



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Vervolg na uitspraak voorzieningenrechter
Klooster Calvariënberg
BEHANDELD DOOR
M (Monique) Carta

DATUM
10 juli 2023
Verz. 14 juli 2023

BIJLAGEN
2

ONZE REFERENTIE
2023.03148

E-MAILADRES
Monique.Cart@maastricht.nl

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van 1 november 2022 is aan MVJ Ontwikkelingen BV een omgevingsvergunning verleend voor het herontwikkelen van het klooster Calvariënberg aan de Abtstraat 2 te Maastricht. De aangevraagde omgevingsvergunning is verleend voor 123 woningen (47 woningen voor senioren en 76 woningen voor internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorgverleners) en enkele gezamenlijke ruimtes in het voormalig klooster.

Tegen deze omgevingsvergunning is door omwonenden beroep ingesteld bij de rechtbank. Op 31 maart 2023 heeft de voorzieningenrechter uitspraak gedaan. De voorzieningenrechter heeft het beroep gegrond verklaard en het bestreden besluit (de omgevingsvergunning) vernietigd.

Een toelichting op deze uitspraak en het verdere vervolg is reeds met u gedeeld met de raadsinformatiebrief van 18 april 2023 (opgenomen als bijlage aan deze raadsinformatiebrief). Samenvattend betekent de uitspraak dat de omgevingsvergunning is vernietigd en dat het college een nieuwe beslissing op de aanvraag moet nemen.

Deze nieuwe beslissing (het zogeheten herstelbesluit) is genomen en als bijlage aan deze raadsinformatiebrief gevoegd om uw raad te informeren. Daarnaast is de advocaat van de omwonenden die eerder hun zienswijzen hebben geuit op de hoogte gebracht van deze besluitvorming. Met het herstelbesluit wordt opnieuw de aangevraagde omgevingsvergunning verleend. De onderbouwing hiertoe is uitgebreid ten opzichte van het vorige besluit en gaat in op de overwegingen van de voorzieningenrechter.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar

Raadsinformatiebrief



Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Omgevingsvergunning

Aanvrager: MVJ Ontwikkelingen B.V.
t.a.v. de heer S. Hoogenhout
Postbus 251
6100 AG ECHT

Locatie: Abtstraat 2 te Maastricht
Omschrijving: het herontwikkelen van het klooster
Calvariënberg

Monumentnummer: 26637 + 506610

Uw OLOnummer: 6476131
Onze referentie: 21-2214WB
Datum: 13 Juli 2023

Aantal bijlagen: 107



DATUM
13 Juli 2023

Inhoudsopgave

Besluit	3
Aanvraag	3
Besluit	4
Beroep	5
Procedure Omgevingsvergunning	6
Gegevens aanvrager	6
Projectbeschrijving	6
Ontvankelijkheid en opschorting procedure	6
Totstandkomingsprocedure	6
Adviezen en/of Verklaring van geen bedenkingen	7
Overwegingen	8
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	8
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	12
het slopen in beschermd stadsgezicht (artikel 2.1, lid 1 onder h Wabo)	25
het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f Wabo)	25
Beschermd monument	25
Voorschriften	27
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	27
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	32
het slopen van een bouwwerk in beschermd stadsgezicht (artikel 2.1, lid 1 onder h Wabo)	34
Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f Wabo)	36
Aanbevelingen	40
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	40
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	40
het slopen van een bouwwerk in beschermd Stadsgezicht (artikel 2.1, lid 1 onder h Wabo)	41
Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f Wabo)	41



DATUM
13 Juli 2023

Besluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 3 november 2021 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van MVJ Ontwikkelingen B.V. Het betreft het herontwikkelen van het klooster Calvariënberg aan Abtstraat 2 te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 21-2214WB.

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 8 juni 2022 het voornemen kenbaar gemaakt om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 15 juni 2022 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzage termijn kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerpbesluit.

Binnen de genoemde termijn zijn zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is op de volgende onderdelen gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit:

- Er zijn extra voorwaarden opgenomen met betrekking tot parkeren;
- De ruimtelijke motivering is geactualiseerd met betrekking tot parkeren, flora en fauna;
- De verkeerstoets is als bijlage toegevoegd;
- De tekening met de kelder verdieping is aangepast waarbij er een gemeenschappelijke berging wordt voorzien voor de mogelijkheid voor het opslaan van huishoudelijk afval en het gebruik hiervan is opgenomen als vergunningvoorschrift;
- Met betrekking tot cultureel erfgoed is het advies geconcretiseerd en zijn er duidelijke voorwaarden opgenomen.

Beroep

Bij besluit van 1 november 2022 is aan MVJ Ontwikkelingen BV een omgevingsvergunning verleend voor het herontwikkelen van het klooster Calvariënberg aan de Abtstraat 2 te Maastricht. Vergunning is verleend voor 123 woningen en enkele gezamenlijke ruimtes in het voormalig klooster. Tegen deze omgevingsvergunning is door omwonenden beroep ingesteld bij de rechtbank. Deze omwonenden hebben ook een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening ingediend. Op 31 maart 2023 heeft de voorzieningenrechter uitspraak gedaan. Daarbij heeft zij ook uitspraak gedaan in de beroepzaak. De voorzieningenrechter heeft het beroep gegrond verklaard en het bestreden besluit (de omgevingsvergunning) vernietigd.



DATUM
13 Juli 2023

Nieuwe beslissing op de aanvraag

Besluit

Burgemeester en wethouders van Maastricht besluiten, gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen (waaronder voorschriften) deel uitmaken van dit besluit.

De onderstaande aangevraagde activiteiten worden verleend:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- het slopen in beschermd stadsgezicht (artikel 2.1, lid 1 onder h Wabo)
- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar



DATUM
13 Juli 2023

Beroep

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 6:8, 4^e lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) een beroepschrift indienen met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd. De beroepstermijn bedraagt zes weken.

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en bevat ten minste:

- de naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep gericht is;
- de gronden van het beroep.

Het beroepschrift dient gericht te worden aan de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Het indienen van beroep heeft geen schorsende werking. Om de inwerkingtreding van het besluit en de gevolgen daarvan op te schorten kan om een voorlopige voorziening worden verzocht. Het verzoek om een voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Voor het indienen van een beroepschrift/verzoek om voorlopige voorziening is een griffierecht verschuldigd.

U kunt ook digitaal beroep instellen en/of verzoeken om een voorlopige voorziening bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.



DATUM
13 Juli 2023

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 3 november 2021 ingediend door SATIJNplus Architecten B.V. namens MVJ Ontwikkelingen B.V.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het herontwikkelen van het klooster Calvariënberg. Vergunning wordt gevraagd voor 123 woningen en enkele gezamenlijke ruimtes in het voormalig klooster. Gelet op deze omschrijving wordt vergunning aangevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- het slopen in beschermd stadsgezicht (artikel 2.1, lid 1 onder h Wabo)
- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Ontvankelijkheid en opschorting procedure

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken, dat een aantal gegevens ontbraken. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben daarbij aangegeven, dat de wettelijke proceduretermijn is opgeschort. Wij hebben de gevraagde gegevens ontvangen op 20 december 2021. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

De volgende aangevraagde activiteiten zijn dan ook ontvankelijk en worden in behandeling genomen;

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- het slopen in beschermd stadsgezicht (artikel 2.1, lid 1 onder h Wabo)
- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Totstandkomingsprocedure

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo. De toepasselijkheid van de uitgebreide procedure houdt verband met de benodigde advisering door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Dit laat onverlet dat de kruimelgevallenregeling van toepassing is als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Beroep

Bij besluit van 1 november 2022 is aan MVJ Ontwikkelingen BV een omgevingsvergunning verleend voor het herontwikkelen van het klooster Calvariënberg aan de Abtstraat 2 te Maastricht. Op 31 maart 2023 heeft de voorzieningenrechter de omgevingsvergunning vernietigd, waardoor een nieuwe beslissing op de aanvraag genomen moet worden met in achtneming van de uitspraak.



DATUM
13 Juli 2023

De vernietigingsgronden zijn gelegen in de toetsing aan het woonbeleid (Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimum percentages betaalbare woningbouw) en de parkeernormen resp. verkeersgeneratie. De voorzieningenrechter acht het bestreden besluit op deze onderdelen onvoldoende zorgvuldig voorbereid en onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd. In het onderhavige besluit wordt een nadere onderbouwing gegeven.

Wat betreft participatie wordt het volgende opgemerkt naar aanleiding van de overwegingen van de voorzieningenrechter.

Participatie

De voorzieningenrechter heeft in haar uitspraak overwogen dat actieve participatie in de huidige wetssystematiek niet verplicht is. Daarom is het beroep op dat onderdeel ongegrond verklaard. Vervolgens overweegt de rechter – samengevat – wel dat de gemeente de omwonenden eerder actief had behoren te betrekken in het proces. Meer specifiek stelt de voorzieningenrechter “Door hier niet tijdig en kenbaar oog voor te hebben, is het begrijpelijk dat eisers het gevoel hebben gekregen dat verweerder vooringenomen of meer op de hand van vergunninghouder is geweest dan dat hij de rechtsbescherming van de omwonenden in het vizier heeft gehad.”

De overwegingen op dit punt, over de rol van de gemeente, onderschrijven wij niet. Als gemeente Maastricht vinden we participatie belangrijk. Daarom hebben college en nadien de gemeenteraad ook een Maastrichtse aanpak participatie (participatiekader) en een participatieleidraad vastgesteld. Hiermee zetten wij, ook in de gevallen waar participatie niet verplicht is, in op het stimuleren van het vormgeven en uitvoeren van participatie door de initiatiefnemer. Zodat ook in deze gevallen omwonenden en belanghebbenden kunnen reageren op of meedenken over het initiatief. Een verplichting tot een actieve aanwezigheid en rol van de gemeente is in deze een onjuist standpunt.

Duidelijk is dat in de onderhavige casus voorlichting is gegeven aan omwonenden, dat de ontwerpvergunning conform de procedure ter inzage heeft gelegen en zienswijzen zijn ingediend, dat deze zienswijzen gehoord en gewogen zijn en tot aanpassingen van het besluit hebben geleid om tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden.

Adviezen en/of Verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen/instanties vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor is wettelijk advies noodzakelijk. Wij hebben de aanvraag ter advisering gezonden aan:

- Welstands- en monumentencommissie.
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



DATUM
13 Juli 2023

Overwegingen

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)

De aanvraag heeft betrekking op het (ver)bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo. Indien een bouwactiviteit niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo genoemde toetsingsaspecten, dient de omgevingsvergunning op dit onderdeel te worden geweigerd. De genoemde toetsingsaspecten zijn:

1. Bestemmingsplan
2. Redelijke eisen van welstand
3. Bouwbesluit
4. Bouwverordening
5. Tunnelveiligheid
6. Bibob

Toetsing

1. *Bestemmingsplan*

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, gelden bestemmingsplan Klevarie, Facetbestemmingsplan Parkeren, Facetbestemmingsplan Woningplitsing en Woningomzetting en Facetbestemmingsplan Shortstay.

De aangevraagde bouwactiviteit is in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Klevarie. Voor de nadere motivering op dit onderdeel verwijzen wij naar de paragraaf 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' uit deze omgevingsvergunning.

De aangevraagde activiteiten zijn niet in strijd met de bepalingen van het geldende Facetbestemmingsplan Parkeren, Facetbestemmingsplan Woningplitsing en Woningomzetting en Facetbestemmingsplan Shortstay.

2. *Redelijke eisen van welstand*

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.2 Bor is de aanvraag voor advies voorgelegd aan de Welstands- / Monumentencommissie (WMC). In haar advies van de vergadering van 17 mei 2022 heeft de commissie als volgt geadviseerd:

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 3.2 Binnenstad West en behoort tot het bebouwingstype H1 Historische binnenstad. Het onderhavige pand is een rijksmonument.

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype, de criteria behorend bij het beschermd stadsgezicht, het monumentenbeleid en de richtlijnen ten behoeve van bebouwing in het Cultuurhistorische Attentiegebied Maastricht.



DATUM

13 Juli 2023

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerpers dhr. H. Janssen en mevr. S. Wigmans, in aanwezigheid van dhr. J. Mesterom en de heer S. Loo (gemeente Maastricht) en uitvoerig met hen besproken.

