



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Omgevingsvergunning bouwplan
Calvariënberg
BEHANDELD DOOR
GGJ (Maud) Dupont

DATUM
3 november 2022
Verz. 3 november 2022
TELEFOONNUMMER
043 350 4754

BIJLAGEN
2
ONZE REFERENTIE
2022.16983

E-MAILADRES
maud.dupont@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Op 1 november heeft het College van Burgemeester en Wethouders de ingediende zienswijzen betreffende het bouwplan Calvariënberg gelegen aan de Abtstraat 2 / Calvariestraat besproken. In deze RIB informeren wij u over het besluit dat we hebben genomen.

Omgevingsvergunning wordt verleend met aanscherping van de voorwaarden

Zoals in de eerdere raadsinformatiebrief van 10 oktober (kenmerk 2022.16255) aangegeven, zijn naar aanleiding van de publicatie en ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvergunning diverse zienswijzen ontvangen. In het kader van een zorgvuldige afweging en besluitvorming hebben naar aanleiding van de zienswijzen aanvullende gesprekken plaats gevonden met zowel een afvaardiging van de omwonenden als de initiatiefnemer.

Een en ander heeft ertoe geleid dat het College van Burgemeester en Wethouders nu de definitieve omgevingsvergunning heeft verleend. Wij verwijzen voor een nadere toelichting naar het bijgevoegde besluit (bijlage 1) waarin tevens de reactie op de zienswijzen is opgenomen.

Belangrijk om te benadrukken is het feit dat de ingediende zienswijzen geleid hebben tot aanscherping van diverse voorwaarden in de definitieve vergunning. Zo zijn er extra voorwaarden opgenomen met betrekking tot parkeren, worden er 2 elektrische deelauto's voor de bewoners van het Calvarieklooster beschikbaar gesteld, wordt in de kelderverdieping een gemeenschappelijke berging voorzien voor het opslaan van huishoudelijk afval en zijn met betrekking tot cultureel erfgoed nog voorwaarden opgenomen. Voor wat betreft de beschikbare deelauto's zal het aantal op basis van ervaringscijfers over het gebruik ervan uitgebreid worden tot 4 deelauto's. Tegen deze vergunning kan beroep worden aangetekend bij de rechtbank Limburg.

Voorliggend plan omvat een vernieuwend woonconcept voor Maastricht, dat bestaat uit een mix van geclusterde woonvormen met gemeenschappelijke voorzieningen. Door de ontwikkeling van kleinere, betaalbare en snel beschikbare woonruimte wordt tegemoetgekomen aan de huidige woonbehoeften van bepaalde doelgroepen waaronder senioren, starters en afgestudeerden en dus aan de steeds groter wordende groep van eenpersoonshuishoudens. Wonen Limburg is de partij die beoogt invulling te geven aan de verhuur en het beheer van de woningen. Deze woningcorporatie zal bovendien alle woningen aanbieden als sociale huurwoningen. Hierdoor wordt het aandeel sociale huurwoningen in het Kommelkwartier (25%) – dat ruim onder het stedelijk gemiddelde (36%) ligt –



DATUM
3 november 2022

verhoogt. Dit sluit aan bij het beleid van uw raad om meer woningen beschikbaar te stellen in het sociale segment.

Dit vernieuwende concept is op meerdere vlakken een win-win voor Maastricht. Het plan biedt kansen voor de woonvorm zorggerelateerd wonen voor ouderen alsook voor betaalbare woningen voor jongeren die wonen/werken in de zorg. Zo zullen de “zorgbuddy’s” van Envida, zorgverleners en wonen op één plek kunnen combineren. Op basis van goede praktijkervaringen van gelijksoortige woonvormen met gemeenschappelijke ruimtes en collectieve voorzieningen (zoals woonkeukens, fietsenberging en een ontmoetingsruimte) in Duitsland en Amsterdam valt voorts te verwachten dat de mix aan bewoners elkaar zal versterken. Er wordt door Wonen Limburg ook voorzien in sociale begeleiding en professioneel beheer binnen dit woonconcept. Beheerders kunnen onder meer toezien op een correcte afvalinzameling en -opslag.

Het oorspronkelijke bestemmingsplan Klevarie dat op 23 mei 2011 door uw raad werd vastgesteld, dient als planologisch-juridisch kader voor deze herontwikkeling. Belangrijk om te benadrukken is het feit dat dit bestemmingsplan reeds voorzag in een gemengde bestemming voor het gebouwencomplex waar naast ruimte voor 41 woningen ook plaats zou zijn voor (lichte) bedrijven, aan huis gebonden beroepen en maatschappelijke voorzieningen. Dit alles zou sowieso samengaan met (verkeers)bewegingen en druk op de openbare ruimte. Het huidige bouwplan Calvariënberg focust enkel op wonen waarvan, ondanks het aantal woningen (47 seniorenwoningen en 76 woningen voor doelgroepen), verwacht wordt dat de impact op de omgeving en de druk op de openbare ruimte zich niet nadelig ontwikkelt in verhouding tot de ontwikkeling die het bestemmingsplan reeds toeliet.

Alle omwonenden die een zienswijze hebben ingediend, ontvangen persoonlijk een afschrift van het besluit en de weerlegging van de zienswijzen. Verder zal initiatiefnemer binnen twee weken na bekendmaking van de vergunning een overleg plannen voor de omwonenden om een toelichting te geven op het woonconcept. Bij dit overleg zullen ook Wonen Limburg, Envida en de gemeente worden uitgenodigd.

Reactie op ingekomen brief raadsman omwonenden

Daarnaast heeft u op 19 oktober 2022 een brief (kenmerk 13115) ontvangen van de heer Van de Wiel van Simons en Partners advocaten namens diverse omwonenden. De raadsman van omwonenden gaat in deze brief nogmaals in op de gevolgde procedure en de ingediende zienswijzen. Een en ander is bij de besluitvorming inzake de omgevingsvergunning aan de orde geweest maar heeft niet geleid tot een gewijzigd standpunt.

Wij verwijzen voor een nadere toelichting naar de weerlegging van de zienswijzen (bijlage 2), waarin een uitgebreide reactie is opgenomen op hetgeen in de zienswijzen en in de brief van 19 oktober is ingebracht.



DATUM
3 november 2022

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake

Raadsinformatiebrieven



Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Omgevingsvergunning

Aanvrager:	MVJ Ontwikkelingen B.V. t.a.v. de heer S. Hoogenhout Postbus 251 6100 AG ECHT
Locatie: Omschrijving:	Abtstraat 2 te Maastricht het herontwikkelen van het klooster Calvarieënberg
Monumentnummer:	26637 + 506610
Uw OLOnummer:	6476131
Onze referentie:	21-2214WB
Datum:	1 November 2022
Aantal bijlagen:	101



DATUM
1 november 2022

Inhoudsopgave

Besluit	3
Aanvraag	3
Besluit	3
Beroep	4
Procedure Omgevingsvergunning	5
Gegevens aanvrager	5
Projectbeschrijving	5
Ontvankelijkheid en opschorting procedure	5
Totstandkomingsprocedure	5
Adviezen en/of Verklaring van geen bedenkingen	5
Overwegingen	6
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	6
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	10
het slopen in beschermd stadsgezicht (artikel 2.1, lid 1 onder h Wabo)	17
het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f Wabo)	17
Beschermd monument	17
Voorschriften	19
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	19
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	24
het slopen van een bouwwerk in beschermd stadsgezicht (artikel 2.1, lid 1 onder h Wabo)	26
Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f Wabo)	28
Aanbevelingen	31
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	31
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	31
het slopen van een bouwwerk in beschermd Stadsgezicht (artikel 2.1, lid 1 onder h Wabo)	32
Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f Wabo)	32



DATUM
1 november 2022

Besluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 3 november 2021 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van MVJ Ontwikkelingen B.V. Het betreft het herontwikkelen van het klooster Calvarieënberg aan Abtstraat 2 te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 21-2214WB.

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 8 juni 2022 het voornemen kenbaar gemaakt om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 15 juni 2022 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerpbesluit.

Binnen de genoemde termijn zijn zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is op de volgende onderdelen gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit:

- Er zijn extra voorwaarden opgenomen met betrekking tot parkeren;
- De ruimtelijke motivering is geactualiseerd met betrekking tot parkeren, flora en fauna;
- De verkeerstoets is als bijlage toegevoegd;
- De tekening met de kelderverdieping is aangepast waarbij er een gemeenschappelijke berging wordt voorzien voor de mogelijkheid voor het opslaan van huishoudelijk afval en het gebruik hiervan is opgenomen als vergunningvoorschrift;
- Met betrekking tot cultureel erfgoed is het advies geconcretiseerd en zijn er duidelijke voorwaarden opgenomen.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Maastricht besluiten, gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen (waaronder voorschriften) deel uitmaken van dit besluit.

De onderstaande aangevraagde activiteiten worden verleend:

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

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake



DATUM

1 november 2022

Beroep

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 6:8, 4^e lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) een beroepschrift indienen met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd. De beroepstermijn bedraagt zes weken.

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en bevat ten minste:

- de naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep gericht is;
- de gronden van het beroep.

Het beroepschrift dient gericht te worden aan de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Het indienen van beroep heeft geen schorsende werking. Om de inwerkingtreding van het besluit en de gevolgen daarvan op te schorten kan om een voorlopige voorziening worden verzocht. Het verzoek om een voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Voor het indienen van een beroepschrift/verzoek om voorlopige voorziening is een griffierecht verschuldigd.

U kunt ook digitaal beroep instellen en/of verzoeken om een voorlopige voorziening bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.



DATUM
1 november 2022

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 3 november 2021 ingediend door SATIJNplus Architecten B.V. namens MVJ Ontwikkelingen B.V.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het herontwikkelen van het klooster Calvarieënberg. Gelet op deze omschrijving wordt vergunning aangevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

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

Ontvankelijkheid en opschorting procedure

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken, dat een aantal gegevens ontbraken. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben daarbij aangegeven, dat de wettelijke proceduretermijn is opgeschort. Wij hebben de gevraagde gegevens ontvangen op 20 december 2021. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

De volgende aangevraagde activiteiten zijn dan ook ontvankelijk en worden in behandeling genomen;

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

Totstandkomingsprocedure

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo. De toepasselijkheid van de uitgebreide procedure houdt verband met de benodigde advisering door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Dit laat onverlet dat de kruimelgevallenregeling van toepassing is als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Adviezen en/of Verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen/instanties vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor is wettelijk advies noodzakelijk. Wij hebben de aanvraag ter advisering gezonden aan:

- Welstands- en monumentencommissie.
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



DATUM
1 november 2022

Overwegingen

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)

De aanvraag heeft betrekking op het (ver)bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo. Indien een bouwactiviteit niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo genoemde toetsingsaspecten, dient de omgevingsvergunning op dit onderdeel te worden geweigerd. De genoemde toetsingsaspecten zijn:

1. Bestemmingsplan
2. Redelijke eisen van welstand
3. Bouwbesluit
4. Bouwverordening
5. Tunnelveiligheid
6. Bibob

Toetsing

1. *Bestemmingsplan*

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, gelden bestemmingsplan Klevarie, Facetbestemmingsplan Parkeren, Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en Woningomzetting en Facetbestemmingsplan Shortstay.

De aangevraagde bouwactiviteit is in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Klevarie. Voor de nadere motivering op dit onderdeel verwijzen wij naar de paragraaf 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' uit deze omgevingsvergunning.

De aangevraagde activiteiten zijn niet in strijd met de bepalingen van het geldende Facetbestemmingsplan Parkeren, Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en Woningomzetting en Facetbestemmingsplan Shortstay.

2. *Redelijke eisen van welstand*

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.2 Bor is de aanvraag voor advies voorgelegd aan de Welstands- / Monumentencommissie (WMC). In haar advies van de vergadering van 17 mei 2022 heeft de commissie als volgt geadviseerd:

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 3.2 Binnenstad West en behoort tot het bebouwingstype H1 Historische binnenstad. Het onderhavige pand is een rijksmonument.

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype, de criteria behorend bij het beschermd stadsgezicht, het monumentenbeleid en de richtlijnen ten behoeve van bebouwing in het Cultuurhistorische Attentiegebied Maastricht.



DATUM

1 november 2022

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerpers dhr. H. Janssen en mevr. S. Wigmans, in aanwezigheid van dhr. J. Mesterom en de heer S. Loo (gemeente Maastricht) en uitvoerig met hen besproken.

De commissie wordt middels een presentatie meegenomen in de plannen voor het klooster en de beoogde nieuwbouw. De Welstandsbeoordeling van het voorstel wordt derhalve in tweeën gesplitst waarbij de beoordeling eerst in zal gaan op de transformatie van het bestaande kloostergebouw. Vervolgens zal de nieuwbouw worden besproken.

1) Transformatie Calvarieklooster

De voornaamste aandachtspunten uit het vorige Welstandsadvies hadden betrekking op:

- Gevolgen van de inpassing van de woningen, de staalconstructies van de galerijen en de constructieve afsteuning hiervan voor het monument.
- Inpassing installaties.
- Hoeveelheid interne ontmoetingsplekken.
- De stucwerk omlijsting.
- Uitwerking van de galerij (slipvastheid/buikbaarheid/veiligheid)

De ontwerper geeft een toelichting op de aanpassingen die het voorstel heeft ondergaan. Vervolgens deelt de adviseur Cultureel Erfgoed zijn bevindingen. Deze bevindingen zullen na afloop van de vergadering naar de aanvrager worden verzonden.

In de presentatie zijn 3 speerpunten opgenomen, te weten:

- Het stucwerk
- Voorstel trafo
- Details en materialisering van de galerij

De commissie ziet het toepassen van mergel imitatie als omranding rond de ramen als een vooruitgang ten opzichte van het eerdere voorstel en kan hiermee instemmen.

Uit de toelichting van de ontwerper blijkt er reeds een trafo ten behoeve van een nabijgelegen gebouw geplaatst te zijn op een plek die voor de commissie niet de voorkeur had. Op grond van dit voldongen feit, stemt de commissie in met het gepresenteerde voorstel voor de groene omranding van de trafo en installaties op maaiveld, mits het geheel vrij (op enige afstand) van het gebouw wordt geplaatst, zodat deze plek goed toegankelijk is. De commissie geeft het collegiale advies de verdere uitwerking van de installaties op maaiveld en de bijbehorende groene buffer verder te bespreken met de gemeentelijk adviseur stedenbouw.

Ten aanzien van de galerij in de binnenhof is de keuze voor staal voldoende duidelijk. De commissie vraagt zich echter af hoe de galerij voldoende kwaliteit kan bereiken. Ze heeft nog onvoldoende vertrouwen in de detaillering en materialisering. Alhoewel het meegebrachte monster voor de vloer (ijzeren vloer element) denkbaar is, heeft de commissie ernstige bedenkingen bij de slipvastheid, transparantie ('onder de rokken kunnen kijken') en de veiligheid voor de gebruikers.



DATUM

1 november 2022

Ze vraagt derhalve duidelijke referentieprojecten waarbij dit materiaal reeds is toegepast, alvorens ze een onderbouwd advies kan geven.

Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel aan redelijke eisen van Welstand-, c.q. monumentenzorg, onder voorwaarde dat, uiterlijk voor start uitvoering van de betreffende werkzaamheden, aangepast tekenwerk en bemonstering voor de galerij ter goedkeuring aan de commissie wordt overlegd. Verder onder voorwaarde dat de voorschriften in het advies Cultureel Erfgoed worden opgevolgd en voorafgaand c.q. tijdens de uitvoering nauwlettend overleg c.q. afstemming op detailniveau plaatsvindt met Cultureel Erfgoed.

2) Nieuwbouw Calvarie (behoort niet tot deze aanvraag, is echter wel als integraal plan mee beoordeeld)

De voornaamste aandachtspunten uit het vorige Welstandsadvies hadden betrekking op:

- Het dak (keuze dakvorm)
- De aanlanding van het gebouw op maaiveld
- De hekwerken/plint rond het gebouw
- Verschijning binnengevel (galerij)

In de uitwerking van het voorstel heeft het ontwerpteam gekozen voor een plat dak. Men moet nog een keuze maken voor wat betreft het installatieprincipe. Naar de aanlanding van het gebouw op maaiveld is een verkennende studie gedaan. Hieruit volgt enerzijds het voorstel voor het toepassen van zitelementen rond het gebouw en anderzijds aanpassen van de betonnen plint en stalen hekwerken.

Ook aan de binnengevels zijn verschillende aanpassingen verricht. Voorstel is om de galerij in een betonstructuur op te bouwen, waarbij metselwerk borstweringen worden toegepast.

In een eerste reactie spreekt de commissie de expliciete voorkeur uit voor een installatieprincipe waarbij zo min mogelijk kasten, panelen en dak doorvoeren gerealiseerd hoeven te worden. De elementen die wel op het dak komen, moeten onzichtbaar in de architectuur opgenomen worden. De commissie is nog niet overtuigd van de binnengevel en de situatie op de begane grond/maaiveld niveau. Alhoewel de commissie begrijpt dat de zitelementen een duidelijke verbinding tussen maaiveld en gebouw kunnen vormen, ontbreekt een duidelijke visie. De zitelementen zijn bijvoorbeeld openbaar toegankelijk, maar niet goed te bereiken vanuit de woningen waarvoor de elementen primair zijn bedoeld. De binnengevel oogt als gevolg van het voorstel meer gesloten, in het bijzonder blijkt dit op maaiveld, waar je juist meer openheid zou verwachten. Ze vraagt de ontwerper nader onderzoek te doen naar voornoemde onderdelen.

Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel in hoofdopzet aan redelijke eisen van Welstand-, c.q. monumentenzorg. Voor een definitieve goedkeuring ziet de commissie een volledig uitgewerkt voorstel inclusief detaillering en bemonstering tegemoet.

Opmerking: In het vorenstaande advies staat per abuis dat de locatie valt binnen cultuurhistorisch attentiegebied. Dat is niet het geval. Dat geldt alleen voor de omliggende



DATUM

1 november 2022

gronden die niet binnen bestemmingsplan Klevarie liggen. Echter, voor de besluitvorming is dit niet doorslaggevend geweest. Het betreft namelijk een monument en ligt binnen beschermd stadsgezicht. Vanwege die aanwijzingen is terecht getoetst of de wijzigingen aanvaardbaar zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt.

3. *Bouwbesluit*

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het gestelde in het Bouwbesluit. Uit deze toets is gebleken, dat de aanvraag voldoet aan de daarin gestelde eisen.

4. *Bouwverordening*

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het gestelde in de Bouwverordening Maastricht 1999 (bouwverordening). Uit deze toets is gebleken, dat de aanvraag voldoet aan de daarin gestelde eisen.

5. *Tunnelveiligheid*

Dit aspect is in dit geval niet van toepassing.

6. *Bibob*

Op basis van de Bibob beleidslijn omgevingsvergunning bouwactiviteiten Gemeente Maastricht gelezen artikel 2.2 van deze beleidslijn, dienen alle bouwactiviteiten met bouwkosten vanaf € 500.000,- te worden onderworpen aan een financieringstoets. De hiertoe door aanvrager aangeleverde bescheiden gaven geen aanleiding tot een nader onderzoek.

Op basis van het bovenstaande toetsingskader kan de aangevraagde bouwactiviteit onder voorschriften worden vergund.



DATUM
1 november 2022

het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

De aanvraag heeft betrekking op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid of 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin van die wet. Dit is geregeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.

De aangevraagde activiteit is in strijd met het bestemmingsplan Klevarie, met de bestemming "Gemengd". Binnen het bouwvlak zijn 41 woningen toegestaan, waarvan er maximaal 30 gestapeld mogen zijn (artikel 3.2.3). In totaal worden er nu 123 kleine gestapelde woningen gerealiseerd.

De droogloop galerij is in strijd met artikel 3.2.2, hierin is aangegeven dat bouwwerken geen gebouw zijnde maximaal 4 meter hoog mogen zijn. Hieraan voldoet het plan niet.

In de cour wordt een gedeelte van het gebouw gesloopt en voorzien van nieuwbouw, deze uitbreiding valt buiten het bebouwingsvlak met een zeer geringe overschrijding en is in strijd met artikel 3.2.1 van het geldende bestemmingsplan Klevarie.

Kruimelgevallenregeling

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef, onder a, onder 2° van de Wabo kan de gevraagde omgevingsvergunning bij strijd met het bestemmingsplan slechts worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur (Besluit omgevingsrecht; Bor)) aangewezen gevallen.

In artikel 4 van bijlage II van het Bor worden categorieën van gevallen genoemd waarin voor planologische activiteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 2° kan worden verleend. In dit geval is artikel 4 lid 1 en 9 van toepassing.

Op basis van onderstaande afwegingen en alle belangen tegen elkaar afwegende wordt, aan de hand van de door de aanvrager aangeleverde gegevens, geconcludeerd dat medewerking kan worden verleend, mits er wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden en op- en aanmerkingen, met name vanuit cultureel erfgoed en stedenbouw.

Overwegingen:

- **Wonen**
In 2021 is door alle gemeenteraden van de regio Zuid-Limburg de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Nieuwe woningbouwplannen worden hieraan getoetst en afgestemd met de regio. Met deze beleidsregel is beleidsafpraak VI uit de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' losgelaten voor goede woningbouwplannen. De beleidsregel is in de plaats van de eerder vastgestelde beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' gekomen. Sloop als compensatie is daarmee voor woningbouwplannen die voldoen aan de genoemde beleidsregel niet meer van toepassing. Het plan is op 21 januari 2022 afgestemd met de regio en akkoord bevonden.

Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd



DATUM

1 november 2022

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Voorbeelden van goede woningbouwplannen zijn plannen die voorzien in een evidente behoefte zoals woonwagens, sociale en middeldure huur en betaalbare koopwoningen (tot de NHG-grens) voor de doelgroepen starters en ouderen. Het gaat bij het Calvarieklooster om inbreiding en herbestemming van een waardevol monumentaal gebouw. Het plan is getoetst aan de gemeentelijke woonprogrammering. In de gemeentelijke woonprogrammering ligt de nadruk met name op sociale huurwoningen (onder de liberalisatiegrens) en betaalbare koopwoningen (onder de NHG-grens). Stadsbreed geldt een minimumpercentage van 60%. Middenhuur is mogelijk als onderdeel van een plan met een gemengd programma waarbij het aandeel betaalbare woningbouw minimaal 60% is.

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 en die voor sommige doelgroepen ook snel beschikbaar moet zijn. 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. 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 een 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.

- **Stedenbouw**

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.

In het bestemmingsplan van 2011 is een evenwicht gezocht tussen programma (mix van grondgebonden en gestapeld), vernieuwende woonomgeving (binnenstedelijk wonen in een parkachtige, autoluwe omgeving) en hoge kwaliteit openbare ruimte, met oog voor monumentale waarden en omgeving.

