

ECLI	ECLI:NL:RVS:2025:5453
Datum uitspraak	12 november 2025
Inhoudsindicatie	Bij besluiten van 7 oktober 2021 en 8 oktober 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht de aanvragen van [appellant] en anderen om een tegemoetkoming in planschade afgewezen. [appellant] en anderen hebben ieder afzonderlijk een aanvraag gedaan om een tegemoetkoming in planschade die zij, in de vorm van waardevermindering van hun woningen, hebben geleden door de inwerkingtreding op 29 juli 2016 van het bestemmingsplan Oud-Zuilen en Op Buuren e.o. Volgens [appellant] en anderen is het op grond van het nieuwe bestemmingsplan toegestaan om hogere bedrijfsbebouwing te realiseren op het perceel dan was toegestaan op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan Maarssen-Zuid. De rechtbank is tot de conclusie gekomen dat het college de aanvragen om een tegemoetkoming in planschade terecht heeft afgewezen. Volgens de rechtbank is het geschil in beroep beperkt tot de uitleg van de maximale invulling van de bouwmogelijkheden onder het oude bestemmingsplan.

Volledige tekst

202403264/1/A2.

Datum uitspraak: 12 november 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant A], [appellant B], [appellant C], [appellant D], [appellant E], [appellant F], [appellant G], [appellant H] (hierna: [appellant] en anderen), allen wonend in Oud-Zuilen, gemeente Stichtse Vecht,
appellanten,

tegen de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland van 16 april 2024 in zaak nrs. 22/3414, 23/1328, 23/1329, 23/1333 en 23/1334 in het geding tussen:

[appellant] en anderen

en

het college van burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht.

Procesverloop

Bij besluiten van 7 oktober 2021 en 8 oktober 2021 heeft het college de aanvragen van [appellant] en anderen om een tegemoetkoming in planschade afgewezen.

Bij besluiten van 1 juni 2022 heeft het college de door [appellant] en anderen daartegen gemaakte bezwaren ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 16 april 2024 heeft de rechtbank de door [appellant] en anderen daartegen ingestelde beroepen ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak hebben [appellant] en anderen hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 7 oktober 2025, waar [appellant] en anderen, vertegenwoordigd door mr. M.P. van Achterberg, samen met [appellant A] en [appellant H], en het college, vertegenwoordigd door mr. C. Brons en mr. P. Kooijman, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. [appellant] en anderen zijn eigenaren van woningen die dichtbij het perceel [locatie] in Oud-Zuilen (hierna: het perceel) liggen. Op dit perceel staat sinds lange tijd een bedrijfsgebouw, een loods, met een hoogte van 4,4 m.

2. [appellant] en anderen hebben ieder afzonderlijk een aanvraag gedaan om een tegemoetkoming in planschade die zij, in de vorm van waardevermindering van hun woningen, hebben geleden door de inwerkingtreding op 29 juli 2016 (hierna: de peildatum) van het bestemmingsplan Oud-Zuilen en Op Buuren e.o (hierna: het nieuwe bestemmingsplan). Volgens [appellant] en anderen is het op grond van het nieuwe bestemmingsplan toegestaan om hogere bedrijfsbebouwing te realiseren op het perceel dan was toegestaan op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan Maarssen-Zuid (hierna: het oude bestemmingsplan).

3. Het college heeft bij besluit van 10 augustus 2021 een omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen van een verdieping met kap op de bestaande loods op het perceel. De omgevingsvergunning is in rechte onaanvaardbaar geworden bij uitspraak van de Afdeling van 27 augustus 2025, [ECLI:NL:RVS:2025:4123](#).

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

4. Op 1 januari 2024 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) ingetrokken en is de Omgevingswet in werking getreden. In artikel 4.19 van de Invoeringswet Omgevingswet heeft de wetgever regels van overgangsrecht gegeven voor een verzoek om vergoeding van schade die is geleden door de inwerkingtreding van een besluit als bedoeld in artikel 6.1,

tweede lid, aanhef en onder a, b, e of f, van de Wro. In het derde lid is bepaald dat het oude recht van toepassing blijft op het verzoek om schadevergoeding tot het besluit op dat verzoek onherroepelijk wordt en, bij toewijzing van het verzoek, de toegewezen schadevergoeding volledig is betaald.

