

verdisconteerd en de aannames die daarbij zijn gedaan, worden via het meldingssysteem en daarnaast ook via feitelijke monitoring gecontroleerd. Daar komt nog bij dat de wetgever uitdrukkelijk heeft beoogd de toestemmingverlening voor projecten die slechts een kleine depositie veroorzaken, te vereenvoudigen, zodat daarmee minder administratieve lasten en bestuurslasten zijn gemoeid. Hij heeft dit gedaan door de individuele toestemmingverlening voor afzonderlijke projecten te vervangen door een collectieve toestemmingverlening voor alle projecten die slechts een kleine depositie veroorzaken. Daarbij heeft de wetgever ook uitdrukkelijk de bedoeling gehad dat niet tegen elke kleine toename van de depositie rechterlijke procedures konden worden gevolgd.

8. Het enige belang van belanghebbenden bij een beroepsmogelijkheid dat ik zie, is dat zij dan de wettelijke regeling en de PAS als zodanig kunnen aanvechten. Met name relevant is dan de vraag of het maatregelenpakket van de PAS waarmee de depositieruimte is verwezenlijkt die de depositietoename als gevolg van nieuw projecten mogelijk maakt, uitsluitend bestaat uit mitigerende maatregelen waarvan de positieve gevolgen in de passende beoordeling van de PAS mochten worden meegenomen. Het positieve antwoord op die vraag is gelet op de recente jurisprudentie van het Hof van Justitie van de EU (Europese Hof) nog bepaald niet zeker. Deze vraag kunnen belanghebbenden dus in elk geval niet via een beroep tegen een melding aan de Afdeling advisering voorleggen. Ook andere mogelijkheden liggen niet voor het oprapen. Zo kan geen beroep worden ingesteld tegen de vaststelling van de regeling in de Nbw 1998, het Besluit grenswaarden PAS of de Regeling PAS en evenmin tegen de vaststelling van de PAS. Belanghebbenden zouden wellicht een handhavingsverzoek kunnen indienen, met als redenering dat ook tot 1 mol een vergunning moet worden aangevraagd en niet met een melding kan worden volstaan. Daarbij kunnen zij stellen dat elke depositietoename op een overbelast stikstofgevoelig Natura 2000-gebied een significant gevolg voor dat gebied kan veroorzaken en dat het maatregelenpakket van de PAS niet mag worden ingezet om hiervoor toestemming te verlenen omdat die maatregelen niet als mitigerende maatregelen kunnen worden aangemerkt. De melding zou dan 'op drijfzand zijn gebouwd' omdat zij uitgaat van depositieruimte die niet in aanmerking mag worden genomen om depositietoenames toe te staan. Zoals hieronder nog wordt besproken, komt er hoe dan ook nog een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak over de vraag of alle PAS-maatregelen terecht zijn meegenomen in de berekening van de beschikbaar gestelde depositieruimte. Om deze vraag bij de rechter te kunnen aankaarten, is op zichzelf dus geen beroepsmogelijkheid tegen de melding nodig. Dus al met al is mijn conclusie dat het niet hoeft te worden betreurd dat tegen de melding geen beroep kan worden ingesteld.

9. Zowel de Afdeling advisering als de Afdeling bestuursrechtspraak heeft al geoordeeld dat het er om gaat dat er een rechtstreeks verband bestaat tussen projecten en de maatregelen die als mitigerende maatregelen worden meegenomen en dat een dergelijk verband niet per se op het niveau van het individuele project aanwezig hoeft te zijn, maar ook op programmaniveau kan bestaan. Dus in zo-

verre mag worden verwacht dat de depositieruimte die met de PAS-maatregelen is verwezenlijkt, inderdaad mag worden gebruikt om kleine depositietoenames tot 1 mol toe te staan. Wellicht geeft de recente jurisprudentie van het Europese Hof aanleiding tot een ander oordeel. Dat komt wellicht aan de orde wanneer de Afdeling bestuursrechtspraak uitspraak zal doen in de beroepen tegen vergunningen die met gebruikmaking van de depositieruimte van de PAS zijn verleend. Die uitspraken worden binnen afzienbare termijn verwacht. Het is de vraag of de Afdeling bestuursrechtspraak dan ook een oordeel zal (moeten) geven over de vraag of de maatregelen in de PAS al dan niet terecht als mitigerende maatregelen zijn aangemerkt, waarvan de positieve gevolgen mogen worden meegenomen. Er kan eventueel ook sprake zijn van maatregelen die niet zijn genomen met het oogmerk om in het kader van de PAS depositieruimte te verwezenlijken, zoals Europese maatregelen ter beperking van de emissies van automotoren, die voor een belangrijk deel verantwoordelijk zijn voor de geleidelijke afname van de depositie als gevolg van het verkeer. Die maatregelen lijken eerder feitelijke ontwikkelingen die losstaan van de projecten waarop de PAS zich richt, omdat zij hoe dan ook, ongeacht de PAS, doorgang zullen vinden. De positieve gevolgen van autonome ontwikkelingen mogen niet zonder meer worden tegen de negatieve gevolgen van nieuwe projecten.

*H.E. Woldendorp*

## Overig ruimtelijk bestuursrecht

### BR 2017/17

Hoge Raad (Civiele kamer) 2 december 2016, nr. 15/02082 (Mrs. E.J. Numann, G. Snijders, M.V. Polak, T.H. Tanja-van den Broek en C.E. du Perron)  
m.nt. H. Zeilmaker en J.W.M. Hagelaars<sup>1</sup>

(Art. 40b lid 2, art. 40c Onteigeningswet)

RvdW 2016/1236  
NJB 2016/2300  
JWB 2016/434  
ECLI:NL:PHR:2016:497  
ECLI:NL:HR:2016:2741

#### Schadeloosstelling bij onteigening vanwege de aanwezigheid van bodembestanddelen. (Beuningen)

*Als de te onteigenen grond bruikbare bodembestanddelen bevat die deze grond aantrekkelijker maakt dan andere gronden, dient deze eigenschap bij de waardebeoordeling in aanmerking te worden genomen, tenzij de aanwending van de grond winning van de bodembestanddelen uitsluit (vgl. o.m. HR 28 juni 1989, ECLI:NL:HR:1989:AD0839, NJ 1990/285, en HR 14 juni*

<sup>1</sup> Mr. Hanna Zeilmaker en mr. Joske Hagelaars zijn beiden advocaat bij Dirkszager.

