Samenvatting

Het college besluit de beoogde gebouwverbeteringen uit de nota ‘Vergunningvrije verduurzaming gebouwen Maastricht’ ambtelijk uit te werken ter voorbereiding op het raadsvoorstel voor het eerste wijzigingsbesluit van het omgevingsplan gemeente Maastricht. Het doel hiervan is om glasisolatie, buitendeur- en kozijnisolatie, dakisolatie, buitenunits van airco’s en warmtepompen, zonwering en mechanische ventilatieaanvoer en -afvoer onder voorwaarden vergunningvrij te maken in Maastricht. Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, het beschermd stadsgezicht en 19 cultuurhistorische attentiegebieden die gekenmerkt worden door architectonische samenhang, zijn hiervan uitgezonderd (en 23 attentiegebieden vergunningvrij). De gemeenteraad besluit uiteindelijk over de vaststelling van het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan.

1. Beslispunten

1. Het college besluit de beoogde maatregelen uit de nota ‘Vergunningvrije verduurzaming gebouwen Maastricht’ ambtelijk uit te werken ter voorbereiding op het raadsvoorstel voor het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan gemeente Maastricht.
2. Het college besluit de beoogde maatregelen uit de nota ‘Vergunningvrije verduurzaming gebouwen Maastricht’ ambtelijk uit te werken in sneltoetscriteria voor vergunningaanvragen in de tussenliggende periode voorafgaand aan het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan Maastricht.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 27 oktober 2026:

Conform.

2. Aanleiding

Ruim 70.000 gebouwen in Maastricht worden de komende jaren verduurzaamd. Daarbij worden gebouwen beter geïsoleerd en worden duurzame (aardgasvrije) installaties aangebracht. Veel maatregelen zijn nu nog vergunningplichtig op grond van het huidige omgevingsplan gemeente Maastricht. Naar verwachting leidt de verduurzamingsopgave de komende jaren tot een sterke toename van het aantal vergunningaanvragen. Dit verhoogt de druk op de gemeentelijke organisatie en kan een drempel zijn voor inwoners om aan de slag te gaan met verduurzaming.

Daarom wordt voorgesteld om veelvoorkomende verduurzamingsmaatregelen onder voorwaarden vergunningvrij te maken via het omgevingsplan. Hiermee wordt verduurzaming versneld en voor inwoners eenvoudiger en iets betaalbaarder, terwijl de ruimtelijke kwaliteit door de gestelde voorwaarden wordt geborgd. Tegelijkertijd draagt dit bij aan een doelmatige inzet van gemeentelijke capaciteit. Hiermee wordt concreet invulling gegeven aan de ambities uit de Omgevingsvisie 2040 en het energie- en woonbeleid maar ook de ambitie met betrekking tot deregulering uit het coalitieakkoord 2026-2030.

Dit collegebesluit geeft de bestuurlijke opdracht om de voorstellen uit de nota ‘Vergunningvrije verduurzaming gebouwen Maastricht’ uit te werken in de voorbereidingen voor het eerste wijzigingsbesluit van het omgevingsplan. De maatregelen gaan pas in werking zodra het omgevingsplan formeel gewijzigd is.

3. Beoogd effect

Met dit besluit en de verdere uitwerking daarvan wordt bijgedragen aan 3 doelen uit de Global Goals:

7. Duurzame energie
11. Duurzame steden en gemeenschappen
13. Klimaatactie

4. Argumenten

1.1 *Verduurzaming van gebouwen wordt laagdrempeliger*.

Gebouweigenaren kunnen in meer gevallen zonder vergunning aan de slag met verduurzaming, waardoor verduurzaming toegankelijker wordt. Dit verbetert de energetische kwaliteit en het comfort van gebouwen. Het onder voorwaarden vergunningvrij maken van verduurzamingsmaatregelen sluit aan bij een breder ondersteuningsaanbod dat inwoners en gebouweigenaren helpt verduurzamingsmaatreglen gemakkelijker te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan de inzet van energiecoaches of de lokale isolatiesubsidies voor eigenaar-bewoners in grondgebonden woningen en VvE’s.

