



1. Aanleiding

Het voormalige Klevarie terrein (nieuwe naam: Polverpark) is tot op heden eigendom van zorginstelling Envida. Het terrein heeft sinds 1891 een zorgfunctie met voorheen gasthuis Calvariënberg aan de Abtstraat en vanaf de jaren '70 de verpleegkliniek Klevarie. Wijzigingen in de zorgsector (landelijk en lokaal) in combinatie met gewijzigd gemeentelijk beleid kwamen rond 2006 samen in de intentieovereenkomst Klevarie. De definitieve afspraken werden gemaakt na het raadsbesluit "Stedelijke Programmering Woningbouwprogramma 2010-2019"(Raadsbesluit 114-2009) en werden opgenomen in de Exploitatieovereenkomst Klevarie die op 12 januari 2011 werd ondertekend door de gemeente en (voorheen Vivre, thans) Envida. Het gehele programma voor het plan Klevarie werd toen in overleg met eigenaar Envida onder de uitzonderingscategorieën zorgwoningen en topsegment gebracht.

Het plan Klevarie bestaat in hoofdlijnen uit 193 woningen met daarin de volgende onderdelen:

1. de herbestemming van een aantal bestaande gebouwen aan de rand van het terrein (o.a. Polvertoren, Van Kleefpaviljoen, Elisabethhuis);
2. nieuwbouw van vrijstaande woningen aan de rand van het gebied;
3. drie nieuwbouw appartementencomplexen midden op het terrein (blokken A, B en C);
4. een parkeergarage onder de nieuwbouwblokken, die enkel als stallinggarage voor Envida en bewoners functioneert en expliciet niet als openbare bezoekersgarage;
5. een plan voor de openbare ruimte. Zodra de woningen, de parkeergarage en een nieuw ontwerp van de openbare ruimte is gerealiseerd conform bestemmingsplan, krijgt de gemeente Maastricht de openbare ruimte in eigendom en in beheer.

Door de economische crisis liet realisatie op zich wachten. Daarnaast werden in 2006 (invoering van de Zorgverzekeringswet) hervormingen in de zorgwetgeving ingezet. De wetgeving rond zorg werd als gevolg van het Regeerakkoord 2012 verdergaand gewijzigd. Onder andere wonen en zorg werden per 1 januari 2014 gescheiden en er werd ingezet op extramuralisering. Zorgbehoevenden in de lichtere categorieën werden daardoor niet meer in een verpleegkliniek opgenomen maar gingen zelfstandig wonen waarbij zij met behulp van budgetten uit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning en de Wet Langdurige Zorg, zorg bij een of meer zorgaanbieders afnamen.

Via een aanbestedingsprocedure van Envida is in 2014 ontwikkelaar Van Wijnen aan de slag gegaan met de definitieve planvorming voor het terrein. Sindsdien vindt er intensief overleg plaats met de gemeente Maastricht. De nieuwe verpleegkliniek Larissa is in 2015 gerealiseerd, in 2016 is een



omgevingsvergunning verleend voor de Polvertorenflat, en in 2017 voor de grondgebonden woningen en Huize van Kleef.

Medio 2017 breekt de realisatiefase aan voor fase 2 van de gebiedsontwikkeling: de nieuwbouw van drie appartementencomplexen midden op het terrein (blokken A, B en C) en het ontwerp voor de openbare ruimte. De appartementencomplexen worden binnen de kaders van het bestemmingsplan Klevarie gerealiseerd, op ondergeschikte onderdelen met toepassing van de kruimelgevallenregeling.

