

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	5
1.4 Leeswijzer	8
2 Wetgeving en beleid	9
2.1 Wetgeving en Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	19
2.3 Gemeentelijk beleid	23
3 Beschrijving plangebied	29
3.1 Ligging plangebied.....	29
3.2 De Beyart.....	30
4 Planbeschrijving	35
4.1 Masterplan/Visiedocument.....	35
4.2 Het bouwplan	38
4.3 Parkeren	45
5 Milieuplanologische aspecten	50
5.1 Water.....	50
5.2 Natuur en ecologie	55
5.3 Geluid	58
5.4 Bodem	59
5.5 Externe veiligheid	61
5.6 Luchtkwaliteit	64
5.7 Archeologie.....	65
5.8 Cultuurhistorie/waardevol binnenterrein	66
5.9 Overige milieuhinder	67
5.10 Kabels en leidingen.....	67
5.11 Klimaatadaptatie	68
6 Het bestemmingsplan	76
6.1 Feitelijke planopzet	76
6.2 Juridische planopzet	76
7 Financiële uitvoerbaarheid	79
8 Handhavingsparagraaf	80
9 Communicatieparagraaf	81
9.1 Communicatie (omgevingsdialoog).....	81
9.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	81
9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	82
Bijlage 1 Verslag omgevingsdialoog	83
Bijlage 2 Vooroverlegreacties	84
Bijlage 3 Reactie Veiligheidsregio.....	85
Bijlage 4 Raadsvoorstel.....	86



Separate bijlagen:

1. AAG, 'Omgevingsanalyse gemeente Maastricht', juli 2020;
2. Studio Akkerhuis Architects & Lola Landscape, 'Visiedocument Revitalisatie De Beyart', maart 2021;
3. Goudappel Coffeng, 'Mobiliteitsstudie Kloosterkwartier De Beyart Maastricht', rapportnummer 007803.20231205.R1.08, d.d. 27.03.2024;
- 4a. Geonius, 'Ecologische quickscan Woonzorgcentrum De Beyart', rapportnr. EA200017.R01.V1.0, d.d. 24.03.2020;
- 4b. Geonius, 'Soortenonderzoek Woonzorgcentrum De Beyart', rapportnr. EA200017.R03.V1.0, d.d. 16.10.2020;
- 4c. Geonius, 'Activiteitenplan Woonzorgcentrum De Beyart', rapportnr. EA200017.R04.V2.0, d.d. 14.04.2021;
- 4d. Provincie Limburg, Ontheffing Wnb Brusselsestraat 38 Maastricht, kenmerk DOC-00186618, d.d. 04.10.2021;
- 5a. Geonius, 'Verkennd bodemonderzoek Brusselsestraat 38 Maastricht', rapportnr. MA190884.R01.V1.0, d.d. 20.12.2019;
- 5b. Geonius, 'Nader bodemonderzoek Brusselsestraat 38 Maastricht', rapportnr. MB190884.R01.V1.0, d.d. 18.01.2022;
6. Algemene Bomendienst Limburg, 'Inventarisatie, BVC en kapitalisatie bomenbestand Brusselsestraat 38 Maastricht, rapportnr. 20053, versie 1.0, d.d. 07.12.2020;
- 7a. Cauberg Huygen, 'De Beyart te Maastricht, wegverkeerslawai, rapportnummer 07856-54886-02, d.d. 14.10.2022;
- 7b. Cauberg Huygen, akoestisch onderzoek de Beyart te Maastricht, geluidimmissie als gevolg van omliggende bedrijven, rapportnummer 07856-54886-04, d.d. 17.01.2022;
8. Artefact!, 'Rapport 618, Maastricht De Beyart, Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek', d.d. 03.01.2022;
9. Buro4, 'Cultuurhistorische analyse Klooster De Beyart', rapportnr. BD388, september 2020;
10. Geonius, 'Stikstofonderzoek Woonzorgcentrum De Beyart', rapportnr. EA20017.R05.V2.0, d.d. 27.03.2024;
11. Vandewall Planologisch Advies, 'M.e.r.-beoordelingsnotitie De Beyart, rapportnummer VPA 2020.74-02, d.d. 09.06.2021;
12. Geonius, 'Watertoets De Beyart Maastricht', rapportnummer CA210081, d.d. 24.12.2021.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuw, passend planologisch-juridisch kader voor de revitalisering van het kloostercomplex De Beyart aan de Brusselsestraat 38 in het stadscentrum van Maastricht. Het kloostercomplex heeft van oudsher een woonfunctie voor religieuzen met een accent op zorg. Door de afname van het aantal religieuzen wordt het complex sinds ruime tijd ook door leken bewoond die hier zorg kunnen ontvangen. Ontwikkelaar Rosewood Group heeft het plan opgevat om het kloostercomplex ruimtelijk en functioneel voor te bereiden op de toekomst. Daarbij dient specifieke aandacht te zijn voor een duurzame toekomst, zowel in functioneel als in bouwkundig opzicht, met een steeds veranderende woon-zorgvraag. Als gevolg van dit revitaliseringsplan van het kloostercomplex worden gebouwen aangepast en worden gebouwen en gebouwdelen aan het gebied toegevoegd. In de huidige situatie zijn er 134 woon- en verpleegeenheden in De Beyart aanwezig. In de eindsituatie zullen er maximaal 350 zorgwoningen en verpleegeenheden in De Beyart aanwezig zijn.

Het revitaliseringsplan kan niet volledig worden gerealiseerd op basis van de bestemming 'Maatschappelijk' zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' van de gemeente Maastricht. Functionele en bouwkundige aanpassingen in en aan het kloostercomplex die wél binnen het juridische kader van het vigerende bestemmingsplan passen, kunnen direct ter hand genomen worden. Hierdoor kan sprake zijn van een gefaseerd revitaliseringsproces, waarbij het gehele complex in de loop van de komende jaren zal worden verbouwd, om- en afgebouwd tot een woonzorgcomplex dat uitsluitend bestemd is voor bewoning door mensen met een zorgvraag. Om ook de nieuwe gebouwde elementen en de nieuwe ondersteunende functies die op basis van het revitaliseringsplan zijn voorzien mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Het kader voor dit bestemmingsplan wordt gevormd door het 'Visiedocument Revitalisatie De Beyart' (maart 2021), dat in hoofdstuk 4 ('Planbeschrijving') van deze toelichting is toegelicht.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling Standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rsro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (thans SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpDeBeyart-vg01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:500.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden, die in het plan zijn begrepen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is

