

ECLI

ECLI:NL:RVS:2026:196

Datum uitspraak

14 januari 2026

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 19 oktober 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Land van Cuijk aan [appellanten] een tegemoetkoming in planschade van € 3.300,- toegekend. [appellant] is eigenaar van het pand aan de [locatie] te Cuijk. Op 23 december 2021 heeft [appellant] een tegemoetkoming in planschade aangevraagd. Volgens [appellant] heeft het op 11 juni 2018 vastgestelde en op 4 augustus 2018 in werking getreden bestemmingsplan Cuijk Centrum, Kop Molenstraat, tot waardevermindering van het pand geleid, omdat het bestemmingsplan op de gronden ten westen daarvan een appartementengebouw toestaat. Het meest nabijgelegen deel mag 13,5 m hoog worden en het deel verder westelijk gelegen 16,5 m. Onder het daaraan voorafgaande bestemmingsplan Cuijk Centrum hadden deze gronden de bestemming Detailhandel-1 en de verder westelijk gelegen gronden de bestemming Verkeer. Al deze gronden hadden daarnaast ook de bestemming Waarde-archeologie 3. De rechtbank is van oordeel dat het college voor de waardering van het pand mocht uitgaan van het taxatierapport. Het pand - in de staat waarin het toen verkeerde - ontleende zijn hoogste waarde aan bedrijfsmatig gebruik op de begane grond en een zelfstandige bovenwoning zonder dakterras.

Volledige tekst

202500929/1/A2.

Datum uitspraak: 14 januari 2026

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant A] en [appellant B], beiden wonend in Cuijk, gemeente Land van Cuijk,
appellanten,

tegen de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 31 december 2024 in zaak nr.
23/2301 in het geding tussen:

[appellant A] en [appellant B] (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: [appellant])

en

het college van burgemeester en wethouders van Land van Cuijk.

Procesverloop

Bij besluit van 19 oktober 2022 heeft het college aan [appellant] een tegemoetkoming in
planschade van € 3.300,- toegekend.

Bij besluit van 25 juli 2023 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte
bezwaar gedeeltelijk gegrond verklaard en de tegemoetkoming in de planschade op € 3.400,-
vastgesteld.

Bij uitspraak van 31 december 2024 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen
ingestelde beroep ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellant] heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 22 december 2025, waar [appellant],
vertegenwoordigd door [gemachtigde A] en [gemachtigde B], en het college,
vertegenwoordigd door mr. M. van Moorsel, advocaat in Nijmegen, en P. Pesch, vergezeld
door mr. J.H.J. van Erk, deskundige, zijn verschenen.

Overwegingen

1. De rechtbank heeft terecht vastgesteld dat in dit geval de Wet ruimtelijke ordening (Wro),
zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing is.

De aanvraag

2. [appellant] is eigenaar van het pand aan de [locatie] te Cuijk (hierna: het pand).

3. Op 23 december 2021 heeft [appellant] een tegemoetkoming in planschade aangevraagd.
Volgens [appellant] heeft het op 11 juni 2018 vastgestelde en op 4 augustus 2018 in werking
getreden bestemmingsplan Cuijk Centrum, Kop Molenstraat (hierna: het bestemmingsplan),
tot waardevermindering van het pand geleid, omdat het bestemmingsplan op de gronden ten
westen daarvan een appartementengebouw toestaat. Het meest nabijgelegen deel mag 13,5
m hoog worden en het deel verder westelijk gelegen 16,5 m. Onder het daaraan
voorafgaande bestemmingsplan Cuijk Centrum (hierna: het oude bestemmingsplan) hadden
deze gronden de bestemming Detailhandel-1 en de verder westelijk gelegen gronden de
bestemming Verkeer. Al deze gronden hadden daarnaast ook de bestemming Waarde-
archeologie 3.

Besluitvorming

4. Het college heeft aan het besluit van 19 oktober 2022 een advies van oktober 2022, opgesteld door mr. J.H.J. van Erk van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ), (hierna: het advies) ten grondslag gelegd. In opdracht van SAOZ heeft C.F.C. Magermans MRE RT, verbonden aan Punt Taxateurs B.V., een taxatierapport van 7 oktober 2022 (hierna: het taxatierapport) uitgebracht.