In het nieuwe voorstel met 123 woningen in het bestaande kloostercomplex ontstaat ons inziens opnieuw 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.



DATUM

1 november 2022

Bij een dergelijke intensivering van het woningbouwprogramma binnen het complex en de beoogde nieuwbouw dient een bijdrage geleverd wordt aan de kwaliteit van het Polverpark 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 kan door de monumentale kapel niet vol te verkavelen met studenten-eenheden, maar als ontmoetings- en werkplek voor de bewoners van het complex zoals nu wordt voorgesteld. Aan de openbare binnenhof van het klooster liggen het publieksgerichte deel van het programma (deel van kapel) en de nieuwbouwappartementen.

Het plan leidt door de wijziging 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 150m²) ook plaats is voor: (lichte) bedrijven (max. 20% van het oppervlak), aan huis gebonden beroepen en maatschappelijke voorzieningen. In het Beeldkwaliteitsplan was bijvoorbeeld een gebruiksvariant opgenomen met 41 woningen (= +/- 100 bewoners), +/-500m² kantoor (50-60 personen) en +/-300m² publieksfunctie (ontmoeting/galerie 20-100 personen).

Om te komen tot omgevingskwaliteit, en rekening houdend met de belangen van omwonenden, wordt bij elke ontwikkeling altijd gekeken naar de integrale inpassing van het project. Daarom zijn bij de definitieve aanvraag op bouwplanniveau een aantal wijzigingen doorgevoerd:

- Het woningaantal is van 139 (principe verzoek) naar 123 (aanvraag omgevingsvergunning) woningen teruggebracht.
- Er is gestuurd op de positie van de hoofdentree 's en de (loop-)routes ernaartoe.
- De binnenhof heeft verblijfskwaliteit gekregen door deze te vergroenen en de woningen op de begane grond een eigen ingang te geven.
- In het gebouwcomplex zijn (naar analogie van een klooster of een hotel) ruimtes vrijgemaakt voor ontmoeting en verblijf; gezamenlijke woonkeukens op de verdiepingen en een gezamenlijke, deels publieke, ontmoetingsruimtes in de kapel,
- Stallingsparkeren voor auto's en fietsen wordt ondergronds opgelost in de bestaande kelders en parkeergarage's Merkatplantsoen en Lenculenhof.

Om te komen tot een goede ruimtelijke inpassing is voor het bijbehorende inrichtingsplan (zie hiervoor tekening DO23, d.d. 30-03-2022) gestuurd op:

- In samenhang met de nog te realiseren nieuwbouw; het realiseren van een openbare route tussen Calvariestraat en Polverpark,
- Het vergroenen van het voorplein aan de Calvariestraat en van het plein tussen oudbouw en nieuwbouw,
- Het voorzien in fietsenstallingen voor bezoekers,
- Een oplossing voor de laad- en losplaats pakketbezorgers, deze wordt voorzien in de openbare ruimte,
- De positie van de erfafscheiding Calvariestraat om het trottoir te verbreden.

Daarmee kan niet alleen de beoogde ontwikkeling als geheel worden gewaardeerd, maar ook de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning voor hergebruik van het klooster stedenbouwkundig positief worden beoordeeld.



DATUM

1 november 2022

- Verkeer/parkeren
De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 3 november 2021. De parkeerbalans is getoetst aan de hand van het Facet Bestemmingsplan Parkeren. In het Facet Bestemmingsplan Parkeren wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen Maastricht 2017, ten tijde van de indiening van de aanvraag was dit het geldende parkeernormenbeleid. Op grond van overgangsrecht, opgenomen in het nieuwe parkeerbeleid, geldt het oude parkeerbeleid nog altijd voor deze aanvraag.

Het plan bestaat uit:

- 47 woningen voor senioren (parkeernorm: serviceflat/aanleunwoning: 0,3 parkeerplaatsen/woning);
- 76 woningen voor de doelgroepen internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorgverleners/buddy's (parkeernorm: woning kleiner dan 60 m2 gebruiksoppervlakte: 0,5 parkeerplaatsen per woning).

Voor deze, in totaal 123 woningen, komt de normatieve parkeerbehoefte op 57 parkeerplaatsen, voor zowel bewoners als bezoekers. Na het hanteren van de aanwezigheidspercentages blijven nog 47 parkeerplaatsen over op het maatgevend moment. De aanwezigheidspercentages zijn toegepast om de werkelijke parkeervraag op bepaalde momenten van de week en van de dag inzichtelijk te maken. Deze aanwezigheidspercentages zijn in het gemeentelijke parkeerbeleid opgenomen, en geven weer welk deel van de normatieve parkeervraag op verschillende momenten daadwerkelijk aanwezig is.

Er wordt voorzien in de te realiseren parkeerplaatsen door het reserveren van 24 parkeerplaatsen in de bestaande ondergrondse parkeergarage aan het Merkatplantsoen, en 11 parkeerplaatsen in de tegenover het plangebied gelegen parkeerkelder van complex Lenculenhof. Daarnaast worden 4 deelauto's ingezet, (aandeel 1:4 wat een besparing van 16 parkeerplaatsen oplevert.) waarbij er gestart wordt met 2 deelauto's welke in de parkeerkelder van Lenculenhof worden gestald. Al met al wordt met bovenstaande aanpak voldaan aan de volledige parkeerbehoefte.

Als extra voorwaarde zal in de omgevingsvergunning het volgende worden opgenomen.

Bij ingebruikname van de vergunde woningen dienen:

1. 2 elektrische deelauto's voor de bewoners van het Calvarieklooster beschikbaar te zijn. Dit aantal wordt op basis van ervaringscijfers over het gebruik van deze auto's uitgebreid tot het genoemde aantal van 4 deelauto's;
2. De eerste drie jaar na ingebruikname van de woningen dient jaarlijks door eigenaar/verhuurder van het Calvarieklooster een rapportage van de ervaringscijfers van het gebruik van de deelauto's te worden overlegd, waaruit duidelijk blijkt hoeveel bewoners van het Calvarieklooster hoeveel ritten met de deelauto's gemaakt hebben tegen welke huurprijs en hoeveel bewoners in bezit zijn van een eigen auto en deze stallen op de 24 parkeerplaatsen op eigen terrein, c.q. 11 parkeerplaatsen in de Lenculenhof;
3. De deelauto's worden specifiek voor de bewoners van de onderhavige 123 woningen in het Calvarieklooster beschikbaar gesteld.
4. Door vergunninghouder c.a. verhuurder van het Calvarieklooster wordt aan (potentiële) bewoners van de te realiseren appartementen in een zo vroeg mogelijk stadium gecommuniceerd over en in ieder geval in de huurovereenkomsten verwezen naar de mogelijkheid om deelauto's te benutten;



DATUM

1 november 2022

5. Vergunninghouder c.q. verhuurder zal de eerste bewoners van het Calvarieklooster (gebruikers van de deelauto's) stimuleren om gebruik te maken van de beschikbare deelauto's door middel van een korting op de huurprijs van de deelauto.

Daarnaast is er in het eerdere rapport bij de verkeersgeneratie abusievelijk vanuit gegaan dat het grootste deel van de parkeerplaatsen nieuw zou worden gecreëerd onder het Calvariecomplex met ontsluiting naar de Abtstraat. Dat klopt niet. In het nieuwe rapport is de locatie van de grootste, reeds bestaande parkeerfaciliteit (onder de wooncomplexen Brandenburg en Waldeck) duidelijk vermeld en weergegeven waardoor ook duidelijk wordt dat de verkeersgeneratie op de Abtstraat veel beperkter wordt en er geen aanvullende verkeersgeneratie voor de Kommel geldt aangezien het beperkte verkeer wordt afgevoerd via de Abtstraat en Tongersestraat. Daarnaast in het geval van Calvariëenberg blijkt dat de verkeersgeneratie van het plan al gedeeltelijk in andere bestemmingsplannen is opgenomen. In het eerdere rapport is dit onterecht niet meegewogen. In het aangepaste rapport wel, wordt de verkeersgeneratie van de ontwikkeling beschreven en wordt uitgelegd hoe wordt omgegaan met het feit dat de verkeersgeneratie al eerder is beoordeeld.

In de Nota Parkeernormen 2017 zijn geen normen opgenomen voor het stallen van fietsen. Echter, vanwege een goede ruimtelijke ordening, is hier wel in voorzien. Er zijn fietsenstallingen in de kelder, en voor bezoekers op eigen terrein. Iedere woning, heeft in de kelder, ruimte voor het stallen van tenminste 1 fiets.

- Groen, natuur en landschap
Gebiedsbescherming:
Uit de aangeleverde stikstofnotitie welke onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke motivering blijkt dat er in de nieuwe gebruiksfase geen stikstofdepositie plaatsvindt op omliggende Natura 2000-gebieden. De sloop/aanleg/bouwfase is vrijgesteld onder Wet stikstofreductie en natuurverbetering. Er is geen vergunningplicht krachtens de Wet Natuurbescherming gebiedsbescherming.

Soortenbescherming:

Aangezien er een ontheffing door de aanvrager is aangevraagd bij de provincie, haakt deze activiteit niet aan bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente. Bij besluit van 1 augustus 2022 hebben Gedeputeerde Staten ontheffing verleend voor gierzwaluw en dwergvleermuis.

- Verstoring
De ruimtelijke onderbouw is beoordeeld, er zijn geen bijzonderheden vastgesteld. Qua geluidsbelasting zijn er geen belemmeringen voor vergunningverlening.
- Cultureel erfgoed
Met het inpassen c.q. transformeren van dit complex tot (magic mix) woningen kan worden ingestemd onder voorwaarden. In de motivering welke onderdeel uitmaakt als bijlage behorende bij dit besluit staan alle overwegingen en voorwaarden uitgebreid omschreven.

Een samenvatting van alle voorwaarden volgt onderstaand. Voorafgaande aan de uitvoering dienen alle uitvoerings gerelateerde zaken ter beoordeling aangeleverd en voorgelegd te worden aan de adviseur Cultureel Erfgoed (CE) en de toezichthouder van de gemeente Maastricht.

Specifiek wordt hierbij bedoeld op:

- De visie op en daadwerkelijke inrichting en gebruik van complexdeel C.



DATUM

1 november 2022

- De details van de blokkozijnen (inclusief muuraansluitingen) in de oostgevel.
 - De details m.b.t. het (her)openen van bouwsporen in noord- en zuidgevel van complexdeel C, alsook nauwlettend overleg c.q. afstemming met CE voorafgaand en tijdens de uitvoering hiervan.
 - Gevelsteen die óf op deze positie gehandhaafd blijft óf binnen dit muurvlak herplaatst wordt.
 - De stukken m.b.t. de constructieve opbouw en afsteuning naar de fundering van optopping complexdeel F.
 - De aan te passen onderdorpel details V07-V08-V09-V10 van nieuwbouwdelen.
 - De HR++ beglazing wordt uitgevoerd met een maximale dikte van 20mm, Wiener Sprosse en zwarte afstandhouders.
 - De details m.b.t. de monumentale kolomstructuur.
 - Overleg ter plaatse na ontmanteling van bouwdeel G2 om schade aan complexdeel C te beoordelen en vervolgstappen omtrent reconstructie / restauratie af te spreken.
 - De details m.b.t. handhaven glas-in-lood bovenlicht i.c.m. plaatsen nieuwe scheidingswand in complexdeel D.
 - Nadere studie naar aanpasbaarheid trappen in zuid-westelijke oksel van bouwdeel E i.r.t. de impact die dit op monumentale onderdelen kan hebben.
 - Aangepaste detaillering m.b.t. behoud van de bestaand aanwezige originele vensterbanken door aanpassen positie achterzetkozijnen.
 - Aanpak m.b.t. brandwerendheid monumentale binnendeuren.
 - De exacte posities van schachten gezamenlijk met adviseur CE en toezichthouder in het werk worden nagelopen en per schacht de aanpak bepaald wordt voorafgaande aan de uitvoering.
 - Een uitspraak en nadere toelichting omtrent het toepassen van aanzuig- en uitblaasrooster bij de gevels van complexdeel E.
 - Onderzoek naar behoud / herplaatsen monumentale onderdelen woning W3.06
 - Aanpassen / verhogen trekbalen bij kopsantennes complexdeel E & F.
- Archeologie
Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.

De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone B. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een omvang van minimaal 250 m² plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie.

Gezien de geringe omvang van de bodemverstoring (minder dan 250 m²) is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden in dit geval niet noodzakelijk.

Vergunningsvoorwaarden (meldingsplicht):

- Indien tijdens de werkzaamheden resten of sporen aangetroffen worden, waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het om archeologische resten of sporen gaat, dient hier conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 2015 terstond melding te



DATUM

1 november 2022

worden gemaakt bij de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht).

- De initiatiefnemer dient de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht) op de hoogte te stellen van de startdatum van de graafwerkzaamheden om inspectie ter plaatse mogelijk te maken.

Alle belangen tegen elkaar afwegende zijn wij van mening dat de vergunning onder voorwaarden verleend kan worden.



DATUM
1 november 2022

het slopen in beschermd stadsgezicht (artikel 2.1, lid 1 onder h Wabo)

De aanvraag heeft betrekking op het slopen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder h van de Wabo (in een beschermd stads- of dorpsgezicht). Een dergelijke aanvraag kan op basis van artikel 2.16 Wabo worden geweigerd indien niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

De aanvraag heeft betrekking op het deels slopen van een pand, zijnde een rijksmonument, in beschermd stadsgezicht. In de cour wordt een gedeelte van het Rijksmonument gesloopt en voorzien van nieuwbouw. In dit geval worden de belangen die via de aanduiding "beschermd stadsgezicht" worden beschermd niet geraakt. Dit staat los van de waarden van het rijksmonument als zodanig.

het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f Wabo)

Beschermd monument

De aanvraag heeft betrekking op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument als bedoeld in artikel 1.1, lid 1 van de Wabo of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument als hiervoor bedoeld op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Dit is geregeld in artikel 2.1, lid 1, sub f van de Wabo.

Toetsing

Op grond van het bepaalde in artikel 2.15 van de Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet, daarbij rekening houdend met het gebruik van het monument.

De aanvraag is voor advies voorgelegd aan de Welstands- /Monumentencommissie, Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Voor het advies van de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie verwijzen wij naar de hiervoor al weergegeven adviezen. Ook is geadviseerd door de gemeentelijke monumentenadviseur. Dat advies is ook reeds eerder in dit besluit opgenomen onder het kopje "Cultureel erfgoed".

- *Advies Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed*

In haar advies van 2 juni 2022 heeft de Rijksdienst als volgt geadviseerd:

Op 2 december 2021 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden. Eerder heb ik op 15 september 2021 een preadvies uitgebracht. De locatie is ook bezocht op 3 september 2021.

Het plan betreft de transformatie en herontwikkeling van een voormalig kloostercomplex tot 123 zelfstandige woningen.

Het voormalige kloostercomplex wordt getransformeerd en herontwikkeld tot 123 zelfstandige wooneenheden voor onder meer senioren, internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorghulpen/buddy's.



DATUM

1 november 2022

Allereerst wil ik mijn waardering uitspreken voor de initiatiefnemer die het aandurft om het enorme complex, dat al meer dan tien jaar leegstaat, te transformeren en een nieuwe bestemming te geven.

Eerder heb ik in mijn preadvies al aangegeven in grote lijnen positief te staan tegenover de plannen. De analyses en visies zijn de afgelopen maanden verder versterkt. De planvorming heeft zich in positieve zin ontwikkeld, wat er onder meer toe heeft geleid dat het aantal woningen is teruggebracht van 138 naar 123 en meer van de historische structuur behouden kan blijven.

De diverse ingrepen zijn uitgebreid besproken met de architect en de adviseur cultureel erfgoed van uw gemeente op 3-9-2021 en een positief pre-advies is uitgebracht op 15-9-2021. Ook zijn de plannen verschillende keren voorgelegd aan de Welstands-Monumentencommissie van de gemeente Maastricht. Ik heb steeds kennisgenomen van de adviezen van de commissie en de bouwplananalyse van Cultureel Erfgoed Maastricht en onderschrijf deze overwegend positieve adviezen. Voor een overzicht van de ingrepen verwijs ik naar de bouwplananalyse van Cultureel Erfgoed Maastricht d.d. 14-05-2022. Uit het oogpunt van cultuurhistorie bestaat er geen bezwaar tegen voorgesteld plan.

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij 'Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl.

Gelet op de adviezen van de Welstands-/Monumentencommissie, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke beoordeling van Cultureel Erfgoed zijn wij van oordeel dat de aangevraagde activiteit zich niet verzet tegen het belang van de monumentenzorg.

Gelet op het voorgaande kan de gevraagde omgevingsvergunning (onder voorwaarden) worden verleend.



DATUM
1 november 2022

Voorschriften

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
2. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven. Dit dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijden ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
5. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de volgende bescheiden aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - de omgevingsvergunning;
 - andere toestemmingen;
 - het bouwveiligheidsplan;
 - een (voorgenomen) besluit artikel 13a en 14, tweede lid, sub b van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.
6. Uitvoering van de werkzaamheden moet op veilige wijze, overeenkomstig de bepalingen van het bouwbesluit te geschieden; de terzake van toepassing zijnde publicaties van de arbeidsinspectie dienen in acht genomen te worden. Aanwijzingen welke door de toezichthouders / handhavers Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid), de regiopolitie of de brandweer worden gegeven in verband met ernstige hinder, overlast en/of de veiligheid, de verkeers- en brandveiligheid daaronder begrepen, moeten stipt en onverwijld worden opgevolgd.



DATUM
1 november 2022

7. Toezicht Wabo dient –voor zover het betreft bouwwerken waarvoor omgevingsvergunning is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van de omgevingsvergunning– tenminste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
- a. de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - c. de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.

Toezicht Wabo dient tenminste drie werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

De bovenstaande bedoelde kennisgevingen moeten, indien Toezicht Wabo dit verlangt, schriftelijk geschieden.

8. Archeologie: Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota “Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012” in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.

De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone B. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een omvang van minimaal 250 m² plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie.

Gezien de geringe omvang van de bodemverstoring (minder dan 250 m²) is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden in dit geval niet noodzakelijk.

Vergunningsvoorwaarden (meldingsplicht):

- Indien tijdens de werkzaamheden resten of sporen aangetroffen worden, waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het om archeologische resten of sporen gaat, dient hier conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 2015 terstond melding te worden gemaakt bij de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht).
 - De initiatiefnemer dient de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht) op de hoogte te stellen van de startdatum van de graafwerkzaamheden om inspectie ter plaatse mogelijk te maken.
9. Met de werkzaamheden mag niet worden gestart voordat met Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) overeenstemming is bereikt omtrent de op het werkterrein c.q. in de bouwput te treffen voorzieningen ter voorkoming van schade en/of hinder voor de omgeving.



DATUM
1 november 2022

10. Met de werkzaamheden mag niet worden gestart voordat de bestaande draagconstructies - met inbegrip van dergelijke onderdelen van belendingen- op hechtheid zijn onderzocht en zonodig zijn versterkt. Indien naar het oordeel van Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) terzake de te treffen voorzieningen berekeningen en/of tekeningen zijn vereist, dienen deze bescheiden in tweevoud aan genoemd team te worden verstrekt. Met de uitvoering mag niet worden begonnen vooraleer deze bescheiden door of namens ons college zijn goedgekeurd.
11. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende bescheiden bij Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:
- Definitieve tekeningen en berekeningen betreffende uitwerking van het constructief ontwerp;

Deze gegevens moeten tenminste drie weken voor uitvoering van de desbetreffende onderdelen te worden ingediend. Voorzover de uitvoering (mede) betrekking heeft op onderdelen als hierboven genoemd, mag met de uitvoering van die onderdelen niet worden gestart voordat de genoemde gegevens door of namens ons college zijn goedgekeurd. De hierboven genoemde gegevens maken vooralsnog geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Indien de gemeente geen bezwaar heeft tegen de uitvoering volgens de ingediende constructietekeningen en –berekeningen wordt dit in een brief medegedeeld aan de vergunningaanvrager. De beoordeelde tekeningen en berekeningen worden gewaarmerkt als bijlage bijgevoegd.

12. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende gegevens bij Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:
- tekeningen m.b.t. het aan te brengen (mechanische) ventilatiesysteem;
 - tekeningen m.b.t. aard en wijze van aanbrengen van gasafvoerkanalen en de luchttoevoer voor stooktoestellen;
 - een terrein-afwerkingsplan;
 - een terrein-inrichting en –ketenplan;
 - een bouw- en sloopveiligheidsplan.

Deze gegevens moeten tenminste drie weken voor uitvoering van de desbetreffende onderdelen te worden ingediend. Voorzover de uitvoering (mede) betrekking heeft op onderdelen als hierboven genoemd, mag met de uitvoering van die onderdelen niet worden gestart voordat de genoemde gegevens door of namens ons college zijn goedgekeurd. De hierboven genoemde gegevens maken vooralsnog geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

13. Voor het wijzigen van de aansluiting voor de gemengde afvoer van vuil- en hemelwater op het gemeentelijk riool is een wijziging van de aansluitvergunning nodig conform de verordening aansluitvoorwaarden riolering Gemeente Maastricht 2002. Het formulier kunt u terugvinden op de gemeentelijke website: <https://www.gemeentemaastricht.nl/afval-en-milieu/riool-aansluiting-en-verstopt-riool>. Deze aanvraag wordt separaat beoordeeld door team riolering.

Voor het aanbrengen van nieuwe aansluitingen voor de gescheiden afvoer van vuil-water op het gemeentelijk riool is een vergunning nodig conform de verordening aansluitvoorwaarden riolering Gemeente Maastricht 2002. Het formulier kunt u terugvinden op de gemeentelijke



DATUM

1 november 2022

website: <https://www.gemeentemaastricht.nl/afval-en-milieu/riool-aansluiting-en-verstopt-riool>. Deze aanvraag wordt separaat beoordeeld door team riolering.

Wij wijzen u erop dat de aanvragen voor wijzigen van de bestaande aansluiting en de nieuwe aansluitingen tijdig dienen te worden ingediend, doch uiterlijk 6 weken voor de gewenste aansluitdatum.

Op basis van de door u ingediende stukken kan niet worden beoordeeld of de nieuwe aansluitingen technisch haalbaar zijn. De diameters en aanleghoogtes van de leidingen ontbreken. Op tekening ontbreekt het hemelwaterstelsel/ bestaand rioolstelsel. Daarnaast ontbreekt de waterbalans (toegenomen hoeveelheid vuilwater t.o.v. afgenomen hoeveelheid hemelwater).

