



Samenvatting

Op 9 december 2022 heeft eiser een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor “Het wijzigen van de winkelpui en het realiseren van 5 wooneenheden. Vervolgens is het project/de aanvraag op 17 februari 2023, in overleg met eiser, gesplitst in 2 delen:

1. Wijzigen van de pui en toegangsdeur opgang verdiepingen;
2. Wijzigen van de verdiepingen in 4 woningen.

De omgevingsvergunning ad 1 is verleend op 8 maart 2023. De omgevingsvergunning ad 2 is geweigerd op 15 augustus 2023. Tegen dit besluit is een bezwaarschrift ingediend. Bij het collegebesluit van 19 december 2024 heeft het college de ingediende bezwaren ongegrond verklaard.

Tegen dit besluit is door de aanvrager van de omgevingsvergunning beroep aangetekend bij de rechtbank Limburg.

Ondanks dat gesprekken in de bezwaarprocedure zijn gevoerd om in der minne te schikken, en dit niet tot een voor alle betrokken partijen gewenste resultaat heeft geleid, is thans in de beroepsprocedure toch nog een ultieme poging vanuit betrokken partijen gedaan om de zaak naar ieders tevredenheid te kunnen afronden.

Tijdens de bezwaarprocedure zijn op meerdere momenten gesprekken gevoerd met bezwaarmaker, zowel over het handhavingstraject als over de geweigerde omgevingsvergunning, met als doel de zaak in der minne te schikken. De door de gemeenteraad aanvaardde motie van 24 juni 2025 van het CDA, met als onderwerp “*Versoepeling monumentenbeleid*”, in combinatie met het verzoek van de rechtbank Limburg om een mediationtraject te starten, heeft ertoe geleid dat gezamenlijk een ultieme poging is ondernomen om tot een voor alle partijen aanvaardbare oplossing te komen.

Op 22 september heeft hierover een gesprek plaatsgevonden. Tijdens dit gesprek is aangegeven dat, hoewel het monumentenbeleid momenteel wordt geactualiseerd, de formalisering daarvan in deze casus niet kon worden afgewacht, mede gelet op de tijdsdruk vanuit de rechtbank in het kader van het lopende mediationtraject. In de motie van het CDA van 24 juni 2025 is bij de herijking van het monumentenbeleid aandacht gevraagd voor een werkwijze waarbij bij in de belangenafweging nadrukkelijker rekening wordt gehouden met aanvullende maatschappelijke belangen.



Gedurende de bezwaarprocedure heeft bezwaarmaker een principeverzoek ingediend (Z2024-00002458). De bijbehorende tekeningen zijn naar aanleiding van bovengenoemd gesprek getoetst in het kader van de bezwaarprocedure en hebben geleid tot het alsnog verlenen van een omgevingsvergunning. Deze tekeningen wijken op onderdelen af van de tekeningen die ten grondslag lagen aan de geweigerde omgevingsvergunning (23-0417WB) en komen tegemoet aan een aantal van de wensen die eerder vanuit gemeentezijde werden geuit, waaronder een versmalling van de dakkapel in het achterdakvlak en een hergebruik van monumentale trapdelen.

In de onderhavige zaak is bij het verlenen van de omgevingsvergunning zoveel mogelijk rekening gehouden met alle betrokken belangen. Ook het evenredigheidsbeginsel speelt daarbij een belangrijke rol. In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 februari 2022 is nadere duiding gegeven aan de wijze van toetsing binnen het kader van dit beginsel.

In dit geval rijst de vraag of het, gelet op de huidige omstandigheden, nog evenredig is om vast te houden aan de weigering van de omgevingsvergunning voor het realiseren van vier appartementen aan de Kleine Staat 20. Daarbij zijn diverse factoren van belang: de wijzigingen die de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft aangebracht in de tekeningen ten opzichte van het oorspronkelijke plan, de wensen zoals besproken tijdens het overleg van 22 september 2025, de motie van het CDA van 24 juni 2025 die raadsbreed is aangenomen (en de door het college aanvaardde opdracht om deze motie uit te voeren) en de aandacht die hierin wordt gevraagd voor een nieuwe werkwijze na de formalisering van het nieuwe monumentenbeleid.

Gelet op al deze ontwikkelingen achten wij het vasthouden aan de weigering in deze zaak niet langer evenredig. Daarbij weegt bovendien zwaar dat de rechtbank mogelijkheden ziet om het geschil in der minne te schikken. Niet voor niets heeft zij het college en eiser verzocht om mediation te overwegen.

