildatum. Uit de rechtspraak blijkt, dat bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico dit percentage onder omstandigheden ook hoger kan zijn.

3.3 Stelsel van nadeelcompensatie

De kern voor de beoordeling van het risico op nadeelcompensatie wordt gevormd door de vergelijking van de feitelijke wijzigingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Voor deze beoordeling zijn de Waterwet (artikel 7.14) en de rechtspraak over nadeelcompensatie van belang.

Het eerste lid van artikel 7.14 Waterwet bepaalt dat aan degene die als gevolg van de rechtmatige uitoefening van een taak of bevoegdheid in het kader van het waterbeheer schade lijdt of zal lijden, op zijn verzoek door het betrokken bestuursorgaan een vergoeding wordt toegekend, voor zover de schade redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en voor zover de vergoeding niet of niet voldoende anderszins is verzekerd.

Van belang is dat er sprake moet zijn van schade die uitgaat boven het normale maatschappelijk risico van de benadeelde. De vraag of de gevolgen van een overheidshandeling al dan niet buiten het normale maatschappelijke risico vallen, dient te worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval, waaronder de omvang van de schade (zie onder meer ABRS 15 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2195 en ABRS 30 mei 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW6926).

De schade moet in een voldoende causaal verband kunnen worden gebracht met de schadeoorzaak (zie onder meer ABRS 3 juni 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1716), waarbij het aan verzoeker is om aan te tonen dat sprake is van schade en dat deze gestelde schade in een causaal verband staat met de beweerdelijk schadeveroorzakende werkzaamheden. Hiertoe dient verzoeker gegevens en bescheiden over te leggen die het bestuursorgaan nodig heeft om te kunnen vaststellen of verzoeker de door hem gestelde schade heeft geleden en op basis daarvan of deze schade het gevolg is van de beweerdelijk schadeveroorzakende werkzaamheden (zie onder meer ABRS 28 mei 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1875, 23 januari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BY9210, en 13 juni 2007 in ECLI:NL:RVS:2007:BA7098).

Ten slotte mag de schade(oorzaak) voor de benadeelde ten tijde van de investeringsbeslissing (aankoop pand of vestiging bedrijf) niet voorzienbaar zijn geweest (zie onder meer ABRS 29 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP3666).

Indien wel sprake is van voorzienbaarheid van de schadeoorzaak komt de gestelde schade, wat daarvan ook zij, niet voor vergoeding in aanmerking vanwege actieve risicoaanvaarding ervan door de benadeelde. Een inhoudelijke beoordeling is dan niet meer vereist.

Artikel 7.16 Waterwet bepaalt voorts dat de Afdeling 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening buiten toepassing blijft voor zover een belanghebbende met betrekking tot de schade een beroep doet of kan doen op een schadevergoeding als bedoeld in het eerste lid van artikel 7.14 Waterwet.

3.4 Onrechtmatige daad ex artikel 6:162 BW

In artikel 6:162 BW is bepaald dat:

- Hij die jegens een ander een onrechtmatige daad pleegt, welke hem kan worden toegerekend, is verplicht de schade die de ander dientengevolge lijdt, te vergoeden.
- Als onrechtmatige daad worden aangemerkt een inbreuk op een recht en een doen of nalaten in strijd met een wettelijke plicht of met hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt, een en ander behoudens de aanwezigheid van een rechtvaardigingsgrond.
- Een onrechtmatige daad kan aan de dader worden toegerekend, indien zij te wijten is aan zijn schuld of aan een oorzaak welke krachtens de wet of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt.

Op basis van deze wettelijke grondslag ontstaat een plicht tot schadevergoeding als aan de volgende voorwaarden is voldaan.

- een onrechtmatige gedraging (doen of nalaten);
- toerekenbaarheid van de daad aan de dader;
- schade;
- causaal verband tussen de daad en de schade;
- relativiteit.

3.5 Toepassingsbereik stelsel van planschade en het stelsel van nadeelcompensatie

Uit de rechtspraak en de rechtspraak kan worden geconcludeerd dat het toepassingsbereik van de stelsels van planschade en nadeelcompensatie wordt bepaald door de primaire schadeoorzaak.

Het toepassingsbereik van het planschaderecht ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening wordt bepaald door de limitatieve opsomming van schadeoorzaken in artikel 6.1 Wro.

Indien en voor zover de beweerdelijke schade is toe te rekenen aan één van deze schadeoorzaken, **dient** een verzoek tot tegemoetkoming in deze schade te worden beoordeeld overeenkomstig het toetsingskader van het planschaderecht.

Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 juli 2002 inzake Egmond blijkt vervolgens dat het recht **geen ruimte (of forumkeuze)** laat om een ander schadevergoedingsstelsel van toepassing te verklaren, indien vast is komen te staan dat de grondslag van de aanvraag moet worden gevonden in op de Wro gebaseerd bestuursoptreden en vervolgens vast staat dat de gestelde schade, wat daarvan ook zij, geacht wordt veroorzaakt te zijn door één van de in artikel 6.1 Wro genoemde schadeoorzaken. Dit dus ongeacht onder welke noemer het verzoek door de betreffende aanvrager is ingediend. Zie in dit verband ook: ABRS 12 november 2003, Heerlen, 200204306/1, LJN-AN7851.

Pas indien **in juridische zin** sprake is van **meerdere schadeoorzaken**, buiten het op de Wro gebaseerd bestuursoptreden, kunnen de nadelige gevolgen van die overige schadeoorza(a)k(en) worden beoordeeld op basis van een ander (bestuursrechtelijk) schadevergoedingsstelsel, zoals het stelsel van nadeelcompensatie of civielrechtelijk. Zie in dit verband de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 14 september 2005 (200406844/1) inzake Venlo.

3.6 Reikwijdte schadevergoedingsstelsels

Zoals hiervoor is aangegeven, dient bij de reikwijdte en de toepassing van de verschillende schadevergoedingsstelsels eerst te worden bepaald of de gestelde schadeoorzaak moet worden aangemerkt als een rechtmatige uitoefening van een publieke taak of bevoegdheid van een bestuursorgaan, of indien de schadeoorzaak moet worden aangemerkt als een onrechtmatige handeling.

De voorgenomen dijkverbetering zal worden uitgevoerd aan de hand van een rechtmatig dijkverbeteringsplan. Een rechtmatig dijkverbeteringsplan wordt ingevolge de bepalingen van de Waterwet aangemerkt als een rechtmatige uitoefening van een publieke taak of bevoegdheid.

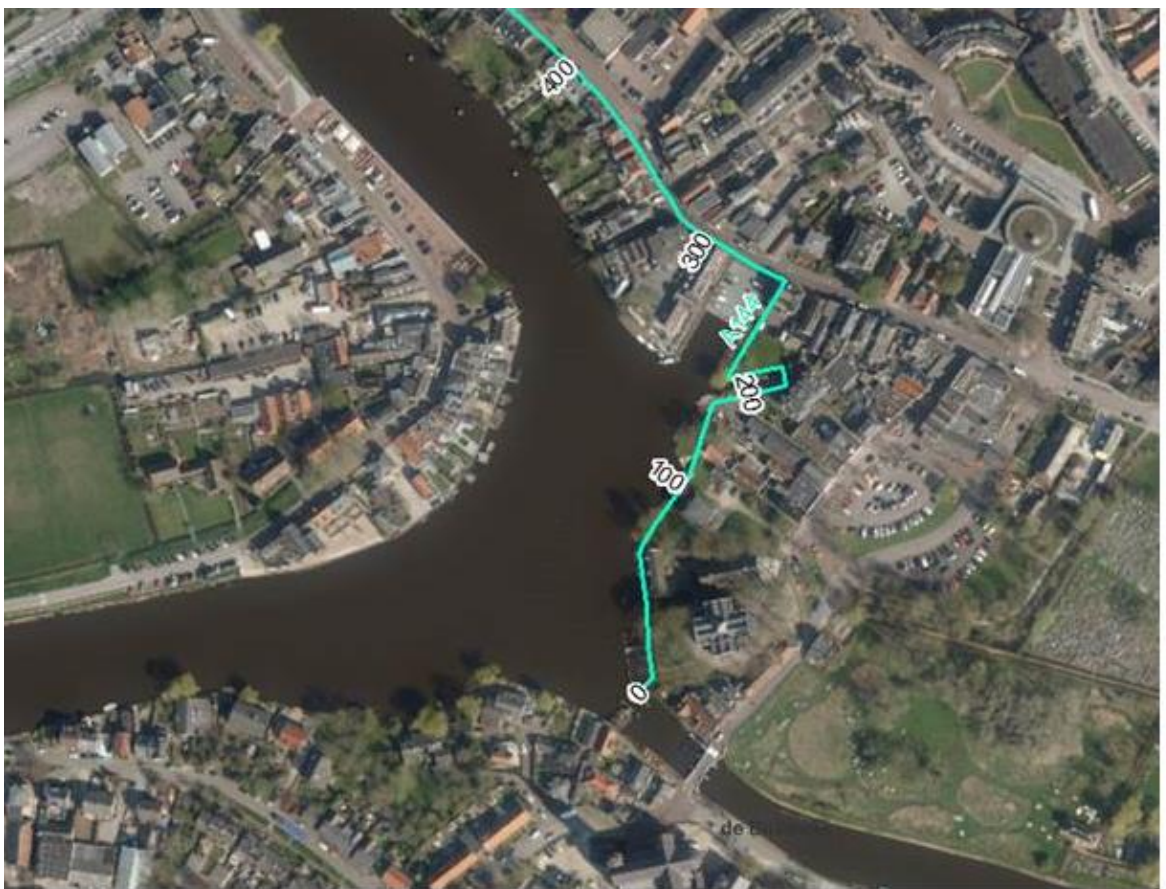
Dit betekent dat eventuele nadelen voor derden als direct gevolg van het dijkverbeteringsplan moeten worden beoordeeld binnen het stelsel van nadeelcompensatie zoals vastgelegd in artikel 7.14 Waterwet. Hierbij kan worden gedacht aan waardevermindering van een onroerende zaak of inkomensschade bij ondernemers.

Daartegenover staat dat als vanwege de feitelijke uitvoering van de werkzaamheden fysieke schade wordt toegebracht aan een onroerende zaak, zoals bouwschade in de vorm van scheuren en zettingsschade, deze vorm van schade wordt aangemerkt als schade vanwege onrechtmatig handelen. Dergelijke vormen van schade dienen dan te worden beoordeeld aan de hand van artikel 6:162 BW, onrechtmatige daad. De nadeelcompensatieregels van artikel 7.14 Waterwet zijn op deze vormen van schade niet van toepassing. In de regel zal voor deze vormen van fysieke schade een CAR-verzekering worden afgesloten door de aannemer van het werk. Tevens zullen voorafgaand, tijdens en na de werkzaamheden (nul)metingen c.a. plaatsvinden. Deze analyse ziet niet toe op (onvoorziene) bouwschade maar uitsluitend op (voorziene) nadeelcompensatie.

