



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van PvdA
Mevr. M. Fokke
Dhr. H. Borgignons

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake afwijkende
uitvoering bestemmingsplan Calvariënberg
BEHANDELD DOOR
NJM (Nicky) Pouw

DATUM
29 maart 2022
Verz. 30 maart 2022
TELEFOONNUMMER
043 350 4023

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2022.05261

E-MAILADRES
Nicky.Pouw@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Fokke en meneer Borgignons,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Bent u ervan op de hoogte dat er een omgevingsvergunning is aangevraagd waaruit blijkt dat er sterk wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan?

Antwoord 1:

We zijn op de hoogte van de aanvraag, zie het antwoord op vraag 2.

Vraag 2:

Bent u door de ontwikkelaar benaderd om van het vigerende bestemmingsplan af te wijken?

Antwoord 2:

Door de ontwikkelaar is op 3 november 2021 een aanvraag omgevingsvergunning, onder referentienummer 21-2214WB, ingediend voor de herontwikkeling van het Calvarieklooster. Deze aanvraag omvat de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en/of onder h Wabo)
- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f of 2.2, lid 1 onder b Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo).

De ontwikkelaar wil in het bestaande kloostergebouw 128 zelfstandige betaalbare wooneenheden realiseren voor de doelgroepen expats, starters, senioren en studenten (zorgstudenten die in opleiding zijn bij Envida). In een latere fase wordt een plan voor een nieuwbouwvleugel ingediend. De nieuwbouw valt buiten de huidige aanvraag, die zich alleen op het bestaande monumentale kloostergebouw richt.

Vraag 3:

Bent u voornemens het vigerende bestemmingsplan te handhaven of bent u voornemens mee te werken aan deze zeer grote afwijking? Waarom wel, waarom niet?



DATUM
29 maart 2022

Antwoord 3:

Op dit moment wordt de aanvraag omgevingsvergunning en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing ambtelijk getoetst door verschillende disciplines en is niet duidelijk wat de eindconclusie hiervan zal zijn. Voor de overwegingen die hierbij een rol spelen verwijzen wij naar onderstaande antwoorden op vragen 4 en 5.

Vraag 4:

Waarom zou u eventueel medewerking willen verlenen aan deze sterk afwijkende omgevingsvergunningsaanvraag?

Antwoord 4:

Het vigerende bestemmingsplan 'Klevarie' biedt ruimte aan 41 grote woningen in het topsegment gebaseerd op de toenmalige woonprogrammering, zijnde:

- appartementen: koopprijs v.o.n. > € 400.000, min. 130 m² woonoppervlak;
- appartementen: huurprijs > € 1.300 p/mnd, min. 120 m² woonoppervlak;
en
- grondgebonden woningen: koopprijs > € 500.000, min. 165 m² woonoppervlak;
- grondgebonden woningen: huurprijs > € 2.000 p/mnd, min. 170 m² woonoppervlak.

De huidige woonbehoefte ziet er anders uit dan die van 2011. Er is vraag naar kleinere, betaalbare woningen voor mensen die geen koopwoning kunnen betalen. Dit heeft te maken met een steeds groter wordende groep eenpersoonshuishoudens. Uit woonbehoefte onderzoeken blijkt dat bij de doelgroepen ouderen, starters en afgestudeerden behoefte is aan een kleinere, goedkope woonruimte die snel beschikbaar is. Starters op de woningmarkt hebben soms (nog) weinig vastigheid (in een carrière of relatie). Voor hen staan flexibiliteit, bereikbaarheid, voorzieningen en sociale contacten in de buurt voorop. Zij hebben vaak een beperkt budget, maar ruimer dan studenten. Daarnaast is de procentuele inkomensgroei van starters in veel gevallen bovengemiddeld. In de huidige markt met hoge prijzen sluit een kleine (flexibele) woning goed aan bij hun woonwensen, voor sommigen als tussenstap op naar de volgende levensfase. Een ander deel van de woningen in het plan draagt bij aan de behoefte aan betaalbare seniorenwoningen. In het Kommelkwartier ligt het aandeel sociale huur rond de 25%, ruim onder het stedelijk gemiddelde van 36%. Het toevoegen van sociale huurwoningen komt dus ook de differentiatie ten goede. Geclusterde woonvormen met gemeenschappelijke voorzieningen zijn een populair woonproduct.

Bovendien leent deze locatie zich voor een selectieve verdichting (intensiever ruimtegebruik). Het optimaliseren van het gebruik van de bestaande woningvoorraad en het herbestemmen van (monumentale) niet-woongebouwen staat daarbij voorop. Een collectief woongebouw met voorzieningen is één 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.

