

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 30752-2025

Medewerker	:	Dennis Elshof
Team	:	BOR & PM
Datum	:	26 augustus 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN:
AFSTEMMING MET ☒ Ruimtelijke realisatie ☒ Bedrijfsvoering en Communicatie ☒ Bestuurlijk- en ambtelijk opdrachtgever ☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Vaststellingsovereenkomst planschade met betrekking tot het agrarische perceel (gedeeltelijk), gemeente Olst, sectie H, nummer 2155 vanwege het bestemmingsplan "Boskamp, Dahliastraat 25" in Olst.

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In afwijking van het uitgebrachte advies van SAOZ de waardevermindering te middelen met de waardevermindering die door de adviseur van de belanghebbende is geadviseerd en als zienswijze is ingebracht;
2. In afwijking van het uitgebrachte advies van SAOZ en gelet op de feiten en omstandigheden, geen aftrek vanwege het normaal maatschappelijk risico toe te passen;
3. Het verzoek om inkomensschade te vergoeden niet te honoreren;
4. In te stemmen met de vaststellingsovereenkomst planschade voor het agrarische perceel (gedeeltelijk), gemeente Olst, sectie H, nummer 2155;
5. Een vergoeding voor de geleden planschade toe te kennen van €7.774,75
6. Een redelijke vergoeding toe te kennen van de gemaakte kosten voor deskundigenbijstand van €1.111,69

SAMENVATTING

Voor de nieuwbouw op de plek van voormalige basisschool De Klimboom in Boskamp is het bestemmingsplan "Boskamp, Dahliastraat 25" vastgesteld. Het gewijzigde bestemmingsplan betekent een beperking van het gebruik van een deel van het naastgelegen agrarische perceel. Daarom besluit het college van B&W om in te stemmen met het toekennen van planschade voor het agrarische perceel, gemeente Olst, sectie H, nummer 2155 en een vergoeding voor de geleden planschade toe te kennen van €7.774,75. Daarnaast wordt een bedrag toegekend van €1.111,69 voor de gemaakte kosten voor deskundigenbijstand.

AANLEIDING

Advies (vooruitgeschoven) planschade

Voor de herontwikkeling van de basisschool De Klimboom in Boskamp is het bestemmingsplan "Boskamp, Dahliastraat 25" in Olst op 22 april 2024 vastgesteld. Vanwege het bestemmingsplan heeft de gemeente Olst-Wijhe de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: SAOZ) verzocht om een onpartijdig en deskundig advies uit te brengen over de mogelijke tegemoetkoming in planschade voor de belanghebbende van het agrarische perceel kadastraal bekend, gemeente Olst, sectie H, nummer 2155.

Onderdeel van het bestemmingsplan is onder meer dat op een deel van de agrarische gronden van de belanghebbende een planologische bepaling is gevestigd op basis waarvan het wordt verboden om op deze gronden gebruik te maken van (bepaalde) gewasbeschermingsmiddelen.

De onderhavige (vooruitgeschoven) beoordeling ziet toe op de beantwoording van de vraag of het in het bestemmingsplan opgenomen verbod om bepaalde gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken op een deel van de gronden van de eigenaar kan leiden tot een vermindering van de waarde van deze gronden, en, indien dit het geval is, of deze waardevermindering geheel of gedeeltelijk voor tegemoetkoming ten titel van planschade volgens artikel 6.1 Wro in aanmerking kan komen.

Zienswijze op conceptadvies

Op 10 juli 2024 is een conceptadvies gezonden aan de betrokken partijen. De gemeente Olst-Wijhe heeft op 30 juli 2024 na aanpassing redactionele opmerkingen ingestemd met het conceptadvies. Namens de belanghebbende heeft LandRaad Advies, Taxatie en Bemiddeling op 11 september 2024 inhoudelijk gereageerd op het conceptadvies. De zienswijze is in het definitief advies van 27 september 2024 overwogen en als bijlage aan het advies gehecht.

Vaststellingsovereenkomst

Na het uitgebrachte definitieve advies zijn er verdere e-mailwisselingen en is op 3 december 2024 een gesprek geweest tussen de projectleider van het project De Klimboom, een casemanager RO en de belanghebbende. Tijdens het gesprek heeft belanghebbende aangegeven zich niet beseft te hebben dat er sprake zou zijn van een bestemmingsplanwijziging en dat hem vooraf niet duidelijk is geworden dat er een aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico zou zijn. Op 6 maart 2025 is naar aanleiding van dit gesprek door de gemeente een vaststellingsovereenkomst, onder voorbehoud van goedkeuring van het college van B&W, aan de eigenaar aangeboden ter ondertekening bij akkoord.

BEOOGD RESULTAAT

Beoordeling (vooruitgeschoven) planschade.

KADER

- Bestemmingsplan "Buitengebied Olst-Wijhe", vastgesteld 12 april 2021
- Bestemmingsplan "Boskamp, Dahliastraat 25", vastgesteld 22 april 2024
- Artikel 6.1 Wro e.v.

ARGUMENTEN VOOR

Voordat het besluit is genomen om een beperking op te leggen voor het gebruik van bepaalde gewasbeschermingsmiddelen op een deel van de grond, is met belanghebbende afgesproken dat planschade conform de daarvoor geldende procedure zou worden vergoed.

ARGUMENT TEGEN

n.v.t.

RISICO'S

n.v.t.

FINANCIËN

De planschadevergoeding en kosten voor deskundigenbijstand komen ten laste van de grondexploitatie De Klimboom (wbs-nummer U6.830.01.06.00).

DUURZAAMHEID

n.v.t.

PARTICIPATIE

Er is overeenstemming bereikt met de belanghebbende over de planschadevergoeding.

COMMUNICATIE

De belanghebbende en zijn adviseur worden op de hoogte gebracht van uw besluitvorming.

PLANNING EN UITVOERING

- Een vergoeding voor de geleden planschade toe te kennen van €7.774,75
- Het verzoek van de belanghebbende om een redelijke vergoeding voor de gemaakte kosten voor deskundige bijstand van €1.111,69 te honoreren;
- De vaststellingsovereenkomst ondertekenen en de belanghebbende en zijn adviseur op de hoogte brengen van uw besluitvorming.