4 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.

De te verbeteren waterkering ligt in de dorpskern van Ouderkerk aan de Amstel, in de gemeente Ouder-Amstel. Het te verbeteren deel begint aan de zuidkant van de brug aan Hoger Einde-Zuid tot aan de Amstelkerk aan de Kerkstraat.



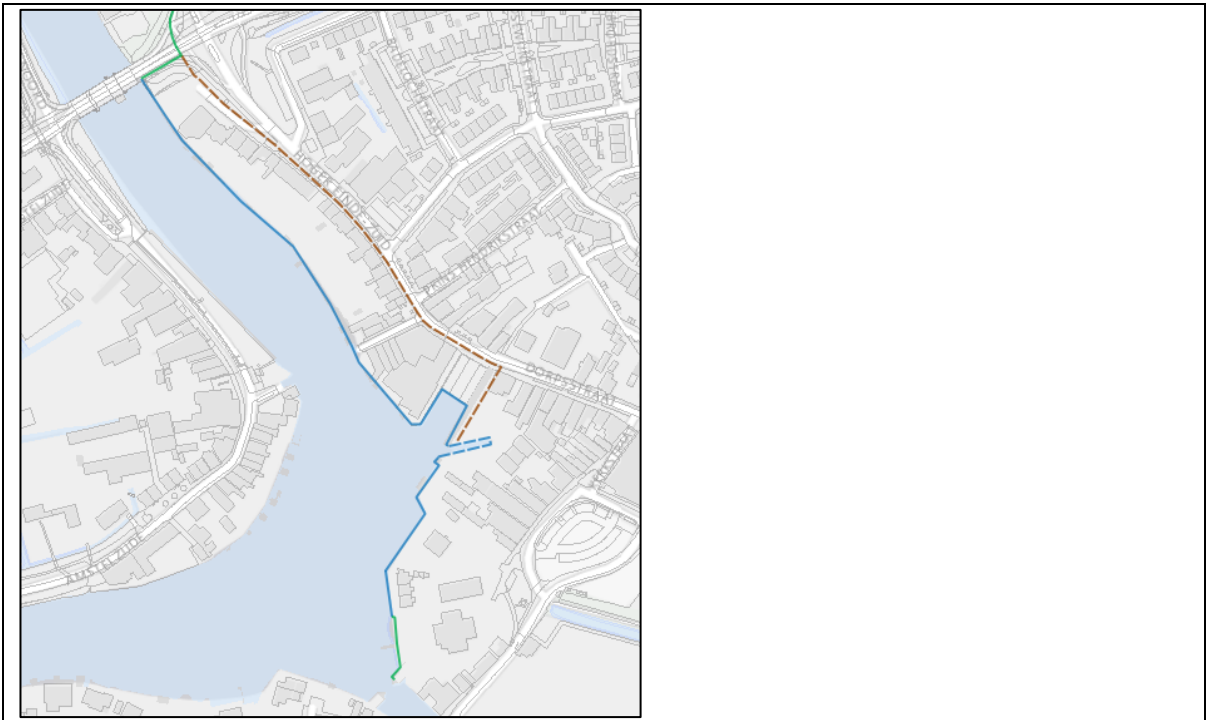
Figuur 1 Plangebied dijkverbetering

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

5 VOORGENOMEN ONTWIKKELING

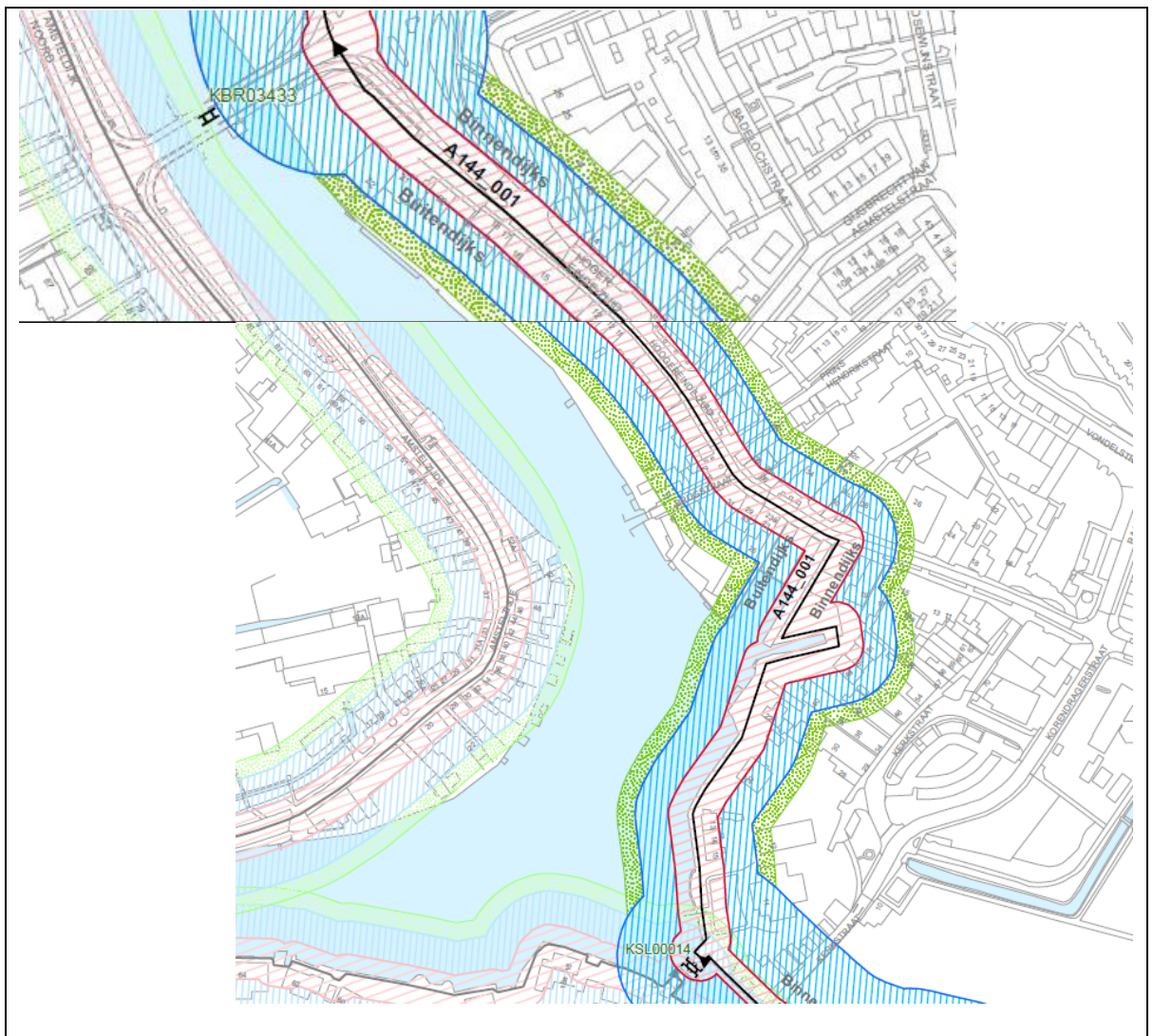
Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe dijkverbeteringsplan “**Dorpskern Ouderkerk aan de Amstel**” nog niet in werking getreden.

Op basis van het dijkverbeteringsplan wordt, lange het grootste gedeelte van het plangebied, een stalen damwandconstructie voorgestaan. Het plangebied loopt vanaf het landhoofd van de brug tot aan de damwand van het compartimenteringskunstwerk van de Bullewijk nabij de kerk. De bestaande beschoeiingen komen hiermee te vervallen. Tuinen worden aangevuld tot aan de aanleghoogte van het constructief scherm.



Figuur 2 Plangebied; blauwe lijn nieuwe waterkering; oranje lijn oude waterkering

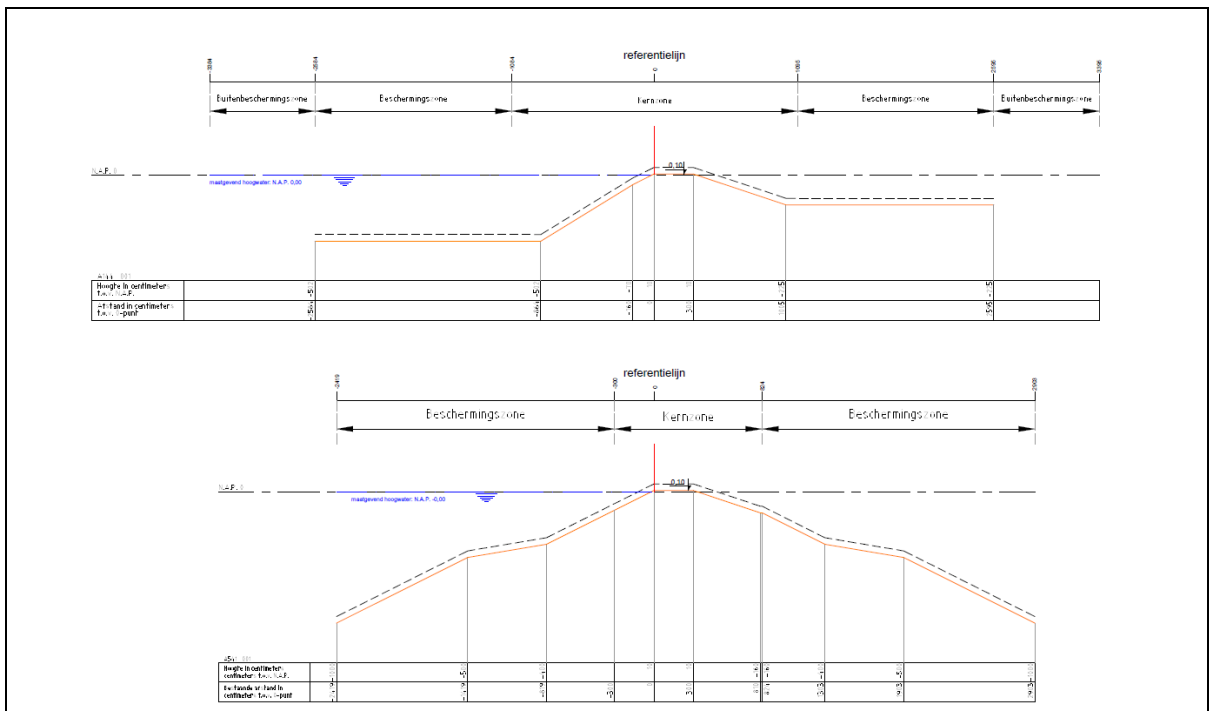
Vanwege de gekozen dijkverbeteringsmethode wijzigt de ligging, vorm, afmeting en constructie van de waterkering. Hierdoor dient (ook) de van toepassing zijnde **Legger** te worden gewijzigd. In de huidige situatie is de kernzone gesitueerd ter hoogte van Hoger Einde-Zuid en de Dorpsweg.