2002, ECLI:NL:HR:2002:AE4378, NJ 2003/150 (Noord-Holland/ [...] )). Een en ander geldt ook als het de eigenaar op grond van de wettelijke voorschriften terzake niet is toegestaan om de bodembestanddelen te winnen, maar de onteigenaar of de uitvoerder van het werk wel. In laatstgenoemd geval moet de meerwaarde worden vastgesteld door na te gaan welk voordeel de onteigenaar door de aanwezigheid van de bodembestanddelen heeft. Volgens vaste rechtspraak van de Hoge Raad moet in beginsel ervan worden uitgegaan dat dit voordeel door de onteigenaar en onteigende wordt gedeeld, en dient de vergoeding ter zake van de bodembestanddelen daarom te worden gesteld op de helft van dit voordeel, tenzij bijzondere omstandigheden aanleiding geven een andere verdeelsleutel toe te passen.

Arrest

in de zaak van:

De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Beuningen, zetelend te Beuningen, eiseres tot cassatie, verweerster in het incidenteel cassatieberoep, tegen [verweerder], wonende te [woonplaats], verweerder in cassatie, eiser in het incidenteel cassatieberoep, Partijen zullen hierna ook worden aangeduid als de Gemeente en [verweerder].

## 1 Het geding in feitelijke instantie

Voor het verloop van het geding in feitelijke instantie verwijst de Hoge Raad naar de vonnissen in de zaak 194953/HA ZA 10-42 ON van de rechtbank Gelderland van 12 mei 2010, 2 juli 2014, 3 december 2014 en 8 april 2015.

De vonnissen van de rechtbank zijn aan dit arrest gehecht.

## 2 Het geding in cassatie

Tegen de vonnissen van de rechtbank van 2 juli 2014, 3 december 2014 en 8 april 2015 heeft de Gemeente beroep in cassatie ingesteld. [verweerder] heeft incidenteel cassatieberoep ingesteld. De cassatiedagvaarding en de conclusie van antwoord tevens houdende incidenteel cassatieberoep zijn aan dit arrest gehecht en maken daarvan deel uit.

Partijen hebben over en weer geconcludeerd tot verwerping van het beroep.

De zaak is voor partijen toegelicht door hun advocaten.

De conclusie van de waarnemend Advocaat-Generaal J.C. van Oven strekt in het principaal cassatieberoep tot niet-ontvankelijkverklaring van het beroep tegen de tussenvonnissen van 2 juli en 3 december 2014, en voorts zowel in het principaal als in het incidenteel cassatieberoep tot vernietiging van het eindvonnis en verwijzing.

De advocaat van de Gemeente heeft bij brief van 24 juni 2016 op die conclusie gereageerd.

## 3 Uitgangspunten in cassatie

3.1 In cassatie kan van het volgende worden uitgegaan.

- (i) De rechtbank heeft bij haar vonnis van 12 mei 2010 ten name van de Gemeente bij vervroeging de onteigening uitgesproken van drie percelen grasland gelegen binnen de Gemeente, ter grootte van achtereenvolgens 02.08.60 ha, 04.31.20 ha, en 02.62.50 ha, en staande ten name van [verweerder].
- (ii) Het onteigeningsvonnis is op 21 juni 2010 in de openbare registers ingeschreven.
- (iii) De onteigening vond plaats ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Beuningse Plas, Uitbreiding Waterplas'. De bestemming van de percelen is volgens dat plan deels water en natuurontwikkeling en deels waterplas. De bestemming waterplas is gekozen met het oog op zandwinning, natuurontwikkeling en extensieve recreatie.
- (iv) De deskundigen hebben op 11 augustus 2010 een rapport (hierna: het eerste rapport) uitgebracht. Daarin hebben zij geadviseerd de waarde van het onteigende vast te stellen op een bedrag van € 1.218.105,-- (dat wil zeggen € 13,50 per m<sup>2</sup>) en aan [verweerder] een bedrag van € 29.500,-- toe te kennen voor eenmalige kosten in verband met de aankoop van vervangende grond.
- (v) De deskundigen hebben op 15 november 2012 een nader rapport (hierna: het eerste nader rapport) uitgebracht waarin zij hebben laten weten dat zij in nadere, door de Gemeente verstrekte gegevens met betrekking tot de mogelijkheid van zandwinning ter plaatse, geen aanleiding zagen om de in hun eerdere advies vermelde grondprijs bij te stellen.
- (vi) De deskundigen hebben op 4 februari 2014 een tweede nader rapport (hierna: het tweede nader rapport) uitgebracht. Daarin hebben zij geadviseerd de schadeloosstelling vast te stellen op basis van een complexprijs van (€ 13,50 plus € 5,-- is) € 18,50 per m<sup>2</sup>, hetgeen neerkomt op een vergoeding van € 1.669.255,-- voor het onteigende. De deskundigen hebben voorts in dit rapport geadviseerd het bedrag voor eenmalige kosten bij te stellen naar € 39.000,--.

3.2. De rechtbank heeft overeenkomstig het tweede nader rapport de schadeloosstelling vastgesteld op € 1.708.255,--, bestaande in € 1.669.255,-- als vergoeding van de werkelijke waarde van het onteigende en € 39.000,-- als vergoeding van de overige schade.

## 4 Beoordeling van de ontvankelijkheid

De Gemeente kan niet in haar cassatieberoep worden ontvangen voor zover dat is gericht tegen de tussenvonnissen van 2 juli en 3 december 2014. Bij die vonnissen is niet de onteigening uitgesproken, nadien een voorschot bepaald of in het dictum uitspraak gedaan over de toe te kennen schadeloosstelling, zodat daarvan ingevolge art. 54I lid 1 Ow en 54t lid 1 Ow in verbinding met art. 52 lid 2 Ow geen cassatieberoep openstaat. Deze tussenvonnissen bevatten echter

overwegingen waarbij de rechtbank in haar eindvonnis is gebleven, zodat de Gemeente wel klachten kan aanvoeren tegen die overwegingen.