De commissie wordt middels een presentatie meegenomen in de plannen voor het klooster en de beoogde nieuwbouw. De Welstandsbeoordeling van het voorstel wordt derhalve in tweeën gesplitst waarbij de beoordeling eerst in zal gaan op de transformatie van het bestaande kloostergebouw. Vervolgens zal de nieuwbouw worden besproken.

1) Transformatie Calvarieklooster

De voornaamste aandachtspunten uit het vorige Welstandsadvies hadden betrekking op:

- Gevolgen van de inpassing van de woningen, de staalconstructies van de galerijen en de constructieve afsteuning hiervan voor het monument.
- Inpassing installaties.
- Hoeveelheid interne ontmoetingsplekken.
- De stucwerk omlijsting.
- Uitwerking van de galerij (slipvastheid/buikbaarheid/veiligheid)

De ontwerper geeft een toelichting op de aanpassingen die het voorstel heeft ondergaan. Vervolgens deelt de adviseur Cultureel Erfgoed zijn bevindingen. Deze bevindingen zullen na afloop van de vergadering naar de aanvrager worden verzonden.

In de presentatie zijn 3 speerpunten opgenomen, te weten:

- Het stucwerk
- Voorstel trafo
- Details en materialisering van de galerij

De commissie ziet het toepassen van mergel imitatie als omranding rond de ramen als een vooruitgang ten opzichte van het eerdere voorstel en kan hiermee instemmen.

Uit de toelichting van de ontwerper blijkt er reeds een trafo ten behoeve van een nabijgelegen gebouw geplaatst te zijn op een plek die voor de commissie niet de voorkeur had. Op grond van dit voldongen feit, stemt de commissie in met het gepresenteerde voorstel voor de groene omranding van de trafo en installaties op maaiveld, mits het geheel vrij (op enige afstand) van het gebouw wordt geplaatst, zodat deze plek goed toegankelijk is. De commissie geeft het collegiale advies de verdere uitwerking van de installaties op maaiveld en de bijbehorende groene buffer verder te bespreken met de gemeentelijk adviseur stedenbouw.

Ten aanzien van de galerij in de binnenhof is de keuze voor staal voldoende duidelijk. De commissie vraagt zich echter af hoe de galerij voldoende kwaliteit kan bereiken. Ze heeft nog onvoldoende vertrouwen in de detaillering en materialisering. Alhoewel het meegebrachte monster voor de vloer (ijzeren vloer element) denkbaar is, heeft de commissie ernstige bedenkingen bij de slipvastheid, transparantie ('onder de rokken kunnen kijken') en de veiligheid voor de gebruikers.



DATUM
13 Juli 2023

Ze vraagt derhalve duidelijke referentieprojecten waarbij dit materiaal reeds is toegepast, alvorens ze een onderbouwd advies kan geven.

Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel aan redelijke eisen van Welstand-, c.q. monumentenzorg, onder voorwaarde dat, uiterlijk voor start uitvoering van de betreffende werkzaamheden, aangepast tekenwerk en bemonstering voor de galerij ter goedkeuring aan de commissie wordt overlegd. Verder onder voorwaarde dat de voorschriften in het advies Cultureel Erfgoed worden opgevolgd en voorafgaand c.q. tijdens de uitvoering nauwlettend overleg c.q. afstemming op detailniveau plaatsvindt met Cultureel Erfgoed.

- 2) Nieuwbouw Calvarie (hof van Calvarie, behoort niet tot deze aanvraag, is echter wel als integraal plan mee beoordeeld uit oogpunt van anticipatie op mogelijk toekomstige en separate aanvraag om omgevingsvergunning)
De voornaamste aandachtspunten uit het vorige Welstandsadvies hadden betrekking op:
- Het dak (keuze dakvorm)
 - De aanlanding van het gebouw op maaiveld
 - De hekwerken/plint rond het gebouw
 - Verschijning binnengevel (galerij)

In de uitwerking van het voorstel heeft het ontwerpteam gekozen voor een plat dak. Men moet nog een keuze maken voor wat betreft het installatieprincipe. Naar de aanlanding van het gebouw op maaiveld is een verkennende studie gedaan. Hieruit volgt enerzijds het voorstel voor het toepassen van zitelementen rond het gebouw en anderzijds aanpassen van de betonnen plint en stalen hekwerken. Ook aan de binnengevels zijn verschillende aanpassingen verricht. Voorstel is om de galerij in een betonstructuur op te bouwen, waarbij metselwerk borstweringen worden toegepast.

In een eerste reactie spreekt de commissie de expliciete voorkeur uit voor een installatieprincipe waarbij zo min mogelijk kasten, panelen en dak doorvoeren gerealiseerd hoeven te worden. De elementen die wel op het dak komen, moeten onzichtbaar in de architectuur opgenomen worden. De commissie is nog niet overtuigd van de binnengevel en de situatie op de begane grond/maaiveld niveau. Alhoewel de commissie begrijpt dat de zitelementen een duidelijke verbinding tussen maaiveld en gebouw kunnen vormen, ontbreekt een duidelijke visie. De zitelementen zijn bijvoorbeeld openbaar toegankelijk, maar niet goed te bereiken vanuit de woningen waarvoor de elementen primair zijn bedoeld. De binnengevel oogt als gevolg van het voorstel meer gesloten, in het bijzonder blijkt dit op maaiveld, waar je juist meer openheid zou verwachten. Ze vraagt de ontwerper nader onderzoek te doen naar voornoemde onderdelen.

Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel in hoofdopzet aan redelijke eisen van Welstand-, c.q. monumentenzorg. Voor een definitieve goedkeuring ziet de commissie een volledig uitgewerkt voorstel inclusief detaillering en bemonstering tegemoet.



DATUM
13 Juli 2023

Opmerking: In het vorenstaande advies staat per abuis dat de locatie valt binnen cultuurhistorisch attentiegebied. Dat is niet het geval. Dat geldt alleen voor de omliggende gronden die niet binnen bestemmingsplan Klevarie liggen. Echter, voor de besluitvorming is dit niet doorslaggevend geweest. Het betreft namelijk een monument en ligt binnen beschermd stadsgezicht. Vanwege die aanwijzingen is terecht getoetst of de wijzigingen aanvaardbaar zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Daarnaast kunnen aan bovenstaand advies geen rechten worden ontleend in relatie tot besluitvorming ten aanzien van een mogelijk aanvraag om omgevingsvergunning voor de nieuwbouw Hof van Calvarie. Dit nieuwbouwplan maakt *geen* onderdeel uit van het onderhavige besluit omgevingsvergunning.

3. *Bouwbesluit*

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het gestelde in het Bouwbesluit. Uit deze toets is gebleken, dat de aanvraag voldoet aan de daarin gestelde eisen.

4. *Bouwverordening*

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het gestelde in de Bouwverordening Maastricht 1999 (bouwverordening). Uit deze toets is gebleken, dat de aanvraag voldoet aan de daarin gestelde eisen.

5. *Tunnelveiligheid*

Dit aspect is in dit geval niet van toepassing.

6. *Bibob*

Op basis van de Bibob beleidslijn omgevingsvergunning bouwactiviteiten Gemeente Maastricht gelezen artikel 2.2 van deze beleidslijn, dienen alle bouwactiviteiten met bouwkosten vanaf € 500.000,- te worden onderworpen aan een financieringstoets. De hiertoe door aanvrager aangeleverde bescheiden gaven geen aanleiding tot een nader onderzoek.

Op basis van het bovenstaande toetsingskader kan de aangevraagde bouwactiviteit onder voorschriften worden vergund.



DATUM
13 Juli 2023

het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

De aanvraag heeft betrekking op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid of 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin van die wet. Dit is geregeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.

De aangevraagde activiteit is in strijd met het bestemmingsplan Klevarie, met de bestemming "Gemengd". Binnen het bouwvlak zijn 41 woningen toegestaan, waarvan er maximaal 30 gestapeld mogen zijn (artikel 3.2.3) In totaal worden er nu 123 kleine gestapelde woningen gerealiseerd. Dit overschrijdt het totaal van 41 woningen.

De droogloop galerij is in strijd met artikel 3.2.2, hierin is aangegeven dat bouwwerken geen gebouw zijnde maximaal 4 meter hoog mogen zijn. Hieraan voldoet het plan niet.

In de cour wordt een gedeelte van het gebouw gesloopt en voorzien van nieuwbouw. Deze uitbreiding valt buiten het bebouwingsvlak met een zeer geringe overschrijding en is in strijd met artikel 3.2.1 van het geldende bestemmingsplan Klevarie.

Kruimelgevallenregeling

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef, onder a, onder 2^o van de Wabo kan de gevraagde omgevingsvergunning bij strijd met het bestemmingsplan slechts worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur (Besluit omgevingsrecht; Bor) aangewezen gevallen.

In artikel 4 van bijlage II van het Bor worden categorieën van gevallen genoemd waarin voor planologische activiteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 2^o kan worden verleend. In dit geval is artikel 4 lid 1 en 9 van toepassing.

Op basis van onderstaande afwegingen en alle belangen tegen elkaar afwegende wordt, aan de hand van de door de aanvrager aangeleverde gegevens, geconcludeerd dat medewerking kan worden verleend, mits er wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden en op- en aanmerkingen, met name vanuit cultureel erfgoed en stedenbouw.

Overwegingen:

1. Wonen

In 2021 is door alle gemeenteraden van de regio Zuid-Limburg de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Nieuwe woningbouwplannen worden hieraan getoetst en afgestemd met de regio. Met deze beleidsregel is beleidsafpraak VI uit de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' losgelaten voor goede woningbouwplannen. De beleidsregel is in de plaats van de eerder vastgestelde beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' gekomen. Sloop als compensatie is daarmee voor woningbouwplannen die voldoen aan de genoemde beleidsregel niet meer van toepassing.

Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar



DATUM
13 Juli 2023

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd.
Dit is gebeurd op 21 januari 2022.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Voorbeelden van goede woningbouwplannen zijn plannen die voorzien in een evidente behoefte zoals woonwagens, sociale en middeldure huur en betaalbare koopwoningen (tot de NHG-grens) voor de doelgroepen starters en ouderen. Het gaat bij het 'klooster Calvariënberg' om inbreiding en herbestemming van een waardevol monumentaal gebouw. Het plan is getoetst aan de gemeentelijke woonprogrammering en voldoet daaraan. In de gemeentelijke woonprogrammering ligt de nadruk met name op sociale huurwoningen (onder de liberalisatiegrens) en betaalbare koopwoningen (onder de NHG-grens). Stadsbreed geldt een minimumpercentage van 60%. Middenhuur is mogelijk als onderdeel van een plan met een gemengd programma waarbij het aandeel betaalbare woningbouw minimaal 60% is.

De huidige woonbehoefte ziet er anders uit dan die van 2011 bij de vaststelling van het bestemmingsplan Klevarie. Er is vraag naar kleinere, betaalbare huurwoningen 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) betaalbare woning goed aan bij hun woonwensen, voor sommigen als tussenstap op naar de volgende levensfase.

Een ander deel van de woningen in het plan draagt bij aan de behoefte aan betaalbare seniorenwoningen.

Het plan draagt daarmee bij aan deze vraag naar kleinere, goedkopere woningen, in een omgeving met voorzieningen en sociale contacten. Geclusterde woonvormen met gemeenschappelijke voorzieningen zijn een populair woonproduct.

Bovendien leent deze locatie zich voor een selectieve verdichting. 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. Het optimaliseren van het gebruik van de bestaande woningvoorraad en het herbestemmen van (monumentale) niet-woongebouwen staat voorop. Een collectief woongebouw met voorzieningen is een van de oplossingen om echte stappen te zetten bij het invullen van de woningbouwvraag en tegelijkertijd te investeren in omgevingskwaliteit. Daarbij moet er wel sprake zijn van voldoende gemeenschappelijkheid, sociale interactie, vitaliteit en omgevingskwaliteit. Dat is het geval.