1.2 *Het onder voorwaarden vergunningvrij maken van verduurzaming verbetert de betaalbaarheid voor en de verduurzaming door inwoners*.
Inwoners en gebouweigenaren besparen kosten doordat geen leges hoeven te worden betaald.

1.3 *Door de gestelde voorwaarden wordt ruimtelijke kwaliteit van de maatregelen geborgd.*
Per maatregel worden spelregels gegeven waarbinnen deze zonder vergunning mag worden uitgevoerd. Daarnaast zijn rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, het beschermd stadsgezicht en 19 van de 42 cultuurhistorische attentiegebieden die worden gekenmerkt door architectonische samenhang uitgezonderd van de vergunningvrije verduurzamingsmaatregelen.

1.4 *Minder druk op gemeentelijke organisatie vanwege afname vergunningaanvragen*.
Maastricht heeft ongeveer 70.000 gebouwen die uiteindelijk van het aardgas af gaan. Een groot deel hiervan moet daarvoor ook nog worden geïsoleerd. Dit wordt gestimuleerd en versneld via het lokale isolatieprogramma met energiecoaches en lokale en landelijke subsidies voor isolatie- en ventilatiemaatregelen. Wanneer voor deze maatregelen een vergunning nodig is, leidt dit tot een aanzienlijke toename van het aantal vergunningaanvragen die door diverse ambtelijke collega's behandeld moeten worden. De verwachting is dat, zonder besluit, het aantal vergunningaanvragen de komende jaren enorm gaat toenemen. Door veelvoorkomende verduurzamingsmaatregelen vergunningvrij te maken, behouden we ruimte voor het vergunningsproces van andere maatschappelijke opgaven, zoals betaalbare woningbouw.

1.5 *De voorgestelde maatregelen geven concreet uitvoering aan gemeentelijk beleid.*
Vergunningvrije verduurzaming sluit aan bij de vastgestelde ambities uit de Omgevingsvisie Maastricht 2040 en de Transitievisie Warmte en Energie. Ook sluiten de maatregelen aan bij het woonbeleid, dat sterk inzet op het beter benutten en toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast dragen duurzame utiliteitsgebouwen bij aan een aantrekkelijk vestigings- en werklimaat in Maastricht.

Tot slot geeft dit voorstel concreet uitvoering aan de ambitie om te dereguleren vanuit het coalitieakkoord 2026-2030.

2.1 Sneltoetscriteria zorgen in de tussentijd voor snellere procedures .
De maatregelen worden pas formeel vergunningvrij in 2028 wanneer het omgevingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Door middel van sneltoetscriteria kan vooruitlopend op de wijziging van het omgevingsplan snel en eenduidig worden beoordeeld welke verduurzamingsmaatregelen ruimtelijk aanvaardbaar zijn, waardoor vergunningprocedures worden versneld en initiatiefnemers meer duidelijkheid krijgen.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Mogelijk willen inwoners of gebouweigenaren maatregelen treffen op een manier die niet binnen de voorwaarden valt waaronder deze vergunningvrij zijn toegestaan.

De voorgestelde aanpassingen van het omgevingsplan maken maatregelen niet regelvrij. Wanneer inwoners of gebouweigenaren maateregelen op een andere wijze willen uitvoeren dan binnen de gestelde voorwaarden is toegestaan, kan hiervoor een vergunning worden aangevraagd. Deze aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van het geldende ruimtelijke beleid. Daarnaast kunnen inwoners vooraf via het omgevingsloket nagaan welke maatregelen vergunningsplichtig zijn en desgewenst een principeverzoek indienen.

1.2 Het eerste wijzigingsbesluit van het omgevingsplan staat pas in 2028 op de planning bij de gemeenteraad.

De maatregelen worden pas formeel vergunningvrij in 2028 wanneer het omgevingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Momenteel wordt de aanpassing van het omgevingsplan ambtelijk voorbereid. Daar komt veel bij kijken. Vanwege de transitie na invoering van de Omgevingswet moet de juridische structuur van het nieuwe omgevingsplan opnieuw worden opgebouwd. Daarbij moeten bestaande bestemmingsplannen, beleid en regelgeving worden geïntegreerd en omgevormd tot één samenhangend geheel. Tot slot is een participatietraject nodig voorafgaand aan de wijziging van het omgevingsplan.