Wijzigingen in de zorgwetgeving zoals hiervoor geschetst, beleid van Envida (mede als gevolg van wijzigingen in de zorgwetgeving) en de gemeente (bijvoorbeeld de Woonprogrammering, raadsbesluit 59-2016) alsmede ontwikkelingen op de woningmarkt maken een op onderdelen gewijzigde invulling van de afspraken tussen Envida en de gemeente wenselijk. Het betreft wijzigingen ten aanzien van (1) de verhouding grondgebonden en gestapelde woningen, (2) invulling van het begrip zorgwoning (3) het ontwerp voor de openbare ruimte (4) parkeren (5) berijdbare paden in de bestemming “groen” ten behoeve van de bereikbaarheid van de woningen en afwijkingen van de totale massa van blok C die vallen binnen het afwijkingspercentage dat het bestemmingsplan toelaat (10%).

Om de realisatie van fase 2 in goede orde te laten verlopen, is het noodzakelijk om deze wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke exploitatieovereenkomst door het college te accorderen. Bij de wijzigingen van de exploitatieovereenkomst is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij actueel beleid, zoals bijvoorbeeld de definitie van zorgwoningen uit raadsbesluit 59-2016 (Woonprogrammering).

2. Context

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven in 2.1. op de verhouding grondgebonden en gestapelde woningen, in 2.2. de invulling van het begrip zorgwoning, in 2.3. het ontwerp voor de openbare ruimte, in 2.4. parkeren en tot slot in 2.5. berijdbare paden in de bestemming “groen” ten behoeve van de bereikbaarheid van de woningen en afwijkingen van de totale massa van blok C die vallen binnen het afwijkingspercentage dat het bestemmingsplan toelaat (10%). In paragraaf 3 worden vervolgens de aanpassingen benoemd die worden geformaliseerd in een overeenkomst.



2.1. Verhouding grondgebonden/ gestapelde woningen

Het college stemt in met een wijziging van de verhouding grondgebonden/ gestapelde woningen conform onderstaande omschrijving. Deze afspraak wordt vastgelegd in een aanvullende overeenkomst met Envida als eigenaar van het Klevarie terrein.

In het bestemmingsplan is de totale verhouding voor grondgebonden en gestapelde woningen als volgt opgenomen:

	Gestapeld	Grond gebonden	Totaal
Bestemming wonen	98	54	
Bestemming gemengd	30	11	
Totaal	128	65	193

Voor de appartementencomplexen (blokken A, B en C) zijn door architectenbureau CroonenBuro5 voorlopige ontwerpen opgesteld, waar de gemeente positief op heeft geadviseerd. Enkele woningen in blokken B en C wijken echter af van de woningen zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De woningen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen voor appartementencomplexen B en C, zijn zogenaamde maisonnette woningen: tweelaagse eengezinswoningen op de begane grond met daarboven appartementen. Volgens ontwikkelaar Van Wijnen zijn deze woningen in de huidige markt zeer ongewenst om de volgende redenen:

- Woningen worden onderdeel van een in appartementsrechten gesplitst gebouw (dus verkocht als appartementsrecht), dit is bij "grondgebonden" woningen een grote koopprijs drempel omdat aan een appartementsrecht altijd een verplicht lidmaatschap van de Vereniging van eigenaars en betaling van servicekosten gekoppeld is.
- De tuinen van deze woningen kennen weinig privacy door de bovengelegen woningen.
- De tuinen zijn beperkt daar deze op de parkeergarage liggen.
- Het is een zeer inefficiënte configuratie. Door de algemene ontsluiting van de appartementen en de privéontsluiting voor de grondgebonden woningen ontstaat er een ongunstige verhouding gebruiksoppervlak versus bruto oppervlak gebouw. Dit is dusdanig kostenverhogend dat daarmee de haalbaarheid van fase 2 van het plan in gevaar komt.

Het gevolg van het schrappen van de maisonnettes is dat er minder grondgebonden woningen worden gerealiseerd en meer appartementen.



