



## Samenvatting

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 zorg hulpen) 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 31 maart 2023 is uitspraak gedaan. De voorzieningenrechter heeft het beroep gegrond verklaard en het bestreden besluit (de omgevingsvergunning) vernietigd.

De voorzieningenrechter heeft geoordeeld dat op twee onderdelen vooralsnog een toereikende motivering ontbreekt. In de nieuwe besluitvorming is dit hersteld.

Het college heeft een omgevingsvergunning verleend waarbij de motivering ten opzichte van het eerdere besluit is uitgebreid.

## Beslispunten

Het college heeft besloten om:

1. De gevraagde omgevingsvergunning voor het herontwikkelen van het klooster Calvariënberg aan de Abtstraat 2 te verlenen;
2. De gemeenteraad conform bijgevoegde raadsinformatiebrief hierover te informeren.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 juli 2023:

Conform.



## 1. Aanleiding

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 zorg hulpen) 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. De voorzieningenrechter heeft het beroep gegrond verklaard en het bestreden besluit (de omgevingsvergunning) vernietigd.

In een eerdere collegememo besproken in de collegevergadering van 4 april j.l. zijn al de overwegingen, die de voorzieningenrechter aan haar oordeel ten grondslag heeft gelegd, uitgewerkt.

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.

Met de vernietiging van de verleende vergunning dient een nieuwe beslissing op de aanvraag te worden genomen met in achtneming van de overwegingen van de rechtbank. Voorgesteld wordt met het 'herstel' besluit de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De onderbouwing van dit besluit is uitgebreid ten opzichte van het vorige besluit en gaat in op de overwegingen van de voorzieningenrechter.

## 2. Context

Tegen de verleende omgevingsvergunning van 1 november 2022 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. De voorzieningenrechter heeft het beroep gegrond verklaard en het bestreden besluit (de omgevingsvergunning) vernietigd.

Er dient nu een nieuwe beslissing op de aanvraag te worden genomen. Daarbij is aandacht besteed aan de overwegingen van de rechtbank.



## 2. Gewenste situatie

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 waarden van het monument behouden blijven maar ook verpaupering van het pand en zijn omgeving wordt voorkomen.

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.

Met het voorstel van 123 woningen in het bestaande kloostercomplex ontstaat 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 wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het Polderpark 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 is gebeurd door de monumentale kapel niet vol te verkavelen met woningen, maar als ontmoetings- en werkplek voor de bewoners van het complex.

Aan de openbare binnenhof van het klooster liggen het publieksgerichte deel van het programma.

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



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

Het Rijksmonument wordt door de verbouwing verduurzaamd: na-geïsoleerd, voorzien van warmtepompen en gasloos uitgevoerd.

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

Zie hierboven

### **5. Personeel en organisatie**

N.v.t.

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

N.v.t.

### **7. Financiën**

N.v.t.

### **8. Aanbestedingen**

N.v.t.

### **9. Participatie tot heden**

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

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

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



## **10. Voorstel**

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

Het College wordt voorgesteld:

1. De gevraagde omgevingsvergunning voor het herontwikkelen van het klooster Calvariënberg aan de Abtstraat 2 te verlenen;
2. De gemeenteraad conform bijgevoegde raadsinformatiebrief hierover te informeren.

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

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

Collegevoorstel