## 5 Beoordeling van het middel in het principale beroep

5.1.1 Onderdeel a klaagt dat de rechtbank (in rov. 2.6 van haar vonnis van 2 juli 2014) heeft miskend dat zij de schade-loosstelling niet mocht vaststellen met gebruikmaking van het tweede nader rapport van de deskundigen. Het voert in dat verband aan dat de in het eerste nader rapport opgenomen begroting van opbrengsten en kosten van de zandwinning, die is overgenomen in het tweede nader rapport, is opgesteld in overleg met rentmeester [betrokkene 1], terwijl (i) partijen vooraf niet zijn geïnformeerd over de inschakeling van [betrokkene 1], (ii) onduidelijk is wat zijn inbreng is geweest, (iii) partijen op die inbreng niet hebben kunnen reageren, en (iv) onduidelijk is of de na het eerste nader rapport door partijen aangedragen informatie en argumenten aan hem zijn voorgelegd. Het onderdeel klaagt dat aldus sprake is van schending van het beginsel van hoor en wederhoor en van art. 6 EVRM, en betoogt dat de rechtbank de schade-loosstelling niet mocht vaststellen met gebruikmaking van het tweede nader rapport. De Gemeente doet in dit verband een beroep op HR 8 juli 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ5081, NJ 2011/310 ([.../...]).

5.1.2 Het arrest [.../...] heeft betrekking op de toepasselijkheden van het beginsel van hoor en wederhoor bij de totstandkoming van een bindend advies. In de onderhavige zaak gaat het om door de rechter benoemde deskundigen die een derde raadplegen in het kader van hun onderzoek. Dit betreft een wezenlijk ander geval, nu deskundigen, anders dan bindend adviseurs, geen beslissing geven in het geschil van partijen. Die beslissing is immers in dat geval aan de rechter. Daarom geldt in dat geval, wat betreft de door de rechter te geven beslissing, hetgeen hierna wordt overwogen.

5.1.3 Ook in het onteigeningsgeding mag de rechter zijn oordeel ten nadele van een partij niet baseren op bescheiden of andere gegevens waarover die partij zich niet voldoende heeft kunnen uitlaten. Dit volgt uit de art. 19 Rv en 6 EVRM, die ook in het onteigeningsgeding van toepassing zijn. Dit brengt mee dat de desbetreffende partij de gelegenheid moet hebben gehad om effectief commentaar te leveren op een deskundigenbericht dat aan de rechterlijke beslissing ten grondslag wordt gelegd (vgl. EHRM 18 maart 1997, ECLI:NL:XX:1997:AD4449, NJ 1998/278, Mantovanelli/Frankrijk).

5.1.4 Om effectief commentaar te kunnen leveren op een deskundigenbericht, behoeven partijen niet steeds de beschikking te hebben over alle (onderliggende) bescheiden en andere gegevens waarop het deskundigenbericht mede is gebaseerd. Een partij die een deskundigenbericht, bij gebreke van de onderliggende gegevens of bescheiden, onvoldoende inzichtelijk of controleerbaar acht, kan daarvan desgewenst blijk geven in haar commentaar, waarna de rechter beoordeelt of het deskundigenbericht zonder schen-

ding van het beginsel van hoor en wederhoor aan de beslissing ten grondslag kan worden gelegd. (HR 13 maart 2015, ECLI:NL:HR:2015:599, rov. 3.4)

5.1.5 Het onderdeel vermeldt niet dat de Gemeente heeft aangevoerd dat en op welke punten het tweede nader rapport onvoldoende inzichtelijk en controleerbaar voor haar is. Daarbij verdient nog opmerking dat de rechtbank, bij haar door het onderdeel bestreden oordeel in rov. 2.6 van het vonnis van 2 juli 2014, heeft vastgesteld dat de deskundigen een eigen raming van de opbrengsten hebben gemaakt, en deze dus niet hebben ontleend aan de in het onderdeel genoemde [betrokkene 1], met wie deskundigen, naar de rechtbank vaststelt, naar eigen zeggen terzake slechts overleg hebben gehad.

5.1.6 Op grond van het vorenstaande faalt de klacht.

5.2.1 Onderdeel e klaagt dat de rechtbank (in rov. 2.12 in verbinding met rov. 2.4 van haar vonnis van 2 juli 2014) heeft miskend dat de door deskundigen aanvankelijk gehanteerde prijs van € 13,50 per m<sup>2</sup> niet de prijs is voor agrarische grond in het gebied van het onteigende, maar dat in deze prijs reeds een vergoeding is begrepen voor de mogelijkheid tot zandwinning en daarmee een vergoeding voor te realiseren overwinst. Hieruit volgt volgens het onderdeel dat de aan de door deskundigen geadviseerde en door de rechtbank overgenomen complexprijs van € 18,50 per m<sup>2</sup> ten grondslag liggende berekening van deskundigen niet klopt. Het onderdeel voert aan dat [verweerder] met die prijs in ieder geval een veel groter percentage van de overwinst krijgt dan de rechtbank in navolging van de deskundigen in de rede vond liggen.

5.2.2 Voor zover de klacht inhoudt dat de rechtbank heeft miskend dat de door deskundigen aanvankelijk gehanteerde prijs van € 13,50 per m<sup>2</sup> niet de prijs is voor agrarische grond in het gebied van het onteigende, berust deze op een onjuiste lezing van het oordeel van de rechtbank. De deskundigen hebben deze aanvankelijk door hen gehanteerde prijs gebaseerd op referentietransacties in de periode 2001 tot en met 2009, toen de bestemming waterplas (en dus de mogelijkheid van zandwinning) al bekend was dan wel al gold. In de vonnissen van de rechtbank valt niet te lezen dat zij dit uitgangspunt van deskundigen heeft miskend of een ander uitgangspunt heeft gehanteerd.

