



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten de bezwaren van twee bezwaarmakers – enerzijds verzoekers om planschade als gevolg van de omgevingsvergunning voor het hotel aan Boschstraat 67/Batterijstraat 13-15-17 en anderzijds de exploitant van het hotel - tegen het besluit op het verzoek om planschade van 12 maart 2025 ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren. Het bestreden besluit wordt onder aanvulling van de motivering gehandhaafd. Het verzoek om vergoeding van de proceskosten wordt afgewezen.

1. Beslispunten

1. De bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
2. Het bestreden besluit, de beslissing op het planschadeverzoek d.d. 12 maart 2025, onder aanvulling van de motivering zoals verwoord in brieven met concept beslissingen op bezwaar, in stand te laten.
3. Het verzoek om kostenvergoeding af te wijzen.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 6 oktober 2026:

Conform.



2. Aanleiding

Tegen de beslissing op het planschadeverzoek d.d. 12 maart 2025 zijn twee bezwaarschriften ingediend. Namens verzoekers om planschade is een bezwaarschrift ingediend. Aangevoerd wordt dat het planologisch nadeel voor de eigenaren van Batterijstraat 9 en 11 als gevolg van de omgevingsvergunning voor het hotel groter is en dat dit tot een hogere tegemoetkoming in planschade zou dienen te leiden (onder andere voor wat betreft de aspecten schaduwwerking, uitzicht en privacy). Daarnaast is een bezwaarschrift ingediend namens de exploitant van het hotel, Xelat Recrea B.V. Aangevoerd wordt dat het planologisch nadeel voor de eigenaren aan Batterijstraat 9 en 11 als gevolg van de omgevingsvergunning voor het hotel beperkter is en dat dit tot een lagere tegemoetkoming in planschade zou dienen te leiden (onder andere door de wijze waarop de waardevermindering en het normaal maatschappelijk risico zijn vastgesteld).

De door bezwaarmakers aangedragen gronden van bezwaar hebben aanleiding gegeven deze ter nadere advisering voor te leggen aan de planschadeadviseur van Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (verder SAOZ). Het advies van SAOZ omtrent het planologisch nadeel en de tegemoetkoming in planschade wijzigt in de heroverweging in bezwaar niet. Het advies van SAOZ volgend, leidt tot niet tot een wijziging van de primaire beslissing op het planschadeverzoek.

3. Beoogd effect

Het college is bevoegd gezag voor de beslissing op het planschadeverzoek en dient te besluiten op de ingediende bezwaarschriften.

4. Argumenten

1.1 bezwaarmakers zijn belanghebbend.

Bezwaarmakers, eigenaren van Batterijstraat 11 en 9, hebben het verzoek om planschade ingediend waarop is beslist. Zij kunnen daarom als belanghebbende worden aangemerkt.

Andere bezwaarmaker, exploitant Xelat Recrea B.V., is contractspartij in het kader van compensatie van planschade op basis van de gesloten anterieure overeenkomst. Ook deze bezwaarmaker kan daarom als belanghebbende worden aangemerkt.

1.2 de inhoudelijke beoordeling leidt tot de conclusie dat de bezwaren ongegrond zijn.

In de concept beslissingen op bezwaar is inhoudelijk ingegaan op alle kenbaar gemaakte bezwaren van beide bezwaarmakers. De gronden van bezwaar zijn ter nadere advisering voorgelegd aan SAOZ en de adviezen van SAOZ worden als bijlagen bij de concept-beslissingen op bezwaar gevoegd. Naar



aanleiding van de adviezen van SAOZ is de conclusie is dat de ingediende bezwaarschriften geen aanleiding geven het primaire besluit tot toekenning van planschade te wijzigen.

2.1 De heroverweging leidt niet tot een andere uitkomst van het primaire besluit.

De beslissing op het planschadeverzoek kan in stand blijven.

5. Kanttekeningen of risico's

2.1 Als een bezwaarmaker het niet eens is met de beslissing op het ingediende bezwaarschrift kan hij beroep instellen bij de rechtbank Limburg.

De verwachting is dat er door één of beide bezwaarmakers een beroepsprocedure volgt. De rechtbank zal dan beoordelen of het college terecht het planschadeverzoek heeft toegewezen en de beslissing op het planschadeverzoek heeft gehandhaafd bij de beslissingen op bezwaar.

6. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Het toegekende bedrag aan tegemoetkoming in planschade wijzigt immers niet.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Tegen deze beslissingen op bezwaar kan desgewenst beroep worden ingesteld bij de rechtbank Limburg.

8. Communicatie

De beslissingen op bezwaar worden verzonden aan de advocaat en gemachtigde van beide bezwaarmakers. Over en weer ontvangen zij een afschrift van de beslissing op het bezwaar van de andere bezwaarmaker.