



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van Maastricht van Nu
de heer J.G.M. Smeets

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake aanhoudende
problemen welstandscommissie en bestuurlijke
regie (casus Hotel Hustinx, Vrijthof)
BEHANDELD DOOR
FHP (Frank) Konings

DATUM
24 maart 2026
Verz. 26 maart 2026

TELEFOONNUMMER
043 350 4464

E-MAILADRES
Frank.Konings@maastricht.nl

FAXNUMMER

BIJLAGEN
--

ONZE REFERENTIE
2026.00691

UW REFERENTIE

Geachte de heer J.G.M. Smeets,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Hoe beoordeelt het college de huidige gang van zaken rondom de inzet en adviezen van de welstandscommissie, gelet op de herhaaldelijke signalen van disproportionaliteit en onduidelijkheid?

Antwoord 1:

Het college deelt de mening niet dat de adviezen van de Welstands- en Monumentencommissie (WMC) disproportioneel en onduidelijk zijn. De WMC is een onafhankelijk adviescommissie welke het college op basis van de Welstandsnota en Restauratierichtlijnen adviseert over welstands- en monumentenaspecten. Indien het college het niet eens is met dit advies, kan zij hier gemotiveerd van afwijken.

Vraag 2:

Wanneer neemt de verantwoordelijke wethouder zichtbaar de regie in dit dossier en maakt hij een bestuurlijke belangenafweging, in plaats van dit volledig te laten bepalen door het (welstands)advies en ambtelijke uitvoering?

Antwoord 2:

In dit dossier heeft continu een bestuurlijke belangenafweging plaatsgevonden. Deze kwestie is meermaals bestuurlijk besproken. Er heeft daarnaast een mediationtraject plaatsgevonden. De afspraken die daarin zijn gemaakt zijn echter door Hotel Hustinx niet nagekomen.

Vraag 3:

Vindt de wethouder persoonlijk dat hier sprake is van een redelijke en proportionele toepassing van regels? Waarom wel/niet?

Schriftelijke vragen



DATUM
24 maart 2026

Antwoord 3:

Deze casus staat niet op zichzelf. De handelswijze rondom de ontwikkeling van het betreffende hotel kenmerkt zich sinds 2015 door het bouwen in strijd met voorwaarden van verleende vergunningen, het afwijken van verleende vergunningen, het bouwen zonder vergunningen, het exploiteren zonder vergunningen en in strijd met het bestemmingsplan, etc. Dit heeft tot meerdere bezwaren en/of beroepen geleid.

Wat voor deze casus van belang is dat medio november 2023 in een mediationtraject consensus tussen de gemeente en Hotel Hustinx was bereikt over de situatie waarbij de technische ruimte op het dak vergund zou kunnen worden, de opbouw van de trap verwijderd zou worden en een vlizotrap gerealiseerd zou worden. Hotel Hustinx zou dan de ingestelde beroepen intrekken.

Helaas is Hotel Hustinx de afspraken eenzijdig niet nagekomen, heeft hij de nieuwe vergunning niet uitgevoerd en de door hem ingestelde beroepen doorgezet. Dit terwijl de gemeente haar afspraken na is gekomen door de technische ruimte alsnog te vergunnen.

De beroepen waarin nu door de rechtbank uitspraak is gedaan gaan over deze situatie (de eerder geweigerde omgevingsvergunning voor de technische ruimte en trappengang en de last onder dwangsom die hiervoor is opgelegd).

De rechtbank is in haar uitspraak helder:

- De beroepen tegen de eerder geweigerde omgevingsvergunning, de opgelegde last onder dwangsom en de genomen invorderingsbeschikking zijn allen ongegrond.*
- Ten aanzien van de gestelde financiële gevolgen overweegt de rechtbank dat deze het directe gevolg zijn van het bouwen zonder benodigde omgevingsvergunning, oftewel het bouwen in afwijking van de omgevingsvergunning. De exploitant heeft daar zelf voor gekozen door de verbouwing te realiseren zonder voorafgaand overleg of voorafgaande vergunningsaanvraag.*
- De rechtbank ziet de vereiste aanpassingen (vlizotrap) als uitvoerbaar en niet onmogelijk (de technische ruimte inclusief installatie blijft dan behouden en toegankelijk)*
- De opgelegde en verbeurde dwangsommen vindt de rechtbank passend en redelijk om zo via handhaving de juiste uitkomst te bereiken. Deze vormen een financiële prikkel om de overtreding ongedaan te maken.*

De uitspraak laat zien dat er sprake is van een redelijke en proportionele toepassing van regels.

Overigens heeft Hotel Hustinx inmiddels hoger beroep ingesteld tegen deze uitspraak.

Vraag 4:

Hoe kan het dat een interne trap, die van buitenaf op geen enkele wijze zichtbaar is en geen aantasting vormt van het straatbeeld – ook niet aan de achterzijde – toch leidt tot zware handhaving?

Antwoord 4:

Het pand betreft een rijksmonument waarbij zowel het in- als exterieur is beschermd.

Omschrijving van de werkzaamheden en de monumentale beoordeling:

De werkzaamheden die zijn uitgevoerd aan het interieur van het rijksmonument betreffen het doorbreken van de traphiërarchie in het hoog monumentale trappenhuis, door het openmaken (doorzagen) van de oorspronkelijk gesloten, monumentale trapbalustrade op het hoogste niveau ten behoeve van het realiseren van de nieuwe trap naar de nieuwe aanbouw. Deze trapbalustrade is een essentieel onderdeel van de beëindiging van het monumentale trappenhuis, dat vanuit het souterrain ononderbroken doorliep tot aan de zolderverdieping.