5.2.3 Deskundigen zijn aanvankelijk van oordeel geweest, onder meer in hun eerste rapport, dat in deze referentietransacties onder meer "geacht moeten worden te zijn verdisconteerd de kansen en risico's van de zandwinning". In hun eerste nader rapport hebben zij, op basis van nieuwe gegevens omtrent de ter plaatse aanwezige grondvolumes zand, klei en grind, en op grond van een volgens hen globale benadering, de overwinst in verband met de zandwinning berekend op € 20 miljoen, uitgaande van een aankoopprijs van € 13,50 per m<sup>2</sup> voor het gehele gebied van 95 ha. In hun tweede nader rapport hebben deskundigen geadviseerd deze overwinst tussen onteigende en onteigenaar te verdelen volgens de verhouding 20 à 25% en 75 à 80%. Dit zou volgens hen tot een prijsverhoging voor het hele gebied leiden van € 4 à 5 miljoen, hetgeen resulteert in "een opplussing van € 5,-- op de eerder genoemde prijs van

€ 13,50". Deskundigen zijn blijkens de door hen daarop gegeven toelichting tot deze verdeling gekomen op grond van het uitgangspunt dat sprake is van een begroting op de peildatum van een overwinst die naar verwachting op de lange termijn zal kunnen worden behaald, waarbij de exploitant gedurende een reeks van jaren risico's loopt met betrekking tot tegenvallers in de winning en in de markt, terwijl de grondeigenaar zijn aandeel per peildatum contant krijgt uitbetaald. Volgens deskundigen zouden partijen aldus bij een veronderstelde koop in het vrije economisch verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper elkaar vinden op een verdeling van de geschatte overwinst als hiervoor bedoeld.

5.2.4 De rechtbank heeft blijkens rov. 2.4 en 2.12 van haar vonnis van 2 juli 2014 de hiervoor in 5.2.3 vermelde benadering van de deskundigen tot de hare gemaakt. Anders dan het onderdeel aanvoert, miskent die benadering niet dat de door deskundigen aanvankelijk gehanteerde prijs van € 13,50 per m<sup>2</sup> berust op referentietransacties in de periode 2001 tot en met 2009, waarin volgens deskundigen onder meer geacht moeten worden te zijn verdisconteerd de kansen en risico's van de zandwinning. De bij die benadering berekende en verdeelde overwinst betreft immers, naar de kennelijke opvatting van deskundigen en de rechtbank, de hogere waarde van het onteigende als gevolg van de eerst na het uitbrengen van het eerste rapport van deskundigen in 2010, en dus ook eerst na het plaatsvinden van de referentietransacties, gebleken aanwezigheid ter plaatse van grotere grondvolumes zand, klei en grind dan ten tijde van de referentietransacties aanwezig werden verondersteld. Deskundigen hebben in hun tweede nader rapport ook tot uitdrukking gebracht dat hierin het verschil is gelegen tussen de aanvankelijke en de uiteindelijk door hen geadviseerde prijs per m<sup>2</sup>. Er is geen grond om te veronderstellen dat zij, en in hun voetspoor de rechtbank, hebben miskend dat in (de referentietransacties die hebben geleid tot) de aanvankelijk gehanteerde prijs van € 13,50 per m<sup>2</sup> de mogelijkheid van zandwinning, zoals deze aanvankelijk, in de periode 2001-2009, bekend was, reeds was verdisconteerd.

5.3 De overige klachten van het middel kunnen niet tot cassatie leiden. Dit behoeft, gezien art. 81 lid 1 RO, geen nadere motivering nu die klachten niet nopen tot beantwoording van rechtsvragen in het belang van de rechtseenheid of de rechtsontwikkeling.

## 6 Beoordeling van de middelen in het incidentele beroep

6.1.1 Het tweede middel klaagt onder meer dat de rechtbank bij haar hiervoor in 5.2.4 genoemde oordeel geen bijzondere omstandigheden heeft vastgesteld die aanleiding geven tot afwijking van de "standaardverdelingsregeling en -sleutel van 50/50" met betrekking tot de opbrengst van in het onteigende aanwezige delfstoffen, welke regeling en sleutel volgens het onderdeel gelet op HR 13 augustus 2004, ECLI:NL:HR:2004:AQ6968, NJ 2005/151 (Limburg/ [...]) ook

van toepassing is in een geval als het onderhavige, waarin het gaat om opbrengsten op lange termijn en ondernemersrisico's bestaan.

6.1.2 Bij het bepalen van de waarde van de onteigende zaak moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelend verkoper en de onteigenaar als redelijk handelend koper (art. 40b lid 2 Ow). Gelet moet dus worden op de prijs die de onteigenaar als redelijk handelend koper, zonder dreiging met het dwangmiddel van een onteigening, bereid zou zijn te besteden en die de verkoper, zonder misbruik te maken van de dwangpositie van de wederpartij, die juist de voor realisering van het voorgenomen werk nodige percelen in eigendom moet verwerven, redelijkerwijs zou willen bedingen (zie onder meer het hiervoor in 6.1.1 genoemde arrest Limburg/ [...], rov. 3.2).

6.1.3 Als de te onteigenen grond bruikbare bodembestanddelen bevat die deze grond aantrekkelijker maakt dan andere gronden, dient deze eigenschap bij de waardebepaling in aanmerking te worden genomen, tenzij de aanwending van de grond winning van de bodembestanddelen uitsluit (vgl. o.m. HR 28 juni 1989, ECLI:NL:HR:1989:AD0839, NJ 1990/285, en HR 14 juni 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE4378, NJ 2003/150 (Noord-Holland/ [...])). Een en ander geldt ook als het de eigenaar op grond van de wettelijke voorschriften terzake niet is toegestaan om de bodembestanddelen te winnen, maar de onteigenaar of de uitvoerder van het werk wel. In laatstgenoemd geval moet de meerwaarde worden vastgesteld door na te gaan welk voordeel de onteigenaar door de aanwezigheid van de bodembestanddelen heeft. Volgens vaste rechtspraak van de Hoge Raad moet in beginsel ervan worden uitgegaan dat dit voordeel door de onteigenaar en onteigende wordt gedeeld, en dient de vergoeding ter zake van de bodembestanddelen daarom te worden gesteld op de helft van dit voordeel, tenzij bijzondere omstandigheden aanleiding geven een andere verdeelsleutel toe te passen. (Vgl. HR 6 februari 1963, NJ 1963/135, HR 25 januari 1989, ECLI:NL:HR:1989:AD0600, NJ 1990/234, en de arresten Noord-Holland/ [...], rov. 3.6, en Limburg/ [...], rov. 3.2)

6.1.4 De aan het slot van 6.1.3 genoemde rechtspraak ziet op het geval dat de meerwaarde als gevolg van de aanwezigheid van de bruikbare bodembestanddelen afzonderlijk wordt vastgesteld, nadat eerst de waarde van het onteigende is vastgesteld zonder dat met de aanwezigheid van die bestanddelen rekening is gehouden. De keuze voor die werkwijze ligt voor de hand in het hiervoor in 6.1.3 genoemde geval dat het de eigenaar van de grond ingevolge wettelijke voorschriften niet is toegestaan om de bodembestanddelen te winnen en er dus geen waardering kan plaatsvinden op basis van prijzen die zijn betaald voor vergelijkbare grond.

