



Samenvatting

Het college besluit een omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen van de woning en het overschrijden van bestemmingsplanregels aan de Hunnenweg 49. Dit besluit neemt het college in opdracht van de rechtbank Limburg. Een eerdere omgevingsvergunning werd door de rechtbank herroepen, onder meer omdat daarbij de vergunningplichtige activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' ontbrak. Bij dit nieuwe besluit vult het college de vergunning aan met deze activiteit. Bij het verlenen van de vergunning wijkt het college af van een negatief advies van de Welstands- en monumentencommissie. Het alsnog weigeren van de vergunning op dit onderdeel acht het college namelijk niet evenredig, gelet op de specifieke feiten en omstandigheden in deze casus.

1. Beslispunten

De omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen van de woning en overschrijden van bestemmingsplanregels aan de Hunnenweg 49.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 24 februari 2026:

Conform.



2. Aanleiding

Op 1 februari 2021 werd een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van de woning aan de Hunnenweg 49, waarbij een nieuwe aanbouw tegen de perceelgrens zou worden gerealiseerd. De bouwwerkzaamheden werden kort na het verlenen van de vergunning afgerond. Tegen de omgevingsvergunning werd bezwaar en beroep ingediend door de bewoners van het aangrenzende perceel. De rechtbank Limburg heeft op 20 mei 2025 uitspraak gedaan. De rechtbank oordeelde dat het college het openbaar toegankelijk gebied en daarmee het achtererfgebied bij het beoordelen van de aanvraag verkeerd heeft geduid. Daardoor was voor de aanbouw niet alleen een omgevingsvergunning voor 'het handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening' (artikel 2.1 onder c. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)) noodzakelijk geweest, maar tevens voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' (artikel 2.1 onder a. Wabo). De verleende omgevingsvergunning was daarmee onvolledig. De rechtbank heriep de omgevingsvergunning en droeg het college op een nieuw besluit op de aanvraag te nemen.

Het college beoordeelde hierop de aanvraag opnieuw. Bij de nieuw toe te voegen activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' maakt een advies van de Welstands- en monumentencommissie (WMC) een verplicht onderdeel uit van deze beoordeling. De aanbouw werd daarom op 30 september 2025, circa 4 jaar na oplevering, voor het eerst voorgelegd aan de WMC. De commissie adviseerde hierop negatief, nu de aanbouw niet voldoet aan de criteria uit de gemeentelijke Welstandsnota 'Maatwerk in kwaliteit'. Er is geen sprake van harmonie met het bestaande gebouw, noch van aansluiting in materiaalgebruik of detaillering. Vanuit de geldende welstandscriteria is er dan ook geen aanleiding voor een positief advies.

Het negatieve welstandsadvies vormt op grond van artikel 2.10 onder d. Wabo voor het college in beginsel een weigeringsgrond voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk', tenzij het college besluit dat de vergunning niettemin moet worden verleend.

Het college dient af te wegen of, gelet op het negatieve welstandsadvies en de feiten en omstandigheden in deze casus, de omgevingsvergunning verleend dan wel geweigerd moet worden.



3. Beoogd effect

Met dit collegevoorstel wordt bereikt dat alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het verbouwen van de woning en overschrijden van bestemmingsplanregels aan de Hunnenweg 49.

4. Argumenten

4.1 De eerder vergunde aanbouw is reeds enkele jaren geleden gerealiseerd en in gebruik genomen, zonder dat de uitkomst van de bezwaar- en beroepsprocedure door aanvrager werd afgewacht.

Aanvrager heeft echter bij het realiseren van de aanbouw gerechtvaardigd vertrouwd op het door het college ingenomen standpunt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen – en derhalve een welstandstoets – niet noodzakelijk was. De rechtbank heeft recent geoordeeld dat dit standpunt van het college niet juist was. Hiermee vormen de redelijke eisen van welstand nu, circa 4 jaar na de oorspronkelijke vergunningverlening, voor het eerst een toetsingskader waar aanvrager rekening mee dient te houden.