Bij een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan wordt beoordeeld of het voorgestelde programma past op de betreffende locatie en of er sprake is van voldoende omgevingskwaliteit en behoud van monumentale waarden. Naast de toets aan beleidskaders en een ruimtelijke kwaliteitstoets (o.a. vergroening, mobiliteit) vindt ook een belanghebbenden toets plaats (bezonning aangrenzende panden en tuinen, privacy derden en milieuhinder). Op dit moment vindt deze toets plaats en is nog niet duidelijk wat de eindconclusie hiervan zal zijn.



DATUM
29 maart 2022

Vraag 5:

Welke invloed zal een eventuele vergunningsverlening hebben voor de leefbaarheid in deze omgeving?

Antwoord 5:

De initiatiefnemers hebben in het plan geprobeerd de leefbaarheid te waarborgen door bijvoorbeeld het aantal aanvullende parkeerplaatsen te beperken door deels de parkeervraag in bestaande garages op te lossen, het omvormen van verharding naar groen, het verbeteren van routes en het zorgvuldig positioneren van de hoofdontsluitingen.

Voor een definitief oordeel is het nog te vroeg omdat een aantal zaken nog niet of nog niet voldoende zijn uitgewerkt (o.a. voorzieningen voor bezoekers, thuisbezorgers en hulpdiensten, inpassing van installaties). Het ingediende plan wordt door verschillende disciplines getoetst en indien een vergunning wordt verleend kan deze gecontroleerd en indien nodig gehandhaafd worden. Feit blijft dat bij het stedelijke gebied enige levendigheid hoort en dat bij overlast melding kan worden gemaakt bij handhaving en politie.

Vraag 6:

Houdt u er rekening mee dat er mogelijk planschade geëist gaat worden door omwonenden?

Antwoord 6:

Deze mogelijkheid bestaat. In de regel leggen we in een overeenkomst vast dat de ontwikkelaar de planschadekosten voor zijn rekening neemt.

Vraag 7:

Bent u bereid om met de omwonenden en de ontwikkelaar in gesprek te gaan om te komen tot een werkbaar plan?

Antwoord 7:

Er vindt tijdens de vergunningprocedure en in de aanloop daarnaartoe regelmatig afstemming plaats tussen de initiatiefnemer/architect en de gemeente. Momenteel lopen er gesprekken met betrekking tot stedenbouwkundige, monumentale en welstandsaspecten. De afstemming met de omwonenden is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Deze heeft op verzoek van de gemeente in november 2021 een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en de plannen gepresenteerd. De gemeente gaat de initiatiefnemer verzoeken om het plan in zijn uiteindelijke vorm nogmaals aan de omwonenden toe te lichten en de zorgen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling weg te nemen.

Vraag 8:

Kunnen we concluderen dat er geen behoefte in Maastricht bestaat aan zorgwoningen in het topsegment, waardoor de ontwikkelaar de plannen aanpast?

Antwoord 8:

Er waren hier sowieso geen zorgwoningen voorzien. Zorgwoningen zijn planologisch op andere plekken binnen het plangebied 'Klevarie' voorzien en ook deels al gerealiseerd, binnen de bouwvlakken A, B en C ten zuiden van het klooster (Polverpark – Bastions Brandenburg, Waldeck en Hertell). Het vigerende bestemmingsplan 'Klevarie' uit 2011 biedt op de locatie van het klooster ruimte aan maximaal 41 woningen in het (dure) topsegment (zie ook het antwoord op vraag 4).

Wat de behoefte aan zorgwoningen in het topsegment betreft, kent veel recent nieuw zorgaanbod hoge huurprijzen, die voor veel ouderen onhaalbaar zijn. Er is met name behoefte aan betaalbare



DATUM
29 maart 2022

zorgwoningen. Maar dit staat los van de planvorming op deze locatie omdat het zowel in het vigerende bestemmingsplan als in het nieuwe initiatief niet gaat over zorgwoningen.

Vraag 9:

Bent u het met ons eens dat het wel heel vreemd is dat de ontwikkelaar een zeer afwijkende aanvraag indient terwijl men eind 2021 een geheel ander plan gepresenteerd heeft aan de omwonenden?

Antwoord 9:

Op dinsdag 16 november 2021 heeft de initiatiefnemer op verzoek van de gemeente een inloopavond voor de buurt georganiseerd bij café Abrahamsloek en de plannen gepresenteerd aan de hand van tekeningen van de architect. Het huidige plan wijkt niet in sterke mate af van hoe het plan er in november 2021 uitzag. Het plan bestond toen uit 139 woningen en bestaat nu uit 128 woningen met dezelfde menging van doelgroepen in het bestaande kloostergebouw. Met de nog niet ingediende aanvraag voor de nieuwbouw erbij opgeteld komt het plan uit op een totaal aantal van 158 woningen. Van 100 woningen in de nieuwbouw zoals in de krant vermeld, is ons niets bekend.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Niels Peeters
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie

Schriftelijke vragen