



## Samenvatting

Op 3 november 2021 is een aanvraag ontvangen voor het herontwikkelen van het klooster Calvarieberg naar 123 woningen voor doelgroep senioren, internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorghulpen/buddy's. Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 5 juni 2022 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon eenieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerpbesluit. Binnen de genoemde termijn zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn weerlegd op basis waarvan het college heeft besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

## Beslispunten

Het college heeft besloten om:

1. De gevraagde omgevingsvergunning voor het herontwikkelen van het klooster Calvarieberg aan de Abtstraat 2 te verlenen onder weerlegging van de diverse door omwonenden ingediende zienswijze;
2. De gemeenteraad conform bijgevoegde raadsinformatiebrief hierover te informeren.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 1 november 2022:

Conform.



## 1. Aanleiding

Op 3 november 2021 is een aanvraag ontvangen voor het herontwikkelen van het klooster Calvarieberg naar 123 woningen voor doelgroep senioren, internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorghulpen/buddy's. Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 5 juni 2022 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon eenieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerpbesluit. Binnen de genoemde termijn zijn zienswijzen ingediend.

De bewoners geven aan dat hun zorgen vooral gelegen zijn in:

- De woondruk, grote aantallen woningen, en de druk op het gebied als gevolg van deze aantallen, zoals stalling van fietsen, auto's, verkeersbewegingen en afval.
- Nieuwe bewoners zullen als gevolg van de geringe oppervlakte van de appartementen meer gebruik maken van de buitenruimte waardoor de druk op de omgeving toeneemt.
- Omwonenden vrezen een 'verrommeling' van het gebied (openbare ruimte) als gevolg van de woondruk.
- Verschil in levensstijlen en gebrek aan cohesie met de omgeving.
- Omwonenden betwijfelen of er (bij senioren) vraag is naar dergelijke kleine behuizing en of het nieuwe woonconcept wel gaat werken.
- Omwonenden begrijpen niet hoe het aantal van 41 appartementen heeft kunnen toenemen naar 123 appartementen; men hoopt dat een lager aantal mogelijk is.
- De buurt voelt zich verder niet gehoord en onvoldoende betrokken in het proces.

Op 19 oktober 2022 is een gesprek geweest met een afvaardiging van de omwonenden/actiecomité met de wethouders Pas, Mackus en Bastiaens. De omwonenden hebben in dit gesprek een nadere toelichting kunnen geven omtrent de zienswijzen.

Op 20 oktober 2022 heeft tevens een gesprek plaats gevonden met een afvaardiging namens de initiatiefnemer met de wethouders Pas en Bastiaens.

Er is een toelichting gegeven op het nieuwe woonconcept, waarbij verschillende bewonersgroepen in diverse levensfasen bij elkaar worden gebracht (jong/oud, rijk/arm). Er zal een gemengde groep bewoners ontstaan, die elkaar ondersteunen. Daar zullen starters en jong professionals onderdeel van zijn, die nu geen woning in de binnenstad kunnen betalen. Er zal geen sprake zijn van studentenhuysvesting. Doelgroep omvat ook senioren en anderen in de sociale huurklasse. De mix aan deze groep zal elkaar versterken. Essentieel hierbij zijn de diverse in het plan opgenomen gemeenschappelijke ruimten, zoals keukens, woonkamer en binnentuin. Er zal tevens sprake zijn



van sociale begeleiding en beheer binnen het woonconcept. Ervaringen elders, zoals in Duitsland en Amsterdam, hebben uitgewezen dat deze vormen van 'meer generatie woningen' succesvol zijn.

Er wordt een grote vraag verwacht van ouderen voor zorg gerelateerde woningen. Wat betreft de beoogde bewonersdoelgroep zorgbuddy's gaat het om jonge verpleegkundigen die nog studeren (laatste fase) in de zorg of net afgestudeerden/jong professionals, die aan het begin van hun carrière staan en tevens in de zorg werken. Voor deze groep is wonen in de binnenstad normaliter niet betaalbaar. Dit concept biedt op deze manier kansen voor zowel de woonvorm zorg gerelateerd wonen voor ouderen als betaalbare woningen voor jongeren die wonen/werken in de zorg aldus kunnen combineren.

## 2. Context

Het bestemmingsplan Klevarie is door de raad vastgesteld op 23 mei 2011. Aanleiding hiervoor was dat de zorgorganisatie Vivre (thans Envida) bezig was met een spreidingsplan verpleeghuiszorg. Dit had tot gevolg dat de 400 verpleeghuisplaatsen op het Klevarie-terrein naar elders verplaatst zouden worden. In september 2007 heeft Vivre samen met het College van burgemeester en wethouders een plan voor de herontwikkeling van het Klevarie-terrein vastgesteld.