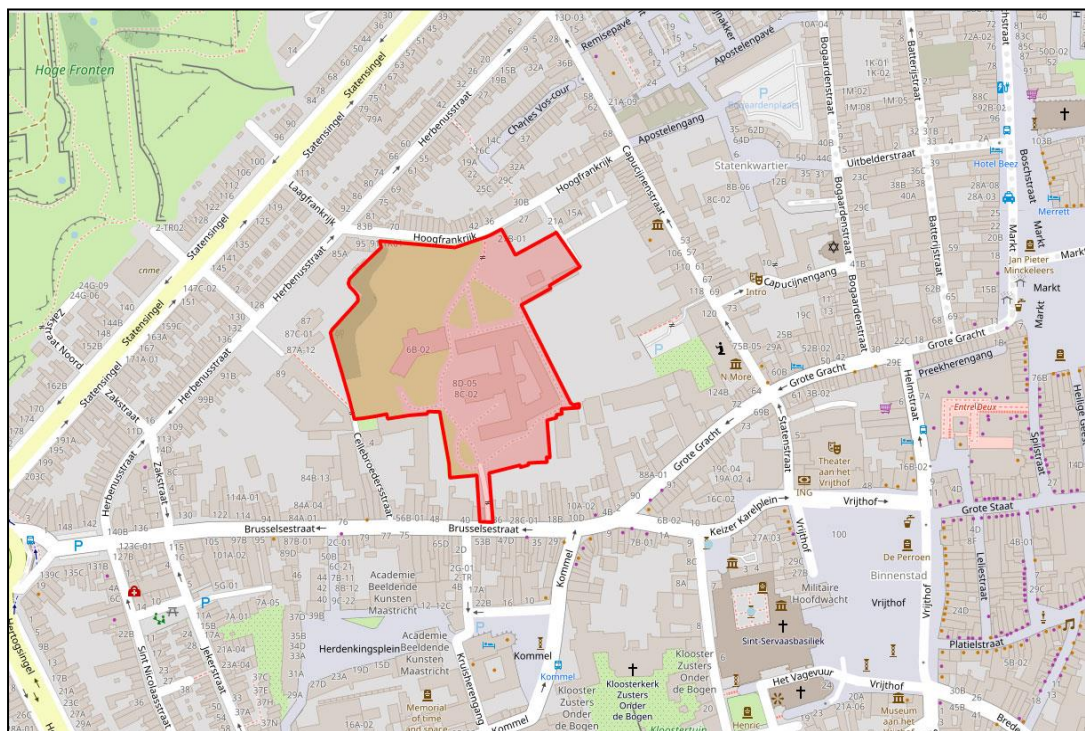


opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

Naast de genoemde onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. De resultaten van deze onderzoeken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt; de onderzoeken zelf zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is het kloostercomplex De Beyart, gelegen in het Statenkwartier in het centrum van Maastricht. Het gebied omvat vier percelen, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie A, nummers 8218, 8219, 7656 en 7240 met een totale oppervlakte van 29.391 m². Het plangebied is toegankelijk via de officiële ingang aan de Brusselsestraat 38 en wordt verder aan de zuidzijde begrensd door de achtertuinen van de woningen aan de Brusselsestraat, door basisschool St. Aloysius aan de zuidwestzijde, het Kumulustheater aan de westzijde, de achtertuinen van de woningen aan de Herbenusstraat aan de noordwestzijde, de kloostermuur langs Hoofrankrijk aan de noordzijde, de Montessorischool, cultuurcentrum Marres, Studentenvereniging Circumflex en de Ursulinenkapel aan de oostzijde en faculteit van de Universiteit Maastricht aan de zuidoostzijde. Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



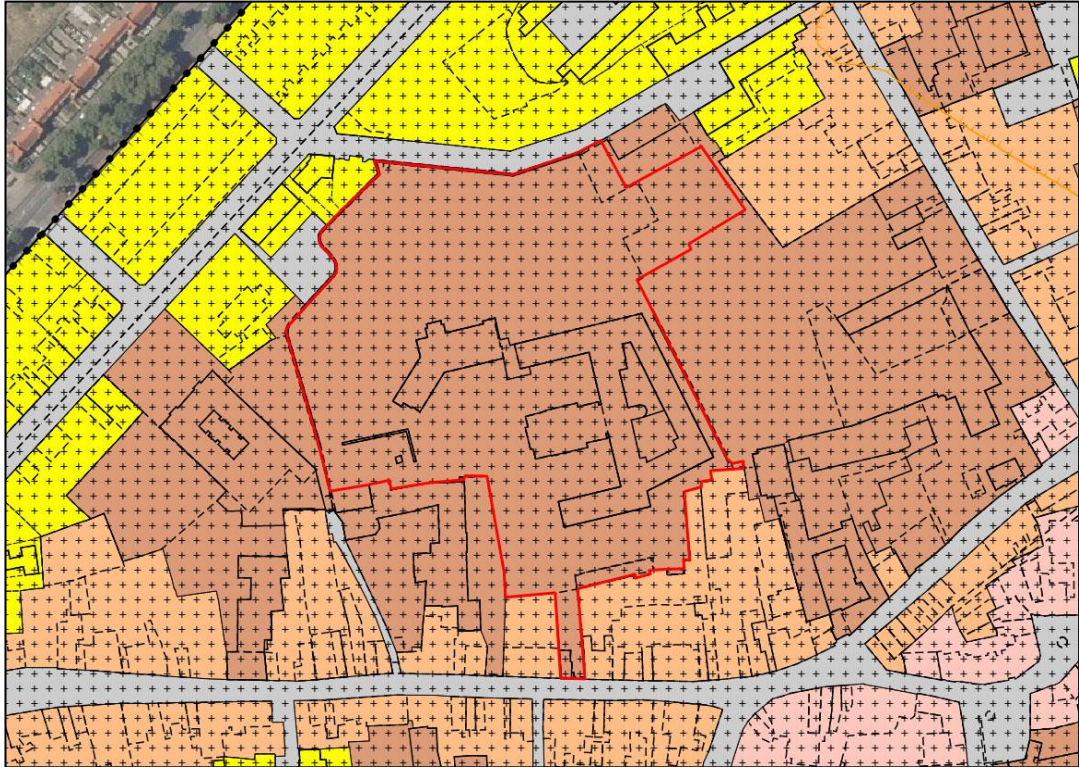
Begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het voorliggende plangebied zijn vier bestemmingsplannen van kracht. Eén daarvan (bestemmingsplannen 'Centrum') heeft betrekking op de concrete (dubbel)bestemming(en) die op de gronden in het plangebied gelden, de andere drie plannen zijn facetbestemmingsplannen ('Short Stay', 'Parkeren' en 'Woningsplitsing en woningomzetting') die voor het hele grondgebied van Maastricht gelden. De relevante bepalingen daaruit zijn meegenomen in het voorliggende plan. In het navolgende worden alle vigerende plannen kort toegelicht.

Bestemmingsplan 'Centrum'

Het plangebied is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 21.05.2013) en is daarbinnen bestemd tot 'Maatschappelijk'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. Op de onderstaande uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan behorende verbeelding is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Centrum'

Enkelbestemming 'Maatschappelijk'

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn, voor zover relevant voor dit plangebied, bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen (volgens de begripsbepalingen wordt daaronder verstaan: educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede soortgelijke voorzieningen, of een combinatie daarvan, zoals openbaar bestuur (kantoren e.d.), artspraktijken, klinieken en dagverblijven, consultatiebureaus, bibliotheken, uitvaartcentra, scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs, onderwijsinstellingen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, jeugd-, kinder- en naschoolse opvang, religieuze gebouwen of buurt- en clubhuizen);
- aan de functies zoals genoemd in a. ondergeschikte horeca in de categorieën 1 en 2;
- aan de functies zoals genoemd in a. ondergeschikte detailhandel;
- wonen met zorg;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument [sba-rm]' tevens voor de bescherming van het (de) op deze gronden aanwezige Rijksmonument(en);
- tuinen, erven en verhardingen;
- voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- additionele voorzieningen.

