

ECLI

ECLI:NL:RVS:2025:5481

Datum uitspraak

12 november 2025

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 12 september 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van Delft de aanvraag van [appellante] om een tegemoetkoming in planschade afgewezen. [appellante] is eigenares van een appartement op de eerste etage van een appartementencomplex aan de [locatie] in Delft. Op 1 december 2022 heeft [appellante] het college verzocht om een tegemoetkoming in planschade. Zij stelt dat haar woning in waarde is verminderd door het op 29 november 2018 vastgestelde en op 25 januari 2019 in werking getreden bestemmingsplan Nieuw Delft, zuidelijke velden. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een gemengd hoogstedelijk gebied met een mix van stedelijke functies mogelijk. Binnen de bestemming Gemengd is een mix van functies toegestaan. Naast wonen gaat het onder meer om detailhandel, kantoren en horeca. Het nieuwe bestemmingsplan maakt ook hogere bebouwing mogelijk. Onder het oude regime gold op het zogenoemde veld 11 de bestemming Bedrijventerrein. De rechtbank is van oordeel dat het college voor de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico een drempel van 5% van de waarde van de woning op de peildatum onder het oude planologische regime mocht hanteren.

Volledige tekst

202504415/1/A2.

Datum uitspraak: 12 november 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellante], wonend in Delft,
appellante,

tegen de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 23 juli 2025 in zaak nr. 23/6649 in het geding tussen:

[appellante]

en

het college van burgemeester en wethouders van Delft.

Procesverloop

Bij besluit van 12 september 2023 heeft het college de aanvraag van [appellante] om een tegemoetkoming in planschade afgewezen.

Bij uitspraak van 23 juli 2025 heeft de rechtbank het door [appellante] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak heeft [appellante] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 16 oktober 2025, waar [appellante], vertegenwoordigd door [gemachtigde], en het college, vertegenwoordigd door mr. C.C.C. Pool en mr. M.A. Koopman, zijn verschenen.

Overwegingen

1. [appellante] is eigenares van een appartement op de eerste etage van een appartementencomplex aan de [locatie] in Delft (hierna: de woning).
2. Op 1 december 2022 heeft [appellante] het college verzocht om een tegemoetkoming in planschade. Zij stelt dat haar woning in waarde is verminderd door het op 29 november 2018 vastgestelde en op 25 januari 2019 in werking getreden bestemmingsplan Nieuw Delft, zuidelijke velden. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een gemengd hoogstedelijk gebied met een mix van stedelijke functies mogelijk. Binnen de bestemming Gemengd is een mix van functies toegestaan. Naast wonen gaat het onder meer om detailhandel, kantoren en horeca. Het nieuwe bestemmingsplan maakt ook hogere bebouwing mogelijk. Onder het oude regime gold op het zogenoemde veld 11 de bestemming Bedrijventerrein.
3. De rechtbank heeft terecht vastgesteld dat in dit geval de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Besluitvorming

4. Het college heeft voor het op de aanvraag te nemen besluit advies gevraagd aan adviesbureau Thorbecke B.V. (hierna: Thorbecke).
5. Thorbecke maakt in het advies van 16 mei 2023 een vergelijking tussen de voor [appellante] meest ongunstige invulling van de planologische mogelijkheden van het plangebied onder het regime van het nieuwe bestemmingsplan en het daaraan voorafgaande regime, het bestemmingsplan Spoorzone na herziening. Omdat de woning niet direct grenst

aan het nieuwe plangebied heeft Thorbecke ook het bestemmingsplan Schieoevers Noord dat geldt voor de tussengelegen gronden met de bestemming verkeer in de vergelijking betrokken. Thorbecke komt tot de conclusie dat de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan voor [appellante] heeft geleid tot nadeel. Dit nadeel bestaat uit een geringe afname van de situeringswaarde, aantasting van de privacy en schaduw en lichthinder. De waardedaling van de woning is op de peildatum op basis van de planvergelijking getaxeerd. Volgens de taxatie is de waarde van de woning als gevolg van de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan gedaald met € 15.000,-.

De omvang van het normale maatschappelijke risico bedraagt 5% van de waarde van de woning onmiddellijk vóór de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan. Dit komt neer op € 21.250,- (5% van € 425.000,-). Dit betekent dat [appellante] geen recht heeft op een tegemoetkoming in de planschade.

6. Het college heeft het advies van Thorbecke aan het besluit van 12 september 2023 ten grondslag gelegd.

De uitspraak van de rechtbank

7. De rechtbank is van oordeel dat het college voor de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico een drempel van 5% van de waarde van de woning op de peildatum onder het oude planologische regime mocht hanteren.