Technische voorwaarden hoofdriool:

Te vervallen aansluitingen dienen op de perceelsgrens waterdicht dichtgezet en ingemeten te worden.

Het hoofdriool in de Calvariestraat en Abtstraat betreffen metselwerk riolen op grote diepte. Nieuwe aansluitingen worden in basis enkel toegestaan op de controlekokers (putdeksels). De maximale aanlegdiepte van de aansluitingen op de perceelsgrens is 1 m-mv. Exacte locatie en hoogte van de uitleggers wordt in overleg bepaald, nadat de aanvraag rioolaansluitvergunning is ontvangen.

Het is niet verplicht hemelwater af te koppelen van het riool bij verbouwing van bestaande gebouwen. Wij adviseren in het kader van klimaatbewustzijn hemelwater wel mee te nemen bij de inrichting van het terrein. Het klimaat verandert en zeker in de binnenstad van Maastricht, waar het gebied dichtbebouwd is, wordt wateroverlast voorkomen een flinke opgave voor alle betrokken partijen.

14. De voorschriften in het advies van Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht worden opgevolgd en voorafgaand c.q. tijdens de uitvoering nauwlettend overleg c.q. afstemming op detailniveau plaatsvindt met de adviseur van Cultureel Erfgoed.
15. Uiterlijk voor start uitvoering van de betreffende werkzaamheden dienen aangepast tekenwerk en bemonstering voor de galerij ter goedkeuring aan de Welstand-/Monumentencommissie worden overlegd.
16. Voorafgaande aan de uitvoering dienen alle onderstaande uitvoerings gerelateerde zaken ter beoordeling aangeleverd en voorgelegd te worden aan de adviseur Cultureel Erfgoed (CE) en de toezichthouder van de gemeente Maastricht:
 - De visie op en daadwerkelijke inrichting en gebruik van complexdeel C.
 - De details van de blokkozijnen (inclusief muuraansluitingen) in de oostgevel.
 - De details m.b.t. het (her)openen van bouwsporen in noord- en zuidgevel van complexdeel C, alsook nauwlettend overleg c.q. afstemming met CE voorafgaand en tijdens de uitvoering hiervan.
 - Gevelsteen die óf op deze positie gehandhaafd blijft óf binnen dit muurvlak herplaatst wordt.
 - De stukken m.b.t. de constructieve opbouw en afsteuning naar de fundering van optopping complexdeel F.
 - De aan te passen onderdorpel details V07-V08-V09-V10 van nieuwbouwdelen.
 - De HR++ beglazing wordt uitgevoerd met een maximale dikte van 20mm, Wiener Sprosse en zwarte afstandhouders.
 - De details m.b.t. de monumentale kolomstructuur.



DATUM

1 november 2022

- Overleg ter plaatse na ontmanteling van bouwdeel G2 om schade aan complexdeel C te beoordelen en vervolgstappen omtrent reconstructie / restauratie af te spreken.
- De details m.b.t. handhaven glas-in-lood bovenlicht i.c.m. plaatsen nieuwe scheidingswand in complexdeel D.
- Nadere studie naar aanpasbaarheid trappen in zuid-westelijke oksel van bouwdeel E i.r.t. de impact die dit op monumentale onderdelen kan hebben.
- Aangepaste detaillering m.b.t. behoud van de bestaand aanwezige originele vensterbanken door aanpassen positie achterzetkozijnen.
- Aanpak m.b.t. brandwerendheid monumentale binnendeuren.
- De exacte posities van schachten gezamenlijk met adviseur CE en toezichthouder in het werk worden nagelopen en per schacht de aanpak bepaald wordt voorafgaande aan de uitvoering.
- Een uitspraak en nadere toelichting omtrent het toepassen van aanzuig- en uitblaasrooster bij de gevels van complexdeel E.
- Onderzoek naar behoud / herplaatsen monumentale onderdelen woning W3.06
- Aanpassen / verhogen trekbalken bij kaspanten complexdeel E & F.

17. De doelgroepen dienen overeenkomstig de aanvraag te zijn 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. Er is géén sprake van woningen ten behoeve voor studenten.

18. Bij ingebruikname van de vergunde woningen dienen:

- 2 elektrische deelauto's voor de bewoners van het Calvarieklooster beschikbaar te zijn. Dit aantal wordt op basis van ervaringscijfers over het gebruik van deze auto's uitgebreid tot het genoemde aantal van 4 deelauto's;
- De eerste drie jaar na ingebruikname van de woningen dient jaarlijks door eigenaar/verhuurder van het Calvarieklooster een rapportage van de ervaringscijfers van het gebruik van de deelauto's te worden overlegd, waaruit duidelijk blijkt hoeveel bewoners van het Calvarieklooster hoeveel ritten met de deelauto's gemaakt hebben tegen welke huurprijs en hoeveel bewoners in bezit zijn van een eigen auto en deze stallen op de 24 parkeerplaatsen op eigen terrein, c.q. 11 parkeerplaatsen in de Lenculenhof;
- De deelauto's worden specifiek voor de bewoners van de onderhavige 123 woningen in het Calvarieklooster beschikbaar gesteld in de parkeerkelder van Lenculenhof.
- Door vergunninghouder c.a. verhuurder van het Calvarieklooster wordt aan (potentiële) bewoners van de te realiseren appartementen in een zo vroeg mogelijk stadium gecommuniceerd over en in ieder geval in de huurovereenkomsten verwezen naar de mogelijkheid om deelauto's te benutten;
- Vergunninghouder c.q. verhuurder zal de eerste bewoners van het Calvarieklooster (gebruikers van de deelauto's) stimuleren om gebruik te maken van de beschikbare deelauto's door middel van een korting op de huurprijs van de deelauto.

19. In de kelder zijn bergingen en een gemeenschappelijke berging aanwezig waar zo nodig huishoudelijk afval kan worden opgeslagen tot het moment wanneer het kan worden aangeboden aan de ophaaldienst. In het gebouw zullen beheerders aanwezig zijn, die toezien op het correct opslaan van afval.



DATUM
1 november 2022

het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
2. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven. Dit dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijde ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
5. De doelgroepen/de bewoning dient als volgt te zijn ingedeeld: 47 woningen voor senioren en de overige 76 woningen zijn voor de doelgroepen internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorghulp/buddy's. In totaal is er sprake van 123 woningen, 60% sociale huur en de rest middenhuur. Er is géén sprake van woningen ten behoeve voor studenten.
6. De voorschriften in het advies van Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht worden opgevolgd en voorafgaand c.q. tijdens de uitvoering nauwlettend overleg c.q. afstemming op detailniveau plaatsvindt met de adviseur van Cultureel Erfgoed.
7. Voorafgaande aan de uitvoering dienen alle onderstaande uitvoerings gerelateerde zaken ter beoordeling aangeleverd en voorgelegd te worden aan de adviseur Cultureel Erfgoed (CE) en de toezichthouder van de gemeente Maastricht:
 - De visie op en daadwerkelijke inrichting en gebruik van complexdeel C.
 - De details van de blokkozijnen (inclusief muuraansluitingen) in de oostgevel.
 - De details m.b.t. het (her)openen van bouwsporen in noord- en zuidgevel van complexdeel C, alsook nauwlettend overleg c.q. afstemming met CE voorafgaand en tijdens de uitvoering hiervan.
 - Gevelsteen die óf op deze positie gehandhaafd blijft óf binnen dit muurvlak herplaatst wordt.
 - De stukken m.b.t. de constructieve opbouw en afsteuning naar de fundering van optopping complexdeel F.
 - De aan te passen onderdorpel details V07-V08-V09-V10 van nieuwbouwdelen.
 - De HR++ beglazing wordt uitgevoerd met een maximale dikte van 20mm, Wiener Sprosse en zwarte afstandhouders.
 - De details m.b.t. de monumentale kolomstructuur.
 - Overleg ter plaatse na ontmanteling van bouwdeel G2 om schade aan complexdeel C te beoordelen en vervolgstappen omtrent reconstructie / restauratie af te spreken.
 - De details m.b.t. handhaven glas-in-lood bovenlicht i.c.m. plaatsen nieuwe scheidingswand in complexdeel D.



DATUM

1 november 2022

- Nadere studie naar aanpasbaarheid trappen in zuid-westelijke oksel van bouwdeel E i.r.t. de impact die dit op monumentale onderdelen kan hebben.
 - Aangepaste detaillering m.b.t. behoud van de bestaand aanwezige originele vensterbanken door aanpassen positie achterzetkozijnen.
 - Aanpak m.b.t. brandwerendheid monumentale binnendeuren.
 - De exacte posities van schachten gezamenlijk met adviseur CE en toezichthouder in het werk worden nagelopen en per schacht de aanpak bepaald wordt voorafgaande aan de uitvoering.
 - Een uitspraak en nadere toelichting omtrent het toepassen van aanzuig- en uitblaasrooster bij de gevels van complexdeel E.
 - Onderzoek naar behoud / herplaatsen monumentale onderdelen woning W3.06
 - Aanpassen / verhogen trekbalen bij kasspanen complexdeel E & F.
8. De doelgroepen zijn als volgt ingedeeld: 47 woningen voor senioren en de overige 76 woningen zijn voor de doelgroepen internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorghulp/buddy's. In totaal is er nu sprake van 123 woningen, 60% sociale huur en de rest middenhuur. Er is géén sprake van woningen ten behoeve voor studenten.
9. Bij ingebruikname van de vergunde woningen dienen:
- 2 elektrische deelauto's voor de bewoners van het Calvarieklooster beschikbaar te zijn. Dit aantal wordt op basis van ervaringscijfers over het gebruik van deze auto's uitgebreid tot het genoemde aantal van 4 deelauto's;
 - De eerste drie jaar na ingebruikname van de woningen dient jaarlijks door eigenaar/verhuurder van het Calvarieklooster een rapportage van de ervaringscijfers van het gebruik van de deelauto's te worden overlegd, waaruit duidelijk blijkt hoeveel bewoners van het Calvarieklooster hoeveel ritten met de deelauto's gemaakt hebben tegen welke huurprijs en hoeveel bewoners in bezit zijn van een eigen auto en deze stallen op de 24 parkeerplaatsen op eigen terrein, c.q. 11 parkeerplaatsen in de Lenculenhof;
 - De deelauto's worden specifiek voor de bewoners van de onderhavige 123 woningen in het Calvarieklooster beschikbaar gesteld in de parkeerkelder van Lenculenhof.
 - Door vergunninghouder c.a. verhuurder van het Calvarieklooster wordt aan (potentiële) bewoners van de te realiseren appartementen in een zo vroeg mogelijk stadium gecommuniceerd over en in ieder geval in de huurovereenkomsten verwezen naar de mogelijkheid om deelauto's te benutten;
 - Vergunninghouder c.q. verhuurder zal de eerste bewoners van het Calvarieklooster (gebruikers van de deelauto's) stimuleren om gebruik te maken van de beschikbare deelauto's door middel van een korting op de huurprijs van de deelauto.
10. In de kelder zijn bergingen en een gemeenschappelijke berging aanwezig waar zo nodig huishoudelijk afval kan worden opgeslagen tot het moment wanneer het kan worden aangeboden aan de ophaaldienst. In het gebouw zullen beheerders aanwezig zijn, die toezien op het correct opslaan van afval.



DATUM

1 november 2022

het slopen van een bouwwerk in beschermd stadsgezicht (artikel 2.1, lid 1 onder h Wabo)

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
2. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven. Dit dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijde ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
5. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de volgende bescheiden aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - de omgevingsvergunning;
 - andere toestemmingen;
 - het bouwveiligheidsplan;
 - een (voorgenomen) besluit artikel 13a en 14, tweede lid, sub b van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.
6. Uitvoering van de werkzaamheden moet op veilige wijze, overeenkomstig de bepalingen van het bouwbesluit te geschieden; de terzake van toepassing zijnde publicaties van de arbeidsinspectie dienen in acht genomen te worden. Aanwijzingen welke door de toezichthouders / handhavers Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid), de regiopolitie of de brandweer worden gegeven in verband met ernstige hinder, overlast en/of de veiligheid, de verkeers- en brandveiligheid daaronder begrepen, moeten stipt en onverwijld worden opgevolgd.
7. Archeologie: Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.

De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone B. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een omvang van minimaal 250 m² plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie.

PAGINA

26 van 32



DATUM

1 november 2022

Gezien de geringe omvang van de bodemverstoring (minder dan 250 m²) is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden in dit geval niet noodzakelijk.

Vergunningsvoorwaarden (meldingsplicht):

- Indien tijdens de werkzaamheden resten of sporen aangetroffen worden, waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het om archeologische resten of sporen gaat, dient hier conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 2015 terstond melding te worden gemaakt bij de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht).
- De initiatiefnemer dient de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht) op de hoogte te stellen van de startdatum van de graafwerkzaamheden om inspectie ter plaatse mogelijk te maken.



DATUM

1 november 2022

Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f Wabo)

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
2. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven. Dit dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Tijdens de restauratie van het monument dient te worden uitgegaan van zoveel mogelijk behoud van historische materialen in plaats van sloop en reconstructie.
4. Bij noodzakelijke vervanging van materiaal zoals het hout- en metselwerk wordt uitgegaan van gelijksoortig materiaalgebruik conform bestaande toestand. Hierover dient vooraf overleg plaats te vinden met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
5. Indien tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden onderdelen of fragmenten worden gevonden die voordien niet bekend waren en waarvan in enigermate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet contact worden opgenomen met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht. Deze waardevolle onderdelen moeten voor rekening vergunninghouder gedocumenteerd te worden. Indien nodig dienen nadere procesafspraken gemaakt te worden over eventuele inpassing in het plan.
6. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden geconstateerd wordt dat bepaalde materialen niet meer verkrijgbaar zijn dient contact te worden opgenomen met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
7. Een monument moet tijdens de uitvoering van de werkzaamheden te allen tijde afdoende tegen weersinvloeden beschermd zijn.
8. Onderdelen die hergebruikt zullen worden, maar voor de uitvoering van de werkzaamheden tijdelijk worden gedemonteerd, moeten droog, geventileerd en beschermd tegen mogelijke beschadigingen worden opgeslagen.
9. Stut- en stempelconstructies moeten zodanig worden aangebracht dat zij geen schade kunnen veroorzaken aan historisch waardevolle elementen.
10. Steigers moeten zodanig geplaatst en bevestigd worden, dat de schade aan de gevel tot een minimum beperkt blijft.
Verankerings-elementen moeten bij demontage worden verwijderd en de ontstane gaten moeten gevuld worden met daartoe geëigende, bij het monument passende materialen. Steigers mogen niet aan geveltoppen worden "gehangen".



DATUM

1 november 2022

11. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden inzichten wijzigen en de wens ontstaat afwijkend van de verleende vergunning de werkzaamheden op een andere wijze uit te voeren dient hierover vooraf overleg gevoerd te worden met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
12. Indien reguliere onderhoudswerkzaamheden afwijken van de bestaande situatie dient hierover vooraf overleg gevoerd te worden met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
Voor schilderwerk betekent dit bijvoorbeeld, dat bij afwijkende kleurstelling vooraf bemonstering moet worden opgezet. Pas na beoordeling van de bemonstering mag met de uitvoering worden gestart.
13. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijde ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
14. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
15. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de volgende bescheiden aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - de omgevingsvergunning;
 - andere toestemmingen;
 - het bouwveiligheidsplan;
 - een (voorgenomen) besluit artikel 13a en 14, tweede lid, sub b van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.
16. Uitvoering van de werkzaamheden moet op veilige wijze, overeenkomstig de bepalingen van het bouwbesluit te geschieden; de terzake van toepassing zijnde publicaties van de arbeidsinspectie dienen in acht genomen te worden. Aanwijzingen welke door de toezichthouders / handhavers van Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid), de regiopolitie of de brandweer worden gegeven in verband met ernstige hinder, overlast en/of de veiligheid, de verkeers- en brandveiligheid daaronder begrepen, moeten strikt en onverwijld worden opgevolgd.
17. De voorschriften in het advies van Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht worden opgevolgd en voorafgaand c.q. tijdens de uitvoering nauwlettend overleg c.q. afstemming op detailniveau plaatsvindt met de adviseur van Cultureel Erfgoed.
18. Voorafgaande aan de uitvoering dienen alle onderstaande uitvoerings gerelateerde zaken ter beoordeling aangeleverd en voorgelegd te worden aan de adviseur Cultureel Erfgoed (CE) en de toezichthouder van de gemeente Maastricht:
 - De visie op en daadwerkelijke inrichting en gebruik van complexdeel C.
 - De details van de blokkozijnen (inclusief muuraansluitingen) in de oostgevel.
 - De details m.b.t. het (her)openen van bouwsporen in noord- en zuidgevel van complexdeel C, alsook nauwlettend overleg c.q. afstemming met CE voorafgaand en tijdens de uitvoering hiervan.
 - Gevelsteen die óf op deze positie gehandhaafd blijft óf binnen dit muurvlak herplaatst wordt.
 - De stukken m.b.t. de constructieve opbouw en afsteuning naar de fundering van optopping complexdeel F.
 - De aan te passen onderdorpel details V07-V08-V09-V10 van nieuwbouwdelen.



DATUM

1 november 2022

- De HR++ beglazing wordt uitgevoerd met een maximale dikte van 20mm, Wiener Sprosse en zwarte afstandhouders.
- De details m.b.t. de monumentale kolomstructuur.
- Overleg ter plaatse na ontmanteling van bouwdeel G2 om schade aan complexdeel C te beoordelen en vervolgstappen omtrent reconstructie / restauratie af te spreken.
- De details m.b.t. handhaven glas-in-lood bovenlicht i.c.m. plaatsen nieuwe scheidingswand in complexdeel D.
- Nadere studie naar aanpasbaarheid trappen in zuid-westelijke oksel van bouwdeel E i.r.t. de impact die dit op monumentale onderdelen kan hebben.
- Aangepaste detaillering m.b.t. behoud van de bestaand aanwezige originele vensterbanken door aanpassen positie achterzetkozijnen.
- Aanpak m.b.t. brandwerendheid monumentale binnendeuren.
- De exacte posities van schachten gezamenlijk met adviseur CE en toezichthouder in het werk worden nagelopen en per schacht de aanpak bepaald wordt voorafgaande aan de uitvoering.
- Een uitspraak en nadere toelichting omtrent het toepassen van aanzuig- en uitblaasrooster bij de gevels van complexdeel E.
- Onderzoek naar behoud / herplaatsen monumentale onderdelen woning W3.06
- Aanpassen / verhogen trekbalen bij kopsantenn complexdeel E & F.

19. De doelgroepen zijn als volgt ingedeeld: 47 woningen voor senioren en de overige 76 woningen zijn voor de doelgroepen internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorgvulpen/buddy's. In totaal is er nu sprake van 123 woningen, 60% sociale huur en de rest middenhuur. Er is géén sprake van woningen ten behoeve voor studenten.

11. Bij ingebruikname van de vergunde woningen dienen:

- 2 elektrische deelauto's voor de bewoners van het Calvarieklooster beschikbaar te zijn. Dit aantal wordt op basis van ervaringscijfers over het gebruik van deze auto's uitgebreid tot het genoemde aantal van 4 deelauto's;
- De eerste drie jaar na ingebruikname van de woningen dient jaarlijks door eigenaar/verhuurder van het Calvarieklooster een rapportage van de ervaringscijfers van het gebruik van de deelauto's te worden overlegd, waaruit duidelijk blijkt hoeveel bewoners van het Calvarieklooster hoeveel ritten met de deelauto's gemaakt hebben tegen welke huurprijs en hoeveel bewoners in bezit zijn van een eigen auto en deze stallen op de 24 parkeerplaatsen op eigen terrein, c.q. 11 parkeerplaatsen in de Lenculenhof;
- De deelauto's worden specifiek voor de bewoners van de onderhavige 123 woningen in het Calvarieklooster beschikbaar gesteld in de parkeerkelder van Lenculenhof.
- Door vergunninghouder c.a. verhuurder van het Calvarieklooster wordt aan (potentiële) bewoners van de te realiseren appartementen in een zo vroeg mogelijk stadium gecommuniceerd over en in ieder geval in de huurovereenkomsten verwezen naar de mogelijkheid om deelauto's te benutten;
- Vergunninghouder c.q. verhuurder zal de eerste bewoners van het Calvarieklooster (gebruikers van de deelauto's) stimuleren om gebruik te maken van de beschikbare deelauto's door middel van een korting op de huurprijs van de deelauto.

12. In de kelder zijn bergingen en een gemeenschappelijke berging aanwezig waar zo nodig huishoudelijk afval kan worden opgeslagen tot het moment wanneer het kan worden aangeboden aan de ophaaldienst. In het gebouw zullen beheerders aanwezig zijn, die toezien op het correct opslaan van afval.



DATUM
1 november 2022

Aanbevelingen

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)

1. U wordt er op geattendeerd dat deze vergunning de rechten en verplichtingen ten gevolge van enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunningen en/of toestemmingen, onaangetast laat.
2. Bij de aankoop van hout(producten) moet u letten op het FSC-keurmerk. Dat wil zeggen dat het afkomstig is uit een goed beheerd bos dat voldoet aan alle eisen die het Wereld Natuur Fonds daaraan stelt. Het FSC-keurmerk geeft geen oordeel over bijvoorbeeld de kwaliteit van het (eind)product.
3. Bij eventueel gebruik van de openbare weg (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.) kan het zijn dat u een melding moet doen of een vergunning nodig heeft. Deze toestemming / vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte kunt u aanvragen via de website van de gemeente Maastricht: <http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>
4. In verband met de eventuele aanwezigheid van leidingen en kabels onder, op of aan het te slopen object, alsmede ter verwijdering van gas-, water- en elektriciteitsmeters, leidingen, schakelkasten, telefoonleidingen enz. dient, mede ter voorkoming van schade, voor de aanvang van de werkzaamheden tijdig contact opgenomen te worden met de betrokken nuts- en telecombedrijven.
5. Indien de hoeveelheid sloopafval meer dan 10m³ zal bedragen of wanneer asbest wordt verwijderd, dient ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding bij Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) worden ingediend.
6. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken, indien gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.
7. Voor de rioolaansluiting dient ten behoeve van de daarvoor vereiste vergunning bij Beheer en Onderhoud, Ankerkade 275, 6222 NL Maastricht, een aanvraag te worden ingediend.

het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

1. U wordt er op geattendeerd dat deze vergunning de rechten en verplichtingen ten gevolge van enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunningen en/of toestemmingen, onaangetast laat.
2. Er mag zonder toestemming / vergunning van de gemeente geen gebruik worden gemaakt van de openbare weg (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.). Deze toestemming / vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte kunt u aanvragen via de website van de gemeente Maastricht (<http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>)
3. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.



