
Onderwerp Planschadeverzoek Jan Poelsweg te Ysselsteyn

Zaaknummer Z22002097 en 96 en 95

Teammanager Veronique Nabben

B & W datum 22 augustus 2023

Afdeling/Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Naam steller Alexander Dunlop

Portefeuillehouder Daan Janssen

Besproken met portefeuillehouder

Ja, met Daan Janssen op 14 augustus 2023

Openbaarheid

Ja, na het informeren van betrokkenen.

Met uitzondering van planschaderapportage (bijlage 1) en uitgaande brieven (bijlage 2)

Reden: Bescherming van de privacy

Bevoegd orgaan

B en W

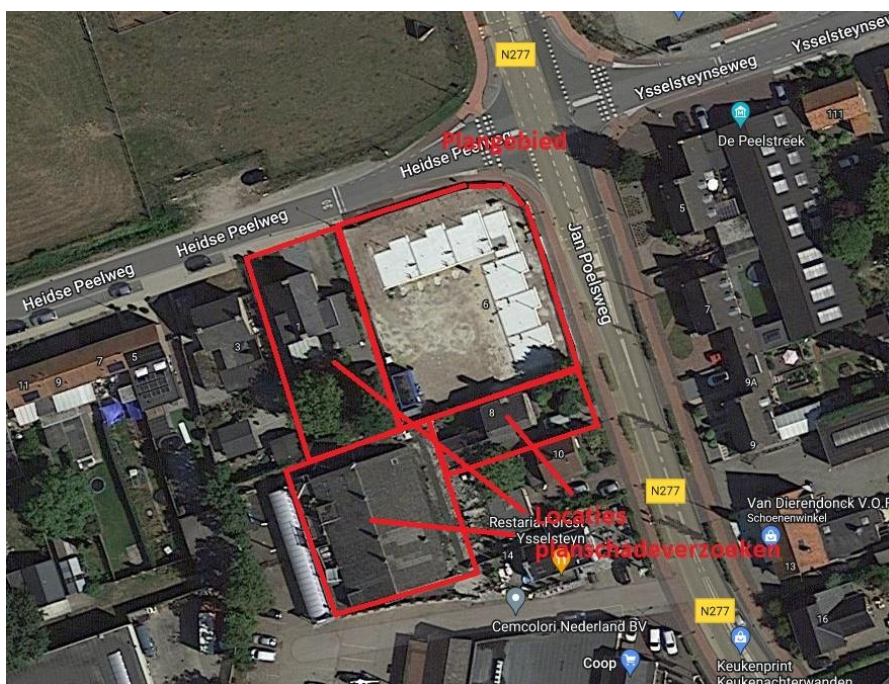
Ter advisering aanbieden aan N.v.t.

ADVIES

1. De verzoeken om planschade voor de adressen Heidsepeelweg 1, Jan Poelsweg 8 en Jan Poelsweg 12 (allen te Ysselsteyn) af te wijzen.
2. Het door verzoekers betaalde drempelbedrag van € 300,- niet terug te betalen.

Inleiding

Op 15 december 2020 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor de nieuwbouw van een appartementencomplex aan de Jan Poelsweg 6 vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van appartementencomplex mogelijk gemaakt op de locatie van de voormalige horecavoorziening. Nadat dit besluit in werking is getreden en onherroepelijk is geworden heeft de eigenaar van drie percelen in de nabijheid van het plan 3 separate planschadeverzoeken ingediend vanwege een verwachte waardedaling van omliggende percelen. Op onderstaand kaartje staat de locatie aangegeven van de ontwikkeling en de locatie van de percelen welke onderdeel zijn van de verzoeken.



Met inachtneming van de gemeentelijke procedure verordening planschadeverzoeken hebben wij de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SOAZ) opdracht gegeven om advies uit te brengen inzake deze planschadeverzoeken. Na een concept advies op 25 april 2023 is op 4 juli 2023 een definitief advies uitgebracht met een gelijklopende conclusie als het concept advies. Zie bijlage 1 voor het advies.

Beoogd resultaat

Dat het planschadeverzoek op de correcte wijze wordt afgehandeld.

Argumenten

1.1. De externe adviseur geeft aan dat er geen sprake is van planschade

In het advies worden de voorgaande en de huidige planologische mogelijkheden op het perceel besproken. Tevens zijn voor de objecten zoals genoemd in de verzoeken waardebeoordelingen uitgevoerd onder het voorgaande en het huidige planologische regime. De SAOZ ziet in de planologische vergelijkingen en de waardebeoordelingen geen waardevermindering van de percelen als gevolg van de ontwikkeling van het

appartementencomplex aan de Jan Poelsweg 6 te Ysselsteyn. Zie bijlage 1 voor het volledige advies van de SOAZ.

1.2. Wij zien geen redenen om dit advies in twijfel te trekken

Wij hebben het advies doorgenomen en zien dat hierin de huidige en voorgaande planologische mogelijkheden duidelijk en volledig zijn beschreven. Ook zijn de taxaties, voor zover de bij ons aanwezige kennis reikt, in voldoende mate en door gekwalificeerde personen uitgevoerd. Zodoende zijn er geen gronden om het door de SAOZ uitgebrachte advies in twijfel te trekken.

2.1. Er is geen grond om het drempelbedrag terug te betalen

In de Legesverordening is opgenomen dat het drempelbedrag van € 300,- voor het in behandeling nemen van een verzoek om planschade alleen bij een positief besluit op het verzoek wordt teruggestort. Nu er geen sprake is van planschade zal dit bedrag niet worden teruggestort. In dit geval is sprake van een aanvraag planschade voor 3 percelen. En is in totaal 3x 300 euro aan drempelbedragen betaald.

Kanttekeningen of risico's

N.v.t.

Communicatie

Uw besluit zal worden medegedeeld aan verzoeker en planontwikkelaar. Zie bijlage 2 voor de uitgaande brieven.

Financiële gevolgen

Door verzoeker is een drempelbedrag planschade betaald per perceel, de hoogte van dit bedrag is wettelijk vastgelegd. Tevens zijn door de gemeente kosten gemaakt om het advies te laten opstellen. Het drempelbedrag is niet toereikend voor de gemaakte kosten. Nu er geen sprake is van planschade is er ook geen grond om het drempelbedrag te retourneren. De gemaakte kosten van het advies worden ten laste gelegd van het budget Bestemmingsplannen en uitbesteed werk (kostenplaats 68005 en grootboeknummer 43754).

Vervolgtraject besluitvorming

Tegen uw besluit kan een bezwaarschrift worden ingediend.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Planschadeadvies
2. Uitgaande brieven beslissing op verzoeken om planschade.

Naslagwerk