5. SAOZ maakt in het advies een vergelijking tussen de voor [appellant] meest ongunstige invulling van de planologische mogelijkheden van het plangebied onder het regime van het nieuwe bestemmingsplan en het daaraan voorafgaande regime. SAOZ concludeert dat de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan voor [appellant] leidt tot nadeel wat betreft de bovenwoning. Dit nadeel bestaat uit schaduwwerking, aantasting van de situeringswaarde en privacy, en intensivering van het gebruik. SAOZ kwalificeert dit nadeel per saldo als een betrekkelijk zware verslechtering. Het bedrijfsmatige deel op de begane grond ondervindt geen nadeel.

Volgens het taxatierapport is de waarde van de bovenwoning onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade € 105.000,-. De waardedaling van de bovenwoning is op de peildatum op basis van de planvergelijking getaxeerd. De waarde van de woning is door de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan gedaald met € 7.500,-.

Voor de omvang van het normaal maatschappelijk risico adviseert SAOZ een drempel van 4% van de waarde van de woning op de peildatum onder het oude planologische regime toe te passen. Dit komt neer op € 4.200,- (4% van € 105.000,-).

Dat betekent dat [appellant] aanspraak maakt op een tegemoetkoming in de planschade van € 3.300,-.

6. In een advies van 26 maart 2023 concludeert de Commissie voor de behandeling van bezwaarschriften (hierna: de commissie) dat bij de taxatie van de bovenwoning ten onrechte een aftrek van € 10.000,- is gehanteerd wegens het onzelfstandige karakter van de bovenwoning omdat een zelfstandige trapopgang naar de bovenwoning ontbreekt. Ook is bij de taxatie van het planologisch nadeel niet uitgegaan van de voor [appellant] meest nadelige invulling van het bestemmingsplan.

7. SAOZ heeft in opdracht van het college op 11 juli 2023 nader advies uitgebracht. Hoewel zij van mening blijft dat de bovenwoning niet zelfstandig is omdat de trapopgang zich in de winkelruimte bevindt, stelt zij de oude waarde van de bovenwoning op de peildatum vast op € 115.000,- door een aftrek voor (het realiseren van) een eigen toegang tot de bovenwoning volledig buiten beschouwing te laten. De waardedaling bedraagt dan € 8.000,-. Uitgaande van de drempel van 4%, resteert een tegemoetkoming van € 3.400,-. Wat betreft de planologische vergelijking concludeert SAOZ, anders dan de commissie, dat in het advies is uitgegaan van de voor [appellant] meest ongunstige invulling van het nieuwe planologische regime.

8. Het college heeft vervolgens bij besluit van 25 juli 2023 de tegemoetkoming naar € 3.400,- verhoogd. De conclusie van de commissie dat in de taxatie niet is uitgegaan van de voor [appellant] meest nadelige invulling van het bestemmingsplan, heeft het college in navolging van het nader advies van SAOZ niet gevolgd.

Uitspraak van de rechtbank

9. De rechtbank is van oordeel dat het college voor de waardering van het pand mocht

uitgaan van het taxatierapport. Het pand - in de staat waarin het toen verkeerde - ontleende zijn hoogste waarde aan bedrijfsmatig gebruik op de begane grond en een zelfstandige bovenwoning zonder dakterras. De planwijziging is niet van invloed op de aanwendingsmogelijkheden van het bedrijfsgedeelte. De planwijziging heeft wel een nadelige invloed op de situeringswaarde van de bovenwoning. De bovenwoning ontleent zijn hoogste waarde aan de hoedanigheid van een zelfstandig (dus los van het onderliggende bedrijf) aan te wenden burgerwoning. De bovenwoning is getaxeerd op € 115.000 en daarbij is gebruik gemaakt van referentietransacties uit Cuijk. SAOZ heeft toegelicht dat zowel de adviseur als de taxateur de situatie ter plaatse hebben bekeken. De taxateur heeft het pand daarbij ook ingemeten. Volgens de rechtbank is niet gebleken dat de taxateur een onjuist beeld zou hebben gehad van de situatie.