DATUM
1 november 2022

het slopen van een bouwwerk in beschermd Stadsgezicht (artikel 2.1, lid 1 onder h Wabo)

1. U wordt er op geattendeerd dat deze vergunning de rechten en verplichtingen ten gevolge van enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunningen en/of toestemmingen, onaangetast laat.
2. Er mag zonder toestemming / vergunning van de gemeente geen gebruik worden gemaakt van de openbare weg (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.). Deze toestemming / vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte kunt u aanvragen via de website van de gemeente Maastricht (<http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>)
3. In verband met de eventuele aanwezigheid van leidingen en kabels onder, op of aan het te slopen object, alsmede ter verwijdering van gas-, water- en elektriciteitsmeters, leidingen, schakelkasten, telefoonleidingen enz. dient, mede ter voorkoming van schade, voor de aanvang van de werkzaamheden tijdig contact opgenomen te worden met de betrokken nuts- en telecombedrijven
4. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.

Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f Wabo)

1. U wordt er op geattendeerd dat deze vergunning de rechten en verplichtingen ten gevolge van enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunningen en/of toestemmingen, onaangetast laat.
2. Er mag zonder toestemming / vergunning van de gemeente geen gebruik worden gemaakt van de openbare weg (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.). Deze toestemming / vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte kunt u aanvragen via de website van de gemeente Maastricht (<http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>)
3. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.

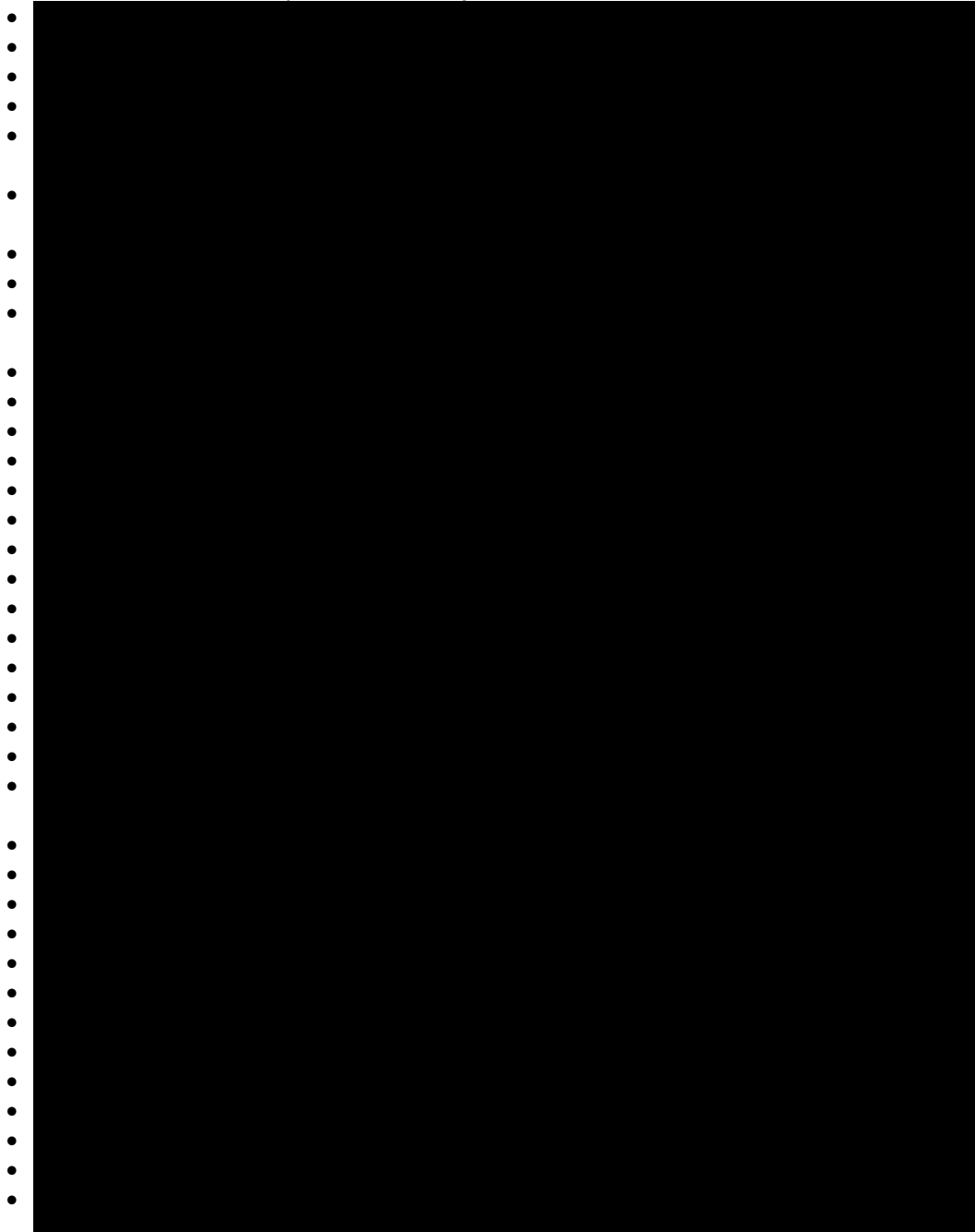
Bijlage A

Behorende bij ontwerp-vergunning voor het her ontwikkelen van het klooster Calvarieberg gelegen perceel Abtstraat 2 te Maastricht.
21-2214WB

Het ontwerp-besluit heeft met ingang van 15 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp besluit kon een ieder binnen de inzage-termijn zienswijzen kenbaar maken.

Tegen het ontwerp-besluit zijn zienswijzen ingediend door:

1. Simons & Partners advocaten per brief van 25 juli 2022 namens:



2. [redacted] per brief van 22 juli 2022.
3. [redacted]
verhuist naar [redacted] per brief van 11 juli 2022.
4. [redacted] verhuist naar
[redacted] per brief van 11 juli 2022.

5. [REDACTED] per brief van 27 juni 2022.
6. [REDACTED] namens Buurtnetwerk Kommelkwartier, [REDACTED] per brief van 14 juli 2022.
7. [REDACTED] per brief van 26 juli 2022.
8. [REDACTED]

Door Simons & Partners worden de volgende argumenten aangehaald:

1. Bestemmingsplan Klevarie is een recent bestemmingsplan van 2011 en in 2020 via een partiële herziening aangepast. Toch lijkt het nu geen enkele rol te spelen hoe kan dat? Het bestemmingsplan geeft een exacte beschrijving van het aantal woningen waar in de praktijk nu heel anders mee omgegaan wordt. Het bestemmingsplan wordt hiermee een dode letter.
2. In het principeverzoek zijn de 139 kleine woningen door stedenbouw in relatie tot ruimtelijke impact en gebrek aan gewenst evenwicht in het plangebied afgewezen. In het voorliggend ontwerpbesluit is van die heldere argumentatie van stedenbouw niets meer terug te lezen. Anders dan het feit dat de woningen zijn teruggebracht van 139 naar 123. Er is en blijft sprake van een te vol programma met te veel kleine woningen en daardoor een te grote aanslag op de bedoeling van het bestemmingsplan Klevarie en de teruggang van het woon en leefklimaat ter plekke.
3. De toepassing van de kruimelgevallenregeling zonder raadsbetrokkenheid en participatie met een hele forse afwijking van het bestemmingsplan wijkt sterk af van de gekozen procedure in oktober 2020 bij een toevoeging van 11 appartementen.
4. Er ligt geen integraal plan voor, met betrekking tot de nieuwbouw waarin 30 appartementen worden gerealiseerd. Het volledige project dient integraal getoetst te worden aan het geldende bestemmingsplan. Het een kan niet los worden gezien van het ander, de gemeente zou dan ook onzorgvuldig handelen door dit project in delen te beoordelen. In dat geval ontgaat u en ons de kans om de impact van het project als geheel op de leefomgeving te beoordelen.
5. Het toepassen van de kruimelgevallenregeling is vanwege de aard en omvang van het voorgenomen bouwproject in strijd met het Bor en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Ook is het bouwproject in strijd met goede ruimtelijke ordening. Volgens art. 2.12 eerste lid aanhef "kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening".
6. Artikel 5, lid 6 van het Bor, bepaalt dat de kruimelgevallenregeling niet van toepassing kan zijn wanneer er sprake is van een activiteit als genoemd in bijlage C en D bij het besluit Milieueffectenrapportage (MER). Het gaat hierbij dan om het genoemde stedelijk ontwikkelingsproject. In dit geval is er sprake van een wijziging in de stedelijke ontwikkeling van een forse omvang. Naar haar aard en omvang is dit dus geen kruimelgevallen project maar een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarmee is het dus niet toegestaan om zonder wijziging van het bestemmingsplan een vergunning te verlenen.
7. Wij hebben het hier over een thans goed uitgebalanceerde buurt, midden in het historisch centrum van Maastricht, waar een mooie balans is gevonden tussen wonen, werken en recreëren. De woningen in het plangebied en vlak erbuiten kunnen worden omschreven als stadsappartementen in het hoger segment. Als op deze historische locatie een complex wordt gerealiseerd met zoveel kleine units zal dit gebied een volledig ander karakter krijgen.
8. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wat een goede ruimtelijke ordening is, wordt in de eerste plaats bepaald door de Gemeenteraad. Deze heeft tot in detail uitgewerkt wat in de omgeving "Klevarie" een goede ruimtelijke ordening is. Daar in zo'n sterke mate van

af wijken maakt dat we niet kunnen aannemen dat het plan nog als een goede ruimtelijke ordening kan worden aangemerkt.

De projectontwikkelaar vindt dat de beoogde “magic mix” perfect past binnen het landelijke, provinciale en gemeentelijk beleid en regelgeving. In de omgevingsverordening Limburg 2014 staat dat er geen woningen mogen worden bijgebouwd. Ook de structuurvisie 2016 is uiterst kritisch over het toevoegen van woningen. Hoe hiermee te verenigen is dat er 153 woningen worden bijgebouwd zonder concrete vraag hiernaar is een raadsel. In de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt aangegeven dat vanwege een overaanbod van woningen, voor iedere woning die gerealiseerd wordt er één of meerdere moeten verdwijnen. Welke woningen gaan er nu verdwijnen als gevolg van het nu beoogde project?

De stadsvisie 2030 gaat uit van duurzaamheid, goede bereikbaarheid en veiligheid bij nieuw te realiseren woonprojecten. Daarbinnen past niet het op elkaar proppen van 123 appartementen in een oud gebouw in een omgeving die nu al te maken heeft met moeilijke bereikbaarheid en parkeerproblemen. De omgevingsvisie 2020 staat selectief uitbreiden van het woningaanbod binnen betreffende gebieden toe. Wat er ook in staat benoemd is: *“doordat de gebouwen dicht op elkaar staan en soms voortuinen ontbreken, is de ruimtedruk in het stedelijk gebied relatief hoog. Dat leidt op veel plekken tot knelpunten op het gebied van mobiliteit en parkeren, een relatief hoge mate van verstening (hittestress) en plaatselijke wrijving tussen verschillende belangen en doelgroepen”*. Geen enkele van deze zorgpunten zijn in het beoogde bouwproject opgelost. Deze problemen gaan zich in dit gebied versterkt voordoen.

De hier voorgenomen activiteit is wel degelijk in strijd met een goede ruimtelijke ordening nu dit zowel het aanzien als de leefbaarheid van de buurt in negatieve mate wordt beïnvloed. In het ontwerpbesluit wordt gesteld dat het plan kan leiden tot een verbetering van de omgevingskwaliteit en omwonende niet onevenredig in hun belangen worden geschaad, maar de motivering hiervan is onjuist en onvolledig.

Het project resulteert in een zware overconcentratie van 123 (153 inclusief nieuwbouw). Kleine units waar bewoners komen te wonen die geen binding zullen ervaren met de buurt. Wat leidt tot scheefgroei, overlast en aantasting van de sociale cohesie in de buurt.

Daarnaast is geen rekening gehouden met de drie instellingen in de buurt, waar de bewoners extra behoefte hebben aan rust: Verpleeghuis Klevarie, Woonzorgcentrum Lenculenhof en de Hospice.

9. De woningen variëren tussen de 18 en 30 m². Daarbij valt op dat deze veelal bestaat uit één leefruimte en een natte cel. In die leefruimte moet dan een keuken komen en een slaapgedeelte. De projectontwikkelaar geeft aan dat de huurprijzen relatief laag zullen zijn en veelal worden gebouwd voor de sociale sector. Onder deze omstandigheden kan niet uitgesloten worden dat hier studenten zich in het complex zullen vestigen. De indelingen en de prijzen zullen daartoe uitnodigen. De ontwikkelaar geeft aan niet te voorzien in studentenhuisvesting, maar dat kan niet aan iemand afgezien worden. In een memo van 25 maart 2022 staat dat er wel degelijk studenten komen te wonen, namelijk zorgstudenten van Envida. Buddy's / zorghulpen die zijn voorzien voor de senioren. Waarom staat in het ontwerpbesluit dat er geen studenten komen te wonen? Waarom staat er dat er geen zorgwoningen in het complex komen? Hoe gaat de gemeente ervoor zorgen dat er maar één type student komt te wonen. Namelijk zorgstudenten van Envida. Wat gebeurt er als deze studenten stoppen met hun studie en naar een andere studie overgaan?

Gezien de oppervlakte en indelingen van de appartementen zal dit veelal alleenstaande jonge mensen betreffen. Deze mensen zullen niet lang in deze appartementen verblijven en geen binding met de buurt hebben. Ook kan van deze mensen worden verwacht dat ze een totaal andere levensstijl hebben dan de omwonenden, veelal gezinnen en/of oudere mensen. Daarnaast zijn de appartementen dusdanig klein dat huishoudelijk afval nergens kan worden opgeslagen. Dit zal leiden tot een onhygiënische woonsituatie en risico's met zich

meebrengen voor de volksgezondheid. Dit geldt met name voor de kwetsbare ouderen die een groot deel van de appartementen moeten gaan bewonen.

Het is de vraag of de beoogde “magic mix” van jongvolwassenen, expats en senioren daadwerkelijk gaat ontstaan in dit complex. Er wordt niet met minimale of maximale aantallen gewerkt. Er worden bepaalde aannames gedaan die nergens op gestoeld zijn. Mogelijk is dat er straks 123 starters komen te wonen. Dan is er geen magic mix te bekennen. Het is dus in feite onvoorspelbaar met wat voor een mix deze buurt straks uiteindelijk mee te maken gaat krijgen. Daarbij komt de vraag hoeveel senioren er daadwerkelijk gaan wonen in kleine appartementjes in het centrum van de stad met parkeerplaatsen niet bepaald voor de deur en te midden van jongeren en expats? Hoe kunnen ouderen afhankelijk van een rolstoel of rollator in dergelijke krappe ruimtes wonen?

10. De handelwijze van het college is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel. Zij hebben recent een woning/appartement gekocht in het duurdere segment in de buurt van het kloostercomplex in de gerechtvaardigde verwachting dat er maximaal 41 nieuwe grote appartementen zouden kunnen komen. Zij worden nu geconfronteerd met 123 kleine units en daarmee de toename aan verkeersdruk, parkeerdruk, lawaai en afname van sociale cohesie die zij niet hebben voorzien bij de forse investeringen die er zijn gedaan in hun woningen. De schade loopt tot in de tientallen miljoenen euro's zelfs als er wordt uitgegaan van een relatief conservatief geschatte waardedaling van hun woningen met 10%.
11. Er is gehandeld in strijd met het Fair play beginsel. Bij de beoogde herontwikkeling van het klooster is een tender uitgezet voor de bouw van 41 luxeappartementen. Vervolgens is Mullenders met een voorstel gekomen voor uiteindelijk 153 nieuwe appartementen. Het college heeft dit niet teruggekoppeld naar de Gemeenteraad of naar omwonenden en heeft geen nieuwe tender uitgezet. Er zou een voorovereenkomst door de gemeente zijn gesloten met Mullenders waarbij ook de afspraken zijn gemaakt over wie de schade draagt bij uitvoer van het project. In feite worden de bewoners voor een voldongen feit geplaatst. Daar waar in grove mate wordt afgeweken van het bestemmingsplan, de oorspronkelijke tender, en in december 2021 nog een duidelijk negatief advies lag vanwege de forse overschrijdingen van het aantal woningen en de onaanvaardbare druk op de openbare ruimte in verband met de intensivering van de bewoning.
12. Er is op geen enkel aanvaardbare mate sprake geweest van participatie van de buurt bij het realiseren van het project.
Er is een informatieavond geweest, maar daar is vooraf niet bekend gemaakt dat het project zo sterk zou afwijken van het bestemmingsplan. Volgens degenen die aanwezig waren betrof het een eenzijdige presentatie waarbij geen ruimte was voor het uiten van kritiek of het stellen van kritische vragen. Uiteindelijk zijn de bewoners geconfronteerd met het huidige positieve ontwerpbesluit voor een plan waar zij niet tot nauwelijks in zijn gekend.
13. De parkeerdruk in de omgeving is nu al zeer hoog. Door het toevoegen van 123/153 woningen gaat dit niet beter maken, zeker nu er bij de herontwikkeling weinig nieuwe parkeerplaatsen zijn voorzien.
Uitgangspunten die voor de parkeerberekening gehanteerd zijn, zijn onjuist. Men gaat uit van een fictieve indeling tussen appartementen voor senioren en anderen.
Die verdeling is een schatting en ligt niet vast. In de parkeerberekening wordt uitgegaan van serviceflats terwijl er geen zorgwoningen komen. De parkeerbehoefte is dan ook voor de seniorenwoningen te laag ingeschat.

Verder wordt uitgegaan van beschikbaarheid van parkeerplaatsen in de buurt. Volgens artikel 4 van het facetbestemmingsplan Parkeren dient te worden voorkomen dat parkeerplaatsen dubbel worden geteld. Dat is hier niet bekeken.

Kwirkey reduceert de parkeerbehoefte door per moment van de dag te berekenen hoeveel auto's aanwezig zullen zijn. Het is onduidelijk op welke cijfers dit is gebaseerd. De parkeereis is gelijk aan de normen en kan dus niet verlaagd worden.

Daarnaast gaat Kwirkey uit van 4 deelauto's wat naar hun inschatting de effectieve behoefte aan parkeerplaatsen vermindert met 16. Echter in het ontwerpbesluit wordt uitgegaan van 2 deelauto's waardoor het aantal parkeerplaatsen dus met 8 afneemt.

Ook wordt aangegeven dat het gebruik van deelauto's moet worden verwerkt in huurcontracten. Hoe ziet uw college dit voor zich? Men kan immers moeilijk mensen verplichten om een deelauto te gebruiken als ze een eigen auto hebben.

Voor wat betreft het fietsparkeren gaat men uit van een norm van 1 per woning. Ingevolge het beleid gaat de norm uit van 2 fietsen per woning. Men wil namelijk het fietsparkeren stimuleren. Dit betekent dat er geen 123 fietsenparkeerplaatsen aanwezig moeten zijn maar 246.

Er wordt aangegeven in het ontwerpbesluit dat er nog enkele punten dienen te worden opgelost met betrekking tot fietsenstalling voor bezoekers en het oplossen van laad- en losplaatsen voor pakketbezorgers. Gelet op de uiterst geringe beschikbare ruimte zijn dit grote problemen waar ook geen oplossing voor te vinden is.

Gelet op de beoogde doelgroep zullen zij veel producten bestellen omdat ze weinig tijd hebben of slecht ter been zijn. Verder zullen er relatief veel bezoekers op de fiets komen. Als er geen stallingen voor zijn, komen die fietsen op de toch al smalle stoep te staan, hetgeen de veiligheid, leefbaarheid en het aanzien van de buurt verder achteruit doet gaan. Rekening houdende met het woonzorgcentrum en verpleeghuis in de buurt waarvan de bewoners gebruik maken van scootmobiel, rolstoel of rollator om zich te verplaatsen. Als de stoep geblokkeerd is worden ze gedwongen om via straat verder te gaan met alle gevaren van dien.

14. Uit de verkeertoets blijkt dat de ontwikkeling van het complex niet zal leiden tot nieuwe knelpunten in het verkeer. Dit standpunt is onbegrijpelijk. Op de Tongersestraat is nu al sprake van een overschrijding van de capaciteit. Als die straat al overbelast is en er komen nog zo'n 117 ritten per dag bij is de ellende exponentieel veel groter. De Calvariestraat en de Kommel zitten in de huidige situatie tegen de limiet van hun capaciteit. Dan is het niet begrijpelijk dat met een toename van 123 woningen dit niet onder druk komt te staan. In de Abtstraat wordt een toename van het verkeer met ongeveer een derde voorzien. Dit betreft een klinkerstraat, zonder fietspad met naastgelegen parkeerplaatsen. Juist die straat zou een van de belangrijkste toegangswegen worden van het wooncomplex. Daar is die straat absoluut niet geschikt voor. De verkeertoets leidt dan ook niet tot de conclusie dat er geen onaanvaardbare toename van verkeer is.
15. Inzake de flora- en faunatoets die is verricht, blijkt dat er sprake is van verstoring van het leefgebied van kwetsbare diersoorten. Door Ecoplanning is geconstateerd dat de verbouw een verstoring zal opleveren van het functioneel levensgebied, de rust- en voortplantingslocatie van in ieder geval de torenvalk, zwarte roodstaart en vleermuizen. Dit vormt een inbreuk op de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wet natuurbescherming. Voor de verstoring van de vleermuizen is een aparte vergunning aangevraagd bij de provincie, welke echter nog niet is verleend. Uw college heeft niet onderkend dat de verbouw dus in strijd met de Wet natuurbescherming.
16. Bouwbesluit
Aangezien er nog geen sprake was van een woonfunctie is het rechtens verkregen niveau voor de vloeroppervlakte gelijk aan de norm voor bestaande bouw te weten ten minste 10 m² aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied (artikel 4.6 Bouwbesluit 2012). Voor de in artikel 4.2 lid 2 genoemde eis wordt geen afwijkend niveau geformuleerd zodat deze nieuwbouweis ongewijzigd geldt als verbouwvoorschrift, zodat ook bij verbouwen tenminste 55% van de gebruiksoppervlakte van een gebruiksfunctie verblijfsgebied dient te zijn.

