



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van de Liberale Partij Maastricht  
Mevr. Nuyts

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Schriftelijke vragen hernieuwde aanvraag Hof  
van Calvarie  
BEHANDELD DOOR  
M (Monique) Carta

DATUM  
26 januari 2024  
Verz.: 29-01-2024  
TELEFOONNUMMER  
043 350 4623

BIJLAGEN  
--  
ONZE REFERENTIE  
2024-00041

E-MAILADRES  
Monique.cart@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4448

UW REFERENTIE  
---

Geachte mevrouw Nuyts,

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

**Vraag 1:**

Waarin wijken deze nieuwbouwplannen af van het eerste afgewezen plan?

**Antwoord 1:**

*Het nieuwe plan voorziet nu in het nieuw bouwen van 30 appartementen met een gebruiksoppervlak tussen 47m<sup>2</sup> en 87m<sup>2</sup> en zijn bestemd voor kleine huishoudens. Het betreft 12 koopappartementen in het hoge segment (vanaf € 355.000,00), 9 sociale huurappartementen en 9 betaalbare koopappartementen (tot € 355.000,00)*

**Vraag 2:**

Waarom zou een heroverweging mogelijk en verantwoord zijn?

**Antwoord 2:**

*Er is geen sprake van een heroverweging, maar van een beoordeling van een nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning. Deze nieuwe aanvraag wordt op dit moment inhoudelijk beoordeeld.*

**Vraag 3:**

De gemeente heeft het vorige plan afgewezen op tegenstrijdigheid met het BP op meerdere punten, wat is er concreet veranderd in het plan opdat het plan nu wel gaat passen binnen het vigerende BP?

**Antwoord 3:**

*Ten aanzien van het plan in de nu voorliggende nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning is eveneens geconcludeerd dat dit op punten in strijd is met de regels van het bestemmingsplan. Dat betekent dat de aanvraag tevens is aangemerkt als een aanvraag tot afwijking van bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo). Een omgevingsvergunning voor deze Wabo-activiteit kan enkel worden verleend indien het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke beoordeling is momenteel nog lopende.*



DATUM  
26 januari 2024

**Vraag 4:**

Is de hernieuwde aanvraag door dezelfde projectontwikkelaar ingediend als de eerste aanvraag?

**Antwoord 4:**

*Nee. De eerste aanvraag werd gedaan door MVJ Ontwikkelingen B.V. De nieuwe aanvraag is gedaan door Tenzin Ontwikkelingen B.V.*

**Vraag 5:**

Integraal bekijken van plannen.

In het Kommelkwartier lopen of komen er aanvragen voor meerdere grote projecten (herontwikkeling klooster, uitbreiding Kruisherhotel, uitbreiding Beyart, etc.). Is er een integraal, stedenbouwkundig plan opgesteld voor deze omgeving waar deze laatste aanvraag in wordt meegenomen?

**Antwoord 5:**

*Zoals eerder betoogd geven gewijzigd woonbeleid en de Omgevingsvisie de argumentatie in de afweging om op basis van een goede ruimtelijke ordening mee te werken aan het gewijzigde programma binnen de bouwmassa's uit het bestemmingsplan. Bij de advisering was het uitgangspunt voortdurend dat de plannen in samenhang moeten leiden tot een aantrekkelijke woonomgeving, waarbij de ruimtelijke gevolgen van intensivering (programmatische druk) ook overtuigend worden opgelost. De formele toets of het plan leidt tot ruimtelijke en architectonische kwaliteit ligt nu bij de concrete aanvraag voor.*

*Zowel in het beeldkwaliteitsplan als het bestemmingsplan Klevarie is nieuwbouw voorzien op deze locatie. Daarom wordt deze aanvraag niet gekoppeld aan ontwikkelingen elders in de binnenstad. Bij de beoordeling van zowel de herbestemming van het bestaande klooster (Abtstraat2) als de nieuwbouw is voortdurend integraal geadviseerd vanuit de betrokken disciplines en de welstands-monumentencommissie.*

**Vraag 6:**

Als de binnenstad wordt volgebouwd lopen we nog meer kans op wateroverlast. Hoe zwaar weegt dat aspect mee in de goedkeuring voor de hierboven vermelden plannen?

**Antwoord 6:**

*Binnen de gemeente Maastricht is de hemelwaterverordening van kracht. Bij bouw of uitbreidingen van meer dan 100 m<sup>2</sup> dienen er voorzieningen te worden gerealiseerd voor de opvang van hemelwater. In het plan wordt op een duurzame manier en conform de verordening het vrijkomende hemelwater verwerkt zodat dit niet leidt tot toenemende wateroverlast elders.*

**Vraag 7:**

Past het nieuwe plan architectonisch bij het Rijksmonument Klooster Calvariënberg en is dit getoetst met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed? Zo ja, wat was de reactie van de RCE?