Op 16 juli 2022 is de Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimum percentages betaalbare woningen (de Notitie) in werking getreden. Op dat moment lag de ontwerp omgevingsvergunning voor de verbouwing van het klooster Calvariënberg al 4 weken ter inzage. Vanwege meerdere redenen (zoals: het lange vooroverleg (de aanvraag dateert van 3 november 2021), de reactie op het principeverzoek, het ontwerpbesluit dat ter inzage is gelegd voor inwerkingtreding van deze beleidsregel, de reeds gedane aanpassingen aan het bouwplan en de bijbehorende investeringen en de bijzondere woonvorm) hebben wij bij de beslissing op de vergunningaanvraag besloten dat het niet redelijk is om aan de Notitie te toetsen maar te toetsen aan het beleid zoals dat gold ten tijde van de aanvraag (ex tunc). Dat betekent dat niet getoetst is aan de minimaal vereiste oppervlakte van de



DATUM
13 Juli 2023

appartementen. Door de voorzieningenrechter zijn de benoemde redenen om af te wijken van de ex nunc toetsing als onvoldoende inzichtelijk en overtuigend gehouden.

Nadere motivering naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter

Wij zijn van mening dat het niet redelijk is om aan de Notitie te toetsen. De aanvraag moet ex tunc worden getoetst. Subsidiair zijn wij van mening dat er gegronde redenen bestaan om van het beleid af te wijken met toepassing van artikel 4:84 van de Awb.

Wij overwegen daartoe, in aanvulling op en met overname van hetgeen reeds is verwoord in het verweerschrift d.d. 15 februari 2023 het volgende.

Ex tunc toetsing

Gezien het tijdverloop van de procedure om te komen tot het verlenen van de aangevraagde vergunning was het niet meer reëel om de aanvraag ex nunc te toetsen.

Wij hebben op 17 juni 2021 een principeverzoek ontvangen voor het herontwikkelen van het klooster Calvariënberg. De afhandeling van een dergelijk verzoek, dat moet worden beoordeeld door diverse disciplines, vergt een zorgvuldige afhandeling en neemt veel tijd in beslag.

De ondernemer heeft vooruitlopend op de herontwikkeling van het klooster op 22 juli 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het restaureren van het klooster Calvariënberg. Deze vergunning is verleend op 26 oktober 2021 en sinds 7 december 2021 onherroepelijk. Vergunning is onder meer verleend voor:

- vervangen dakpannen, dakbeschot, herstel houtrot kapconstructie;
- herstel houtrot gootlijsten, klossen en gootbodems, zinken goot en hwa's vervangen;
- voegwerk herstellen;
- muurplaat vervangen;
- raamdorrels vervangen;
- gangbaar maken kozijnen en hang- en sluitwerk;
- mergelschade herstellen;
- vernieuwen diverse kozijnen en ramen;
- verflagen gevels verwijderen en opnieuw schilderen.

Op 2 december 2021 hebben wij een reactie verzonden op het principeverzoek. In deze reactie is met name aangegeven welke aanpassingen uit stedenbouwkundig oogpunt nodig zijn om te komen tot een eventuele vergunningverlening.

Aanvrager heeft zijn op 1 november 2022 ingediende aanvraag omgevingsvergunning diverse malen aangepast aan de opmerkingen van stedenbouw. Het aantal woningen is teruggebracht van 138/139 naar 123 en zijn er diverse gemeenschappelijke ruimten voor ontmoeting en verblijf aangewezen. Zo wordt de kapel niet verbouwd tot woningen maar wordt een gemeenschappelijke ruimte. Daarnaast krijgt de binnenhof verblijfskwaliteit door deze te vergroenen en de woningen op de begane grond een eigen ingang te geven.

In juni 2022 is geoordeeld dat aan het bouwplan medewerking kan worden verleend. Er is een ontwerpbesluit opgesteld en gepubliceerd. Op 15 juni 2022 is het ontwerp besluit ter inzage gelegd.

Vier weken nadat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd, te weten op 16 juli 2022, is de Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw (de Notitie)



DATUM
13 Juli 2023

in werking getreden. Op dat moment is de planontwikkeling al meer dan een jaar gaande en is al een cascovergunning voor het restaureren van het klooster onherroepelijk.

Naast dit tijdsverloop geldt nog het volgende.

Overgangsrecht in de Notitie

In de op 16 juli 2022 in werking getreden notitie is in Hoofdstuk 5, Toepassingsbereik het volgende opgenomen;

De betaalbaarheidseisen gelden in principe voor alle nieuwe woningbouwplannen. Vanwege eerder gemaakte afspraken met de raad hebben deze eisen geen betrekking op de lopende gebiedsontwikkelingen Belvédère (incl. Landbouwbelaan en Sappi) en De Groene Loper. En met de corporaties kunnen hierover maatwerkafspraken worden gemaakt op basis van de gebiedsgerichte prestatieafspraken.

Daar waar er in een eerder stadium afspraken zijn gemaakt in middels toegezegde principe-medewerkingen en/of gesloten intentieovereenkomsten waarin er geen betaalbaarheidseisen zijn opgenomen, kunnen deze niet onverkort alsnog worden opgelegd. Wat er mogelijk is, verschilt al naar gelang het eerder doorgelopen proces.

Met bovenstaande is bedoeld om lang lopende trajecten, die tot overeenstemming c.q. tot een positieve beoordeling hebben geleid, niet te toetsen aan het nieuwe beleid.

Om deze bedoeling nog duidelijker te verwoorden zal dit in het toekomstige woonbeleid expliciet worden opgenomen. Een aanpassing en verduidelijking van de Notitie zal dan ook nog volgen.

Het is gezien de al opgenomen overgangsbepaling in de geldende notitie nadrukkelijk de bedoeling geweest lang lopende plannen waaraan principemedewerking is verleend uit te sluiten van het nieuwe beleid (in casu de minimale oppervlakte van woningen).

Voor een ex tunc toetsing pleit verder dat er sprake is van de renovatie en verduurzaming van een leegstaand monument. Hiermee wordt een nieuwe invulling gegeven aan het monument dat al jaren leegstaat, waarmee de waarde van het monument behouden blijft maar ook verpaupering van de omgeving wordt voorkomen. Met een dergelijke renovatie gaan grote kosten gepaard vanwege onder meer het behoud van de monumentale waarden. Er zijn inmiddels reeds veel investeringen gedaan tijdens het beschreven voortraject. De investeringen tot nu toe worden geschat op meer dan 1 miljoen.

Concluderende blijven wij gezien de formulering van het toepassingsbereik van de geldende notitie, het vooroverleg sinds juni 2021, de casco vergunning d.d. 26 oktober 2021, de reactie op het principeverzoek d.d. 2 december 2021, de aanpassingen aan het bouwplan, het ontwerp besluit per 15 juni 2022, maar ook de investeringen door initiatiefnemer en de waardevolle invulling van het leegstaande monument de mening toegedaan dat het gerechtvaardigd is om ex tunc te toetsen en derhalve niet te toetsen aan de Notitie en de daarin opgenomen minimale oppervlakten.



DATUM
13 Juli 2023

Inherente afwijkingsbevoegdheid

Subsidiar zijn wij van mening dat er goede gronden zijn om gebruik te maken van onze inherente afwijkingsbevoegdheid ingevolge artikel 4:84 Awb.

In casu zouden de gevolgen van toepassing van de Notitie (m2-eis) onevenredig zwaar zijn jegens de initiatiefnemer, onder andere vanwege het voortraject zoals dat beschreven is. Er zijn echter tevens ruimtelijke argumenten die maken dat afwijken van de beleidsregel in deze casus gerechtvaardigd is.

Zoals aangegeven wordt met dit plan een bestaand en leegstaand Rijksmonument gerenoveerd en verduurzaamd. Er is daarmee sprake van inbreiding, het gebruik van bestaand vastgoed en voorkoming van verloedering.

Tevens is sprake van een bijzonder woonzorgconcept, in die zin dat er gemeenschappelijke keukens, een gemeenschappelijke kapel, en een gemeenschappelijke tuin aanwezig zijn. Deze ruimten zijn naast de individuele ruimten nadrukkelijk beschikbaar voor de bewoners. Het is de intentie van het woonconcept dat er gebruik wordt gemaakt van deze gezamenlijke ruimten; hiermee wordt de interactie tussen de bewoners bevorderd, hetgeen de sociale cohesie ten goede komt en eenzaamheid vermindert. Deze sociale cohesie is in onderhavige project extra van belang vanwege het concept van zorgbuddies in dit woonconcept waarbij een deel van de bewoners zorg verlenen (vanuit zorginstantie Envida) en een deel van de bewoners zorg verkrijgen.

De oppervlakte van de individuele woningen bedraagt tussen de circa 20 en 55 m². Hierbij zijn de bergingen overigens niet meegerekend. De oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimten die onderdeel uitmaken van het kloostercomplex bedraagt 212 m² (keukens en kapel). Rekening houdend met de oppervlakte van deze gezamenlijke binnenruimten bedraagt de gemiddelde leefruimte van een bewoner ca 33 m². Daarbij is de gezamenlijke binnentuin niet meegerekend.

Onderdeel van het woonconcept is tevens de mix van bewoners als gevolg van de mix van leeftijdsgroepen. In deze is de samenwerking met Wonen Limburg als verhuurder en Envida in verband met het leveren van zorg, een essentiële pijler van het project. Er zullen 47 (van de 123) woningen voor ouderen worden gerealiseerd, die vanuit Envida zo nodig kunnen worden ondersteund met zorg. Het woonzorgconcept realiseert daarmee niet alleen maar reguliere woningen.

Concluderend zijn wij gezien bovenstaande, waaronder het zorgconcept, het belang van ontmoeting in de gezamenlijke binnenruimtes, de aanwezigheid van gezamenlijke binnenruimtes, het behoud van een Rijkmonument en het voorkomen van verloedering, van mening dat in casu voldoende argumenten aanwezig zijn, om met toepassing van artikel 4:84 Awb af te wijken van de oppervlakte-eis die sinds 16 juli 2022 voor nieuwe plannen geldt.

2. Stedenbouw

Stedenbouw heeft aan de hand van de tekeningen van maart 2022 op 12 april 2022 het navolgende positief advies uitgebracht:

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.



DATUM
13 Juli 2023

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 ons inziens 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 dient een bijdrage geleverd wordt 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, 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 150m²) ook plaats is voor: (lichte) bedrijven (max. 20% van het oppervlak), aan huis gebonden beroepen en maatschappelijke voorzieningen. In het Beeldkwaliteitsplan was bijvoorbeeld een gebruiksvariant opgenomen met 41 woningen (= +/- 100 bewoners), +/-500m² kantoor (50-60 personen) en +/-300m² publieksfunctie (ontmoeting/galerie 20-100 personen). Deze functies worden met de huidige invulling geschrapt.

Ruimtelijke uitstraling van de geplande invulling met kleinere wooneenheden is in vergelijking met andere gebruiksvarianten op grond van het bestemmingsplan met een maximale invulling van de diverse bedrijfsfuncties die conform bestemmingsplan zijn toegestaan, is niet dusdanig dat dit als niet passend of onevenredig in de omgeving is.

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.



DATUM
13 Juli 2023

- 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 parkeergarage's Merkatplantsoen en Lenculenhof.

Om te komen tot een goede ruimtelijke inpassing is voor het bijbehorende inrichtingsplan (zie hiervoor tekening DO23, d.d. 30-03-2022) gestuurd op:

- In samenhang met de nog te realiseren nieuwbouw; het realiseren van een openbare route tussen Calvariestraat en Polverpark,
- Het vergroenen van het voorplein aan de Calvariestraat en van het plein tussen oudbouw en nieuwbouw,
- Het voorzien in fietsenstallingen voor bezoekers,
- Een oplossing voor de laad- en losplaats pakketbezorgers, deze wordt voorzien in de openbare ruimte,
- 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.

3. Verkeer/parkeren

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 3 november 2021. De parkeerbalans is getoetst aan de hand van het Facet Bestemmingsplan Parkeren. In het Facet Bestemmingsplan Parkeren wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen Maastricht 2017, ten tijde van de indiening van de aanvraag was dit het geldende parkeernormenbeleid. Op grond van overgangsrecht, opgenomen in het nieuwe parkeerbeleid, geldt het oude parkeerbeleid nog altijd voor deze aanvraag.

