

BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 01-07-2022
No. 2022- 13243 (Projectmanagement)
No. 2022- 13244 (RAAD)

Verzonden: vrijdag 1 juli 2022 09:02

Aan: Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>

Onderwerp: SPOED Herontwikkeling kloostercomplex Calvariënberg

Geachte dames / heren,

Bijgaand zend ik u op verzoek van een groot aantal buurtbewoners een brief met betrekking tot de voorgenomen herontwikkeling van het kloostercomplex Calvariënberg, gelegen aan de Abtstraat 2, te Maastricht.

Ik verzoek uw raad om deze brief met spoed in behandeling te nemen, te agenderen op de agenda van de commissie fysiek domein a.s. 5 juli, en op de agenda van de gemeenteraadsvergadering van 12 juli a.s.

Deze brief zal tevens ter informatie worden verstuurd aan de leden van de gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,
Kind regards

Simons & Partners
Duitsepoort 13
6221 VA Maastricht

T 043 – 365 30 05
www.simons-partners.nl

Post- en Bezoekadres:

Duitsepoort 13
6221 VA Maastricht

T. 043 365 3005

F. 043 365 2907

info@simons-partners.nl

www.simons-partners.nl

Stichting Derdengelden S&P:

IBAN: NL73 ABNA 0229 4990 15

BIC: ABNA NL2A

Aan de gemeenteraad van de gemeente
Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 1 juli 2022
Betreft: herontwikkeling kloostercomplex
en omgeving Calvariënberg
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 13115

mr. R.J. Ruiter, lid LSA, ASP
mr. B.H.A. Augustin
mw. mr. S.A. Hogervorst
mr. J.L.E. Marchal, lid NVSA
mr. J. van de Wiel, lid WRV

Juridisch medewerker

J. Schudy, LLB

Geachte leden van de raad,

Hierbij vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Op 8 juni 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Maastricht een ontwerpbesluit genomen op de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herontwikkelen van het klooster Calvariënberg, gelegen aan de Abtstraat 2 in Maastricht. Het betreffende ontwerpbesluit is bekendgemaakt op 14 juni 2022 en heeft als kenmerk 21-2214WB. In het ontwerpbesluit wordt toestemming verleend om, in afwijking van het geldende bestemmingsplan Klevarie, in het voormalige kloostercomplex 123 kleine woningen te realiseren. Daarnaast wordt voorzien in nieuwbouw, deels ook binnen het gebied van Klevarie. Daarbij zou het, volgens onze laatste informatie, gaan om zo'n 30 nieuwe woningen. In totaal zouden hier dus zo'n 153 nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Calvariënberg is een monumentaal en beeldbepalend voormalig kloostercomplex, in het hart van Maastricht. In de nabije omgeving bevinden zich veel andere monumentale panden en is een groot aantal particulieren woonachtig. Er is een ruimtelijk delicaat evenwicht. In het betrekkelijk recent tot stand gekomen bestemmingsplan Klevarie (2011) is, mede met het oog op de ruimtelijke balans, rond het klooster Calvariestraat (inclusief Kanunnikenhuis, aanbouw klooster en klooster zelf)¹ voorzien in het realiseren van maximaal 41 nieuwe woningen, waarvan maximaal 30 gestapeld mogen zijn, en waarbij niet buiten het bestaande bouwvlak mag worden gebouwd.

Omwonenden die daar sindsdien woningen gekocht hebben, hebben dat gedaan in de rekenschap dat er maximaal zo'n 41 grote appartementen zouden komen in het kloostercomplex. Het behoeft weinig betoog dat met de voorgenomen plannen, waarbij 123 kleine appartementen in het kloostercomplex worden gerealiseerd en nog zo'n 30 woningen buiten het bestaande bouwvlak, in zeer vérgaande mate wordt afgeweken van de bepalingen van het betreffende bestemmingsplan. Waarbij nog opgemerkt dient te worden dat middels het Bestemmingsplan Klevarie, partiële herziening 2020 ook al 11 extra zorgwoningen toegevoegd zijn binnen het gebied.

De plannen zullen naar verwachting het karakter en demografische opbouw van de betreffende buurt in grote mate veranderen. Het gaat grotendeels om zeer kleine appartementen, zo'n 18 tot 25 m² per appartement, grotendeels bedoeld voor starters, afgestudeerden, senioren en zorghulp. Gezien de geringe oppervlakte - en naar verwachting lage huurprijs - van deze appartementen is zeer goed voorstelbaar dat zich daar ook studenten zullen vestigen. Het grote aantal woningen en verschil in leefritmes zullen ernstige overlast gaan veroorzaken in deze buurt.