Figuur 3 Schematische weergave huidige kern- en beschermingszones



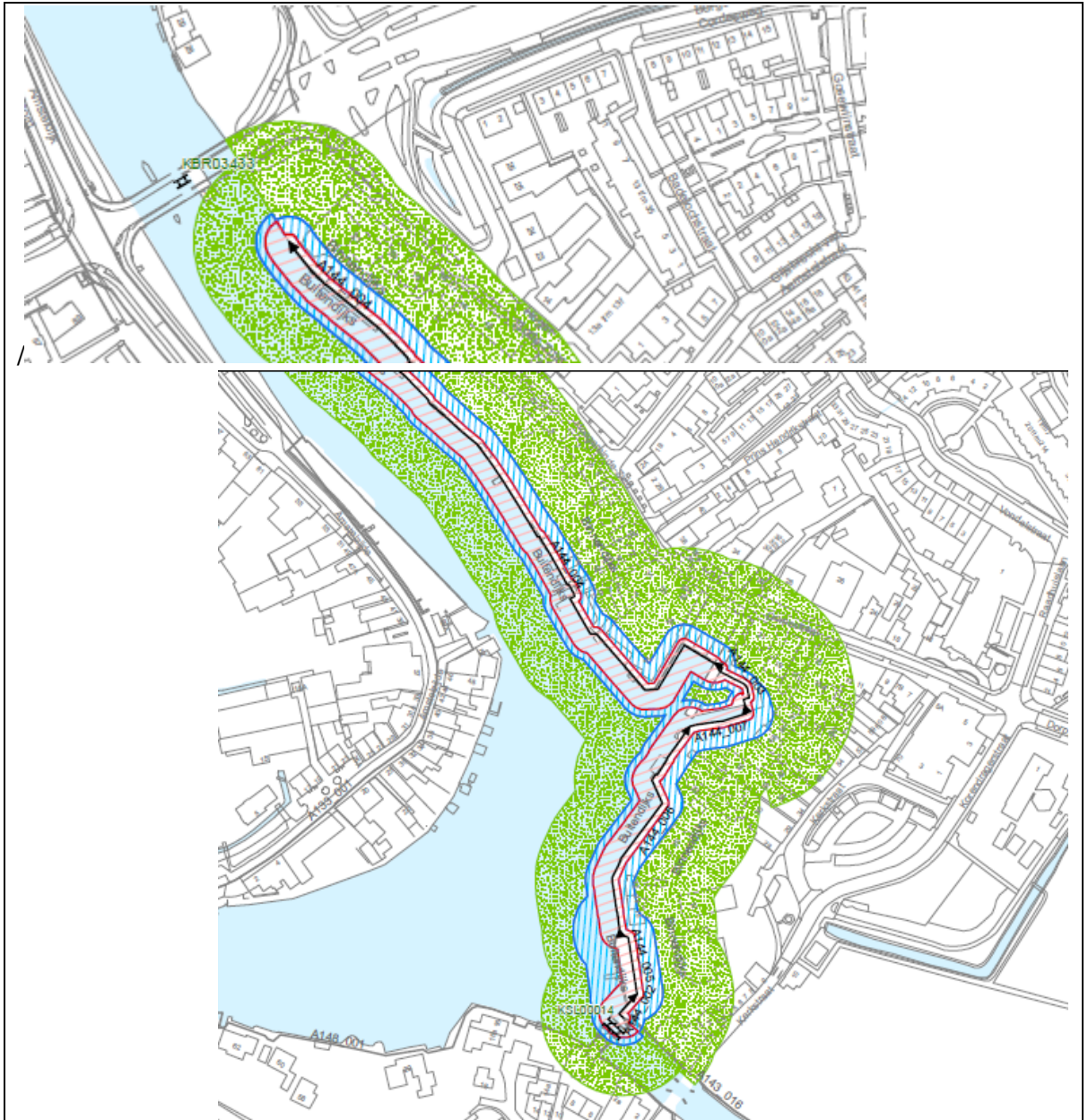
Figuur 4 Legenda kern- en beschermingszone

















Figuur 5 huidige leggerprofielen

Deze zones komen te vervallen. Daardoor gelden daar geen beperkingen meer. Tevens zal het profiel van vrije ruimte (dat is ruimte die wordt gereserveerd voor toekomstige ophogingen en verbredingen, de stippellijn in de huidige profielen) komen te vervallen, waar deze vanwege de nieuwe constructie niet meer nodig is.

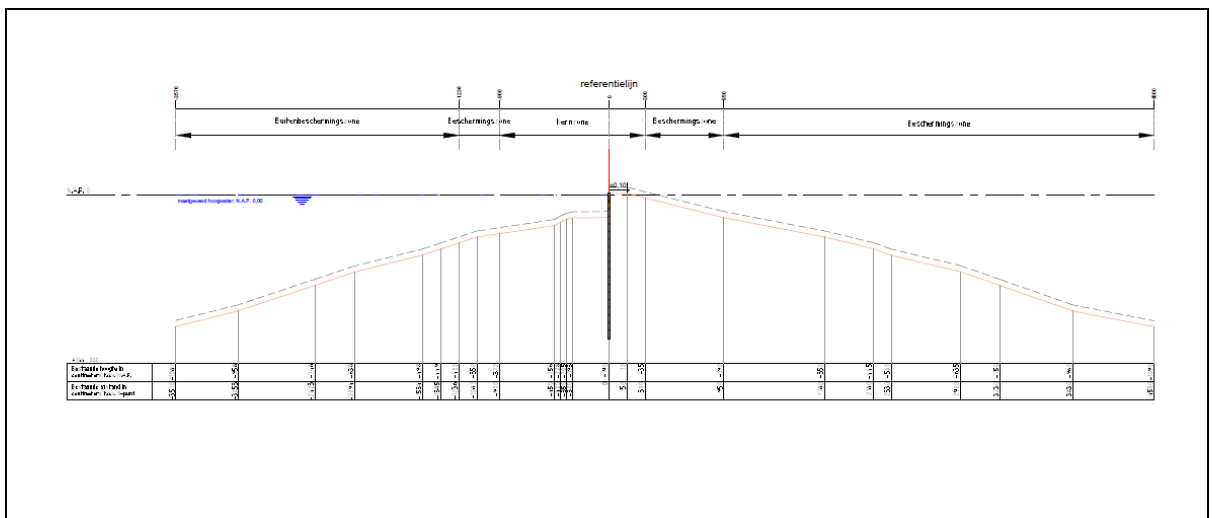
Vanwege de dijkverbetering zullen de kern- en beschermingszones als volgt worden gewijzigd.



Figuur 6 Nieuwe situatie na dijkverbetering

Legenda		Kunstwerken	
	Referentielijn		Gemalen
	Kernzone		Bruggen
	Binnenbeschermingszone		Stuwen
	Buitenbeschermingszone		Duikers
Overig			Inlaten
	Afwijkende onderhoudsverplichting		Sifons
	Water		Sluizen
	Overige topografie		

Figuur 7 Legenda



Figuur 8 Profiel

Vanwege de verplaatsing van de ligging van de waterkering van de straatkant naar de waterkant, wijzigt de legger en de overzichtskaart bij de legger met daarop de beschermingsgebieden die voor de waterkering gelden. Tevens wijzigt de kwalificatie van de waterkering. Daar waar thans sprake is van een waterkerend dijklichaam, wordt de nieuwe kering aangemerkt als een half-verholven waterkering.

In de waterschapsverordening (ook wel Keur genoemd) worden beperkingen gesteld aan het verrichten van activiteiten in het gebied van de waterkering, die bestaat uit een kern- en beschermingszones (tezamen het beperkingengebied genoemd).

Binnen het beperkingengebied van een waterkering geldt een specifieke zorgplicht. Die specifieke zorgplicht houdt in dat degene die daar een activiteit verricht, de eventuele nadelige gevolgen voor de goede staat en werking van de waterkering moet voorkomen, beperken of ongedaan maken.

Als de eventuele nadelige gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt, dient de activiteit zelfs achterwege te blijven.

Een activiteit mag in ieder geval nooit tot gevolg hebben dat:

- de waterkerende hoogte van de waterkering afneemt,
- de dijkbekleding wordt aangetast,
- erosie van de waterkering optreedt,
- de afwatering van de waterkering wordt belemmerd;
- de stabiliteit (standvastheid) van de waterkering afneemt;
- de inspecteerbaarheid (toegang en zicht) van de waterkering afneemt;
- de onderhoudbaarheid van de waterkering afneemt;
- de grondwaterstand in de waterkering lager wordt.

Voor activiteiten die veel voor komen en waarvan de nadelige gevolgen relatief eenvoudig kunnen worden voorkomen of beperkt, zijn de maatregelen reeds beschreven in het Keurbesluit. Soms is ook aangegeven waar een activiteit in beginsel achterwege moet blijven. Van de in het Keurbesluit beschreven maatregelen kan zo nodig en zo mogelijk worden afgeweken. Het waterschap kan in dat geval een maatwerkvoorschrift opleggen. Dat kan op verzoek van de initiatiefnemer, maar het waterschap kan ook zelfstandig een maatwerkvoorschrift opleggen. Een maatwerkvoorschrift kan verleend worden voor zover de belangen genoemd in de opsomming hierboven niet in het geding zijn.

Activiteiten waarvoor een individuele waterhuishoudkundige beoordeling noodzakelijk is, zijn vergunningplichtig. Het kan hierbij gaan om bouwwerken met een fundatie in het beperkingengebied van een waterkering. De aanvraag voor een vergunning wordt getoetst aan de Keur. In de beleidsregels kunnen voor bepaalde activiteiten nog uitleg, maatstaven of afwegingen bevatten van de genoemde belangen.

6 VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

6.1 Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie beoordelen wij de mogelijk te verwachten gevolgen voor de waarde van de objecten gelegen binnen de invloedssfeer van de voorgenomen dijkverbetering. Deze schade kan zich voordoen indien de voorgenomen dijkverbetering, en in het bijzonder de wijziging van de legger en de gevolgen die daaruit voortvloeien met betrekking tot de keurverplichtingen, per saldo een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten.

Of en zo ja in welke mate er sprake is van een nadelige wijziging, wordt bepaald aan de hand van een vergelijking van de oude situatie met de voorgenomen situatie. Bij deze beoordeling is een aantal aspecten van belang, waaronder:

- de huidige ligging van de objecten binnen- of buitendijs;
- de huidige ligging van de objecten in relatie tot de huidige kern- en beschermingszones en de nieuwe kern- en beschermingszones;
- de geldende en nieuwe keurvoorschriften;
- de geldende bebouwings- en aanwendingsvoorschriften vanwege het vigerende bestemmingsplan.