Deze bestemming houdt in dat uitsluitend maatschappelijke functies zijn toegestaan. Wonen is uitsluitend toegestaan als dit als 'wonen met zorg' kan worden aangemerkt. Overige functies dienen een maatschappelijke context te hebben. Er zijn meerdere functies in het revitalisatieplan die niet passen binnen deze bestemming dan wel niet als ondergeschikte functie kunnen worden aangemerkt. Op dit punt is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Binnen deze bestemming is voorts aangegeven dat bebouwing uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mag worden gebouwd. Het beoogde plan voorziet in nieuwe bebouwing buiten deze bouwvlakken. Op dit punt is eveneens sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Naast deze enkelbestemming 'Maatschappelijk' geldt voorts de gebiedsaanduiding 'Horeca-Overig Centrum (C)': deze aanduiding geeft aan welke (solitaire, niet ondergeschikte) horecavormen binnen dit gebied gevestigd kunnen worden. Nieuwe horecafuncties zijn nergens rechtstreeks toegelaten. Enkele lichte vormen van horeca (zoals een winkelgebonden horecagelegenheid of een restaurant) zijn via een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt en dan uitsluitend op de begane grond.

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'

Daarnaast is het gehele perceel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed. Binnen deze dubbelbestemming is sprake van een onderverdeling in archeologische waarden en cultuurhistorische waarden. Bij planontwikkelingen dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de specifieke cultuurhistorische waarden van deze bouwwerken en gebieden.

Archeologie

Het onderhavige plangebied is voorzien van de aanduiding 'archeologische zone a'. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,40 meter en waarbij niet op de bestaande funderingen wordt gebouwd.

Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in het beschermd stadsgezicht van Maastricht. Daarnaast zijn het Lidwinapaviljoen en de Middeleeuwse ruïnewaard aan de zuidzijde van het plangebied Rijksmonumenten. Deze elementen zijn beschermd ingevolge de Erfgoedwet. In het bestemmingsplan zijn deze uitsluitend opgenomen vanwege de signaalfunctie. Naast de Rijksmonumenten is er een aantal gemeentelijke monumenten en andere cultuurhistorische waarden geregeld in het bestemmingsplan, te weten:

- waardevol groenelement (de Kloostertuin);
- dominante bouwwerken (het oorspronkelijke deel van het kloostercomplex en het poortgebouw met de portiersloge aan de Brusselsestraat;
- cultuurhistorisch attentiegebied (gehele plangebied);
- cultuurhistorische elementen (tuinmuur en restanten Cellebroedersklooster);

Deze aspecten zijn cultuurhistorisch waardevol en bij de planvorming wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de kwaliteiten van zowel de Rijks- als de gemeentelijke monumenten en andere cultuurhistorische waarden. Hiervoor is een cultuurhistorische studie uitgevoerd (paragraaf 5.8).

Waardevol binnenterrein

Dit is het thans onbebouwde gedeelte van het Beyart-terrein. Binnen waardevolle terreinen is nieuwe bebouwing in beginsel niet toegestaan. In het plan zit in de regels een mogelijkheid om hiervan af te wijken indien de waarde van het onbebouwd binnenterrein, gelet op het groene karakter, de stedenbouwkundige waarde of bouwhistorische waarde van omliggende bebouwing niet in het geding is.



Facetbestemmingsplan 'Short Stay'

Het facetbestemmingsplan 'Short Stay' is een plan dat voor alle woonfuncties binnen de gemeente geldt. Onder shortstay wordt verstaan: een zelfstandige woonfunctie, in de vorm van tijdelijke bewoning voor een periode van ten minste vier weken en maximaal één jaar, waarbij:

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

Omdat bij de voorliggende ontwikkeling uitsluitend zorgwoningen worden gebouwd binnen een maatschappelijke bestemming is geen sprake van reguliere woningen. Hierdoor is dit facetbestemmingsplan niet van toepassing op dit plan.

Facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'

Dit facetbestemmingsplan is gebaseerd op de geldende Woonprogrammering Maastricht en de restricties dienaangaande op het gebied van woningtoename en studentenhuisvesting. Onder woningsplitsing wordt verstaan: het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen dan wel het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen. Onder woningomzetting wordt verstaan: omzetting van een woning naar één of meer wooneenheden voor kamergewijze verhuur. In dit facetbestemmingsplan worden zowel woningsplitsing als woningomzetting verboden. Afwijking van dit verbod is alleen 'buitenplans' mogelijk, dat wil zeggen met een specifieke aparte planologisch procedure. Daarbij wordt getoetst aan het geldende woningbouwbeleid. Omdat bij de voorliggende ontwikkeling uitsluitend zorgwoningen worden gebouwd binnen een maatschappelijke bestemming is geen sprake van reguliere woningen. Hierdoor is dit facetbestemmingsplan niet van toepassing op dit plan.

Facetbestemmingsplan 'Parkeren'

Dit facetbestemmingsplan zorgt ervoor dat voor de hele stad dezelfde parkeernormen gelden bij het oprichten van nieuwe functies. De thans bestaande parkeernormen veranderen niet, alleen worden deze door dit plan over de hele gemeente gelijkgetrokken. Bij eventuele functieverandering van het voorliggende pand en/of het perceel dient te allen tijde aan de parkeernormen te worden voldaan. De bepalingen uit dit facetbestemmingsplan zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Hoe met het parkeren is omgegaan in dit plan is aangegeven in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de ontwikkeling van het voorliggende bouwplan daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 4 zijn de nieuwe bebouwingsmogelijkheden die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen uiteengezet. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Wetgeving en beleid

2.1 Wetgeving en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

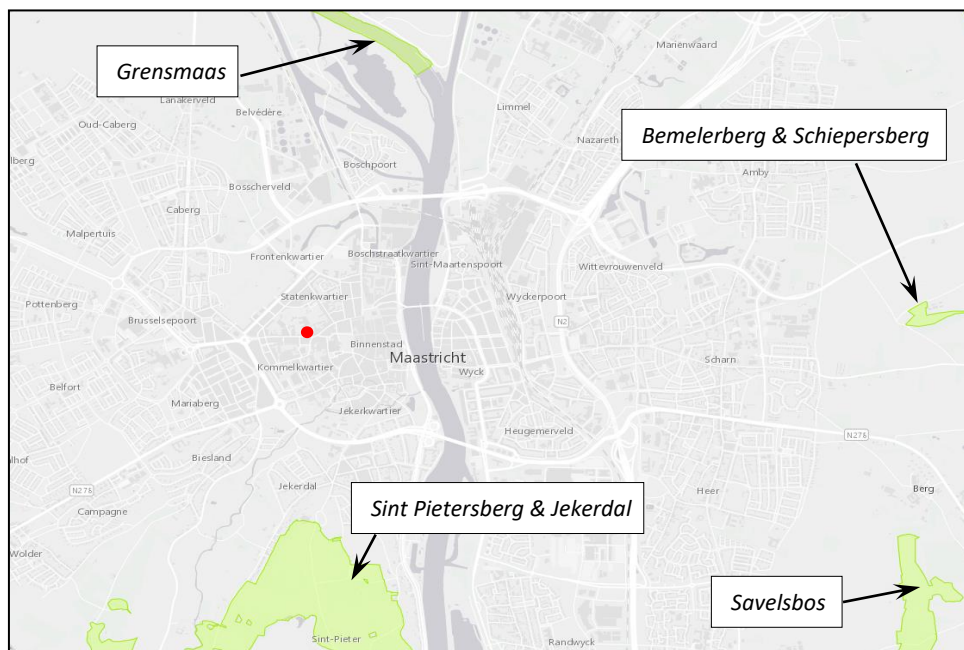
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura2000'. In de Wet natuurbescherming zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet zijn de provincies het bevoegd gezag binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Gebiedsbescherming

