

## Achtergrond planschadeclaim bestemmingsplan Bilthoven-Noord 2013

### Inleiding

Het grootste deel van de reguliere burgerwoningen in Bilthoven – Noord kent in het geldende bestemmingsplan de bestemming ‘Wonen’, waarbinnen vijf subbestemmingen zijn opgenomen (Wonen-1 t/m 5). Bij de overgang van het oude bestemmingsplan ‘Bilthoven – Noord 1984’ (met de categorieën Ea t/m Eh) naar het huidige bestemmingsplan ‘Bilthoven – Noord 2013’, zijn veel woonpercelen ingedeeld in één van de subbestemmingen Wonen-1 t/m 5.

De bepalingen die gelden voor de subbestemmingen kunt u hier vinden:

[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0310.0007BP11007-VG01/r\\_NL.IMRO.0310.0007BP11007-VG01\\_2.15.html](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0310.0007BP11007-VG01/r_NL.IMRO.0310.0007BP11007-VG01_2.15.html)

Op in ieder geval de volgende onderdelen is er sprake van beperkingen in bouwmogelijkheden waarmee u rechten zijn ontnomen:

1. Er gelden strengere regels met betrekking tot de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens. Dit betekent een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden. Er zijn bestaande rechten ontnomen.
2. Veel woningen voldoen niet meer aan de maten/eisen van het bestemmingsplan, waardoor er sprake is van een ‘bestaande afwijking’. De woning mag worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot. Wijzigingen aan de woning zijn daardoor niet toegestaan, behalve naar achteren. Er zijn bestaande rechten ontnomen.
3. Sloop en nieuwbouw is in veel gevallen niet meer mogelijk (tenzij herbouw op exact dezelfde plaats plaatsvindt). Het probleem ontstaat enerzijds door de indeling van woonpercelen in één van de subbestemmingen Wonen-1 t/m 5 en anderzijds door de binnen die subbestemmingen bepaalde minimale afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen in combinatie met een minimale voorgevelbreedte van een hoofdgebouw. De indeling is dermate willekeurig dat identieke en nabijgelegen percelen in verschillende subbestemmingen zijn ingedeeld, dan wel dat volstrekt verschillende naast elkaar gelegen percelen in dezelfde subbestemmingen zijn ingedeeld. Voor veel eigenaren is sloop en nieuwbouw onmogelijk gemaakt. De combinatie van een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen en een minimale voorgevelbreedte, heeft een minimale benodigde perceelbreedte tot gevolg om bij nieuwbouw aan de regels van het bestemmingsplan te kunnen voldoen. In veel gevallen wordt deze minimale perceelbreedte niet gehaald.
4. Veel bijgebouwen – bijvoorbeeld garages – worden ineens als ‘bestaande afwijking’ gezien en eigenaren is het recht ontnomen die te wijzigen.

Bovengenoemde situatie leidt ertoe dat veel eigenaren van woonpercelen ernstig in hun rechten zijn aangetast en er sprake is van een onaanvaardbare beperking van bouwmogelijkheden. Het bestemmingsplan is in strijd met de feitelijke situatie op de diverse percelen en is niet uitvoerbaar. Eigenaren (zullen) onaanvaardbare beperkingen ervaren bij eventuele verbouwing en verkoop.

Het college stelt zich op het standpunt dat er niets aan de hand is en verwijst daarbij naar de mogelijkheden van een binnenplanse afwijking en vergunningvrij bouwen. Dit zijn echter rechten van een totaal andere orde.

Eigenaren van woonpercelen hadden onder het oude bestemmingsplan rechten om binnen een gedefinieerd bouwvlak te mogen bouwen binnen de grenzen van dat bouwvlak. Wanneer een bouwplan voldeed aan de regels van het bestemmingsplan, had de gemeente geen grond om die vergunning te weigeren. Er was voor de gemeente geen nadere afwegingsmogelijkheid meer. Dit heet bouwmogelijkheden die bij recht bestaan.

Met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid heeft het college de mogelijkheid om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Let wel, ze hebben de mogelijkheid om af te wijken. Wanneer een beroep wordt gedaan op de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid vindt er door de gemeente een belangenafweging plaats. Die kan ook negatief uitvallen voor de aanvrager van de omgevingsvergunning. Het recht van een binnenplanse afwijking is dan ook van een totaal andere orde als die van bouwmogelijkheden bij recht, zoals die golden onder het oude bestemmingsplan. Bij een binnenplanse afwijking bent u overgeleverd aan de grillen van de gemeente en is daarom onvergelijkbaar met de oude situatie waarin er mogelijkheden bij recht waren.

Ook de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen zijn van een totaal andere orde. Dit betreft slechts één bouwlaag met (nagenoeg) plat dak en maximaal 4 meter hoog. Schuine kap en onderkeldering zijn onmogelijk en/of verboden.

### **Voorbeelden**

#### Woning X, ingedeeld in Wonen-3, met de volgende bepalingen:

Minimale afstand gebouwen tot zijdelingse perceelgrenzen 5 meter én minimale gevelbreedte 6 meter. Totaal dus  $5 + 6 + 5 = 16$  meter.

Probleem: het perceel is maar 15 meter breed. En, de woning staat op minder dan 5 meter van de zijdelingse perceelgrens.

