



Samenvatting

Bij het college is een verzoek om planschadevergoeding ingediend vanwege gestelde waardedaling van het object Batterijstraat 11 in samenhang met Batterijstraat 9. Deze waardedaling wordt door verzoeker gerelateerd aan de omgevingsvergunning voor een nieuw hotel op het perceel Boschstraat 76/Batterijstraat 13-15-17. Dit verzoek is voor advies voorgelegd aan Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ). SOAZ adviseert over te gaan tot vergoeding van planschade. Op het door SAOZ bepaalde schadebedrag heeft SOAZ een bedrag vanwege normaal maatschappelijk risico in mindering gebracht. Het daarna resterende te vergoeden bedrag wordt vermeerderd met wettelijke rente, gerekend vanaf de datum van indiening van het verzoek tot aan de datum van uitbetaling. Op basis van een planschadeafwentelingsovereenkomst zullen de wij de uit te betalen planschadevergoeding en bijkomende kosten verhalen op de partij waarmee wij die overeenkomst zijn aangegaan.

1. Beslispunten

1. Het college besluit om een planschadebedrag van € 48.000,00, vermeerderd met wettelijke rente, uit te keren vanwege een waardedaling van het object Batterijstraat 11 in samenhang met Batterijstraat 9 als gevolg van een planologische maatregel (omgevingsvergunning) voor de locatie Boschstraat 76/Batterijstraat 13-15-17.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 18 februari 2025:

Conform.



2. Aanleiding

Bij het college is een verzoek om planschadevergoeding ingediend vanwege gestelde waardedaling van het object Batterijstraat 11 en 9. Deze waardedaling wordt door verzoeker gerelateerd aan de omgevingsvergunning voor een nieuw hotel op het perceel Boschstraat 76/Batterijstraat 13-15-17. Dit verzoek is voor advies voorgelegd aan Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ). Op basis van het advies van SOAZ wordt uw college geadviseerd over de afhandeling van dit verzoek.

3. Beoogd effect

Via dit collegevoorstel wordt gevraagd om een besluit op het verzoek om planschadevergoeding vanwege gestelde waardedaling van Batterijstraat 11 in samenhang met Batterijstraat 9.

4. Argumenten

Reikwijdte planschadeverzoek

Op 22 december 2023 is ten aanzien van Batterijstraat 11, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie A, nummers 7578 en 4853, een verzoek om vergoeding van planschade ingediend. Dit verzoek is nader onderbouwd op 27 december 2023. Tijdens de plaatselijke opname door de planschadeadviseur en de taxateur op 16 juli 2024 is het verzoek aangevuld met het aangrenzende eigendom Batterijstraat 9, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie A, nummer 7218 A1. Dit betreft een appartementsrecht en is onderdeel van sectie A, nummer 5042. Genoemd appartementsrecht ziet op een berging bij Batterijstraat 11 en is, afgaande op de taxatie en mondelinge informatie van de planschadeadviseur, rechtstreeks bereikbaar vanaf het perceel Batterijstraat 11. Gezien de functionele relatie van nummer 9 met de woning op Batterijstraat 11 hebben de planschadeadviseur en de taxateur aanleiding gezien de berging op nummer 9 bij de waardering van Batterijstraat 11 te moeten betrekken.

Planologisch nadeel volgens planschadeadviseur van SAOZ

Door de planschadeadviseur van SAOZ is in het planschadeadvies van 18 december 2024 geoordeeld dat sprake is van een planologisch nadeel als gevolg van de omgevingsvergunning voor een hotel op het naastgelegen perceel Boschstraat 76/Batterijstraat 13-15-17. Die omgevingsvergunning is verleend op 31 oktober 2019. De beoordeling van het planologisch nadeel is gewogen aan de hand van de volgende factoren: verlies van uitzicht, schaduwwerking, karakter van de bestemming/situeringswaarde, privacy en hinder, waaronder verkeer.

De planadviseur heeft geconcludeerd dat door de vergunningverlening sprake is van toename van bebouwing. De bestaande bebouwing met twee lagen en een kap wordt/is vervangen door een hotel met maximaal zes bouwlagen. Dit leidt tot enig verlies aan uitzicht. Verder is reeds in de eerdere gerechtelijke procedure over de omgevingsvergunning geconcludeerd dat in de maanden maart (voorjaar) en september (najaar) de schaduwwerking aanzienlijk toeneemt als gevolg van de hogere



bebouwing. Door de toegenomen bebouwing ligt de woning op Batterijstraat 11 volgens de adviseur meer ingesloten. Dit gaat in beperkte mate ten koste van de situeringswaarde van Batterijstraat 11. De privacy wordt in beperkte mate nadelig beïnvloed door het intensievere gebruik als gevolg van de vergunningverlening voor een hotel. Dit intensievere gebruik zal er volgens de planschadeadviseur tevens toe leiden dat de hinder in geringe mate zal toenemen.

De samenhang van deze vijf factoren brengt de adviseur van SAOZ tot de conclusie dat sprake is van een duidelijke planologische verslechtering voor het object Batterijstraat 11, inclusief de berging op Batterijstraat 9.