DATUM
24 maart 2026

Voor het realiseren van de nieuwe verbinding tussen het rijksmonument en de nieuwe aanbouw is met een nieuwe dakopbouw de continuïteit van het dakvlak boven aan de trap aan de binnenzijde doorbroken. Ook dat vormt een aantasting van het monumentale trappenhuis, dat eindigde onder het schuine dakvlak en niet in een soort vide.

Aan het exterieur van het rijksmonument is door het realiseren van de dakopbouw de visuele continuïteit doorbroken van de goot, die het grote dakvlak definieert. Bij de twee dakkapellen die zijn vergund en conform vergunning uitgevoerd zijn, is de continuïteit van de goot en het dakvlak wel gewaarborgd omdat de dakkapellen zich daarboven in het dakvlak bevinden. Tevens is door het realiseren van de dakopbouw de continuïteit van het achterdakvlak van het rijksmonument doorbroken en worden de achterbouw en het hoofdgebouw met elkaar versmolten. Hierdoor is er geen duidelijk onderscheid meer in de bouwmassa's tussen het hoofdgebouw (het rijksmonument) en de nieuwe aanbouw. Doordat de opbouw tegen het buurpand is gebouwd en het dakvlak bij deze aansluiting is verdwenen, is de continuïteit van het dakvlak verstoord. Bij dakopbouwen hoort aan alle zijden het dakvlak dominant aanwezig te zijn en de opbouw daaraan ondergeschikt te zijn.

Het nu alsnog doorbreken van deze kapconstructie en de continuïteit van het dakvlak en de goot, het verbinden van de kap met de nieuwe grootschalige dakopbouw ten behoeve van de techniek en het aanpassen van het monumentale trappenhuis vormen samen dan ook een aanzienlijke aantasting van de genoemde monumentwaarden.

De uitgevoerde werkzaamheden zijn in strijd met de Restauratierichtlijnen en vormen een aantasting van de monumentwaarden van dit betreffende rijksmonument en het Rijksbeschermd stadsgezicht.

Vraag 5:

Is bij de beoordeling aantoonbaar gekeken naar:

- veiligheid (vaste trap vs. vlizotrap),
- praktische uitvoerbaarheid, en
- economische gevolgen voor de ondernemer? Zo ja: welke afweging is gemaakt en waar is dat vastgelegd?

Antwoord 5:

Ja. De vergunning is getoetst aan de regels van het Bouwbesluit/BBL. De vlizotrap is overigens alleen aanwezig voor periodiek onderhoud van de technische ruimte. In het hoofdgebouw is de technische ruimte ook slechts met een vlizotrap bereikbaar

Daarnaast was de vlizotrap onderdeel van de afspraken uit het mediationtraject. In dat traject is hotel Hustinx akkoord gegaan met de vlizotrap. Helaas heeft hotel Hustinx de afspraken uit dit traject eenzijdig naast zich neergelegd.

De eventuele financiële gevolgen voor de ondernemer behoren tot zijn eigen risico, nu deze het directe gevolg zijn van het bouwen zonder benodigde omgevingsvergunning, oftewel het bouwen in afwijking van de omgevingsvergunning. De exploitant heeft daar zelf voor gekozen door de verbouwing te realiseren zonder voorafgaand overleg of voorafgaande vergunningsaanvraag.



DATUM
24 maart 2026

Vraag 6:

De raad heeft op 24 juni 2025 via de motie van raadslid Heine (CDA), getiteld: Versoepeling Monumentenbeleid, uitgesproken dat bij complexe welstandsdossiers meer gezond verstand en maatwerk moet worden toegepast.

- a) Is deze casus beoordeeld in het licht van deze motie?
- b) Zo ja, wat is de concrete uitkomst daarvan?
- c) Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6:

Deze kwestie speelde reeds geruime tijd voordat de door u aangehaalde motie werd aangenomen. Desalniettemin past de werkwijze in deze casus binnen de strekking van deze motie, nu er een mediationtraject heeft plaatsgevonden waarbij gezocht is naar een werkbare oplossing. Dit heeft ook tot afspraken geleid. Deze afspraken zijn echter door Hotel Hustinx eenzijdig niet nagekomen

Vraag 7:

Waarom wordt de invordering van €60.000 aan dwangsommen doorgezet terwijl:

- het hoger beroep nog loopt, en
- de raad werkt aan nieuw welstandsbeleid?

Antwoord 7:

De invordering van de dwangsommen is opgeschort totdat uitspraak is gedaan op het hoger beroep.

Vraag 8:

Is het college bereid de invordering en de werking van de opgelegde dwangsommen per direct op te schorten en dit dossier over te laten aan de nieuwe raad, zodat deze het kan beoordelen in samenhang met het nieuw vast te stellen welstandsbeleid? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8:

Zie antwoord 7.

Vraag 9:

Welk signaal denkt het college met deze aanpak af te geven aan ondernemers die investeren in kwaliteit, veiligheid en verduurzaming in onze binnenstad?

Antwoord 9:

Zie antwoord 3. Het college denkt graag mee met ondernemers die willen investeren in kwaliteit, veiligheid en verduurzaming in onze binnenstad, maar dit moet wel gebeuren met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving en monumentale waarden. Daarnaast heeft het college een beginselplicht tot handhaven wanneer dit niet gebeurt.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Hubert Mackus
Wethouder Economie, Sport, Jeugdzorg, Water, Natuur en Landschap