10. Het college heeft in navolging van SAOZ de maximale nadelige invulling onder het nieuwe planologische regime juist vastgesteld. SAOZ heeft voldoende onderbouwd dat een wand met op de verdieping uitzicht gevende ramen/gevelopeningen op twee meter van de erfgrens nadeliger is dan een dichte gevel op de erfgrens. Een gesloten bebouwingswand tegen de perceelsgrens leidt voor de bovenwoning tot minder lichtinval en enige verslechtering van het uitzicht, maar niet tot enig nadeel door de inkijk, terwijl aan de privacy juist veel gewicht toekomt.

11. Het planologisch nadeel is terecht vastgesteld op € 8.000,-. Niet gebleken is dat de taxateur een onjuiste beoordeling van het gewicht van de planologische inbreuk heeft gemaakt. Hierdoor is er ook geen aanleiding de uitkomst van de schadetaxatie onjuist te achten.

12. Het college mocht voor de vaststelling van de omvang van het normaal maatschappelijk risico een drempel van 4% van de waarde van de woning op de peildatum onder het oude planologische regime hanteren. Inbreiding van woningen (in de vorm van een appartementencomplex) in het centrum van de bebouwde kom is in zijn algemeenheid en ook in dit geval aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling. Verder past de ontwikkeling binnen het door de gemeente langjarig gevoerde beleid. In de centrumvisie Cuijk 'Hart voor ontmoetingen' is vermeld dat het centrum van Cuijk naast publieke functies ook een belangrijke woonfunctie heeft en dat de winkelfunctie in een deel van de Molenstraat de afgelopen jaren langzaam maar zeker is afgenomen. Ook is daarin vermeld dat de gemeente de versterking van woon- en werkfuncties faciliteert bij (dreigende) leegstand. Wonen als functie kan als passend worden aangemerkt, maar de afwijkende hoogte van het appartementengebouw is deels passend. Daarmee wordt aan één van de twee indicatoren voor het bepalen van het normaal maatschappelijk risico die hier aan de orde zijn maar voor een deel voldaan. Het college mocht daarom een drempel van 4% hanteren.

Oordeel van de Afdeling

13. De Afdeling bespreekt hieronder de gronden in hoger beroep. Daarbij gaat zij in op de gronden over de besluitvorming in bezwaar, de meest nadelige invulling van de planologische mogelijkheden onder het nieuwe regime, de deskundigheid van de taxateur en planschadeadviseur, de waardering van de bovenwoning onder het oude en nieuwe planologische regime en het normaal maatschappelijk risico.

14. De Afdeling stelt voorop dat volgens vaste rechtspraak het bestuursorgaan op het advies van een deskundige mag afgaan, nadat het is nagegaan of dit advies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, de redenering daarin begrijpelijk is en de getrokken conclusies daarop

aansluiten. Deze verplichting is neergelegd in artikel 3:9 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voor de wettelijk adviseur en volgt uit artikel 3:2 van de Awb voor andere adviseurs. Indien een partij concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het advies, de begrijpelijkheid van de in het advies gevolgde redenering of het aansluiten van de conclusies daarop naar voren heeft gebracht, mag het bestuursorgaan niet zonder nadere motivering op het advies afgaan. Zo nodig vraagt het bestuursorgaan de adviseur een reactie op wat over het advies is aangevoerd.

Besluitvorming in bezwaar

15. [appellant] betoogt dat in bezwaar in strijd met de Verordening voor de behandeling van bezwaarschriften Land van Cuijk 2022 is gehandeld. Volgens hem is niet conform artikel 7 onderzocht of de zaak in der minne kan worden geschikt voordat advies in de zaak is uitgebracht.