Waardedaling volgens de taxateur

Aan de hand van het oordeel van de planschadeadviseur heeft de taxateur de waardedaling getaxeerd. Daartoe heeft de taxateur eerst de waarde van Batterijstraat 11, inclusief de berging op Batterijstraat 9, geschat. Dit betrof de waarde op de datum van inwerkingtreding van de omgevingsvergunning voor de realisatie van een hotel. Die datum is 24 februari 2020. Dat betreft de datum waarop het verzoek om voorlopige voorziening werd afgewezen door de rechter. Via dat verzoek was getracht de werking van de omgevingsvergunning te schorsen. De waarde op peildatum 24 februari 2020 was volgens de taxateur: € 1.350.000,00. De verleende en in werking getreden omgevingsvergunning heeft volgens de taxateur geleid tot een waardedaling van € 75.000,00.

Verrekening normaal maatschappelijk risico

Op de waardedaling van € 75.000,00 dient het maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Het minimale maatschappelijk risico bedraagt 2% van de getaxeerde waarde. Dit percentage kan worden verhoogd. Echter, daarvoor ziet de planschadeadviseur van SOAZ geen aanleiding. Het lag volgens de adviseur niet in de lijn der verwachting dat ter plaatse de bestaande bebouwing zou gaan worden vervangen door een hotel van deels zes bouwlagen. Daarom hanteert de adviseur het minimale percentage van 2% van € 1.350.000,00. Dit is € 27.000,00.

Te vergoeden planschade en vermeerdering wettelijke rente

Op grond van het advies van SOAZ dient te worden vergoed aan planschade: **€ 48.000,00** (€ 75.000,00 - € 27.000,00). Dit bedrag van € 48.000,00 dient te worden vermeerderd met de wettelijke rente. De wettelijke wordt berekend over de periode van datum van indiening, namelijk 22 december 2023, tot aan de datum van uitbetaling. De rente betreft de wettelijke rente voor zogenaamde 'niet-handelstransacties'. De wettelijke rente voor niet-handelstransacties was/is:



- in 2e helft 2023: 6%;
- in 2024: 7%;
- sinds 1 januari 2025: 6%.

Aangezien de datum van uitbetaling gelegen zal zijn na het nemen van onderhavig collegebesluit, wordt de wettelijk uit te keren rente later nog uitgerekend.

Verhaal planschade, rente en bijkomende kosten

Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning voor de realisatie van een hotel is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de exploitant. Via die overeenkomst is vastgelegd dat wij uit te keren planschade en bijkomende kosten mogen verhalen. Bijkomende kosten zijn in dit geval de wettelijk te vergoeden rente en de kosten voor de advisering door SAOZ. Andere bijkomende kosten, zoals kosten voor rechtsbijstand aan de zijde van verzoeker, zijn niet bij ons bekend c.q. ingediend.

5. Kanttekeningen of risico's

Tegen onderhavig besluit kan bezwaar worden gemaakt en daarna is nog beroep en hoger beroep mogelijk. Het aanwenden van deze rechtsmiddelen is in ieder geval een optie voor de verzoeker om planschade en door de partij waarop wij de planschade contractueel kunnen verhalen (de exploitant). Het aanwenden van deze rechtsmiddelen kan leiden tot een gewijzigd uit te keren bedrag aan planschade. Het bedrag kan lager of hoger uitvallen bij een bezwaar- of (hoger) beroepsprocedure.

Voorafgaand aan de vergunningverlening is in een planschaderisicoanalyse de planschade geschat op € 22.500,00. Dit bedrag is beduidend lager dan het nu bepaalde bedrag van € 48.000,00. Dit kan vooral worden verklaard aan de hand van het verschil tussen de getaxeerde waarde en de WOZ-waarde. De WOZ-waarde lag in 2020 duidelijk lager dan de getaxeerde waarde in het kader van dit planschadeverzoek. Van de adviseur van SAOZ is vernomen dat de taxateur overtuigd is van de juistheid van zijn waardebeoordeling. Volgens de adviseur van SAOZ betreft dit een pand dat zonder opname ter plaatse lastig te taxeren is. De WOZ-waarden worden in de regel gebaseerd op een modelmatige waardebeoordeling zonder een opname van het object ter plaatse.

6. Financiële gevolgen

De gemeente dient zelf de vastgestelde planschade en wettelijke rente aan de verzoeker over te maken. Verhaal van deze kosten en wettelijke rente op de exploitant vindt afzonderlijk plaats. Derhalve heeft dit voorstel geen financiële consequenties voor de gemeente Maastricht.



7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Indien uw college instemt met dit collegevoorstel, dan zal daarna de beslissing op het planschadeverzoek zo snel mogelijk worden verzonden naar de (gemachtigde van de) verzoeker. In die beslissing worden het te vergoeden planschadebedrag en de te vergoeden rente meegedeeld. Tevens worden verzocht op welke rekening wij het totale bedrag kunnen overmaken. Vrijwel gelijktijdig of kort daarna zullen wij de exploitant informeren over het collegebesluit en zullen wij vragen het te vergoeden planschadebedrag, de te vergoeden wettelijke rente en de kosten van SAOZ aan de gemeente over te maken.

Tegen de beslissing op het planschadeverzoek kan bij de gemeente bezwaar worden gemaakt door de verzoeker om planschade, door de exploitant waarmee wij een verhaalsovereenkomst hebben gesloten en door eventuele overige derde-belanghebbenden.

8. Communicatie

Voor de communicatie richting verzoeker en exploitant verwijzen wij naar onderdeel 7.