5. Het bestemmingsplan is een besluit als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro. Dat betekent dat in dit geval de Wro, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Besluitvorming

6. Het college heeft voor de op de aanvragen te nemen besluiten advies gevraagd aan adviesbureau Thorbecke B.V. (hierna: Thorbecke). In het advies van 30 september 2021 is onder meer het volgende vermeld.

7. Thorbecke heeft een vergelijking gemaakt tussen de voor [appellant] en anderen meest ongunstige invulling van de planologische mogelijkheden van het plangebied onder het regime van het nieuwe bestemmingsplan en het daaraan voorafgaande regime. Uit deze vergelijking heeft Thorbecke de conclusie getrokken dat de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan voor [appellant] en anderen niet heeft geleid tot verslechtering ten opzichte van de oude planologische situatie.

8. Het oude bestemmingsplan is in 2005 in werking getreden. Onder het oude bestemmingsplan was voor bestaande gebouwen de maximale hoogte zoals deze bestond ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het oude bestemmingsplan, dus de bestaande 4,4 m van de loods. Voor nieuw op te richten gebouwen gold als uitgangspunt een goothoogte van maximaal 6 m. Op de plankaart was een maximale bouwhoogte van 4 m (4) opgenomen, maar deze komt niet terug in de planregels. Op grond van de aanvullende werking van de op de peildatum geldende bouwverordening gemeente Stichtse Vecht 2011 was op het perceel de maximale bouwhoogte van nieuw op te richten gebouwen 15 m. Het oude bestemmingsplan schreef niet voor dat ingeval van sloop van het bestaande gebouw bij herbouw het nieuwe gebouw ook de voorheen bestaande bouwhoogte moest hebben.

9. Volgens Thorbecke is de sloop van de loods en het oprichten van een gebouw met een bouwhoogte van 15 m op het perceel, onder het oude bestemmingsplan, met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten. Een maximale bouwhoogte tot 10 of 11 m, met een goothoogte van 6 m, vindt Thorbecke onder verwijzing naar de goothoogte en de omvang van het bouwvlak (260 m²) wel aannemelijk en reëel.

10. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan is (voor nieuwe gebouwen) een maximale goothoogte van 5 m en een maximale bouwhoogte van 9 m toegestaan op het perceel.

11. Thorbecke concludeert dat de maximale hoogtes niet zijn toegenomen onder het nieuwe bestemmingsplan. Er is daarom geen planologische verslechtering waardoor [appellant] en anderen schade zouden hebben geleden.

12. Verder is in het advies vermeld dat onder het oude bestemmingsplan ruimere gebruiksmogelijkheden waren dan onder het nieuwe bestemmingsplan en het perceel niet meer voor een dienstwoning mag worden gebruikt.

13. Het college heeft het advies van Thorbecke aan de besluiten van 7 oktober 2021 en 8 oktober 2021 ten grondslag gelegd. Deze besluiten zijn gehandhaafd bij besluiten van 1 juni 2022 onder verwijzing naar een advies van 31 mei 2022 van de bezwaaradviescommissie.

Uitspraak van de rechtbank

14. De rechtbank is tot de conclusie gekomen dat het college de aanvragen om een tegemoetkoming in planschade terecht heeft afgewezen.

15. Volgens de rechtbank is het geschil in beroep beperkt tot de uitleg van de maximale invulling van de bouwmogelijkheden onder het oude bestemmingsplan. Daarbij gaat het in het bijzonder over de uitleg van de bouwmogelijkheden opgenomen in artikel 21, lid B1, onder c.1 en c.2, van de planregels. Onder c.1 is bepaald dat voor de bestaande gebouwen als uitgangspunt voor de maatvoering de goothoogte, bouwhoogte en/of kapvorm geldt zoals deze bestond ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan. Onder c.2 is bepaald dat voor de nieuw op te richten gebouwen als uitgangspunt voor de maatvoering een goothoogte van ten hoogste 6 m geldt.

16. Volgens de rechtbank staat de planregeling er niet aan in de weg dat de loods op het perceel gesloopt kon worden en een nieuw bedrijfsgebouw kon worden opgericht. Voor dat nieuwe gebouw zou de goothoogte van 6 m hebben gegolden. Dat is de goothoogte die de planwetgever binnen deze bestemming voor nieuwe bedrijfsgebouwen ruimtelijk aanvaardbaar vond. Onder nieuw op te richten gebouwen kan ook herbouw van een gebouw geschaard worden.