16. De Afdeling stelt vast dat het in de aangehaalde bepaling gaat om een onderzoeksoopdracht aan de commissie. Het betoog van [appellant] kan niet afdoen aan de rechtmatigheid van het besluit van 26 maart 2023. Daarbij komt dat de commissie, zoals ook blijkt uit het hogerberoepsschrift, [appellant] en het college heeft gevraagd of zij openstaan voor een minnelijke oplossing. Zij kan echter een schikking niet bewerkstelligen, omdat daartoe beide partijen bereid moeten zijn. In het dossier zijn ook geen aanknopingspunten te vinden voor het oordeel dat een schikking haalbaar was. [appellant] heeft dat ook niet betoogd.

17. Het betoog slaagt niet.

Meest nadelige planologische mogelijkheden

18. [appellant] betoogt dat SAOZ ten onrechte niet van de maximale nadelige invulling van het nieuwe bestemmingsplan uitgaat. Volgens hem is SAOZ ten onrechte uitgegaan van nieuwbouw op een afstand van 2 m van de perceelsgrens, omdat in die situatie de inbreuk op de privacy groot is door het zicht op de bovenwoning. Voor hem is de meest nadelige invulling onder het bestemmingsplan nieuwbouw tot tegen de grens van het perceel, omdat hij een inbreuk op de privacy door inkijk minder zwaar vindt wegen dan het wegnemen van licht en uitzicht door een (blinde) muur.

19. Zoals de Afdeling heeft overwogen in haar overzichtsuitspraak van 6 augustus 2025, [ECLI:NL:RVS:2025:3690](#), onder 13, wordt bij de beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in indirecte planschade uitgegaan van de voor de aanvrager meest ongunstige invulling van de planologische mogelijkheden van de gronden van derden.

20. De Afdeling is van oordeel dat SAOZ navolgbaar heeft toegelicht dat nieuwbouw tot op een afstand van 2 m van de perceelsgrens van het pand de meest nadelige invulling is van het bestemmingsplan. Met deze invulling wordt het uitzicht en de zonlichttoetreding al duidelijk aangetast en is de inbreuk op de privacy als zwaar aan te merken. Door de bebouwing tegen de erfgrens van het pand aan te brengen zal de aantasting van het uitzicht en de zonlichttoetreding weliswaar enigszins toenemen, maar leidt dat tot een minder vergaande inbreuk op de privacy, omdat daarmee de inkijk in de woning wordt weggenomen. De enkele omstandigheid dat voor [appellant] persoonlijk de inbreuk op privacy minder zwaar weegt, betekent niet dat de beoordeling door SAOZ onjuist is. Zijn persoonlijke beleving is niet bepalend. [appellant] heeft niet objectief, bijvoorbeeld met een tegenadvies voorzien van een taxatie, onderbouwd dat de door hem voorgestelde invulling tot meer waardevermindering zal leiden dan de invulling van het bestemmingsplan door SAOZ.

21. Het betoog slaagt niet.

Inschakelen deskundigen en deskundigheid van de taxateur

22. [appellant] betoogt dat het college het besluit van 25 juli 2023 niet mocht baseren op de adviezen van SAOZ, omdat met die adviezen niet is voldaan aan de eisen die de Afdeling in de rechtspraak aan een deskundige in planschadezaken stelt. In de kennisgeving van het college over het aanwijzen van een adviseur is ten onrechte niet vermeld wie van SAOZ zou adviseren en is ook geen melding gemaakt van het inschakelen van een afzonderlijke taxateur.

23. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de overzichtsuitspraak van 6 augustus 2025, onder 151, mag een bestuursorgaan in beginsel op voorhand uitgaan van de deskundigheid van een taxateur die in de juiste hoedanigheid volwaardig lid is van een relevante beroepsorganisatie. Een relevante beroepsorganisatie is: een organisatie met leden die beroepsmatig taxaties uitvoeren, ook in planschadezaken, voor het lidmaatschap eisen stelt aan opleiding en ervaring op het gebied van taxeren, vereist dat haar leden aantoonbaar hun taxatiekennis en -ervaring op peil houden en voorziet in tuchtrecht voor haar leden. Een taxateur is in de juiste hoedanigheid lid van een relevante beroepsorganisatie als uit het lidmaatschap volgt dat die taxateur beschikt over de kennis, kunde en ervaring die nodig is om de onroerende zaak in de voorliggende planschadezaak te taxeren.

