



## **Samenvatting**

Ten behoeve van het adres Vrijthof 20 is een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze ziet op aanpassingen aan de bestaande monumentale kelders en op nieuwbouwkelders aan de achterzijde. In eerste instantie is deze aanvraag in oktober 2017 afgewezen. Tegen deze weigering is beroep aangetekend. In september 2018 heeft de rechtbank de opdracht gegeven om te zoeken naar een oplossingsrichting. De daaropvolgende gesprekken hebben alsnog geleid tot een omgevingsvergunning. Via de vergunning wordt van aanvrager verlangd dat een tweetal verwijderde keldermuren worden gereconstrueerd. De nieuwbouwkelders aan de achterzijde kunnen pas worden gerealiseerd, nadat de daar nog aanwezige gronden volgens de geldende archeologische regels zijn opgegraven. Na uitvoering van de vergunning kunnen de nieuwbouwkelders worden gebruikt als ontbijtruimte en voor wellness. In beide gevallen gaat het om gebruik door gasten die in het hotel overnachten.

## **Beslispunten**

1. Het besluit om de vergunningaanvraag voor Vrijthof 20 te weigeren, d.d. 30 oktober 2017 met kenmerk 16-3037WB, intrekken, en
2. een omgevingsvergunning ten behoeve van Vrijthof 20 verlenen conform de omgevingsvergunning.

## **Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 11 december 2018:**

Conform.



## 1. Aanleiding

Namens Hotel Hustinx B.V. is op 17 november 2016 een omgevingsvergunningaanvraag ingediend. Deze aanvraag ziet op aanpassingen aan en uitbreiding van de kelders op het adres Vrijthof 20. Hier staat een rijksmonument. Deze aanvraag volgt op een eerdere vergunningverlening, in augustus 2016, voor de verbouwing, inclusief uitbreiding, van Vrijthof 20 tot een hotel met zeven kamers. De aanvraag uit november 2016 is geweigerd bij besluit van 30 oktober 2017. Hiertegen is namens Hotel Hustinx B.V. beroep aangetekend bij de rechtbank Limburg. Op 6 september 2018 is dit beroep op zitting behandeld bij de rechtbank. De rechtbank heeft aan het einde van die zitting partijen de opdracht gegeven om te zoeken naar een oplossingsrichting. Het daaropvolgende traject heeft geresulteerd in een akkoord met de vertegenwoordigers van Hotel Hustinx B.V. Deze overeenstemming is vertaald naar een omgevingsvergunning. Hierover wordt u via dit collegevoorstel geadviseerd.

## 2. Context

Mocht u besluiten alsnog een vergunning te verlenen, dan leidt dit tot een intrekking van de eerdere weigering. Formeel bestaat deze mogelijkheid, aangezien het weigeringsbesluit niet onherroepelijk is. Er loopt immers een beroepsprocedure. Gedurende een beroepsprocedure is het geoorloofd een vervangend besluit te nemen op grond van artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht.

Indien u overgaat tot vergunningverlening, dan wordt medewerking verleend aan wijzigingen in de kelders van een rijksmonument. Deze wijzigingen hebben feitelijk al eerder plaatsgevonden zonder vergunning. Hetzelfde geldt met betrekking tot het afgraven van gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op een beperkt deel na zijn deze gronden afgegraven zonder benodigde toestemming van de gemeente. Dit alles raakt aan het gemeentelijk monumenten- en archeologiebeleid.

Vrijthof 20 is aangewezen als rijksmonument. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) vervult bij rijksmonumenten een adviesrol namens de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen (OCW). Dat advies is door de rechter tijdens de zitting van 6 september 2108 ter sprake gebracht. Tijdens de zitting plaatste de rechter vraagtekens bij de onderbouwing van dat advies. Voorgaande heeft de gemeente ertoe gebracht hierover in contact te treden met de RCE. Daarop is door de RCE op 18 september 2018 aangegeven dat de RCE geen aanleiding ziet om het advies aan te passen. Volgens de RCE is het aan de gemeente als bevoegd gezag om, na afweging van de relevante belangen, een gemotiveerde beslissing te nemen over het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning. De RCE ziet het niet als de rol van de minister om te bezien of er binnen



het advies ruimte is om tot een compromis met de aanvrager te komen. De minister heeft volgens de RCE alleen een adviesrol in relatie tot de gemeente en niet in relatie tot de aanvrager. In het advies dat de RCE namens de minister heeft gegeven, wordt het plan bekeken vanuit de consequenties voor het rijksmonument. Het is volgens de RCE aan de gemeente om dit belang samen met de andere relevante belangen mee te wegen in een gemotiveerde beslissing.

