

ANNOTATIE

mr. R. Veenhof

Annotatie bij Raad van State, 27-05-2015, ECLI:NL:RVS:2015:1671 (OGR-2015-0118)

1. Deze uitspraak illustreert het belang van de eigen gronden van aanvrager bij indirecte schade. Indirecte schade betreft de situatie waarin de gesteld schadeveroorzakende planologische maatregel betrekking heeft op andere gronden dan die van aanvrager. Aangezien de rol van de eigen gronden bij indirecte schade nogal eens onderbelicht blijft ga ik hier, naar aanleiding van deze uitspraak, nader op in.
2. De aanvrager van de tegemoetkoming in planschade stelde schade te hebben geleden ten gevolge van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dat een brandweerkazerne ten westen van zijn woning mogelijk maakt. In een nader advies heeft de SAOZ toegelicht dat op de peildatum het bestemmingsplan, waarin de woning van aanvrager tot burgerwoning is bestemd, nog niet in werking was getreden, zodat bij de planvergelijking en de taxatie uitgegaan moet worden van de bestemming als agrarische bedrijfswooning. De Rechtbank Oost-Brabant heeft geoordeeld dat de nieuwe bestemming van de woning als burgerwoning in dit specifieke geval niet zonder betekenis was voor de waardebepaling. Een redelijk denkend en handelend koper zou de juridische haalbaarheid van de woonbestemming op de peildatum hebben betrokken bij het bepalen van het bedrag dat hij bereid is te betalen, aldus de rechtbank. Daarbij heeft de rechtbank van belang geacht dat agrarische bedrijfsvoering ter plaatse op grond van provinciaal beleid niet meer mogelijk was. Aangezien de uitspraak van de rechtbank ten tijde van het schrijven van deze annotatie niet voorhanden was en de uitspraak van de Afdeling hieromtrent verder niets vermeldt, is mij niet duidelijk waarom provinciaal beleid agrarische bedrijfsvoering ter plaatse in de weg stond.
3. Het hoger beroep van het college is gericht tegen dit oordeel van de rechtbank. De Afdeling overweegt dat bij het taxeren van de waarde van de onroerende zaak de planologische situatie op het eigen perceel ten tijde van inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime het

uitgangspunt is. De Afdeling stelt voorop dat de woning op de peildatum was bestemd als agrarische bedrijfswoning. De omstandigheden, die erop wijzen dat de woning een woonbestemming zou krijgen, laten onverlet dat de nieuwe bestemming op de peildatum nog niet in werking was getreden en geen onderdeel was van het planologische regime op het eigen perceel. Het college heeft dan ook terecht als uitgangspunt genomen dat de woning op de peildatum als agrarische bedrijfswoning was bestemd.

4. Allereerst merk ik op dat de Afdeling in de onderhavige uitspraak in het kader van de planologische vergelijking overweegt dat hierbij uitgegaan moet worden van de maximale mogelijkheden, hetgeen als bekend mag worden verondersteld (zie ABRvS 9 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP3671 en ABRvS 26 juni 2013, ECLI:NL:RVS:2013:37 en ECLI:NL:RVS:2013:51, *StAB* 2013, nr. 3, m.nt. Peter Willems), maar hierbij geen aandacht besteedt aan het eigen perceel van aanvrager. Dat de situatie op het eigen perceel van aanvrager wel degelijk van belang is bij de planologische vergelijking blijkt uit de uitspraak van de Afdeling uit 2011, waarnaar hierboven is verwezen. In deze uitspraak heeft de Afdeling overwogen dat om te kunnen beoordelen of de planologische ontwikkeling voor appellants (en anderen) een nadeliger planologische situatie inhield, de feitelijke situatie op hun eigen perceel van belang was. In deze uitspraak werd de op het eigen perceel aanwezige bebouwing geacht rechtmatig aanwezig te zijn door en onderdeel uit te maken van het oude planologische regime. Uit de uitspraken van de Afdeling van 26 juni 2013, waarnaar hierboven is verwezen, zou evenzeer opgemaakt kunnen worden dat betekenis toekomt aan de feitelijke situatie op het perceel van aanvrager in het kader van de planologische vergelijking. In die zaak stond een woning, die niet positief was bestemd, op het eigen perceel. Dit staat naar het oordeel van de Afdeling niet aan een tegemoetkoming in de weg. De woning vertegenwoordigt een vermogensrechtelijke waarde, ook zonder dat hieraan een positieve bestemming was gegeven.

