



## Samenvatting

De gemeente heeft besloten een aanvraag tot vergoeding van planschade toe te kennen. De schade vloeit voort uit het bestemmingsplan Cypressenhoven/ Hoeve Hagerhof dat de raad heeft vastgesteld. Hierin zijn voor het perceel met kadastraal nummer Maastricht R 1868 bouwmogelijkheden opgenomen. Adviesbureau SAOZ heeft als onafhankelijk deskundige dit verzoek beoordeeld en adviseert het college om vergoeding van planschade toe te kennen. Aanvragers ontvangen het vastgestelde bedrag te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de dag van ontvangst van de aanvraag tot de dag van uitbetaling en met restitutie van het door aanvragers reeds betaalde drempelbedrag. De planschade is op grond van een overeenkomst verhaalbaar op de eigenaar van het perceel met kadastraal nummer Maastricht R 1868.

## Beslispunten

1. In te stemmen met het advies van SAOZ d.d 12 juni 2023 om een tegemoetkoming in planschade toe te wijzen conform het vastgestelde bedrag, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 24 november 2022 en met restitutie van het door aanvragers betaalde drempelbedrag, en aanvragers hierover per brief te informeren.
2. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1 onder d en lid 2 onder e van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen op bijlage V\_eindadvies SOAZ.
3. De geheimhouding op te leggen vanaf 11-07-2023 voor onbepaalde tijd.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 juli 2023:

Conform.



## 1. Aanleiding

Aanleiding is het feit dat aanvrager op 24 november 2022 een verzoek tot tegemoetkoming in planschade heeft gedaan vanwege het bestemmingsplan Cypressenhoven /Hoeve Hagerhof.

## 2. Context

In afdeling 6.1 van de Wro wordt de mogelijkheid geboden om een tegemoetkoming in schade te geven die het gevolg is van een gewijzigd planologisch regime, zoals bijvoorbeeld in dit geval het bestemmingsplan Cypressenhoven /Hoeve Hagerhof.

Naar aanleiding van het verzoek is het adviesbureau SAOZ gevraagd om als onafhankelijke schadebeoordelingscommissie advies uit te brengen. Aanvragers zijn op 10 maart 2023 in de gelegenheid gesteld hun verzoek mondeling nader toe te lichten en eventueel aanvullende informatie te verstrekken. Aanvragers hebben in dat verband in hoofdzaak verwezen naar de aanvraag.

Op 12 mei 2023 is een conceptadvies naar partijen gezonden, waarna gelegenheid is geboden hierop inhoudelijk te reageren. Boumans Advocaten heeft namens aanvragers op 9 juni 2023 een reactie gegeven op het conceptadvies. De namens aanvragers gegeven reactie op het conceptadvies heeft niet geleid tot wijziging van de conclusies uit het conceptadvies. Noch voor de gemeente noch voor de ontwikkelaar waarmee een planschadeverhaalovereenkomst is afgesloten, vormde het conceptadvies een aanleiding om inhoudelijk te reageren. Op 12 juni 2023 heeft SAOZ het eindadvies vervolgens afgerond. In het eindadvies wordt een vergelijking gemaakt tussen het oude en het nieuwe planologische regime.

In de oude planologische situatie hadden de gronden ten oosten van het object van aanvrager weliswaar een woonbestemming op grond van bestemmingsplan Amby, maar waren aldaar geen hoofdgebouwen toegelaten, enkel bijbehorende bouwwerken. Als gevolg van de bestemmingswijziging mogen thans zowel hoofdgebouwen van 10,50 meter hoog als bijbehorende bouwwerken worden opgericht. SAOZ adviseert het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht op de ingediende aanvraag tot tegemoetkoming in planschade, met inachtneming van het normaal maatschappelijk risico, te besluiten tot een tegemoetkoming in planschade conform het in geheime bijlage 1 opgenomen advies.

## 3. Gewenste situatie

Voor de betreffende locatie geldt het bestemmingsplan Cypressenhoven / Hoeve Hagerhof, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2021 en in werking getreden en onherroepelijk geworden op 21 januari 2022. Ten opzichte van het vorige bestemmingsplan Amby, zoals



vastgesteld door de gemeenteraad op 14 februari 2012, is nieuw dat op het perceel nummer 1868 een bouwvlak is ingetekend, waardoor ter plaatse de oprichting van een nieuwe grondgebonden woning mogelijk is geworden. Deze woning mag blijkens de planregels worden opgetrokken in maximaal 3 bouwlagen. Volgens de regels mag een bouwlaag maximaal 3,5 meter hoog zijn, hetgeen betekent dat de op te richten woning maximaal 10,50 meter hoog mag zijn.

Dit leidt tot schade, waarbij SAOZ opmerkt dat voor de aanvrager op de dag dat de onroerende zaak werd gekocht, de planologische mutatie op basis van de toentertijd van overheidswege openbaar bekend gemaakte ruimtelijke beleidsvoornemens niet te voorzien was. Verder is de SAOZ niet gebleken, dat de mogelijk door aanvrager geleden schade (geheel of gedeeltelijk) anderszins is verzekerd.

Qua planologische vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime treedt er per saldo met name een duidelijke verslechtering op ten aanzien van de aspecten uitzicht en privacy. De op basis hiervan door SAOZ vastgestelde tegemoetkoming aan planschade kan worden uitgekeerd aan aanvrager en worden verhaald op de ontwikkelaar waarmee een planschadeverhaalsovereenkomst is afgesloten.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Niet van toepassing.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

#### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

#### **7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.

#### **8. Financiën**

In de tussen ontwikkelaar en de gemeente Maastricht in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan Cypressenhoven/ Hoeve Hagerhof gesloten anterieure overeenkomst heeft de ontwikkelaar zich in 2014 verplicht om eventuele kosten in verband met planschade geheel voor eigen rekening te nemen.



## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

De ontwikkelaar is in februari 2023 erover geïnformeerd dat er een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening is binnen gekomen bij de gemeente Maastricht. De ontwikkelaar heeft geen aanleiding gezien te reageren op het concept-planschade-advies van de SAOZ (hoewel daartoe in de gelegenheid gesteld).

## **11. Voorstel**

1. In te stemmen met het advies van SAOZ d.d 12 juni 2023 om een tegemoetkoming in planschade toe te wijzen conform het vastgestelde bedrag, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 24 november 2022 en met restitutie van het door aanvragers betaalde drempelbedrag, en aanvragers hierover per brief te informeren.
2. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1 onder d en lid 2 onder e van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen op bijlage V\_eindadvies SOAZ.
3. De geheimhouding op te leggen vanaf 11-07-2023 voor onbepaalde tijd.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Aanvragers worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het besluit, evenals de ontwikkelaar. Zij ontvangen bij het besluit tevens het definitieve advies van de SAOZ. Tegen het besluit staat bezwaar en (hoger) beroep open door zowel aanvrager als ontwikkelaar.