Vanwege de opdracht van de rechtbank is van gemeentezijde uitgebreid gekeken naar de mogelijkheden om alsnog, binnen bepaalde voorwaarden, vergunning te verlenen. Uiteindelijk heeft dat geresulteerd in een aangepaste aanvraag voor de kelders. Via die aanvraag wordt onder meer voorzien in de gedeeltelijke reconstructie van monumentale keldermuren op kelderniveau -1. Dat is niet voldoende om een vergunning te kunnen verlenen op basis van een positief advies van de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie (WMC).

Op 18 september 2018 heeft (informeel) afstemming plaatsgevonden met de WMC. Daaruit bleek, wederom, dat de WMC niet kan instemmen met de wijzigingen zoals aangegeven op de (oorspronkelijke) tekeningen behorende bij de aanvraag. De aanvraag voorziet onder meer in een verwijdering van monumentale muren en monumentale vloer op kelderniveau -1. Dat is voor de WMC niet acceptabel en derhalve blijft de WMC bij haar eerdere negatieve advies. Niettemin heeft de WMC in het kader van de opdracht van de rechtbank wel willen meedenken over een oplossing. Dit in de wetenschap dat de muren en vloeren feitelijk al verwijderd zijn. Hieruit is naar voren gekomen dat de WMC staat voor een volledige reconstructie van de vloer en muren op kelderniveau -1, onder het voorpand, conform het rapport van bureau Froschen uit maart 2016.

Omdat een positief advies van de WMC ontbreekt, is vergunningverlening op basis van mandaat niet mogelijk. Slechts het college als zodanig kan in een dergelijke situatie een omgevingsvergunning verlenen. Daarbij ontkomt het college er niet aan mee te wegen dat de monumentale kelders al zijn gewijzigd zonder vergunning. Met andere woorden, de oorspronkelijke situatie is reeds tenietgedaan. Het college dient binnen deze context af te wegen in hoeverre het opportuun en zinvol is om een (volledige) reconstructie te eisen. Hierna vindt die afweging plaats.

De reconstructie van de verwijderde (en verlaagde) vloer op kelderniveau -1 is voor de WMC een vereiste. Deze eis is overgebracht aan Hotel Hustinx B.V. Voor de vertegenwoordigers van Hotel Hustinx B.V. was het reconstrueren, en daarmee verhogen, van de (verwijderde) keldervloer niet bespreekbaar. Dit heeft geleid tot overleg van de vertegenwoordigers van Hotel Hustinx B.V. met twee wethouders, namelijk wethouder Heijnen en wethouder Krabbendam.



Daaropvolgend zijn drie wethouders, wethouder Heijnen, wethouder Krabbendam en wethouder Aarts, ter plaatse geweest. Uiteindelijk kwamen zij tot het gezamenlijke standpunt om geen verhoging/reconstructie van de vloer door Hotel Hustinx B.V. te verlangen. Met een dergelijke verhoging zou volgens hen niet worden bereikt dat de oude, monumentale/historische beleving totaal terugkomt. Daarentegen zou het wel leiden tot een beperktere bruikbaarheid en tot een mindere bereikbaarheid van de lift en de nieuwbouwkelders aan de achterzijde. Ook hebben zij meegewogen dat sprake is van een opdracht van de rechtbank om te zoeken naar een oplossing.

Uit de informele afstemming met de WMC, d.d. 18 september 2018, is naar voren gekomen dat de WMC staat voor een volledige reconstructie van de muren op kelderniveau -1, onder het voorpand, conform het rapport van bureau Froschen uit maart 2016. Gezien de reeds uitgevoerde verbouwingswerkzaamheden is het volgens aanvrager niet mogelijk alle deuropeningen op de, volgens het rapport van Froschen, oorspronkelijke plaats te laten terugkomen. Dit betreft de deuropening aan de linkerkant, richting de lift. Op de oorspronkelijke plaats bevindt zich een namens Hotel Hustinx B.V. aangebrachte leidingschacht. Om toch tot een oplossing te komen, is uiteindelijk, na uitvoerig overleg met de vertegenwoordigers van Hotel Hustinx B.V., ingestemd met plaatsing van de opening naast de betreffende leidingschacht.

De door Hotel Hustinx B.V. aangedragen wijze van reconstructie van de muren betreft derhalve geen volledige reconstructie conform de oorspronkelijke situatie. Slechts een volledige reconstructie van de oude muren ziet de WMC als een volwaardige oplossing. Dat is op zichzelf een te begrijpen standpunt en sluit aan op de belangen die de gemeente Maastricht hecht aan het behoud van haar cultureel erfgoed. Niettemin schatten wij in dat de rechtbank, gezien het verloop van de zitting op 6 september jl., ook nu een pragmatische aanpak zal voorstaan. Bij de rechtbank lijkt te prevaleren dat de aantasting van het monument al een gegeven is. Daarom stellen wij voor om met het voorstel van Hotel Hustinx B.V. in te stemmen. Dit is niettemin een belangrijk signaal voor de toekomst. Een adequater toezicht op monumenten, en gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarde, lijkt het enige toereikende antwoord op dit fenomeen. Op de wijze van aanpak wordt hierna nog nader ingegaan onder punt 3.