Het college stemt in met de volgende aangepaste verhouding:

	Gestapeld	Grond gebonden	Totaal
Bestemming wonen	120	32	
Bestemming gemengd	40	1	
Totaal	160	33	193

In blok B worden zorgwoningen gerealiseerd conform omschrijving uit paragraaf 2.2. Blokken A en C en overige nieuwbouw woningen worden gerealiseerd in het topsegment, conform afspraken en criteria zoals vastgelegd in de Exploitatieovereenkomst Klevarie (2011).

2.2. Zorgwoningen

Het college stemt in met een invulling van het begrip zorgwoning, dat aansluit bij actueel beleid, voldoet aan de bouwtechnische eisen van 'verzorgd wonen' gespecificeerd in de uitvoeringsparagraaf bij het Raadsbesluit Woonprogrammering Maastricht (ter inzage bij dit collegevoorstel gevoegd) en de stedenbouwkundige visie zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. Afspraken tussen Van Wijnen, Envida en gemeente worden vastgelegd in de aanvullende overeenkomst.

In 'Artikel 1 – Definities' van de exploitatieovereenkomst Klevarie (2011) wordt een zorgwoningen als volgt omschreven: *een (extramurale) woning of wooneenheid waarin dusdanige zorggerelateerde bouwkundige voorzieningen aangebracht zijn dan wel relatief eenvoudig aan te brengen zijn, dat deze woning of wooneenheid bouw- en woontechnisch adequaat is uitgerust om zorg in deze woning of wooneenheid, nu en in de toekomst mogelijk te maken;*

In 'Artikel 4 – Plan' van de exploitatieovereenkomst Klevarie (2011) wordt omschreven dat er 50 zorgwoningen worden gerealiseerd voor senioren op het Klevarieterrein. Tevens wordt door de aanwezigheid van de herstellkliniek en zorgcentrum Lenculenhof (Abtstraat 13) een Wonen-Welzijn-Zorg-zone (WWZ-zone) gerealiseerd.

Door de gewijzigde zorgwetgeving is een herdefiniëring van het begrip "zorgwoning" zoals deze in 2011 werd gebruikt, vereist. In de uitvoeringsparagraaf van het Raadsbesluit Woonprogrammering Maastricht is een nieuwe definitie van de zorgwoning gegeven:



*Een zorgwoning is een geclusterde zelfstandige of onzelfstandige woningbestaande uit één woonlaag die **minimaal voldoet aan de bouwtechnische eisen van verzorgd wonen** (zie onderstaande tabel); De zorgwoning wordt bewoond door mensen met een langdurige ernstige verstandelijke, lichamelijke, psychische of zintuigelijke beperking die professionele zorg en begeleiding nodig hebben. Deze mensen hebben een zorgindicatie van minimaal VV ZZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt en nemen daadwerkelijk zorg af.*

In de uitvoeringsparagraaf van het Raadsbesluit Woonprogrammering is tevens de tabel “Kenmerken van de woningen en woonomgeving” opgenomen. De in het plan Klevarie te realiseren zorgwoningen moeten voldoen aan de bouwtechnische kenmerken van “verzorgd wonen”. Deze woningen zijn dan geschikt om door mensen die gebonden zijn aan een rolstoel, te worden gebruikt. De kenmerken van een “verzorgd wonen” woning concretiseren de definitie van de zorgwoning uit 2011 “*bouw- en woontechnisch adequaat (...) uitgerust om zorg in deze woning of wooneenheid (...) mogelijk te maken*”.

Dit nieuwe beleidskader uit 2016 is in strikte zin overigens niet van toepassing op de gebiedsontwikkeling van het voormalige Klevarie terrein omdat deze plaatsvindt ter uitvoering van de reeds in 2011 getekende Exploitatieovereenkomst Klevarie en vastgestelde bestemmingsplan Klevarie. Het college stemt daarom in om binnen de geldende exploitatieovereenkomst uitsluitend de fysieke kenmerken van de woning en woonomgeving uit Raadsbesluit ‘Woonprogrammering Maastricht’ toe te passen.