In eerste instantie zijn wij uitgegaan van onderstaande berekening:

Het plan bestaat uit:

- 47 woningen voor senioren (parkeernorm: aanleunwoning: 0,4 parkeerplaatsen/woning);
- 76 woningen voor de doelgroepen internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorgverleners/buddy's (parkeernorm: woning kleiner dan 60 m2 gebruiksoppervlakte: 0,5 parkeerplaatsen per woning).

Voor deze, in totaal 123 woningen, komt de normatieve parkeerbehoefte op 57 parkeerplaatsen, voor zowel bewoners als bezoekers. Na het hanteren van de aanwezigheidspercentages blijven nog 47 parkeerplaatsen over op het maatgevend moment. De aanwezigheidspercentages zijn toegepast om de werkelijke parkeervraag op bepaalde momenten van de week en van de dag inzichtelijk te maken. Deze aanwezigheidspercentages zijn in het gemeentelijke parkeerbeleid opgenomen, en geven weer welk deel van de normatieve parkeervraag op verschillende momenten daadwerkelijk aanwezig is.

Er wordt voorzien in de te realiseren parkeerplaatsen door het reserveren van 24 parkeerplaatsen in de bestaande ondergrondse parkeergarage aan het Merkatplantsoen, en 11 parkeerplaatsen in de tegenover het plangebied gelegen parkeerkelder van complex Lenculenhof. Daarnaast worden 4 deelauto's ingezet, (aandeel 1:4 wat een besparing van 16 parkeerplaatsen oplevert.) waarbij er gestart wordt met 2 deelauto's welke in de



DATUM
13 Juli 2023

parkeerkelder van Lenculenhof worden gestald. Al met al wordt met bovenstaande aanpak voldaan aan de volledige parkeerbehoefte.

Als extra voorwaarde zal in de omgevingsvergunning het volgende worden opgenomen.

Bij ingebruikname van de vergunde woningen dienen:

1. 2 elektrische deelauto's voor de bewoners van het Calvarieklooster beschikbaar te zijn. Dit aantal wordt op basis van ervaringscijfers over het gebruik van deze auto's uitgebreid tot het genoemde aantal van 4 deelauto's;
2. De eerste drie jaar na ingebruikname van de woningen dient jaarlijks door eigenaar/verhuurder van het Calvarieklooster een rapportage van de ervaringscijfers van het gebruik van de deelauto's te worden overlegd, waaruit duidelijk blijkt hoeveel bewoners van het Calvarieklooster hoeveel ritten met de deelauto's gemaakt hebben tegen welke huurprijs en hoeveel bewoners in bezit zijn van een eigen auto en deze stallen op de 24 parkeerplaatsen op eigen terrein, c.q. 11 parkeerplaatsen in de Lenculenhof;
3. De deelauto's worden specifiek voor de bewoners van de onderhavige 123 woningen in het Calvarieklooster beschikbaar gesteld.
4. Door vergunninghouder c.a. verhuurder van het Calvarieklooster wordt aan (potentiële) bewoners van de te realiseren appartementen in een zo vroeg mogelijk stadium gecommuniceerd over en in ieder geval in de huurovereenkomsten verwezen naar de mogelijkheid om deelauto's te benutten;
5. Vergunninghouder c.q. verhuurder zal de eerste bewoners van het Calvarieklooster (gebruikers van de deelauto's) stimuleren om gebruik te maken van de beschikbare deelauto's door middel van een korting op de huurprijs van de deelauto.

In het eerdere rapport is er bij de verkeersgeneratie abusievelijk vanuit gegaan dat het grootste deel van de parkeerplaatsen nieuw zou worden gecreëerd onder het Calvariecomplex met ontsluiting naar de Abtstraat. Dat klopt niet. In het nieuwe rapport d.d. 18-08-2022 is de locatie van de grootste, reeds bestaande parkeerfaciliteit (onder de wooncomplexen Brandenburg en Waldeck) duidelijk vermeld en weergegeven waardoor ook duidelijk wordt dat de verkeersgeneratie op de Abtstraat veel beperkter wordt en er geen aanvullende verkeersgeneratie voor de Kommel geldt aangezien het beperkte verkeer wordt afgevoerd via de Abtstraat en Tongersestraat. Daarnaast blijkt in het geval van Calvariënberg dat de verkeersgeneratie van het plan al gedeeltelijk in andere bestemmingsplannen is opgenomen. In het eerdere rapport is dit onterecht niet meegewogen. In het aangepaste rapport wel; de verkeersgeneratie van de ontwikkeling wordt beschreven en er wordt uitgelegd hoe wordt omgegaan met het feit dat de verkeersgeneratie al eerder is beoordeeld.

In de Nota Parkeernormen 2017 zijn geen normen opgenomen voor het stallen van fietsen. Echter, vanwege een goede ruimtelijke ordening, is hier wel in voorzien. Er zijn fietsenstallingen in de kelder, en voor bezoekers op eigen terrein. Iedere woning, heeft in de kelder, ruimte voor het stallen van tenminste 1 fiets.

Nadere motivering naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter

Als gevolg van de betreffende uitspraak van de rechter heeft de aanvrager 12 aanvullende parkeerplaatsen in de parkeerkelder van de aangrenzende appartementencomplexen Bastion Waldeck en Bastion Brandenburg verworven en 5 extra parkeerplaatsen gehuurd in de parkeergarage Lenculenhof. Het totaal aantal parkeerplaatsen waarover kan worden



DATUM

13 Juli 2023

beschikt, bedraagt daarmee 52. Zie hiervoor de aanvullende memo parkeerinvulling dd. 12-06-2023, oplegmemo parkeren dd. 25-04-2023 en de verkeerstoets dd. 28-04-2023.

In eerste aanleg is de parkeerbehoefte voor wat betreft de 47 woningen voor senioren getoetst aan de parkeernorm voor woningen in de categorie 'serviceflat/aanleunwoningen'. Naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter is nu getoetst aan de parkeernorm voor woningen in de categorie 'woningen gebruiksoppervlakte < 60 m²'.

Het plan bestaat uit:

- 123 woningen voor senioren, internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorgverleners/buddy's. De parkeernorm voor een woning kleiner dan 60 m² gebruiksoppervlakte is 0,5 parkeerplaatsen per woning.

Voor deze, in totaal 123 woningen, komt de normatieve parkeerbehoefte op 62 parkeerplaatsen, voor zowel bewoners als bezoekers.

Na het hanteren van de aanwezigheidspercentages blijven nog 52 parkeerplaatsen over op het maatgevend moment.

De aanwezigheidspercentages zijn toegepast om de werkelijke parkeervraag op bepaalde momenten van de week en van de dag inzichtelijk te maken. Deze aanwezigheidspercentages zijn in het gemeentelijke parkeerbeleid opgenomen, en geven weer welk deel van de normatieve parkeervraag op verschillende momenten daadwerkelijk aanwezig is.

De normatieve parkeervraag is die op het drukste moment van de week – in dit geval de werkdagavond – wordt gegenereerd. Omdat er 4 deelauto's voor het project worden ingezet, kan de parkeervraag worden gereduceerd. Per deelauto vermindert de parkeervraag met 4 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er 16 parkeerplaatsen op de totale parkeervraag in mindering kunnen worden gebracht. Dit levert een gecorrigeerde parkeervraag van 52 -/ 16 = 36 parkeerplaatsen. Met de 4 parkeerplaatsen bestemd voor (evenzoveel) deelauto's erbij, tezamen 40 parkeerplaatsen.

Er wordt voorzien in de te realiseren parkeerplaatsen door het reserveren van 24 en 12 parkeerplaatsen in de bestaande ondergrondse parkeergarage aan het Merkatplantsoen, en 16 parkeerplaatsen in de tegenover het plangebied gelegen parkeerkelder van complex Lenculenhof. Dit zijn in totaal 52 parkeerplaatsen waardoor ruim voldoende voldaan wordt aan de parkeernorm.

Wat betreft de verkeersgeneratie kan nog het volgende worden opgemerkt. De gemeente Maastricht hanteert geen eigen normen wat betreft verkeersgeneratie, enkel voor parkeren via de gemeentelijke parkeernota.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling wordt aangesloten bij de kencijfers van het CROW. Daarbij maakt het CROW onderscheid naar ligging, stedelijkheidsgraad en kent een bandbreedte.

- Voor de locatie van de ontwikkeling geldt dat deze in het centrum ligt.
- In het centrum geldt een zeer sterke stedelijkheidsgraad. De gemeente Maastricht heeft gemiddeld een sterke stedelijkheidsgraad maar voor de binnenstad specifiek geldt een zeer sterke stedelijkheidsgraad.
- Op basis van locatie en stedelijkheidsgraad geeft het CROW een bandbreedte aan, minimum en maximum. In de gemeentelijke parkeernota is uitgegaan van het minimum van deze bandbreedte en dat wordt ook wat betreft de verkeersgeneratie



DATUM
13 Juli 2023

aangehouden aangezien er een relatie bestaat tussen verkeersgeneratie en parkeren.

De functies in het CROW zijn anders ingedeeld dan de functies in de gemeentelijke parkeernota. De CROW maakt onderscheid tussen koop/huur en de prijsklasse, de gemeentelijke parkeernota maakt onderscheid op basis van het aantal vierkante meters. De CROW-functie die het beste aansluit bij de praktijk is 'Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)'.

Als bovenstaande punten (centrum, zeer sterk stedelijk, minimum) worden toegepast op deze functie dan volgt voor deze functie een verkeersgeneratie van 110 motorvoertuigen op een werkdag. Deze uitgangspunten kunnen ook toegepast worden op het onderdeel parkeren en daar volgt vervolgens een parkeernorm uit van 0,5 parkeerplaats per woning. Deze is gelijk aan de parkeernorm die volgt uit de gemeentelijke parkeernota, daaraan voldoet het plan en daarmee zijn parkeren en verkeersgeneratie in balans.

In de Nota Parkeernormen 2017 zijn geen normen opgenomen voor het stallen van fietsen. Echter, vanwege een goede ruimtelijke ordening, is hier wel in voorzien. Er zijn voldoende fietsenstallingen aanwezig in de kelder en voor bezoekers op eigen terrein. (In totaal 271 fietsparkeerplaatsen)

De voorwaarden in de omgevingsvergunning zullen als volgt worden aangepast.

1. Bij ingebruikname van de vergunde woningen dienen 4 elektrische deelauto's voor de bewoners van het Calvarieklooster beschikbaar te zijn.
2. De eerste drie jaar na ingebruikname van de woningen dient jaarlijks door eigenaar/verhuurder van het Calvarieklooster een rapportage van de ervaringscijfers van het gebruik van de deelauto's te worden overlegd, waaruit duidelijk blijkt hoeveel bewoners van het Calvarieklooster hoeveel ritten met de deelauto's gemaakt hebben tegen welke huurprijs en hoeveel bewoners in bezit zijn van een eigen auto en deze stallen op de 36 parkeerplaatsen in eigendom, c.q. 16 parkeerplaatsen in de Lenculenhof.
3. De deelauto's worden specifiek voor de bewoners van de onderhavige 123 woningen in het Calvarieklooster beschikbaar gesteld. Voor ingebruikname van het pand moet dit worden aangetoond.
4. Door vergunninghouder c.a. verhuurder van het Calvarieklooster wordt aan (potentiële) bewoners van de te realiseren appartementen in een zo vroeg mogelijk stadium gecommuniceerd over en in ieder geval in de huurovereenkomsten verwezen naar de mogelijkheid om deelauto's te benutten. Een concept huurovereenkomst dient ten bewijze te worden overgelegd.
5. Vergunninghouder c.q. verhuurder zal de eerste bewoners van het Calvarieklooster (gebruikers van de deelauto's) stimuleren om gebruik te maken van de beschikbare deelauto's door middel van een korting op de huurprijs van de deelauto.
6. Er dient aangetoond te worden dat de 36 aangekochte parkeerplaatsen in de parkeergarage van Bastion Waldeck en Bastion Brandenburg, voor exclusief gebruik van de bewoners van het klooster Calvariënberg ter beschikking staan.
7. Voor de recent aangekochte extra 12 parkeerplaatsen in de parkeerkelder van de aangrenzende appartementencomplexen Bastion Waldeck en Bastion Brandenburg dient de overeenkomst nog te worden overlegd.



