

**RISICOANALYSE  
NADEELCOMPENSATIE**

met betrekking tot de dijkverbetering  
Dorpskern Baambrugge.

Opdracht  
Datum  
Adviseur  
Referentie

3836560  
maart 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 .....	10
3.6	Reikwijdte schadevergoedingsstelsels.....	11
4	PLANGEBIED.....	13
5	VOORGENOMEN ONTWIKKELING .....	14
6	VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER .....	18
6.1	Selectie van relevante aspecten .....	18
6.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	30
7	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO .....	31
8	HEMELWATERAFVOERLEIDING.....	33
9	CONCLUSIE.....	34

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Opdracht**

Waternet, hierna te noemen: “opdrachtgever” heeft de SAOZ te Rotterdam op 17 oktober 2018 opdracht gegeven om een nadere risicoanalyse nadeelcompensatie op te stellen met betrekking tot de voorgenomen dijkverbetering Dorpskern Baambrugge.

Het project bestaat uit de verbetering van de waterkering in de dorpskern Baambrugge middels een stalen damwandconstructie langs de waterzijde. Als gevolg hiervan zal de waterkerende functie verplaatsen van de weg naar de oever van de Angstel. 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. Aanvullend is verzocht nader onderzoek te doen naar de gevolgen van het aanleggen van een hemelwaterafvoerleiding direct langs de nieuwe damwand. Deze leiding zal vervolgens op twee locaties haaks op de damwand naar de weg worden aangelegd.

Deze analyse betreft uitsluitend een risicoanalyse ten titel van nadeelcompensatie ex artikel 7.14 Waterwet. Eventuele bouwschade (scheurvorming etc.) wordt niet beoordeeld. Hiertoe zal het waterschap een zelfstandig schadeprotocol opstellen waarin aandacht wordt besteed aan de stappen bij eventuele bouwschade.

### **1.2 Gesprek**

Het dossier is op 8 oktober 2018 nader besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door mevrouw M. Schilder, de heer W. Boogaard en de heer D. Groot van DHV/Royal Haskoning. 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:

- Ontwerp dijkverbeteringsplan “Dorpskern Baambrugge”;
- 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 Baambrugge” 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.
- Tevens is uitgesloten de toekomstige ligging van de hemelwaterafvoer omdat dit een civielrechtelijke kwestie betreft en derhalve niet binnen het stelsel van nadeelcompensatie beoordeeld kan worden.
- Vanwege de voorgenomen dijkverbetering wordt een stalen damwandconstructie gemaakt op de grens van de Angstel en de achtertuinen van de woningen aan de Kleiweg en Dorpsstraat.
- De hoogte van de damwand wordt NAP +0,1 meter en steekt daarmee 50 cm boven het water uit. De damwand vervangt bestaande beschoeiingen.
- In deze analyse zijn, ten titel van het stelsel van nadeelcompensatie de volgende aspecten worden beoordeeld, uitzicht, situering en ligging, bebouwings- en aanwendingsmogelijkheden, gebruik aanmeerplaatsen.
- Volgens de analyse is er geen sprake van een verslechtering van het uitzicht
- Volgens de analyse is er geen sprake van een verslechtering van de situering en ligging.
- Volgens de analyse is er, vanwege onder meer de geldende gemeentelijke bestemmingsplannen en de keurregelingen geen sprake van een verdergaande beperking van de bebouwings- en aanwendingsmogelijkheden.
- Volgens de analyse is er geen sprake van een op geld waardeerbare beperking van het gebruik van aanmeerplaatsen en steigers c.a.
- Op basis van deze analyse moet worden geconcludeerd dat de rechtmatige uitvoering van het voorgenomen dijkverbeteringsplan “Dorpskern Baambrugge” niet zal leiden tot een, aan dit dijkverbeteringsplan toerekenbare en het normaal maatschappelijk 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 Baambrugge, in de gemeente De Ronde Venen. Het te verbeteren deel begint daar waar de Kleiweg overgaat in De Horn (ter hoogte van het hek naar het landbouwperceel) en eindigt ter hoogte van Binnenweg 1.



*Figuur 1 Plangebied dijkverbetering*

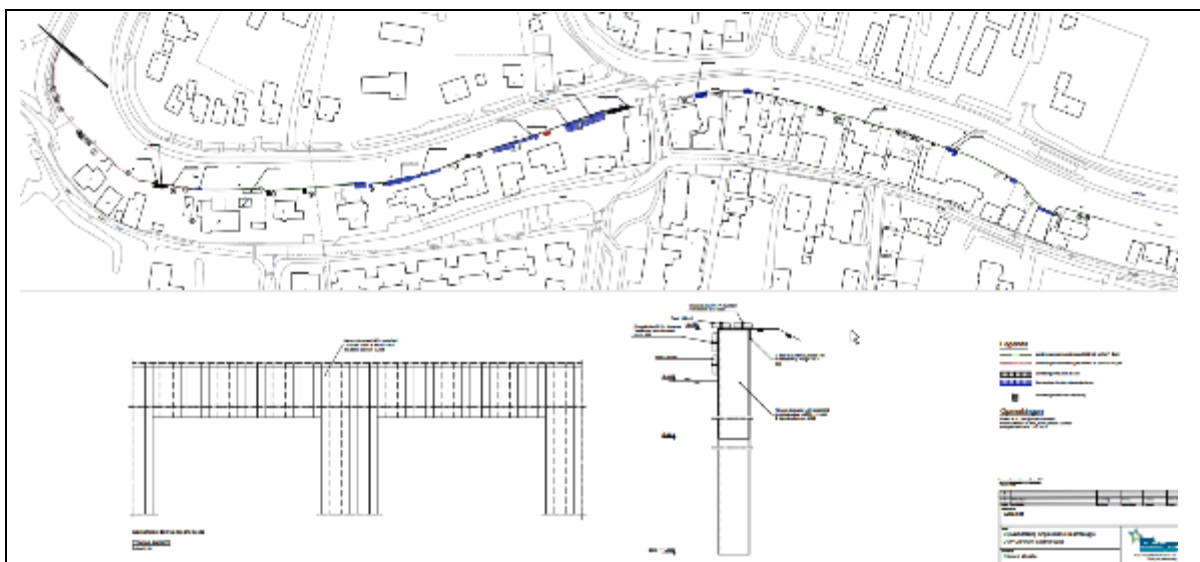
Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.



