



Samenvatting

Het College heeft besloten de aanvragen tot vergoeding van een tegemoetkoming in planschade van de verzoekers, woonachtig Achter de Barakken 8 én Achter de Barakken 10, af te wijzen.

Verzoekers hebben op 7 december 2024, respectievelijk 1 december 2024 verzoeken om tegemoetkoming in planschade ingediend. Beiden zijn van oordeel dat schade in de vorm van waardevermindering van hun woningen is geleden door de vervanging van de vroegere Festivillage door de nieuwbouw van een bowlingbaan met 'Prison_Island' en door de bouw van 8 huizen aan de Pikeursbaan.

De SAOZ heeft als onafhankelijk planschadedeskundige beide verzoeken beoordeeld. Zij adviseert het college om beide verzoeken af te wijzen, aangezien er geen sprake is van schade in de zin van planologische waardevermindering van de woningen van beide verzoekers.

1. Beslispunten

1. De verzoeken om tegemoetkoming in planschade van verzoekers, woonachtig Achter de Barakken 8 en van Achter de Barakken 10 af te wijzen, conform de adviezen van de SAOZ.
2. De verzoekers, woonachtig Achter de Barakken 8 en 10, hierover schriftelijk via twee afzonderlijke beschikkingen te informeren en de manager Ruimte te mandateren om deze namens het college van burgemeester en wethouders te ondertekenen.
3. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, onder e van de Woo geheimhouding op te leggen op bijlage GR1 (Registerformulier bij bijlage G1) en de weggelakte tekst, welke te lezen is in bijlage G1. De geheimhouding geldt voor onbepaalde tijd.
4. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, onder e van de Woo geheimhouding op te leggen op bijlage GR2 (Registerformulier bij bijlage G2) en de weggelakte tekst, welke te lezen is in bijlage G2. De geheimhouding geldt voor onbepaalde tijd.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 10 februari 2026:

Conform.



2. Aanleiding

Verzoekers, woonachtig Achter de Barakken 8 en Achter de Barakken 10, hebben op 7 december 2024, respectievelijk 1 december 2024, om tegemoetkoming in planschade verzocht, zoals bedoeld in artikel 6.1 van de (voormalige) Wet ruimtelijke ordening¹. Beiden zijn van mening dat er sprake is van planschadeveroorzakende maatregelen. Zij zijn van mening dat er hierdoor sprake is van verlies van privacy, aantasting van woon- en leefgenot alsmede waardevermindering van hun woningen.

Deze verzoeken zijn voor advies voorgelegd aan Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ). De procedure is vervolgens zorgvuldig doorlopen, waarbij aanvragers op 21 mei 2025 door de SAOZ in de gelegenheid zijn gesteld hun verzoeken mondeling nader toe te lichten en eventuele aanvullende informatie te verstrekken. Op 23 oktober 2025 is een conceptadvies naar beide aanvragers en naar de gemeente gezonden, waarna gelegenheid is geboden hierop inhoudelijk te reageren. De verzoeker, woonachtig Achter de Barakken 10, heeft bij e-mailbericht van 20 november 2025 gereageerd, waarin hij stelt teleurgesteld te zijn over de conclusie van het rapport. De verzoeker van Achter de Barakken 8 heeft niet gereageerd op het conceptadvies.

Voor de gemeente vormde het conceptadvies geen aanleiding om inhoudelijk te reageren. De door één van de aanvragers gegeven reactie heeft niet geleid tot wijziging van de conclusies van SAOZ. Op 24 november 2025 heeft SAOZ beide eindadviezen vervolgens afgerond. Op basis van de adviezen van de SOAZ wordt uw college geadviseerd over de afhandeling van de verzoeken.

3. Beoogd effect

Via dit collegevoorstel wordt gevraagd om een besluit op de verzoeken om tegemoetkoming in planschade vanwege gestelde waardedaling van de woningen Achter de Barakken 8, respectievelijk Achter de Barakken 10.

4. Argumenten

1.1 Reikwijdte planschadeverzoeken

In afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt de mogelijkheid geboden om een tegemoetkoming in schade te geven die het gevolg is van een juridisch-planologische oorzaak. De vermeende oorzaken betreffen in dit geval een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van het pand aan de achterzijde van Boschstraat 30 tot bowlingbaan met Prison Island en restaurant (onherroepelijk geworden 27 december 2023) alsmede een omgevingsvergunning voor 8 woningen aan de Pikeursbaan (onherroepelijk geworden 13 september 2019).

¹ Deze wet is met de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 vervallen. Vanwege de Invoeringswet Omgevingswet (artikelen 4.18 en 4.19) is in dit geval echter het oude recht nog van toepassing.



1.2. Planologische vergelijking oud en nieuw regime

Bij besluit van 1 oktober 2019 heeft het college van het bestemmingsplan “Sphinx” (inmiddels onderdeel van het Omgevingsplan Maastricht) een omgevingsvergunning verleend om ter plaatse van de achterzijde van Boschstraat 30 een bowling met ‘Prison Island’ te bouwen. De bouwmassa en het gebruik van de begane grond en de eerste verdieping passen rechtstreeks binnen de bestemmingsplanregels. De afwijking op de tweede verdieping past niet rechtstreeks binnen de planregels, maar is via een binnenplanse afwijking en na uitgebreid akoestisch onderzoek vergund. toe te staan. Met toepassing van artikel 4, aanhef en onderdeel 1, van bijlage II van het (inmiddels vervallen) Besluit omgevingsrecht - is een buitenplanse afwijking verleend voor het bouwen in afwijking voor regels binnen beschermd stadsgezicht. Nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de hiertegen ingediende beroepen ongegrond heeft verklaard, is de betreffende omgevingsvergunning (met binnenplanse en buitenplanse afwijking) zoals eerder vermeld per 27 december 2023 onherroepelijk geworden.