De aanvrager van de omgevingsvergunning heeft tijdens het gesprek op 22 september jl. overigens aangegeven het oorspronkelijke vloerligplan te willen wijzigen en de vloerdraagconstructie volledig te willen vervangen door stalen balken. Hij is erop gewezen dat deze wijziging een verdere aantasting van de resterende monumentale waarden zou opleveren. Hem is medegedeeld dat een dergelijke wijziging in het kader van de lopende procedure niet op medewerking van het college zou kunnen rekenen, maar desgewenst in een later stadium kan worden aangevraagd, waarna deze aanvraag zal worden getoetst aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving.



Het nu alsnog verlenen van de omgevingsvergunning impliceert niet dat het college destijds op onjuiste gronden heeft gehandhaafd. De uitspraak van de voorzieningenrechter van 26 september 2023 bevestigt dit. De rechter heeft overwogen dat tussen partijen niet in geschil is dat bepaalde door verzoeker uitgevoerde werkzaamheden vergunningplichtig waren, terwijl daarvoor geen omgevingsvergunning was verleend. Deze werkzaamheden maakten geen deel uit van de omgevingsvergunning van 8 maart 2023, noch van enige andere verleende vergunning.

Nu de omgevingsvergunning kan worden verleend voor het realiseren van 4 woningen op de verdiepingen in het pand gelegen Kleine Staat 20 te Maastricht kan tevens het besluit betreffende de stillegging van de bouwwerkzaamheden en het opleggen van een last onder dwangsom (besluit van 5 juli 2025 met kenmerk: 22-2303WB) worden ingetrokken. Het handhaven van dit besluit wordt niet opportuun geacht.

1. Beslispunten

1. De beslissing op bezwaar van 19 december 2024 te herroepen, inhoudende dat besluit in te trekken conform (concept) besluit;
2. Alsnog, hernieuwd oordeel in bezwaar, over te gaan tot verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van 4 woningen op de verdiepingen, conform (concept) besluit.
3. Het besluit van. 5 juli 2023 te herroepen, inhoudende het intrekken van het besluit stilleggen bouwwerkzaamheden en last onder dwangsom met het kenmerk 22-2303WB, conform (concept)besluit.

Besluit portefeuillehouder d.d. 3 november 2025:

Conform.



2. Aanleiding

Vanuit de gemeenteraad is de wens uitgesproken om te onderzoeken of het mogelijk is de juridische impasse te doorbreken en alsnog de zaak betreffende het verlenen van 4 woningen op de verdiepingen in het pand Kleine Staat 20 alsnog te verlenen.

3. Beoogd effect

Met dit collegevoorstel wordt bereikt dat alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het realiseren van 4 woningen op de verdiepingen in het pand Kleine Staat 20 te Maastricht. Tevens kan het besluit tot het stilleggen van de bouwwerkzaamheden aan het pand Kleine Staat 20 en opleggen last onder dwangsom met het kenmerk 22-2303WB worden ingetrokken.

4. Argumenten

1. Het voorstel tot verlenen van de omgevingsvergunning is het resultaat van de wens van de gemeenteraad en het overleg dat heeft plaatsgevonden tussen medewerkers van de gemeente Maastricht en de aanvrager van de omgevingsvergunning en zijn gemachtigde.
2. Nu de omgevingsvergunning kan worden verleend is het niet opportuun meer om het besluit tot het stilleggen van de bouwwerkzaamheden en het opleggen van een last onder dwangsom met het kenmerk 22-2303WB in stand te laten.

5. Kanttekeningen of risico's

De kanttekeningen/risico's zijn voor de toekomst onduidelijk. Derde-belanghebbende kunnen immers altijd nog een beroep indienen bij de rechtbank.

6. Financiële gevolgen

De financiële gevolgen van dit besluit zijn vooralsnog onduidelijk.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Na een positief besluit op dit collegevoorstel zal de verleende omgevingsvergunning op de daartoe gebruikelijke wijze worden gepubliceerd. Tevens zal de rechtbank in kennis worden gesteld van de nieuwe beslissing op bezwaar. Deze nieuwe beslissing op bezwaar zal onderdeel worden van de beroepsprocedure die thans aanhangig is bij de rechtbank Limburg. De aanvrager van de omgevingsvergunning heeft aangegeven dat hij, indien binnen de wettelijke termijn van zes weken



geen beroep is ingediend door een derde-belanghebbende, het beroep bij rechtbank Limburg zal intrekken. Daarmee zal er een einde komen aan deze juridische procedure. Niet kan worden voorzien of een derde-belanghebbende beroep zal instellen.

8. Communicatie

De nieuwe beslissing op bezwaar zal naar gemachtigde van bezwaarmaker worden gestuurd en naar de rechtbank Limburg.