

Handleiding aanvraag om tegemoetkoming in planschade

- **Stappenplan indien u de Stichting Planschade Bilthoven Noord niet wilt machtigen:**

Stap 1

- Vul het aanvraagformulier verder in en onderteken het formulier.
- Voeg een kopie van uw eigendomsakte als bijlage bij het aanvraagformulier en de onderbouwing.
- Een digitale kopie van uw eigendomsakte opvragen bij het Kadaster (kosten € 16,95).
(<https://www.kadaster.nl/producten/akte-en-onderzoek/kopie-akte>).

Stap 2

Stuur het ingevulde en ondertekende formulier mét een kopie van uw eigendomsbewijs én de onderbouwing, naar:

Gemeente de Bilt
Burgemeester en Wethouders
Postbus 300
3720 AH Bilthoven

De Stichting stelt het erg op prijs indien u hen wilt informeren op het moment dat u het verzoek heeft ingediend en de Stichting een kopie wilt verstrekken.

Voor vragen en assistentie kunt u een email sturen naar: info@planschadebilthovennoord.nl

Registratienummer:

Datum ontvangst:

Burgerservicenummer:

AANVRAAG TEGEMOETKOMING PLANSCHADE

Gegevens van de aanvrager

Naam en voorletters :

Correspondentieadres :

Postcode en plaats :

Telefoon overdag :

Faxnummer :

E-mailadres :

Burgerservicenummer :

*Het gaat om de situatie >
op het moment dat u de
planschadevergoeding
aanvraagt*

Bent u van dit object:

- Eigenaar, sinds d.d. :
- Huurder
- Erfpachter
- Anders, namelijk :

Gegevens van de eventuele mede-eigenaar/-huurder/-pachter

Naam en voorletters :

Correspondentieadres :

Postcode en plaats :

Telefoon overdag :

Machtiging

Laat u deze aanvraag om planschadevergoeding door een gemachtigde verzorgen?

- Nee Ja, vul dan hier de gegevens van die persoon in

Naam en voorletters :

Functie :

Correspondentieadres
in Nederland :

Postcode en plaats :

Telefoon overdag :

Faxnummer :

E-mailadres :

Lokale en kadastrale aanduiding van het object van schadeclaim

Straat en huisnummer :

Postcode en plaats :

Kadastrale aanduiding

Gemeente :

*Kijk voor deze informatie
in de koopakte van het >
pand of het perceel of
neem contact op met
het kadaster*

Sectie en nummer :

Grondslag schadevergoeding

Maatregel die volgens u oorzaak is van schade:

- artikel 6.1, tweede lid onder a Wro: een bepaling van een bestemmingsplan of inpasingsplan, niet zijnde een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6) of een beheersverordening (artikel 3.38);
- artikel 6.1, tweede lid onder b Wro: een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, een ontheffing of een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 Wro
- artikel 6.1 Wro, tweede lid, onder c Wro: een ontheffing ingevolge een beheersverordening (artikel 3.38 Wro)
- artikel 6.1, tweede lid, onder d Wro
 - een besluit als bedoeld in 3.10 (projectbesluit)
 - een besluit als bedoeld in artikel 3:22 (voorziening in een tijdelijke behoefte)
 - een besluit als bedoeld in artikel 3.23 Wro (ontheffing bestemmingsplan op grond van 4.1.1 Bro)
 - een besluit als bedoeld in artikel 3.27 (provinciaal projectbesluit)
 - een besluit als bedoeld in artikel 3.29 (rijks projectbesluit)
 - een besluit als bedoeld in artikel 3.40 (beheersverordening)
- artikel 6.1, tweede lid onder e Wro: een besluit tot aanhouding van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning (resp. artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, artikel 3.18, tweede of vierde lid en artikel 3.20, vijfde lid Wro);
- artikel 6.1, tweede lid onder f Wro: een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 of van een AmvB als bedoeld in artikel 4.3 , voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of artikel 3.20, derde lid, onder b Wro);
- artikel 6.1, tweede lid, onder g Wro: een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4 Wro.

U kunt hierbij aangeven welk bestemmingsplan voor dit gebied van toepassing is. U kunt ook de naam van het plan noemen

Op welk bestemmingsplangebied heeft deze planologische maatregel betrekking?

.....
.....
.....

Aard van de schade

Bestaat de schade volgens u uit waardevermindering van het object?

- Nee
- Ja → Nadere motivering:

Voor nadere informatie verwijzen wij naar het kopje "schade" in de toelichting

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Gemachtigde

Datum: :

Handtekening gemachtigde :

Terugsturen van de aanvraag

Stuur de aanvraag met de gevraagde stukken naar het volgende adres:

Gemeente De Bilt

Burgemeester en wethouders

Postbus 300

3720 AH BILTHOVEN

De persoonsgegevens die u via dit formulier aan de gemeente De Bilt verstrekt, worden niet voor een ander doel gebruikt dan voor de behandeling van uw aanvraag.