Afbeelding: Boschstraat 30 achterzijde (groene pijl) met aan de zuidzijde daarvan de woningen Achter de Barakken 8 en 10 (indicatief aangegeven met rode pijl) van aanvragers.



1.3 Omgevingsvergunning Pikeursbaan verjaard

Voorts claimen aanvragers ook planschade te hebben ondervonden vanwege de eerder genoemde omgevingsvergunning voor de bouw van 8 grondgebonden woningen aan de Pikeursbaan (indicatief aangegeven met de blauwe pijl). Voor zover de aanvragen zijn ingediend in dat kader, geldt dat deze méér dan vijf jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zijn ingediend, waardoor (op grond van “verjaring”) deze aanvragen op grond van artikel 6.1, vierde lid Wro niet inhoudelijk hoeven te worden beoordeeld.

1.4. Geen planologisch nadeel van de omgevingsvergunning Boschstraat 30

In de eindadviezen van de SAOZ is een vergelijking gemaakt tussen het oude en het nieuwe planologische regime. Qua bouwmogelijkheden zijn deze in essentie niet in relevante mate verruimd, aldus de SAOZ². Het uitzicht alsmede de daglichttoetreding zijn niet in relevante mate verslechterd. Qua privacy geldt dat voorheen op de betreffende gronden direct ten noorden van het perceel van aanvragers een gebouw c.a. kon worden opgericht ten behoeve van wonen op de verdiepingen en op de begane grondlaag, de eerste verdieping alsmede de kelderverdiepingen detailhandel, kantoren, horeca, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, alsmede parkeervoorzieningen. Aanvragers konden reeds door die functies inherente aantasting van de privacy verwachten. In de nieuwe situatie kan een bowlingbaan, Prison Island en restaurant worden gerealiseerd in een gebouw bestaande uit 2 bouwlagen, met een bouwhoogte van 8,9 meter aan de zuidwestzijde, aflopend naar 7 meter aan de zuidoostgevel en verder ten noorden bestaande uit 3 bouwlagen. Het gebruik binnen het nieuwe gebouw als voornoemd heeft, gelet op de afstand en situering en reeds mogelijke gebruik binnen het plangebied, niet in relevante mate geleid tot een grotere, permanente inkijk op de percelen en woningen van aanvragers dan voorheen. De privacy is volgens de SAOZ daardoor niet in relevante mate verminderd.

Qua hinder dient te worden geconcludeerd dat als gevolg van de situering van de bowlingbaan, Prison Island en restaurant, alsmede het gebruik van het aldaar gelegen perceel ten behoeve van parkeervoorzieningen, in planologisch opzicht niet in relevante mate sprake is van een intensiever gebruik van de betreffende gronden ten noorden van de percelen van aanvragers. De SAOZ stelt vast dat het vroegere planologische gebruik reeds ruime gebruiksmogelijkheden met zich meebracht en een daaraan gekoppelde inherente hinder.

² Dit standpunt behoeft enige nuancering; vanuit de dubbelbestemming klopt dit, echter vanuit de enkelbestemming Centrum lagen er reeds ruime bouwmogelijkheden (tot 15 m bouwhoogte).



Omdat de planologische maatregel niet leidt tot een nadeliger positie, waaruit schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid, die mogelijk op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking zou kunnen komen, komt de SAOZ niet toe aan een waardering van het object of het beoordelen van het normaal maatschappelijk risico.

De SAOZ adviseert uw College de ingediende aanvragen tot tegemoetkoming in de planschade af te wijzen. Gelet op het feit dat de SAOZ is aan te merken als onafhankelijk deskundige, wordt voorgesteld de adviezen van de SAOZ over te nemen. Deze adviezen vormen daarmee een integraal onderdeel van de besluitvorming.

2.1. Mandaat aan Manager Ruimte voor ondertekening 2 beschikkingen

Het heeft vanuit praktisch oogpunt de voorkeur om de manager Ruimte te mandateren om de 2 beschikkingen ten aanzien van de planschadeverzoeken namens het college van burgemeester en wethouders te ondertekenen.

3.1 Opleggen geheimhouding

De argumenten zijn beschreven in bijlage GR1 (registerformulier bij bijlage G1).

4.1 Opleggen geheimhouding

De argumenten zijn beschreven in bijlage GR2 (registerformulier bij bijlage G2).

5. Kanttekeningen of risico's

- 1.1. Indien aanvragers gebruik maken van hun rechtsbeschermingsmogelijkheden, dan dienen de verzoeken opnieuw te worden afgewogen.

6. Financiële gevolgen

Er zijn geen financiële gevolgen, want er is geen aanleiding een tegemoetkoming in planschade uit te keren aan verzoekers.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Zie paragraaf 8.



8. Communicatie

De verzoekers, woonachtig Achter de Barakken 8 en Achter de Barakken 10, worden per schriftelijke beschikkingen over het collegebesluit geïnformeerd. Daarbij worden zij tevens gewezen op hun rechtsbeschermingsmogelijkheden; immers tegen het besluit van het College is bezwaar, beroep en eventueel hoger beroep mogelijk.