



> 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  
Herontwikkeling kloostercomplex en omgeving  
Calvariënberg  
BEHANDELD DOOR  
M (Monique) Carta

DATUM  
7 juli 2022  
Verz. 7 juli 2022  
TELEFOONNUMMER  
043 350 4623

BIJLAGEN  
1  
ONZE REFERENTIE  
2022.13432

E-MAILADRES  
Monique.cart@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

UW REFERENTIE  
--

Geachte raadsleden,

Zoals toegezegd in de domeinvergadering Fysiek, informeer ik u met deze raadsinformatiebrief over de herontwikkeling van het kloostercomplex aan de Abstraat 2.

### **De inhoud van het plan**

Mullenders Vastgoed, de ontwikkelaar van dit plan, heeft op 3 november 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de herontwikkeling van het Calvarieklooster. De ontwikkelaar wil in het bestaande monumentale kloostergebouw 123 zelfstandige betaalbare wooneenheden realiseren met collectieve voorzieningen (keukens, een fietsenberging, een binnenhof/verblijfsruimte en een ontmoetingsruimte). 47 woningen zijn bestemd voor senioren en 76 woningen zijn bestemd voor internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorgverleners/buddy's van Envida. In een latere fase verwachten wij nog een aanvraag voor de nieuwbouw van zo'n 30 woningen in een aanbouw/bijbouw bij het bestaande kloostergebouw. Het college heeft uw raad hierover op 29 maart 2022 geïnformeerd naar aanleiding van schriftelijke vragen van de fractie van de PvdA ([Antwoord - PvdA - Afwijkende uitvoering bestemmingsplan Calvariënberg.pdf \(parlaeus.nl\)](#)).

Deze aanvraag voor de omgevingsvergunning is het vervolg op een eerder principeverzoek van 17 juni 2021. Het principeverzoek behelsde 138 woningen in het kloostergebouw en na toetsing is het plan aangepast. In de definitieve aanvraag omgevingsvergunning is het aantal woningen naar beneden gebracht naar 123 in het kloostergebouw. Voor deze definitieve aanvraag is nu een ontwerpbesluit genomen. Dit ontwerpbesluit ligt vanaf 10 juni voor een periode van 6 weken ter inzage en belanghebbenden kunnen hun zienswijzen indienen.

### **De aanleiding van de planuitbreiding**

#### *Veranderende behoefte*

De huidige woonbehoefte laat zien dat er vraag is naar kleinere, betaalbare woningen. Dit heeft te maken met een steeds groter wordende groep eenpersoonshuishoudens. Uit onderzoek naar woonbehoefte blijkt dat ouderen, starters en afgestudeerden behoefte hebben aan kleinere, goedkope woonruimte die snel beschikbaar is.

#### *Gemeentelijk beleid*

In december 2020 heeft de raad een motie aangenomen voor het realiseren van meer betaalbare woningbouw. Deze motie is vertaald naar een nieuwe woonprogrammering, een doelgroepenverordening en onlangs een beleidsnotitie voor gebiedsgerichte percentages. De initiatiefnemer heeft het plan aangepast na overleg met de toenmalige wethouder Wonen Vivianne



DATUM  
7 juli 2022

Heijnen. Daarmee komen zij tegemoet aan de wens van de raad: 60% van de woningen in het kloostergebouw wordt gerealiseerd in de categorie sociale huur.

### **De procedure**

Op het moment dat een initiatiefnemer een plan indient bij de gemeente wordt dit getoetst aan het bestemmingsplan en wordt een keuze gemaakt welke juridische werkwijze wordt gehanteerd. Dit is een juridische afweging op basis van bestaande wet- en regelgeving. Als gemeente moeten we de snelst mogelijke procedure volgen. In dit geval is de juiste juridische procedure de kruimelafwijkingen als bedoeld in artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht bijlage II. De lopende juridische procedure kan niet meer door de raad of college worden gewijzigd. Via het juridische traject kunnen belanghebbenden wel hun zienswijze delen. Meer informatie over deze procedure leest u in de bijlage bij deze raadsinformatiebrief.

### **Parkeren en doelgroep**

Omwonenden hebben aangegeven zich zorgen te maken over de invulling van het plan en de parkeermogelijkheden.