Alleen al vanwege de omvang van het aantal nieuwe woningen zal er ook sprake zijn van een fors toenemende verkeersdruk en parkeerdruk, vermindering van groenvoorzieningen, meer lawaai en als gevolg van dit alles een te verwachten waardevermindering van de huidige direct in de buurt gelegen woningen. Aan al deze aspecten is in het ontwerpbesluit opvallend weinig of zelfs helemaal geen aandacht besteed. Het lijkt er voor het college van burgemeester en wethouders totaal niet toe te doen!

U zult begrijpen dat dit in de buurt tot grote onrust heeft geleid. Inmiddels heeft een groep van zo'n 120 bewoners zich verenigd in een actiecomité. Dit actiecomité heeft mij verzocht de zorgen van de buurtbewoners - voorafgaande aan het indienen van een zienswijze tegen het ontwerpbesluit van het college van burgemeester en wethouders - aan uw raad kenbaar te maken omdat de ruimtelijke ordening de verantwoordelijkheid is van uw raad.

¹ Pagina 17 Bestemmingsplan Klevarie gemeente Maastricht (onherroepelijk 2011-05-23)

Het college is voornemens, zo blijkt uit het ontwerpbesluit, de vergunning te verlenen op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a ten 2de van de Wabo, de kruimelgevallenregeling. De bewoners vinden dit onbegrijpelijk. In 2020 was voor de uitbreiding van het aantal zorgwoningen met 11 extra woningen een partiele herziening van het bestemmingsplan Klevarie 2011 noodzakelijk. Het is dan geheel onbegrijpelijk dat het college in 2022 een vergunning om ruim 80 extra appartementen in het gebied te realiseren wil baseren op de kruimelgevallenregeling. Een regeling waarbij de deze ruimtelijke beslissing aan uw raad wordt onttrokken.

De bewoners zijn van mening dat hier sprake van een project dat qua omvang en karakter zo sterk afwijkt van het geldende bestemmingsplan, dat dit slechts middels wijziging van het bestemmingsplan zelf gerealiseerd zou kunnen worden, een procedure waarbij uw raad als democratisch gelegitimeerd orgaan betrokken dient te worden. Ik zal dat hieronder nader toelichten.

In het betreffende gebied is een aantal redelijk recente bestemmingsplannen van kracht, welke na goed overleg en met instemming van uw raad tot stand zijn gekomen. Naast het genoemde plan Klevarie, gaat het daarbij onder andere over het facetbestemmingsplan Parkeren en het facetbestemmingsplan Woningsplitsing en Woningomzetting. Met het huidige voorgenomen besluit wordt in zeer ruime mate gehandeld in strijd met deze plannen. Daar waar 41 woningen zijn toegestaan, worden er nu zo'n 153 gerealiseerd, meer dan drie keer zoveel als in het bestemmingsplan zijn toegestaan! Volgens het bestemmingsplan mag niet buiten bestaande bouwvlakken worden gebouwd, en dat gebeurt in dit ontwerpplan in ruime mate. Ook worden diverse wijzigingen aangebracht in het aanzicht van het kloostercomplex, terwijl dit als rijksmonument bijzondere bescherming verdient. Met deze 'wijzigingen' wordt in feite het karakter en de kern van het geldende bestemmingsplan zodanig uitgehold dat van de in dat bestemmingsplan neergelegde ruimtelijke visie niets meer overblijft. Hiermee worden het democratische proces en de positie van uw raad in onacceptabele mate geweld aangedaan.

Daar komen de volgende aspecten nog bij.

Voor de parkeerproblematiek als gevolg van de enorme toename van het aantal woningen is nog geen enkele realistische oplossing aangedragen, desondanks is er al het voornemen om de vergunning vast af te geven. Uit het Ontwerpbesluit wordt niet duidelijk waarom men dat doet. De parkeeroverlast in de binnenstad van Maastricht zal hierdoor naar verwachting fors toenemen.

Zeer opvallend is ook dat in een eerder principebesluit van 2 december 2021 is aangegeven dat de voorgenomen herontwikkeling van het klooster niet op goedkeuring kan rekenen, onder andere vanwege de forse overschrijding van het toegestane aantal woningen, de maatvoering en verhoudingen tussen bestaande bouw en nieuwbouw. Letterlijk wordt in dit principebesluit het volgende aangegeven:

'De opschaling van 41 naar 138 woningen is strijdig met het bestemmingsplan Klevarie. De wijze waarop dit gebeurt raakt niet alleen de aantallen, maar juist de uitgangspunten van het plan. In het bestemmingsplan is een evenwicht gezocht tussen programma (mix van grondgebonden en gestapeld), vernieuwende woonomgeving (binnenstedelijk wonen in een parkachtige, autoluwe omgeving), hoge kwaliteit openbare ruimte, met oog voor monumentale waarden en omgeving. Het voorliggend principe plan voldoet daar niet aan. Het is te intensief, gaat ten koste van aanwezige waarden (kapel, openbare ruimte) en lost de ruimte claim op de openbare ruimte die gepaard gaat met de intensivering niet op.'