Dit betekent dat de onderstaande woningen niet voldoen aan het Bouwbesluit:

W2.41	45,9%	W3.11	43,9%
W3.07	51,8%	W0.41	49,9%
W3.08	52,9%	W1.41	36,1%

W3.09	50,8%	W2.01	43,0%
W3.10	46,9%		

17. In het ontwerpbesluit wordt aangegeven (pagina 9) dat er krachtens artikel 2.2 van de beleidslijn omgevingsvergunning bouwactiviteiten Gemeente Maastricht, een financieringstoets heeft plaatsgevonden. De betreffende bescheiden gaven geen aanleiding tot nader onderzoek. Deze stukken zijn echter niet aangetroffen bij de ter inzage gelegde stukken. Cliënten verzoeken u deze financieringstoets en onderliggende bescheiden aan de stukken toe te voegen zodat beoordeeld kan worden of er daadwerkelijk voldoende kapitaal beschikbaar is om de te verwachten miljoenenclaim aan planschade vanuit de buurt te kunnen bekostigen.

We kunnen er immers vanuit gaan dat vanwege de toenemende bewonersaantallen, geluidsoverlast, parkeerdruk, verkeersdrukte etc. de waarde van de omliggende huizen en appartementen, in het duurdere segment, een stuk minder waard gaan worden en veel moeilijker te verkopen zullen zijn. De rustige standsomgeving met veel groen en sociale cohesie, op basis waarvan de huidige prijzen zijn gebaseerd, zal er dan immers niet meer zijn. De bewoners zullen uw college hiervoor aansprakelijk stellen.

18. In de eerste helft van 2020 is Mulleners Vastgoed als winnaar van de tender en koper voor het perceel/ gebouw Calvariëenberg bekend geworden. De tender is echter uitgezet op basis van een plan in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan met 41 woningen voor Calvariëenberg. Een jaar daarna dient Mulleners Vastgoed een principeverzoek in voor 138 kleine woningen in het bestaande pand, exclusief 30 later te bouwen appartementen op het perceel op basis van overleg met de gemeente op wethouders niveau en in strijd met de tendervoorwaarden.

Is er daardoor sprake van onrechtmatige daad van de zijde van Mulleners. Immers, ingevolge artikel 3:14 BW mag een bevoegdheid niet worden uitgeoefend indien deze in strijd is met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht. Dat is hier wel het geval nu de plannen in strijd zijn met het Bestemmingsplan en met een goede ruimtelijke ordening in het algemeen. De betrokken bewoners worden zonder enige vorm van rechtszekerheid en zonder welke discussie met de gemeente voor het blok gezet met een substantiële planwijziging via ontwikkelaar/gemeente waarvan op voorhand duidelijk is dat daar ernstige bezwaren tegen zijn. Gevraagd wordt om onderzoek naar deze gang van zaken en beantwoording van de gestelde privaatrechtelijke vragen, met mogelijk grote gevolgen zoals nietigheid van de tenderresultaten. Er kan niet worden uitgesloten dat er een evidente privaatrechtelijke belemmering is ten aanzien van de vergunningverlening.

19. Het besluit is mede gebaseerd op advisering door de commissie tot beoordeling van Cultureel Erfgoed. Opvallend is dat deze commissie in haar eerste advies, van 10 januari 2022, nog uitermate kritisch is over de ingediende plannen. De op dat moment voorgestelde hoeveelheid woningen (139) had volgens de commissie een veel te grote impact op de monumentaliteit van meerdere complexdelen. Nu is na aanpassing van het ontwerp het aantal woningen 123 geworden, maar niet valt in te zien waarom dat ineens niet meer een veel te grote impact op de monumentaliteit van meerdere complexdelen zou hebben. Ook wordt in dat eerste advies een kritische noot geplaatst bij de te verrichten nieuwbouw, wat voor een nog grotere toename van het aantal woningen op deze locatie zou leiden. Er wordt expliciet opgemerkt dat het de vraag is of dat een acceptabele toename voor de buurt zal zijn.

Dit ligt in lijn met het uiterst kritisch en negatieve principebesluit van een maand eerder, waarin ook wordt opgemerkt dat het beoogde aantal woningen veel te hoog is en een onaanvaardbare afbreuk doet aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan Klevarie. Met andere woorden is begin dit jaar de forse overschrijding van de in het bestemmingsplan neergelegde normen vanuit ruimtelijk oogpunt en oogpunt van behoud cultureel erfgoed, onaanvaardbaar. In juni van ditzelfde jaar is het ineens dik in orde. Dat valt niet met elkaar te rijmen. Er is daarmee geen sprake van een evenwichtige en zorgvuldige besluitvorming.

In het laatste advies van Cultureel Erfgoed, van 14 mei 2022, worden nog steeds meerdere kritische noten geplaatst bij het hele project. Zo wordt op pagina 2 aangegeven dat op de plattegrondtekening van de begane grond, eerste en tweede verdieping slechts één

gezamenlijke ruimte staat aangegeven. Andere ruimtes die als gemeenschappelijke ruimte zijn aangewezen zullen naar verwachting nooit voor dat doel gebruikt worden. Ook leidt de beperkte grootte ertoe dat de nu geïntroduceerde gezamenlijke ruimtes niet het gewenste effect zullen hebben, deze zouden namelijk veel meer als leefkeuken / huiskamer ingericht moeten worden om de ontmoeting van de grote aantallen bewoners te stimuleren. Juist het ontbreken van gezamenlijke ruimtes leidde tot negatieve advisering in eerdere stadia. Waarom wordt er nu dan positief geadviseerd?

Ook wordt (eveneens op pagina 2) opgemerkt dat nog altijd niet duidelijk is hoe de voormalige kerkruimte gebruikt gaat worden. Bepaald geen detail!

Daarnaast wordt een groot aantal aandachtspunten geformuleerd waar het betreft de werkzaamheden aan het exterieur en interieur. Het gaat daarbij niet bepaald om kleine details. Zo gaat het onder andere om:

- Het inpassen van blokkozijnen in combinatie met de muuraansluitingen;
- Het aantasten van de muurschilderingen door het heropenen van oude openingen;
- De plaatsing van de aanwezige gevelsteen;
- De constructieve opbouw en afsteuning naar de fundering;
- Het contrast vormen van de nieuwe gevel aan de oostzijde van het te slopen gedeelte van het kanunnikenhuis;
- Het behouden van het bestaande glas-in-lood bovenlicht;
- De uitvoering van de wanden van de bergingen;
- Aantasting van de lambrisering in een aantal woningen;
- Het behoud van de originele vensterbanken;
- De aanpassing van de monumentale deuren De inpassing van ventilatieroosters;
- Het slopen van monumentale deuren en scheidingswanden bij de bouw van woning W3.06.

Er is aldus een groot aantal verbeterpunten/ negatief geadviseerde punten. Het is dan ook een raadsel waarom in dit stadium door de commissie een positief advies gegeven is.

Aanvullend hieraan kan nog worden opgemerkt dat in het smalle gedeelte naast het klooster en Envida in de Abtstraat, waar nu de serre is, door de Architecten is ingetekend dat op die plaats warmtepompen en een fietsenstalling voor minimaal 10 fietsen komen in het zicht openbare weg.

Dit druist in tegen het Beschermd Stadsgezicht waaronder dit monumentaal pand valt.

Door [REDACTED] worden de volgende argumenten aangehaald:

20. De verdrievoudiging van 41 naar 123 is te hoog en wordt niet volledig ondersteund door deelplannen, d.w.z. verkeer, parkeren, lawaai, gemengd gebruik, groene ruimte. Deze toename wordt negatief beoordeeld door de overheidsinspecteurs van dit plan en door de gemeenschap en het bedrijfsleven.
Het uitgangspunt van deze toename dat 41 grotere huizen hetzelfde is als 123 kleinere huizen, is geen steekhoudend argument. De auteur stelt dat het aantal mensen ongeveer gelijk zou zijn, maar dat houdt geen rekening met bezoekers en zorgpersoneel, leveringen en andere ondersteunende diensten die ook de omgeving in en uit zullen gaan. Huishoudens van 1-2 personen, die vaak in appartementen wonen, zouden daarom in totaal minder dan 123 personen tellen. Deze toename van het basisaantal heeft gevolgen voor kwesties als parkeren, verkeer, lawaai en gemengd gebruik.
21. Wat de parkeerbehoefte betreft, zegt de ontwikkelaar in zijn omgevingsvergunning dat er 57 parkeerplaatsen nodig zijn om de omvang van het project te ondersteunen. Slechts 20 parkeerplaatsen zijn beschikbaar binnen het project zelf, maar zij concluderen dat het saldo 0 is. Dit geeft het tekort aan parkeerplaatsen niet adequaat weer. Niet alleen klopt hun beoordeling niet, maar zij is ook gebaseerd op een fictieve parkeersituatie en niet op de werkelijke huidige omstandigheden waarin zich vaak vertragingen voordoen. Ook wat het

verkeer betreft, vermeldt de vergunning stijgingen tot 32%. Hier wordt verwezen naar document, 13-4-2022, rapport ruimtelijke onderbouwing, de twijfelachtige parkeerberekening die zegt dat er geen tekort is: *De normatieve parkeervraag bedraagt 57 parkeerplaatsen. De effectieve parkeervraag bedraagt 47 parkeerplaatsen. Uitgaande van een reductie door de inzet van 4 deelauto's, leidt dit tot een gecorrigeerde parkeervraag van 31 parkeerplaatsen. - Binnen het project worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan zijn 4 parkeerplaatsen bestemd voor de deelauto's, de resterende 20 parkeerplaatsen zijn voor bewoners en bezoekers van de ontwikkeling. - In de nabij gelegen parkeerkelder onder de Lenculenhof worden 11 parkeerplaatsen ingevuld; Op deze wijze sluit de parkeerbalans op 0. Derhalve is de parkeerbalans sluitend;*

Deze verhoging van het basisaantal heeft gevolgen voor kwesties als parkeren, verkeer, lawaai en gemengd gebruik. Sommige van deze kwesties worden hieronder verder behandeld, maar over het algemeen is men van mening dat deze verhoging een negatieve invloed zal hebben op de gemeenschap en het succes van het project, en ook op de momentele waarde.

22. Het door Platform 31 geïntroduceerde concept "magic mix" is nog maar een paar jaar positief geïmplementeerd in gemeenschappen in Nederland en wordt naar eigen zeggen nog steeds gezien als een experiment. Verschillende mixen zijn geïmplementeerd zonder een duidelijke evaluatie van wat echt werkt. Ter referentie is er een artikel van Platform 31 waarin de vraag wordt gesteld wat de juiste mix is, een vraag waarop nog steeds geen antwoord is, <https://www.platform31.nl/blogs/blogs-platform31/wat-is-de-magie-van-de-mix> Het is belangrijk voor het behoud van de magie van de mix om te beseffen dat de huidige sturingskracht voor een belangrijk deel voortkomt uit de experimentstatus van deze projecten. Ze leunen daarom niet of nauwelijks op landelijk of gemeentelijk beleid.

Daarom is de mix door deze voorgestelde omgevingsvergunning misschien waardevol vanuit zakelijk oogpunt, maar zeker niet waardevol voor of gesteund door de gemeenschap. In plaats daarvan zou de mix voor dit project moeten worden samengesteld met inachtneming van de leden van de gemeenschap. Wie heeft het meeste baat bij deze locatie en dit residentiële gebruik dat de gemeenschap ook op een positieve manier zal samenbrengen? Het document van het vergunningsplan, 13-4-2022, rapport ruimtelijke onderbouwing, zegt... *De magic mix binnen het Calvarieklooster zal een nieuwe manier van samenleven vormen. 'Dit houdt in dat uiteenlopende doelgroepen met een urgente huisvestingsvraag gemengd wonen.'* <https://www.platform31.nl/thema-s/wonen/de-magic-mix>. ...Het woonprogramma zal 138 zelfstandige en betaalbare huurwoningen huisvesten. De doelgroepen voor deze woningen zijn senioren, internationale werknemers, afgestudeerden, starters, studenten en zorgvulpen/buddies. In een ander uittreksel uit document, 13-4-2022, rapport ruimtelijke onderbouwing, wordt gesproken over short stay. *Het 'Facetbestemmingsplan Short Stay' maakt het mogelijk om binnen woonfuncties binnen de bestemming gemengd wonen in de vorm van short stay toe te staan. Bij short stay gaat het om een zelfstandige woonfunctie, in de vorm van tijdelijke bewoning voor een periode van ten minste vier weken en maximaal één jaar, binnen een gestoffeerde en gemeubileerde woning.* Short stay verhoogt van nature het aantal mensen in een gebied, net zoals het verkeer rond een hotel groter is dan het verkeer rond een woning. Accommodatie voor kort verblijf wordt daarom ten eerste afgeraden. Een magic mix kan worden gesteund, maar dat moet dan wel een mix zijn die door de gemeenschap wordt gesteund, wil hij werkelijk magisch en succesvol zijn.

23. De groene ruimte druist in tegen het oorspronkelijke bestemmingsplan en lijkt de groene ruimte in het algemeen te verminderen. Ook lijkt het gevolgen te hebben voor bestaande bomen zonder dat wordt vermeld dat deze worden vervangen. In deze laatste omgevingsvergunning is geen verwijzing naar dit totale percentage groene ruimte te vinden, dus het is niet duidelijk of er voor de laatste versie van het plan een herbeoordeling heeft plaatsgevonden. Zie ter referentie het document, Calvarie_abtstraat2_OVKlooster_dec 2021__stedenbouw, waarin inrit / uitrit door een bestaande boom- en groenstrook wordt gedefinieerd.

Door [REDACTED] worden de volgende argumenten aangehaald:

24. Wat is de zin en functie van een bestemmingsplan als er vervolgens naar willekeur van een projectontwikkelaar tot een totaal ander plan geformatteerd wordt? Waarom lijken de belangen van alle omwonenden en zeker de bewoners van het Polverpark die diep in de buidel hebben getast voor met name de ligging in een rustig stadsgebied, totaal genegeerd te worden?
Dat is wat ik mij afvraag nu ik, als aanstaande bewoner van het belendend perceel met huizenblok, hiermee geconfronteerd wordt. Toen wij ons huis kochten hebben we gevonden dat er 41 woningen gepland waren. Dit leek ons in lijn met de omringende buurt en het Polverpark. In de vernieuwde plannen gaat om $123 + 30 = 153$ wooneenheden!
Dit was NIET de afspraak.
25. De meeste appartementen hebben geen balkon. Op mooie dagen zullen de jongeren/studenten naar het stadspark trekken. Het is bekend dat er al veel overlast is van jongeren in het park. Indirect werkt de gemeente dus mee aan het vergroten van de toestroom naar het park.
26. In Maastricht is in het centrum veel overlast van jongeren/studenten. Niet voor niets is er een beperking gekomen voor het aantal panden per straat waar kamergewijs verhuurd wordt. De gemeente gaat nu totaal tegen de geest van dit beleid in door een gebouw vol te laten proppen met kamers waarbij als klap op de vuurpijl ook nog eens toestemming gegeven wordt voor aan-huis-verbonden beroepen, short stay woonvormen en een hospes/hospita regeling.
27. Vanwege die bovenstaande toestemming klopt ook de inschatting van benodigde parkeergelegenheid voor fietsen, e-bikes, scooters en scootmobielen niet, noch de verkeerstoets.
28. Het lijkt me behalve voor de buurt ook voor het Kruisherhotel nu niet echt aantrekkelijk als er een pand waar zoveel bewoners gesitueerd zijn in je achtertuin staat.
Veel mensen, veel verkeersbewegingen, vervoersmiddelen, afval en geluid.
29. Het klooster is ook heel makkelijk bereikbaar als bewoners uitgaan en de horeca sluit. Dan kun je daar gezellig met je vrienden verder gaan. Het is wachten op geluidsoverlast.
30. Het heeft tenminste de schijn dat kwantiteit voor kwaliteit gaat. En de oplossing is veelal tijdelijk, wie wil er nu blijvend zo krap zonder balkon wonen? Dit type bewoner verhuist snel weer en heeft weinig binding met de omgeving met alle risico's van dien. Vandaag fietste ik nog door de stad en viel mij het grote aantal zakken afval op die met name rond kamergewijs bewoonde panden lagen.
31. Het negatief stedenbouwkundig advies wordt genegeerd.
Veel problemen met geluid, verwaarlozing van de omgeving en verkeersbelasting worden voorkomen. Ik hoop dat u zich ervan bewust bent dat de stad ook leefbaar moet zijn voor de bewoners. Het is uw taak om daar voorwaarden voor te scheppen en niet om de problemen te versterken en onbetrouwbaarheid uit te dragen.
32. Welke senior wil nu 'opgehokt' tussen de junioren wonen?
33. Als de nieuwe plannen doorgezet worden zal ik, en velen met mij, aanspraak maken op planschade. Het doet recht aan de vele omwonenden die op basis van het bestemmingsplan gekozen hebben voor aankoop van een duur appartement of woning in de directe omgeving van het klooster.
34. Uit onderzoek blijkt dat een deel van de oplossing van de huidige wooncrisis bestaat uit het realiseren van geschikte woningen voor senioren zodat gezinswoningen vrijkomen. Dit is ook van toepassing voor mijzelf. Ik verlaat een zeer ruime gezinswoning voor een kleinere maar veel duurdere in het Polverpark.

U laat dan tevens zien dat de overheid onbetrouwbaar is en alle vrienden, familie en bekenden van omwonenden wordt getoond dat je maar beter kan blijven zitten waar je zit en niet naar de onzekere situatie van een nieuwe woning moet overstappen. Uit onderzoek blijkt al dat senioren erg honkvast zijn en daarin worden ze door dit beleid alleen maar bevestigd. Het geeft blijkt van een hogere waardering van bedrijfsbelangen dan van burgerbelangen en dat is bijzonder teleurstellend.

35. De toepassing van de Kruimelregeling in de procedure is illegaal aangezien deze uitgesloten is als het aantal wooneenheden toeneemt. Een toename is ervan bijna 400 %, een toename die van elke realiteitszin is ontdaan.

Door [REDACTED] worden de volgende argumenten aangehaald:

36. Het bestemmingsplan voorziet in maximaal 41 woningen (waarvan er maximaal 30 gestapeld mogen worden uitgevoerd). Volgens het huidige plan worden er 123 wooneenheden gerealiseerd; dit is drie keer zoveel!
Daarnaast zullen er nog 30 extra nieuwbouwappartementen worden gerealiseerd.
In totaal worden er dus 153 wooneenheden gerealiseerd i.p.v. de geplande 41. Dit is bijna vier keer zoveel.
37. De vergunningsaanvraag van de 30 extra appartementen zou integraal onderdeel moeten zijn van het huidige plan. Dit is niet het geval.
38. De realisatie van de 153 (i.p.v. de maximaal 41) wooneenheden is uitermate kritisch met name onder de volgende punten uit de vigerende bestemmingsplannen:
- a. binnen de woonfunctie is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen mogelijk (als ondergeschikte activiteit);
 - b. de bestemming "gemengd wonen" staat de zgn. "short stay" woonvorm toe;
 - c. de hospes/hospita regeling is van toepassing; in een wooneenheid kunnen meerdere personen wonen met gemeenschappelijk gebruik van keuken, badkamer, toilet etc.
- Dit is van toepassing op alle 153 wooneenheden!
39. Bij de berekening van de geplande parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen (zie bijlage 3 van de omgevingsvergunning) is uitgegaan van 123 personen. Punten 3a en 3c zijn hierbij niet in acht genomen. Er zijn 43 (van de 153) wooneenheden met een grootte van ten minste 50 m²; het is dus aannemelijk dat er meerdere personen in deze wooneenheden gaan wonen. Hetzelfde is van toepassing voor de berekening van de berekende verkeersaantrekkende werking en de daaraan gekoppelde stikstof berekening (van 211 ritten, zie bijlage 2 van de omgevingsvergunning).
- De uitgaande norm van de berekeningen van de parkeercapaciteit, de verkeersaantrekkende werking alsmede de stikstofberekening is substantieel te laag.
- Met andere woorden: de geplande parkeercapaciteit is veel te laag, er ontstaat veel meer verkeer dan aangegeven, en de hoeveelheid ontstane stikstof zal significant hoger zijn.\
- Er is mijns inziens geen andere conclusie mogelijk dan dat de huidige berekeningen nietig dienen te worden verklaard.
40. De wooneenheden zijn voor senioren, starters, afgestuurdeerden, Internationale werknemers en zorgverleners/buddy's van Envida. Deze doelgroepen bezitten i.h.a. meerdere fietsen, scooters, scootmobiel, e-bikes, etc.
- a. Volgens het huidige plan worden tenminste 123 fietsparkeerplaatsen gepland (de brief van de wethouder van 7 juli j.l. maakt melding van in totaal 139 fietsparkeerplaatsen). In andere gemeenten (b.v. Eindhoven) geldt een — veel realistischer — norm van minimaal twee fietsen per persoon.

- b. Het is niet duidelijk of, hoeveel, en waar er capaciteit voor het parkeren van scooters (en scootmobiel) is gepland.
- c. Volgens het bouwbesluit in Nederland is er voor wooneenheden van maximaal 50 m2 geen berging is vereist. Aangezien vele wooneenheden maximaal 50 m2 zijn, zijn veel bewoners aangewezen op de centrale parkeergelegenheden.

De berekende fietsparkeercapaciteit is volledig onrealistisch en de benodigde voorzieningen voor e-bikes, scooters, en scootmobiel ontbreekt volledig.

Er zal hierdoor een significante parkeer- en verkeersoverlast ontstaan.

41. Volgens de verkeerstoeits zal het verkeer in de Abtstraat met maximaal 32.1% toenemen. Hieruit wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling een "kleine" impact heeft op het wegennet. Een toename van 32.1% is niet "klein", maar is substantieel.

Gezien de eerdergenoemde punten zal de toename niet 32,1 % maar significant hoger zijn.

42. Hoofdstuk 7 van de omgevingsvergunning vermeldt een bijeenkomst op 16-11-2021. Hoewel de woningen aan Abrahamslook toen al (grotendeels) verkocht waren, zijn de kopers van deze woningen niet uitgenodigd. Ook daarna is er noch door Mulleners Vastgoed, noch door de Gemeente Maastricht ook maar enige informatie aan de kopers van Abrahamslook verstrekt. Het gemeenteblad van Maastricht van 14 juni j.l. was voor ons de eerste (en enige) informatie. Dit proces is volstrekt onaanvaardbaar.

De kopers van Abrahamslook zijn volstrekt niet gekend in de participatie.
Hoe serieus neemt de Gemeente Maastricht de participatie van de direct betrokkenen?

43. Het is volstrekt onduidelijk hoe de afvalvoorzieningen voor de 112 extra (153 i.p.v. 41) huishoudens zijn geregeld.

44. Hoewel er nergens sprake is van woningen voor studenten duiden de grootte van de diverse wooneenheden van maximaal 20 m2 alsmede de geplande "ontmoeten koken" faciliteiten (p. 66+67 van de omgevingsvergunning) op een complex voor studenten.