Beoordeling van het hoger beroep

8. [appellante] betoogt dat het college geen drempel van 5% mag hanteren voor het vaststellen van de omvang van het normale maatschappelijke risico. De schadeveroorzakende ontwikkeling bestaat uit een actualisering van het bestaande bestemmingsplan Spoorzone na herziening. Daarbij komt dat de actualisering is ingegeven door een economische crisis. Het bestaande bestemmingsplan zou de risico's van de planologische wijzigingen juist weg moeten nemen.

9. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de overzichtsuitspraak van 6 augustus 2025, [ECLI:NL:RVS:2025:3690](#), is de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan, dat daarbij beoordelingsruimte toekomt.

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.

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.

De Afdeling heeft voor het bepalen van de hoogte van de drempel de volgende handvatten gegeven. 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% 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% 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% 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%, zoals bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro, aangewezen.

10. De Afdeling is met de rechtbank van oordeel dat het college een drempel van 5% van de waarde van de woning op de peildatum onder het oude planologische regime mocht hanteren. Het door [appellante] gewenste onderscheid tussen actualisatie van een bestaand bestemmingsplan of realisatie van een nieuw bestemmingsplan kent het planschaderecht niet. Uit het hierboven weergegeven toetsingskader volgt dat een door een economische crisis ingegeven actualisering van een bestaand bestemmingsplan op zichzelf beschouwd niet van belang is voor het vaststellen van de drempel wegens het normale maatschappelijke risico.

11. Het betoog van [appellante] dat de actualisering van het bestemmingsplan nieuwe bouwhoogtes mogelijk maakt op de velden 6, 7 en 11, treft geen doel. Daarmee bestrijdt zij onvoldoende dat deze ontwikkeling past binnen de ruimtelijke structuur. Uit het advies van Thorbecke volgt dat de directe omgeving van het plangebied zich kenmerkt door onder andere bestaande woonbebouwing in de vorm van gestapelde woningbouw (appartementen) met vergelijkbare bouwhoogtes als binnen het plangebied. Zo is ten noorden en noordoosten van het plangebied aan de Ireneboulevard gestapelde woonbebouwing met gemengde functies mogelijk met een maximum bouwhoogte van 22 tot 42 m. Aan de Engelsestraat, waar ook het appartementencomplex ligt, is al gestapelde woonbebouwing mogelijk tot een maximum bouwhoogte van 22 m. Anders dan [appellante] stelt, was deze hoogbouw al ten tijde van de planologische wijziging aanwezig. Het college mocht dus de conclusie van Thorbecke volgen dat de ontwikkeling past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving.

12. Maliepaard-van Gelederen betoogt dat in het oude bestemmingsplan Spoorzone het beleid voor het gebied juridisch verankerd was. Dit betoog leidt niet tot de conclusie dat de planologische ontwikkeling niet past binnen het door de gemeente langjarig gevoerde beleid. Voor het antwoord op die vraag is niet alleen het vigerende bestemmingsplan van belang. Uit de Beleidsnota Bouwhoogten Delft uit 2005 volgt dat de gemeente het projectgebied al op het oog had als locatie voor hoogbouw. Dit volgt ook uit de langetermijnvisie van de Structuurvisie en het Integraal Ontwikkelingsplan. Weliswaar was veld 11 in het Integraal Ontwikkelingsplan nog niet ruimtelijk ingevuld, maar een concrete invulling daarvan is niet vereist om vast te stellen dat de ontwikkeling past in langjarig door de gemeente gevoerd beleid. Het college mocht dus de conclusie van Thorbecke volgen dat de ontwikkeling past binnen het door de gemeente langjarig gevoerde beleid.

13. Het betoog slaagt niet.

14. De Afdeling volgt niet het op de zitting voorgedragen betoog van [appellante] dat het college in strijd heeft gehandeld met het gelijkheidsbeginsel, omdat in het geval van [appellante], een bewoner op de vierde etage van het appartementencomplex, wel een tegemoetkoming in planschade is toegekend. Het college heeft in beide gevallen voor de beoordeling van het normale maatschappelijke risico een drempel van 5% van de waarde van de woning op de peildatum onder het oude planologische regime gehanteerd. Dat die beoordeling in het geval van [appellante] ertoe leidt dat zij geen recht heeft op een tegemoetkoming, maakt niet dat er strijd is met het gelijkheidsbeginsel.

Conclusie

15. Het hoger beroep is ongegrond. De Afdeling bevestigt de uitspraak van de rechtbank.

16. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. B.P.M. van Ravels, voorzitter, en mr. J.C.A. de Poorter en mr. J.F. de Groot, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.A.E. Planken, griffier.

w.g. Van Ravels
voorzitter

w.g. Planken
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 12 november 2025

299-1120