5. In een uitspraak uit 2011 (ABRvS 20 april 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BQ1904, *BR* 2011/110, m.nt. J.W. van Zundert en de vervolguitspraak van 5 juni 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA2055) lijkt de Afdeling juist meer belang te hechten aan de planologische situatie op het perceel van aanvrager. Op het perceel van aanvrager was bij recht een bedrijfswoning en na vrijstelling het gebruik als burgerwoning en het bouwen ten behoeve van dat gebruik toegestaan. Het college heeft deze vrijstellingsmogelijkheid ten onrechte niet betrokken bij de planologische vergelijking, zo oordeelt de Afdeling. In de vervolguitspraak bleek dat vervolgens voor de toepasselijkheid van de vrijstellingsbepaling de feitelijke situatie van belang was. De jurisprudentie laat derhalve een gemêleerd beeld zien, waarbij zowel de feitelijke als de planologische situatie op het eigen perceel bij de planologische vergelijking van belang wordt geacht. Mijns inziens is het dan ook spijtig dat de Afdeling hieraan geen overweging heeft gewijd.

6. Het onderscheid tussen de planologische situatie en de feitelijke situatie op het perceel van aanvrager bij de planologische vergelijking is mijns inziens niet louter een theoretische discussie gelet op het volgende. In het planschaderecht is het gebruikelijk om aan de hand van schadefactoren, zoals vermindering van uitzicht, lichthinder en andere vormen van overlast, nader te onderbouwen waarom de planologische mutatie een waardevermindering van de onroerende zaak tot gevolg heeft. Omdat beoordeeld moet worden of de planologische wijziging voor aanvrager een verslechtering betekent, zal – indien sprake is van een planologische wijziging – de wijziging gezien moeten worden in het licht van de situatie op het eigen perceel. Indien de feitelijke situatie afwijkt van de planologische situatie, in de zin dat bijvoorbeeld een gebouw is bestemd als bedrijfswoning, maar wordt gebruikt als burgerwoning, dan heeft dit gevolgen voor de beoordeling van de gestelde schadefactoren. Een bedrijfswoning geniet namelijk een lagere bescherming tegen overlast dan een burgerwoning (zie ABRvS 30 mei 2007, zaaknr. 200608652/1, ECLI:NL:RVS:2007:BA6002).

7. Het uitgangspunt bij de taxatie is de planologische situatie op het eigen perceel, zo volgt uit de onderhavige uitspraak. Uit eerdere jurisprudentie van de Afdeling kan echter opgemaakt worden dat – onder omstandigheden – de feitelijke situatie op het eigen perceel voor de taxatie wel van belang kan zijn (zie ABRvS 26 juni 2013, *StAB* 2013/3, m.nt. Peter Willems, r.o. 9.1). De Afdeling lijkt – naar het mij voorkomt – nog ruimte te laten om in het kader van de taxatie betekenis toe te kennen aan de feitelijke situatie op het eigen perceel door te overwegen dat de planologische situatie *het uitgangspunt* is. Hierover merk ik nog op dat mij uit de uitspraak van de Afdeling niet is gebleken wat de feitelijke situatie op het perceel van aanvrager was ten tijde van de peildatum. De uitspraak van de rechtbank was, zoals gezegd, ten tijde van het schrijven van deze annotatie niet gepubliceerd.

8. Hoewel ik vanuit de planschadesystematiek, waarbij de planologische situatie in beginsel prevaleert boven de feitelijke situatie, het oordeel van de Afdeling verdedigbaar vind, vraag ik mij af of wel voldoende recht wordt gedaan aan de taxatiepraktijk, waarbij – gelet op de taxatiemethoden – veelal de feitelijke situatie als uitgangspunt wordt genomen. Zo wordt vaak de comparatieve of vergelijkingsmethode gehanteerd, waarbij planologie slechts één aspect is van de vergelijking tussen het te taxeren object en het vergelijkingsobject (zie G.G.M. ten Have, *Taxatieleer vastgoed 1*, Groningen/Houten: Wolters-Noordhoff 2007, p. 206). Ook bij de andere taxatiemethoden is planologie slechts een van de relevante factoren (zie voor een overzicht van deze methoden hoofdstuk 10 van het eerder genoemde handboek van Ten Have).