

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 38059-2025

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	23 september 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: ☒ Bijlage 1 - 2025-09-09 Definitief planschadeadvies Van Laakstraat 8 te Olst – Zaak 15428-2025 - ☒ Bijlage 2 - Brief besluitvorming planschadeverzoek aan de aanvrager – Zaak 15428-2025 – ☒ Bijlage 3 - Brief besluitvorming planschadeverzoek aan de derdebelanghebbende – Zaak 15428-2025 -
AFSTEMMING MET ☒ anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind ☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Advies aanvraag om tegemoetkoming in planschade Van Laakstraat 8 te Olst

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. De overwegingen in het uitgebrachte advies van Adviesbureau Thorbecke d.d. 09-09-2025 onverkort over te nemen.
2. De aanvraag om tegemoetkoming in geleden planschade van de aanvragers, wonende aan Van Laakstraat 8 te Olst, toe te wijzen.
3. De aanvrager een tegemoetkoming in planschade toe te kennen van € 8.000 (achtduizend euro), te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 13 maart 2025 tot aan de dag van uitbetaling.
4. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.4 lid 4 Wro aan aanvrager het door hen voor het in behandeling nemen van de aanvraag betaalde drempelbedrag, te restitueren.
5. Aanvrager en derde belanghebbende op de hoogte te brengen.

SAMENVATTING

De gemeente Olst-Wijhe heeft Adviesbureau Thorbecke opdracht gegeven om als onafhankelijke deskundige een advies uit te brengen met betrekking tot de aanvraag om tegemoetkoming in planschade zoals is ingediend door de aanvrager, wonende aan de Van Laakstraat 8 te Olst. Aanleiding is het bestemmingsplan Boskamp, Eikelhofweg 5, dat woningbouw direct achter hun perceel mogelijk maakt. Op basis van het advies van Thorbecke B.V. is besloten om tegemoetkoming in geleden planschade toe te wijzen.

AANLEIDING

Op d.d. 10 maart 2025 hebben de aanvragers bij de gemeente Olst-Wijhe een aanvraag ingediend, gericht op het krijgen van een tegemoetkoming in geleden planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. De aanvraag heeft betrekking op de gevolgen van het bestemmingsplan 'Boskamp, Eikelhofweg 5'. Dit bestemmingsplan is op 6 mei 2024 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld en is op 27 juni 2024 inwerking getreden en onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan maakt o.a. woningbouw mogelijk achter aanvragers perceel. Aanvragers stellen dat als gevolg van het bestemmingsplan er een waardevermindering van hun onroerende zaak, plaatselijk bekend als Van Laakstraat 8 te Olst is ontstaan. In de aanvraag en tijdens de hoorzitting wordt o.a. samengevat aangegeven dat de nieuwbouw o.a. leidt tot uitzichtaantasting, derving woongenot en privacy en aantasting van de situeringswaarde van de woning. Dit alles leidt volgens aanvragers tot een waardedaling van de onroerende zaak.

BEOOGD RESULTAAT

Advies inzake de aanvraag om tegemoetkoming in planschade

KADER

Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.1 en 6.4)

Proceduureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Olst-Wijhe 2008

Bestemmingsplan Boskamp

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

Bestemmingsplan Boskamp, Eikelhofweg 5

ARGUMENTEN VOOR

De aanvragers, wonende aan de Van Laakstraat 8 te Olst, hebben een aanvraag ingediend voor een tegemoetkoming in planschade. Aanleiding is het bestemmingsplan Boskamp, Eikelhofweg 5, dat woningbouw direct achter hun perceel mogelijk maakt. Zij stellen dat dit leidt tot waardevermindering door aantasting van uitzicht, privacy en woongenot.

Uit onafhankelijk onderzoek door Thorbecke B.V. blijkt dat de nieuwe planologische situatie leidt tot een middelzwaar planologisch nadeel, met name door aantasting van uitzicht en privacy. Bij aankoop van het perceel (1992) was de woningbouw niet voorzienbaar. Er is geen sprake van actieve of passieve risicoaanvaarding.

De waardevermindering van de woning wordt getaxeerd op € 40.000. Na aftrek van het wettelijk bepaalde normaal maatschappelijk risico (2% van de waarde) resteert een schade van € 8.000. Het advies luidt daarom de aanvraag toe te wijzen, een tegemoetkoming van € 8.000 plus wettelijke rente toe te kennen, en het betaalde drempelbedrag te restitueren.

ARGUMENT TEGEN

Geen.

RISICO'S

In dezen is door de gemeente Olst-Wijhe ten aanzien van eventueel als direct gevolg van het onderhavige besluit uit te keren tegemoetkomingen in planschade ex artikel 6.1 Wro een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wro gesloten. De overeenkomst is gesloten met de (voormalige) eigenaar van de Eikelhofweg 5 te Olst. Derhalve dient deze (voormalige) eigenaar als derdebelanghebbende bij het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe op onderhavige aanvraag om tegemoetkoming in planschade te worden aangemerkt. Het risico op planschade is hiermee verlegd van de gemeente Olst-Wijhe naar derdebelanghebbende.

FINANCIËN

De gemeente Olst-Wijhe keert het vastgestelde bedrag uit aan de aanvrager. Het uitgekeerde bedrag kan op basis van de gesloten overeenkomst worden verhaald op de derdebelanghebbende. De gemeente Olst-Wijhe dient tevens het betaalde drempelbedrag á € 3.000,-- (zegge: drieduizend euro) te restitueren aan aanvrager.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

PARTICIPATIE

Op 31 juli 2025 heeft de adviseur een conceptadvies uitgebracht aan het college van burgemeester en wethouders. De adviseur heeft aanvrager en derdebelanghebbende tevens een afschrift van dit conceptadvies gestuurd. Partijen kregen daarbij de mogelijkheid om gedurende vier weken zienswijzen op dit conceptadvies bij de adviseur in te dienen.

Enkel de derdebelanghebbende heeft een zienswijze ingediend dat als bijlage bij het definitieve advies is gevoegd. De ingediende zienswijze van derdebelanghebbende geeft de adviseur geen aanleiding voor een aanpassing van de conclusie van het conceptadvies. De overige partijen hebben aangegeven zich te kunnen vinden in het conceptadvies. Na afloop van deze zienswijzentermijn heeft de adviseur 9 september 2025 definitief advies uitgebracht aan het college van burgemeester en wethouders, waarbij de ingediende zienswijze is betrokken. Het definitieve advies hebben alle partijen ontvangen.

COMMUNICATIE

N.v.t.

PLANNING EN UITVOERING

Na uw besluit worden aanvrager en derdebelanghebbende op de hoogte gebracht middels bijgevoegde brieven. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan tegen dit besluit binnen zes weken bezwaar worden ingediend.