Om daadwerkelijk op korte termijn tot een oplossing (lees: vergunning) te komen, wordt afgezien van een nieuw ontwerpbesluit. Met andere woorden, er wordt geen mogelijkheid aan derden geboden om een zienswijze in te brengen. Dit vinden wij bij wijze van uitzondering in dit specifieke geval acceptabel. Gezien de opdracht van de rechtbank is sprake van een niet alledaagse situatie. De rechtbank heeft duidelijk aangestuurd op het vinden van een oplossing om daarmee een langer doorlopende procedure te vermijden. Bovendien betreft dit een vergunning die in het verlengde ligt



van de eerdere vergunning uit augustus 2016. Toen is reeds vergunning verleend voor een hotel met zeven kamers. Deze tweede vergunning ziet op de realisatie van ondergrondse ruimten bij het hotel. Tegen die in 2016 verleende vergunning zijn geen zienswijzen ingediend. Terwijl daarvan de ruimtelijke uitstraling richting de (directe) omgeving redelijkerwijs groter is dan die zal zijn bij de realisatie van een ontbijtruimte en wellness in de kelder. Met daarbij wel de uitdrukkelijke voorwaarde dat deze ruimten in de kelders puur ten dienste staan van de hotelgasten.

### **3. Gewenste situatie**

Door middel van de bijgevoegde omgevingsvergunning wordt toestemming gegeven voor een aantal onderdelen. Ten eerste mogen de al zonder vergunning doorgevoerde wijzigingen aan de monumentale kelders voor een belangrijk deel worden gehandhaafd. Wel dienen twee muren op kelderniveau deels te worden gereconstrueerd. Om daarmee in bepaalde mate de historische kelder en daarmee historische beleving in ere te herstellen. Ten tweede kunnen de nieuwbouwkelders aan de achterzijde, op niveau -1 en -2, alsnog worden gerealiseerd. Daartoe dienen voorafgaand nog wel delen van de bodem conform het recente archeologische Programma van Eisen te worden afgegraven/opgegraven. Pas nadat het archeologische traject door de gemeente formeel als afgerond is aangemerkt, kan de realisatie van de nieuwbouwkelders aan de achterzijde worden voortgezet.

De bijgevoegde omgevingsvergunning heeft geen betrekking op de nu nog lopende omgevingsvergunningaanvraag. Met die andere, lopende vergunningaanvraag beoogt Hotel Hustinx B.V. het aantal kamers te kunnen vermeerderen van zeven naar tien. Op die aanvraag is nog géén besluit genomen.

Het overgaan tot vergunningverlening laat onverlet dat de onderhavige omgang met een monument niet de gewenste is. Bij een juiste volgorde wordt eerst een vergunning aangevraagd, zodat de gemeente kan beoordelen of en zo ja hoe medewerking kan worden verleend. Vanuit de betrokken vakdisciplines zal in beeld gebracht worden welk instrumentarium beschikbaar is danwel ontwikkeld kan worden. Met als doel om situaties als deze in de toekomst zo veel als mogelijk te voorkomen. Via een collegememo wordt u naar verwachting begin 2019 over de resultaten van dit onderzoek geïnformeerd.

### **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**

Niet van toepassing

**8. Financiën**

Het betreft verlening van een omgevingsvergunning voor ondergrondse aanpassingen. Het ligt niet voor de hand dat derden door dit besluit als zodanig schade (kunnen) leiden. Wij verwachten dan ook geen financiële gevolgen als gevolg van vergunningverlening. Vanzelfsprekend staat dit los van eventuele schade tijdens de bouw. De (hoofd)verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid daarvoor ligt, privaatrechtelijk, bij Hotel Hustinx B.V. als vergunninghouder en opdrachtgever.

**9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing

**10. Participatie tot heden**

Niet van toepassing.

**11. Voorstel**

Wij adviseren een omgevingsvergunning ten behoeve van Vrijthof 20 te verlenen conform de bijgevoegde omgevingsvergunning. De eerdere weigering uit oktober 2017 wordt gelijktijdig ingetrokken.

**12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

De bijgevoegde vergunning zal, op basis van onderhavig collegebesluit, ter ondertekening aan het college worden aangeboden.

Na vergunningverlening wordt de vergunning intern overgedragen aan het onderdeel Bouwtoezicht. Door Bouwtoezicht wordt de voortgang van het (ver)bouwtraject gevolgd.



De vergunning wordt bovendien naar de rechtbank verzonden in het kader van het lopende beroep.  
De rechtbank zal de vergunning bij de behandeling van het beroep betrekken op grond van artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht.

**Collegevoorstel**