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de voornoemde Vogel- en Habitatrichtlijn en deze gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Onderhavig plan

Ten zuiden het plangebied, op een afstand van circa 1,9 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal'. Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 2,3 km ligt het Natura2000-gebied 'Grensmaas'. Op een afstand van circa 4,5 kilometer ten oosten van het plangebied ligt het Natura2000-gebied 'Bemelerberg & Schiepersberg' en op circa 4,9 km ten zuidoosten het Natura200-gebied 'Savelsbos'. Op het onderstaande kaartje is het plangebied door middel van een rode stip globaal aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn met een groene kleur weergegeven:



Bron: Ministerie van LNV, Natura2000-gebieden

Gelet op de relatief grote afstanden tussen het plangebied en de genoemde Natura2000-gebieden en het feit dat het voorliggende plan wordt gerealiseerd binnen de bestaande stedelijke omgeving, vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van de genoemde Natura2000-gebieden naar alle waarschijnlijkheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. Om negatieve gevolgen zeker te stellen dient ook de stikstofproductie als gevolg van het plan te worden beschouwd.

Stikstofdepositie

De stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan een probleem vormen voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstofgevoelige habitattypen en soorten in veel Natura2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Nederland telt 160 Natura2000-gebieden. 118 van deze Natura2000-gebieden kennen een te hoge achtergronddepositie. Deze te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura2000-gebieden de zogenoemde kritische depositiewaarden voor de aangewezen habitattypen ruim worden overschreden. Een overschrijding van de kritische depositiewaarde brengt het risico met zich mee dat de kwaliteit van habitattypen worden aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van stikstofdepositie. Deze negatieve effecten worden veroorzaakt door de uitstoot van stikstof en ammoniak. Deze stoffen komen vrij bij alle verbrandingsprocessen en door ammoniakemissies in de landbouw. De voornaamste bronnen zijn verkeer, industrie en landbouw.

Wet stikstofreductie en natuurverbetering (2021)

Op 1 juli 2021 zijn de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Staatsblad 2021, 140) en het daarbij behorende Besluit in werking getreden. Het gaat om een wijziging van de Wet natuurbescherming en het Besluit natuurbescherming. In deze wet is onder meer een vrijstelling opgenomen voor stikstofdepositie als gevolg van bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Hierdoor is alleen de gebruiksfase relevant voor nieuwe ontwikkelingen. Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat deze bouwvrijstelling niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. Het is onvoldoende zeker dat er geen schade optreedt aan natuurgebieden. Het probleem zit in het feit dat de aanpak die gebruikt wordt bij de bouwvrijstelling; eventuele negatieve effecten tijdens de bouwfase worden gecompenseerd door maatregelen met positieve effecten. Deze aanpak is alleen mogelijk als de maatregelen ook daadwerkelijk uitgevoerd zijn én vaststaat dat deze maatregelen tot het geplande positieve effect leiden. Omdat veel van de geplande maatregelen nog niet uitgevoerd zijn, voldoet de bouwvrijstelling niet aan deze voorwaarden. Hierdoor is formeel sinds 2 november 2022 voor omgevingsvergunningen en/of ruimtelijke plannen weer een berekening van de aanleg-/bouwphase noodzakelijk.

Ter voorbereiding op het voorliggende plan is een AERIUS-calculatie uitgevoerd om te bezien of het plan in de aanlegfase tot een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden leidt. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Soortenbescherming

Ook de soortenbescherming is in de Wet natuurbeheer vastgelegd. Ten behoeve van dit bouwplan is in dit kader een ecologische quickscan uitgevoerd, waarvan de resultaten eveneens in paragraaf 5.2 zijn opgenomen.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om



samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging.
- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land.
- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief.
- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Plangebied

Voor het onderhavige plangebied bevat de NOVI geen relevante uitgangspunten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van



gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro): ladder voor duurzame verstedelijking

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Eén van deze kaders is de motiveringsplicht inzake de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (Bro, artikel 3.6, lid 2 Bro). Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden. De definitie van een ‘stedelijke ontwikkeling’ is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ staat in dit artikel als volgt omschreven: *“Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van een woningbouwlocatie als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Jurisprudentie

De ondergrens van een stedelijke ontwikkeling ligt op basis van jurisprudentie op een bouwplan van 11 woningen. Hieruit mag worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarbij sprake is van de toevoeging van ruim 200 woonzorg- en verpleegeenheden, te worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Ondergeschikt aan deze woonzorg- en verpleegeenheden zal een aantal functies worden gerealiseerd ter versterking van het zogenaamde ‘woonzorglandschap’. Het woonzorglandschap verschilt van een regulier woonzorgconcept door de faciliteiten en services die worden geboden. De Beyart is gelegen op een centrumlocatie, die voor ouderen die beter ter been zijn vele mogelijkheden biedt buiten de muren van het woonzorglandschap. Om het leefgenot van alle bewoners te kunnen waarborgen zijn er daarnaast vele services en faciliteiten binnen het woonlandschap denkbaar. Deze services en faciliteiten hebben een ondergeschikt en aanvullend karakter op het woonzorglandschap en zijn voor de bewoners en bezoekers alsmede het personeel bestemd. Voorbeelden van zulke services en faciliteiten zijn: een grote kloostertuin, een eetzaal/restaurant, terrassen, een kapsalon, mani- en pedicure, een fysiotherapeut en/of voetreflexpraktijk. De faciliteiten kunnen afhankelijk van de vraag worden uitgebreid met bijvoorbeeld afval ophaalservice, kranten/postbezorgservice, huishoudelijke hulp, was-, strijk- en stomerijservice. Huisdieren kunnen het woonplezier van de bewoners verhogen en zijn dan ook toegestaan in de appartementen en overige ruimtes van het woonlandschap. Ook zal er in het parklandschap een tuinkamer worden voorzien voor moes en siertuin waar de bewoners die beter uit de voeten kunnen zich kunnen toeleggen op een hobbytuin.

In het navolgende zal de behoefte aan deze zorgwoningen worden toegelicht. Daarbij komen het provinciale kader en het regionale en gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid aan de orde alsmede een rapportage inzake een marktverkenning van de Rosewood Group en een witboek van Actiz (de branchevereniging van zorgorganisaties).