Een ander element in de geactualiseerde beleidsdefinitie van zorgwoningen is de borging dat deze woningen werkelijk door hulpbehoevenden worden bewoond. Hoewel de borging niet contractueel c.q. afdwingbaar wordt vastgelegd, heeft overleg tussen Van Wijnen, Envida en gemeente wel geleid tot de volgende afspraken tussen Van Wijnen, Envida en gemeente:

- 1) Voor toekomstige bewoners van een zorgwoning (huur en/of koop) wordt als eerst actief geworven via wachtlijsten van Envida;
- 2) Envida heeft vanuit haar visie de ambitie om in de nieuwe zorgwoningen op Klevarie zorg te blijven leveren. Van Wijnen/Envida overwegen om voor (een gedeelte van) blok B een eindbelegger te zoeken die deze woningen zal gaan verhuren aan de doelgroep. Voor de huurwoningen wordt dan in eerste instantie ook actief geworven binnen deze doelgroep;



- 3) Envida zorgt ervoor dat voor toekomstige bewoners van een zorg koopwoning (eerste verkoop), niet alleen eerst actief wordt geworven via wachtlijsten van Envida maar ook de zorgvraag van de potentiële koper wordt meegewogen in de toewijzing van woningen aan definitieve kopers.

Naast deze invulling van de voor zelfstandige bewoning geschikte zorgwoningen, is op het voormalige Klevarieterrein tevens de verpleegkliniek Larissa gevestigd en wordt in het Calvarieklooster de komst van een Martha Flora Huis met 24 zorgunits onderzocht. Martha Flora betreft een concept voor 24-uurs dementiezorg, waarbij bewoners een eigen slaapkamer met sanitaire voorzieningen en een pantry en een gemeenschappelijke woonkamer en eetkeuken hebben. De gemeente Maastricht heeft hier positief over geadviseerd en bevestigd per brief d.d. 14-01-2013. Een en ander kan worden gefaciliteerd binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Dit valt buiten de 193 te realiseren woningen, omdat dit geen zelfstandige wooneenheden betreft. Envida onderzoekt op dit moment de mogelijke definitieve invulling van het Calvarieklooster. Alles tezamen wordt daarmee een gevarieerd aanbod van wonen en zorg gerealiseerd, waarin zorg kan worden (c.q. wordt) verleend op het voormalige Klevarie terrein. Ondanks de aanpassingen op onderdelen, wordt op een goede manier invulling gegeven aan de oorspronkelijke afspraak om een Wonen-Welzijn-Zorg-zone (WWZ-zone) te realiseren zoals opgenomen in de Exploitatieovereenkomst Klevarie (2011).

2.3. Het ontwerp voor de openbare ruimte

Het college stemt in met het voorstel om het voorlopig ontwerp (VO) van Bureau Verbeek voor de openbare ruimte van Klevarie mee te nemen in de bijstelling van de exploitatieovereenkomst en als basis te gebruiken in de nadere uitwerking richting een definitief ontwerp (DO). Deze afspraak wordt vastgelegd in de aanvullende overeenkomst ten aanzien van de huidige exploitatieovereenkomst.

De openbare ruimte wordt als een hoogwaardige, parkachtige omgeving ingericht met een 'stadspark' sfeer. De appartementencomplexen worden als losse elementen in een groene omgeving gepositioneerd. Via de gekozen padenstructuur worden verbindingen gerealiseerd met het stadspark en de binnenstad. De parkeergarage, het plein voor Larissa en de voordeuren van de vrijstaande woningen zijn bereikbaar voor (incidenteel) autoverkeer.

In de exploitatieovereenkomst is vastgelegd dat de gemeente de openbare ruimte overneemt van Envida. Er zijn echter geen nadere ontwerp- en/of kwaliteitsafspraken gemaakt inzake het plan voor de openbare ruimte. Een VO voor de openbare ruimte is positief ontvangen door de gemeente Maastricht. Naar verwachting wordt het DO in het najaar van 2017 definitief vastgesteld. De exacte



begrenzing van de openbare ruimte wordt daarop volgend in onderling overleg tussen de gemeente en Van Wijnen/ Envida vastgesteld.