Het betreft geen plan voor studentenhuysvesting. Dit is ook als voorwaarde in het ontwerpbesluit opgenomen onder punt 15 bij de voorschriften:

*15. De doelgroepen zijn als volgt ingedeeld: 47 woningen voor senioren en de overige 76 woningen zijn voor de doelgroepen internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorgverleners/buddy's. In totaal is er nu sprake van 123 woningen, 60% sociale huur en de rest middenhuur.*

Het plan is getoetst aan het gemeentelijke parkeerbeleid en akkoord bevonden. De volgende afspraken zijn geformuleerd: Voor het plan worden de parkeerplaatsen als volgt ingevuld:

- 24 parkeerplaatsen worden gereserveerd aan het Merkatplantsoen;
- 18 parkeerplaatsen worden aangelegd aan de Calvariestraat
- er komen 4 deelauto's (start met 2, opplussen naar 4 bij goed gebruik)
- 139 fietsparkeerplaatsen

De mogelijkheden voor deelmobiliteit worden daarnaast opgenomen in koop- of huurcontract van de eindgebruikers.

### **Verder proces**

Naar aanleiding van het signaal van de bewoners dat zij graag met de ontwikkelaar om tafel zouden willen gaan, is er contact opgenomen met Mulleners Vastgoed. Zij staan open voor een gesprek en beide partijen zijn al met elkaar in contact. De omwonenden hebben aangegeven dat zij deze week hun standpunten willen verwoorden en hierna contact op zullen nemen met de ontwikkelaar om dit gesprek in te plannen.

Hoogachtend,

Johan Pas  
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

## **Bijlage 1 – Juridische procedure Calvariënberg**

De wetgever heeft diverse juridische mogelijkheden in het leven geroepen om bij strijdigheid van een aanvraag om omgevingsvergunning aan een bestemmingsplan medewerking te kunnen verlenen aan een bouwplan. Één van deze juridische mogelijkheden betreft de zgn. kruimelafwijkingen als bedoeld in artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht bijlage II. Dit gebaseerd op artikel 2.12, eerste lid, aanhef, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bouwplan heeft enerzijds betrekking op de uitbreiding van het bestaande gebouw en anderzijds betrekking op een gewijzigd gebruik. Middels artikel 4 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht bijlage II is het mogelijk om het bestaande gebouw uit te breiden, hetgeen gebeurt ter plaatse van de binnenzijde van het gebouw c.q. cour (niet zichtbaar voor de omwonenden). Voor de wijziging van het gebruik als gevolg van het wijzigen van het aantal wooneenheden kan middels artikel 4 lid 9 van het Besluit omgevingsrecht bijlage II medewerking worden verleend. De wetgever heeft ook beoogd om het toepassen van de combinatie van artikel 4 lid 1 en 9 van het Besluit omgevingsrecht bijlage II mogelijk te maken.

In het ontwerpbesluit omgevingsvergunning van 8 juni 2022, kenmerk 21-2214wb, is hier nader op ingegaan. Verder van belang is nog op te merken dat de bevoegdheid om deze kruimelafwijkingen, als onderbouwing van de omgevingsvergunning toe te passen, ligt bij het College van burgemeester en wethouders. De gemeenteraad heeft hierbij geen rol, hetgeen de wetgever ook zo heeft bedoeld.

In de regel is bij het kunnen gebruikmaken van de omgevingsvergunning met kruimelafwijkingen de reguliere procedure aan de orde. Dit zou betekenen dat de omgevingsvergunning wordt verleend en dat de rechtsbeschermingsmogelijkheden worden aangegeven. Dat er nu toch sprake is van een uitgebreide procedure c.q. dat er een ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage is gelegd, is te wijten aan het feit dat er sprake is van de verbouwing van een rijksmonument c.q. de noodzakelijke advisering van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

De gemeenteraad speelt slechts sporadisch een rol bij de te verlenen omgevingsvergunningen door het College van burgemeester en wethouders. Het betreft hier de zgn. omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit. Dit gebaseerd op artikel 2.12, eerste lid, aanhef, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De rol van de gemeenteraad heeft dan betrekking op het al dan niet afgeven van een zgn. verklaring van geen bedenkingen (vvgb). Dit laatste is nu niet aan de orde.

Er zijn door de gemeente reeds omgevingsvergunningen verleend met gebruikmaking van de kruimelafwijkingen van bestaande gebouwen. Hierbij is ook een verbouwing respectievelijk een gebruikswijziging aan de orde geweest. Enkele voorbeelden hiervan zijn: bouwplan Bassin 184-186, bouwplan Dr. Nevenstraat 1A en bouwplan Limburglaan 105.