24. Het taxatierapport is in dit geval opgesteld door C.F.C. Magermans MRE RT van Punt Taxateurs. Magermans stond ten tijde van de taxatie ingeschreven als Register-Taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamer Wonen en in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. De bovenwoning valt binnen het toepassingsbereik van de kamer Wonen. Als NVM-lid had Magermans ook inzicht in verkoopcijfers van onder andere woningen over een lange reeks van jaren van alle NVM-leden. Het college mocht dus van de deskundigheid van Magermans uitgaan.

25. Hoewel het college [appellant] vooraf alleen heeft ingelicht over het voornemen om SAOZ in te schakelen als planschadedeskundige en niet is gebleken dat vooraf informatie is verstrekt over het inschakelen van Van Erk en Magermans, betekent dit niet dat aan het planschadeadvies of het taxatierapport zodanige gebreken kleven, dat het college dit niet aan zijn besluitvorming ten grondslag mocht leggen. Hiervoor heeft de Afdeling al vastgesteld dat Magermans een deskundig taxateur is. Verder is niet gebleken dat Magermans niet onafhankelijk of onpartijdig zou zijn. Van Erk is als deskundige geregistreerd bij het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen. Ook van hem is niet gebleken dat hij niet onafhankelijk of onpartijdig zou zijn of anderszins niet geschikt was te adviseren.

26. Het betoog slaagt niet.

Taxatie woning onder oude planologische regime

27. [appellant] betoogt dat de oude waarde van de bovenwoning te laag is getaxeerd. Volgens hem bedraagt de waarde onder het oude planologische regime ten minste € 150.000,-. Daarbij wijst hij erop dat de taxateur verkeerde referentiewoningen heeft gebruikt. Verder wijst hij erop dat het gaat om een zelfstandige bovenwoning. Ook wijst hij erop dat in de waardering niet is meegenomen dat het mogelijk is om een dakterras te realiseren.

28. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de hiervoor aangehaalde overzichtsuitspraak, onder 55, kan, wanneer het betoog ziet op een aspect van de inhoud van het taxatierapport dat gebaseerd is op specifieke deskundigheid van een taxateur, de juistheid van (dat aspect van)

het taxatierapport in beginsel slechts met vrucht worden bestreden met een onderbouwd tegenrapport van een onafhankelijke taxateur, waaruit blijkt dat het taxatierapport onjuist is. Voorbeelden van betogen die zien op een aspect van de inhoud van het taxatierapport dat gebaseerd is op specifieke deskundigheid van een taxateur, zijn betogen die er toe strekken dat in aanmerking genomen vergelijkingstransacties niet representatief zijn, dat andere vergelijkingstransacties ten onrechte buiten beschouwing zijn gelaten of dat ten onrechte al dan niet is gecorrigeerd vanwege gewijzigde economische omstandigheden. Onvoldoende is een - niet met een tegenrapport onderbouwd - betoog van de betrokkene of diens gemachtigde dat ziet op een aspect van de inhoud van het taxatierapport dat gebaseerd is op specifieke deskundigheid van een taxateur. De betrokkene zelf, of diens gemachtigde in zijn hoedanigheid van gemachtigde, kunnen immers niet als onafhankelijke taxateur worden aangemerkt.

29. In het taxatierapport heeft Magermans de marktwaarde van de woning als zelfstandige bovenwoning onder het oude planologische regime op € 115.000,- gewaardeerd. Omdat in het taxatierapport ervan uit is gegaan dat nog een trapopgang moet worden gerealiseerd om de bovenwoning (volledig) zelfstandig te maken, heeft Magermans € 10.000,- afgetrokken en de bovenwoning in huidige staat op € 105.000,- getaxeerd. Vervolgens is in het besluit van 25 juli 2023 toch uitgegaan van de marktwaarde van de woning als zelfstandige bovenwoning.

30. De Afdeling stelt vast dat [appellant] geen tegenrapport heeft ingebracht. De eigen waardering van [appellant] van de bovenwoning is zonder tegenrapport onvoldoende om te concluderen dat de bovenwoning door Magermans onjuist is getaxeerd.