4.2. Het alsnog weigeren van de omgevingsvergunning zou er, middels een handhavingstraject, in theorie toe kunnen leiden dat de aanbouw in zijn geheel wordt verwijderd, dan wel in overeenstemming wordt gebracht met de redelijke eisen van welstand. Indien aanvrager de voorgevel van de aanbouw echter marginaal (ca. 40cm) naar achteren verplaatst, kan de gehele aanbouw vergunningvrij worden uitgevoerd. In dat geval heeft het college noch over de aanwezigheid en omvang van de aanbouw, noch over de uitstraling daarvan in het kader van de redelijke eisen van welstand een oordeel te vellen. Dat met het weigeren van de omgevingsvergunning een welstandsconforme situatie zal ontstaan, is daarom allerm minst zeker. Een weigering zou echter in ieder geval significante financiële en persoonlijke consequenties voor aanvrager met zich meebrengen.

4.3 Alles overwegende is het alsnog weigeren van de omgevingsvergunning op het onderdeel 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' in dit geval niet evenredig met de doelen die met de redelijke eisen van welstand worden nagestreefd. Daarbij worden de volgende omstandigheden in acht genomen:

- dat de ruimtelijke impact en uitstraling van de aanbouw naar openbaar toegankelijk gebied van relatief beperkte omvang blijft;
- dat aanvragers gerechtvaardigd hebben vertrouwd op het eerdere (onjuist gebleken) oordeel van het college dat de aanbouw voor deze activiteit vergunningvrij is en dat zij derhalve geen rekening hebben gehouden met de redelijke eisen van welstand;



- dat het alsnog weigeren van de aanvraag aanzienlijke persoonlijke en financiële consequenties met zich meebrengt voor de aanvrager;
- dat daarmee allerminst is gegarandeerd dat een welstandsconforme situatie zal ontstaan;
- dat de juridische procedure in deze een buitengewoon langslappend proces is geweest voor alle betrokkenen.

4.4. De bewoners van het direct aangrenzende perceel aan de Atillaweg hebben bezwaar tegen de aanwezigheid van de betreffende aanbouw. Hun bezwaren hebben zij kenbaar gemaakt in een voorafgaande bezwaar- en beroepsprocedure tegen de eerder verleende omgevingsvergunning, evenals in een tweetal handhavingsverzoeken. De belangen van deze bewoners worden echter niet geschaad ten gevolge van dit hernieuwde besluit. Er bestaat namelijk geen verband tussen het verlenen van de vergunning voor 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' in afwijking van het welstandsadvies enerzijds, en de belangen die door de bewoners van het naastgelegen perceel worden ingeroepen anderzijds:

- Een weigering op dit onderdeel bewerkstelligt op zichzelf niet dat er iets zal wijzigen voor zover het gaat om aanzicht, zon, schaduwwerking en algehele ruimtelijke uitstraling op het aangrenzende perceel. De aanwezigheid van een aanbouw als zodanig, met de breedte en hoogte zoals deze nu is gerealiseerd, is namelijk rechtstreeks toegestaan binnen de bepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
- De uitstraling van de achtergevel van de aanbouw wordt aan het zicht vanuit de achtertuin van het aangrenzende perceel onttrokken door een opgemetselde bakstenen muur. Zoals blijkt uit de uitspraak van de rechtbank, hebben de bewoners van het aangrenzende perceel toestemming gegeven voor het oprichten van deze muur.
- De betreffende bewoners, woonachtig aan de Atillaweg, hebben voor het overige geen belang bij het uiterlijk aanzien van de aanbouw. Het aanzicht van de aanbouw (voor wat betreft het materiaalgebruik en de detaillering die in strijd worden geacht met de redelijke eisen van welstand) is enkel in beperkte mate zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied, gelegen aan de Hunnenweg. Dit is niet waar de betreffende bewoners wonen.

4.5 Gelet op bovenstaande en het bepaalde in art. 2.10 onder d. Wabo, kan de omgevingsvergunning ondanks het negatieve advies van de Welstands- en monumentencommissie worden verleend.



5. Kanttekeningen of risico's

De kanttekeningen/risico's zijn voor de toekomst onduidelijk. Een eventueel risico op precedentwerking wordt laag ingeschat, gelet op de unieke feiten en omstandigheden van deze casus. Aangezien het hier een hernieuwd primair besluit betreft, staat het derde-belanghebbenden vrij om bezwaar en beroep in te dienen tegen het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen.

6. Financiële gevolgen

N.v.t.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

N.v.t.

8. Communicatie

Na een positief besluit op dit collegevoorstel zal de verleende omgevingsvergunning inclusief bijlagen worden verzonden naar de aanvrager en op de daartoe gebruikelijke wijze worden gepubliceerd. Een afschrift van het besluit zal aan de WMC, het team Juridisch Advies en Rechtsbescherming en aan de bewoners van het aangrenzende perceel worden toegezonden.