DATUM
13 Juli 2023

4. Groen, natuur en landschap

Gebiedsbescherming:

Uit de aangeleverde stikstofnotitie welke onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke motivering blijkt dat er in de nieuwe gebruiksfase geen stikstofdepositie plaatsvindt op omliggende Natura 2000-gebieden. De sloop/aanleg/bouwfase is vrijgesteld onder Wet stikstofreductie en natuurverbetering. Er is geen vergunningplicht krachtens de Wet Natuurbescherming gebiedsbescherming.

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de 'Porthos-uitspraak' geoordeeld dat de partiële (stikstof) bouwvrijstelling niet mag worden toegepast bij (bouw) projecten (ECLI:NL:RVS:2022:3159).

De Porthos-uitspraak betekent dat wordt teruggevallen op de systematiek zoals die gold voorafgaand aan de inwerkingtreding van de bouwvrijstelling. Dat heeft tot gevolg dat de stikstofdepositie in de aanleg- en bouwfase (weer) volledig moet worden beoordeeld. Daarvoor is in ieder geval een stikstofberekening vereist.

In dit kader is een aanvullende stikstofnotitie van d.d. 20-12-2022 en 13-2-2023 aangeleverd waaruit blijkt dat er in de nieuwe bouw-/sloop/aanleg alsook de gebruiksfase geen stikstofdepositie plaatsvindt op omliggende Natura 2000-gebieden. Er is geen vergunningplicht krachtens de Wet Natuurbescherming gebiedsbescherming.

Soortenbescherming:

Aangezien er een ontheffing door de aanvrager is aangevraagd bij de provincie, haakt deze activiteit niet aan bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente.

Bij besluit van 1 augustus 2022 hebben Gedeputeerde Staten ontheffing verleend voor gierzwaluw en dwergvleermuis.

5. Verstoring

De ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld, er zijn geen bijzonderheden vastgesteld. Qua geluidsbelasting zijn er geen belemmeringen voor vergunningverlening.

6. Cultureel erfgoed

Met het inpassen c.q. transformeren van dit complex tot (magic mix) woningen kan worden ingestemd onder voorwaarden. In de motivering welke onderdeel uitmaakt als bijlage behorende bij dit besluit staan alle overwegingen en voorwaarden uitgebreid omschreven.

Een samenvatting van alle voorwaarden volgt onderstaand. Voorafgaande aan de uitvoering dienen alle uitvoerings gerelateerde zaken ter beoordeling aangeleverd en voorgelegd te worden aan de adviseur Cultureel Erfgoed (CE) en de toezichthouder van de gemeente Maastricht.

Specifiek wordt hierbij bedoeld op:

- De visie op en daadwerkelijke inrichting en gebruik van complexdeel C.
- De details van de blokkozijnen (inclusief muuraansluitingen) in de oostgevel.
- De details m.b.t. het (her)openen van bouwsporen in noord- en zuidgevel van complexdeel C, alsook nauwlettend overleg c.q. afstemming met CE voorafgaand en tijdens de uitvoering hiervan.



DATUM
13 Juli 2023

- Gevelsteen die óf op deze positie gehandhaafd blijft óf binnen dit muurvlak herplaatst wordt.
- De stukken m.b.t. de constructieve opbouw en afsteuning naar de fundering van optopping complexdeel F.
- De aan te passen onderdorpel details V07-V08-V09-V10 van nieuwbouwdelen.
- De HR++ beglazing wordt uitgevoerd met een maximale dikte van 20mm, Wiener Sprosse en zwarte afstandhouders.
- De details m.b.t. de monumentale kolomstructuur.
- Overleg ter plaatse na ontmanteling van bouwdeel G2 om schade aan complexdeel C te beoordelen en vervolgstappen omtrent reconstructie / restauratie af te spreken.
- De details m.b.t. handhaven glas-in-lood bovenlicht i.c.m. plaatsen nieuwe scheidingswand in complexdeel D.
- Nadere studie naar aanpasbaarheid trappen in zuid-westelijke oksel van bouwdeel E i.r.t. de impact die dit op monumentale onderdelen kan hebben.
- Aangepaste detaillering m.b.t. behoud van de bestaand aanwezige originele vensterbanken door aanpassen positie achterzetkozijnen.
- Aanpak m.b.t. brandwerendheid monumentale binnendeuren.
- De exacte posities van schachten gezamenlijk met adviseur CE en toezichthouder in het werk worden nagelopen en per schacht de aanpak bepaald wordt voorafgaande aan de uitvoering.
- Een uitspraak en nadere toelichting omtrent het toepassen van aanzuig- en uitblaasrooster bij de gevels van complexdeel E.
- Onderzoek naar behoud / herplaatsen monumentale onderdelen woning W3.06
- Aanpassen / verhogen trekbalen bij kopsantennes complexdeel E & F.

7. Archeologie

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.

De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone B. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een omvang van minimaal 250 m² plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie.

Gezien de geringe omvang van de bodemverstoring (minder dan 250 m²) is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden in dit geval niet noodzakelijk.

Vergunningsvoorwaarden (meldingsplicht):

- Indien tijdens de werkzaamheden resten of sporen aangetroffen worden, waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het om archeologische resten of sporen gaat, dient hier conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 2015 terstond melding te worden gemaakt bij de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht).
- De initiatiefnemer dient de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht) op de hoogte te



DATUM
13 Juli 2023

stellen van de startdatum van de graafwerkzaamheden om inspectie ter plaatse mogelijk te maken.

Daar waar in bovenstaande adviezen wordt ingegaan op de mogelijke toekomstige ontwikkeling van nog eens 30 extra woningen in nieuwbouw achter het klooster (Hof van Calvarie), is dat enkel uit oogpunt van anticipatie op een separate aanvraag om omgevingsvergunning. Aan bovenstaande adviezen kunnen *geen* rechten worden ontleend in relatie tot besluitvorming ten aanzien van een mogelijk aanvraag om omgevingsvergunning voor de nieuwbouw Hof van Calvarie. Dit nieuwbouwplan maakt geen onderdeel uit van het onderhavige besluit omgevingsvergunning.

Alle belangen tegen elkaar afwegende zijn wij van mening dat de vergunning onder voorwaarden verleend kan worden. Voor wat betreft het aantal woningen wordt afgeweken voor het realiseren van het aangevraagde aantal van 123 woningen. Het op grond van het bestemmingsplan in het betreffende bouwvlak rechtstreeks toegestane aantal van 41 woningen waarvan maximaal 30 gestapeld maakt hier onderdeel van uit. Het op grond van het bestemmingsplan rechtstreeks toegestane aantal van 41 woningen waarvan maximaal 30 gestapeld in het betreffende bouwvlak, is met het verlenen van de onderhavige omgevingsvergunning daarmee geheel opgesoupeerd.



DATUM
13 Juli 2023

het slopen in beschermd stadsgezicht (artikel 2.1, lid 1 onder h Wabo)

De aanvraag heeft betrekking op het slopen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder h van de Wabo (in een beschermd stads- of dorpsgezicht). Een dergelijke aanvraag kan op basis van artikel 2.16 Wabo worden geweigerd indien niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

De aanvraag heeft betrekking op het deels slopen van een pand, zijnde een rijksmonument, in beschermd stadsgezicht. In de cour wordt een gedeelte van het Rijksmonument gesloopt en voorzien van nieuwbouw. In dit geval worden de belangen die via de aanduiding "beschermd stadsgezicht" worden beschermd niet geraakt. Dit staat los van de waarden van het rijksmonument als zodanig.

het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f Wabo)

Beschermd monument

De aanvraag heeft betrekking op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument als bedoeld in artikel 1.1, lid 1 van de Wabo of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument als hiervoor bedoeld op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Dit is geregeld in artikel 2.1, lid 1, sub f van de Wabo.

Toetsing

Op grond van het bepaalde in artikel 2.15 van de Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet, daarbij rekening houdend met het gebruik van het monument.

De aanvraag is voor advies voorgelegd aan de Welstands- /Monumentencommissie, Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Voor het advies van de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie verwijzen wij naar de hiervoor al weergegeven adviezen. Ook is geadviseerd door de gemeentelijke monumentenadviseur. Dat advies is ook reeds eerder in dit besluit opgenomen onder het kopje "Cultureel erfgoed".

- *Advies Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed*

In haar advies van 2 juni 2022 heeft de Rijksdienst als volgt geadviseerd:

Op 2 december 2021 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden. Eerder heb ik op 15 september 2021 een preadvies uitgebracht. De locatie is ook bezocht op 3 september 2021.

Het plan betreft de transformatie en herontwikkeling van een voormalig kloostercomplex tot 123 zelfstandige woningen.

Het voormalige kloostercomplex wordt getransformeerd en herontwikkeld tot 123 zelfstandige wooneenheden voor onder meer senioren, internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorghulpen/buddy's.



DATUM
13 Juli 2023

Allereerst wil ik mijn waardering uitspreken voor de initiatiefnemer die het aandurft om het enorme complex, dat al meer dan tien jaar leegstaat, te transformeren en een nieuwe bestemming te geven.

Eerder heb ik in mijn preadvies al aangegeven in grote lijnen positief te staan tegenover de plannen. De analyses en visies zijn de afgelopen maanden verder versterkt. De planvorming heeft zich in positieve zin ontwikkeld, wat er onder meer toe heeft geleid dat het aantal woningen is teruggebracht van 138 naar 123 en meer van de historische structuur behouden kan blijven.

De diverse ingrepen zijn uitgebreid besproken met de architect en de adviseur cultureel erfgoed van uw gemeente op 3-9-2021 en een positief pre-advies is uitgebracht op 15-9-2021. Ook zijn de plannen verschillende keren voorgelegd aan de Welstands-Monumentencommissie van de gemeente Maastricht. Ik heb steeds kennisgenomen van de adviezen van de commissie en de bouwplananalyse van Cultureel Erfgoed Maastricht en onderschrijf deze overwegend positieve adviezen. Voor een overzicht van de ingrepen verwijs ik naar de bouwplananalyse van Cultureel Erfgoed Maastricht d.d. 14-05-2022. Uit het oogpunt van cultuurhistorie bestaat er geen bezwaar tegen voorgesteld plan.

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij 'Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl.

Gelet op de adviezen van de Welstands-/Monumentencommissie, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke beoordeling van Cultureel Erfgoed zijn wij van oordeel dat de aangevraagde activiteit zich niet verzet tegen het belang van de monumentenzorg.

Gelet op het voorgaande kan de gevraagde omgevingsvergunning (onder voorwaarden) worden verleend.



DATUM
13 Juli 2023

Voorschriften

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
2. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven. Dit dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijden ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
5. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de volgende bescheiden aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - de omgevingsvergunning;
 - andere toestemmingen;
 - het bouwveiligheidsplan;
 - een (voorgenomen) besluit artikel 13a en 14, tweede lid, sub b van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.
6. Uitvoering van de werkzaamheden moet op veilige wijze, overeenkomstig de bepalingen van het bouwbesluit te geschieden; de terzake van toepassing zijnde publicaties van de arbeidsinspectie dienen in acht genomen te worden. Aanwijzingen welke door de toezichthouders / handhavers Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid), de regiopolitie of de brandweer worden gegeven in verband met ernstige hinder, overlast en/of de veiligheid, de verkeers- en brandveiligheid daaronder begrepen, moeten stipt en onverwijld worden opgevolgd.



DATUM
13 Juli 2023

7. Toezicht Wabo dient –voor zover het betreft bouwwerken waarvoor omgevingsvergunning is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van de omgevingsvergunning– tenminste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
- de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.

Toezicht Wabo dient tenminste drie werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

De bovenstaande bedoelde kennisgevingen moeten, indien Toezicht Wabo dit verlangt, schriftelijk geschieden.

8. Archeologie: Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota “Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012” in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.

De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone B. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een omvang van minimaal 250 m² plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie.

Gezien de geringe omvang van de bodemverstoring (minder dan 250 m²) is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden in dit geval niet noodzakelijk.