Daarmee is het plan in strijd met de omgevingsvisie van de Gemeente Maastricht waarin staat dat "voor studentenhuysvesting wordt de voorkeur gegeven aan de grootschalige complexen met bijzondere aandacht voor de Brightlands Maastricht Health Campus".

De brief van de wethouder van 7 juli j.l. geeft aan dat er geen studentenhuysvesting is voorzien en dat er 60% sociale huur zal zijn. Wat zijn de maatregelen van de Gemeente Maastricht om te voorkomen dat er wooneenheden aan studenten worden verhuurd, en welke garanties geeft zij dat er geen studenten worden gehuisvest?

45. De Omgevingsvisie Maastricht (uit 2020) (p. 32 van de omgevingsvergunning) maakt melding van knelpunten op het gebied van hittestress. Onduidelijk is, of en hoe er in de huidige plannen hiermee wordt omgegaan. Speciale maatregelen (bv. Groene gevels, daken e.d.) om de hittestress te beteugelen worden niet vermeld in de omgevingsvergunning. Het lijkt erop dat hittestress geen enkele rol speelt in de omgevingsvergunning.
46. Er zijn meer dan 60 wooneenheden gepland van 18-30 m2. Deze wooneenheden zijn niet voorzien van een balkon. Daarnaast zijn op de begane grond en eerste verdieping gemeenschappelijke kookvoorzieningen gepland (zie p. 66+67 van de omgevingsvergunning). Zijn dit de wooneenheden waarop de senioren zitten te wachten?
47. Het 5-sterren Kruisherhotel in de gotische kerk is een parel in Maastricht. Zoals de website bezoekmaastricht.nl het beschrijft: "Een verblijf in het Kruisherhotel laat gegarandeerd een onvergetelijke indruk achter". Door de komst van 153 kleinere wooneenheden om de hoek van het Kruisherhotel verandert het leefmilieu en het karakter van de wijk aanzienlijk. Het is

onbegrijpelijk dat een complex met zoveel wooneenheden in de achtertuin van het Kruisherhotel wordt gerealiseerd.

48. Recent onderzoek heeft aangetoond dat senioren graag naar de stad verhuizen. Hierdoor komen grotere gezinswoningen vrij. Deze ontwikkeling helpt om de huidige woningkrapte te verminderen. De gemeente zou dit kunnen ondersteunen door het oorspronkelijke bestemmingsplan van 41 ruimere wooneenheden voor senioren te omarmen i.p.v. wooneenheden van 20-30 m2 zonder balkon aan senioren ter beschikking te stellen.
49. Er ligt een negatief stedenbouwkundig advies t.a.v. de huidige omgevingsvergunning
50. Tussen het Café Abrahamslook en het geplande her ontwikkelde klooster Calvarienberg met de daar aangrenzende nieuwbouw van 30 appartementen ligt een groenperceel. Dit groenperceel ligt recht tegenover de te realiseren woningen en appartementsgebouw aan der Abrahamslook. Gezien de grote hoeveelheid kleine wooneenheden zonder balkon, en de directe toegang van het groenperceel vanuit de wooneenheden ligt het in de verwachting dat dit groenperceel gaat fungeren als ministadspark om te picknicken, BBQ'en, etc. Dit risico wordt nog vergroot door een directe ingang van dit perceel aan de Calvariestraat te realiseren (zoals aangegeven op recente tekeningen van de architect).
51. De procedure van de Gemeente Maastricht voorziet erin de significante afwijking van de vigerende bestemmingplannen door te zetten door het volgen van de kruimelregeling. In de Wabo en de Bor is voorzien dat bepaalde "kleinere" afwijkingen van het bestemmingsplan via een reguliere procedure voor een omgevingsvergunning moeten kunnen worden verleend.
In de Bor Bijlage II, artikel 5 staat als voorwaarde voor de kruimelregeling vermeld dat het aantal woningen niet mag toenemen.
Aangezien er hier sprake is van de realisatie van 153 i.p.v. 41 wooneenheden, past de Gemeente Maastricht volkomen ten onrechte de kruimelregeling toe.

Door [REDACTED] worden de volgende argumenten aangehaald:

52. In december 2021 hebben wij een woonhuis gekocht aan Abrahamslook nr 55. Dat huis wordt nu gebouwd. Tijdens het koopproces en op dit moment ligt er een bestemmingsplan op de gebouwen voor ons huis dat niet voorziet in het ontwikkelen van wooneenheden zoals de projectontwikkelaar dat voor ogen heeft en waarvoor de herziening gevraagd wordt. In december 2021 is er een expliciet negatief stedenbouwkundig advies afgegeven over de bouwplannen van het kloostercomplex. Daarom verbaast het ons dat de herziening van het bestemmingsplan toch in overweging wordt genomen.
Als de plannen van de projectontwikkelaar doorgaan, schaadt dat onze belangen aanmerkelijk zowel qua woongenot als voor de waarde van ons nieuwe huis. Om die reden maken wij ernstig bezwaar tegen herziening van het bestemmingsplan.

Door [REDACTED] namens buurtnetwerk Kommelkwartier worden de volgende argumenten aangehaald:

53. De gemeenteraad keurt op 27 oktober 2020 het bestemmingsplan 'Klevarie' uit 2011 goed voor 41 appartementen: 11 grondgebonden en 30 gestapelde. De belangrijkste en meest voor de hand liggende doelgroep zijn de senioren omdat die groep sterk groeit de komende tijd en doorstroming uit de eigen te grote woning naar kleinere huisvesting gewenst is en voor de woningmarkt hoogstnoodzakelijk.
Vervolgens wordt op 3 november 2021 een sterk gewijzigde omgevingsvergunning aangevraagd voor 153 appartementen, waarin een beschermd Rijksmonument deels wordt gesloopt en tevens wordt gehandeld in strijd met bestaande regels Ruimtelijke Ordening.
54. Na een tendervoorwaarde van maximaal 41 appartementen, ging het college opeens akkoord met een verdriedubbeling naar 153 appartementen. Terwijl de gemeente op dat moment een nieuwe tender had moeten uitschrijven om ook andere ontwikkelaars gelijke kansen te bieden.

55. Er wordt ineens geschermd met 60% betaalbare woningen in het nieuwe plan, maar die regeling geldt niet voor de binnenstad.
Er wordt gesproken over 'zorghulpen' wat zijn dat en wat zouden die moeten doen in het complex?
56. Er wordt gesteld dat de bodem in de archeologische beleidszone A niet dieper dan 40cm verstoord zal worden. Dat gelooft toch geen mens gezien het bouwvolume.
57. De adviezen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de Welstands- en Monumentencommissie en de Archeologische Dienst die allen wettelijk noodzakelijk zijn, zijn niet voldoende gehoord. Zij hebben allen voorwaarden gesteld waaraan eerst voldaan moet worden vooraleer een definitieve omgevingsvergunning afgegeven kan worden.
58. Het college laat op grond van een zogenaamde 'kruimelvergunning' de bevoegdheid van de nieuwe raad links liggen. ONBEGRIJPELIJK wanneer men de gehanteerde begrippen in het coalitieakkoord eraan legt zoals o.a. meedenken en meebepalen.
Nog onvoorstelbaarder is dat de nieuwe gemeenteraad als eindverantwoordelijke zich in deze verschuilt achter juridische regels.

Door [REDACTED] worden de volgende argumenten aangehaald:

59. De plannen van projectontwikkelaar Mulleners in samenwerking met de Gemeente Maastricht passen in zijn geheel niet qua ruimtelijk ordening in de bestaande omgeving. Ze zijn te intensief voor de bestaande woonomgeving en doen afbreuk aan de kwaliteit van de bestaande leefomgeving. De plannen voldoen ook op geen enkele wijze aan de behoefte aan betaalbare seniorenwoningen.
60. De plannen zijn evident strijdig aan het vigerende bestemmingsplan Klevarie. De door de Gemeente Maastricht gevolgde route om ondanks de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan toch de bouwplannen te willen vergunnen zijn volgens ons onacceptabel. Hiermee wordt de Gemeenteraad buitenspel gezet en worden de rechten van de omwonenden op een zeer grove wijze geschonden.

Het vigerende bestemmingsplan voorziet erin dat het Calvarie kloostercomplex maximaal 41 woningen (waarvan er maximaal 30 gestapeld mogen worden uitgevoerd). Volgens het huidige plan is het voornemen om 123 wooneenheden te realiseren; dit is drie keer zoveel! Daarnaast heeft de projectontwikkelaar kenbaar gemaakt nog eens 30 extra nieuwbouwappartementen te willen realiseren op het kloostercomplex. In totaal liggen er dus bouwplannen voor om 153 wooneenheden te realiseren i.p.v. de geplande 41. Dit is bijna een verviervoudiging van het aantal dat vastgelegd is het vigerende bestemmingsplan!

61. De realisatie van de 153 (i.p.v. de maximaal 41) wooneenheden is uitermate kritisch met name onder de volgende punten uit de vigerende bestemmingsplannen:
- binnen de woonfunctie is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen mogelijk (als ondergeschikte activiteit);
 - de bestemming "gemengd wonen" staat de zgn. "short stay" woonvorm toe;
 - de hospes/hospita regeling is van toepassing: in een wooneenheid kunnen meerdere personen wonen met gemeenschappelijk gebruik van keuken, badkamer, toilet etc. Bovengenoemde drie punten zijn van toepassing op alle 153 wooneenheden! Dit maakt dat de leefbaarheid nog meer onder druk komt te staan en niet goed beheersbaar is. Het verruimen van de mogelijkheden middels "short stay", hospitaregeling en uitoefening van aan-huis verbonden beroepen is niet verenigbaar met de leefomgeving en derhalve vinden wij dit niet acceptabel.
62. Bij de berekening van de geplande parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen (zie bijlage 3 van de omgevingsvergunning) is uitgegaan van 123 personen. Hierbij zijn de argumenten van

bovenstaand punt A2 niet in acht genomen. Daarnaast zijn er zijn 43 (van de 153) wooneenheden gepland met een grootte van ten minste 50 m²; het is dus aannemelijk dat er meerdere personen in deze wooneenheden gaan wonen.

Hetzelfde is van toepassing voor de berekening van de berekende verkeersaantrekkende werking en de daaraan gekoppelde stikstof berekening (van 211 ritten, zie bijlage 2 van de omgevingsvergunning). De uitgaande norm van de berekeningen van de parkeercapaciteit, de verkeers- aantrekkende werking en de stikstofberekening is substantieel te laag. Met andere woorden: de geplande parkeercapaciteit is veel te laag, er ontstaat veel meer verkeer dan aangegeven, en de hoeveelheid ontstane stikstof zal significant hoger zijn dan in de huidige berekeningen aangenomen. De benodigde voorzieningen voor e-bikes, scooters, en scootmobiel ontbreekt volledig

Er is ons inziens geen andere conclusie mogelijk dan dat de huidige berekeningen voor wat betreft parkeercapaciteit, verkeersaantrekkende werking en stikstof nietig dienen te worden verklaard, omdat ze eenvoudigweg onjuist zijn.

63. Volgens de verkeerstoeits zal het verkeer in de Abtstraat met maximaal 32.1% toenemen. Hieruit wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling een "kleine" impact heeft op het wegennet. Een toename van 32.1% is niet "klein", maar is substantieel. Gezien de eerdergenoemde punten is het meer dan waarschijnlijk dat de genoemde 32.1% een zware onderschatting is van de werkelijke toename. De verkeertoets is derhalve onjuist en zal opnieuw moeten worden gedaan.
64. Het is volstrekt onduidelijk hoe de afvalvoorzieningen voor de 112 extra (153 i.p.v. 41) huishoudens zijn geregeld.
65. Hoewel er nergens sprake is van woningen voor studenten duiden de grootte van de diverse wooneenheden van maximaal 20 m² alsmede de geplande "ontmoeten koken" faciliteiten (p. 66+67 van de omgevingsvergunning) op een complex voor studenten. In eerdere documenten en uitingen in de media is door zowel Gemeente als projectontwikkelaar Mulleners melding gemaakt dat de herontwikkeling onder andere bedoeld was om ook studenten te huisvesten. Dat dit nu in de ontwerpvergunning is weggelaten en er dus nu ineens geen studenten meer zouden mogen gehuisvest is opmerkelijk. Echter feit blijft dat de bouwplannen qua aard, omvang, grootte en typering eigenlijk typisch geschikt lijken te zijn voor huisvesting studenten en jongvolwassenen. Wat zijn de maatregelen van de Gemeente Maastricht om te voorkomen dat er wooneenheden aan studenten worden verhuurd, en welke garanties geeft zij dat er geen studenten worden gehuisvest?
66. De Gemeente Maastricht heeft in haar beleid het streven om voor senioren betaalbare woningen te realiseren nabij het centrum. Gedachte hierbij is dat hierdoor eengezinswoningen vrijkomen buiten het centrum die voor jonge gezinnen dan beschikbaar komen en dus voor de gewenst doorstroming zullen zorgen op de woningmarkt. Hier kunnen wij ons goed in vinden. Echter, als ik dan kijk naar de invulling van de herontwikkeling klooster Calvariënberg, dan kan ik me in zijn geheel niet voorstellen dat alleenstaande senioren (met eventueel een zorgvraag) zich thuis zullen voelen. Zeer kleine wooneenheden, geen balkon of contact met buiten, een complex welke ze moeten delen met studenten, jongvolwassenen en starters of de arbeidsmarkt met een volledig ander levensritme, etc. Gezien het open karakter van het complex en de ligging in het drukke centrum is ook de veiligheid voor de ouderen discutabel. Kernvraag is: Zijn dit de wooneenheden waarop de senioren zitten te wachten?
67. Het 5-sterren Kruisherhotel in de gotische kerk is een parel in Maastricht. Zoals de website bezoekmaastricht.nl het beschrijft: "Een verblijf in het Kruisherhotel laat gegarandeerd een onvergetelijke indruk achter". Door de komst van 153 kleinere wooneenheden om de hoek van het Kruisherhotel verandert het leefmilieu en het karakter van de wijk aanzienlijk. Het is onbegrijpelijk dat een complex met zoveel kleine wooneenheden (voornamelijk 1 persoons studio's) 'in de achtertuin' van het Kruisherhotel wordt gerealiseerd.

68. Tussen het Café Abrahamslook en het geplande herontwikkelde klooster Calvariënberg met de daar aangrenzende nieuwbouw van 30 appartementen ligt een groenperceel. Dit groenperceel ligt recht tegenover de te realiseren woningen en appartementsgebouw aan Abrahamslook. Gezien de grote hoeveelheid kleine wooneenheden zonder balkon en de directe toegang van het groenperceel vanuit de wooneenheden ligt het in de verwachting dat dit groenperceel gaat fungeren als ministadspark om te picknicken, BBQ'en, etc. Een situatie die vergelijkbaar is met de enorme toeloop in het voorjaar en zomer van vnl. jongvolwassenen die klein behuist en zonder een balkon wonen en die elkaar opzoeken op n een toevlucht buitenlocaties. We refereren hierbij aan de zoals de drukte en de problematiek van het Stadspark in het voorjaar en zomer. Het is vrijwel zeker dat deze drukte tot laat in de avond/nacht zich ook zal manifesteren rondom het Calvarienklooster als je daar 153 kleine wooneenheden gaat realiseren zonder balkon of contact met buiten.
69. De Gemeente Maastricht wilt de zeer aanzienlijke afwijking van het vigerende bestemmingsplan Klevarie doorzetten door het volgen van de kruimelregeling. In de Wabo en de Bor is voorzien dat bepaalde "kleinere" afwijkingen van het bestemmingsplan via een reguliere procedure voor een omgevingsvergunning moeten kunnen worden verleend. In Bijlage II artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht staat opgenomen dat de kruimelregeling alleen mag worden toegepast voor bouwactiviteiten aan bestaande en vergunde bouwwerken indien het bebouwde oppervlakte en het bouwvolume niet toeneemt als gevolg van de voorgenomen bouwplannen. In de raadsvergadering van 12-07-2022 is dit aan de orde geweest en heeft Wethouder Johan Pas zich laten bijstaan door een ambtenaar op de vraag van een raadslid of er nu wel of niet sprake is van een toename van het bouwvolume. De ambtenaar gaf duidelijk aan dat de bouwplannen een toename van het bouwvolume met zich van meebrengt, maar dat dit naar zijn inzicht beperkt is en dat daardoor de kruimelregeling toch van toepassing kon zijn. Wij zijn van mening dat dit onjuist is en dat derhalve kruimelregeling door toename van het bouwvolume niet mag worden toegepast door de Gemeente Maastricht.
70. Wij zijn van mening dat de bouwplannen voor een extra vleugel aan het kloostercomplex voor de realisatie van 30 nieuwbouwappartementen integraal met de realisatie van de 123 wooneenheden in de bestaande bouw moeten worden behandeld en beoordeeld in een vergunningsprocedure. Dit is ook vastgesteld door de Gemeente zelf in het eindadvies van het principeverzoek.
71. Hoofdstuk 7 van de omgevingsvergunning vermeldt een bijeenkomst op 16-11-2021. De bewoners van de nieuwbouw Polvertoren, Bastion Hertell, Bastion Brandenburg, Bastion Waldeck en de kopers van de woningen aan Abrahamslook (toen al grotendeels verkocht) zijn hiervoor niet uitgenodigd. Daarna is er noch door Mulleners Vastgoed, noch door de Gemeente Maastricht ook maar enige verdere informatie aan de bewoners verstrekt. Dit proces volstrekt onaanvaardbaar. De bewoners rondom Calvariënberg zijn volstrekt niet gekend in de participatie. Hoe serieus neemt de Gemeente Maastricht de participatie van de direct betrokkenen?
72. Er ligt een negatief stedenbouwkundig advies t.a.v. de huidige omgevingsvergunning en er is met deze kritiekpunten uit het eindadvies van het principeverzoek niets gedaan.
73. In samenspraak met alle omwonenden zal er planschade voor alle omwonenden van het Calvarie kloostercomplex (Calvariestraat, Abtstraat, Polvertoren park, etc) worden opgesteld worden ingediend. De eerste voorzichtige schattingen laten zien dat de totale planschade ergens zal liggen tussen EUR 10-15 miljoen.

Door [REDACTED] worden de volgende argumenten aangehaald:

74. Eind 2022 hebben wij de grondgebonden nieuwbouwwoning gekocht, Abrahamslook 67, Maastricht (Hertell-bastion, akte datum 8-12-2021). Na opvragen voorjaar 2021 van informatie over het Hertell bastion, hebben wij ons op de hoogte gesteld van de omgeving en het geldende omgevingsplan, in het bijzonder de bestemming voor het nabije leegstaande klooster. Het plan voor Klevarie voorzag in een overzichtelijk aantal woningen in het klooster wat onze voorgenomen aankoop alleen maar aantrekkelijker zou maken. Het recente ontwerpbesluit is dan ook een zware domper, omdat wij op generlei wijze vooraf en tijdig zijn ingelicht over deze forse aanpassing. Straks zijn wij immers de dichtstbij wonende en delen daarom onze zorgen en bezwaren.
- De stijging van 41 woningen (11 grondgebonden en 30 gestapeld) naar 123, later mogelijk uitgebreid met nog eens 30 nieuwbouw-eenheden, levert een forse toename in woondruk op in de omgeving ten aanzien van verkeer, parkeren, stalling voor fietsen/scootmobielen e.d., recreëren, afvalvoorzieningen, geluid lucht-water warmtepompen, etc.
- Ter vergelijking: aantal wooneenheden in de Bastions Brandenburg, Waldeck en Hertell is samen 103, maar wel in zijn geheel ruim voorzien van parkeergelegenheid, voldoende ruime balkons, fietsenstalling en individuele bergingen. Op het veel kleinere contouropervlak van het plan worden nu meer (153) wooneenheden gepland, zonder voldoende parkeergelegenheid, balkons, berging en stalling. Dit is onacceptabel, bewoners gaan de directe omgeving gebruiken als uitwijk oplossing voor parkeren, fietsen stallen, recreëren, afval plaatsen, etc.
75. In de RIB wordt melding gemaakt van 24 parkeerplaatsen aan het Merkatplantsoen en 18 aan de Calvariestraat (samen 42). De situatie ter plaatse en de tekeningen geven duidelijk aan dat dit niet kan. Waar aan de Calvariestraat zijn nog 24 P-plaatsen in te richten zonder opgave van (ingetekend) groen of P-plaatsen van de huidige bewoners Polvertorenstraat/St Servaas bolwerk?
- Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek is het autobezit in Nederland nog stijgende en komt uit op circa 0.54 auto per capita, met een hoger bezit voor senioren. Indien we uitgaan van 0.54 voertuig per persoon is 42 P-plaatsen een veel te lage schatting. Voor 153 wooneenheden moet dan minstens met 80 voertuigen rekening worden gehouden. Eenzelfde correctie is nodig voor de fietsenstalling. Bij een gemiddeld bezit in Nederland van 1.3 fiets/inwoner is circa 200 een betere schatting voor het aantal fietsplekken, in plaats van de geplande 123 (= minder dan 1 fiets per woning).
76. RIB Bijlage 1 omschrijft dat er juridische noodzaak is om de vergunningsaanvraag als kruimelgeval af te handelen. In de toelichting op de kruimelgevallenregeling in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staat echter duidelijk dat er beleidsvrijheid bestaat bij het bevoegd gezag M.a.w. er is geen juridische noodzaak om deze ingrijpende wijziging af te doen als kruimelgeval.
- Men kan voor de normale, uitgebreide, procedure kiezen waarbij vol recht wordt gedaan aan de complexiteit van het plan, voldoende tijd is om alles goed te overwegen en ook de betrokkenen in de directe omgeving aan bod komen (inclusief de toekomstige bewoners van bastion Hertell). In het verzoek van de gemeente aan de architect wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure ook nadrukkelijk gesteld door een senior ambtenaar.
- De Wabo geeft ook aan dat bij een kruimelgeval er geen sprake mag zijn van uitbreiding van het aantal woningen. Dat is hier wel zeer degelijk het geval, namelijk van 41 naar 153.
- Ook geeft de Wabo aan dat bij combinatie van her-ontwikkelen binnen het bouwvolume, maar samen met nieuwbouw, de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Het indienen van de aanvraag voor het huidige complex, en pas later de aanvraag voor de nieuwbouw, lijkt arglistig om tegen de regels gebruik te kunnen maken van de kruimelgevallenregeling.
- Indien een ontwikkelaar denkt dat zijn ontwikkelplan valt onder de kruimelgevallenregeling, vereist dit een motivatie conform Wabo. Indien deze motivatie, ofwel door de projectontwikkelaar is geschreven en ingediend, dan wel door de gemeente zo is beoordeeld, zouden we graag van de gevoerde argumentatie kennis willen nemen. Tot nu toe ontbreekt deze schriftelijke motivatie. De toelichting op de Wabo vermeldt nadrukkelijk dat niet kan worden volstaan met enkel de droge constatering dat het een kruimelgeval betreft.