17. De rechtbank volgt niet het betoog van [appellant] en anderen dat deze uitleg zich niet verdraagt met de calamiteitenregeling op grond waarvan de maatvoering van een voorheen bestaand gebouw als maatstaf moet worden aangehouden bij een nieuw op te richten gebouw. Volgens de rechtbank ziet de door [appellant] en anderen aangehaalde rechtspraak op de situatie waarin een gebouw door een calamiteit verloren is gegaan en herbouw mogelijk is op grond van ongeschreven overgangsrecht bij calamiteiten. Deze rechtspraak heeft geen betekenis als een nieuw bouwplan voor een gebouw dat na sloop of calamiteit verloren is gegaan, voldoet aan de bepalingen van een bestemmingsplan.

18. De rechtbank concludeert dat de onderdelen c.1 en c.2 van artikel 21, lid B1, van de planregels, duidelijk zijn en elkaar niet uitsluiten. Dat [appellant] en anderen de uitleg hiervan op gespannen voet vinden staan met de vrijstellingsbepalingen en het overgangsrecht, leidt niet tot een ander oordeel.

19. Aan de aanduiding van een bouwhoogte van 4 m op het perceel komt geen betekenis toe, omdat artikel 21 van de planregels geen regeling bevat voor deze aanduiding. Volgens de rechtbank speelt de toezegging van het college dat de bouwhoogte 4 m bedroeg, anders dan [appellant] en anderen betogen, geen rol bij de planvergelijking. Het vertrouwensbeginsel zou wel bij de concrete invulling van een bevoegdheid aan de orde kunnen komen, zoals bijvoorbeeld het verlenen van een omgevingsvergunning. Die situatie doet zich hier niet voor.

20. De rechtbank is van oordeel dat Thorbecke de uitzondering om niet uit te gaan van de maximale mogelijkheden, maar van een bouwhoogte van 10 tot 11 m, navolgbaar heeft gemotiveerd met een verwijzing naar de goothoogte en de omvang van het bouwvlak. [appellant] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat er fysieke of juridische belemmeringen waren voor een gebouw met een bouwhoogte van 10 tot 11 m.

21. Tot slot volgt de rechtbank niet het betoog van [appellant] en anderen dat Thorbecke ten onrechte concludeert dat de gebruiksmogelijkheden onder het oude planologische regime ruimer waren, omdat de gronden onder het nieuwe regime niet meer gebruikt mogen worden voor een bedrijfswoning. Daaraan doet niet af dat de dienstwoning binnen het bebouwingsvlak gebouwd moest worden en dat het bedrijfsgebouw daarvoor eerst gesloopt

had moeten worden. In een planvergelijking moeten de planologische mogelijkheden beoordeeld worden.

Hoger beroep

22. [appellant] en anderen zijn het niet eens met het oordeel van de rechtbank over de planvergelijking. Zij betogen dat de rechtbank de relevante planregels van het oude bestemmingsplan verkeerd heeft geïnterpreteerd. Volgens [appellant] en anderen heeft de rechtbank ten onrechte de uitleg van het college gevolgd dat een bestaand gebouw, met een lagere goothoogte dan 6 m, gesloopt kan worden en vervolgens met een goothoogte van 6 m en bouwhoogte van 10-11 m weer herbouwd mocht worden. Volgens [appellant] en anderen staat deze uitleg haaks op het doel van een goede ruimtelijke ordening. Die uitleg zou namelijk betekenen dat het niet is toegestaan om een bestaand gebouw met een lagere goothoogte dan 6 m te verhogen, maar wel is toegestaan om dat gebouw te slopen om vervolgens een gebouw met een goothoogte van 6 m op te richten. Anderzijds zou de uitleg betekenen dat een gebouw met een hogere goothoogte van 6 m dat wordt gesloopt, niet boven een goothoogte van 6 m mag worden herbouwd.

23. Volgens [appellant] en anderen heeft de rechtbank de rechtspraak van de Afdeling over herbouw van door een calamiteit verloren gegane bebouwing verkeerd geïnterpreteerd. Uit de rechtspraak volgt dat een nieuw bouwplan voor een gebouw dat na sloop of calamiteit verloren is gegaan, qua bouwkundige hoedanigheid moet overeenstemmen met de vroegere bebouwing. Dat artikel 21, lid B1, onder c.2, van de planregels van het oude bestemmingsplan die eis voor de herbouw van bestaande bedrijfsgebouwen opzij zet, is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