Onderbouwing

Aanvraag om tegemoetkoming in planschade m.b.t. bestemmingsplan 'Bilthoven-Noord 2013'

Het bestemmingsplan Bilthoven – Noord 2013 is bij besluit van 22 mei 2014 gewijzigd vastgesteld. Met dit huidige bestemmingsplan is er een duidelijke planologische verslechtering opgetreden ten opzichte van het oude planologische regime.

Planologisch nadeel

Op in ieder geval één of meerdere van de volgende onderdelen is er sprake van planologisch nadeel die leidt tot een forse waardevermindering:

1. De woning voldoet niet meer aan de maten/eisen van het bestemmingsplan, waardoor er sprake is van een 'bestaande afwijking'. Dit betekent dat, conform artikel 15.2.12, de bebouwing mag worden gehandhaafd, maar niet mag worden vergroot (met uitzondering van uitbreiding aan de achtergevel). Zo zijn bijvoorbeeld bestaande uitbreidingsmogelijkheden aan de zijgevel, ook al is er feitelijk nog ruimte qua afstand die moet worden aangehouden tot de zijdelingse perceelgrens, vervallen. Een zelfde regeling is ook opgenomen in artikel 18.2.11 waar het gaat om de percelen met de bestemming 'Wonen-Hoekkavel'.
2. Woonpercelen zijn ingedeeld in één van de subbestemmingen Wonen-1 t/m Wonen-5, waarbij per subbestemming een minimale afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens in combinatie met een minimale voorgevelbreedte van een hoofdgebouw is bepaald. Deze combinatie van bouwregels leidt ertoe dat sloop en nieuwbouw niet meer mogelijk is, tenzij herbouw op exact dezelfde locatie plaatsvindt, omdat de som van de minimale afmetingen de totale breedte van het perceel overschrijdt. Sloop en nieuwbouw op een andere locatie is dus niet meer mogelijk. Je moet dus bij nieuwbouw op exact dezelfde plaats bouwen met exact dezelfde afmetingen. Een kleine verschuiving is al strijdig. Dit is niet aantrekkelijk voor een potentieel koper die wil herbouwen. Die koper zit vast aan de bestaande afmetingen. Ook in de bestemming 'Wonen-Hoekkavel' (artikel 18) zijn dergelijke minimale afmetingen opgenomen, waardoor dezelfde consequentie optreedt.
3. Ten opzichte van het oude planologische regime gelden strengere regels met betrekking tot de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens. Dit betekent een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden.

In artikel 15.2.1 sub a en b wordt aangegeven dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de bouwvlakken en dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens niet minder mag bedragen dan is aangegeven in de tabel. Bijgebouwen zijn in juridische zin ook gebouwen en daarvoor geldt dus net zo goed de afstand tot de zijdelingse perceelgrens. Voor nieuwe en bestaande bijgebouwen binnen het bouwvlak geldt:

4. Nieuwe bijgebouwen zijn niet mogelijk binnen de strook vanaf de perceelgrens tot aan de afstand die aangehouden moet worden tot de betreffende perceelgrens, conform de van toepassing zijnde subbestemming.
5. Bestaande bijgebouwen binnen het bouwvlak én binnen de genoemde strook voldoen niet meer aan de maten van het bestemmingsplan, waardoor er sprake is van een 'bestaande afwijking'. Dit betekent dat, conform artikel 15.2.12, de bebouwing mag worden gehandhaafd, maar niet mag worden vergroot (ook niet naar achteren!). Vergroting van die bijgebouwen is op geen enkele manier bij recht mogelijk. Bij herbouw zit je vast aan dezelfde plaats met exact dezelfde afmetingen.

Bovengenoemde opsomming van onderdelen waarop planologisch nadeel ontstaat is zeker niet uitputtend. In het advies over deze aanvraag om tegemoetkoming in planschade dient op elk aspect van de oude en nieuwe bestemming een specifieke en volledige vergelijking plaats te vinden.

Normaal maatschappelijk risico

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van aanvrager blijft. Het eigen risico van in ieder geval 2% geldt enkel voor indirecte schade. In dit geval gaat het om een beperking van de (bouw)mogelijkheden op het eigen perceel van belanghebbende, zogenaamde directe schade. In die gevallen heeft de wetgever geen minimum eigen risico bepaald. Het mag duidelijk zijn dat de hier aan de orde zijnde beperkingen ook geen maatregel is die in de lijn der verwachting lag en daarmee een eigen risico zou rechtvaardigen.

WOZ

Conform jurisprudentie kan een WOZ-waardedaling van belang zijn in het kader van de beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade. In dit geval is er door verschillende eigenaren in Bilthoven – Noord recent bezwaar gemaakt tegen de WOZ-waarde in verband met de beperkingen die het nieuwe bestemmingsplan Bilthoven – Noord 2013 met zich mee brengt. De BghU heeft in besluit op bezwaar een forse WOZ-waardedaling doorgevoerd, enkel en alleen vanwege de beperkingen als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan Bilthoven Noord 2013. Dit is dan ook een belangrijk signaal van de gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan Bilthoven Noord 2013 voor de waarde van het object.