6.1.5 In het arrest Limburg/ [...] (rov. 3.5) is uitdrukkelijk in het midden gelaten of de aan het slot van 6.1.3 genoemde rechtspraak ook van toepassing is in het geval dat de eigenaar wel de mogelijkheid heeft om de bodembestanddelen te winnen, welk geval zich in de onderhavige zaak voordoet.

Dit kon in dat arrest in het midden blijven omdat het oordeel van de rechtbank in die zaak dat een verdeling bij helfte van het voordeel van de aanwezigheid van de bodembestanddelen op haar plaats was, gelet op de door de rechtbank in aanmerking genomen omstandigheden van dat geval, geen blijk gaf van een onjuiste rechtsopvatting. In het geval dat de eigenaar de mogelijkheid heeft om de bodembestanddelen te winnen, zal echter ook kunnen worden gekozen voor een waardering op basis van een vergelijking met de prijzen die worden betaald voor vergelijkbare grond met winbare bodembestanddelen, zoals mede aan de orde was in het arrest Limburg/ [...] (rov. 3.11). Naar volgt uit dat arrest is de onteigeningsrechter in beginsel vrij in zijn keuze van de waarderingmethode en kan hij eventueel ook een combinatie van methodes hanteren (zie ook HR 4 oktober 2013, ECLI:NL:HR:2013:843, NJ 2014/221, rov. 3.3.3). Voor zover de vergelijkingmethode wordt gehanteerd, is een verdeling bij helfte van het voordeel uiteraard niet aan de orde.

6.1.6 Zoals hiervoor in 5.2.3 en 5.2.4 is weergegeven, heeft de rechtbank in dit geval de meerwaarde als gevolg van de aanwezigheid van de bruikbare bodembestanddelen vastgesteld deels door vergelijking met betaalde prijzen en deels door gebruik te maken van de exploitatiebegroting die deskundigen hebben opgesteld met betrekking tot de winning van de aanwezige bodembestanddelen (zand, klei en grind). Gelet op de hiervoor in 6.1.5 genoemde rechtspraak stond dit de rechtbank vrij.

6.1.7 Zoals eveneens hiervoor in 5.2.3 en 5.2.4 is weergegeven, heeft de rechtbank bij haar oordeel met betrekking tot de verdeling van de overwinst die is berekend bij de hiervoor in 6.1.6 genoemde exploitatiebegroting, betrokken de voorziene duur van de winning (vijftien jaar), de onzekerheden en dus de risico's met betrekking tot de omvang van de winbare bodembestanddelen en de ontwikkeling van de waarde daarvan gedurende de periode van vijftien jaar, en het voordeel dat de onteigende heeft doordat hij reeds nu zijn aandeel in de overwinst krijgt (waaraan gekoppeld is een nadeel voor de onteigenaar doordat hij reeds nu dat aandeel dient te voldoen, terwijl de overwinst eerst later wordt gerealiseerd).

6.1.8 De rechtbank heeft in het onderhavige verband gewicht mogen toekennen aan ieder van de hiervoor in 6.1.7 genoemde factoren en omstandigheden als voor een redelijk handelend verkoper en redelijk handelend koper van zodanig belang dat deze tot een andere verdeling van het voordeel kunnen leiden dan bij helfte. Wat betreft de duur en de risico's van de winning valt het oordeel van de rechtbank aldus te verstaan dat zij de in verband hiermee bestaande onzekerheid in de gegeven omstandigheden zodanig groot heeft geoordeeld dat een redelijk handelend koper mede daarom niet bereid zou zijn een hogere prijs voor de grond te betalen in het hiervoor in 6.1.2 bedoelde, veronderstelde geval en een redelijk handelend verkoper mede in verband daarmee in dat geval met een lagere prijs zou instemmen. Bij een en ander verdient nog opmerking dat het hiervoor in 6.1.7 genoemde voor- en nadeel de door de rechtbank gehanteerde verdeling van 20 à 25% en 75 à 80% relativeert.

6.1.9 Door te oordelen als hiervoor in 6.1.6 en 6.1.7 vermeld, heeft de rechtbank dan ook geen blijk gegeven van een onjuiste rechtsopvatting. Haar oordeel behoeft geen verdere motivering.

6.1.10 De klacht is dus ongegrond.

6.2 De overige klachten van de middelen kunnen niet tot cassatie leiden. Dit behoeft, gezien art. 81 lid 1 RO, geen nadere motivering nu die klachten niet nopen tot beantwoording van rechtsvragen in het belang van de rechtseenheid of de rechtsontwikkeling.

## 7 Beslissing

De Hoge Raad:

*in het principale beroep:*

verklaart de Gemeente niet-ontvankelijk in haar beroep tegen de vonnissen van 2 juli 2014 en 3 december 2014;

verwerpt het beroep voor het overige;

veroordeelt de Gemeente in de kosten van het geding in cassatie, tot op deze uitspraak aan de zijde van [verweerder] begroot op € 393,34 aan verschotten en € 2.200,-- voor salaris;

*in het incidentele beroep:*

verwerpt het beroep;

veroordeelt [verweerder] in de kosten van het geding in cassatie, tot op deze uitspraak aan de zijde van de Gemeente begroot op € 68,07 aan verschotten en € 2.200,-- voor salaris.

## Noot

1. Het arrest over de Beuningse Waterplas is een belangrijke aanvulling op de recente arresten van de Hoge Raad over de schadeloosstelling bij onteigening vanwege de aanwezigheid van bodembestanddelen. De meest recente arresten over dit onderwerp zijn het arrest Limburg/Seegers<sup>2</sup> en het arrest Staat/Peeters HR 4 oktober 2013<sup>3</sup>. In het Beuningse arrest geeft de Hoge Raad meer duidelijkheid over de benadering van de schadeloosstelling bij winbare bodembestanddelen. Niettemin blijft er wat ons betreft behoefte aan verdere aanscherping van de leerstukken van de winbare en onwinbare bodembestanddelen.