**Antwoord 7:**

*Volgens het bestemmingsplan Klevarie en het beeldkwaliteitsplan is nieuwbouw toegelaten op deze locatie. Het plan hoeft niet te worden voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed omdat de werkzaamheden geen/ondergeschikte impact hebben op het rijksmonument. De nieuwbouw staat los van het rijksmonument en valt niet binnen de adviesplichtige categorieën (sloop, ingrijpende wijziging, reconstructie of herbestemming van een Rijksmonument). De rijksdienst heeft*



DATUM  
26 januari 2024

*wel eerder geadviseerd ten tijde van het maken van het Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Gezien de ligging binnen beschermd stadsgezicht en cultuurhistorisch attentiegebied is wel een beoordeling door onze gemeentelijke monumentenadviseur en de welstand-/monumentencommissie van toepassing. Zoals reeds gezegd is de vergunningprocedure nog lopende en worden diverse deskundigenadviezen in relatie tot cultureel erfgoed ingewonnen.*

**Vraag 8:**

In de afwijzing van de eerste aanvraag uit 2022 staat duidelijk vermeld dat het plan nog niet aan de welstands-/Monumentencommissie is voorgelegd, immers het werd eerder al afgewezen op andere gronden. Is het nieuwe plan nu wel al voorgelegd aan deze Cie? Wat is hun antwoord?

**Antwoord 8:**

*In het voortraject is het plan als onderdeel van de totaal ontwikkeling c.q. het principe verzoek besproken met de welstand-/monumentencommissie. De uitgangspunten om te komen tot ruimtelijke kwaliteit zijn toen duidelijk benoemd. Tevens zijn de afwijkingen van het Beeldkwaliteitsplan (gewijzigde bouwmassa, dakvorm, uitkragende balkons) toen door de welstands-/monumentencommissie positief benaderd. Het plan, onderwerp van de nieuwe aanvraag tot omgevingsvergunning, moet nog worden voorgelegd aan de welstand-/monumentencommissie voor een definitief advies.*

**Vraag 9:**

Met deze aanvraag ontstaat er in feite één gezamenlijk ontwikkelingstraject van klooster en nieuwbouw. Moet dit dan ook niet als een geheel worden behandeld, zeker gezien de overschrijding van het BP in beide aanvragen?

**Antwoord 9:**

*In principe bepalen initiatiefnemers voor welke activiteiten/projecten zij een omgevingsvergunning aanvragen. In deze is er door initiatiefnemers voor gekozen om de herontwikkeling van het Calvarieklooster en nieuwbouw van Hof van Calvarie apart aan te vragen. Dat mag. Dat neemt echter niet weg dat het plan door ons architectonisch in zijn geheel wordt bekeken.*

**Vraag 10:**

Gezien de eerdere afwijzing van een plan voor nieuwbouw met 30 appartementen, is er ook gekeken naar alternatieve invulling van hetzelfde terrein of waarom zou meer groen niet mogelijk zijn?

**Antwoord 10:**

*In het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Klevarie en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan, is op de nu voorliggende locatie nieuwbouw voorzien. De mogelijkheid tot bouwen is rechtstreeks mogelijk. Gezien de vraag naar (betaalbare) woningbouwlocaties is niet overwogen om de locatie weg te bestemmen als reactie op de gewijzigde programmering van het bestaande gebouw. Ruimtelijk is daar ook geen aanleiding toe. In het Polverpark wordt reeds volop in openbaar groen voorzien. Bij het nieuwbouwplan wordt op het binnenterrein groen ingericht. In overleg met Envida en de eigenaar van Abrahamslook moeten nog afspraken gemaakt worden over de inrichting van het terrein dat buiten de eerste fase het Polverpark viel; het terrein tussen de nu voorgestelde nieuwbouw en de oude stadsmuur.*



DATUM  
26 januari 2024

*Het is aan de eigenaar van de grond om te bepalen waarvoor hij een omgevingsvergunning aanvraagt. Wij dienen vervolgens te beoordelen of daarvoor wel of geen omgevingsvergunning kan worden verleend.*

**Vraag 11:**

De omgevingsvergunning voor de herontwikkeling klooster is tot stand gekomen zonder betrokkenheid van de raad. Wordt de gemeenteraad bij deze nieuwbouwplannen wel betrokken?

**Antwoord 11:**

*De besluitvorming ten aanzien van aanvragen om omgevingsvergunning betreft een wettelijke bevoegdheid van het college. ([zie ook stroomschema van aanvraag omgevingsvergunning tot besluit](#)) Op het moment dat een initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning indient dan wordt deze onder andere getoetst aan het door de raad vastgestelde bestemmingsplan. In casu is geconstateerd dat de aanvraag tevens ziet op een afwijking van het bestemmingsplan, waardoor eveneens getoetst wordt aan o.a. door de raad vastgesteld woonbeleid. Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is echter niet van toepassing. Medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan is immers mogelijk middels de zgn. "kruimelgevallenregeling". Wij zullen de gemeenteraad wel in kennis stellen van het besluit omgevingsvergunning.*

**Vraag 12:**

Worden omwonenden en gemeenteraad in een vroeg stadium over deze plannen geïnformeerd en wat is hun rol hierin?

**Antwoord 12:**

*De onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor inwerkingtreding van de Omgevingswet: het wettelijk regime van de Wabo is hierop nog van toepassing. Het informeren van omwonenden wordt actief door ons geadviseerd, maar is onder de Wabo geen wettelijk vereiste en is door ons ook niet afdwingbaar. Eventuele afstemming met de omwonenden is de eigen verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Desalniettemin heeft de aanvrager een informatieavond voor de omwonenden georganiseerd en aan hen zijn plannen gepresenteerd. Daarnaast heeft de aanvrager contacten met het actiecomité tegen het Klooster Calvariënberg en ook het actiecomité geïnformeerd over het opnieuw aanvragen van de vergunning voor de nieuwbouw.*

Hoogachtend,  
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

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

En  
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

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