31. De Afdeling merkt nog op dat Magermans de bovenwoning eerst als zelfstandige woning op € 115.000,- heeft getaxeerd en daarna pas de kosten voor een trapopgang heeft afgetrokken. Anders dan [appellant] stelt, is het verschil in de waarde van de zelfstandige bovenwoning in bezwaar dus niet door SAOZ, maar al eerder door de taxateur vastgesteld.

32. Het betoog slaagt niet.

Taxatie woning onder het nieuwe planologische regime

33. [appellant] betoogt verder dat de taxatie van de bovenwoning onder het nieuwe planologische regime niet is verricht door de taxateur, maar door de opsteller van het advies van SAOZ.

34. De Afdeling stelt vast dat Magermans in het taxatierapport alleen is ingegaan op de waarde van de bovenwoning onder het oude regime. In de reactie op de zienswijze van [appellant] op het conceptadvies is vermeld dat de taxatie van de waardevermindering van de bovenwoning in overleg tussen de taxateur en de adviseur tot stand is gekomen. Daarbij was de uit de planvergelijking naar voren gekomen aard en ernst van de planologische inbreuk maatgevend. De motivering voor de omvang van de waardevermindering is immers het vastgestelde gewicht van de planologische inbreuk als geheel.

35. Magermans heeft verder in hoger beroep in een brief toegelicht dat hij de waardevermindering als gevolg van de planologische ontwikkeling en de gevolgen van de planologische verslechtering voor de bovenwoning heeft besproken met de adviseur. Op basis daarvan heeft hij zijn oordeel gegeven over de waarde van de bovenwoning onder het nieuwe regime en daarmee over de waardevermindering. De waardevermindering van € 7.500,- (die in bezwaar is bijgesteld naar € 8.000,-) is vervolgens in het advies van SAOZ verwerkt. Er is geen grond voor het oordeel dat de waardering van de planschade niet deskundig is vastgesteld. [appellant] heeft geen concrete aanknopingspunten voor twijfel

gegeven en geen taxatierapport overgelegd waaruit volgt dat de waarde van de bovenwoning onder het nieuwe planologische regime onjuist is vastgesteld (zie onder 55 van de genoemde overzichtsuitspraak).

36. Het betoog slaagt niet.

Omvang van het normaal maatschappelijk risico

37. [appellant] betoogt dat het college ten onrechte een drempel van 4% voor de omvang van het normaal maatschappelijk risico heeft toegepast.

38. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de overzichtsuitspraak, 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.

39. Niet in geschil is dat de planologische ontwikkeling gedeeltelijk binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving past. Op de zitting heeft [appellant] verder bevestigd dat de ontwikkeling past in de Centrumvisie Cuijk om de woonfunctie in het betreffende deel van de Molenstraat te versterken. Volgens [appellant] is het gemeentelijke ruimtelijke beleid echter onvoldoende concreet, omdat stedenbouwkundig- of architectuurbeleid ontbrak.

40. De Afdeling volgt dit betoog niet. De door [appellant] gewenste concrete invulling is niet bepalend om vast te stellen dat de ontwikkeling past in een gedurende een reeks van jaren gevoerd ruimtelijk beleid. [appellant] gaat bovendien uit van een te beperkte opvatting over wat onder ruimtelijk beleid kan worden geschaard. Het college mocht dus de conclusie van SAOZ dat de ontwikkeling past binnen het door de gemeente gevoerde beleid aan het besluit van 25 juli 2023 ten grondslag leggen.

41. Het betoog slaagt niet.

Conclusie

42. De slotsom is dat het college de adviezen van SAOZ aan zijn besluitvorming ten grondslag mocht leggen. Van concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het advies, de begrijpelijkheid van de in het advies gevolgde redenering of het aansluiten van de conclusies daarop is niet gebleken.

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

44. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. J.M. Willems, voorzitter, en mr. J.F. de Groot en mr. M.M. Kaajan, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.A.E. Planken, griffier.

w.g. Willems
voorzitter

w.g. Planken
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 14 januari 2026

299-1120