Dit plan is in 2011 vertaald in het bestemmingsplan Klevarie dat als planologisch-juridisch kader dient voor de herontwikkeling. Hiermee zou in de stad Maastricht over 10 jaar een nieuw woon- en leefgebied met gemêleerde functies gerealiseerd moeten worden. Het merendeel van de voorgenomen ontwikkeling is inmiddels gerealiseerd. Het gedetailleerd regelen van een woningbouwprogramma zoals in het Beeldkwaliteitsplan Klevarie is gebeurd, betreft een uitzonderlijke situatie. De exclusieve nadruk op grote dure woningen en zorgwoningen is indertijd ingegeven door de economische crisis en het regionale krimpscenario, waardoor het voorgenomen plan op dat moment alleen binnen de woonprogrammering kon blijven door deze uitzonderingscategorieën te kiezen en zeer precies in de aantallen te zijn.

De huidige woonbehoefte ziet er anders uit dan die van 2011. Er is vraag naar kleinere, betaalbare woningen voor mensen die geen koopwoning kunnen betalen. Dit heeft te maken met een steeds groter wordende groep eenpersoonshuishoudens. Uit woonbehoefte onderzoeken blijkt, dat bij de doelgroepen ouderen, starters en afgestudeerden behoefte is aan een kleinere, goedkope woonruimte en die voor sommige doelgroepen ook snel beschikbaar moet zijn. Starters op de woningmarkt hebben soms (nog) weinig vastigheid (in een carrière of relatie). Voor hen staan flexibiliteit, bereikbaarheid, voorzieningen en sociale contacten in de buurt voorop. Zij hebben vaak een beperkt budget, maar ruimer dan studenten. Daarnaast is de procentuele inkomensgroei van



starters in veel gevallen bovengemiddeld. In de huidige markt met hoge prijzen sluit een kleine (flexibele) woning goed aan bij hun woonwensen, voor sommigen als tussenstap op weg naar de volgende levensfase. Een ander deel van de woningen in het plan draagt bij aan de behoefte aan betaalbare seniorenwoningen. In het Kommelkwartier ligt het aandeel sociale huur rond de 25%, ruim onder het stedelijk gemiddelde van 36%. Het toevoegen van sociale huurwoningen komt dus ook de differentiatie ten goede. Geclusterde woonvormen met gemeenschappelijke voorzieningen zijn een populair woonproduct.

Op het moment dat een bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan, dient beoordeeld te worden of er een mogelijkheid bestaat om af te wijken van het bestemmingsplan. De periode tussen de vaststelling van het bestemmingsplan en de afwijking van het bestemmingsplan is daarbij niet doorslaggevend. Dit volgt onder andere uit een recente, niet gepubliceerde, uitspraak van de rechtbank Limburg (zaaknummer ROE 20/2972). Aan een afwijking van het bestemmingsplan kan medewerking worden verleend indien het plan past binnen de geldende beleidskaders en geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

### **3. Gewenste situatie**

De gewijzigde woningprogrammering en menging van doelgroepen past in het vergroten van de dynamiek van de binnenstad. De ambities met betrekking tot behoud en omvorming van de monumentale bebouwing worden onderschreven.

In het bestemmingsplan van 2011 is een evenwicht gezocht tussen programma (mix van grondgebonden en gestapeld), vernieuwende woonomgeving (binnenstedelijk wonen in een parkachtige, autoluwe omgeving) en hoge kwaliteit openbare ruimte, met oog voor monumentale waarden en omgeving.

In het nieuwe voorstel met 123 woningen in het bestaande kloostercomplex ontstaat opnieuw een evenwicht tussen programma, monumentale waarden en omgevingskwaliteit.

In het bestaande monumentale complex wordt een hedendaags woonprogramma voorgesteld, waarbij naast de wooneenheden ook ruimte is ingericht voor collectieve voorzieningen zoals woonkeukens, fietsenberging, binnenhof/verblijfsruimte en een ontmoetingsruimte.

Bij een dergelijke intensivering van het woningbouwprogramma binnen het complex en de beoogde nieuwbouw wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het Polverpark als geheel, en aan de



eerder beschreven uitgangspunten voor verdichting: meer sociale interactie tussen bewoners, levendigheid op het maaiveld, gezonde leef- en werkomstandigheden en plaatsen voor ontmoeting. Dat kan door de monumentale kapel niet vol te verkavelen met studenten eenheden, maar als ontmoetings- en werkplek voor de bewoners van het complex zoals nu wordt voorgesteld. Aan de openbare binnenhof van het klooster liggen het publieksgerichte deel van het programma (deel van kapel) en de nieuwbouwappartementen.