24. [appellant] en anderen wijzen er verder op dat op de plankaart van het oude bestemmingsplan op de aanduiding van het perceel ' 4 ' staat geschreven. Uit de legenda volgt dat 4 meter de maximale bouwhoogte is. Het college heeft dit ook erkend in zijn besluitvorming en verweer bij de rechtbank. In het concept-voorontwerp van het oude bestemmingsplan was 8 m opgenomen. Een deel van de aanvragers heeft hierover een zienswijze ingediend, waarin zij onder meer hebben gevraagd of er voornemens bestaan om een vergunning af te geven voor bebouwing met een hoogte van 8 meter. Het college heeft op 6 september 2001 gereageerd op die zienswijze. In de reactie staat: "De bouwhoogte van het bedrijfsgebouw dient inderdaad geen 8 m te zijn en is nu gesteld op 4 m. (...)". Als gevolg is op de plankaart ' 4 ' ingetekend. Uit de reactie van het college en de plankaart volgt de bedoeling van de planwetgever dat een hogere bouwhoogte dan 4 m op het perceel niet is toegestaan. Verder hebben [appellant] en anderen op grond van het bovenstaande erop mogen vertrouwen dat de maximum bouwhoogte op het perceel 4 m is. Dat het college de maximum bouwhoogte nu in het kader van een verzoek om tegemoetkoming in planschade anders uitlegt, is in strijd met het vertrouwensbeginsel. Volgens [appellant] en anderen had het college onder het oude regime niet de ruimte om bouwregels op te stellen die in strijd zijn met zijn brief van 6 september 2001.

25. Verder is de uitleg van het college en de rechtbank volgens [appellant] en anderen in strijd met de vrijstellingsbepalingen en overgangsbepalingen van de planregels van het oude bestemmingsplan. Deze bepalingen laten het oprichten en herbouwen van gebouwen onder strengere voorwaarden toe dan volgt uit de uitleg van het college van artikel 21, lid B1, onder c.1 en c.2, van de planregels. De uitleg van het college is dus niet consistent met deze vrijstellings- en overgangsbepalingen.

26. Voorts is volgens [appellant] en anderen het slopen van de loods en het bouwen van een

hoger bedrijfsgebouw onder het oude bestemmingsplan met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uit te sluiten. Het college had sinds 2001 de kenbare bedoeling om de loods te vervangen voor één woning. Dit volgt uit de reactie van 6 september 2001 en de wens van de toenmalige eigenaar om de loods te vervangen voor woningen. De loods staat namelijk ingeklemd tussen woningen in een woonwijk. Verder heeft het college in een document van 14 januari 2020 over een Vooroverlegplan Laan van Zuilenveld 10, aangegeven dat het scenario van één woning op het perceel het meest wenselijk is. In de Staatscourant van 16 april 2020 heeft het college verder bekendgemaakt dat voor het perceel een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wro wordt voorbereid.

Oordeel van de Afdeling

27. De gronden die [appellant] en anderen in hoger beroep hebben aangevoerd zijn zo goed als een herhaling van wat zij in beroep hebben aangevoerd. De rechtbank is gemotiveerd op die gronden ingegaan. [appellant] en anderen hebben geen redenen aangevoerd waarom de gemotiveerde beoordeling van die gronden in de aangevallen uitspraak onjuist of onvolledig zou zijn. De Afdeling kan zich vinden in het oordeel van de rechtbank en in de onder 16 tot en met 19, 21, 25 en 28 opgenomen overwegingen, waarop dat oordeel is gebaseerd. Zij voegt daaraan nog het volgende toe.

28. [appellant] en anderen hebben aanvragen ingediend om een tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, van de Wro. Voor het toekennen van een tegemoetkoming in planschade kan op grond van artikel 6.1, eerste lid, van de Wro slechts aanleiding bestaan bij schade als gevolg van rechtmatige en onherroepelijke planologische besluiten of handelingen als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro. Voor zover [appellant] en anderen betogen dat zij op het verkeerde been zijn gezet door de brief van het college van 6 september 2001 en de aanduiding 4 op de plankaart, kan dat niet leiden tot het toekennen van een tegemoetkoming in planschade. Het limitatieve karakter van de opsomming in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro staat daaraan in de weg. De brief van het college en de aanduiding op de plankaart kunnen daarom niet betrokken worden bij de beoordeling van de aanvragen om een tegemoetkoming in planschade.

29. Het betoog slaagt niet.

Conclusie

30. Het hoger beroep is ongegrond. De uitspraak van de rechtbank wordt bevestigd.

31. 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. A.J.C. de Moor-van Vugt en mr. H. Benek, 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

299-1100