77. De geplande ontwikkeling voorziet in wooneenheden voor senioren, Internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorg-buddy's. Het woord studenten wordt zorgvuldig gemeden. De inrichting van het gebouw met (zeer) kleine wooneenheden en gezamenlijke voorzieningen zoals keukens en woonkamers wijst daar wel op. De voorziene oppervlakten (gem. ca 28 m²) zijn veel kleiner dan wat gebruikelijk is in Nederland. Er is dus geen enkele garantie dat bij gebrek aan interesse van de voornoemde doelgroepen, omdat de woningen simpelweg te klein zijn, niet alsnog studenten worden gehuisvest. Er zijn bij beste weten geen rechtsgeldige middelen die weren van studenten als toekomstige bewoner van een sociale huurwoning mogelijk maakt. Uiteindelijk wordt het dan stap-voor-stap alsnog studentenhuysvesting. Realiseren van 123 krappe woningen in een cultuur-historisch gebouw en omgeving doet geen recht aan waar de stad Maastricht voor wil staan, "... een juiste balans tussen stedelijke dynamiek en (relatieve) rust".

Met betrekking tot de ingediende zienswijzen merken wij het volgende op.

Op 19 oktober is een gesprek geweest met een afvaardiging van de omwonenden/actiecomité met wethouder J. Pas, wethouder H. Mackus en wethouder F. Bastiaens. De omwonenden hebben in dit gesprek een nadere toelichting kunnen geven omtrent de zienswijzen.

De bewoners geven aan dat hun zorgen vooral gelegen zijn in:

- De woondruk, grote aantallen woningen, en de druk op het gebied als gevolg van deze aantallen, zoals stalling van fietsen, auto's, verkeersbewegingen en afval.
- Men zal als gevolg van de geringe oppervlakte van de appartementen meer gebruik maken van de buitenruimte waardoor de druk op de omgeving toeneemt.
- Men vreest een 'verrommeling' van het gebied (openbare ruimte) als gevolg van de woondruk.
- Verschil in levensstijlen en gebrek aan cohesie met de omgeving.
- Men betwijfelt of er (bij senioren) vraag is naar dergelijke kleine behuizing en of het nieuwe woonconcept wel gaat werken.
- Men begrijpt niet hoe het aantal van 41 heeft kunnen toenemen naar 123; men hoopt dat een lager aantal mogelijk is.
- Men voelt zich verder niet gehoord en betrokken in het proces.

Op 20 oktober heeft tevens een overleg plaats gevonden met een afvaardiging namens de initiatiefnemer, met wethouder J. Pas en wethouder F. Bastiaens.

Er is een toelichting gegeven omtrent het nieuwe woonconcept, waarbij mensen in diverse levensfasen bij elkaar worden gebracht. Er zal een gemengde groep bewoners ontstaan, die elkaar ondersteunen. Daar zullen starters, jong professionals onderdeel van zijn, die nu geen woning in de binnenstad kunnen betalen. Er zal geen sprake zijn van studentenhuysvesting. Doelgroep omvat ook senioren en andere doelgroepen in de sociale huur. De mix aan deze groep zal elkaar versterken. Essentieel hierbij zijn de diverse in het plan opgenomen gemeenschappelijke ruimten, zoals keukens, woonkamer en binnentuin. Er zal tevens sprake zijn van sociale begeleiding en beheer binnen het woonconcept. Ervaringen elders, zoals in Duitsland en Amsterdam, hebben uitgewezen dat deze vorm van 'meer generatie woningen' succesvol zijn.

Er wordt een grote vraag verwacht wat betreft ouderen en zorg gerelateerde woningen. Wat betreft de zorgbuddy's wordt toegelicht dat sprake zal zijn van jonge verpleegkundigen die nog studeren (laatste fase) in de zorg of net afgestudeerden/jong professionals, die aan het begin van hun carrière staan en tevens in de zorg werken. Voor deze groep is wonen in de binnenstad normaliter niet betaalbaar. Dit concept biedt op deze manier kansen voor zowel zorg gerelateerd wonen voor ouderen als betaalbare woningen voor jongeren die wonen/werken aldus kunnen combineren.

Beantwoording zienswijzen:

Ad 1.

Het bestemmingsplan Klevarie is door de raad vastgesteld op 23 mei 2011. Aanleiding hiervoor was dat de zorgorganisatie Vivre (thans Envida) bezig was met een spreidingsplan verpleeghuiszorg. Dit had tot gevolg dat de 400 verpleeghuisplaatsen op het Klevarie-terrein naar elders verplaatst zouden worden. In september 2007 heeft Vivre samen met het College van burgemeester en wethouders een plan voor de herontwikkeling van het Klevarie-terrein vastgesteld.

Dit plan is in 2011 vertaald in het bestemmingsplan Klevarie dat als planologisch-juridisch kader dient voor de herontwikkeling. Hiermee zou in de stad Maastricht over 10 jaar een nieuw woon- en leefgebied met gemêleerde functies gerealiseerd moeten worden. Het merendeel van de voorgenomen ontwikkeling is inmiddels gerealiseerd. Het gedetailleerd regelen van een woningbouwprogramma zoals in het Beeldkwaliteitsplan Klevarie is gebeurd betreft een uitzonderlijke situatie. De exclusieve nadruk op grote dure woningen en zorg wonen is indertijd ingegeven door de economische crisis en het regionale krimpscenario, waardoor het voorgenomen plan op dat moment alleen binnen de woonprogrammering kon blijven door deze uitzonderingscategorieën te kiezen en zeer precies in de aantallen te zijn.

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 en die voor sommige doelgroepen ook snel beschikbaar moet zijn. 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 weg 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.

Op het moment dat een bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan, bestaat er altijd een mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. De periode tussen de vaststelling van het bestemmingsplan en de afwijking van het bestemmingsplan is daarbij niet doorslaggevend. Dit volgt onder andere uit een recente, niet gepubliceerde, uitspraak van de rechtbank Limburg (zaaknummer ROE 20/2972). Aan een afwijking van het bestemmingsplan kan medewerking worden verleend indien het plan past binnen de geldende beleidskaders en geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Ad. 2

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.

In het bestemmingsplan van 2011 is een evenwicht gezocht tussen programma (mix van grondgebonden en gestapeld), vernieuwende woonomgeving (binnenstedelijk wonen in een parkachtige, autoluwe omgeving) en hoge kwaliteit openbare ruimte, met oog voor monumentale waarden en omgeving.

In het nieuwe voorstel met 123 woningen in het bestaande kloostercomplex ontstaat ons inziens opnieuw 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 en de beoogde nieuwbouw dient een bijdrage te worden geleverd aan de kwaliteit van het Polverpark 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 kan door de monumentale kapel niet vol te verkavelen met studenten eenheden, maar als ontmoetings- en werkplek voor de bewoners van het complex zoals nu wordt voorgesteld. Aan de openbare binnenhof van het klooster liggen het publieksgerichte deel van het programma (deel van kapel) en de nog geplande nieuwbouwappartementen.

Het plan leidt door de wijziging 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 150m²) ook plaats is voor: (lichte) bedrijven (max. 20% van het oppervlak), aan huis gebonden beroepen en maatschappelijke voorzieningen. In het Beeldkwaliteitsplan was bijvoorbeeld een gebruiksvariant opgenomen met 41 woningen (= +/- 100 bewoners), +/-500m² kantoor (50-60 personen) en +/-300m² publieksfunctie (ontmoeting/galerie 20-100 personen).

Om te komen tot omgevingskwaliteit, en rekening houdend met de belangen van omwonenden, wordt bij elke ontwikkeling altijd gekeken naar de integrale inpassing van het project. Daarom zijn bij de definitieve aanvraag op bouwplanniveau een aantal wijzigingen doorgevoerd:

- Het woningaantal is van 139 (principe verzoek) naar 123 (aanvraag omgevingsvergunning) woningen teruggebracht.
- Er is gestuurd op de positie van de hoofdentree 's en de (loop-)routes ernaartoe.
- De binnenhof heeft verblijfskwaliteit gekregen door deze te vergroenen en de woningen op de begane grond een eigen ingang te geven.
- In het gebouwcomplex zijn (naar analogie van een klooster of een hotel) ruimtes vrijgemaakt voor ontmoeting en verblijf; gezamenlijke woonkeukens op de verdiepingen en een gezamenlijke, deels publieke, ontmoetingsruimtes in de kapel,
- Stallingsparkeren voor auto's en fietsen wordt ondergronds opgelost in de bestaande kelders en parkeergarage's Merkatplantsoen en Lenculenhof.

Om te komen tot een goede ruimtelijke inpassing is voor het bijbehorende inrichtingsplan gestuurd op:

- In samenhang met de nog te realiseren nieuwbouw; het realiseren van een openbare route tussen Calvariestraat en Polverpark,
- Het vergroenen van het voorplein aan de Calvariestraat en van het plein tussen oudbouw en nieuwbouw,
- Het voorzien in fietsenstallingen voor bezoekers,
- Een oplossing voor de laad- en losplaats pakketbezorgers,
- De positie van de erfafscheiding Calvariestraat om het trottoir te verbreden.

Daarmee kan niet alleen de beoogde ontwikkeling als geheel worden gewaardeerd, maar ook de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning voor hergebruik van het klooster stedenbouwkundig positief worden beoordeeld.

Ad. 3

In deze casus heeft de initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen, slopen en wijzigen van een rijksmonument en afwijken van het bestemmingsplan ingediend. Op deze aanvraag moet worden beslist door het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders. Een aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten in strijd met het bestemmingsplan wordt overigens conform art. 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van rechtswege geacht een aanvraag om omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan in te houden. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef, onder a, onder 2^o van de Wabo kan de gevraagde omgevingsvergunning bij strijd met het bestemmingsplan

worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur (Besluit omgevingsrecht; Bor) aangewezen gevallen en als hetgeen wordt aangevraagd niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De aangevraagde activiteiten zijn getoetst aan relevante wet- en regelgeving en beleid en geoordeeld is dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Gezien deze conclusie, wordt dan de aanvraag voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' met toepassing van artikel 4 lid 1 en lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht vergund. De gemeenteraad heeft hierbij geen rol, aangezien de bevoegdheid voor het verlenen van de omgevingsvergunning op grond van de Wabo ligt bij het College van burgemeester en wethouders.

Lid 9 van artikel 4 bijlage II Bor bevat een transformatiemogelijkheid (afwijken gebruik). Het gebruik van een bestaand gebouw kan hiermee gewijzigd worden naar een gebruik dat het bestemmingsplan niet toestaat. Het wijzigen van gebruik dient op grond van de jurisprudentie in brede zin te worden uitgelegd en betreft ook het afwijken van bouwregels van het bestemmingsplan. Lid 1 maakt het mogelijk een hoofdgebouw uit te breiden.

Cumulatie van de verschillende onderdelen van artikel 4 (in dit geval lid 1 en 9) van bijlage II van het Bor is door de wetgever eveneens mogelijk gemaakt en in de jurisprudentie bevestigd. De beperking van lid 9 dat de bebouwde oppervlakte en het bouwvolume niet mogen worden vergroot, geldt in casu niet, nu lid 1 hier expliciet de mogelijkheid toe biedt.

Overigens wordt het bestaande gebouw in de nu voorliggende aanvraag omgevingsvergunning slechts beperkt uitgebreid. Het betreft het realiseren van een geringe uitbreiding, gesitueerd aan de binnentuin van het bestaande kloostercomplex.

Artikel 4 van bijlage II van het Bor wordt weliswaar nog steeds aangeduid als 'kruimelgevallenregeling', maar is door een wijziging van de Wabo en het Bor per 1 november 2014 verruimd. Hierdoor zijn bijvoorbeeld forse uitbreidingen van bestaande bebouwing en transformaties in combinatie met uitbreiding van het hoofdgebouw door de wetgever uitdrukkelijk mogelijk gemaakt. Een kruimelgeval beperkt zich inmiddels dus niet meer tot alleen planologisch ondergeschikte gevallen. Dit is in de rechtspraak van de Afdeling bij herhaling bevestigd.

In 2020 is het 'Bestemmingsplan Klevarie, partiële herziening 2020' vastgesteld. Dit bestemmingsplan had betrekking op een wijziging de verhouding gestapeld en grondgebonden woningen binnen de bestemming 'Wonen' en van het aantal toegestane woningen in blok A van het gebied Klevarie. Deze aanpassing van het programma kon alleen door middel van een bestemmingsplan worden toegestaan, aangezien er op dat moment geen sprake was van een bestaand hoofdgebouw. Artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor mag alleen worden toegepast voor het gewijzigde gebruik van een gebouw dat feitelijk aanwezig en vergund is.

Tot slot betekent het feit dat toepassing wordt gegeven aan artikel 4 van bijlage II van het Bor, niet dat er geen of minder rechtsbeschermingsmogelijkheden zijn. In dit geval leidt het feit dat de activiteit 'wijzigen monument' ook is aangevraagd overigens weer tot verplichte toepassing van de 'uitgebreide' procedure (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht). In het kader van de uitgebreide procedure is het voorliggende ontwerpbesluit ter inzage gelegd en konden zienswijzen worden ingediend.

Ad. 4

De aanvrager bepaalt wat hij indient. Bij de beoordeling van deze aanvraag voor het realiseren van 123 woningen in het bestaande kloostergebouw is echter wel, hoewel geen onderdeel van de aanvraag, de nieuwbouw met 30 woningen integraal meegewogen voor wat betreft het uiterlijk en het aantal woningen. De nieuwbouw is nog niet dusdanig uitgewerkt dat het plan rijp is om als aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend.

Zie ook antwoord onder Ad 2.

Ad. 5

Verwezen wordt naar de reactie onder Ad 2 en 3.

De gewijzigde woningprogrammering en menging van doelgroepen past in het vergroten van de dynamiek in de binnenstad. De ambities met betrekking tot behoud en omvorming van de monumentale bebouwing worden onderschreven. Er is geen sprake van strijd met goede ruimtelijke ordening.

Het verzoek tot afwijken van het bestemmingsplan is door het College van B&W getoetst aan, en onderbouwd met, het vigerende ruimtelijk beleid (de onlangs vastgestelde Omgevingsvisie Maastricht 2040, het recente Woon- en Mobiliteitsbeleid, etc.) en op de implicaties die de afwijking voor belanghebbenden kan hebben.

Ad. 6

Artikel 5 lid 6 bijlage II Bor bepaalt dat de kruimelregeling op grond van artikel 4 lid 9 bijlage II Bor niet van toepassing is op een activiteit als bedoeld in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit mer. Een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is een activiteit die is genoemd in onderdeel D (activiteit 11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat betekent dat als sprake is van zo'n project en dit project in strijd is met het bestemmingsplan, voor dit project geen omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik kan worden verleend op basis van artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor.

In de Nota van Toelichting bij het Besluit m.e.r. wordt deze activiteit als volgt omschreven: *"Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan."* Of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject (of de wijziging daarvan) hangt volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (vgl. ECLI:NL:RVS:2019:2651) af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder andere de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen daarbij een rol.

In de onderhavige situatie worden de 123 woningen binnen de bestaande oppervlakte van het klooster gerealiseerd en is ter plaatse op grond van het bestemmingsplan reeds een gebruik ten behoeve van wonen mogelijk. Verder is de omgeving te omschrijven als een stedelijke omgeving met een gemengd karakter (zie ook hierna onder ad. 7). Er is daarmee geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

Ad. 7

Het bouwplan ligt in het gebiedsprofiel Stedelijk gebied uit de "Omgevingsvisie Maastricht 2040", waar dynamiek, ontmoeting, menging van bevolkingsgroepen, diversiteit en verdichting doormiddel van hergebruik van leegstaande gebouwen het uitgangspunt is. Bij uitstek is dit een gebied dat zich kenmerkt door contrasten qua functies en gebruik. Er bevinden zich kloosters, scholen, hotels, horeca, winkels, bedrijvigheid, pleinen en parken en een veelvoud aan woonvormen.

Het nu voorliggende plan voor hergebruik en inrichting van de openbare ruimte is anders dan de carrévorm en het programma uit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, maar is ruimtelijk gelijkwaardig ingepast.

Het plan voldoet aan de in de Omgevingsvisie genoemde uitgangspunten en leidt tot versterking van het stedelijk vestigingsmilieu (dynamiek, functiemenging en kwaliteit openbare ruimte) zoals omschreven in de Omgevingsvisie.

Ad. 8

In 2021 is door alle gemeenteraden van de regio Zuid-Limburg de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Nieuwe woningbouwplannen worden hieraan getoetst en afgestemd met de regio. Met deze beleidsregel is beleidsafspraken VI uit de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' losgelaten voor goede woningbouwplannen. De beleidsregel is in de plaats van de eerder vastgestelde beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' gekomen. Sloop als compensatie is daarmee voor woningbouwplannen die voldoen aan de genoemde beleidsregel niet meer van toepassing. Het plan is op 21 januari 2022 afgestemd met de regio en akkoord bevonden.

Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde
Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar
Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Voorbeelden van goede woningbouwplannen zijn plannen die voorzien in een evidente behoefte zoals woonwagens, sociale en middeldure huur en betaalbare koopwoningen (tot de NHG-grens) voor de doelgroepen starters en ouderen. Het gaat bij het Calvarieklooster om inbreiding en herbestemming van een waardevol monumentaal gebouw. Het plan is getoetst aan de gemeentelijke woonprogrammering. In de gemeentelijke woonprogrammering ligt de nadruk met name op sociale huurwoningen (onder de liberalisatiegrens) en betaalbare koopwoningen (onder de NHG-grens). Stadsbreed geldt een minimumpercentage van 60%. Middenhuur is mogelijk als onderdeel van een plan met een gemengd programma waarbij het aandeel betaalbare woningbouw minimaal 60% is.

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 en die voor sommige doelgroepen ook snel beschikbaar moet zijn. 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. 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 een 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.

Zie ook antwoord Ad 2.

Ad. 9

In de zienswijze wordt gesteld dat de mensen die waarschijnlijk in het klooster willen komen wonen niet zouden passen in de buurt. In de binnenstad streven we naar het tegemoet komen aan de huisvestingsvraag van verschillende doelgroepen en een gemengde samenstelling van het woningaanbod. Er zijn woningen nodig voor jong en oud, rijk en arm. Ook woningen voor bijvoorbeeld senioren die minder vermogend zijn en die graag in het centrum willen wonen.

Een deel van de indieners van zienswijzen gaat ervan uit dat het plan uitsluitend bestaat uit kleine wooneenheden voor studenten en doen een negatieve aanname over het gedrag van de toekomstige bewoners van het klooster. Er bestaat echter geen direct verband tussen een woningtype en het gedrag van bewoners. Ook zijn er geen objectieve algemene aannames te doen over het gedrag van een hele doelgroep. De aanvraag die is ingediend bestaat uit woningen met een variërend gebruiksoppervlak en het betreft geen studentenhuusvesting en geen kamerverhuur. Dit is ook als voorwaarde in de vergunning opgenomen en is handhaafbaar. Uit een recente, niet gepubliceerde, uitspraak van de rechtbank Limburg maken wij op dat de rechtbank een dergelijk voorschrift toepasbaar acht (zaaknummer ROE 20/2972). Daarbij is specifiek aangegeven dat er 47 woningen bedoeld zijn voor senioren. De zorgverleners/buddy's van Envida vallen niet onder de definitie van student. Het gaat om medewerkers van Envida (die in de directe nabijheid zorglocaties heeft) met een ondersteunende functie in de zorg die mogelijk tijdens het werken ook nog een studie volgen.

De woningen uit het plan voldoen niet aan de definitie van zorgwoningen die in het lokale en regionale beleid geformuleerd is. Dit betekent dat er wel enige vorm van zorg aangeboden kan worden, maar dat de woningen bijvoorbeeld niet rolstoel toe- en doorgankelijk zijn en daardoor technisch niet voldoen aan de eisen voor een zorgwoning. Het staat de ontwikkelaar wel vrij deze woningen op de plattegronden en in de communicatie aan te duiden met een zorglabel.

In de kelder zijn bergingen en een gemeenschappelijke berging aanwezig waar indien nodig huishoudelijk afval kan worden opgeslagen tot het moment wanneer het kan worden aangeboden aan de ophaaldienst.

Ad. 10

Omwonenden wonen in de binnenstad. Altijd een dynamische omgeving, ook met veranderingen die niet onevenredig zijn.

Eventuele planschade speelt een rol in het kader van de uitvoerbaarheid van het plan. Met de ontwikkelaar is in dit verband een planschadeovereenkomst gesloten; kosten als gevolg van eventuele toekomstige toekenning van planschade claims zullen voor rekening van de initiatiefnemer komen. Bij de toetsing inzake planschade dient overigens een vergelijking te worden gemaakt tussen hetgeen op grond van het huidige bestemmingsplan al maximaal mogelijk is en de nieuwe situatie die mogelijk wordt gemaakt door de planologische afwijking.

Mochten omwonenden menen schade te leiden door de afwijking van het bestemmingsplan, dan kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade bij de gemeente worden ingediend. Dit kan vanaf het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk, dus rechtens onaantastbaar, is. Voor het indienen van een dergelijk verzoek moet een bepaald bedrag, een zogenaamd recht, worden betaald. Dit krijgt een verzoeker terug als het verzoek wordt gehonoreerd.

Ad. 11

De gronden van het Klevarie-terrein waren / zijn in eigendom van Envida respectievelijk de gronden waar het bouwplan Calvariëenberg betrekking op heeft, waren in eigendom van Envida.

Envida heeft specifiek voor de gronden Calvariëenberg op 7 oktober 2019 een private tender uitgezet, waarbij de gemeente geen rol heeft gehad. Aanvrager heeft door inschrijving op de tender van Envida het pand verworven en heeft daarna een principeverzoek en vervolgens voorliggende aanvraag ingediend. De bedoelde overeenkomst, gesloten tussen gemeente en aanvrager, heeft betrekking op het verhalen van eventuele te honoreren verzoeken om planschade. Mochten omwonenden menen schade te leiden door de afwijking van het bestemmingsplan, dan kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade bij de gemeente worden ingediend. Dit kan vanaf het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk, dus rechtens onaantastbaar, is. Voor het indienen van een dergelijk verzoek moet een bepaald bedrag, een zogenaamd recht, worden betaald. Dit krijgt een verzoeker terug als het verzoek wordt gehonoreerd.

Ad. 12

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 opgaaf 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 Calvariëenberg.