Het plan leidt door de wijziging tot versterking van het stedelijk vestigingsmilieu (dynamiek, functiemenging en kwaliteit openbare ruimte) zoals gewenst in de Omgevingsvisie. Verandering van het woonprogramma van 41 grotere woningen in het bestemmingsvlak naar 123 kleinere wooneenheden in het bestaande gebouw en mogelijk in de toekomst nog 30 woningen extra in de nieuwbouw, zal naar onze mening niet tot gevolg hebben dat de druk op de openbare ruimte onevenredig toeneemt. Hierbij moet in gedachte worden gehouden dat het bestemmingsplan voorziet in een gemengde bestemming voor het gebouwencomplex waar naast ruimte voor 41 woningen (van 150m<sup>2</sup>) ook plaats is voor: (lichte) bedrijven (max. 20% van het oppervlak), aan huis gebonden beroepen en maatschappelijke voorzieningen. In het Beeldkwaliteitsplan was bijvoorbeeld een gebruiksvaariant opgenomen met 41 woningen (= +/- 100 bewoners), +/- 500m<sup>2</sup> kantoor (50-60 personen) en +/- 300m<sup>2</sup> publieksfunctie (ontmoeting/galerie 20-100 personen).

Om te komen tot omgevingskwaliteit en rekening houdend met de belangen van omwonenden, wordt bij elke ontwikkeling altijd gekeken naar de integrale inpassing van het project. Daarom zijn bij de definitieve aanvraag op bouwplanniveau een aantal wijzigingen doorgevoerd:

- Het woningaantal is van 139 (principe verzoek) naar 123 (aanvraag omgevingsvergunning) woningen teruggebracht.
- Er is gestuurd op de positie van de hoofdentree 's en de (loop-)routes ernaartoe.
- De binnenhof heeft verblijfskwaliteit gekregen door deze te vergroenen en de woningen op de begane grond een eigen ingang te geven.
- In het gebouwcomplex zijn (naar analogie van een klooster of een hotel) ruimtes vrijgemaakt voor ontmoeting en verblijf; gezamenlijke woonkeukens op de verdiepingen en een gezamenlijke, deels publieke, ontmoetingsruimtes in de kapel.
- Stallingsparkeren voor auto's en fietsen wordt ondergronds opgelost in de bestaande kelders en parkeergarages Merkatplantsoen en Lenculenhof.

Om te komen tot een goede ruimtelijke inpassing is voor het bijbehorende inrichtingsplan gestuurd op:



- In samenhang met de nog te realiseren nieuwbouw het realiseren van een openbare route tussen Calvariestraat en Polderpark.
- Het vergroenen van het voorplein aan de Calvariestraat en het plein tussen oudbouw en nieuwbouw.
- Het voorzien in fietsenstallingen voor bezoekers.
- Een oplossing voor de laad- en losplaats pakketbezorgers.
- De positie van de erfafscheiding Calvariestraat om het trottoir te verbreden.

Daarmee kan niet alleen de beoogde ontwikkeling als geheel worden gewaardeerd, maar ook de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning voor hergebruik van het klooster stedenbouwkundig positief worden beoordeeld.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Het Rijksmonument wordt na-geïsoleerd, voorzien van warmtepompen en zal gasloos worden uitgevoerd.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Zie hierboven

#### **6. Personeel en organisatie**

N.v.t.

#### **7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

N.v.t.

#### **8. Financiën**

N.v.t.

#### **9. Aanbestedingen**

N.v.t.

#### **10. Participatie tot heden**

Participatie is geen wettelijk vereiste onder de Wabo. Dat neemt niet weg dat wij als gemeente initiatiefnemers in de regel aanraden om de buurt bij een initiatief te betrekken. Het is dan wel aan een initiatiefnemer om te bepalen hoe aan participatie vorm wordt gegeven.



In dit geval heeft initiatiefnemer (vergunningaanvrager) volgens onze gegevens op 16 november 2021 een vooraf aangekondigde informatieavond georganiseerd, in bijzijn van de architect. Hierbij zijn volgens opgave 50 personen/buurtbewoners aanwezig geweest. Bij ons is niet bekend hoe gedetailleerd de planvorming tijdens die bijeenkomst naar voren is gebracht. Dat is ook niet de verantwoordelijkheid van de gemeente. In het algemeen is het natuurlijk verstandig om tijdens een informatieavond alle relevante informatie met de aanwezigen te delen.

Los van het vorenstaande kunnen omwonenden gebruik maken van hun rechtsbeschermingsmogelijkheden, hetgeen reeds is gebeurd door het indienen van zienswijzen in het kader van de ter visie legging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Abtstraat 2.

#### **11. Voorstel**

De bevoegdheid voor het verlenen van de omgevingsvergunning ligt bij het College.

Het College wordt voorgesteld:

1. De gevraagde omgevingsvergunning voor het herontwikkelen van het klooster Calvarieberg aan de Abtstraat 2 te verlenen onder weerlegging van de diverse door omwonenden ingediende zienswijze;
2. De gemeenteraad conform bijgevoegde raadsinformatiebrief hierover te informeren.

#### **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Na het besluit door het College wordt de vergunning verleend en gepubliceerd. Hiertegen kan beroep bij de Rechtbank Limburg worden ingediend.