Vergunningsvoorwaarden (meldingsplicht):

- Indien tijdens de werkzaamheden resten of sporen aangetroffen worden, waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het om archeologische resten of sporen gaat, dient hier conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 2015 terstond melding te worden gemaakt bij de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht).
 - De initiatiefnemer dient de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht) op de hoogte te stellen van de startdatum van de graafwerkzaamheden om inspectie ter plaatse mogelijk te maken.
9. Met de werkzaamheden mag niet worden gestart voordat met Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) overeenstemming is bereikt omtrent de op het werkterrein c.q. in de bouwput te treffen voorzieningen ter voorkoming van schade en/of hinder voor de omgeving.



DATUM
13 Juli 2023

10. Met de werkzaamheden mag niet worden gestart voordat de bestaande draagconstructies - met inbegrip van dergelijke onderdelen van belendingen- op hechtheid zijn onderzocht en zonodig zijn versterkt. Indien naar het oordeel van Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) terzake de te treffen voorzieningen berekeningen en/of tekeningen zijn vereist, dienen deze bescheiden in tweevoud aan genoemd team te worden verstrekt. Met de uitvoering mag niet worden begonnen vooraleer deze bescheiden door of namens ons college zijn goedgekeurd.
11. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende bescheiden bij Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:
- Definitieve tekeningen en berekeningen betreffende uitwerking van het constructief ontwerp;

Deze gegevens moeten tenminste drie weken voor uitvoering van de desbetreffende onderdelen te worden ingediend. Voorzover de uitvoering (mede) betrekking heeft op onderdelen als hierboven genoemd, mag met de uitvoering van die onderdelen niet worden gestart voordat de genoemde gegevens door of namens ons college zijn goedgekeurd. De hierboven genoemde gegevens maken vooralsnog geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Indien de gemeente geen bezwaar heeft tegen de uitvoering volgens de ingediende constructietekeningen en –berekeningen wordt dit in een brief medegedeeld aan de vergunningaanvrager. De beoordeelde tekeningen en berekeningen worden gewaarmerkt als bijlage bijgevoegd.

12. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende gegevens bij Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:
- tekeningen m.b.t. het aan te brengen (mechanische) ventilatiesysteem;
 - tekeningen m.b.t. aard en wijze van aanbrengen van gasafvoerkanalen en de luchttoevoer voor stooktoestellen;
 - een terrein-afwerkingsplan;
 - een terrein-inrichting en –ketenplan;
 - een bouw- en sloopveiligheidsplan.

Deze gegevens moeten tenminste drie weken voor uitvoering van de desbetreffende onderdelen te worden ingediend. Voorzover de uitvoering (mede) betrekking heeft op onderdelen als hierboven genoemd, mag met de uitvoering van die onderdelen niet worden gestart voordat de genoemde gegevens door of namens ons college zijn goedgekeurd. De hierboven genoemde gegevens maken vooralsnog geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

13. Voor het wijzigen van de aansluiting voor de gemengde afvoer van vuil- en hemelwater op het gemeentelijk riool is een wijziging van de aansluitvergunning nodig conform de verordening aansluitvoorwaarden riolering Gemeente Maastricht 2002. Het formulier kunt u terugvinden op de gemeentelijke website: <https://www.gemeentemaastricht.nl/afval-en-milieu/riool-aansluiting-en-verstopt-riool>. Deze aanvraag wordt separaat beoordeeld door team riolering.

Voor het aanbrengen van nieuwe aansluitingen voor de gescheiden afvoer van vuil-water op het gemeentelijk riool is een vergunning nodig conform de verordening aansluitvoorwaarden riolering Gemeente Maastricht 2002. Het formulier kunt u terugvinden op de gemeentelijke



DATUM
13 Juli 2023

website: <https://www.gemeentemaastricht.nl/afval-en-milieu/riool-aansluiting-en-verstopt-riool>. Deze aanvraag wordt separaat beoordeeld door team riolering.

Wij wijzen u erop dat de aanvragen voor wijzigen van de bestaande aansluiting en de nieuwe aansluitingen tijdig dienen te worden ingediend, doch uiterlijk 6 weken voor de gewenste aansluitdatum.

Op basis van de door u ingediende stukken kan niet worden beoordeeld of de nieuwe aansluitingen technisch haalbaar zijn. De diameters en aanleghoogtes van de leidingen ontbreken. Op tekening ontbreekt het hemelwaterstelsel/ bestaand rioolstelsel. Daarnaast ontbreekt de waterbalans (toegenomen hoeveelheid vuilwater t.o.v. afgenomen hoeveelheid hemelwater).

Technische voorwaarden hoofdriool:

Te vervallen aansluitingen dienen op de perceelsgrens waterdicht dichtgezet en ingemeten te worden.

Het hoofdriool in de Calvariestraat en Abtstraat betreffen metselwerk riolen op grote diepte. Nieuwe aansluitingen worden in basis enkel toegestaan op de controlekokers (putdeksels). De maximale aanlegdiepte van de aansluitingen op de perceelsgrens is 1 m-mv. Exacte locatie en hoogte van de uitleggers wordt in overleg bepaald, nadat de aanvraag rioolaansluitvergunning is ontvangen.

Het is niet verplicht hemelwater af te koppelen van het riool bij verbouwing van bestaande gebouwen. Wij adviseren in het kader van klimaatbewustzijn hemelwater wel mee te nemen bij de inrichting van het terrein. Het klimaat verandert en zeker in de binnenstad van Maastricht, waar het gebied dichtbebouwd is, wordt wateroverlast voorkomen een flinke opgave voor alle betrokken partijen.

14. De voorschriften in het advies van Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht worden opgevolgd en voorafgaand c.q. tijdens de uitvoering nauwlettend overleg c.q. afstemming op detailniveau plaatsvindt met de adviseur van Cultureel Erfgoed.
15. Uiterlijk voor start uitvoering van de betreffende werkzaamheden dienen aangepast tekenwerk en bemonstering voor de galerij ter goedkeuring aan de Welstand-/Monumentencommissie worden overlegd.
16. Voorafgaande aan de uitvoering dienen alle onderstaande uitvoerings gerelateerde zaken ter beoordeling aangeleverd en voorgelegd te worden aan de adviseur Cultureel Erfgoed (CE) en de toezichthouder van de gemeente Maastricht:
 - De visie op en daadwerkelijke inrichting en gebruik van complexdeel C.
 - De details van de blokkozijnen (inclusief muuraansluitingen) in de oostgevel.
 - De details m.b.t. het (her)openen van bouwsporen in noord- en zuidgevel van complexdeel C, alsook nauwlettend overleg c.q. afstemming met CE voorafgaand en tijdens de uitvoering hiervan.
 - Gevelsteen die óf op deze positie gehandhaafd blijft óf binnen dit muurvlak herplaatst wordt.
 - De stukken m.b.t. de constructieve opbouw en afsteuning naar de fundering van optopping complexdeel F.
 - De aan te passen onderdorpel details V07-V08-V09-V10 van nieuwbouwdelen.
 - De HR++ beglazing wordt uitgevoerd met een maximale dikte van 20mm, Wiener Sprosse en zwarte afstandhouders.
 - De details m.b.t. de monumentale kolomstructuur.



DATUM
13 Juli 2023

- Overleg ter plaatse na ontmanteling van bouwdeel G2 om schade aan complexdeel C te beoordelen en vervolgstappen omtrent reconstructie / restauratie af te spreken.
- De details m.b.t. handhaven glas-in-lood bovenlicht i.c.m. plaatsen nieuwe scheidingswand in complexdeel D.
- Nadere studie naar aanpasbaarheid trappen in zuid-westelijke oksel van bouwdeel E i.r.t. de impact die dit op monumentale onderdelen kan hebben.
- Aangepaste detaillering m.b.t. behoud van de bestaand aanwezige originele vensterbanken door aanpassen positie achterzetkozijnen.
- Aanpak m.b.t. brandwerendheid monumentale binnendeuren.
- De exacte posities van schachten gezamenlijk met adviseur CE en toezichthouder in het werk worden nagelopen en per schacht de aanpak bepaald wordt voorafgaande aan de uitvoering.
- Een uitspraak en nadere toelichting omtrent het toepassen van aanzuig- en uitblaasrooster bij de gevels van complexdeel E.
- Onderzoek naar behoud / herplaatsen monumentale onderdelen woning W3.06
- Aanpassen / verhogen trekbalken bij kaspanten complexdeel E & F.

17. De doelgroepen dienen overeenkomstig de aanvraag te zijn ingedeeld: 47 woningen voor senioren en de overige 76 woningen zijn voor de doelgroepen internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorghulpen/buddy's. In totaal is er nu sprake van 123 woningen, 60% sociale huur en de rest middenhuur. Er is géén sprake van woningen ten behoeve voor studenten anders dan zorghulpen.

18. Voorwaarden met betrekking tot parkeren:

- Bij ingebruikname van de vergunde woningen dienen 4 elektrische deelauto's voor de bewoners van het Calvarieklooster beschikbaar te zijn.
- De eerste drie jaar na ingebruikname van de woningen dient jaarlijks door eigenaar/verhuurder van het Calvarieklooster een rapportage van de ervaringscijfers van het gebruik van de deelauto's te worden overlegd, waaruit duidelijk blijkt hoeveel bewoners van het Calvarieklooster hoeveel ritten met de deelauto's gemaakt hebben tegen welke huurprijs en hoeveel bewoners in bezit zijn van een eigen auto en deze stallen op de 36 parkeerplaatsen op eigen terrein, c.q. 11 parkeerplaatsen in de Lenculenhof.
- De deelauto's worden specifiek voor de bewoners van de onderhavige 123 woningen in het Calvarieklooster beschikbaar gesteld. Voor ingebruikname van het pand moet dit worden aangetoond.
- Door vergunninghouder c.a. verhuurder van het Calvarieklooster wordt aan (potentiële) bewoners van de te realiseren appartementen in een zo vroeg mogelijk stadium gecommuniceerd over en in ieder geval in de huurovereenkomsten verwezen naar de mogelijkheid om deelauto's te benutten. Een concept huurovereenkomst dient ten bewijze te worden overgelegd.
- Vergunninghouder c.q. verhuurder zal de eerste bewoners van het Calvarieklooster (gebruikers van de deelauto's) stimuleren om gebruik te maken van de beschikbare deelauto's door middel van een korting op de huurprijs van de deelauto.
- Er dient aangetoond te worden dat de 36 aangekochte parkeerplaatsen in de parkeergarage van Bastion Waldeck en Bastion Brandenburg, voor exclusief gebruik van de bewoners van het klooster Calvarienberg ter beschikking staan.
- Voor de recent aangekochte extra 12 parkeerplaatsen in de parkeerkelder van de aangrenzende appartementencomplexen Bastion Waldeck en Bastion Brandenburg dient de overeenkomst nog te worden overlegd.



DATUM
13 Juli 2023

19. In de kelder zijn bergingen en een gemeenschappelijke berging aanwezig waar zo nodig huishoudelijk afval kan worden opgeslagen tot het moment wanneer het kan worden aangeboden aan de ophaaldienst. In het gebouw zullen beheerders aanwezig zijn, die toezien op het correct opslaan van afval.

het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
2. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven. Dit dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijde ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
5. De doelgroepen/de bewoning dient als volgt te zijn ingedeeld: 47 woningen voor senioren en de overige 76 woningen zijn voor de doelgroepen internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorg hulpen/buddy's. In totaal is er sprake van 123 woningen, 60% sociale huur en de rest middenhuur. Er is géén sprake van woningen ten behoeve voor studenten anders dan zorg hulpen.
6. De voorschriften in het advies van Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht worden opgevolgd en voorafgaand c.q. tijdens de uitvoering nauwlettend overleg c.q. afstemming op detailniveau plaatsvindt met de adviseur van Cultureel Erfgoed.
7. Voorafgaande aan de uitvoering dienen alle onderstaande uitvoerings gerelateerde zaken ter beoordeling aangeleverd en voorgelegd te worden aan de adviseur Cultureel Erfgoed (CE) en de toezichthouder van de gemeente Maastricht:
 - De visie op en daadwerkelijke inrichting en gebruik van complexdeel C.
 - De details van de blokkozijnen (inclusief muuraansluitingen) in de oostgevel.
 - De details m.b.t. het (her)openen van bouwsporen in noord- en zuidgevel van complexdeel C, alsook nauwlettend overleg c.q. afstemming met CE voorafgaand en tijdens de uitvoering hiervan.
 - Gevelsteen die óf op deze positie gehandhaafd blijft óf binnen dit muurvlak herplaatst wordt.
 - De stukken m.b.t. de constructieve opbouw en afsteuning naar de fundering van optopping complexdeel F.
 - De aan te passen onderdorpel details V07-V08-V09-V10 van nieuwbouwdelen.