2.4. Parkeren

Het college stemt in met de afgesproken rekenmethodiek voor het bepalen van het totaal aantal parkeerplaatsen voor het gebied, waarmee het minimaal te realiseren parkeerplaatsen kan worden berekend zodra het definitieve programma van het gebied bekend is. Dat is inclusief circa 330 parkeerplekken in de parkeergarage. Deze afspraak wordt vastgelegd in de aanvullende overeenkomst ten aanzien van de huidige exploitatieovereenkomst.

De ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd ten behoeve van bewoners inclusief hun bezoekers en werknemers van Envida. In de exploitatieovereenkomst worden circa 400 plaatsen genoemd: een aantal dat niet wordt overschreden. Voor het bepalen van het definitief aantal parkeerplaatsen wordt een rekenmethodiek gebruikt op basis van (deels) dubbelgebruik conform de huidige parkeernormen van de gemeente Maastricht. Iedere woning krijgt minimaal één vaste parkeerplaats (geen dubbelgebruik). Voor werknemers van Envida en bezoekers van de woningen, verpleeghuis Larissa en toekomstige invulling van het Calvarieklooster, wordt op basis van dubbelgebruik het meest optimale aantal parkeerplaatsen bepaald. Verwacht wordt dat er circa 330 parkeerplekken worden gerealiseerd in de parkeergarage. Daarnaast worden enkele parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd ten behoeve van bewoners van vrijstaande woningen en kort parkeren voor bezoekers van diverse zorggerelateerde functies. De gemeente Maastricht heeft hier positief op geadviseerd.

2.5. Afwijkingsbevoegdheid bestemmingsplan Klevarie

Het college stemt in met het toepassen van de kruimelgevallenregeling voor:

- a. het realiseren van berijdbare paden in de bestemming 'groen' t.b.v. bereikbaarheid van de grondgebonden woningen. Het betreft hier de vrijstaande woningen aan de rand van het Polderpark en de grondgebonden woningen in blok A. De huidige bestemming 'groen' laat het niet toe om paden aan te leggen die incidenteel bereikbaar zijn voor de auto. De definitieve vormgeving wordt bepaald in het kader van het DO van de openbare ruimte in samenwerking met de gemeente Maastricht.
- b. minimale afwijkingen van totale massa van blok C (valt binnen 10% regeling).



3. Gewenste situatie

Een actualisering van de exploitatieovereenkomst en het faciliteren van de planuitwerking binnen de kaders van het bestemmingsplan via een kruimelgevallenregeling, om fase 2 in de gebiedsontwikkeling van het voormalige Klevarie terrein te faciliteren.

3.1. Verhouding grondgebonden/ gestapelde woningen

Het wijzigen van de verhouding grondgebonden/ gestapelde woningen, waarmee in appartementencomplexen B en C geen tweelaagse eengezinswoningen gerealiseerd worden maar hoogwaardige appartementen in het topsegment en/of zorgwoning, die aansluiten op de hedendaagse ontwikkelingen op de woningmarkt.

3.2. Zorgwoningen

Invulling van het begrip zorgwoning, waarbij wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen van verzorgd wonen zoals geformuleerd in Raadsbesluit 'Woonprgrammering Maastricht' (2016) en afspraken over de bewoning van deze woningen primair door zorgbehoevenden, tussen Envida, Van Wijnen en gemeente worden vastgelegd.

3.3. Het ontwerp voor de openbare ruimte

Het voorlopige ontwerp (VO) als basis hanteren voor de verdere uitwerking van het definitieve ontwerp (DO) van de openbare ruimte.