Behoefte**Behoefte op basis van het provinciaal volkshuisvestingsbeleid****Woonmonitor 2023 (provincie Limburg)**

De provincie Limburg stelt elk jaar de Woonmonitor vast. Dit is een rapportage waarin de relevante en actuele ontwikkelingen op de Limburgse woningmarkt geschetst worden aan de hand van de meest recente beschikbare cijfers. De laatste vastgestelde Woonmonitor is over het jaar 2023.

In 2022 groeide de bevolking van Limburg met ruim tienduizend personen. In de periode 2012 tot 2022 nam de bevolking nog af met gemiddeld 477 personen per jaar. Door deze sterke stijging is het inwonertal weer op het niveau van eind 2006. Er zijn ruim 7.100 huishoudens bijgekomen, waarvan het merendeel eenpersoonshuishoudens betreft.

In Limburg zijn er in 2022 4.505 woningen toegevoegd. Dit is meer dan het voorgaande jaar (3.797). Er werden ook 732 woningen gesloopt. Hierdoor waren er in totaal 3.773 toegevoegde woningen. Onder deze toevoegingen waren bijna 3.300 nieuwbouwwoningen (waaronder 692 tijdelijke woningen en 726 woningen voor ouderenzorg). Dit is het grootste aantal nieuwbouwwoningen voor de provincie sinds 2009. Ruim 62% van de bruto toevoegingen viel in het betaalbare segment. Het aandeel huurwoningen is 59%.

De Woonmonitor geeft ook inzicht in de voortgang op de doelen van de Limburgse Woondeal. In de Woondeal Limburg is afgesproken om in de eerste periode (2022-2024) 16.561 woningen toe te voegen. In 2022 werden 4.505 woningen gerealiseerd. Dat is 27% van het aantal te realiseren woningen in deze periode. In 2022 werd 65% van deze woningen in het betaalbare segment gerealiseerd. Van de nieuwbouw betrof dit 62%. Dit komt ongeveer overeen met het afgesproken percentage voor de eerste periode (64%). In 2022 is 30% van de opgave voor sociale huurwoningen gerealiseerd, 18% van de opgave voor middenhuurwoningen en 33% van de opgave voor goedkope koopwoningen. Woningcorporaties realiseerden in 2022 29% van hun opgave. In 2022 is 45% van het aantal tijdelijke woningen gerealiseerd voor de periode 2022-2024, 16% van het aantal transformaties en 35% van de totale herstructureringsopgave door sloop.

Het woningtekort in Limburg was op 1 januari 2023 3% en zal naar verwachting slinken. In Zuid- en Midden-Limburg daalt het woningtekort. In Zuid-Limburg kunnen na 2030 zelfs overschotten ontstaan. Volgens de Woonmonitor 2023 blijft de woningbehoefte voor deze regio vrijwel ongewijzigd ten opzichte van de woningbehoefte die werd geconstateerd in de Woonmonitor 2022. Er is met name een tekort aan appartementen en nultredenwoningen en een overschot aan grondgebonden, niet levensloopbestendige woningen. Het tekort zit met name in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). De behoefte aan betaalbare woningen zal in de komende jaren onverminderd groot blijven.

Behoefte op basis van het regionaal volkshuisvestingsbeleid**Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)**

De regionale behoefte op het gebied van woningbouwontwikkeling is voor Maastricht op regionaal niveau vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). Deze SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten.

Eén van grootste opgaven vanuit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is een gevolg van de ontwikkelingen in het (scheiden van) wonen en zorg. De vergrijzing in Zuid-Limburg heeft het effect dat er steeds meer ouderen afhankelijk worden van zorg. De organisatie en financiering van de zorgsector is sinds 2015 drastisch veranderd door de decentralisatie van de zorgsector. Dit heeft tot gevolg dat mensen met een zorgvraag deze zelfstandig moeten regelen. In de praktijk betekent dit dat mensen genoodzaakt worden thuis te blijven wonen of zelf naar geschikte huisvesting op zoek moeten gaan. Dit houdt in dat de betrokken doelgroepen minder kunnen doorstromen naar een intramurale voorziening.



Vanwege de vergrijzende bevolking in Limburg zal het aantal zorgbehoevenden toenemen en zal de vraag naar zorggeschikte huisvesting stijgen. Gemeenten dienen op deze ontwikkeling tijdig te anticiperen om aan de verwachte woonbehoefte voor deze doelgroep te kunnen voldoen. Daarnaast wordt verwacht dat ook mensen die vanwege hun medische indicatie in aanmerking komen voor intramurale zorg, deze niet direct kunnen krijgen. Vanwege het Rijksbeleid zijn diverse zorginstellingen gesloten, waardoor het aanbod is gedaald. Daarnaast worden bewoners van intramurale instellingen gemiddeld ouder, waardoor de doorstroming ook vertraagt. De druk om de resterende instellingen voor zware zorg te behouden zal hierdoor toenemen.

Vanuit de SVWZL betekent dit concreet dat de volgende woon-zorgalternatieven nodig zijn:

1. er dienen kwalitatief voldoende woningen te zijn om mensen met een lichte zorgvraag te kunnen huisvesten (ZZP (Zorg Zwaarte Pakket) 1 en 2);
2. er dienen kwalitatief voldoende zorggeschikte woningen te zijn om mensen effectief langer thuis te laten wonen met een zwaardere zorgvraag (met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf ZZP3 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt);
3. er dient voldoende (kwantitatief) aanbod zorgwoningen te zijn voor de categorie extramurale zorgvragers met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf ZZP3 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt (verzorgd geclusterd wonen);
4. er dient ook voldoende aanbod aan intramurale zorglocaties te zijn voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (ZZP5 en hoger). Hoewel de bezetting van zorgvastgoed als gevolg van de extramuralisering tijdelijk daalt, zal deze bezetting in de toekomst toenemen vanwege de vergrijzing en de vergroting van het aantal huishoudens met een grote zorgvraag, en;
5. de vraag naar zorggeschikte woningen zal ook gevolgen hebben voor de (stijgende) vraag naar huurwoningen.

In het voorliggende plan worden woningen gerealiseerd voor mensen vanaf de voormalige ZZP3; dit betreft dus de zwaarder geïndiceerden zoals bedoeld onder de punten 2, 3 en 4. De op basis van het voorliggende bouwplan te realiseren zorgwoningen voorzien derhalve, op basis van de intergemeentelijke SVWZL, in een duidelijke behoefte.

In de 'Beleidsafspraken IX inzake zorgwoningen Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (2019) is het kader van zorgwoningen aangescherpt op basis van de nieuwe wettelijke ontwikkelingen. In de beleidsregel is aangegeven dat gezorgd moet worden voor voldoende zorggeschikte woningen voor zorgbehoevenden die:

- a) langdurig zorg ontvangen vanuit de Zorgverzekeringswet (bijv. wijkverpleging) of
- b) burgers met een WLZ-indicatie met verblijf, maar waarbij verzilvering plaatsvindt middels een VPT/MPT4 o;;
- c) burgers met een Wmo-indicatie 'Beschermd wonen'.