### Casus Beuningse Waterplas

2. De casus is als volgt. De gemeente Beuningen ont-eigent ca 9 hectare (Titel IV) agrarische grond ten behoeve van de aanleg van een zandwinplas, natuurontwikkeling en extensieve recreatie. In de schadeloosstellingsdiscussie staat centraal wat de opbrengsten van de zandwinning ter plaatse zijn en hoe die tussen partijen verdeeld moeten worden. Deskundigen adviseren in eerste instantie een schadeloosstelling van € 13,50/m<sup>2</sup>. Die prijs is gebaseerd op de comparatieve methode en (dus) vastgesteld aan de hand van referentietransacties in het gebied. De referentietransacties

2 HR 13 augustus 2004, ECLI:NL:HR:2004:AQ6968, NJ 2005/151, m.nt. P.C.E. van Wijmen (Limburg/Seegers).

3 HR 4 oktober 2013, ECLI:NL:HR:2013:843, NJ 2014/221, m.nt. P.C.E. van Wijmen (Staat/Peeters).

vonden plaats in een periode waarin al bekend was dat ter plaatse zandwinning zou gaan plaatsvinden. In de referentietransacties (en de prijs van € 13,50) was de mogelijkheid van zandwinning dus verdisconteerd. Deskundigen hebben in een nader rapport, na overleg met een in de materie ingevoerde makelaar, daarnaast een globale berekening van de kosten en opbrengsten van de zandwinning gemaakt. Zij concludeerden dat – rekening houdend met een verwervingsprijs van € 13,50/m<sup>2</sup> – het project een overwinst zou hebben van € 20 miljoen. Deskundigen adviseerden in een nader rapport deze overwinst te verdelen tussen onteigende en onteigenaar in de verhouding 20 a 25%/75 a 80%. Gelet op het feit dat de totale omvang van het ontgrondingscomplex ca 95 ha was, adviseerden deskundigen om € 5,- per m<sup>2</sup> extra aan de onteigende toe te kennen.

3. Deskundigen beargumenteerden de toepassing van deze percentages – in plaats van een verdeling bij helfte – als volgt:

“In de onderhavige zaak gaat het echter om de waardering van gronden die bestemd zijn voor een langlopende zandwinning. Daarbij is sprake van een begroting van opbrengsten op de lange termijn, waarbij de exploitant aanzienlijke risico's loopt met betrekking tot de voortgang van de winning, de kwaliteit van de specie en de vraag naar de verschillende soorten specie terwijl de grondeigenaar direct in het begin als het ware wordt uitgekocht. Een benadering waarbij een berekend voordeel bij helften wordt gedeeld, ligt hier niet in de rede.”

De rechtbank volgde de deskundigen en legde de onteigende een bedrag van € 18,50 per m<sup>2</sup> toe.

4. Zowel de gemeente als de eigenaar (incidenteel) gingen in cassatie. Voordat wij het arrest van de Hoge Raad bespreken geven wij de belangrijkste overwegingen van de arresten Limburg / Seegers en Staat / Peeters weer.

#### **Arrest Limburg/Seegers**

5. Het arrest Limburg/Seegers betrof een oppervlaktedelfstoffenontei­gening op grond van Titel IIc van de Onteigeningswet. De Hoge Raad oordeelde over de klacht dat aan de onteigende percelen geen meerwaarde vanwege aanwezige winbare bodemstoffen toekomt omdat de eigenaar van die percelen, de onteigening weggedacht, die bodemstoffen gelet op de geringe oppervlakte van de percelen en de verspreide ligging daarvan in het ontgrondingsgebied, niet zelf zou kunnen exploiteren. De Hoge Raad stelde voorop (r.o. 3.2) dat bij het bepalen van de eventuele meerwaarde boven de agrarische waarde van percelen in verband met de daarin aanwezige winbare bodemstoffen (zand en grind) wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelend verkoper en de onteigenaar als redelijk handelend koper (art. 40b, lid 2, Onteigeningswet).

“Gelet moet dus worden op de prijs die de onteigenaar als redelijk handelend koper, zonder dreiging met het

dwangmiddel van een onteigening, bereid zou zijn te besteden en die de verkoper, zonder misbruik te maken van de dwangpositie van de wederpartij, die juist de voor realisering van het voorgenomen werk nodige percelen in eigendom moet verwerven, redelijkerwijs zou willen bedingen. Bij de bepaling van de prijs die hij zal willen besteden voor de verwerving van een perceel als de onderhavige percelen zal de koper mede rekening houden met het geldelijke belang dat hij heeft bij de aanwezigheid van de bodemstoffen die winbaar zullen worden als gevolg van zijn verwerving van dat perceel.

De verkoper zal in het algemeen niet onredelijk handelen door in verband met dat, door een bijzondere eigenschap van zijn perceel veroorzaakte, belang een hogere prijs te bedingen, ook al bestaat voor hem niet, evenmin als voor een willekeurige andere eigenaar van alleen maar *dat perceel, de mogelijkheid om die bijzondere eigenschap zelf te benutten. (...)*”

6. De Hoge Raad gaf in dit arrest verder zijn oordeel over de gevolgen voor de meerwaarde van het feit dat niet alle onteigende percelen (2.50.75 van de 4.10.75 ha) daadwerkelijk in de winning werden betrokken, omdat op de rest een deel van een verplichte geluidswal zal worden betrokken. De Hoge Raad stelde vast dat de rechtbank is uitgegaan van de winst op de exploitatie van de bodemstoffen in het gehele complex (212.39.62 ha) dat benodigd is voor de beoogde ontgroning, en heeft op basis daarvan, in overeenstemming met de bepaling van artikel 40d, aanhef en letter b, van de Onteigeningswet, een toeslag op de agrarische waarde berekend die gelijk is voor alle tot het complex behorende gronden, met inbegrip van de gronden die dienstbaar zullen zijn aan de ontgroning zonder dat zij zelf zullen worden ontgrond. Het aldus beredeneerde oordeel van de rechtbank was volgens de Hoge Raad niet onjuist, onvoldoende gemotiveerd en/of onbegrijpelijk.

#### **Arrest Staat/Peeters**

7. Het arrest Staat / Peeters betrof een onteigeningsprocedure ten behoeve van de aanleg van de Hoogwatergeul Well-Aijen op de rechteroever van de Maas. Omdat het werk naast de aanleg van een hoogwatergeul bestond uit de winning van vrijkomende delfstoffen (zand en grind), vond de onteigening plaats op basis van zowel titel IIa (ontei­gening ten behoeve van – onder andere – verbetering of veruiming van rivieren) als titel IIc (ontei­gening in het belang van de winning van oppervlaktedelfstoffen) van de Onteigeningswet. In dit arrest stelt de Hoge Raad voorop dat de elimineringsregel van art. 40c Ow niet eraan in de weg staat dat bij de vaststelling van de waarde van het onteigende meerwaarde wordt toegekend aan de aanwezigheid van in het onteigende aanwezige bodembestanddelen. Vervolgens oordeelt de Hoge Raad dat de onteigeningsrechter vrij is om de methode van waardering te kiezen die naar zijn oordeel voor de waarde­vaststelling het meest geschikt is. Het stond de rechtbank dus vrij om de waarde van de bodembestanddelen te bepalen met behulp van een combinatie van de vergelijkingsmethode – dat wil zeggen: een berekening door

vergelijking met andere (vergelijkbare) grondverwervings-transacties – en de residuele methode – dat wil zeggen: een berekening op basis van de winningsexploitatie van het onderhavige project. De Hoge Raad vond verder dat de onteigeningsrechter bij toepassing van de residuele methode aansluiting mocht zoeken bij de exploitatiebegroting die de onteigenaar voor de winning van de bodembestanddelen heeft opgesteld, en dat als die ontbreekt niets eraan in de weg staat dat gebruik wordt gemaakt van exploitatiegegevens van met het werk vergelijkbare projecten.

#### **Arrest Hoge Raad over Beuningse Waterplas**

8. Op de redenering van de rechtbank over de verdeling van de overwinst valt – zo vond ook de AG – het een en ander af te dingen en partijen probeerden dat dan ook in cassatie. In de eerste plaats de gemeente. Die betoogde dat de onteigende in de gekozen benadering veel meer kreeg dan 20 tot 25% van de opbrengsten van de zandwinning. In de vergelijkingprijs van € 13,50 was immers ook al rekening gehouden met de opbrengsten van de zandwinning. Een deel van de met het project te behalen winst zat dus al in dat bedrag verdisconteerd. Welk deel dat precies was is niet duidelijk, deskundigen hebben de agrarische waarde (zonder vergoeding voor delfstoffen) niet afzonderlijk bepaald.

9. Volgens de Hoge Raad miskent de benadering van de rechtbank niet dat de door deskundigen aanvankelijk gehanteerde prijs van € 13,50 per m<sup>2</sup> berust op referentietransacties in de periode 2001 tot en met 2009, waarin de kansen en risico's van de zandwinning ook al waren verdisconteerd. De bij die benadering berekende en verdeelde overwinst betreft immers, naar de kennelijke opvatting van deskundigen en de rechtbank, de hogere waarde van het onteigende als gevolg van de later gebleken aanwezigheid ter plaatse van grotere grondvolumes zand, klei en grind dan ten tijde van de referentietransacties aanwezig werden verondersteld.

#### **Inconsequente vermenging van methoden: een troebele waterplas**

10. Met de AG (en de gemeente) zijn wij van oordeel dat deskundigen inderdaad niet consequent waren. De benadering leidt bovendien tot een vermenging van allerlei methodes, waarin dezelfde waarderingscomponenten terugkomen. Als deskundigen werkelijk van oordeel waren dat de onteigende geen groter deel dan 20 tot 25% van de winst uit de zandwinning toekwam, lag het niet voor de hand om de overwinst vast te stellen (mede) aan de hand van verwervingskosten van € 13,50/m<sup>2</sup>. Wij schreven al eerder<sup>4</sup> dat in een geval als dit, waarin sprake is van winbare bodembestanddelen en (nagenoeg) geen gebruiksmogelijkheden resteren na uitvoering van het project, de grondprijs beter kan worden vastgesteld (c.q. berekend) door de prijs de uitkomst te laten zijn van de berekening en niet (ook) een deel van de input.

4 H. Zeilmaker en J.W.M. Hagelaars, 'De bodem van bijzondere (on)geschiktheid bij onteigening: de combinatie van eigenschap en voordeel', *O&A* 2016, 54.

11. In deze casus zou dat er dan als volgt uit zien:

- Opbrengsten: € 45 miljoen;
- Kosten van winning etc.: € 12 miljoen
- (Te verdelen) winst: € 33 miljoen = € 34,75/m<sup>2</sup>

12. Wij zien niet in waarom het logisch zou zijn om van de winst nog kosten voor grondverwerving (anders dan advies-, makelaarskosten ect.) af te trekken. Ook het aftrekken van de agrarische waarde als bodem (en het dus vergoeden van de agrarische waarde plus een opslag) vinden wij niet voor de hand liggen. Er is immers geen sprake van een waardering op basis van de agrarische (gebruiks)waarde, maar op basis van een *complex*waarde van het ontgrondingscomplex. De gebruikswaarde komt slechts in beeld indien de complexwaarde op basis van de nieuwe bestemming lager uitvalt. Een ontgrondingscomplex (met winbare bodembestanddelen) kan wat ons betreft hetzelfde worden benaderd als een complex voor woningbouw of bedrijventerrein. Die complexbenadering rechtvaardigt in het arrest Limburg/Seegers immers ook dat de eigenaren van de gronden die niet in de ontgroning zijn betrokken, *dezelfde* prijs krijgen als de eigenaren van de gronden die wel worden ontgrond. Een andere benadering dan de complexwaarde zou afbreuk doen aan de aanspraak van de onteigende op de vergoeding van de meerwaarde vanwege de combinatie van de intrinsieke eigenschap van de grond (bodembestanddelen) en het voordeel als gevolg van het werk waarvoor wordt onteigend (grondstoffenwinning althans het vrijkomen van de bodembestanddelen). De schadeloosstelling wordt bij een residuele benadering dan gebaseerd op de uitkomst onder de streep van de residuele benadering. Uiteraard moet, net als bij andere projecten, kritisch worden bezien of onteigende gronden wel deel uitmaken van een en het zelfde complex, volgens de daarvoor in de rechtspraak ontwikkelde criteria van geografische, functionele en financiële samenhang.

#### **Verdelingspercentages**

13. Een (geheel) andere vraag is hoe de met de ontzanding te behalen winst moet worden verdeeld. Een verdeling bij helfte leidt in ons voorbeeld tot een grondprijs van ongeveer € 17,40, het toeleggen aan de eigenaar van 20 tot 25% van de winst leidt tot een grondprijs van € 8,70/m<sup>2</sup>.