In datzelfde principebesluit wordt eveneens opgemerkt dat alleen een plan voor het totaal van 153 woningen met een integrale afweging in behandeling te willen nemen. Thans is alleen een aanvraag ingediend voor de 123 woningen in het oude kloostergebouw, niet voor de nieuw te bouwen woningen. De integrale afweging wordt door deze opknipping van het proces nu onmogelijk gemaakt waardoor een goede ruimtelijke afweging niet mogelijk is.

Vervolgens wordt een plan ingediend waarin het aantal woningen nauwelijks is verminderd en ook overigens vrijwel niets wezenlijks is gewijzigd, en dit wordt zonder blikken of blozen goedgekeurd. De omwonenden vragen zich dan ook af wat hier gebeurd is, waarom hier een draai van 180 graden is gemaakt zonder dat er enige werkelijk relevante wijziging in het plan is aangebracht. De uitgangspunten van het bestemmingsplan worden immers nog altijd fors geweld aangedaan. De vermindering van het leefgenot, alsmede de waardevermindering van de woningen en als gevolg daarvan te verwachten financiële schade zijn enorm. Met de te verwachten aanzienlijke planschadeclaims die dat zal gaan opleveren is in de concept besluitvorming niet kenbaar rekening gehouden, en er is geen kenbare check verricht op financiële gegoedheid en de juridische constructie van de opdrachtgever bij de realisering van dit plan.

Des te opvallender is dan nog dat de omwonenden, mensen die in de betreffende straat of aangrenzende straten wonen en vaak waardevolle, monumentale panden bewonen, niet in het voorbereidingsproces zijn betrokken. Er is geen effectieve inspraakronde geweest, ze zijn niet op de hoogte gesteld van de gewijzigde plannen, verzoeken om overleg met de ambtenaren of politiek verantwoordelijken worden stelselmatig genegeerd en hun belangen zijn op geen enkele wijze kenbaar betrokken in het ontwerpbesluit. Van enige daadwerkelijke participatie van de buurt in de planvorming is geen sprake geweest. De op 16 november 2021 door de ontwikkelaar georganiseerde zogeheten 'inloopavond' was bij de meeste buurtbewoners niet bekend, en heeft niet veel meer voorgesteld dan een presentatie van de plannen die er toen lagen. Van daadwerkelijke inspraak is daarbij geen sprake geweest. Dat alles is des te pijnlijker nu het verse coalitieakkoord van Uw Gemeente bol staat van termen als participatie, de buurt voorop etc. Dat is hier niet gebeurd.

Voor de buurtbewoners vormt vorenstaande een flagrante aantasting van hun rechtszekerheid. Zij hebben immers hun woningen gekocht in de veronderstelling dat er maximaal 41 nieuwe appartementen zouden worden gerealiseerd, niet 153! Dit is juridisch uitermate discutabel, maar bovenal ook niet de manier waarop Uw Gemeente met haar burgers zou moeten willen omgaan.

De bewoners verzoeken uw raad krachtig stelling te nemen tegen het voornemen van het college om aan dit project een omgevingsvergunning te verlenen.

Het kan en mag niet zo zijn dat een vigerend bestemmingsplan zonder enige betrokkenheid of inspraak van uw raad en/of van de buurt zodanig ingrijpend wordt gewijzigd als nu gebeurt, waarbij de zorgvuldig tot stand gekomen ruimtelijke balans volledig teniet wordt gedaan.

Wij verzoeken u dan ook om deze zaak naar u toe te trekken, niet een verklaring van geen bedenkingen af te geven, de besluitvormingsprocedure op te doen schorten en hier de reguliere procedure tot wijziging bestemmingsplan in gang te laten zetten.

Uiteraard zal ik namens de bewoners ook juridisch, middels een zienswijze en zo nodig een procedure bij de rechtbank, nog krachtig stelling nemen. Bovenstaand verzoek wil ik u echter reeds op voorhand doen toekomen.

Vanwege de urgentie van deze kwestie, verzoek ik u dringend om deze brief in de komende vergadering betreffende fysiek domein op 5 juli a.s. in behandeling te nemen en te agenderen op de raadvergadering van 12 juli a.s.

In afwachting van uw reactie, verblijf ik.

Hoogachtend,