Dit collegebesluit is de bestuurlijke opdracht die de basis vormt om de verduurzamingsmaatregelen verder uit te werken ten behoeve van het eerste wijzigingsbesluit van het omgevingsplan. Daarnaast kan worden gestart met de uitwerking van een communicatieaanpak over de aangepaste regels, inclusief tekeningen, praktische voorbeelden en toelichtingen.

1.3 Door verduurzamingsmaatregelen vergunningvrij te maken, kan ruimtelijke kwaliteit verloren gaan omdat we als gemeente niet meer kunnen beoordelen of de maatregelen binnen de gestelde kaders uitgevoerd kunnen worden.

Vergunningvrij betekent niet dat de maatregelen regelvrij zijn. Het is de verantwoordelijkheid van gebouweigenaren om deze regels na te leven. Dat is bij veel (ver)bouwactiviteiten al het geval. Bij meldingen van mogelijke overtredingen kan handhavend worden opgetreden.

1.4 De voorgestelde verduurzamingsmaatregelen bevatten veel uitzonderingen waarop vergunningvrij niet van toepassing is.

Bij rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en het beschermde stadsgezicht heeft de gemeente een wettelijke taak om de panden te beschermen. Vergunningvrij is daarin niet haalbaar.

Daarnaast zijn er 19 van de 42 cultuurhistorische attentiegebieden in Maastricht die gekenmerkt worden door architectonische samenhang. Door deze samenhang is het niet wenselijk wanneer individuele panden wijzigingen doorvoeren. Denk bijvoorbeeld aan één of meerdere woningen in een rijtje die het dak met 20 centimeter ophogen, of wanneer alle woningen dezelfde kozijnindeling hebben en er een paar woningen afwijken. De uitstraling van de wijk kan daardoor verslechteren. Om de uitzonderingsgebieden inzichtelijk te maken, wordt een openbaar toegankelijke kaart opgesteld waarop zichtbaar is waar de vergunningplicht van toepassing blijft.

2.1 Sneltoetscriteria vereisen een apart uitwerktraject

Veel van de voorgestelde maatregelen zijn momenteel nog in strijd met het omgevingsplan. Het uitwerken van sneltoetscriteria is daardoor complex en vraagt in de uitwerking veel ambtelijke capaciteit aangezien meerdere gemeentelijke afdelingen en de WMC bij vergunningverlening betrokken zijn.

6. Financiële gevolgen

Dit collegevoorstel heeft op zichzelf geen financiële gevolgen. Het uitwerken van het wijzigingsbesluit vindt plaats binnen de bestaande ambtelijke capaciteit en budgetten. Bij het wijzigingsbesluit zullen de eventueel financiële gevolgen worden meegenomen.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Dit collegebesluit betekent dat het college voornemens is om de maatregelen uit de nota ‘Vergunningvrije verduurzaming gebouwen Maastricht’ onder voorwaarden vergunningvrij te maken via het omgevingsplan Maastricht.

In 2026 en 2027 wordt het raadsvoorstel voor het eerste wijzigingsbesluit van het omgevingsplan gemeente Maastricht voorbereid. De vergunningvrije verduurzamingsmaatregelen zullen in het nieuwe omgevingsplan worden ingebouwd. In 2028 wordt het omgevingsplan ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.
Een separate evaluatie van dit traject wordt niet voorzien. Het college is doorlopend in gesprek met inwoners en maatschappelijke partners over de verduurzaming van de gebouwde omgeving. De signalen, ervaringen en inzichten uit deze gesprekken worden benut om de aanpak waar nodig bij te stellen en verder te verfijnen.

8. Communicatie

Openbare besluitenlijst.

In 2026 en 2027 wordt een communicatieaanpak uitgewerkt om gebouweigenaren vanaf 2028 (na vaststelling omgevingsplan) helder en praktisch te informeren over de mogelijkheden voor vergunningvrije verduurzaming.