In het onderhavige geval hebben wij met betrekking tot de voorgenomen dijkverbetering en de voorgenomen wijziging van de legger de volgende relevante aspecten beoordeeld.

Ligging van de objecten binnen- of buitendijs

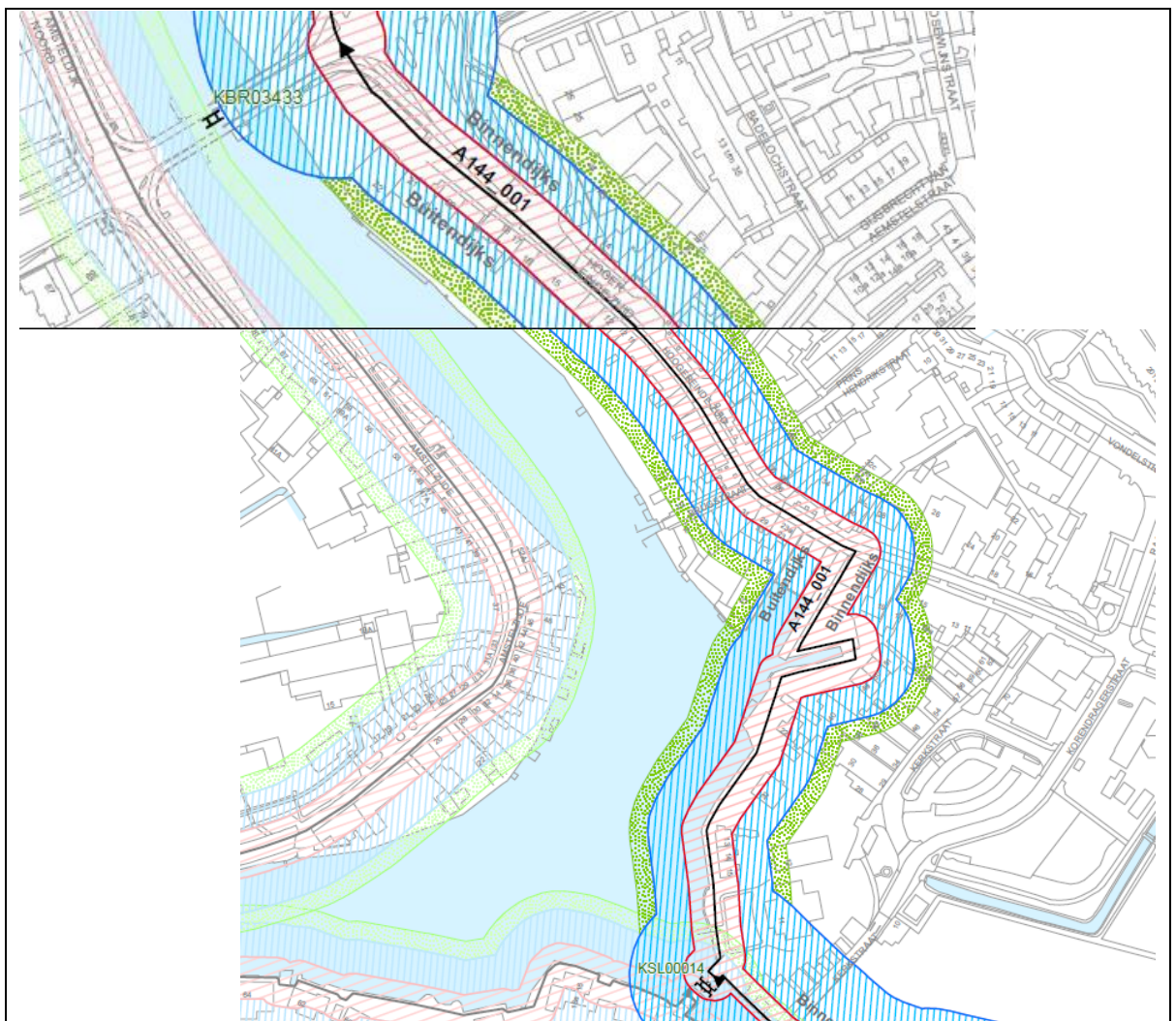
Op basis van de huidige situering van de secundaire waterkering kunnen de aan de waterkant gelegen objecten worden gekwalificeerd als zogenaamde buitendijs gelegen objecten. Hoewel de objecten wel zijn gelegen binnen de beschermingsring van de primaire waterkeringen, behelst de ligging aan de buitenzijde van een secundaire waterkering een zeker risico op wateroverlast.

Vanwege de voorgenomen dijkverbetering zullen de thans buitendijs gelegen objecten in de toekomst binnendijs komen te liggen en derhalve een hoger beschermingsniveau krijgen. Deze wijziging is, gelet op de beoordelingskaders, aan te merken als een voordeel voor de te beoordelen objecten.

Verder brengt de dijkverbetering nog het voordeel met zich mee dat de nieuwe waterkering eveneens de functie van een beschoeiing zal krijgen, waardoor de eigenaren van de te beoordelen objecten in de toekomst niet meer zelf behoeven te voorzien in een beschoeiing (bijvoorbeeld ter voorkoming van afkalving van het perceel).

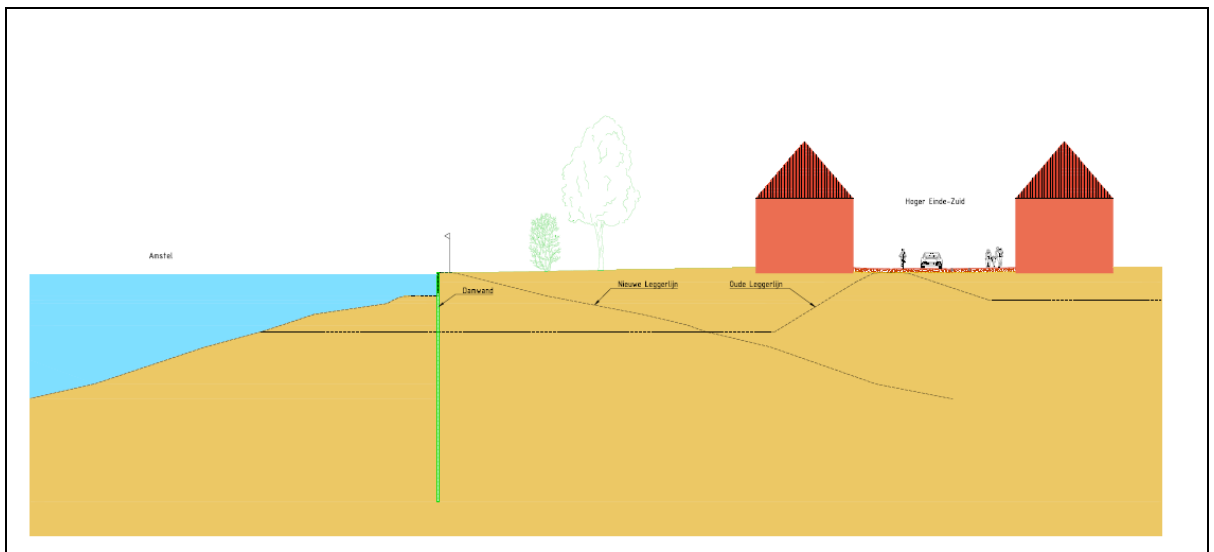
Ligging van de objecten in relatie tot de huidige kern- en beschermingszones en de nieuwe kern- en beschermingszones

Op basis van de huidige legger zijn de onroerende zaken, zowel van de objecten die binnen- als buitendijks zijn gelegen, tevens gelegen binnen de kernzone van de huidige waterkering. De gronden gelegen tussen de huidige waterkering en de oever zijn vervolgens nagenoeg geheel binnen de (buiten)beschermingszone gelegen.

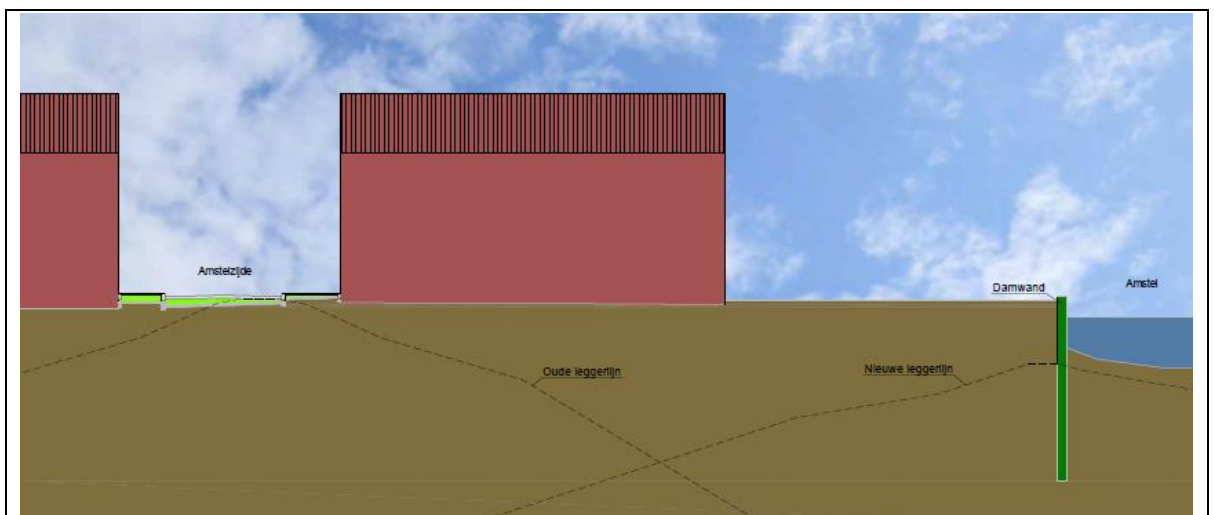


Figuur 9 Schematische weergave huidige kern- en beschermingszones

Vanwege de dijkverbetering zal de waterkering verschuiven van de weg naar de waterkant, waardoor (vanwege de wijziging van de Legger) ook de kern- en beschermingszones zullen veranderen. Deze wijziging zal ertoe leiden dat de onroerende zaken die thans binnen de kernzone zijn gelegen, in de toekomst niet meer binnen de kernzone zijn gelegen, doch deels nog wel binnen de beschermingszone. Wat betreft de gronden die thans in de beschermingszone zijn gelegen, zal de wijziging ertoe leiden dat op een deel van deze gronden (direct achter de keerwand) de nieuwe kernzone van toepassing zal zijn en op de resterende gronden de beschermingszone.



