

Adviesnota burgemeester en wethouders

Beleidsprogramma: 3.1 Omgeving
Domein: Concernstaf
Zaakdossiernummer: Z25-000596
Documentnummer: 2025.16402

Portefeuillehouder: A.J.L. Meulensteen

Mede geadviseerd door: n.v.t.
Overlegd met portefeuillehouder: Nee
Overlegd met n.v.t.
Behandeldatum: 25-11-2025
Uiterste behandeldatum: 25-11-2025
Datum: 17-11-2025

| Gemeenteraad | | Data | Communicatie extern | |
|---------------------|--|------|---------------------|--|
| Beeldvormende avond | | | Persinformatie | |
| Ter kennisname | | | Bekendmaking | |
| Opiniërend | | | Persgesprek | |
| Besluitvormend | | | Inspraak | |

Onderwerp:

Adviesnota over verzoek nadeelcompensatie werkzaamheden Roestelbergseweg te Kaatsheuvel

Voorstel

1. Te besluiten om SAOZ (Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken) aan te wijzen als onafhankelijke adviescommissie om advies uit te brengen over de aanvraag / aanvragen om nadeelcompensatie Roestelbergseweg;
2. De kosten van het advies van SAOZ te boeken op de post 60915 die behoort bij de wegwerkzaamheden Roestelbergseweg;
3. De aanvrager(s) in kennis te stellen van de aanwijzing SAOZ.

Toelichting

Bij de gemeente is een verzoek / zijn verzoeken ingediend om nadeelcompensatie als gevolg van wegwerkzaamheden aan de Roestelbergseweg te Kaatsheuvel. Middels deze adviesnota wordt een tijdelijke commissie benoemd, die het college zal adviseren over de aanvragen. Nadat het college een advies heeft ontvangen zal het college een besluit kunnen nemen op het verzoek / de verzoeken om nadeelcompensatie.

Inleiding

De eigenaar van Grand Café Sands heeft bij de gemeente een verzoek ingediend om compensatie voor vermeende inkomensderving. Volgens eigenaar is deze derving het gevolg van werkzaamheden aan de Roestelbergseweg te Kaatsheuvel, die gedurende week 39 en week 40 (2025) hebben plaatsgevonden. Deze werkzaamheden werden uitgevoerd in het kader van beheer en onderhoud aan de weg. Concreet is er gestart op maandag 22 september na 10:00 tot en met vrijdag 3 oktober 16:00. De Roestelbergseweg vormt de primaire en in feite enige toegangsroute naar het restaurant voor personenauto's en vrachtverkeer. De situatie leidt tot het verzoek om nadeelcompensatie.

Een verzoek om nadeelcompensatie moet worden afgehandeld conform de Verordening Nadeelcompensatie Loon op Zand 2023 (hierna: de Verordening). De aanvrager heeft het recht (vgl. artikel 3 van de Verordening) van € 500,- reeds betaald. Hierdoor kan de aanvraag in behandeling worden genomen. Daarnaast kan op grond van artikel 5 van de Verordening advies worden ingewonnen door een tijdelijke commissie voor advisering te benoemen. Als tijdelijke commissie wordt SAOZ aangesteld. Bij SAOZ is een offerte gevraagd. De advieskosten bedragen € 7.540 exclusief BTW. Deze advieskosten zijn gebaseerd op een tweetal aanvragen. De tweede partij betreft Camping Marvilla. De door hen ingeschakelde advocaat heeft het aanvraagformulier voor het indienen van een vergoeding nadeelcompensatie opgevraagd. Deze is tot vandaag nog niet door Camping Marvilla ingediend. De verwachting is echter wel dat Camping Marvilla ook een aanvraag tot nadeelcompensatie indient. Om deze (efficiency) reden is er een offerte opgevraagd voor het adviseren in twee aanvragen. Immers, de aanvragen betreffen hetzelfde onderwerp.