DATUM
13 Juli 2023

- De HR++ beglazing wordt uitgevoerd met een maximale dikte van 20mm, Wiener Sprosse en zwarte afstandhouders.
 - De details m.b.t. de monumentale kolomstructuur.
 - Overleg ter plaatse na ontmanteling van bouwdeel G2 om schade aan complexdeel C te beoordelen en vervolgstappen omtrent reconstructie / restauratie af te spreken.
 - De details m.b.t. handhaven glas-in-lood bovenlicht i.c.m. plaatsen nieuwe scheidingswand in complexdeel D.
 - Nadere studie naar aanpasbaarheid trappen in zuid-westelijke oksel van bouwdeel E i.r.t. de impact die dit op monumentale onderdelen kan hebben.
 - Aangepaste detaillering m.b.t. behoud van de bestaand aanwezige originele vensterbanken door aanpassen positie achterzetkozijnen.
 - Aanpak m.b.t. brandwerendheid monumentale binnendeuren.
 - De exacte posities van schachten gezamenlijk met adviseur CE en toezichthouder in het werk worden nagelopen en per schacht de aanpak bepaald wordt voorafgaande aan de uitvoering.
 - Een uitspraak en nadere toelichting omtrent het toepassen van aanzuig- en uitblaasrooster bij de gevels van complexdeel E.
 - Onderzoek naar behoud / herplaatsen monumentale onderdelen woning W3.06
 - Aanpassen / verhogen trekbalken bij kappanten complexdeel E & F.
8. De doelgroepen zijn als volgt ingedeeld: 47 woningen voor senioren en de overige 76 woningen zijn voor de doelgroepen internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorghulpen/buddy's. In totaal is er nu sprake van 123 woningen, 60% sociale huur en de rest middenhuur. Er is géén sprake van woningen ten behoeve voor studenten.
9. Voorwaarden met betrekking tot parkeren:
- Bij ingebruikname van de vergunde woningen dienen 4 elektrische deelauto's voor de bewoners van het Calvarieklooster beschikbaar te zijn.
 - De eerste drie jaar na ingebruikname van de woningen dient jaarlijks door eigenaar/verhuurder van het Calvarieklooster een rapportage van de ervaringscijfers van het gebruik van de deelauto's te worden overlegd, waaruit duidelijk blijkt hoeveel bewoners van het Calvarieklooster hoeveel ritten met de deelauto's gemaakt hebben tegen welke huurprijs en hoeveel bewoners in bezit zijn van een eigen auto en deze stallen op de 36 parkeerplaatsen op eigen terrein, c.q. 11 parkeerplaatsen in de Lenculenhof.
 - De deelauto's worden specifiek voor de bewoners van de onderhavige 123 woningen in het Calvarieklooster beschikbaar gesteld. Voor ingebruikname van het pand moet dit worden aangetoond.
 - Door vergunninghouder c.a. verhuurder van het Calvarieklooster wordt aan (potentiële) bewoners van de te realiseren appartementen in een zo vroeg mogelijk stadium gecommuniceerd over en in ieder geval in de huurovereenkomsten verwezen naar de mogelijkheid om deelauto's te benutten. Een concept huurovereenkomst dient ten bewijze te worden overgelegd.
 - Vergunninghouder c.q. verhuurder zal de eerste bewoners van het Calvarieklooster (gebruikers van de deelauto's) stimuleren om gebruik te maken van de beschikbare deelauto's door middel van een korting op de huurprijs van de deelauto.
 - Er dient aangetoond te worden dat de 36 aangekochte parkeerplaatsen in de parkeergarage van Bastion Waldeck en Bastion Brandenburg, voor exclusief gebruik van de bewoners van het klooster Calvarienberg ter beschikking staan.
 - Voor de recent aangekochte extra 12 parkeerplaatsen in de parkeerkelder van de aangrenzende appartementencomplexen Bastion Waldeck en Bastion Brandenburg dient de overeenkomst nog te worden overlegd.



DATUM
13 Juli 2023

10. In de kelder zijn bergingen en een gemeenschappelijke berging aanwezig waar zo nodig huishoudelijk afval kan worden opgeslagen tot het moment wanneer het kan worden aangeboden aan de ophaaldienst. In het gebouw zullen beheerders aanwezig zijn, die toezien op het correct opslaan van afval.

het slopen van een bouwwerk in beschermd stadsgezicht (artikel 2.1, lid 1 onder h Wabo)

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
2. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven. Dit dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijde ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
5. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de volgende bescheiden aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - de omgevingsvergunning;
 - andere toestemmingen;
 - het bouwveiligheidsplan;
 - een (voorgenomen) besluit artikel 13a en 14, tweede lid, sub b van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.
6. Uitvoering van de werkzaamheden moet op veilige wijze, overeenkomstig de bepalingen van het bouwbesluit te geschieden; de terzake van toepassing zijnde publicaties van de arbeidsinspectie dienen in acht genomen te worden. Aanwijzingen welke door de toezichthouders / handhavers Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid), de regiopolitie of de brandweer worden gegeven in verband met ernstige hinder, overlast en/of de veiligheid, de verkeers- en brandveiligheid daaronder begrepen, moeten stipt en onverwijld worden opgevolgd.
7. Archeologie: Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de



DATUM

13 Juli 2023

archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.

De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone B. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een omvang van minimaal 250 m² plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie.

Gezien de geringe omvang van de bodemverstoring (minder dan 250 m²) is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden in dit geval niet noodzakelijk.

Vergunningsvoorwaarden (meldingsplicht):

- Indien tijdens de werkzaamheden resten of sporen aangetroffen worden, waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het om archeologische resten of sporen gaat, dient hier conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 2015 terstond melding te worden gemaakt bij de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht).
- De initiatiefnemer dient de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht) op de hoogte te stellen van de startdatum van de graafwerkzaamheden om inspectie ter plaatse mogelijk te maken.



DATUM
13 Juli 2023

Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f Wabo)

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
2. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven. Dit dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Tijdens de restauratie van het monument dient te worden uitgegaan van zoveel mogelijk behoud van historische materialen in plaats van sloop en reconstructie.
4. Bij noodzakelijke vervanging van materiaal zoals het hout- en metselwerk wordt uitgegaan van gelijksoortig materiaalgebruik conform bestaande toestand. Hierover dient vooraf overleg plaats te vinden met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
5. Indien tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden onderdelen of fragmenten worden gevonden die voordien niet bekend waren en waarvan in enigermate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet contact worden opgenomen met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht. Deze waardevolle onderdelen moeten voor rekening vergunninghouder gedocumenteerd te worden. Indien nodig dienen nadere procesafspraken gemaakt te worden over eventuele inpassing in het plan.
6. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden geconstateerd wordt dat bepaalde materialen niet meer verkrijgbaar zijn dient contact te worden opgenomen met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
7. Een monument moet tijdens de uitvoering van de werkzaamheden te allen tijde afdoende tegen weersinvloeden beschermd zijn.
8. Onderdelen die hergebruikt zullen worden, maar voor de uitvoering van de werkzaamheden tijdelijk worden gedemonteerd, moeten droog, geventileerd en beschermd tegen mogelijke beschadigingen worden opgeslagen.
9. Stut- en stempelconstructies moeten zodanig worden aangebracht dat zij geen schade kunnen veroorzaken aan historisch waardevolle elementen.
10. Steigers moeten zodanig geplaatst en bevestigd worden, dat de schade aan de gevel tot een minimum beperkt blijft.
Verankerings-elementen moeten bij demontage worden verwijderd en de ontstane gaten moeten gevuld worden met daartoe geëigende, bij het monument passende materialen. Steigers mogen niet aan geveltoppen worden "gehangen".



DATUM
13 Juli 2023

11. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden inzichten wijzigen en de wens ontstaat afwijkend van de verleende vergunning de werkzaamheden op een andere wijze uit te voeren dient hierover vooraf overleg gevoerd te worden met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
12. Indien reguliere onderhoudswerkzaamheden afwijken van de bestaande situatie dient hierover vooraf overleg gevoerd te worden met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
Voor schilderwerk betekent dit bijvoorbeeld, dat bij afwijkende kleurstelling vooraf bemonstering moet worden opgezet. Pas na beoordeling van de bemonstering mag met de uitvoering worden gestart.
13. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijde ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
14. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
15. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de volgende bescheiden aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - de omgevingsvergunning;
 - andere toestemmingen;
 - het bouwveiligheidsplan;
 - een (voorgenomen) besluit artikel 13a en 14, tweede lid, sub b van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.
16. Uitvoering van de werkzaamheden moet op veilige wijze, overeenkomstig de bepalingen van het bouwbesluit te geschieden; de terzake van toepassing zijnde publicaties van de arbeidsinspectie dienen in acht genomen te worden. Aanwijzingen welke door de toezichthouders / handhavers van Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid), de regiopolitie of de brandweer worden gegeven in verband met ernstige hinder, overlast en/of de veiligheid, de verkeers- en brandveiligheid daaronder begrepen, moeten strikt en onverwijld worden opgevolgd.
17. De voorschriften in het advies van Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht worden opgevolgd en voorafgaand c.q. tijdens de uitvoering nauwlettend overleg c.q. afstemming op detailniveau plaatsvindt met de adviseur van Cultureel Erfgoed.
18. Voorafgaande aan de uitvoering dienen alle onderstaande uitvoerings gerelateerde zaken ter beoordeling aangeleverd en voorgelegd te worden aan de adviseur Cultureel Erfgoed (CE) en de toezichthouder van de gemeente Maastricht:
 - De visie op en daadwerkelijke inrichting en gebruik van complexdeel C.
 - De details van de blokkozijnen (inclusief muuraansluitingen) in de oostgevel.
 - De details m.b.t. het (her)openen van bouwsporen in noord- en zuidgevel van complexdeel C, alsook nauwlettend overleg c.q. afstemming met CE voorafgaand en tijdens de uitvoering hiervan.
 - Gevelsteen die óf op deze positie gehandhaafd blijft óf binnen dit muurvlak herplaatst wordt.
 - De stukken m.b.t. de constructieve opbouw en afsteuning naar de fundering van optopping complexdeel F.
 - De aan te passen onderdorpel details V07-V08-V09-V10 van nieuwbouwdelen.



DATUM
13 Juli 2023

- De HR++ beglazing wordt uitgevoerd met een maximale dikte van 20mm, Wiener Sprosse en zwarte afstandhouders.
- De details m.b.t. de monumentale kolomstructuur.
- Overleg ter plaatse na ontmanteling van bouwdeel G2 om schade aan complexdeel C te beoordelen en vervolgstappen omtrent reconstructie / restauratie af te spreken.
- De details m.b.t. handhaven glas-in-lood bovenlicht i.c.m. plaatsen nieuwe scheidingswand in complexdeel D.
- Nadere studie naar aanpasbaarheid trappen in zuid-westelijke oksel van bouwdeel E i.r.t. de impact die dit op monumentale onderdelen kan hebben.
- Aangepaste detaillering m.b.t. behoud van de bestaand aanwezige originele vensterbanken door aanpassen positie achterzetkozijnen.
- Aanpak m.b.t. brandwerendheid monumentale binnendeuren.
- De exacte posities van schachten gezamenlijk met adviseur CE en toezichthouder in het werk worden nagelopen en per schacht de aanpak bepaald wordt voorafgaande aan de uitvoering.
- Een uitspraak en nadere toelichting omtrent het toepassen van aanzuig- en uitblaasrooster bij de gevels van complexdeel E.
- Onderzoek naar behoud / herplaatsen monumentale onderdelen woning W3.06
- Aanpassen / verhogen trekbalen bij kopsantennes complexdeel E & F.