Figuur 10 Wijzigingen in profielen



Figuur 11 Weergave oude en nieuwe leggerlijnen

Het vervallen van de kernzones in de strook waarin de hoofdgebouwen zijn gelegen, is – ondanks dat op deze gronden dan nog wel de beschermingszone van kracht zal zijn- aan te merken als een voordeel/verbetering. De omstandigheid dat thans op de gronden nabij de waterkant (bij de nieuwe keerwand) in de toekomst, in plaats van de beschermingszone, de kernzone van kracht zal zijn, kan worden aangemerkt als een verslechtering. Of en zo ja in welke mate sprake is van een verslechtering is vervolgens afhankelijk van de regels van de keur en de toegestane bebouwingmogelijkheden vanwege het geldende bestemmingsplan.

Deze aspecten hebben wij hierna beoordeeld.

De bebouwings- en aanwendingsvoorschriften vanwege het vigerende bestemmingsplan en de keurvoorschriften.

Bij het beoordelen van de mogelijk nadelige effecten van het voorgenomen dijkverbeteringsproject (in combinatie van de wijziging van de Legger) op de gronden en objecten gelegen binnen het projectgebied is het van belang om de bestaande planologische bebouwings- en aanwendingsmogelijkheden ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan te betrekken. Immers, de hoogste waarde van de te beoordelen objecten wordt mede bepaald door het planologische regime dat op deze objecten van toepassing is.

Wij hebben vastgesteld dat op deze gronden het bestemmingsplan “Ouderkerk aan de Amstel” van kracht is.

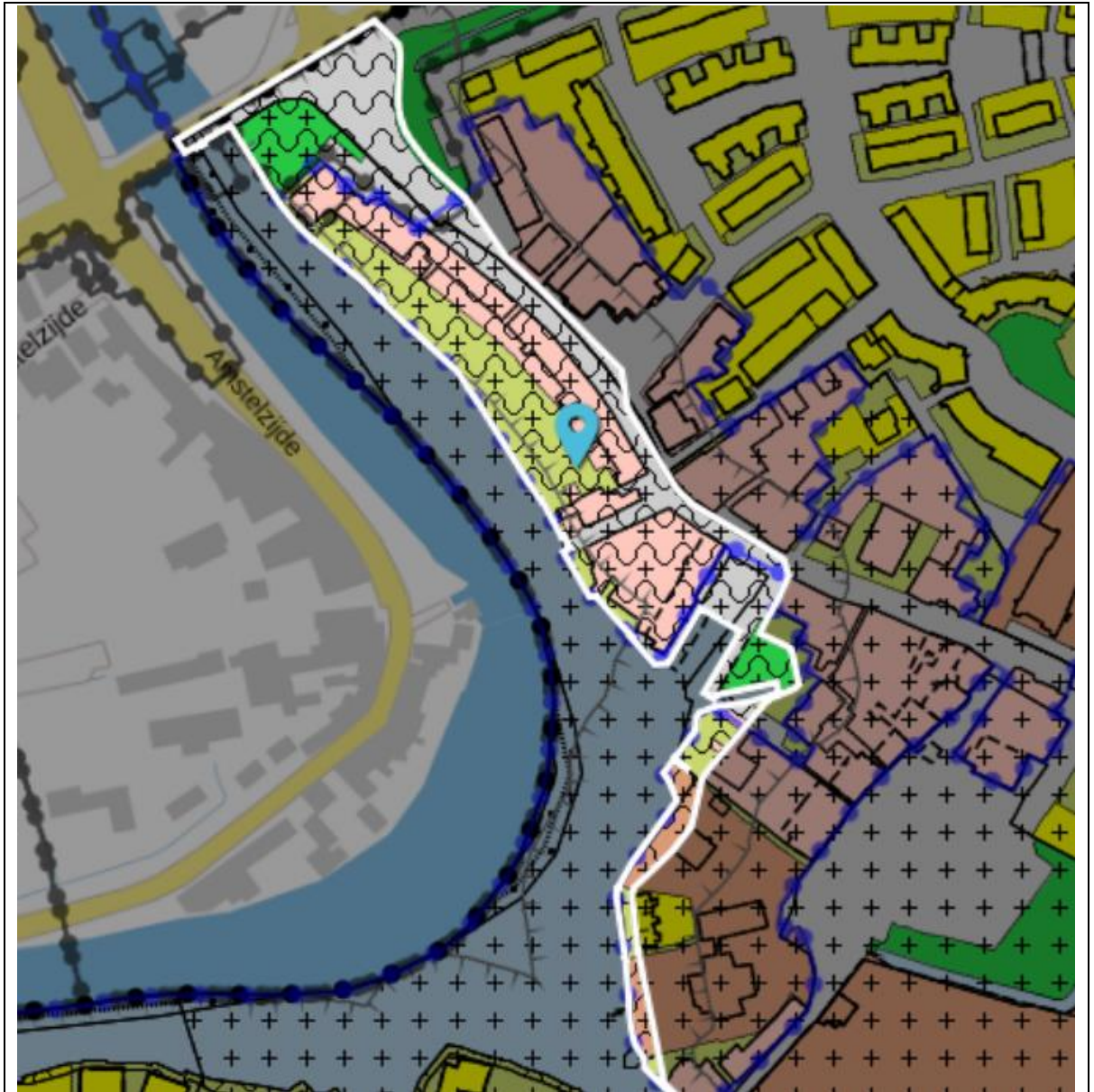
De gronden tussen de weg/dijk en de Amstel hebben de volgende bestemmingen:

- Centrum;
- Tuin-1;
- Maatschappelijk;
- Wonen;
- Groen;
- Dubbelbestemming “waterstaat-waterkering”;
- Gebiedsaanduiding waterbeschermingszone.

De gronden met de dubbelbestemming “**Waterstaat-waterkering**” zijn bestemd voor

- a. waterkering;

- b. de overige bestemmingen die daaraan zijn toegewezen op basis van de verbeelding.



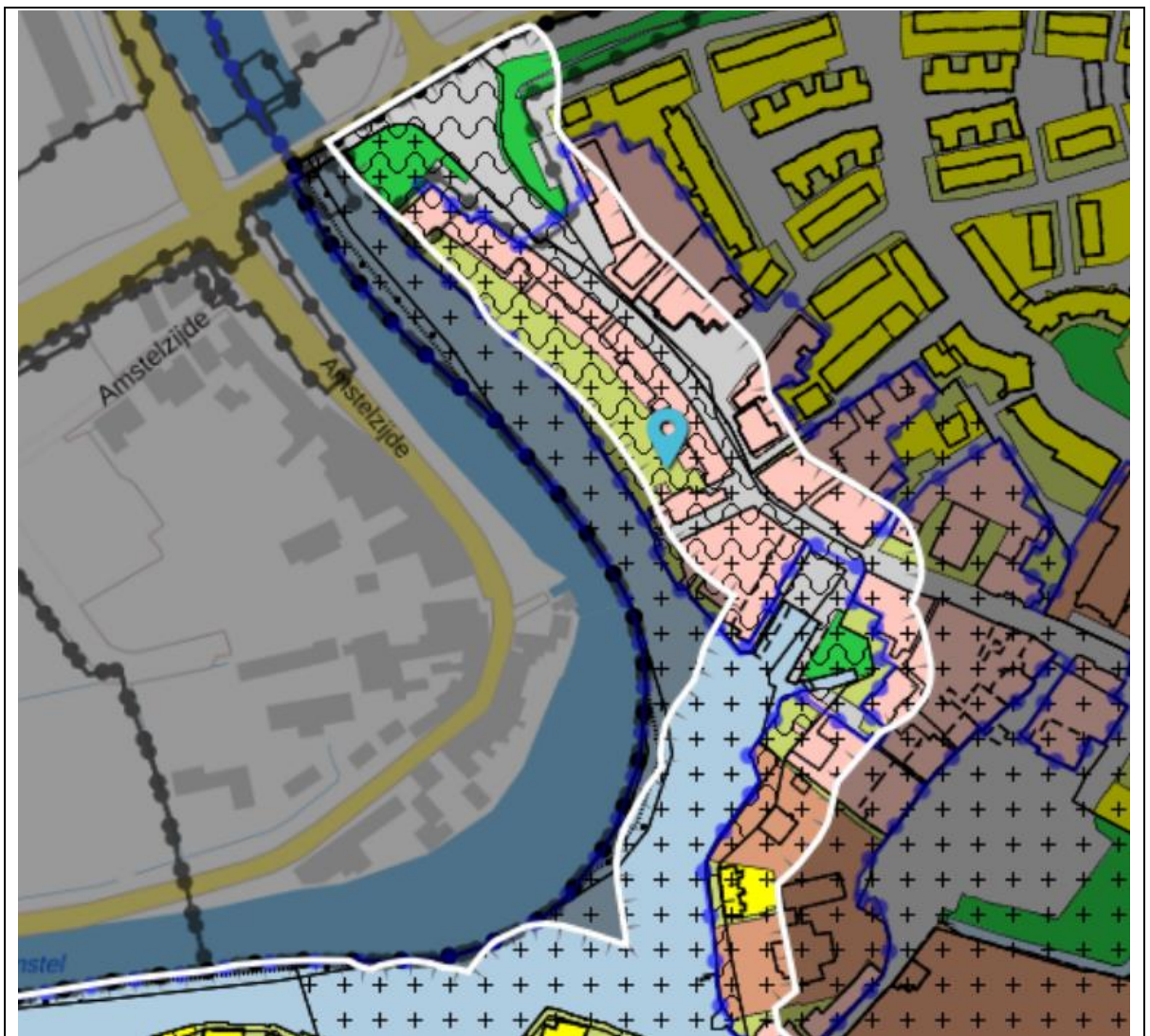
Op of in deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van het aanleggen en onderhouden van de waterkering.

Voor het bouwen ten behoeve de overige bestemmingen geldt dat

- a. dit geschiedt overeenkomstig de bouwregels van de desbetreffende bestemming;

- b. niet ten koste gaat van de mogelijkheid tot het onderhouden en aanleggen van de waterkering;
- c. geen negatieve invloed heeft op de bestaande waterkering;
- d. alleen is toegestaan na overleg met de beheerder van de waterkering.

Op de gronden met de gebiedsaanduiding “**Waterbeschermingszone**” mogen bouwwerken uitsluitend worden opgericht na positief advies van het waterschap.