3.4. Parkeren

Een aangepaste rekenmethodiek wordt toegepast met als uitgangspunt (deels) dubbelgebruik voor het vaststellen van het definitief aantal parkeerplaatsen in het gebied, conform de huidige parkeernormen van de gemeente Maastricht. Dit resulteert in circa 330 parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage en een beperkt aantal op maaiveldniveau.

3.5. Afwijkingsbevoegdheid bestemmingsplan Klevarie

Het faciliteren van berijdbare paden ten behoeve van de bereikbaarheid van de grondgebonden woningen (aan de buitenzijden van het Polverpark en woningen blok A) in de bestemming 'groen' en een minimale afwijking van de totale bouwmassa van blok C (binnen 10% regeling) via de kruimelgevallenregeling.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Een voortzetting van de ontwikkeling van het Klevarie terrein leidt tot een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving in het hart van de stad. De openbare ruimte wordt ingericht in het verlengde van de sfeer en kwaliteit van het stadspark. Ambitie is om voor de woningen in fase 2 een warmte-koudeopslag (WKO) in de bodem te realiseren, waarmee warmte uit de woning in de grond wordt opgeslagen. Iedere woning krijgt dan een warmtepomp, waarmee de woning in de zomer gekoeld wordt en in de winter verwarmd. In de woningen wordt dan ook geen gasaansluiting meer gerealiseerd.

5. Effect op de openbare ruimte

Naar verwachting wordt het DO in het najaar van 2017 definitief. De exacte begrenzing van de openbare ruimte is dan helder. Het plan voor de openbare ruimte wordt gerealiseerd uiterlijk in 2021. De areaal uitbreiding is gezien de langjarige planning en het ontbreken van een plan niet bij de vaststelling van de exploitatieovereenkomst Klevarie (Collegebesluit 4-1-2011, Raadsbesluit 11-2011) niet meegenomen maar wordt t.z.t. conform vigerend beleid meegenomen bij de programmabegroting

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Niet van toepassing

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Sinds 2014 zijn diverse informatieavonden georganiseerd voor de buurt, omwonenden en geïnteresseerden om hen mee te nemen in het proces van de gebiedsontwikkeling. Daarnaast stuurt Van Wijnen regelmatig een nieuwsbrief rond inzake het Klevarie terrein (nieuwe naam: Polverpark).



Sinds kort is er ook een website en Facebook pagina in de lucht: <http://polverpark.nl/> en <https://www.facebook.com/Polverpark/>.

Daarnaast is er voor de inrichting van de openbare ruimte en specifiek de toekomstige verlegging van de Polvertorenstraat, direct overleg geweest met de bewoners grenzend aan de Polvertorenstraat. Hun wensen zijn meegenomen in het VO. De gemeente heeft hier positief op geadviseerd. Het VO is besproken tijdens een brede informatiebijeenkomst op 28 juni 2017.

11. Voorstel

- actualisering van enkele onderdelen uit de exploitatieovereenkomst vastleggen in een aanvullende overeenkomst, met mandaat voor de teammanager Vastgoed om tot het aangaan van de overeenkomst te besluiten;
- het voorlopig ontwerp (VO) van de openbare ruimte te accorderen als basis voor verdere uitwerking richting een definitief ontwerp (DO) en uiteindelijk overname door de gemeente Maastricht;
- faciliteren van de planuitwerking binnen de kaders van het bestemmingsplan met toepassing van de kruimelgevallenregeling.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na besluitvorming van het College wordt een aanvullende overeenkomst opgesteld en het definitieve ontwerp voor de openbare ruimte afgerond. De deadlines zoals benoemd in 'Artikel 9 – Planning en Fasering' van de exploitatieovereenkomst blijven ongewijzigd: *met de realisatie van alle genoemde planonderdelen (opstalrealisatie en openbare ruimte) dient uiterlijk in 2019 te zijn gestart, deze dienen uiterlijk in 2021 voor gebruik/bewoning gereed te zijn.*