14. Deskundigen vonden een verdeling bij helfte – van het door hen berekende surplus – niet redelijk vanwege de risico's voor de ontzander en het feit dat de onteigende het bedrag vooraf ineens ontvangt, terwijl de onteigenaar vooraf moet betalen en achteraf maar moet zien welke opbrengst hij daadwerkelijk kan realiseren. Dit zijn wat ons betreft typisch argumenten die thuis horen bij de kostencomponent in een residuele berekening. Daar komen deze posten vooral terug in opslagen voor winst en risico. Bij een risicovol project kan met een relatief hoge opslag worden gerekend, zodat het risico aldus in de prijs is verdisconteerd. Ook hier zien wij geen rechtens relevante verschillen met de complexbenadering bij woningbouw- of bedrijventerreinen.

15. De door de deskundigen gehanteerde benadering is wat ons betreft gelet op het voorgaande ambigue. De met de comparatieve methode gevonden vergelijkingprijs

wordt als kostenpost in een residuele berekening opgevoerd. Daarmee wordt aan zowel de vergelijkingsmethode als de residuele methode geen recht gedaan. Een combinatie van beiden is volgens vaste rechtspraak geaccepteerd, maar dat zou dan een combinatie/vergelijking van de uitkomsten moeten zijn en geen dogmatisch lastig te plaatsen vervlechting met het risico van het dubbel tellen van voordelen en risico's.

16. Terug naar het arrest. De Hoge Raad maakt niet veel woorden vuil aan de klacht van de gemeente dat de benadering van deskundigen niet logisch is. Volgens de Hoge Raad was in de vergelijkingsprijs van € 13,50 wel de zandwinning verdisconteerd, maar niet de 'overwinst' van € 20 miljoen. Kennelijk gaat de Hoge Raad ervan uit dat – bij gebreke van vergelijkingstransacties – alleen de extra vergoeding voor overwinst residueel is benaderd. Het cassatieberoep van de gemeente wordt verworpen.

17. Deze redenering lijkt sluitend maar is dat volgens ons niet. Feit blijft dat – gegeven de hiervoor door de deskundigen genoemde bedragen – de onteigende met een (totale) vergoeding van € 18,50/m<sup>2</sup> een hogere vergoeding ontvangt dan 20 tot 25% van de winst in het project.

18. Minstens even interessant is het incidenteel cassatieberoep van de onteigende. Die betoogt dat hij – op basis van vaste jurisprudentie – recht heeft op de helft van het voordeel, en niet op 20 tot 25% daarvan.

#### ***Verdeling bij helfte alleen bij onwinbare bodembestanddelen***

19. De Hoge Raad overweegt dat de arresten, waarbij werd geoordeeld dat in beginsel de helft van het voordeel dat voor de onteigenaar ontstaat door de aanwezigheid van bodembestanddelen aan de onteigende toekomt, betrekking hebben op onwinbare bodembestanddelen, dat wil zeggen bodembestanddelen die de onteigening weggedacht, niet gewonnen zouden hebben kunnen worden. In die gevallen ligt het volgens de Hoge Raad in de rede dat de meerwaarde als gevolg van de aanwezigheid van de bruikbare bodembestanddelen afzonderlijk wordt vastgesteld, nadat eerst de waarde van het onteigende is vastgesteld zonder dat met de aanwezigheid van die bestanddelen rekening is gehouden.

20. In het arrest Limburg/Seegers is volgens de Hoge Raad uitdrukkelijk in het midden gelaten of de verdeling bij helfte ook in beginsel is aangewezen bij winbare bodembestanddelen. In dat arrest was die verdeling volgens de feitenrechter aangewezen en getuigde dat niet van een onjuiste rechtsopvatting. Bij winbare bodembestanddelen hoeft volgens de Hoge Raad niet telkens een rekenexercitie te worden ondernomen. Immers, indien op basis van vergelijkingsprijzen de waarde wordt vastgesteld, hoeft er geen voordeel meer (bij helfte) verdeeld te worden. Andere methodes – of een combinatie van methoden – zijn volgens de Hoge Raad ook acceptabel.

21. De door de deskundigen en de rechtbank in deze zaak gehanteerde argumenten voor een andere verdeling van de overwinst dan bij helfte vindt de Hoge Raad voldoende. Ook hier voelen wij meer voor de opvatting van de advocaat-generaal. De genoemde argumenten onderschei-

den deze casus op geen enkele manier van andere onteigeningen ten behoeve van ontgrondingslocaties met winbare bodembestanddelen. Het mag zo zijn dat het beoordelen van een redelijke verdeling bij uitsteking in het domein van de feitenrechter ligt, maar dat leidt nu wel tot zeer uiteenlopende uitkomsten in (zeer) vergelijkbare gevallen.

22. De opmerking van de Hoge Raad (r.o. 6.1.5), dat bij een waardering op basis van vergelijkingsprijzen een verdeling bij helfte uiteraard niet aan de orde is, is naar ons idee slechts gedeeltelijk juist. De vergelijkingsprijzen komen immers tot stand doordat marktpartijen – met een onteigeningsalternatief in het achterhoofd – overeenstemming bereiken over (onder andere) de opbrengst uit bodembestanddelen. Als partijen zijn uitgegaan van een verdeling van de meeropbrengst – bij voorbeeld bij helfte – zit deze al in de vergelijkingsprijs verdisconteerd.

#### ***Scherp onderscheid onwinbare en winbare bodembestanddelen***

23. Al met al scherpt dit arrest van de Hoge Raad de lijn voor het vergoeden van bodembestanddelen bij onteigening wel weer wat scherper. Met Limburg/Seegers, en de daar geaccepteerde verdeling bij helfte, leek het verschil tussen onwinbare en winbare bodembestanddelen geheel vervaagd te zijn. Met dit arrest wordt het verschil scherp gesteld:

Bij *onwinbare* bodembestanddelen is verdeling bij helfte uitgangspunt, en wordt de vergoeding voor bodembestanddelen berekend als opslag op de gebruikswaarde.

Bij *winbare* bodembestanddelen hoeft niet met een opslag gerekend te worden en ook niet – in beginsel – bij helfte te worden gedeeld.

*H. Zeilmaker en J.W.M. Hagelaars*