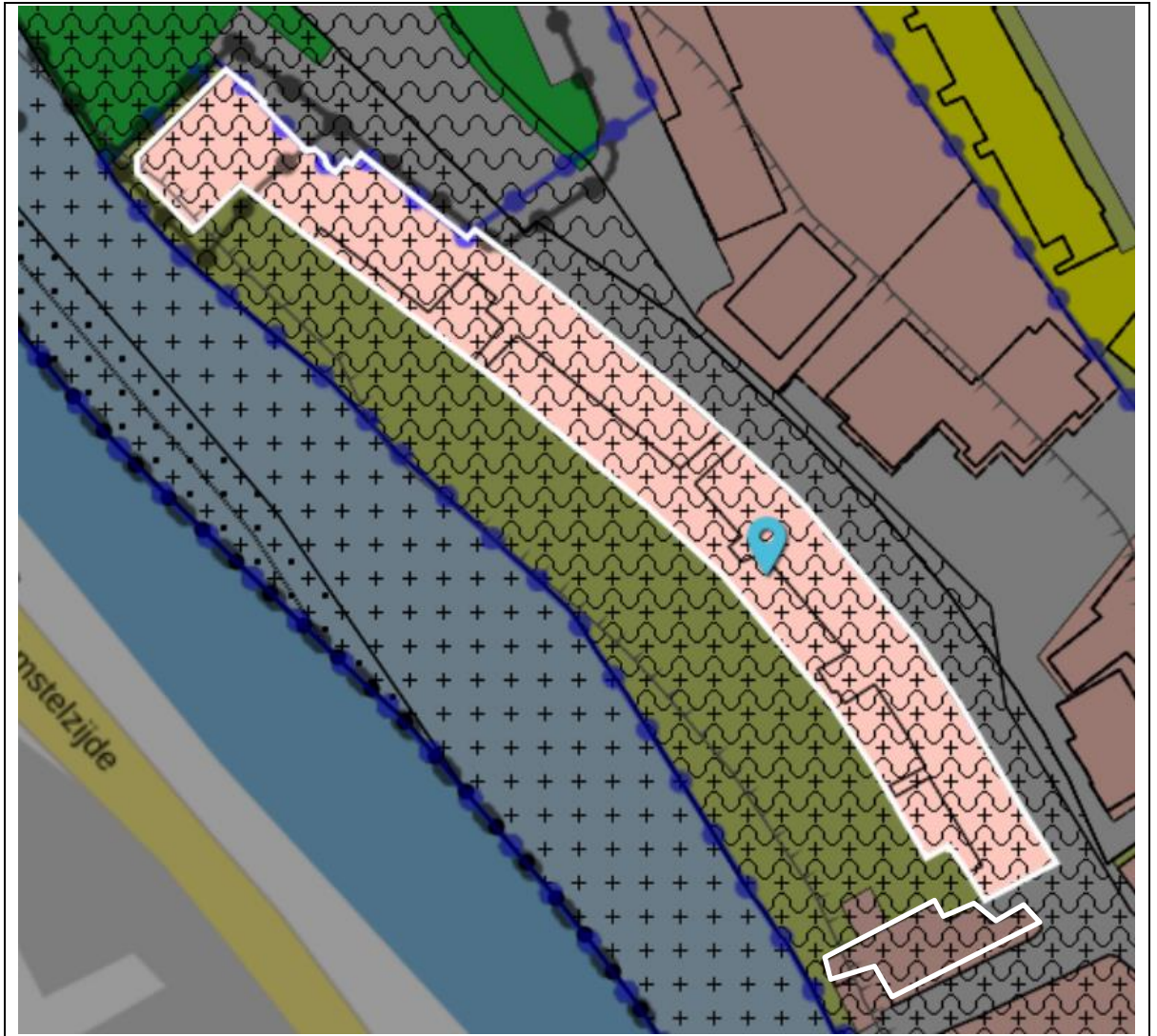
De gronden met de bestemming '**Centrum**' zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel;

- c. kleinschalige bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. dienstverlening;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1', tevens voor horeca tot en met categorie 1;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2', tevens voor horeca van categorie 2;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', tevens voor horeca tot en met categorie 3;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens voor een ondergrondse parkeergarage;

met de daarbij horende:

- 1. tuinen, erven en terreinen;
- 2. wegen en paden;
- 3. groenvoorzieningen;
- 4. parkeervoorzieningen;
- 5. waterhuishoudkundige voorzieningen.

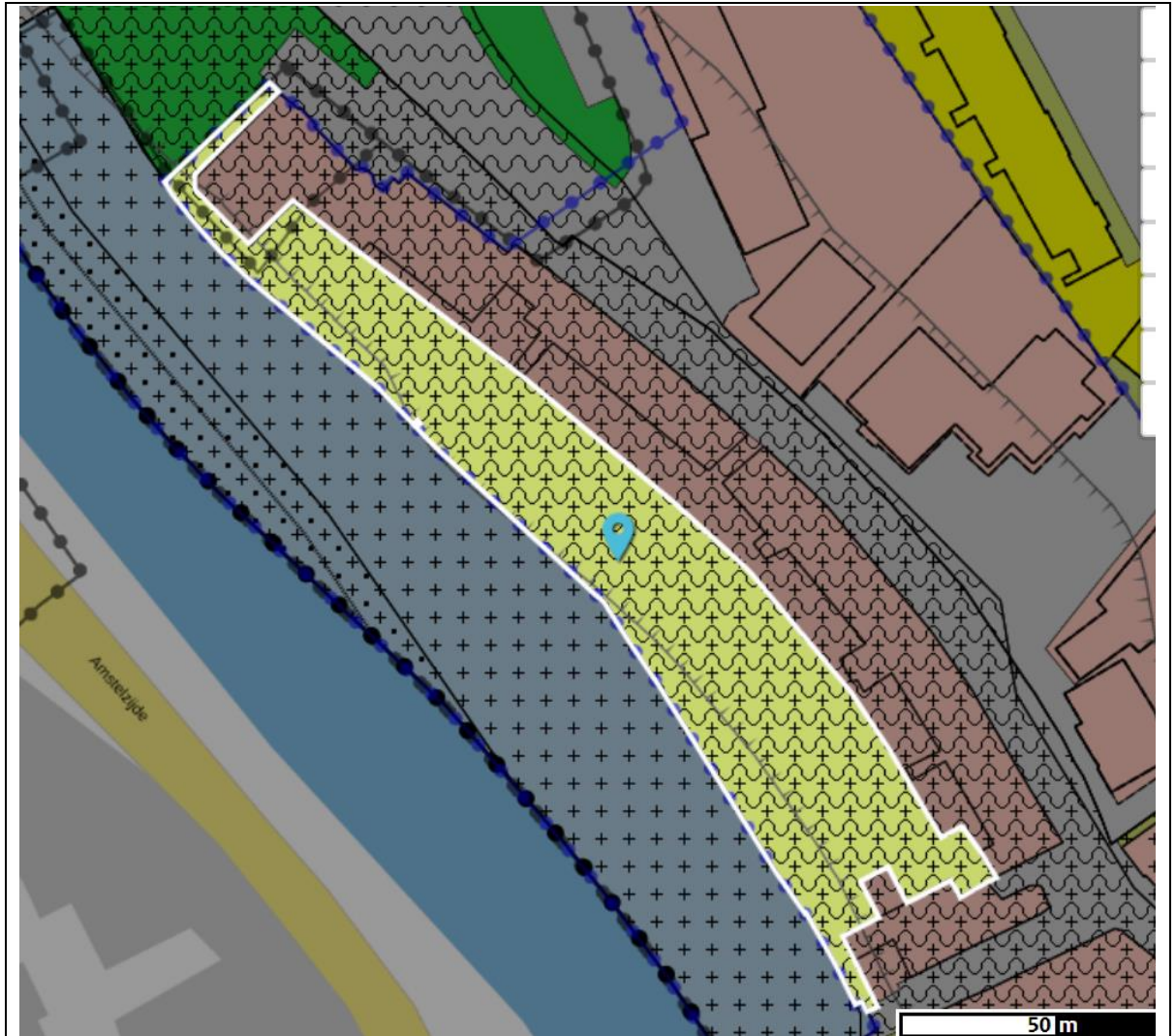


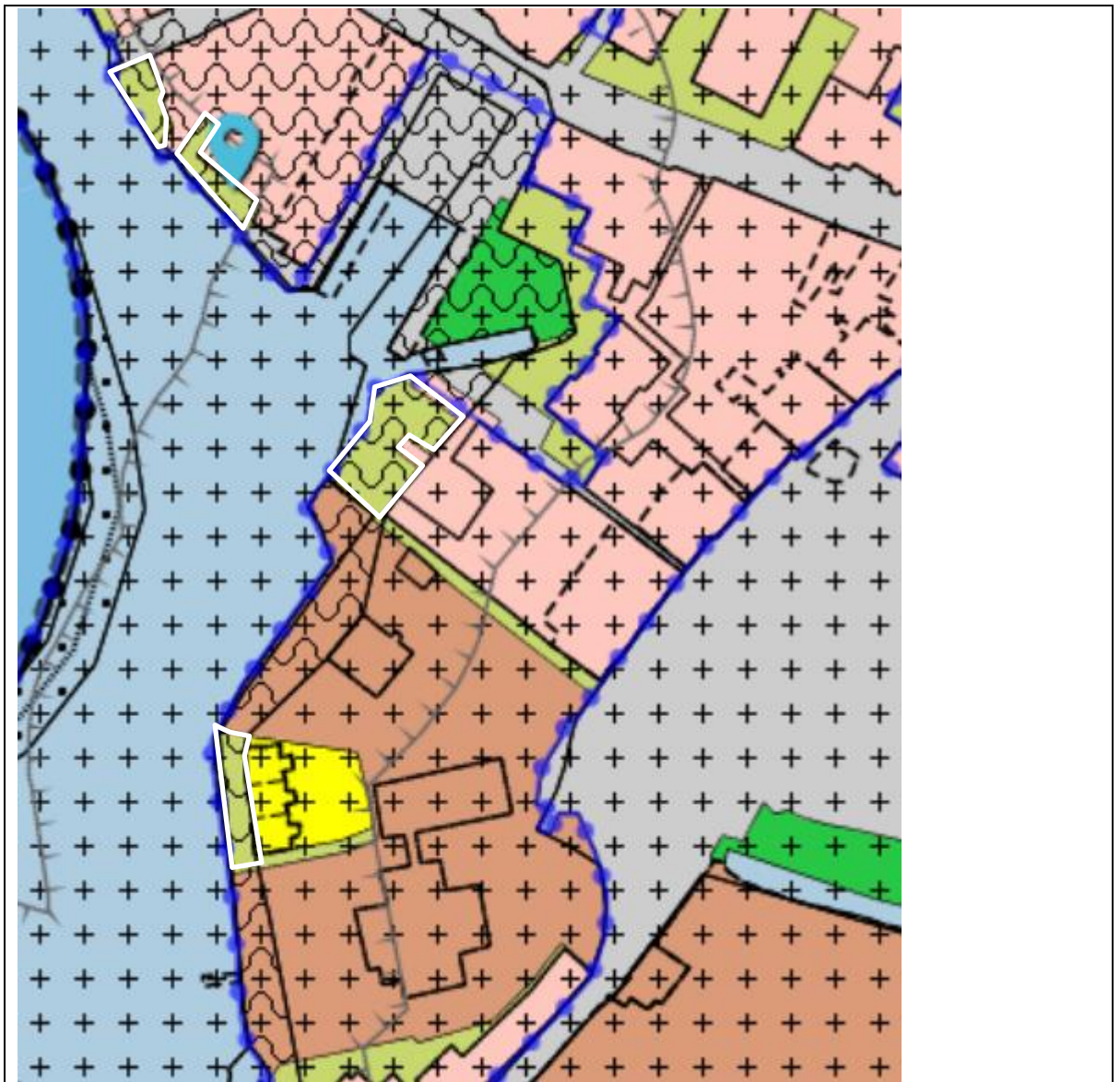


Voor het bouwen van **gebouwen** geldt dat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd.

Voor het bouwen van **bijbehorende bouwwerken** geldt dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 2/3 deel van de bij het kadastrale perceel behorende gronden, met een maximum van 40 m².

De gronden met de bestemming “**Tuin-1**” zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen.





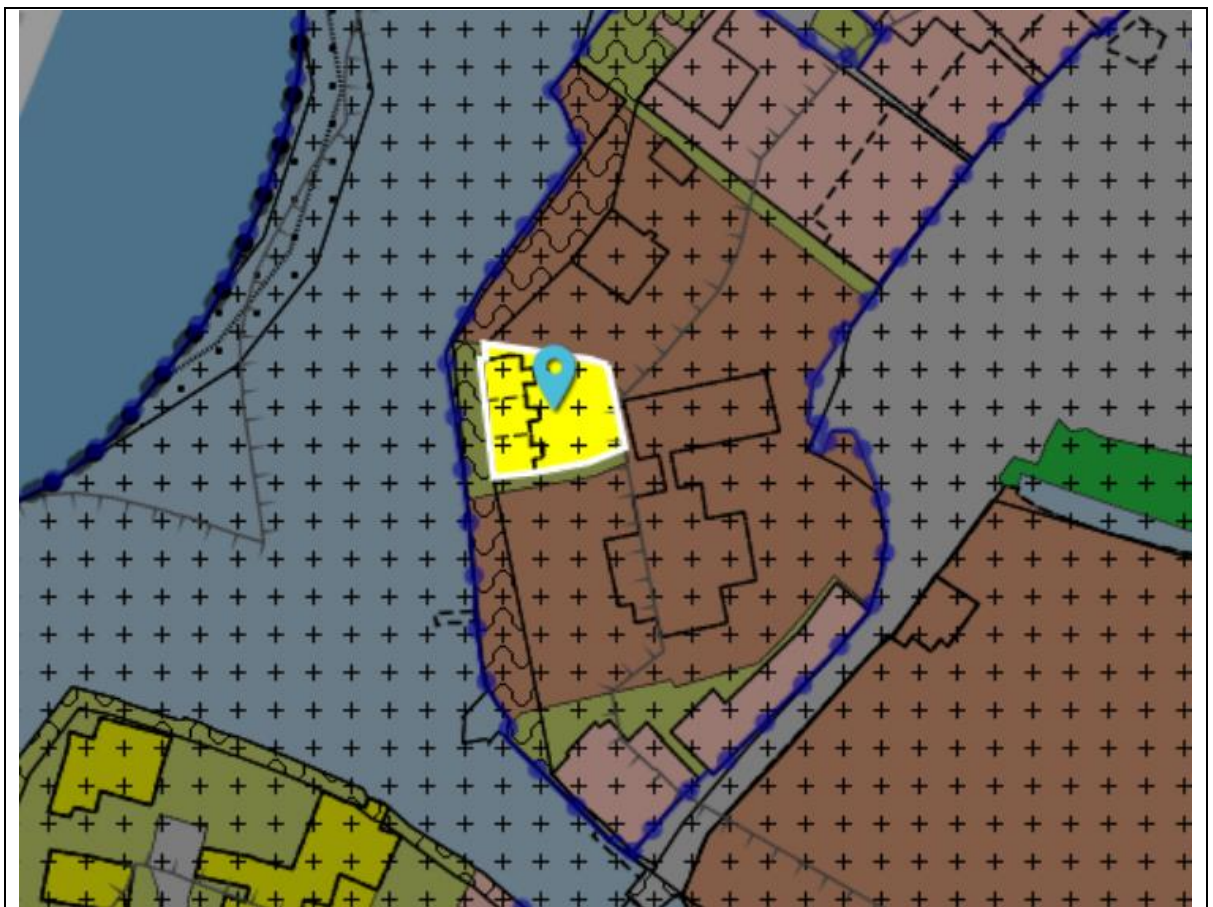
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van uitbouwen aan het hoofdgebouw in de vorm van entrees en erkers, met dien verstande dat:

- a. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 meter mag bedragen, mits de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt;
- b. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
- c. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
- d. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;

- e. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal 30 cm boven de eerste verdiepingvloer mag bedragen.

De gronden met de bestemming “**Wonen**” zijn bestemd voor onder andere wonen met de daarbij behorende:

1. tuinen en erven;
2. parkeervoorzieningen;
3. waterhuishoudkundige voorzieningen.



Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd.

De gronden met de bestemming “**Maatschappelijk**” zijn bestemd voor

- a. maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt sportvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

1. tuinen, erven en terreinen;
2. wegen en paden;
3. groenvoorzieningen;
4. parkeervoorzieningen;
5. waterhuishoudkundige voorzieningen.



Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd.

Voor het beoordelen van de eventuele nadelige gevolgen van het voorgenomen dijkverbeteringsproject voor de eventuele bebouwingmogelijkheden op de betrokken percelen zijn de regels vanwege de dubbelbestemming “Waterstaat-Waterkering”, de gebiedsaanduiding “Waterbeschermingszone” en de directe bebouwingmogelijkheden van de verschillende overige bestemmingen van belang.

Wij hebben vastgesteld dat de dubbelbestemming “Waterstaat-Waterkering” noch de gebiedsaanduiding “Waterbeschermingszone” een direct bouwverbod afdwingt op de betrokken gronden.

Ad gronden met bestemming “Tuin-1”.

Wij hebben vervolgens vastgesteld dat op de gronden met de bestemming “**Tuin-1**” die over grote delen van het traject grenzen aan het water geen noemenswaardige directe bebouwingmogelijkheden planologisch aanwezig zijn. Met betrekking tot deze gronden, zijn wij gelet op het bovenstaande van oordeel dat vanwege de wijziging van de Legger (in combinatie met het dijkverbeteringsproject) weliswaar een wijziging zal plaatsvinden van de beschermingsmaatregelen, doch dat deze wijzigingen, gelet op de Beleidsregels Keurvergunningen en het Keurbesluit Vrijstellingen, alsmede gelet op de geldende planologische voorschriften, niet van een zodanige invloed zullen zijn op de aanwendings- en bebouwingmogelijkheden van deze gronden, dat daardoor sprake zal zijn van een relevante, in objectieve zin waardeerbare waardevermindering van de betrokken onroerende zaak.

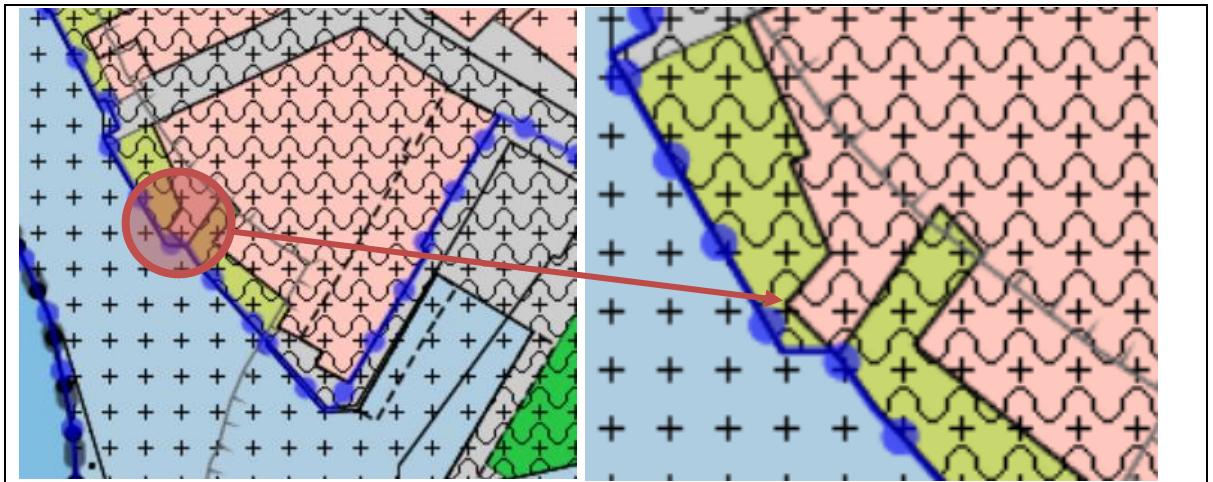
Ad gronden met de bestemming “Centrum”

Wij hebben vastgesteld dat op een aantal locaties langs het tracé gronden met de bestemming “**Centrum**” zijn gelegen; waarbij op deze gronden ook een bouwvlak is gelegen.

Behoudens op de onderstaande locatie is het bouwvlak evenwel gelegen op een afstand die groter is dan 3 meter tot de nieuwe kering. Dit betekent dat deze bouwvlakken in de nieuwe situatie niet tot de kernzone van de nieuwe waterkering zullen gaan behoren. Tussen de nieuwe waterkering en het bouwvlak geldt een andere bestemming, zoals bijvoorbeeld “Tuin-1”.

Dit betekent vervolgens dat, zoals hiervoor bij de gronden met de bestemming “Tuin-1” is overwogen, voor deze gronden weliswaar een wijziging zal plaatsvinden van de beschermingsmaatregelen, doch dat deze wijzigingen niet van een zodanige invloed zullen zijn op de aanwendings- en bebouwingsmogelijkheden van deze gronden, dat daardoor sprake zal zijn van een relevante, in objectieve zin waardeerbare waardevermindering van de betrokken onroerende zaak.

Hiervan is uitgezonderd de volgende locatie:



Een beperkt deel van het bouwvlak behorende tot de bestemming “Centrum” zal deels binnen de nieuwe kernzone komen te liggen, met de daarbij behorende verdergaande beperkingen. Op deze locatie is, voor zover wij in het veld hebben kunnen vaststellen, reeds volledige bebouwing aanwezig. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat, gelet op de omstandigheid dat de bestaande bebouwing wordt gerespecteerd, de hoogste waarde wordt bepaald door de aanwezigheid van de bestaande bebouwing. De eventuele beperkingen vanuit de nieuwe kernzone zullen voor deze gronden dan ook niet leiden tot een merkbare vermindering van de hoogste waarde.

Ad gronden met de bestemming “Wonen”

Wij hebben vastgesteld dat op één locatie langs het tracé gronden met de bestemming “**Wonen**” zijn gelegen; waarbij op deze gronden ook een bouwvlak is gelegen.

Wij hebben vervolgens vastgesteld dat de afstand van het bouwvlak tot de nieuwe kering circa 5,3 meter zal bedragen, derhalve groter dan 3 meter zal zijn.

Dit betekent dat deze bouwvlakken in de nieuwe situatie niet tot de kernzone van de nieuwe waterkering zullen gaan behoren. Tussen deze gronden en de nieuwe waterkering zijn gronden met de bestemming “Tuin-1” gelegen. Dit betekent vervolgens dat voor deze gronden weliswaar een wijziging zal plaatsvinden van de beschermingsmaatregelen, doch dat deze wijzigingen niet van een zodanige invloed zullen zijn op de aanwendings- en bebouwingmogelijkheden van deze gronden, dat daardoor sprake zal zijn van een relevante, in objectieve zin waardeerbare waardevermindering van de betrokken onroerende zaak.

Ad gronden met de bestemming “Maatschappelijk”

Wij hebben vastgesteld dat op één locatie langs het tracé gronden met de bestemming “**Maatschappelijk**” zijn gelegen; waarbij op deze gronden ook meerdere bouwvlakken aanwezig zijn.

Wij hebben vervolgens vastgesteld dat de afstanden van de bouwvlakken op deze gronden tot de nieuwe kering aanmerkelijk groter zijn dan 3 meter. Dit betekent dat deze bouwvlakken in de nieuwe situatie niet tot de kernzone van de nieuwe waterkering zullen gaan behoren. Dit betekent vervolgens dat, zoals hiervoor bij de gronden met de bestemming “Tuin-1” is overwogen, voor deze gronden weliswaar een wijziging zal plaatsvinden van de beschermingsmaatregelen, doch dat deze wijzigingen niet van een zodanige invloed zullen zijn op de aanwendings- en bebouwingmogelijkheden van deze gronden, dat daardoor sprake zal zijn van een relevante, in objectieve zin waardeerbare waardevermindering van de betrokken onroerende zaak.

Wijziging van bebouwingmogelijkheden vanwege de nieuwe Legger en Keur.

Zoals hiervoor is aangegeven, vallen de objecten in de nieuwe situatie (nog steeds) onder de beschermingszone, maar dan van de nieuwe waterkering. Verder valt een deel van de gronden (direct gelegen achter de damwand) in de nieuwe kernzone.

Vanwege de Keur van het waterschap gelden binnen de kern- en beschermingszone bepaalde regels met betrekking tot bepaalde activiteiten. Dit betekent dat bepaalde activiteiten uitsluitend met vergunning of melding mogelijk zijn. Voor wat betreft de bestaande objecten zal er geen sprake zijn van een wijziging van de keurverplichtingen. Immers, zowel in de huidige als in de nieuwe situatie vallen de woningen c.q. gebouwen onder de vigeur van de beschermingszone.

Daartegenover staat dat aan de binnenzijde van de nieuwe keerwand een strook grond met een breedte van 3 meter als nieuwe kernzone gaat gelden. De daarachter gelegen gronden vallen in de nieuwe situatie in de beschermingszone. Voorheen vielen deze gronden uitsluitend onder de beschermingszone. De gebruiks- en aanwendingsmogelijkheden van deze gronden zullen derhalve ten opzichte van voorheen gedeeltelijk en in zekere mate verdergaand worden beperkt door de op deze gronden van toepassing zijnde keurverplichtingen.

Op basis van het bovenstaande kan, mede gelet op de toelichting die door het waterschap is gegeven, worden vastgesteld dat een keurvergunning kan worden verleend indien het te vergunnen werk (inclusief fundering) buiten het zogenaamde keurprofiel wordt geplaatst.

Het toekomstige keurprofiel kan als volgt schematisch worden weergegeven, waarbij van belang is dat het te beschermen keurprofiel bestaat uit de ruimte gelegen onder de in de figuur aangegeven streeplijnen. In deze ruimte mogen derhalve geen werken worden gerealiseerd. De ruimte boven deze lijnen valt derhalve buiten het keurprofiel, zodat voor deze ruimte vergunning kan worden verleend.



Figuur 12 Toekomstig profiel

De facto worden de bebouwings- en aanwendingsmogelijkheden en daarmee de waarde van deze gronden reeds bepaald door het geldende bestemmingsplan. Gelet op hetgeen wij hiervoor hebben overwogen met betrekking tot de gevolgen voor de bebouwingsmogelijkheden op de beoordeelde gronden, zijn wij voorts van mening dat ook de aanwendingsmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden van deze gronden niet in zodanig relevante mate verdergaand zullen worden beperkt dat daardoor sprake zal zijn van een aantasting van de hoogste waarde van de objecten.

In dit verband is ten slotte nog van belang dat het besluit tot het vaststellen van de Legger weliswaar een entree kan bieden tot het stelsel van nadeelcompensatie op basis van artikel 7.14 Waterwet, doch daartegenover staat dat eventuele permanente en toerekenbare schade (waardevermindering) eerst dan kan ontstaan, indien een vergunningsaanvraag wordt afgewezen.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

De voorgenomen dijkverbetering, in combinatie met het ophogen van de tuinen, zal niet leiden tot een merkbare verslechtering van het uitzicht op en over de Amstel.

Gebruik van aanmeerplaatsen, steigers etc. na de uitvoering van de dijkverbetering.

Door het waterschap is aangegeven dat de rechten en plichten voor rechtmatig aanwezige steigers en aanmeerplaatsen vanwege de gewijzigde situatie niet zullen wijzigen. Er is derhalve voor deze gevallen geen sprake van een nadeliger situatie na de dijkverbetering ten opzichte van de huidige situatie.'

6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving gunstige effecten bestaan uit:

- + Wijziging van ligging van buitendijks naar binnendijks, waardoor onder meer de “oude” kern- en beschermingszones, met de daarbij behorende beperkingen, aan de wegzijde komen te vervallen;
- + Verbeterde bescherming (tegen lagere kosten) tegen afkalving van perceel.

De voor de omgeving neutrale effecten bestaan uit:

- Het uitzicht op en over het plangebied;
- De ligging en situering van de woningen;
- De bebouwings- en aanwendingsmogelijkheden van de achtertuinen;
- Aanmeerplaatsen en steigers.

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

In deze zaak is er geen sprake van toerekenbare nadelen, zodat er per saldo geen sprake zal zijn van een aan het dijkverbeteringsplan en de daarbij behorende wijziging van de Legger toerekenbaar nadeel.

Zorgvuldigheidshalve hebben wij nog aandacht besteed aan het zogenaamde normaal maatschappelijk risico dat binnen het stelsel van nadeelcompensatie aan de orde is, en derhalve ook van toepassing is op de onderhavige ontwikkeling.

7 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Binnen het stelsel van nadeelcompensatie komt eventuele toerekenbare schade pas voor tegemoetkoming in aanmerking indien deze uitgaat boven het normale maatschappelijke risico of het normaal ondernemersrisico (onevenredig nadeel) van de benadeelde en die de benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft (zie onder meer ABRS 15 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2195 en ABRS 30 mei 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW6926).

Als uitgangspunt geldt dat een overheidshandeling zoals het treffen van een verkeersmaatregel of de uitvoering van een infrastructureel project als een normale maatschappelijke ontwikkeling moet worden beschouwd, waarmee eenieder kan worden geconfronteerd en waarvan de nadelige gevolgen in beginsel voor rekening van de daardoor getroffen en mogen worden gelaten (zie onder meer ABRS d.d. 30 mei 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW6926).

Het bovenstaande neemt evenwel niet weg dat zelfs indien er sprake is van een normaal maatschappelijke ontwikkeling er sprake kan zijn van zodanig feiten en/of omstandigheden die de overheid verplichten (een deel van) de toerekenbare schade te vergoeden. Dit betekent dat bij het beoordelen van het normaal maatschappelijk risico onderzocht dient te worden of en zo ja in welke mate sprake is van dergelijke bijzondere feiten en/of omstandigheden. Hierbij kan worden gedacht aan de aard van de schadeoorzaak, de duur ervan, de wijze van verwezenlijking ervan en de (relatieve) omvang van de schade (zie onder meer ABRS d.d. 5 december 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY5105, 5 juni 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA2052, 28 mei 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1868 en 15 juni 2016 ECLI:NL:RVS:2016:1650).

Bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico dient in ieder geval te worden onderzocht of de gestelde schadeoorzaak (de maatschappelijke ontwikkeling) in abstracte zin en/of beleidsmatig in de algemene in de lijn der verwachtingen lag zonder dat concreet zicht was op de omvang, plaats en moment van realisering.

In dit verband is van belang dat een dijkverbeteringsproject in de rechtspraak wordt aangemerkt als een normaal maatschappelijke ontwikkeling, zie onder meer ABRS d.d. 9 april 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1198) en 8 juli 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2108).

Gelet voorts op de stand van de rechtspraak kan worden aangenomen dat een normaal maatschappelijk risico forfait van 5% van de waarde van een object in zijn algemeenheid kan worden aangenomen.

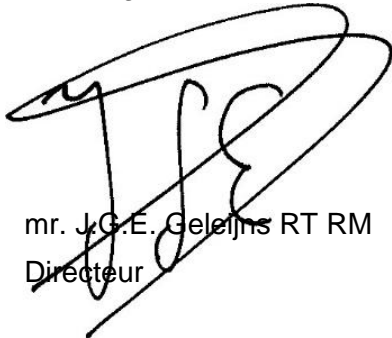
Naar ons oordeel betekent het voorgaande dat, gelet op de beoordeling van de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling en de wijziging van de Legger, het risico op een voor vergoeding in aanmerking komend nadeel **NIHIL** is.

8 CONCLUSIE

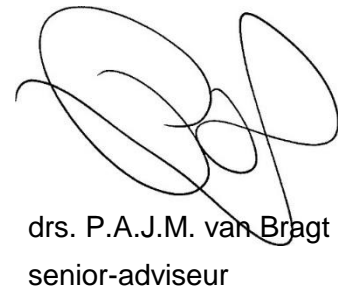
De op basis van het stelsel van nadeelcompensatie te vergoeden nadeelcompensatie vanwege het voorgenomen dijkverbeteringsplan “Dorpskern Ouderkerk aan de Amstel” taxeren wij op:

NIHIL

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT RM
Directeur



drs. P.A.J.M. van Bragt
senior-adviseur