19. De doelgroepen zijn als volgt ingedeeld: 47 woningen voor senioren en de overige 76 woningen zijn voor de doelgroepen internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorghulp/buddy's. In totaal is er nu sprake van 123 woningen, 60% sociale huur en de rest middenhuur. Er is géén sprake van woningen ten behoeve voor studenten.

20. Voorwaarden met betrekking tot parkeren:

- Bij ingebruikname van de vergunde woningen dienen 4 elektrische deelauto's voor de bewoners van het Calvarieklooster beschikbaar te zijn.
- De eerste drie jaar na ingebruikname van de woningen dient jaarlijks door eigenaar/verhuurder van het Calvarieklooster een rapportage van de ervaringscijfers van het gebruik van de deelauto's te worden overlegd, waaruit duidelijk blijkt hoeveel bewoners van het Calvarieklooster hoeveel ritten met de deelauto's gemaakt hebben tegen welke huurprijs en hoeveel bewoners in bezit zijn van een eigen auto en deze stallen op de 36 parkeerplaatsen op eigen terrein, c.q. 11 parkeerplaatsen in de Lenculenhof.
- De deelauto's worden specifiek voor de bewoners van de onderhavige 123 woningen in het Calvarieklooster beschikbaar gesteld. Voor ingebruikname van het pand moet dit worden aangetoond.
- Door vergunninghouder c.a. verhuurder van het Calvarieklooster wordt aan (potentiële) bewoners van de te realiseren appartementen in een zo vroeg mogelijk stadium gecommuniceerd over en in ieder geval in de huurovereenkomsten verwezen naar de mogelijkheid om deelauto's te benutten. Een concept huurovereenkomst dient ten bewijze te worden overgelegd.
- Vergunninghouder c.q. verhuurder zal de eerste bewoners van het Calvarieklooster (gebruikers van de deelauto's) stimuleren om gebruik te maken van de beschikbare deelauto's door middel van een korting op de huurprijs van de deelauto.
- Er dient aangetoond te worden dat de 36 aangekochte parkeerplaatsen in de parkeergarage van Bastion Waldeck en Bastion Brandenburg, voor exclusief gebruik van de bewoners van het klooster Calvarienberg ter beschikking staan.
- Voor de recent aangekochte extra 12 parkeerplaatsen in de parkeerkelder van de aangrenzende appartementencomplexen Bastion Waldeck en Bastion Brandenburg dient de overeenkomst nog te worden overlegd.



DATUM
13 Juli 2023

21. In de kelder zijn bergingen en een gemeenschappelijke berging aanwezig waar zo nodig huishoudelijk afval kan worden opgeslagen tot het moment wanneer het kan worden aangeboden aan de ophaaldienst. In het gebouw zullen beheerders aanwezig zijn, die toezien op het correct opslaan van afval.



DATUM
13 Juli 2023

Aanbevelingen

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)

1. U wordt er op geattendeerd dat deze vergunning de rechten en verplichtingen ten gevolge van enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunningen en/of toestemmingen, onaangetast laat.
2. Bij de aankoop van hout(producten) moet u letten op het FSC-keurmerk. Dat wil zeggen dat het afkomstig is uit een goed beheerd bos dat voldoet aan alle eisen die het Wereld Natuur Fonds daaraan stelt. Het FSC-keurmerk geeft geen oordeel over bijvoorbeeld de kwaliteit van het (eind)product.
3. Bij eventueel gebruik van de openbare weg (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.) kan het zijn dat u een melding moet doen of een vergunning nodig heeft. Deze toestemming / vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte kunt u aanvragen via de website van de gemeente Maastricht: <http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>
4. In verband met de eventuele aanwezigheid van leidingen en kabels onder, op of aan het te slopen object, alsmede ter verwijdering van gas-, water- en elektriciteitsmeters, leidingen, schakelkasten, telefoonleidingen enz. dient, mede ter voorkoming van schade, voor de aanvang van de werkzaamheden tijdig contact opgenomen te worden met de betrokken nuts- en telecombedrijven.
5. Indien de hoeveelheid sloopafval meer dan 10m³ zal bedragen of wanneer asbest wordt verwijderd, dient ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding bij Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) worden ingediend.
6. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken, indien gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.
7. Voor de rioolaansluiting dient ten behoeve van de daarvoor vereiste vergunning bij Beheer en Onderhoud, Ankerkade 275, 6222 NL Maastricht, een aanvraag te worden ingediend.

het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

1. U wordt er op geattendeerd dat deze vergunning de rechten en verplichtingen ten gevolge van enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunningen en/of toestemmingen, onaangetast laat.
2. Er mag zonder toestemming / vergunning van de gemeente geen gebruik worden gemaakt van de openbare weg (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.). Deze toestemming / vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte kunt u aanvragen via de website van de gemeente Maastricht (<http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>)
3. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.



DATUM
13 Juli 2023

het slopen van een bouwwerk in beschermd Stadsgezicht (artikel 2.1, lid 1 onder h Wabo)

1. U wordt er op geattendeerd dat deze vergunning de rechten en verplichtingen ten gevolge van enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunningen en/of toestemmingen, onaangetast laat.
2. Er mag zonder toestemming / vergunning van de gemeente geen gebruik worden gemaakt van de openbare weg (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.). Deze toestemming / vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte kunt u aanvragen via de website van de gemeente Maastricht (<http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>)
3. In verband met de eventuele aanwezigheid van leidingen en kabels onder, op of aan het te slopen object, alsmede ter verwijdering van gas-, water- en elektriciteitsmeters, leidingen, schakelkasten, telefoonleidingen enz. dient, mede ter voorkoming van schade, voor de aanvang van de werkzaamheden tijdig contact opgenomen te worden met de betrokken nuts- en telecombedrijven
4. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.

Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f Wabo)

1. U wordt er op geattendeerd dat deze vergunning de rechten en verplichtingen ten gevolge van enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunningen en/of toestemmingen, onaangetast laat.
2. Er mag zonder toestemming / vergunning van de gemeente geen gebruik worden gemaakt van de openbare weg (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.). Deze toestemming / vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte kunt u aanvragen via de website van de gemeente Maastricht (<http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>)
3. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Uitspraak rechtbank klooster Calvariënberg

DATUM
18 april 2023
Verz. 18 april 2023

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
MEJM (Miranda) Vorstermans

TELEFOONNUMMER
043 350 4633

ONZE REFERENTIE
2023.01934

E-MAILADRES
Miranda.Vorstermans@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4448

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van 1 november 2022 is aan MVJ Ontwikkelingen BV een omgevingsvergunning verleend voor het herontwikkelen van het klooster Calvariënberg aan de Abtstraat 2 te Maastricht. Vergunning is verleend voor 123 woningen (47 woningen voor senioren en 76 woningen voor internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorgvulpen) en enkele gezamenlijke ruimtes in het voormalig klooster.

Tegen deze omgevingsvergunning is door omwonenden beroep ingesteld bij de rechtbank Limburg. Deze omwonenden hebben ook een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening ingediend. Op 22 februari 2023 heeft een zitting plaatsgevonden, waarna op 31 maart 2023 uitspraak is gedaan.

Deze uitspraak is aan de orde geweest in de domeinvergadering Fysiek van 4 april 2023. In deze raadsinformatiebrief nemen wij u graag mee in de overwegingen van de voorzieningenrechter en wat dit betekent voor het verdere vervolg en de aanstaande besluitvorming ten aanzien van dit project.

De uitspraak

Op 31 maart 2023 heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg uitspraak gedaan. Daarbij heeft de rechter ook uitspraak gedaan in de beroepzaak. De voorzieningenrechter heeft het beroep gegrond verklaard en het bestreden besluit (de omgevingsvergunning) vernietigd. De uitspraak is in de dagmail van 5 april 2023 opgenomen.

In de uitspraak heeft de voorzieningenrechter onder andere aangegeven dat wij de zogenaamde kruimelgevallenregeling in onderhavige casus correct hebben toegepast. Dat betekent dat wij de juiste voorbereidingsprocedure hebben gevolgd voor het nemen van het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning.

Ten aanzien van participatie oordeelt de voorzieningenrechter allereerst dat actieve participatie in de huidige wetssystematiek niet verplicht is. Door het ontbreken van een dergelijke wettelijke verplichting, kunnen gebreken in deze actieve participatie nooit ertoe leiden dat een beroep, dat zich hierop richt, gegrond wordt verklaard. Daarbij overweegt de rechter – samengevat – wel dat wij de omwonenden eerder actief hadden behoren te betrekken in het proces maar dat niet gesteld kan



DATUM
18 april 2023

worden dat wij niet geluisterd hebben naar eisers. Mede naar aanleiding van het gesprek van 19 oktober 2022 zijn er extra voorschriften in de vergunning opgenomen.

Wat betreft de beoogde doelgroep en impact op de leefbaarheid hebben eisers/omwonenden aangevoerd dat de leefbaarheid in het gebied te lijden zal hebben onder de wijze waarop het kloostercomplex zal worden ingericht en gebruikt. De rechter is van oordeel dat daarvoor geen objectieve onderbouwing is gegeven.

Eisers zijn op twee onderdelen in het gelijk gesteld door de voorzieningenrechter:

1. de toets aan de Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimum percentages betaalbare woningen;
2. de toets aan de parkeernorm.

Ad 1.

Op 16 juli 2022 is de Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimum percentages betaalbare woningen (de Notitie) in werking getreden. Op dat moment lag de ontwerp omgevingsvergunning voor de verbouwing van het klooster Calvariënberg al 4 weken ter inzage. Vanwege meerdere redenen (zoals: het lange vooroverleg (de aanvraag dateert van 3 november 2021), de reactie op het principeverzoek, het ontwerpbesluit dat ter inzage is gelegd voor inwerkingtreding van deze beleidsregel, de reeds gedane aanpassingen aan het bouwplan en de bijbehorende investeringen en de bijzondere woonvorm) hebben wij bij de definitieve beslissing op de vergunningaanvraag besloten dat het niet redelijk is om aan de Notitie te toetsen (dus niet ex nunc te toetsen) maar te toetsen aan het beleid zoals dat gold ten tijde van de aanvraag (ex tunc). Dat betekent dat niet getoetst is aan de minimaal vereiste oppervlakte van de appartementen.

De voorzieningenrechter heeft overwogen dat het uitgangspunt is dat ex nunc getoetst moet worden: bij het nemen van een besluit moet getoetst worden aan het beleid zoals dat op dat moment geldt. Daarom had volgens de rechter ook getoetst moeten worden aan de Notitie. De redenen van het college om dit niet te doen, vindt de rechter onvoldoende inzichtelijk en overtuigend onderbouwd.

Ad 2.

Bij de toets aan de parkeernormen is uitgegaan van het realiseren van serviceflats. De rechter is van oordeel dat het niet zonder meer juist is om de geplande woningen, die zijn voorbestemd voor ouderen die mogelijk op termijn zorg nodig hebben, nu gelijk te stellen met serviceflats/aanleunwoningen. Ook stelt de rechter dat het hebben van 2 deelauto's in de aanloop betekent, dat er dan niet voldoende deelauto's beschikbaar zijn (bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van vier deelauto's). Ten slotte is niet voldoende gewaarborgd dat de parkeerplaatsen in de parkeergarage ook feitelijk voorhanden zijn voor de toekomstige bewoners van het kloostercomplex.

Hoe nu verder?

De voorzieningenrechter heeft de omgevingsvergunning vernietigd. Dat betekent dat het college nu een nieuwe beslissing op de aanvraag moet nemen. Daarbij moet aandacht worden besteed aan de overwegingen van de voorzieningenrechter. Het college gaat hiermee aan de slag en houdt u en de omwonenden die eerder hun zienswijzen hebben geuit op de hoogte van deze besluitvorming.

Instellen hoger beroep

De advocaat van de aanvrager heeft aangegeven dat zij tegen de uitspraak van de voorzieningenrechter hoger beroep gaan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het college beraadt zich op dit moment nog over de mogelijkheid tot het instellen van (incidenteel) hoger beroep.



DATUM
18 april 2023

Gevolgen voor vergunninghouder

Omdat de rechter de vergunning heeft vernietigd, kan op dit moment niet gestart worden met de bouw.

Hoogachtend,

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

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Raadsinformatiebrief