Vanuit het geldende regionale volkshuisvestingsbeleid is resumerend sprake van een behoefte aan zorgwoningen voor mensen met verschillende zorgindicaties.

Behoefte op basis van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

In de Woonprogrammering 2021-2030 is ten zijn de volgende uitgangspunten voor woningbouw opgenomen.

Het voorliggende complex De Beyart is geschikt voor invulling van de lichte zorgvraag (het vroegere verzorgingshuis) en een complexere zorgvraag zoals dementerende ouderen. Daarbij is van belang dat het aantal ouderen met een complexe zorgvraag waarvoor intramurale opvang noodzakelijk zal zijn, verder zal toenemen. Daarnaast is het van belang dat extra aandacht ontstaat voor het ontwikkelen van nieuwe bijzondere woonvormen tussen intra- en extramuraal.

In Maastricht is de vergrijzing versterkt zichtbaar als gevolg van afname van andere doelgroepen. Het aandeel ouderen zal de komende jaren nog flink toenemen hetgeen enerzijds doorwerkt in de



huishoudensverdunding en anderzijds gevolgen heeft voor het woningtype waarnaar vraag is. Gecombineerd met de trend dat ouderen steeds langer thuis (willen) wonen zorgt dit voor een verschuiving van de vraag richting levensloopbestendige kleinere woningen nabij voorzieningen.

Niettemin zal het gros van de ouderen naar verwachting niet verhuizen en kiezen voor aanpassing van de bestaande woning. Uiteindelijk zal de vraag naar extra woningen zich met name manifesteren bij specifieke zorgwoningen. Daarbij dient hierbij ook aandacht te zijn voor de betaalbaarheid van deze woningen ten behoeve van de verscheidene inkomensgroepen. Gedacht kan worden aan nieuwbouw en aan herbestemming van bestaand vastgoed tot kleinschalige geclusterde en beschermde woonvormen met allerlei faciliteiten en services (geïndiceerde zorg).

In de woningbouwprogrammering tot en met 2030 zijn 600 woonzorgwoningen opgenomen, die onderdeel uitmaken van een opgave voor meer levensloopbestendige woningen van in totaal 2.800 woningen. Deze 600 woningen dienen een hoog niveau van toegankelijkheid te hebben en dienen geschikt te zijn voor zorg.

AAG, 'Omgevingsanalyse gemeente Maastricht', juli 2020, separate bijlage 1

In dit marktonderzoek wordt inzicht gegeven in de demografische ontwikkelingen van 65-plussers, de zorgvraagontwikkeling en de daarmee verband houdende vraag naar passende huisvesting. In dit onderzoek zijn zowel de zorgvraag in het kader van de Wet langdurige zorg (Wlz) intramuraal en extramuraal meegenomen alsmede de vraag naar wijkverpleging vanuit de Zorgverzekeringswet (Zvw).

De demografische ontwikkeling in gemeente Maastricht ligt met een groei van 1,4% lager dan het landelijke beeld (+7,2%). De prognose laat in gemeente Maastricht een dubbele vergrijzing zien. In de periode 2019-2050 groeit de populatie 75+ met 4.898 personen. De populatie 85+ groeit zowel relatief als absoluut het sterkst met 3.274 personen (+105%). Daartegenover staat een krimp van de populatie 65-75 jaar met 4.526 personen (-32%). In 2050 is de totale bevolking het grootst met 124.476 personen, waarvan 25.812 personen in de leeftijdsgroep 65+. Vanaf 2040 laat ook de populatie 75-85 jaar een krimp zien. Het percentage 65-plussers in 2019 is gelijk is aan dat in 2050, te weten 21%.

Vraag naar zorgwonen

In de gemeente Maastricht neemt de vraag naar wonen met zorg en welzijn toe. Hierbij is enerzijds sprake van een toenemende vraag vanuit de extramuralisering (het scheiden van wonen en zorg), waarbij mensen met een zorgvraag langer zelfstandig thuis blijven wonen. Anderzijds is sprake van een toenemende vraag vanuit de dubbele vergrijzing en het complexer worden van de zorgvraag. In beide gevallen betekent dat een extra opgave op het gebied van het wonen. Mensen met een lichte tot zwaardere (toekomstige) zorgvraag hebben meer behoefte aan een zelfstandige woning in een geclusterde setting als veilige, sociale woonomgeving met zorg, voorzieningen en faciliteiten in de nabijheid. Geclusterd wonen draagt daarnaast bij aan kwalitatieve en betaalbare zorg en services, ook daar waar het gaat om wijkverpleging.

Opvallend in gemeente Maastricht is de forse toename van de extramurale zorgvraag vanuit de Wlz. Op dit moment is er nog sprake van een overschot aan capaciteit die deze zorgvraag grotendeels zou moeten kunnen opvangen. Belangrijk hierbij op te merken is dat in deze confrontatie nog geen rekening is gehouden met de kwaliteit van het aanbod. Wanneer de kwaliteit onder de maat is, kan er in de beleving sprake zijn van een tekort in het aanbod. Anderzijds kan kwalitatief aantrekkelijk aanbod ook de vraag stimuleren, waardoor mensen eerder kiezen voor een woning en woonomgeving die voorziet in de toekomstige vraag naar welzijn en zorg, waardoor zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Ook de intramurale zorgvraag neemt toe in gemeente Maastricht. Ten aanzien van de intramurale capaciteit ontstaat er na 2025 een oplopend tekort aan geschikte woningen voor psychogeriatric (pg). Er is een overschot aan woningen voor mensen met somatische problematiek. Mogelijk dat



de lokale zorgorganisaties een gedeelte van de huidige intramurale capaciteit voor somatiek-geschikt maken voor pg om enerzijds in te spelen op deze toenemende vraag en anderzijds het overschot aan somatiek-plaatsen te reduceren.

Daarnaast is er een groep die de wlz-indicatie nog niet verzilverd heeft. Deze mensen staan op de wachtlijst, hebben het aanbod van hun voorkeur nog niet gevonden en/of stellen hun zorgvraag zo lang dat nog gaat uit. Deze groep heeft wel degelijk een woonzorgvraag. Indien deze groep meegenomen wordt, ontstaat er reeds na 2030 een tekort aan capaciteit waar 24-uurs zorg mogelijk is (intramuraal en/of extramuraal).

Voorzieningenniveau

Het voorzieningenniveau in de directe omgeving van het kloostercomplex is goed. Midden in de binnenstad van Maastricht en met voldoende groen. Wanneer het initiatief zich richt op zo lang mogelijk zelfstandig wonen voor ouderen, is nabijheid van dagelijkse voorzieningen alsook zorg en ondersteuning van belang om een aantrekkelijke en toekomstbestendige woon-en leefomgeving te creëren. Idealiter in combinatie met andere doelgroepen en/ of functies. Aanbevolen wordt te onderzoeken of uitbreiding van capaciteit volgens de modernste eisen op het kloostercomplex De Beyart met circa 150 tot 200 eenheden mogelijk is, inspelend op de toenemende vraag naar wonen met zorg en gebruik makend van het bijpassende voorzieningenniveau.

De woningmarkt in Maastricht lijkt er één die voor een groot aandeel het sociaal- en middensegment bedient. In Maastricht zijn met 59% relatief veel huurwoningen ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Dit is in lijn met het relatief lage gemiddelde inkomen. Daartegenover staat dat 26% van de 65+ huishoudens een inkomen heeft hoger dan €45.000. Het is aan te bevelen om bij de ontwikkeling en uitwerking van het plan, programma en woonzorgconcept(en) en de business case rekening te houden met de inkomensverdeling onder 65-plussers.

Resumé marktonderzoek

In het onderzoek worden de volgen de aanbevelingen gedaan:

- inspelen op de toenemende vraag naar langer zelfstandig wonen in een geclusterde setting als veilige, sociale woonomgeving met zorg, voorzieningen en faciliteiten in de nabijheid.
- realiseren van toekomstbestendig aanbod dat voldoet aan de modernste eisen op het gebied van wonen, welzijn en zorg.
- realiseren van toekomstbestendig aanbod dat flexibel inzetbaar is, dus zowel geschikt voor wonen met complexe 24-uurs zorg vanuit de Wlz, lichtere zorg vanuit de wijkverpleging en zonder zorg;
- inspelen op de toenemende vraag met complexere 24-uurs zorg (+756 Wlz) en thuiszorg (+70 Zvw);
- onderzoek naar mogelijkheid tot uitbreiding van capaciteit met circa 150 tot 200 eenheden, inspelend op bovengenoemde.

Uit dit marktonderzoek blijft dat er, gelet op de toenemende vergrijzing in Maastricht een behoefte is aan zorgwoningen vanuit de Wlz waaronder ook intramurale eenheden pg) en de Zvw. Deze zorgwoningen/-eenheden dienen hoofdzakelijk in het sociale en middensegment te worden gerealiseerd, al dient ook rekening te worden gehouden met de behoefte in andere inkomenscategorieën.

Witboek 'Ouderen, zorg en wonen'

Door Actiz (de branchevereniging van zorgorganisaties) is in juni 2020 het witboek 'Ouderen, zorg en wonen' opgesteld. Hierin is aangegeven dat er in 2040 4,8 miljoen 65-plussers zijn (ten opzichte van 3,1 miljoen nu) en ook nog eens 2,5 miljoen 75-plussers. Met name in de gebieden buiten de Randstad is het groei van het aantal 75-plussers het grootst. Daarbij is de woonomgeving de grootste uitdaging. De nabijheid van mantelzorgers, winkels, huisarts, apotheek en andere zorgvoorzieningen alsmede openbaar vervoer is daarbij van groot belang. Met deze demografische



ontwikkelingen neemt de vraag naar zorg sterk toe. Door de extramuralisering groeit het aantal thuis wonende ouderen harder dan het aantal ouderen in een verpleeghuis. Het aantal thuiswonende ouderen verdubbelt tot 2040 naar 2,5 miljoen, terwijl het aantal ouderen in het verpleeghuis ook fors groeit; in 2040 zijn er tienduizenden extra plekken nodig. De uitdaging daarbij is om verpleeghuiszorg zoveel mogelijk buiten het verpleeghuis aan te bieden, dus bij de ouderen thuis of in complexen waar de ouderen wonen en waar zorg op maat kan worden geleverd/ingekocht. Bewoners maken desgewenst gebruik van centrale voorzieningen en van zorgvoorzieningen die vanuit hun wooncomplex kunnen worden aangeboden. Hierdoor kunnen zaken als eenzaamheid, verwaarlozing en verlies aan eigenwaarde worden tegengegaan. Er wordt voorgesteld niet terug te keren naar de verpleeghuizen 'oude stijl', maar naar varianten te zoeken op nieuwe woonzorgvormen die door steeds meer betrokken organisaties worden gerealiseerd.

Bestaand stedelijk gebied

Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan: *'... bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling bij beantwoording van de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied, het niet relevant vindt of de ontwikkeling volgens gemeentelijk beleid of provinciale regelgeving in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt (zie hiervoor o.a. AbRvS 29 april 2015, 201408996/1/R6). Uit deze uitspraak blijkt dat de Afdeling ook kijkt naar de functie- en bouwmogelijkheden die het eerdere bestemmingsplan bood. Indien deze stedelijk van aard zijn dan is in veel gevallen sprake van bestaand stedelijk gebied. Het onderhavige plangebied is gelegen aan de rand van het Maastrichtse stadscentrum in het Statenkwartier. Het plangebied zelf is tot 'Maatschappelijk' bestemd. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich in de huidige situatie een veelheid aan stedelijke functies (woningen, twee basisscholen, een theater, een cultureel centrum, een studentenvereniging een faculteit. Dit zijn allemaal stedelijke bestemmingen/functies met bouwmogelijkheden. Er is derhalve sprake van een ruimtelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

Geconcludeerd kan worden dat kan worden voldaan aan de motiveringseis van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Wet milieubeheer: m.e.r.-beoordelingsnotitie

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

De ontwikkeling van zorgwoningen kan in theorie worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van



de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien de activiteit onder de drempelwaarden van 11.2 van de D-lijst valt dient voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Hiervoor dient een m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel 'aanmeldnotitie' genoemd) op te stellen. Het bevoegd gezag moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is.

Onderhavig plan

Voor dit plan is een m.e.r.-beoordelingsnotitie ('aanmeldnotitie') opgesteld. Deze is voor de volledigheid als separate bijlage 11 bij deze toelichting opgenomen. Deze aanmeldnotitie dient voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan te worden vastgesteld door het bevoegd gezag. Uit deze aanmeldnotitie kan worden geconcludeerd dat de voorgestane revitalisering van kloostercomplex De Beyart geen nadelige milieugevolgen heeft voor de leefomgeving.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle cultuurhistorische objecten (bovengronds) archeologische resten (ondergronds) zoveel mogelijk worden bewaard voor toekomstige generaties.

Onderhavig plan

In het voorliggende plangebied is sprake van archeologische verwachtingswaarden en van cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. 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 en de resultaten uit te werken.

Zoals bij de beschrijving van de dubbelbestemmingen in het eerste hoofdstuk van deze toelichting al is aangegeven, is het onderhavige plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (aanduiding 'archeologische zone a'). Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,40 meter en waarbij niet op de bestaande funderingen wordt gebouwd. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan, alsmede de resultaten van het daarvoor uitgevoerde archeologisch onderzoek, is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

Cultuurhistorie

Zoals bij de beschrijving van de vigerende planologische regeling van dit gebied al is aangegeven, is het plangebied gelegen in het beschermd stadsgezicht van Maastricht. Daarnaast zijn er Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en andere cultuurhistorische waarden gelegen in



het plangebied. Deze aspecten zijn cultuurhistorisch waardevol en bij de planvorming is uitdrukkelijk rekening gehouden met de kwaliteiten van deze bouwwerken, elementen en waarden. De wijze waarop met het aspect cultuurhistorie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.8 van deze toelichting.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 is de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties.

In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.09.2020 het ontwerp vastgesteld van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI). Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

In de Omgevingsvisie is een algemene zonering opgenomen. De projectlocatie is gelegen in 'Stedelijk gebied'. Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van (onder andere) de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier is een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte gesitueerd. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transities. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband. Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid.