De tijdelijke commissie (SAOZ) zal de gehele aanvraag overnemen en met de aanvragers communiceren. Als het proces is doorlopen brengt SAOZ een advies uit aan de gemeente. Over het definitieve advies van SAOZ volgt opnieuw advies aan uw college.

Beoogd effect

Het college stelt op grond van de Verordening Nadeelcompensatie Loon op Zand 2023 een tijdelijke commissie in, die onafhankelijk advies uitbrengt over de aanvraag / aanvragen om nadeelcompensatie. Na advies neemt het college een besluit op de aanvraag / aanvragen. Beoogd effect is een juridisch houdbaar en correct besluit op de aanvraag / aanvragen om nadeelcompensatie.

Argumenten

1.1 Onafhankelijke tijdelijke commissie

Door gebruik te maken van SAOZ als onafhankelijke en gespecialiseerde partij wordt een gedegen procedure doorlopen en dienvolgens een advies gevormd waarbij wordt geborgd dat er een juridisch en weloverwogen besluit kan worden genomen op de aanvraag om nadeelcompensatie.

Werkzaamheden van SAOZ zijn:

- beschrijving van de aanvraag;
- verslag van mondelinge behandeling;
- inventarisatie en analyse van de juridische rechtspositie en financiële informatie van de aanvrager(s);
- beschrijving van het bedrijf en de omgeving;
- beschrijving van de uitgevoerde werkzaamheden c.q. de genomen maatregel(en);
- beschrijving van het wettelijk kader;
- overwegingen omtrent voorzienbaarheid/actieve risicoaanvaarding;
- bepalen van het causaal verband tussen de gestelde schade en schadeoorzaak, aan de hand van de overlegde financiële gegevens in relatie tot de uitgevoerde werkzaamheden c.q. genomen maatregel(en);
- berekenen omvang geleden schade, mede aan de hand van de algemene markt- concurrentie- en brancheontwikkelingen;
- overwegingen omtrent de toepassing van het normaal maatschappelijk risico en/of de vraag of de schade anderszins is verzekerd;
- overwegingen omtrent eventuele overige vergoedingen (wettelijke rente, deskundigenkosten);
- heldere conclusie over het afwijzen of toekennen van de aanvraag en de omvang van de eventueel toe te kennen tegemoetkoming nadeelcompensatie.

3.1 in kennis stellen aanvrager(s)

Op basis van de verordening informeert de gemeente de aanvrager over de instelling van de tijdelijke commissie.

Kanttekeningen

1.1 Kosten SAOZ

Voor advisering moet de gemeente kosten maken en eventuele nadeelcompensatie moet worden betaald.

Afstemming met andere afdelingen/clusters:

Ondernemingsraad:

Adviesnota hoeft niet aan de ondernemingsraad te worden aangeboden.

Personeel en organisatie consequenties:

Nee

I&A

Nee

Communicatie

De aanvrager(s) ontvangt een brief of e-mail met de mededeling dat SAOZ wordt ingesteld als tijdelijke commissie en derhalve de procedure overneemt en advies uitbrengt over de aanvraag tot nadeelcompensatie.

Bestuurlijk-juridische aspecten

Op grond van artikel 4:126 van de algemene wet bestuursrecht bestaat er een recht op nadeelcompensatie. Om hier aanspraak op te maken moet aan alle voorwaarden worden voldaan. Daarnaast dient de aanvraag te worden behandeld conform de Verordening Nadeelcompensatie Loon op Zand 2023.

Financiën

Voor het uitbrengen van het onafhankelijk advies wordt SAOZ aangewezen. De advieskosten zijn volgens de offerte (en voor twee aanvragen) € 7.540,-. We stellen voor om deze advieskosten te boeken op het nummer 60915. Dit nummer behoort bij het project betreffende het beheer en onderhoud / wegwerkzaamheden aan de Roestelbergseweg te Kaatsheuvel. Op dit budget is voldoende beschikbaar om de advieskosten van SAOZ te kunnen voldoen.

Bijlagen

- Offerte SAOZ d.d. 21 oktober 2025