Ad. 13

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 3 november 2021. De parkeerbalans is getoetst aan de hand van het Facet Bestemmingsplan Parkeren. In het Facet Bestemmingsplan Parkeren wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen Maastricht 2017, ten tijde van de indiening van de

aanvraag was dit het geldende parkeernormenbeleid. Op grond van overgangsrecht, opgenomen in het nieuwe parkeerbeleid, geldt het oude parkeerbeleid nog altijd voor deze aanvraag.

Het plan bestaat uit:

- 47 woningen voor senioren (parkeernorm: serviceflat/aanleunwoning: 0,3 parkeerplaatsen/woning);
- 76 woningen voor de doelgroepen internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorgverleners/buddy's (parkeernorm: woning kleiner dan 60 m² gebruiksoppervlakte: 0,5 parkeerplaatsen per woning).

Voor deze, in totaal 123 woningen, komt de normatieve parkeerbehoefte op 57 parkeerplaatsen, voor zowel bewoners als bezoekers. Na het hanteren van de aanwezigheidspercentages blijven nog 47 parkeerplaatsen over op het maatgevend moment. De aanwezigheidspercentages zijn toegepast om de werkelijke parkeervraag op bepaalde momenten van de week en van de dag inzichtelijk te maken. Deze aanwezigheidspercentages zijn in het gemeentelijke parkeerbeleid opgenomen, en geven weer welk deel van de normatieve parkeervraag op verschillende momenten daadwerkelijk aanwezig is.

Er wordt voorzien in de te realiseren parkeerplaatsen door het reserveren van 24 parkeerplaatsen in de bestaande ondergrondse parkeergarage aan het Merkatplantsoen, en 11 parkeerplaatsen in de tegenover het plangebied gelegen parkeerkelder van complex Lenculenhof. Daarnaast worden 4 deelauto's ingezet, (aandeel 1:4 wat een besparing van 16 parkeerplaatsen oplevert.) waarbij er gestart wordt met 2 deelauto's die beschikbaar worden gesteld in de parkeerkelder van Lenculenhof. Al met al wordt met bovenstaande aanpak voldaan aan de volledige parkeerbehoefte.

Als extra voorwaarde zal in de omgevingsvergunning het volgende worden opgenomen.

Bij ingebruikname van de vergunde woningen dienen:

1. 2 elektrische deelauto's voor de bewoners van het Calvarieklooster beschikbaar te zijn. Dit aantal wordt op basis van ervaringscijfers over het gebruik van deze auto's uitgebreid tot het genoemde aantal van 4 deelauto's;
2. De eerste drie jaar na ingebruikname van de woningen dient jaarlijks door eigenaar/verhuurder van het Calvarieklooster een rapportage van de ervaringscijfers van het gebruik van de deelauto's te worden overlegd, waaruit duidelijk blijkt hoeveel bewoners van het Calvarieklooster hoeveel ritten met de deelauto's gemaakt hebben tegen welke huurprijs en hoeveel bewoners in bezit zijn van een eigen auto en deze stallen op de 24 parkeerplaatsen op eigen terrein, c.q. 11 parkeerplaatsen in de Lenculenhof;
3. De deelauto's worden specifiek voor de bewoners van de onderhavige 123 woningen in het Calvarieklooster beschikbaar gesteld in de parkeerkelder van Lenculenhof.
4. Door vergunninghouder c.a. verhuurder van het Calvarieklooster wordt aan (potentiële) bewoners van de te realiseren appartementen in een zo vroeg mogelijk stadium gecommuniceerd over en in ieder geval in de huurovereenkomsten verwezen naar de mogelijkheid om deelauto's te benutten;
5. Vergunninghouder c.q. verhuurder zal de eerste bewoners van het Calvarieklooster (gebruikers van de deelauto's) stimuleren om gebruik te maken van de beschikbare deelauto's door middel van een korting op de huurprijs van de deelauto.

Daarnaast is er in het eerdere rapport bij de verkeersgeneratie abusievelijk vanuit gegaan dat het grootste deel van de parkeerplaatsen nieuw zou worden gecreëerd onder het Calvariecomplex met ontsluiting naar de Abtstraat. Dat klopt niet. In het nieuwe rapport is de locatie van de grootste, reeds bestaande parkeerfaciliteit (onder de wooncomplexen Brandenburg en Waldeck) duidelijk vermeld en weergegeven waardoor ook duidelijk wordt dat de verkeersgeneratie op de Abtstraat veel beperkter wordt en er geen aanvullende verkeersgeneratie voor de Kommel geldt aangezien het beperkte verkeer wordt afgevoerd via de Abtstraat en Tongersestraat. Daarnaast in het geval van Calvariënberg blijkt dat de verkeersgeneratie van het plan al gedeeltelijk in andere bestemmingsplannen is opgenomen. In het eerdere rapport is dit onterecht niet meegewogen. In het aangepaste rapport wel, wordt de verkeersgeneratie van de ontwikkeling beschreven en wordt uitgelegd hoe wordt omgegaan met het feit dat de verkeersgeneratie al eerder is beoordeeld.

In de Nota Parkeernormen 2017 zijn geen normen opgenomen voor het stallen van fietsen. Echter, vanwege een goede ruimtelijke ordening, is hier wel in voorzien. Er zijn fietsenstallingen aanwezig in de kelder, en voor bezoekers op eigen (buiten)terrein.

Zie antwoord Ad 2 voor aanvullende oplossingen voor fietsenstalling in de kelders, bezoekersplaatsen fietsen en een laad en losplaats bij de entrees van de gebouwen.

Ad. 14

In het eerdere rapport van Arcadis is er bij de verkeersgeneratie abusievelijk vanuit gegaan dat het grootste deel van de parkeerplaatsen nieuw zou worden gecreëerd onder het Calvariecomplex met ontsluiting naar de Abtstraat. Dat klopt niet. In het nieuwe rapport is de locatie van de grootste, reeds bestaande parkeerfaciliteit (onder de wooncomplexen Brandenburg en Waldeck) duidelijk vermeld en weergegeven waardoor ook duidelijk wordt dat de verkeersgeneratie op de Abtstraat veel beperkter wordt en er geen aanvullende verkeersgeneratie voor de Kommel geldt aangezien het beperkte verkeer wordt afgevoerd via de Abtstraat en Tongersestraat. Daarnaast in het geval van Calvariëenberg blijkt dat de verkeersgeneratie van het plan al gedeeltelijk in andere bestemmingsplannen is opgenomen. In het eerdere rapport is dit onterecht niet meegewogen. In het aangepaste rapport wel, wordt de verkeersgeneratie van de ontwikkeling beschreven en wordt uitgelegd hoe wordt omgegaan met het feit dat de verkeersgeneratie al eerder is beoordeeld.

Ad. 15

Aangezien er een ontheffing door de aanvrager is aangevraagd bij de provincie, haakt deze activiteit niet aan bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente.

Bij besluit van 1 augustus 2022 hebben Gedeputeerde Staten ontheffing verleend voor gierzwaluw en dwergvleermuis.

Ad. 16

Op grond van artikel 4 van de Woningwet gelden bij verbouw de voorschriften voor verbouw alleen voor die delen van een bouwwerk die fysiek worden gewijzigd. Dit artikellid luidt namelijk:

‘Indien een bouwwerk gedeeltelijk wordt vernieuwd, veranderd of vergroot, zijn de voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, voor zover zij betrekking hebben op dat bouwen, slechts van toepassing op die vernieuwing, verandering of vergroting’.

In onderdeel 10.1 van de Nota van toelichting bij Bouwbesluit 2012 is hierover het volgende vermeld: ‘De voorschriften over het bouwen zijn dus alleen van toepassing op het desbetreffende verbouwen en niet op een gedeelte van een bestaand bouwwerk dat niet wordt verbouwd.’

Dit betekent dat de delen van een bouwwerk die ongewijzigd blijven moeten voldoen aan de eisen voor bestaande bouw. Deze delen hoeven dus niet te voldoen aan de eisen voor verbouw of nieuwbouw. Er dient in dit geval getoetst te worden aan bestaande bouw. Betreffende eis gebruiksoppervlakte uit het Bouwbesluit geldt niet voor bestaande bouw.

Ad. 17

Op basis van de gemeentelijke ‘Bibob beleidslijn omgevingsvergunning bouwactiviteiten Gemeente Maastricht’ gelezen artikel 2.2 van deze beleidslijn, dienen alle bouwactiviteiten met bouwkosten vanaf €500.000,- te worden onderworpen aan een financieringstoets. Deze Financieringstoets bestaat onder andere uit bankgegevens en andere vertrouwelijke stukken. Deze gegevens dienen wij vertrouwelijk te behandelen. Daarom worden deze niet verstrekt aan derden.

Mochten omwonenden menen schade te leiden door de afwijking van het bestemmingsplan, dan kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade bij de gemeente worden ingediend. Dit kan vanaf het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk, dus rechtens onaantastbaar, is. Voor het indienen van een dergelijk verzoek moet een bepaald bedrag, een zogenaamd recht, worden betaald. Dit krijgt een verzoeker terug als het verzoek wordt gehonoreerd.

Ad. 18

De gronden van het Klevarie-terrein waren / zijn in eigendom van Envida respectievelijk de gronden waar het bouwplan Calvariëenberg betrekking op heeft, waren in eigendom van Envida.

Envida heeft specifiek voor de gronden Calvariëenberg op 7 oktober 2019 een private tender uitgezet, waarbij de gemeente geen rol heeft gehad. Aanvrager heeft door inschrijving op de tender van Envida

het pand verworven en heeft daarna een principeverzoek en vervolgens voorliggende aanvraag ingediend.

Ad. 19

De planvorming heeft zich, naar aanleiding van de adviezen van WMC, Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht, op een dermate wijze in positieve zin ontwikkeld dat vanuit deze redenering ook een positief advies hierover afgegeven kon worden. Onder andere werd de hoeveelheid woningen teruggebracht van 139 naar 123 stuks, dit heeft zonder meer een gunstige impact op de bestaande aanwezige en monumentale structuur. Daarnaast zijn enkele ruimtes ingericht c.q. worden in gebruik genomen als gezamenlijke keuken / ontmoetingsruimte, dit om de saamhorigheid binnen het complex te vergroten en de eenzaamheid onder de bewoners te doen afnemen. Beide aspecten worden als positieve impuls beschouwd en ook als zodanig geadviseerd.

In het advies van Cultureel Erfgoed is aangegeven dat een aantal punten voorafgaand aan de uitvoering nog ter beoordeling aan adviseur van Cultureel Erfgoed voorgelegd dienen te worden. Op basis van een overleg met de ontwerpende partij is er voldoende vertrouwen dat met de genoemde uitvoerings gerelateerde zaken rekening wordt gehouden en/of op een dusdanige wijze worden aangepast dat hiermee ingestemd kan worden.

In het advies van de welstand-/monumentencommissie (WMC) d.d. 17-05-2022 is dit nogmaals aangegeven: "Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel aan redelijke eisen van Welstand-, c.q. monumentenzorg, onder voorwaarde dat, uiterlijk voor start uitvoering van de betreffende werkzaamheden, aangepast tekenwerk en bemonstering voor de galerij ter goedkeuring aan de commissie wordt overlegd. Verder onder voorwaarde dat de voorschriften in het advies Cultureel Erfgoed worden opgevolgd en voorafgaand c.q. tijdens de uitvoering nauwlettend overleg c.q. afstemming op detailniveau plaatsvindt met Cultureel Erfgoed".

De zichtbaarheid van een warmtepomp vormt geen direct afkeerpunt, aan de overzijde bij 'Abtstraat 3' staan ook dergelijke warmtepompen in het zicht voor een (gemeentelijk) monument.

Ad. 20

Zie antwoord Ad. 2.

Ad. 21

Zie antwoord Ad 13.

Ad. 22

Verwezen wordt naar de reactie onder Ad 8 en 9.

Op grond van het facetbestemmingsplan Short Stay is deze functie toegestaan binnen de woonfuncties die mogelijk zijn binnen de in bijlage 1 van deze regels opgenomen bestemmingsplannen en de daarin opgenomen bestemmingen en aanduidingen. In de bijlage van dit facet bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Gemengd' van het bestemmingsplan Klevarie opgenomen. Binnen de ter plaatse geldende bestemming 'Gemengd' is Short Stay derhalve toegestaan.

Short Stay wordt gedefinieerd als zijnde een zelfstandige woonfunctie, in de vorm van tijdelijke bewoning voor een periode van ten minste vier weken en maximaal één jaar, waarbij

- a. de woonruimte beschikt over een eigen voordeur en eigen voorzieningen;
- b. de woonruimte gestoffeerd en gemeubileerd wordt verhuurd;
- c. verhuur alleen op basis van tijdelijke huurcontracten/gebruikersovereenkomsten plaatsvindt, met een minimale termijn van vier weken en een maximale termijn van één jaar;
- d. geen recreatieve verhuur plaatsvindt.

Ad. 23

De reactie is ons inziens gebaseerd op een misverstand; het inrichtingsplan uit het bestemmingsplan/de stedenbouwkundige beoordeling wordt door indiener vergeleken met de tekening van de bouwplaatsinrichting tijdens verbouw van het bestaande pand. Op het bij de aanvraag behorende inrichtingsplan is te zien dat de hoeveelheid groen juist toeneemt; het gestoken parkeren aan de Calvariestraat wordt vervangen door een groene voorruimte en beide binnenterreinen worden groen ingericht.

Ad. 24

Zie antwoord Ad 3.

Ad. 25

Zowel in het bestemmingsplan als het Beeldkwaliteitplan Klevarie is te lezen dat het overvloedige groen (+/- 50% van de ontwikkelingslocatie) gezien moet worden als een uitbreiding/verlenging van het bestaande stadspark/Aldenhofpark. Door het behoud van de monumentale bomen, de groene inrichting en de Wadi's draagt het in belangrijke mate bij in de verduurzamingsdoelstellingen omtrent het vergroenen en klimaatadaptatie in dit deel van de binnenstad. In het Beeldkwaliteitsplan en het definitieve groenontwerp is gekozen voor een eigen sfeer van de ommuurde tuin, die het Polverpark onderscheidt van de Engelse landschapsstijl van het stadspark. Van het begin af aan is duidelijk geweest dat het Polverpark niet alleen voor de nieuwe bewoners van het terrein, maar voor alle inwoners en bezoekers van de stad een functie zou moeten krijgen. Daartoe is het vanaf de omringende straten toegankelijk gemaakt en lopen er openbare wandelroutes door het gebied. Om deze redenen is vastgelegd dat het groen openbaar wordt en de gemeente het na realisatie van de ontwikkeling en inrichting in eigendom overgedragen krijgt.

Ad. 26

Zie antwoord Ad. 22.

Op deze locatie zijn dezelfde regels van toepassing uit de facetbestemmingsplannen als in de rest van de stad, dus ook de regels voor Short Stay, de Hospitaregeling en aan-huis-verbonden beroepen. Dat wil niet zeggen dat het dan ook overal mogelijk is. Hier zijn namelijk ook dezelfde voorwaarden aan verbonden als in de rest van de stad. In de aangehaalde versie van de Ruimtelijke Onderbouwing komt de doelgroep studenten niet voor.

Ad. 27

Zie antwoord Ad. 13.

Ad. 28

Zie antwoord Ad. 7.

Ad. 29

Zie antwoord Ad. 2 voor wat betreft situering entrees en looproutes.

Ad. 30

Zie antwoord Ad. 2, 9 en 22

Ad. 31

Er ligt een positief stedenbouwkundig advies op de voorliggende aanvraag om omgevingsvergunning voor de verbouw van het bestaande gebouwencomplex.
De onderbouwing daarvoor vindt u in Ad. 2.

Ad. 32

Zie antwoord Ad. 22.

Ad. 33

Zie antwoord Ad. 10.

Ad. 34

Zie antwoord Ad. 1

Ad. 35

Zie antwoord Ad. 5

Ad. 36

Zie antwoord Ad. 1

Ad. 37

Zie antwoord Ad. 4

Ad. 38

Zie antwoord bij Ad. 22 en Ad. 26.

Ad. 39

Zie antwoord Ad. 13

Ad. 40

Zie antwoord Ad. 13 met betrekking tot fietsparkeren.

In de aanvraag omgevingsvergunning is op de begane grond naast de kapel een ruimte opgenomen voor het stallen van 6 scootmobiel. In combinatie met de voorzieningen voor autoparkeren en fietsparkeren beschouwen we dit als voldoende.

Voor scootmobiel gelden op grond van het Maastrichtse parkeerbeleid bovendien geen parkeernormen.

Ad. 41

Zie antwoord Ad. 14.

Ad. 42

Zie antwoord Ad. 12.

Ad. 43

In het vigerende afvalbeleid is het principe van de betaalde restafvalzak leidend ('de vervuiler betaald') waardoor eenieder sterk gestimuleerd wordt de hoeveelheid restafval te beperken. Dat betekent ook dat sinds 2015 geen tussenopslag meer geaccepteerd wordt; geen door de gemeente te leggen ondergrondse en/of rolcontainers meer. Ook niet bij hoogbouw of andere complexen. Het is aan de verhuurder of vereniging van eigenaren van grotere wooncomplexen om in een eigen tussenopslag te voorzien. In de kelder zijn bergingen en een gemeenschappelijke berging aanwezig waar zo nodig huishoudelijk afval kan worden opgeslagen tot het moment wanneer het kan worden aangeboden aan de ophaaldienst. Verder zijn er beheerders in het gebouw aanwezig die zullen toezien op het correct opslaan van afval.

Ad. 44

Zie antwoord Ad. 22.

Ad. 45

Zie antwoord Ad. 25 voor wat betreft de inzet om hittestress middels de locatie ontwikkeling Polverpark te beperken.

Ad. 46

Zie antwoord Ad. 22.

In de binnenstad streven we naar het tegemoet komen aan de huisvestingsvraag van verschillende doelgroepen en een gemengde samenstelling van het woningaanbod. Er zijn woningen nodig voor jong en oud, rijk en arm. Ook woningen voor bijvoorbeeld senioren die minder vermogend zijn en die graag in het centrum willen wonen. Daarbij gaan we ervan uit dat in dit gebouw senioren komen

wonen voor wie het een bewuste keuze is om in een gemengd woongebouw te gaan wonen, zich tussen jongere mensen te begeven met de mogelijkheid gebruik te maken van gemeenschappelijke voorzieningen.

Ad. 47

Zie antwoord Ad. 7.

Ad. 48

Zie antwoord Ad. 1.

Daarnaast kunnen de seniorenwoningen in dit plan eveneens een onderdeel in een verhuisketen vormen en daardoor bijdragen aan doorstroming.

Ad. 49

Zie antwoord Ad. 31.

Ad. 50

Zie antwoord Ad. 25.

Ad. 51

Zie antwoord Ad. 3.

Ad. 52

Zie antwoord Ad. 10.

Zie voor de positieve advisering op de Omgevingsvergunning antwoord onder Ad 2 over inpassing in het stedelijk gebied en het sturen op belangen omgeving.

Ad. 53

Zie antwoord Ad. 1.

Ad. 54

Zie antwoord Ad. 11.

Ad. 55

Zie antwoord Ad. 22.

Ad. 56

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.

De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone B. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een omvang van minimaal 250 m2 plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie.

Gezien de geringe omvang van de bodemverstoring (minder dan 250 m2) is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden in dit geval niet noodzakelijk geacht. Het betreft een bestaand gebouw met een bestaande uitbreiding, deze uitbreiding wordt vervangen door een nieuwe uitbreiding. De grond is hier al geroerd.

Derhalve worden er wel de voorwaarden gesteld dat:

- Indien tijdens de werkzaamheden resten of sporen aangetroffen worden, waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het om archeologische resten of sporen gaat, dient hier conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 2015 terstond melding te worden gemaakt bij de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht).

- De initiatiefnemer dient de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht) op de hoogte te stellen van de startdatum van de graafwerkzaamheden om inspectie ter plaatse mogelijk te maken.

Ad. 57

Door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is op 02-06-2022 een positief advies afgegeven.

Door de Welstand/Monumentencommissie (WMC) is op 17-05-2022 een Akkoord onder voorwaarden afgegeven. Aan de betreffende voorwaarden dient voldaan te worden voorafgaande aan de uitvoering, deze staan een het afgeven van een omgevingsvergunning niet in de weg. Deze voorwaarden worden als voorwaarden in de vergunning opgenomen.

De voorwaarden hebben betrekking op de uitvoering van het plan waarbij zowel de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed alsook de gemeentelijke welstands-/monumentencommissie hebben aangegeven dat de uitvoering nauwlettend in overleg c.q. afstemming op detailniveau plaatsvindt met Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht. Deze voorwaarden zijn in de vergunning opgenomen als specifieke vergunningvoorschriften.

Vóór uitvoering dient nog de detaillering en bemonstering van de nieuw te bouwen galerij te worden overlegd.

Ad. 58

Zie antwoord Ad. 3.

Ad. 59

Zie antwoord Ad. 2 en Ad. 31.

Ad. 60

Zie antwoord Ad. 1 en Ad. 2

Ad. 61

Zie antwoord Ad. 38.

Ad. 62

Zie antwoord Ad. 13 en Ad. 40.

Ad. 63

Zie antwoord Ad. 41.

Ad. 64

Zie antwoord Ad. 43.

Ad. 65

Zie antwoord Ad. 44.

Ad. 66

De indieners van zienswijzen gaan ervan uit dat het plan uitsluitend bestaat uit kleine wooneenheden voor studenten omdat in een eerdere fase van de planvorming hier blijkbaar nog over gesproken werd. De aanvraag die is ingediend bestaat uit woningen met een variërend gebruiksoppervlak en het betreft geen studentenhuisvesting en geen kamerverhuur. Dit is ook als voorwaarde in de vergunning opgenomen en is handhaafbaar. De zorghulpen/buddy's van Envida vallen niet onder de definitie van student.

Ad. 67

Zie antwoord Ad. 7.

Ad. 68

Zie antwoord Ad. 25.

Ad. 69

Zie antwoord Ad. 5.

Ad. 70

Zie antwoord Ad. 4.

Ad. 71

Zie antwoord Ad. 12.

Ad. 72

Zie antwoord Ad. 31.

Ad. 73

Zie antwoord Ad. 10.

Ad. 74

Zie antwoord Ad. 10. Zie antwoord Ad. 2 voor verandering woonprogramma en sturing op het beperken van effecten voor omwonenden.

Ad. 75

Zie antwoord Ad. 13.

Ad. 76

Zie antwoord Ad 3 en Ad 51.

Ad. 77

Zie antwoord Ad 7 over het stedelijk milieu en antwoord Ad. 44.

Alles overziend zijn wij van mening dat de door briefschrijvers aangehaalde argumenten geen aanleiding geven om de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren.