

## TBR 2022/32

Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 15-12-2021, No. 202004898/1/A2, [ECLI:NL:RVS:2021:282](#)

[9](#) (Planschade SnowWorld Zoetermeer)

(Mr. B.J. Schueler)

**Wro: art. 6.1, 6.2, 6.3 ; Ow: art. 15.7 lid 1**

*Planschade. Normaal maatschappelijk risico:*

**Met noot F.A. Mulder, C.C. Corsten, Red.**

*Overwegingen*

*Achtergrond geschil*

1. Appellant sub 1 is eigenaar van de woning aan de [locatie] te Zoetermeer (hierna: de woning). Bij brief van 10 november 2016 heeft hij het college verzocht om een tegemoetkoming in door hem geleden planschade als gevolg van de inwerkingtreding van onder meer het bestemmingsplan 'Verlenging derde baan SnowWorld'. Volgens hem is door de planologische wijzigingen het woon- en leefklimaat verslechterd, evenals de situeringswaarde van de woning. Hierdoor is de woning minder waard geworden, aldus [appellant sub 1].

2. Het college heeft over het op het verzoek te nemen besluit advies gevraagd aan de SAOZ. De SAOZ heeft in een advies van 4 oktober 2017, aangevuld bij advies van 1 februari 2018, uiteengezet dat op grond van het bestemmingsplan 'Verlenging derde baan SnowWorld' één van de skibanen van SnowWorld mag worden verlengd. Deze skibaan is gelegen op circa 930 meter van de woning en had voorheen een maximale hoogte van 32 meter. De mogelijk gemaakte verlenging heeft een breedte van 30 meter, een lengte van 110 meter en een maximale hoogte van 69 meter. De kop van de baan krijgt een terugliggende glazen gevel en een panoramabalkon. Verder is voorzien in een trap-uitkijktoren waarmee het panoramabalkon kan worden bereikt.

Volgens de SAOZ heeft deze planologische wijziging een afname in situeringswaarde van de woning tot gevolg, wordt het uitzicht vanuit die woning in verdergaande mate beperkt en gaat van de toegestane lichteffecten enige hinder uit. Hiermee is volgens de SAOZ sprake van een voor [appellant sub 1] planologisch nadeliger situatie. De taxateur van de SAOZ heeft de waarde van de woning voorafgaand aan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan op € 700.000,- begroot en daarna op € 680.000,-, zodat de geleden planschade € 20.000,- bedraagt. Over de omvang van het normaal maatschappelijk risico heeft de SAOZ ten slotte opgemerkt dat de aard van de onderhavige ontwikkeling dusdanig landschapsvreemd is dat deze niet is aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachtingen lag. Om deze reden heeft de SAOZ het normaal maatschappelijk risico beperkt tot het wettelijke minimumforfait van 2 procent van de maatgevende waarde per peildatum. Dit betekent dat uiteindelijk € 6.000,- voor vergoeding in aanmerking komt, aldus de SAOZ.

3. Het college heeft dit advies aan de besluitvorming ten grondslag gelegd. Omdat de gemeente Zoetermeer met SnowWorld Leisure N.V. een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) heeft gesloten, komt het aan [appellant sub 1] te vergoeden bedrag uiteindelijk voor rekening van SnowWorld.

#### *Omvang geschil*

4. Tussen partijen is niet in geschil dat [appellant sub 1] als gevolg van het bestemmingsplan 'Verlenging derde baan SnowWorld' planschade heeft geleden. Evenmin is de omvang van die planschade, door de SAOZ begroot op € 20.000,- nog in geschil. Partijen zijn enkel nog verdeeld over de omvang van het normaal maatschappelijk risico.

#### *Oordeel rechtbank*

5. De rechtbank heeft over het normaal maatschappelijk risico geoordeeld dat de uitbreiding van SnowWorld als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden gezien, omdat het gaat om een uitbreiding van een al meer dan twintig jaar ter plaatse gevestigd bedrijf en het niet ongebruikelijk is dat bedrijven uitbreiden, ook in de recreatieve sector. De specifieke kenmerken van de ontwikkeling, zoals de aard en omvang van de derde indoor skibaan, maken dat niet anders. Deze spelen een rol bij de vraag of de desbetreffende ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag. De ontwikkeling past naar het oordeel van de rechtbank naar haar aard en omvang niet binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving, reeds omdat de omliggende bestemmingen een ontwikkeling als de onderhavige niet toelaten. De omstandigheid dat het om een verlenging van een reeds bestaande skibaan gaat die ook vanuit het omliggende polderlandschap zichtbaar was, doet daaraan niet af. Niet de feitelijke situatie is leidend, maar het ter plaatse toepasselijke planologische regime. Volgens de rechtbank is verder ter zitting gebleken dat partijen het erover eens zijn dat de ontwikkeling wel past binnen het langdurig gemeentelijk beleid. Nu de ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd, die weliswaar wat betreft haar aard en omvang niet binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving past, maar wel binnen het door de gemeente gevoerde beleid, heeft de rechtbank een normaal maatschappelijk risico van 3% aangewezen geacht. Dit betekent dat de schade van [appellant sub 1] geheel binnen het normaal maatschappelijk risico valt.

#### *Hoger beroep [appellant sub 1]*

6. Appellant sub 1 kan zich met dit oordeel niet verenigen en heeft hoger beroep ingesteld. Hij betoogt dat de rechtbank de vraag of het gaat om een normale maatschappelijke ontwikkeling ten onrechte niet als een zelfstandig criterium heeft gehanteerd, terwijl uit de jurisprudentie van de Afdeling (bijvoorbeeld de uitspraak van 28 september 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2582](#)) volgt dat dit wel een zelfstandig criterium is. Pas als de vraag of een ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt met 'ja' kan worden beantwoord, volgt de vraag of de ontwikkeling past in de structuur van de omgeving en binnen het langjarig beleid van de gemeente, waardoor kan worden beoordeeld of de ontwikkeling (geheel of gedeeltelijk) in de lijn der verwachting lag.

Voorts betoogt [appellant sub 1] dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de uitbreiding van de derde skibaan als een normale maatschappelijke ontwikkeling is aan te merken, omdat het gaat om een bedrijf dat al ruim 20 jaar ter plaatse is gevestigd en het niet ongebruikelijk is dat bedrijven uitbreiden. Als deze redenering wordt gevolgd, zou namelijk elke uitbreiding van een bedrijf dat al langer op een bepaalde plek

gevestigd is een normale maatschappelijk ontwikkeling zijn, ongeacht de omvang van de uitbreiding en activiteiten in die uitbreiding. Dit is onjuist, hetgeen bevestigd wordt door de SAOZ in haar nadere reactie van 30 oktober 2018. Door enkel te overwegen dat sprake is van een uitbreiding, wordt volgens de SAOZ geen recht gedaan aan het specifieke karakter van de onderhavige ontwikkeling. De SAOZ is van oordeel dat de verlenging van de derde indoor skibaan, gelet op de bijzonder grote omvang en impact op de omgeving, niet is te typeren als een ontwikkeling die in veel steden en dorpen in Nederland voorkomt. Het gebouw is volgens de SAOZ gelet op zijn aard en omvang uniek te noemen, aldus [appellant sub 1].

Ten slotte betoogt [appellant sub 1] dat geen sprake was van een normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachting lag. De ontwikkeling past niet in de structuur van de omgeving. Het betreft hier een bouwwerk van 69 meter hoog in een polderlandschap. In de omgeving zijn bouwwerken van een dergelijke omvang niet toegestaan. In tegenstelling tot wat SnowWorld stelt, past de verlengde derde baan helemaal niet binnen het stedelijk silhouet. Vanaf de Voorweg, waar hij woont, is het stedelijk silhouet van Zoetermeer helemaal niet zichtbaar, aldus [appellant sub 1]. De uitbreiding was in strijd met het Stadsnatuurplan en geprojecteerd in een gedeelte van een natuurgebied. Ook om die reden lag deze ontwikkeling niet in de lijn der verwachting. Uitbreiding van SnowWorld was in 2009 wel opgenomen in het gemeentelijke beleid over de verdere ontwikkeling van leisurebedrijven. Maar over deze locatie (natuurgebied) en vorm (69 meter hoog) was niets vermeld.

6.1. Artikel 6.2, eerste lid, van de Wro luidt als volgt:

‘Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.’

Artikel 6.2, tweede lid, van de Wro luidt als volgt:

‘In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

a. [...];

b. van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, (...):’

6.2. De vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico is in de eerste plaats aan het bestuursorgaan, dat daarbij beoordelingsruimte toekomt. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren. Indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven, toetst de rechter deze motivering en kan hij, indien de gegeven motivering niet volstaat, in het kader van de definitieve beslechting van het geschil op grond van artikel 8:41a van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) de omvang van het normale maatschappelijke risico zelf vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel of korting redelijk is, met inachtneming van het bepaalde in het tweede lid van artikel 6.2 van de Wro.

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normaal maatschappelijk risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Voor het antwoord op de vraag of schade binnen het normale maatschappelijke risico valt, is onder meer van belang of de desbetreffende planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd, waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. De omstandigheid dat een bepaalde planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling is aan te merken, betekent op zichzelf nog niet dat deze planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag. Of sprake is

van een normale maatschappelijke ontwikkeling, wordt namelijk los van de omstandigheden van het geval beoordeeld. Of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag wordt beoordeeld met inachtneming van de omstandigheden van het geval. Bij de beantwoording van de vraag of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, komt in ieder geval betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 3 november 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:2402](#), ov. 7.6-7.7 en ov. 7.11-7.13.

6.3. Het betoog van [appellant sub 1] dat de rechtbank de vraag of het gaat om een normale maatschappelijke ontwikkeling ten onrechte niet als een zelfstandig criterium heeft gehanteerd, berust op een onjuiste lezing van de aangevallen uitspraak. De rechtbank is bij haar beoordeling immers eerst nagegaan of de met het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakte uitbreiding van de derde skibaan van SnowWorld als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd. Zij heeft terecht geoordeeld dat dat het geval is. Zoals hiervoor, onder 6.2 is weergegeven, wordt de vraag of sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling los van de omstandigheden van het geval beoordeeld. Met de rechtbank is de Afdeling van oordeel dat de thans ter beoordeling voorliggende ontwikkeling de uitbreiding van een bestaand bedrijf betreft. Dit dient als een normale maatschappelijke ontwikkeling te worden beschouwd.

In zoverre faalt het betoog van [appellant sub 1].

6.4. Zoals hiervoor is overwogen wordt de vraag of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, beoordeeld met inachtneming van de omstandigheden van het geval en komt daarbij in ieder geval betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past.

6.4.1. Wat betreft de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving past, is het volgende van belang. De omgeving is landelijk, met bestemmingen die natuur, volkstuinjes en agrarische activiteiten toelaten. De aanwezigheid van SnowWorld, als enige hoogbouw, maakte daar al zeer nadrukkelijk inbreuk op. Door de aard en omvang van de uitbreiding die door de planologische wijziging is mogelijk gemaakt, waarbij de derde skibaan onder andere meer dan twee keer zo hoog is geworden en er een panoramabalkon en een trap-uitkijktoren konden worden gerealiseerd, is die inbreuk aanzienlijk groter geworden. Gelet hierop heeft de rechtbank terecht geoordeeld dat de ontwikkeling naar haar aard en omvang niet past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving.

6.4.2. Ter zitting bij de Afdeling heeft het college toegelicht dat de ontwikkeling op zich paste binnen het Beleidskader Leisure en de Visie Buytenpark, maar niet binnen het in de zogenoemde Groenkaart neergelegde beleid. Dit beleid is speciaal aangepast om de verlenging van de skibaan mogelijk te maken, aldus het college. Dit betekent dat de ontwikkeling, anders dan de rechtbank heeft overwogen, naar haar aard en omvang slechts gedeeltelijk in het gedurende een reeks van jaren gevoerde beleid past.

6.5. In overweging 7.15 van voormelde uitspraak van 3 november 2021 heeft de Afdeling handvatten gegeven voor het bepalen van de hoogte van de drempel voor het normaal maatschappelijk risico. Die handvatten zijn de volgende:

Indien de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past, mag het bestuursorgaan een drempel van 5 procent van de waarde van de onroerende zaak toepassen.

Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4 procent in beginsel aangewezen.

Indien aan één van beide indicatoren in zijn geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3 procent in beginsel aangewezen.

Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is in beginsel het toepassen van het minimumforfait van 2 procent, zoals bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro aangewezen.

6.6. In het onderhavige geval is, gelet op hetgeen is overwogen onder 6.4.1 en 6.4.2, slechts aan één van beide indicatoren voor een deel voldaan. Dit betekent dat toepassing van het minimumforfait van 2 procent in dit geval is aangewezen.

Het betoog van [appellant sub 1] slaagt in zoverre.

#### *Tussenconclusie*

7. Het hoger beroep van [appellant sub 1] is gegrond. Dit betekent dat aan bespreking van het incidenteel hoger beroep wordt toegekomen.

#### *Incidenteel hoger beroep SnowWorld*

8. SnowWorld betoogt in het incidenteel hoger beroep tevergeefs dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat de ontwikkeling naar haar aard en omvang in het geheel niet binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving past. Gelet op hetgeen hiervoor in overweging 6.4.1 is overwogen, slaagt dit betoog niet.

#### *Conclusie*

9. Het hoger beroep van [appellant sub 1] is gegrond en het incidenteel hoger beroep van SnowWorld is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd. Doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, zal de Afdeling het beroep van SnowWorld ongegrond verklaren. Dit betekent dat het besluit van het college, inhoudende dat [appellant sub 1] recht heeft op een tegemoetkoming in planschade van € 6.000,-, exclusief wettelijke rente, in stand blijft.

10. SnowWorld heeft verzocht [appellant sub 1] in de door haar gemaakte proceskosten te veroordelen. Reeds omdat het incidenteel hoger beroep van SnowWorld ongegrond is, wordt dit verzoek afgewezen. De door SnowWorld gemaakte proceskosten komen niet voor vergoeding in aanmerking.

Het college moet de door [appellant sub 1] in hoger beroep gemaakte proceskosten vergoeden. De griffier van de Raad van State zal aan [appellant sub 1] met toepassing van artikel 8:114 van de Awb het door hem betaalde griffierecht voor het hoger beroep terugbetalen.

#### *Beslissing*

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het hoger beroep van [appellant sub 1] gegrond; (*Enz., enz., Red.*)

#### **Noot**

1. In het decembernummer van dit tijdschrift ([TBR 2021/144](#)) annotateerde wij de uitspraak Zundert, waarin de Afdeling een (aanvullende) overzichtsuitspraak heeft gewezen over het normaal maatschappelijk risico bij planschade. De Afdeling geeft in deze uitspraak een aantal duidelijk handvatten mee voor het bepalen van de hoogte van het drempelpercentage van het normaal maatschappelijk risico. Bij indirecte planschade in de vorm van waardevermindering, die voortvloeit uit ontwikkelingen die op zichzelf als een normale maatschappelijke ontwikkeling kunnen worden beschouwd (bijvoorbeeld woningbouw op inbreidingslocaties) varieert het percentage tussen de 5 en de 2 %. Welk percentage kan worden gehanteerd hangt af van de weging van de twee van belang zijnde indicatoren voor de vraag of de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag: past de ontwikkeling naar aard en omvang in de ruimtelijke structuur van de omgeving (I) en/of in een reeks van jaren gevoerd planologisch beleid (II)? De Afdeling hanteert daarvoor een glijdende schaal: 5% indien aan beide indicatoren volledig wordt voldaan, 4% indien aan één van de indicatoren maar deels wordt voldaan, 3% indien aan één van de indicatoren in het geheel niet wordt voldaan of aan beide indicatoren deels wordt voldaan, en 2% indien slechts aan één van de indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan. Wordt de ontwikkeling als een niet-normale ontwikkeling beschouwd dan kom je aan de glijdende schaal niet toe en dient het minimum-forfait van 2% te worden toegepast.

2. In de onderhavige uitspraak over SnowWorld past de Afdeling haar nieuwe handvatten uit de uitspraak Zundert toe. Wij annoteren deze uitspraak om te laten zien hoe dat in dit geval uitpakt, waarna wij nog een enkele opmerking maken over de verhouding van de nieuwe handvatten tot de voorvraag: betreft het een op zichzelf normale maatschappelijke ontwikkeling?

3. In de zaak SnowWorld wordt de verzoeker om planschade geconfronteerd met het bestemmingsplan: '*Verlenging derde baan SnowWorld*'. Als gevolg van dit bestemmingsplan mag een van de skibanen van SnowWorld worden verlengd. Deze skibaan is gelegen op ca 930 meter van zijn woning en had voorheen een maximale hoogte van 32 meter. De mogelijk gemaakte verlenging heeft een breedte van 30 meter, een lengte van 110 meter en een maximale hoogte van 69 meter. De kop van de baan krijgt een terugliggende glazen gevel en een panoramabalkon. Verder is voorzien in een trap-uitkijktoren waarmee het panoramabalkon kan worden bereikt. Kortom een flinke ingreep waarop de SAOZ een waardevermindering als gevolg van een afname van de situeringswaarde van de woning begrote op 20.000 euro. Daarbij heeft de SAOZ overwogen dat de aard en omvang van de onderhavige ontwikkeling dusdanig landschapsvreemd is dat deze niet is aan te merken als een *normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachting lag*. In het verlengde daarvan adviseerde de SAOZ een normaal maatschappelijk risico van 2%, conform het minimum forfait. Het college van B&W van Zoetermeer besloot vervolgens conform het advies van de SAOZ en kwam, na aftrek van het normaal maatschappelijk risico tot een vergoeding van 6.000 euro.

4. In de daaropvolgende beroepsprocedure staat de omvang van het nadeel niet meer ter discussie, doch uitsluitend de hoogte van het normaal maatschappelijk risico. De rechtbank oordeelt, anders dan de SAOZ, dat de uitbreiding van SnowWorld op zichzelf wél als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden gezien, omdat deze een uitbreiding van een al meer dan twintig jaar ter plaatse gevestigd bedrijf betreft en het niet ongebruikelijk is dat bedrijven uitbreiden, ook in de recreatieve sector. De ontwikkeling ligt echter maar deels in de lijn der verwachting: de ontwikkeling past niet binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving, maar past wél in het in een reeks van jaren geldend gemeentelijk beleid. De rechtbank stelt het percentage voor het

normaal maatschappelijk risico naar boven bij tot 3%. Dit is comfort de uitspraak Zundert, die de rechtbank nog niet kende.

5. De rechthebbende, die zijn planschade hiermee verder zag verdampen ging in beroep bij de Afdeling en stelde onder meer dat de bedrijfsuitbreiding van SnowWorld dermate ingrijpend was, dat de rechtbank deze ten onrechte als normale maatschappelijke ontwikkeling heeft beschouwd. Indien de redenering van de rechtbank wordt gevolgd is iedere uitbreiding van een bestaand bedrijf per definitie een normale maatschappelijke ontwikkeling.

6. De Afdeling overweegt eerst dat de rechtbank bij haar beoordeling op juiste wijze eerst is nagegaan of de met het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakte uitbreiding van de skibaan als normale maatschappelijke ontwikkeling is te beschouwen. De Afdeling meent dat de rechtbank terecht heeft beoordeeld dat dit het geval is. De vraag of sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling wordt volgens vaste rechtspraak los van de omstandigheden van het geval beoordeeld. De Afdeling is het met de rechtbank eens dat de uitbreiding van een bestaand bedrijf als een op zichzelf normale maatschappelijke ontwikkeling moet worden beschouwd.

7. Vervolgens past de Afdeling haar nieuwe handvatten uit de uitspraak Zundert toe. Lag de ontwikkeling in de lijn der verwachting? Daarvoor weegt zij de twee bekende indicatoren. Net als de rechtbank is de Afdeling van mening dat de uitbreiding in het geheel niet past in de landelijke agrarische omgeving met bestemmingen die natuur, volkstuinjes en agrarische activiteiten toelaten. De aanwezigheid van (het bestaande bedrijf) SnowWorld maakt daar wezenlijk inbreuk op. Daar komt bij dat de uitbreiding tot gevolg heeft dat de derde skibaan onder andere meer dan twee keer zo hoog wordt en er een trapuitkijktoren en een panoramabalkon kunnen worden gerealiseerd. Ten aanzien van de indicator beleid wijkt de Afdeling af van de rechtbank. De uitbreiding past wél binnen het beleidskader Leisure en de Visie Buytenpark, maar niet binnen het in de zogenaamde Groenkaart neergelegde beleid. Daarmee is aan de indicator van het reeks van jaren geldende beleid slechts gedeeltelijk voldaan. Volgens de systematiek van de uitspraak Zundert kom je dan weer uit op een normaal maatschappelijk risico van 2%, waarmee partijen weer terug bij af zijn met een percentage van 2%, zij het op andere gronden dan waarop de SAOZ daartoe kwam.

8. Op zich is de redeneerlijn van de Afdeling logisch en door de handvatten uit de uitspraak Zundert voorspelbaarder. Ook de redenering dat iets in abstracte zin een normale maatschappelijke ontwikkeling is (wij kunnen nu naast woningen op een inbreidingslocatie ook uitbreiding van bestaande bedrijven opschrijven als normale ontwikkeling), maar gezien de omstandigheden van het geval toch niet in de lijn der verwachting kan liggen, is te begrijpen. Toch is een dergelijk schema naar onze mening ook wel iets geforceerd. Het blijft een beetje wringen om iets een (op zichzelf) normale ontwikkeling te noemen, om vervolgens te constateren dat de ontwikkeling in het geheel niet in de lijn der verwachting lag, omdat deze naar aard en omvang niet past in de omgeving en ook in het geheel niet in een reeks van jaren geldend beleid. Met andere woorden: hoe kun je zo'n ontwikkeling die totaal niet in lijn der verwachting lag, nog aanmerken als normale maatschappelijke ontwikkeling. Is iedere bedrijfsuitbreiding, hoe ingrijpend ook nu een normale maatschappelijke ontwikkeling? Het is in ieder geval duidelijk dat een heel ingrijpende, volstrekt niet in het beleid en de structuur van de omgeving passende bedrijfsuitbreiding, in ieder geval in de volksmond, op enig moment toch heel dicht komt bij een niet normale maatschappelijke ontwikkeling. Het zal dan ook geen toeval zijn dat het percentage in beide gevallen hetzelfde uitkomt, namelijk op het minimum forfait van 2%.

9. Zoals in onze annotatie onder de uitspraak Zundert reeds is toegelicht zullen na de inwerkingtreding van de Omgevingswet ingewikkelde discussies als de onderhavige voorbij zijn. In gevolge artikel 15.7 lid 1 van de Omgevingswet gaat dan immers voor dit soort gevallen een vast forfait normaal maatschappelijk risico van 4% gelden.

F.A. Mulder en C.C. Corsten