Gelet op het voorgaande is sloop en nieuwbouw onmogelijk binnen de regels van de betreffende subbestemming. Daarnaast wordt een deel van de bestaande vergunde woning gezien als bestaande afwijking die enkel mag worden gehandhaafd en niet mag worden vergroot, bevestigd door de Raad van State. Het recht dat de eigenaar had de woning te mogen vergroten is daarmee ontnomen.

#### Woning Y, ingedeeld in Wonen-4, met de volgende bepalingen:

Minimale afstand gebouwen tot zijdelingse perceelgrenzen 7.5 meter én minimale gevelbreedte 8 meter. Totaal dus  $7.5 + 8 + 7.5 = 23$  meter.

Probleem: het perceel is maar 22.5 meter breed. En, de woning staat op 6 meter van de zijdelingse perceelgrens.

Gelet op het voorgaande is sloop en nieuwbouw onmogelijk binnen de regels van de betreffende subbestemming. Daarnaast wordt een deel van de bestaande vergunde woning gezien als bestaande afwijking die enkel mag worden gehandhaafd en niet mag worden vergroot, bevestigd door de Raad van State. Het recht dat de eigenaar had de woning te mogen vergroten is daarmee ontnomen.

#### Woning Z, ingedeeld in Wonen-5, met de volgende bepalingen:

Minimale afstand gebouwen tot zijdelingse perceelgrenzen 10 meter én minimale gevelbreedte 8 meter. Totaal dus  $10 + 8 + 10 = 28$  meter.

Probleem: het perceel is maar 18 meter breed. De woning staat op 4 meter van de perceelgrens.

Gelet op het voorgaande is sloop en nieuwbouw onmogelijk binnen de regels van de betreffende subbestemming. Daarnaast wordt een deel van de bestaande vergunde woning gezien als bestaande afwijking die enkel mag worden gehandhaafd en niet mag worden vergroot, bevestigd door de Raad van State. Het recht dat de eigenaar had de woning te mogen vergroten is daarmee ontnomen.

### **Toezeggingen**

In de raadsvergadering van 22 mei 2014 waarin het bestemmingsplan Bilthoven-Noord 2013 is vastgesteld, zijn toezeggingen gedaan door de toenmalige wethouder Mieras. Hij geeft aan dat er een risico is dat er onbedoelde neveneffecten optreden met de vaststelling van het bestemmingsplan Bilthoven-Noord 2013. Volgens de wethouder is het goed mogelijk om die eventuele neveneffecten eenvoudig te herstellen. De toezeggingen van wethouder Mieras zijn hier terug te luisteren:

[https://raadsinformatie.debilt.nl/v1/embed/Gemeenteraad - 22 mei 2014 - Mathildezaal - Archief/start/7096/stop/7179/debilt\\_1/2014-05-22-19-58-33-Gemeenteraad\\_1.mp4](https://raadsinformatie.debilt.nl/v1/embed/Gemeenteraad - 22 mei 2014 - Mathildezaal - Archief/start/7096/stop/7179/debilt_1/2014-05-22-19-58-33-Gemeenteraad_1.mp4)

### **Proces**

Met bovengenoemde toezeggingen is na de raadsvergadering van 22 mei 2014 niets meer gebeurd. De Stichting Planschade Bilthoven Noord heeft reeds geprobeerd om op constructieve wijze te komen tot reparatie van de omissie en de gemeente te houden aan de gedane toezeggingen.

De huidige wethouder Landwehr wilde geen concrete actie ondernemen om te komen tot reparatie van het bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot een motie die het college oproept om werk te maken van herstel van het bestemmingsplan Bilthoven-Noord 2013. De motie is op 30 juni 2020 ingediend door de VVD, PvdA, SGP en Bilts Belang. De motie is vervolgens aangenomen en kunt u hier teruglezen: [https://debilt.raadsinformatie.nl/document/8951674/1/Voorgenomen motie vreemd reparatie bestemmingsplan Bilthoven Noord 2013 DEF \(VVD\)](https://debilt.raadsinformatie.nl/document/8951674/1/Voorgenomen motie vreemd reparatie bestemmingsplan Bilthoven Noord 2013 DEF (VVD))

Dit betekent dat de gemeenteraad heeft erkend dat er sprake is van een groot probleem die leidt tot onaanvaardbare beperkingen. Het college moet nu aan de slag om de omissie te gaan herstellen.

De algemene verwachting is dat de wethouder de motie naast zich neerlegt en niets gaat doen. Om te zorgen dat het college daadwerkelijk uitvoering gaat geven aan de motie, is het van belang dat er zo veel mogelijk planschade claims bij het college worden ingediend door bewoners tegen het bestemmingsplan Bilthoven-Noord 2013. Op die manier is er een stok achter de deur die het college dwingt om actie te ondernemen. Herstel van het bestemmingsplan Bilthoven-Noord 2013 is ook in uw belang.

### **Claim Planschade**

Ook in geval van twijfel adviseren wij u een planschade claim in te dienen vóór 19 augustus 2020 anders verlopen uw rechten op schadevergoeding. Dat sluit ook aan bij het advies van de wethouder in het gesprek dat hij met gedupeerden had op 20 mei j.l. Zijn advies: "Claim Planschade".

De formulieren treft u hier aan: <https://planschadebilthovennoord.nl/ - claimnu>

De Stichting zal u daarbij assisteren.