## 5 VOORGENOMEN ONTWIKKELING

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

Met het dijkverbeteringsplan wordt, over de gehele lengte van het plangebied, een stalen damwandconstructie voorgestaan. De damwandconstructie bestaat uit losse stalen planken die in elkaar vast worden getrild dan wel gedrukt tot een diepte van -9,90m NAP. De bovenzijde van de damwandconstructie zal worden afgewerkt door een houten afwerking (deksloof). Aan de voorzijde (waterzijde) zullen houten gordingen worden aangebracht. De hoogte van de constructie wordt NAP +0,1 meter en steekt daarmee 50 cm boven het water uit. De damwand vervangt in beginsel de bestaande beschoeiingen.



*Figuur 2 voorgenomen damwandconstructie*

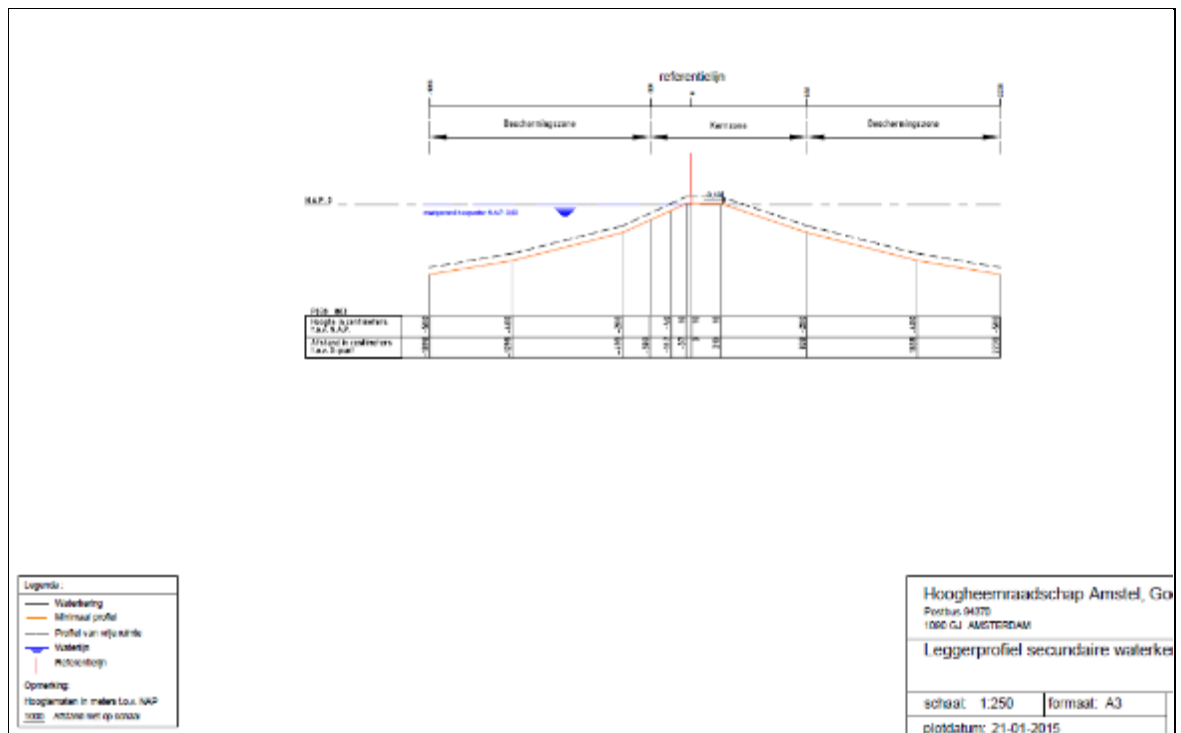
Vanwege de gekozen dijkverbeteringsmethode wijzigt de ligging, vorm, afmeting en constructie van de waterkering. Hierdoor dient (ook) de van toepassing zijnde **Legger** te worden gewijzigd.

In de huidige situatie is de kernzone gesitueerd ter hoogte van de weg, en in de nieuwe situatie ter hoogte van de damwand. Aan de polderzijde van de Dorpsstraat en Kleiweg lag een kern- en een beschermingszone.



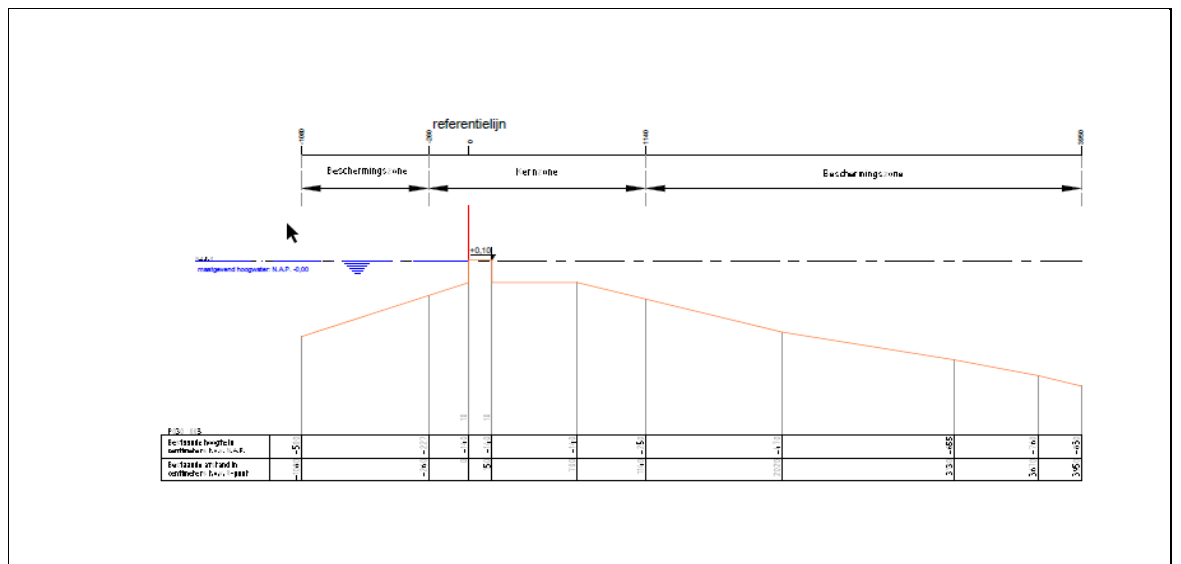
*Figuur 3 Schematische weergave huidige kern- en beschermingszone en nieuwe kernzone*

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) komen te vervallen, omdat deze vanwege de nieuwe constructie niet meer nodig is.



Figuur 4 Voorgenomen leggerprofiel

De kern- en beschermingszone worden verplaatst naar het water toe.



Figuur 5 Schematische weergave verplaatsing zones

Als gevolg van de wijziging van de legger zal er ook sprake zijn van een verandering van de **keurverplichtingen** op de gronden in de onmiddellijke nabijheid van de damwandconstructie.



De Keur bevat een stelsel van geboden en verboden die van toepassing zijn op de daartoe aangewezen gronden. Onder omstandigheden en voorwaarden kan voor een verboden activiteit vergunning worden verleend, een zogenaamde water- of keurvergunning. Vergunningsaanvragen worden getoetst aan de beleidsregels behorende tot de Keur. Tevens gelden onder bepaalde omstandigheden (algemene) vrijstellingen van de Keur. Bepaalde (verboden) activiteiten zijn onder voorwaarden toegestaan, zonder dat daarvoor een watervergunning nodig is; één en ander zoals aangegeven in het Keurbesluit Vrijstellingen.

Vanuit het waterschap is aangegeven dat bestaand gebruik in de nieuwe kernzone wordt gerespecteerd.

Bijvoorbeeld:

- heeft u een boom in de kruin (de eerste 1,5m vanaf het water) staan dan mag deze blijven staan, tenzij de boom in de weg staat voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Dan wordt per geval onderzoek gedaan en afspraken gemaakt met de rechthebbende. Bij aanplant van een nieuwe boom gelden wel beperkingen. Deze moet dan minimaal 1,5m vanaf de waterkant geplant worden.
- heeft u een rechtmatig aanwezige aanlegsteiger langs het water dan mag deze blijven liggen. Bij aanleg van een nieuwe steiger moet u een vergunning aanvragen.
- heeft u een diepgefundeerde uitbouw in de kernzone dan mag deze blijven staan. Bij een nieuwe uitbouw heeft u een vergunning nodig. Diepgefundeerd is dan niet zonder meer mogelijk, paalfunderingen mogen wel.

## **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.

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

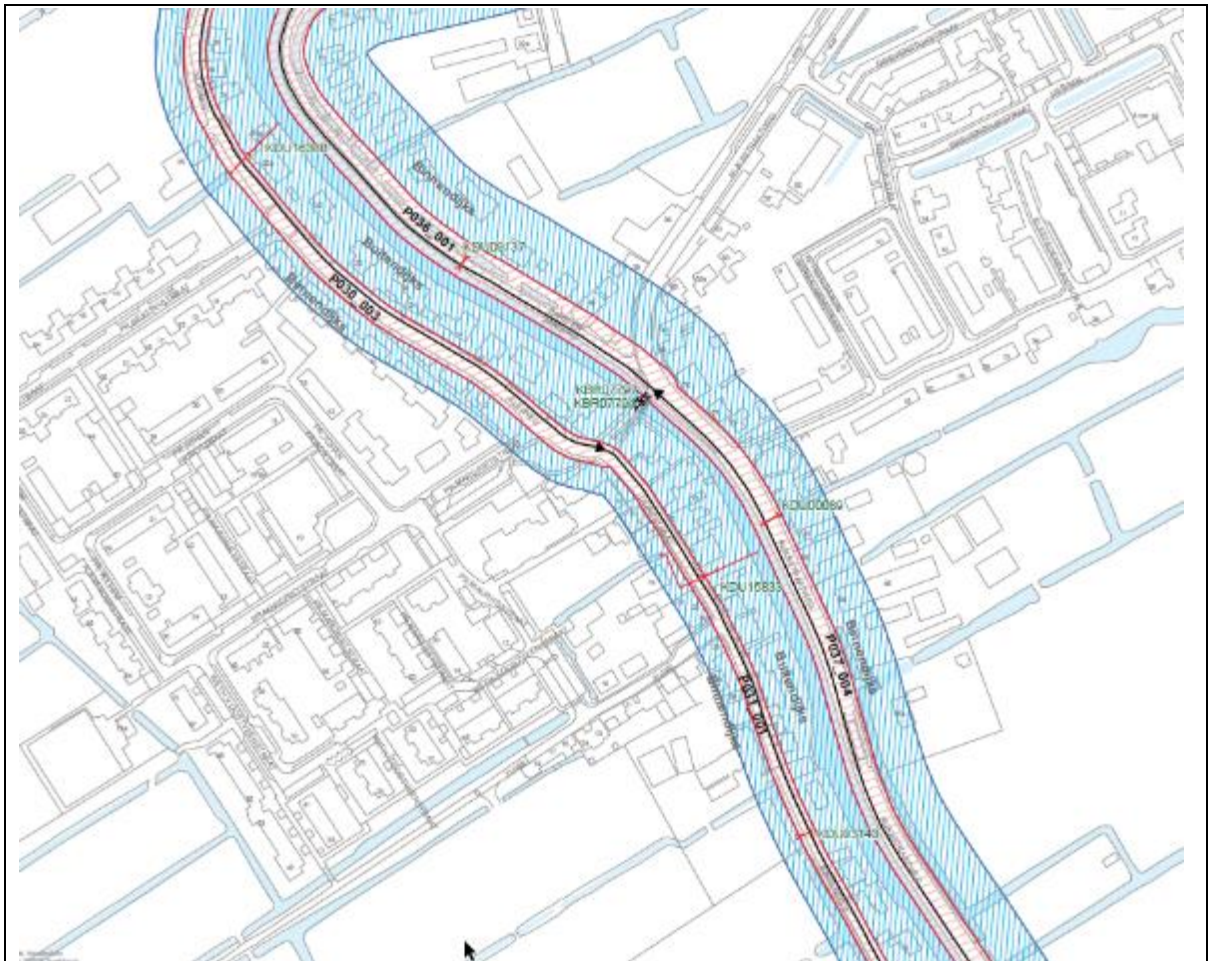
#### **Uitzicht**

Daar waar bebouwingmogelijkheden 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 zal ertoe leiden dat aan de waterkant een beperkte opstaande rand van de damwand zichtbaar zal worden. De hoogte van de constructie wordt NAP +0,1 meter en steekt daarmee 50 cm boven het water uit. Een dergelijke beperkte constructie zal naar ons oordeel niet leiden tot een merkbare verslechtering van het uitzicht op en over de Angstel.

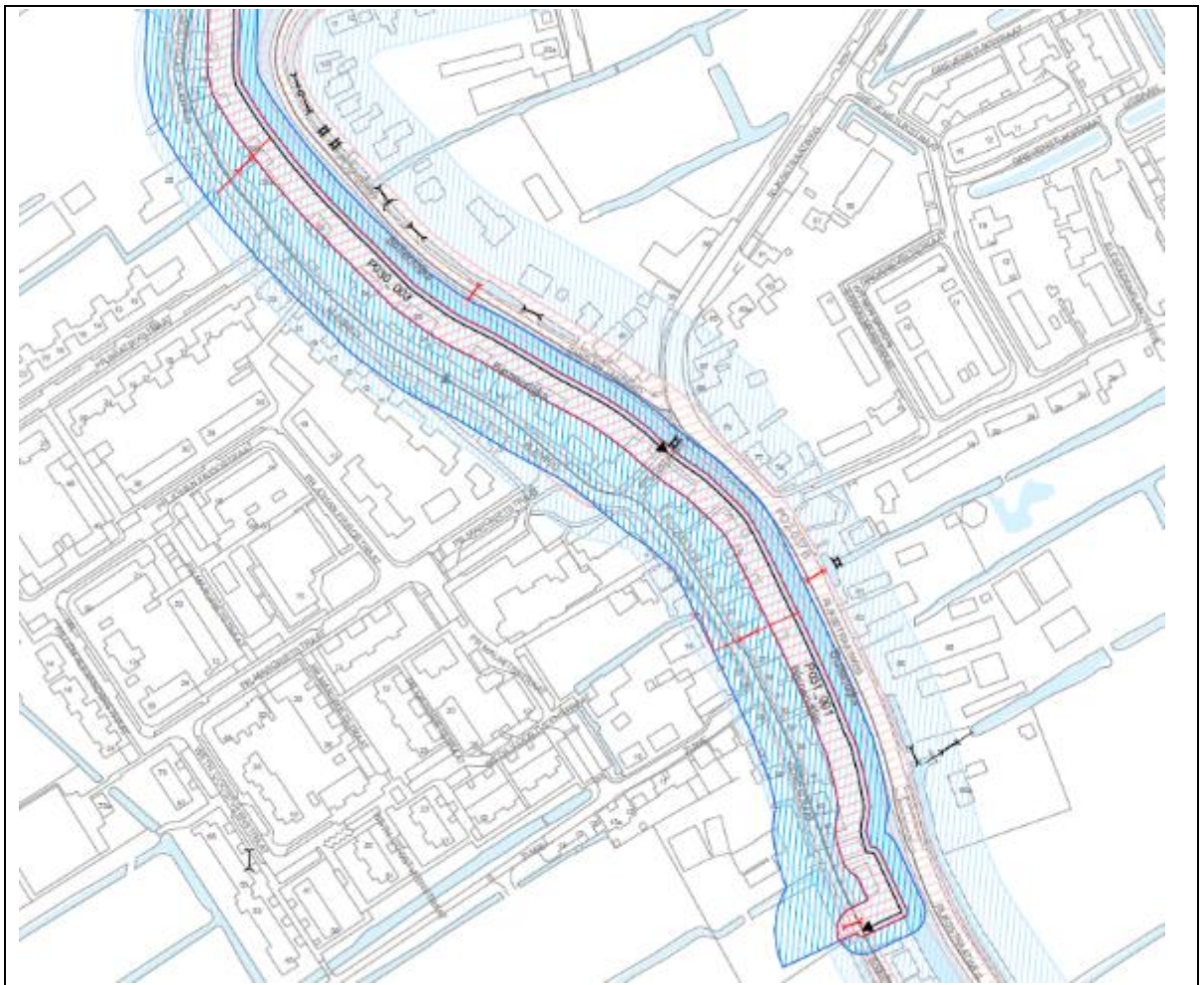
### Situering en karakter van het object

Op basis van de huidige situering van de secundaire waterkering kunnen de aan de waterkant gelegen objecten worden gekwalificeerd als zogenaamde buitendijks 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.



*Figuur 6 Situatie buitendijks versus binnendijks*

Vanwege de voorgenomen dijkverbetering zullen de thans buitendijks gelegen objecten in de toekomst binnendijks komen te liggen.



*Figuur 7 Nieuwe situatie binnendijks en buitendijks*

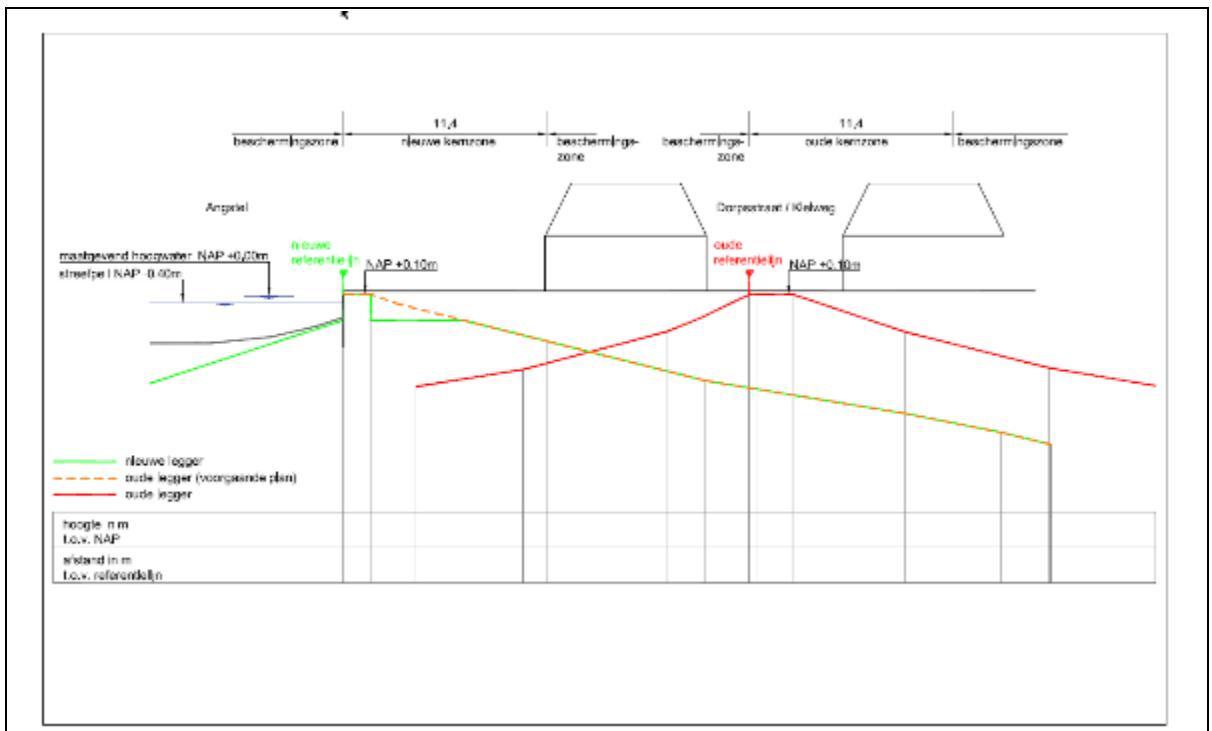
Deze wijziging is, gelet op de beoordelingskaders, aan te merken als een zeker voordeel voor de te beoordelen objecten. Immers, vanwege deze wijziging komen de “oude” kern- en beschermingszones, met de daarbij behorende beperkingen, aan de wegzijde, te vervallen.

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).



## Bebouwingsmogelijkheden

Vanwege de voorgenomen dijkverbetering dient eveneens de legger te worden gewijzigd. De nieuwe waterkering wordt immers verplaatst van de weg naar de waterkant. Als gevolg hiervan komen gronden en/of objecten die voorheen niet binnen de kern- of beschermingszone lagen, thans wel binnen de nieuwe kern- of beschermingszone te liggen.



Figuur 8 Wijzigingen in profielen

Op basis van de bovenstaande tekening kan worden vastgesteld dat in de huidige situatie de objecten (buitendijks) vallen onder de beschermingszone van de huidige waterkering.

In de nieuwe situatie vallen de objecten (nog steeds) onder de beschermingszone, maar dan van de nieuwe waterkering. Verder vallen de achter de objecten gelegen gronden in de nieuwe zone onder de kernzone van de nieuwe waterkering.

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 de achter de gebouwen gelegen gronden thans onder de vigour van de kernzone vallen. Voorheen vielen deze gronden noch onder de kernzone noch onder de beschermingszone. De gebruiks- en aanwendingsmogelijkheden van deze gronden zullen derhalve ten opzichte van voorheen verdergaand worden beperkt door de op deze gronden van toepassing zijnde keurverplichtingen.

In artikel 4.6 van de keur gelden de volgende verbodsbepalingen.

**Artikel 4.6 Activiteiten in waterkerende dijklichamen**

Het is verboden om zonder vergunning van het bestuur,

**1. in de kernzone en beschermingszone:**

- a. te graven, grond te verwijderen of de bodem op te hogen;
- b. kabels, buizen, draden of leidingen aan te leggen, te hebben, geheel of gedeeltelijk te vernieuwen of te verwijderen;
- c. bodemenergiesystemen aan te brengen, te hebben of te verwijderen;
- d. bodemonderzoek te verrichten;
- e. zich op te houden op door het bestuur aangegeven plaatsen, met uitzondering van gerechtigden;
- f. bouwwerken of andere werken aan te brengen te hebben, te wijzigen of te verwijderen;
- g. ligplaats te nemen, te meren of te ankeren, met een (woon)schip, drijvend voorwerp of drijvende inrichting;
- h. explosiegevaarlijke stoffen of explosiegevaarlijke installaties te plaatsen, te hebben of te vervangen.

Voor de onderhavige gronden is met name het bepaalde onder f. in het eerste lid van belang. Immers, ingevolge deze bepaling is het verboden om zonder vergunning bouwwerken of andere werken te realiseren. Hierbij kan worden gedacht aan bijgebouwen, aanbouwen, etc. In de huidige situatie is een dergelijke vergunning op deze gronden niet nodig.

Ten behoeve van het vergunningverleningsproces heeft het waterschap diverse beleidsregels vastgesteld, zoals de Beleidsregels Keurvergunningen en het Keurbesluit Vrijstellingen.

Voor het bepalen van de mogelijkheden tot verlening van een keurvergunning is in beginsel het zogenaamde keurprofiel van belang. Onder het keurprofiel wordt verstaan het gedefinieerde minimaal vereiste theoretische profiel van een waterkering dat nodig is voor de noodzakelijke bescherming tegen water van buiten.

Verder zijn de volgende beleidsregels van belang.

### **1.3 Beleidsregels voor vergunningverlening**

#### **Beleidsregel 1.1: plaatsen van werken of uitbreiden of verbouwen van bestaande werken in en nabij waterkeringen en beschermende gronden**

Het bestuur kan onder de volgende voorwaarden vergunning verlenen voor het plaatsen van werken binnen de kernzone en beschermingszone van waterkerende dijkklichamen, half-verholen en verholen waterkeringen en in beschermende gronden:

a) Indien de werken in de kernzone of in beschermende gronden worden geplaatst, dan gelden de volgende voorwaarden:

i. De aanvrager toont desgevraagd aan dat het werk niet buiten de kernzone of beschermende gronden kan worden gerealiseerd; **en**

ii. De aanvrager toont desgevraagd aan dat er geen gevaar bestaat voor omvallen of omwaaien van het werk; **en**

iii. Het werk vormt geen aangrijppunt voor erosie door golfaanval of overloop; **en**

b) De werken inclusief de fundering worden buiten het keurprofiel en indien aanwezig buiten het profiel van vrije ruimte geplaatst, met uitzondering van een verholen of een half-verholen waterkering. Wanneer bij waterkerende dijkklichamen sprake is van een vergrote kernzone, blijven de werken inclusief fundering in het vlakke achterland achter de been van de dijk buiten het keurprofiel; **en**

c) De werken mogen het beheer, onderhoud en inspectie van de kering niet belemmeren; **en**

d) De aanvrager toont desgevraagd aan dat de stabiliteit van de waterkering gewaarborgd blijft; **en**

e) Het werk staat niet op de kruin van de waterkering; **en**

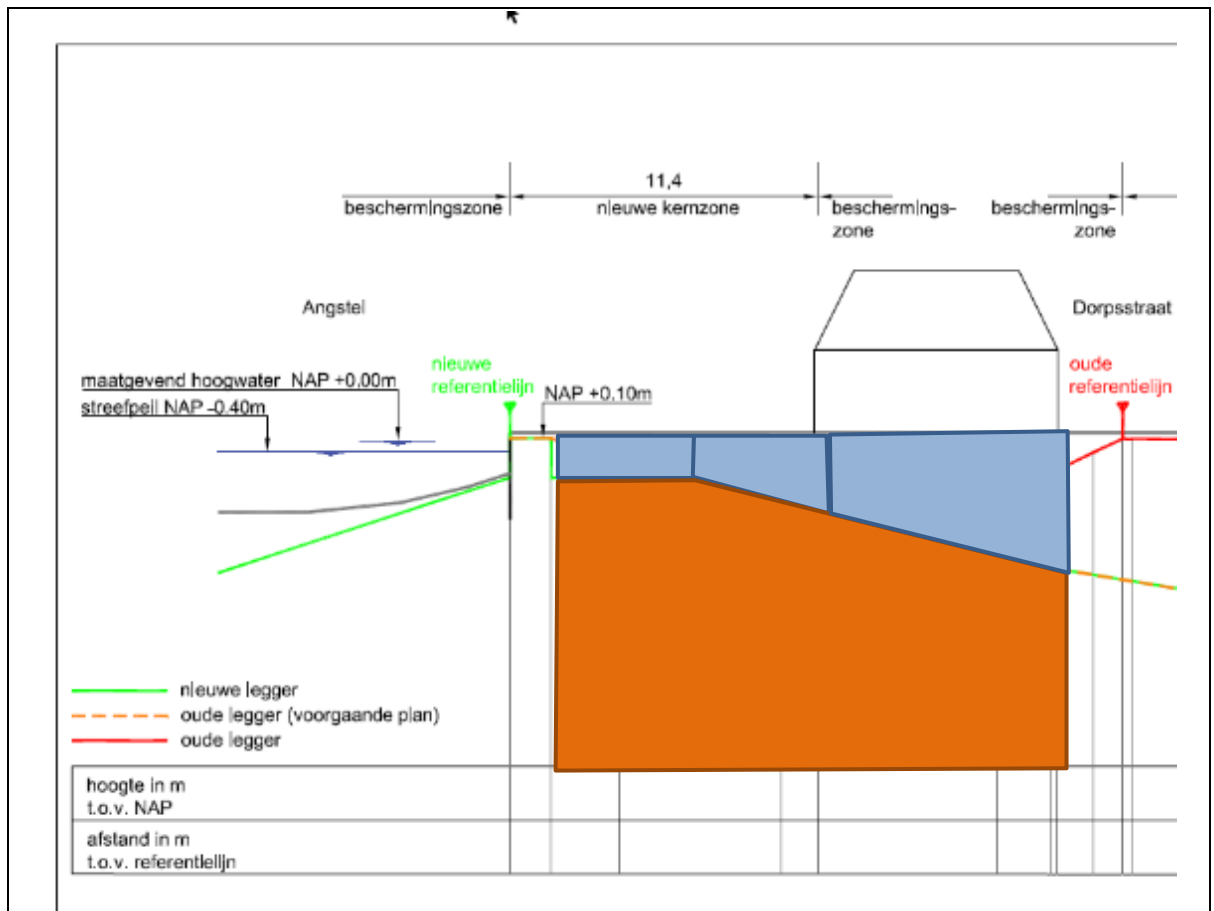
f) De aanvrager toont desgevraagd aan dat het werk of de uitbreiding daarvan stabiel en standzeker is. De benodigde berekeningen worden uitgevoerd volgens de daarvoor geldende NEN-normen en handreikingen, zoals het Wettelijk Beoordelings Instrumentarium 2017 (I&M, 2017), de Leidraad Toetsen op Veiligheid Regionale Waterkeringen (STOWA, 2015), en de Handreiking Ontwerpen en Verbeteren Boezemkaden (STOWA, 2009); **en**

g) De aanvrager toont desgevraagd aan dat het werk of de uitbreiding ervan bestand is tegen periodieke dijkversterkingen.

h) De werken, die binnen het keurprofiel of indien aanwezig binnen het profiel van vrije ruimte komen te liggen, blijven achterwege tenzij er sprake is van groot openbaar belang, conform hoofdstuk C 'Afwegingskader groot openbaar belang bij waterkeringen'. Er wordt een beheer- en onderhoudsplan opgesteld door de aanvrager.

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 worden weergegeven, waarbij van belang is dat het te beschermen keurprofiel bestaat uit de ruimte gelegen onder de in de figuur aangegeven groene lijn. In deze ruimte (oranje kleur) mogen derhalve geen werken worden gerealiseerd. De ruimte boven deze groene lijn (blauwe kleur) valt derhalve buiten het keurprofiel, zodat voor deze ruimte vergunning kan worden verleend.



Figuur 9 Toekomstige profielen

### Relatie met bestemmingsplannen

In dit verband is nog van belang dat de mogelijke bebouwingsmogelijkheden (en daarmee de waarde van de betreffende gronden) niet alleen worden bepaald door de Keur van het waterschap, maar ook door de bebouwingsvoorschriften van de ter plaatse geldende (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

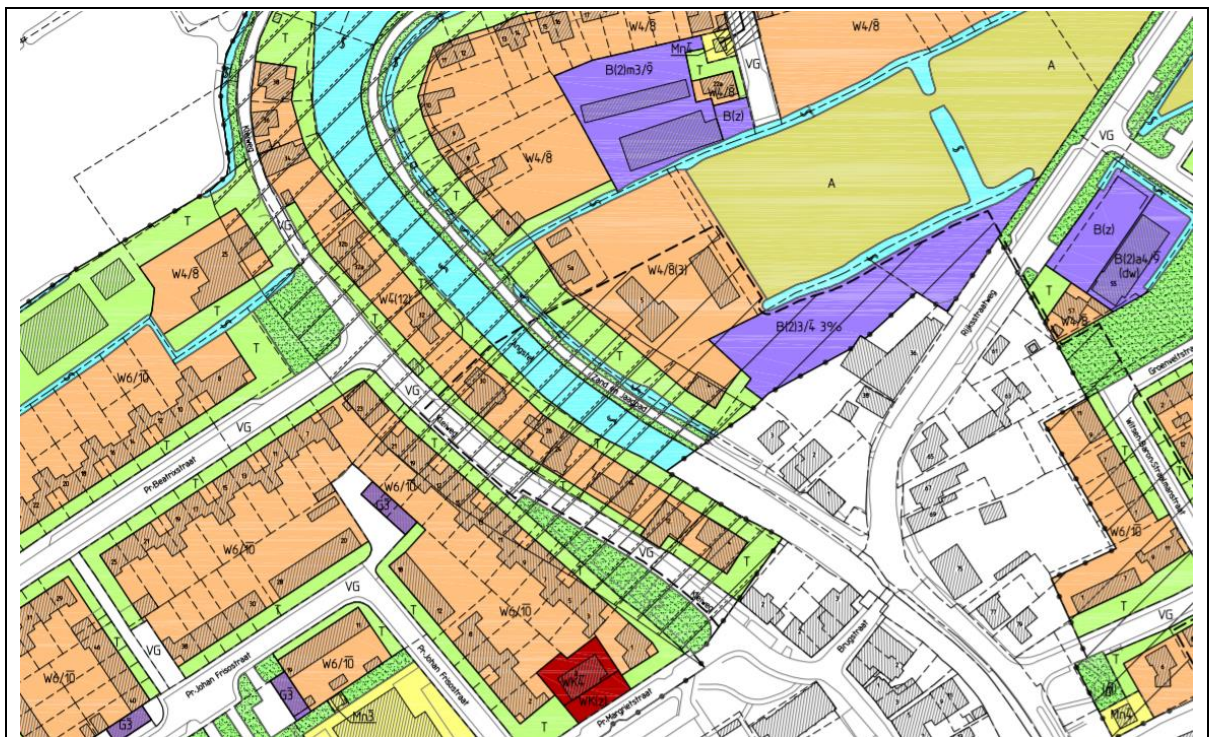
Wij hebben vastgesteld dat op de deze gronden deels de beheersverordening **“Woongebied Baambrugge”** en deels de beheersverordening **“Beschermd dorpsgezicht Abcoude en beschermd dorpsgezicht Baambrugge”** van toepassing is.

De gronden binnen de beheersverordening **“Woongebied Baambrugge”** hebben het besluitvlak **“Woongebied Baambrugge”**. Binnen dit besluitvlak zijn de regels en de kaarten van het bestemmingsplan **“Woongebied Baambrugge”** van toepassing verklaard.





Figuur 10 Beheersverordening Woongebied Baambrugge



Figuur 11 Bestemmingsplan "Woongebied Baambrugge"

Ingevolge de regels behorende tot het bestemmingsplan “Woongebied Baambrugge” hebben deze gronden de bestemming “Woondoeleinden” en “Tuinen”. De gronden met de bestemming “Tuinen” grenzen direct aan het water. De gronden met de bestemming “Woondoeleinden” zijn grotendeels strak begrensd door de voorgevel- en achtergevels van de bestaande woningen.

Binnen de bestemming “**Woondoeleinden**” mogen woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend met de voorgevel in de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens worden gebouwd;

Het gezamenlijk grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw behorende erf bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

Indien het oppervlak van het bij het hoofdgebouw behorende erf ten minste 250 m<sup>2</sup> bedraagt mag het gezamenlijk grondoppervlak van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 75 m<sup>2</sup> bedragen.

Onder erf wordt verstaan de bij de woning behorende gronden binnen het bouwvlak, die zijn gelegen achter het (verlengde van) de voorgevellijn;

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

De diepte van hoofdgebouwen mag, gemeten vanuit de voorgevel, ten hoogste 13 m bedragen.

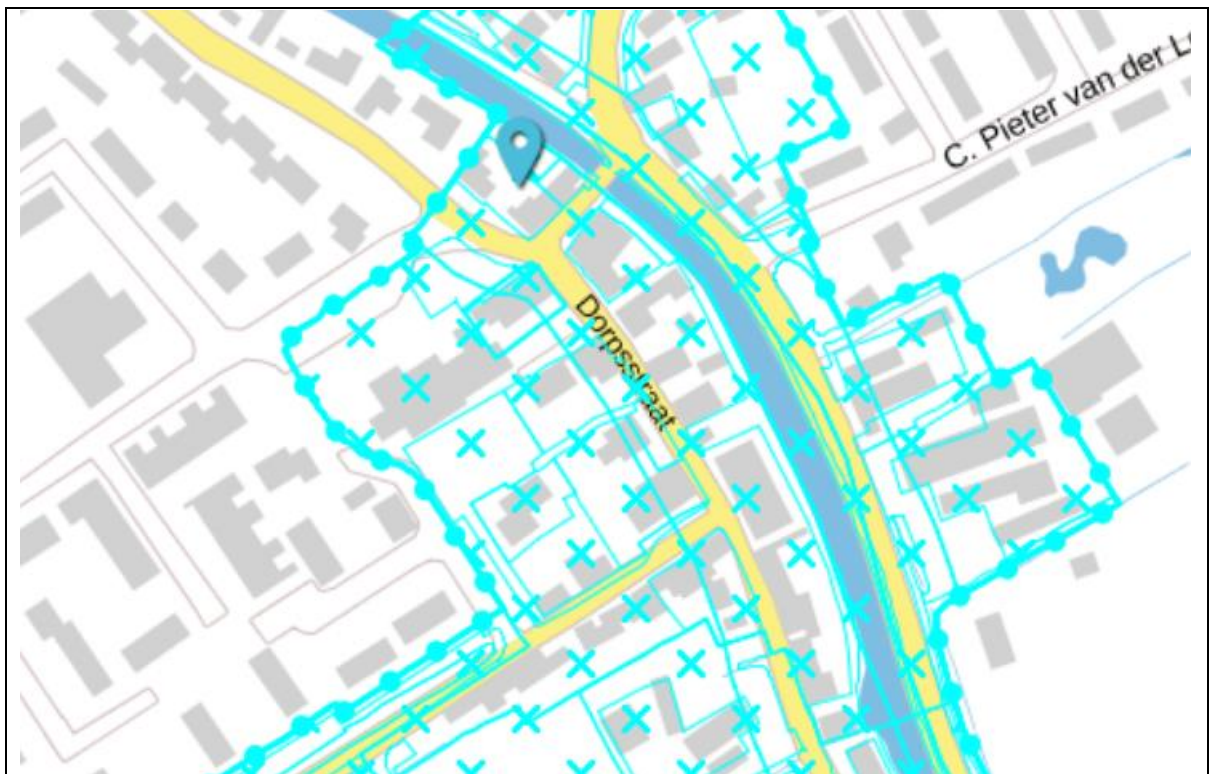
Binnen de bestemming “**Tuinen**” mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1 m bedragen.



De gronden binnen de beheersverordening “**Beschermd dorpsgezicht Abcoude en beschermd dorpsgezicht Baambrugge**” hebben de besluitvlakken:

- Beschermd dorpsgezicht Baambrugge
- Waterkering
- Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken
- MIP Panden
- Centrum (deels)



*Figuur 12 beheersverordening Beschermd dorpsgezicht Abcoude en beschermd dorpsgezicht Baambrugge*

Gelet op reikwijdte van deze analyse is voor dit deel van het gebied het besluitvlak “Waterkering” van belang. Immers, ingevolge de bepalingen behorende tot dit besluitvlak is het verboden om op deze gronden te bouwen.

	<b>Artikel 10 Waterkering</b>
	<b>10.1 Bouwregels</b>
	In afwijking van het in deze verordening elders bepaalde is het verboden ter plaatse van het vlak 'Waterkering' te bouwen.
	<b>10.2 Afwijken van de bouwregels</b>
	Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 10.1 voor het bouwen ten behoeve van het toegestane gebruik van de gronden, met inachtneming van de betreffende regels van deze verordening en mits door de aanvrager vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.



Figuur 13 Besluitvlak "Waterkering"

Op basis van het bovenstaande zijn wij van oordeel dat vanwege de wijziging van de Legger (in combinatie met het dijkversterkingsproject) weliswaar een wijziging zal plaatsvinden van de beschermingsmaatregelen voor de gronden gelegen achter de te beoordelen gebouwen in het plangebied, 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 bebouwingsmogelijkheden op deze gronden, dat daardoor sprake zal zijn van een relevante, in objectieve zin waardeerbare waardevermindering van het betrokken object.

Immers, met name vanwege de bepalingen van de geldende beheersverordeningen zijn de bebouwingsmogelijkheden op deze gronden reeds niet aanwezig, dan wel zo gering van omvang dat de wijziging van de Legger deze bebouwingsmogelijkheden niet in relevante mate verdergaand beperkt.

De facto wordt de waarde van deze gronden reeds bepaald door de geldende bestemmingsplannen. Nu de dijkverbetering niet zal leiden tot extra beperkingen, zal de hoogste waarde van deze gronden niet worden aangetast.

In dit verband is ten slotte nog van belang dat in formele zin eerst een mogelijk, binnen het stelsel van nadeelcompensatie te vergoeden, nadeel ontstaat, indien een vergunningsaanvraag vanwege de Keur zal worden afgewezen. De omstandigheid dat ingevolge het bepaalde in artikel 7.14 Waterwet het vaststellen van de Legger in beginsel leidt tot een entree tot het stelsel van nadeelcompensatie, doet hieraan naar ons oordeel niets af.

Immers, de eventuele uiteindelijke beperking van de aanwendingsmogelijkheden van de bij de Legger betrokken gronden, vloeit de facto eerst voort uit het eventuele weigeren van een vergunningsaanvraag.

### **Aanwendingsmogelijkheden**

Gelet op hetgeen wij hiervoor hebben overwogen met betrekking tot de gevolgen voor de bebouwingmogelijkheden op de beoordeelde gronden, zijn wij voorts van mening dat ook de aanwendingsmogelijkheden van deze gronden niet in relevante mate verdergaand zullen worden beperkt.

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

Van de zijde van het waterschap is aangegeven dat eventuele bestaande aanmeerplaatsen, steigers etc. die rechtmatig aanwezig zijn, worden gerespecteerd. Na de juridische wijziging van de legger blijven de bestaande vergunning geldend. Verder gelden dan ter plaatse de algemene regels van het Keurbesluit 2017. Indien in de bestaande vergunningen bepalingen en voorschriften zijn opgenomen, die afwijken van de (nieuwe) algemene regels, dan worden deze bepalingen en voorschriften aangemerkt als maatwerkvoorschriften en blijven deze van toepassing.

Het bovenstaande betekent 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.

Steigers en aanmeerplaatsen die thans feitelijk aanwezig zijn, doch waarvoor geen vergunning is verleend, worden in beginsel getoetst aan het nieuwe keurregime. Het waterschap heeft aangegeven dat bij dit project is gecommuniceerd dat uit wordt gegaan van de rechtmatigheid van de aanwezige steigers en aanmeerplaatsen. De zullen dan ook na de uitvoering van de werkzaamheden worden teruggeplaatst. Tot enige vermogensschade zal dit dan ook niet leiden.

## **6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten**

De voor de omgeving gunstige effecten van het dijkverbeteringsplan “Dorpskern Baambrugge” 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 van het dijkverbeteringsplan “Dorpskern Baambrugge” 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 HEMELWATERAFVOERLEIDING**

Opdrachtgever heeft aangegeven dat, vanwege de realisatie van de damwand, de situatie met betrekking tot de hemelwaterafvoer verandert. Daar waar het hemelwater voorheen direct vanuit de tuinen en erven afwaterden op de Angstel, is dat na de uitvoering van de dijkverbetering (vanwege de damwand) niet meer mogelijk.

Opdrachtgever is van plan om in de nieuwe situatie evenwijdig aan de nieuwe damwand, op een diepte van 60 tot 100 centimeter, een hemelwaterafvoerleiding te realiseren. De leiding komt daarmee in de kruin van de nieuwe waterkering te liggen, alsmede in particuliere eigendom. De leiding zal vervolgens op een tweetal locaties (Kleiweg 32a en Dorpsstraat 23) haaks op de damwand naar de weg worden gelegd. Bij het perceel Kleiweg 32a zal deze haakse leiding worden gelegd in de bestaande sleuf van een reeds aanwezige en te vervangen inlaat van Waternet. Bij het perceel Dorpsstraat 23 wordt een nieuwe sleuf gerealiseerd, waarin de haakse leiding wordt aangelegd.

Opdrachtgever heeft aangegeven dat het beheer en onderhoud na realisatie bij de gemeente komt te liggen, doch Waternet is verantwoordelijk voor de aanleg ervan. Opdrachtgever heeft vervolgens aangegeven dat de hemelwaterafvoerleiding geen functie heeft voor de waterkering, maar wordt wel binnen het dijkverbeteringsproject uitgevoerd.

Vanwege deze omstandigheid kunnen de eventuele gevolgen van de realisatie van de hemelwaterafvoerleiding op het gebruik van de gronden niet worden toegerekend aan het dijkverbeteringsplan “Dorpskern Baambrugge” en derhalve niet binnen het stelsel van nadeelcompensatie beoordeeld worden. Het betreft een civielrechtelijke kwestie.

Het is in dergelijke gevallen gebruikelijk om met de betreffende perceeleigenaren afspraken te maken over de leiding. Voor de gemeente is het bijvoorbeeld belangrijk dat bij de verkoop van het perceel, de nieuwe eigenaar op de hoogte is van de ligging van de leiding. Deze afspraken kunnen worden vastgelegd door bijvoorbeeld een zakelijk recht of bij overeenkomst. In dit project kiest de gemeente ervoor om afspraken over de leiding vast te leggen in een overeenkomst. Met de eigenaren van percelen waar een leiding komt te liggen, wordt een overeenkomst tussen drie partijen opgesteld (perceeleigenaar, gemeente en waterschap). Er komt zo één overeenkomst, waarin afspraken staan over zowel de uitvoering van de dijkverbetering als de leiding.

## 9 CONCLUSIE

De op basis van het stelsel van nadeelcompensatie te vergoeden nadeelcompensatie taxeren wij op:

**NIHIL**

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



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