Ten aanzien van het wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als een provinciaal belang.

Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg

Bij de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het beleid uit paragraaf 2.4 (*Wonen Zuid-Limburg*) is een voortzetting van de op 21 juni 2013 in werking getreden Verordening Wonen Zuid-Limburg. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt.

De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat de in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

De vraag of een plan wenselijk is, en dus buiten het verbod van de verordening valt, hangt van een groot aantal factoren af. Factoren die samenhangen met het plan zelf, de locatie en de invloed op woningvoorraadontwikkeling in zijn geheel. Voorbeelden hiervan zijn onder meer de prioriteit dat een plan heeft in de regionale planning, inbreidingslocatie versus uitbreiding, duurzaamheid van het plan en de relatie met leegstand van kantoren en winkels. Bij de provincie wordt er vanuit gegaan dat indien tegenover een nieuw plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop en/of het schrappen van bestaande, hard plancapaciteit staan, een dergelijk plan doorgang moet kunnen vinden.

In de Omgevingsverordening is een bepaling opgenomen, waarmee gemeenten afdwingbaar worden gehouden aan de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (zie verder).

In de zomer van 2020 is een wijziging van de Omgevingsverordening vastgesteld, waarin is besloten dat bij de toevoeging van nieuwe woningbouwplannen geen directe koppeling meer wordt gelegd met het saneren van overtollige planvoorraad. In de toelichting van een ruimtelijke plan hoeft hierdoor niet langer een verantwoording opgenomen te worden van de bijdrage die het betreffende plan levert aan het terugbrengen van de planvoorraad van onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen. Doel van deze wijziging is om kwalitatief goede plannen voor doelgroepen zoals senioren en starters te bevorderen en te versnellen. Dit sluit aan bij de doelstelling van de Limburgse Agenda Wonen. De huidige woningmarktaanpak is in belangrijke mate gericht op verbetering van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad. Het opruimen en aanpassen van plannen die niet langer in de actuele behoefte voorzien blijft onverkort een belangrijke opgave. Voor wat betreft de toevoeging van woningen aan de bestaande planvoorraad in relatie tot de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt verwezen naar het navolgende. Het plan voldoet gezien het bovenstaande aan de regels van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Wijzigingsverordening provincie Limburg (maart 2022)

Op 29 maart 2022 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg een wijzigingsverordening vastgesteld waarmee de Omgevingsverordening 2014 van de provincie Limburg op punten is aangepast/aangevuld. De aangepaste/aanvullende regels hebben betrekking



op de thema's wonen, huisvesting internationale werknemers, na-ijlende effecten steenkoolwinning en zonne-energie. Alleen het onderwerp 'wonen' heeft betrekking op het voorliggende plan(gebied). Dit onderwerp komt in het vervolg van deze paragraaf en in paragraaf 2.3 uitgebreid aan de orde. De overige onderwerpen hebben geen relatie tot dit plan en worden daarom niet verder besproken.

Wijzigingsverordening provincie Limburg (december 2022)

Op 16 december 2022 is een Wijzigingsverordening vastgesteld met enkele nieuw onderwerpen. Het betreft het beschermingsgebied van de Einstein Telescope en klimaatadaptatie. Deze komen achtereenvolgend aan de orde.

Beschermingsgebied Einstein Telescope (art. 2.18.1)

In de Wijzigingsverordening is aangegeven dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied binnen het beschermingsgebied 'Einstein Telescope' geen activiteiten toelaat die zijn genoemd in artikel 2.18.3, eerste lid. Het plangebied is gelegen binnen dit beschermingsgebied. De bedoelde activiteiten betreffen het plaatsen of hebben van een windturbine, het uitvoeren van een ontgroning met uitzondering van een ontgroning die op grond van artikel 6.1.1 van de verordening vergunningvrij is of het plegen van een boring of andere ingreep in de bodem dieper dan 100 meter beneden het maaiveld. Van deze activiteiten is in dit bestemmingsplan geen sprake. Er kan worden voldaan aan de bepalingen uit de Wijzigingsverordening.

Klimaatadaptatie (art. 2.19.1)

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt op het gebied van wateroverlast, overstroming en droogte. In paragraaf 5.11 is een separate paragraaf over klimaatadaptatie opgenomen, waarnaar wordt verwezen.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 27 september 2016 heeft de raad van de gemeente Maastricht de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave.



Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
 - 1) slopen;
 - 2) financiële compensatieregeling;
 - 3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
 - 4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen.

Conform de 'Beleidsafspraken IX inzake zorgwoningen Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (2019) is het realiseren van zorgwoningen uitgesloten van de compensatieplicht. In deze beleidsregel is het kader van zorgwoningen aangescherpt op basis van de nieuwe wettelijke ontwikkelingen. In de beleidsregel is aangegeven dat gezorgd moet worden voor voldoende zorggeschikte woningen voor zorgbehoevenden die:

- a) langdurig zorg ontvangen vanuit de Zorgverzekeringswet (bijv. wijkverpleging) of
- b) burgers met een WLZ-indicatie met verblijf, maar waarbij verzilvering plaatsvindt middels een VPT/MPT4 of
- c) burgers met een Wmo-indicatie 'Beschermd wonen'.

Om de doelgroepen als bedoeld onder a en deels ook b nu zelfstandig te laten wonen, in plaats van voorheen in een intramurale setting, dient aan een aantal randvoorwaarden te worden voldaan:

- 'fysieke' eisen aan de zorgwoning voor ouderen:
 - sprake is van clustering van bij voorkeur 5 eenheden of meer;
 - in beginsel betreft het een huursituatie (in specifieke omstandigheden is koop ook mogelijk)
 - de woning is rolstoel toe- en doorgankelijk.
- 'zorggarantie':
 - zorgaanbieders moeten bereid worden gevonden om oproepbaar/in nabijheid te zijn voor 24/7 (on)planbare zorg. De zorglevering/-garantie moet bij aanvraag van een initiatief contractueel zijn vastgelegd.
 - voor doelgroep C (burgers met een Wmo-indicatie Beschermd Wonen) gelden veelal geen fysieke eisen voor de woning. Belangrijk is met name dat de woningen voor deze doelgroep goedkoop zijn.

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan is het niet nodig om te compenseren conform beleidsafspraken VI.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in het realiseren van een woonzorgcomplex uitsluitend voor mensen met een zorgindicatie en volgens de eisen uit de SVWZL, met in de eindfase circa 350 woonzorgeenheden en verpleegeenheden (t.b.v. psychische geriatrie). Dit betekent een toevoeging van circa 200 eenheden ten opzichte van het aantal wooneenheden in de huidige situatie.

Het plan voldoet hiermee aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL)

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) is een gezamenlijke ruimtelijk-economische visie en handelingskader voor de winkel-, kantoren en bedrijventerreinenmarkt in Zuid-Limburg in de drie subregio's Maastricht-Heuvelland, Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg. De visie is door alle Zuid-Limburgse gemeenteraden vastgesteld en is daarmee



zelfbindend voor die gemeenten. Gemeenten spreken elkaar aan op uitvoering en naleving van de SVREZL. De werking van de structuurvisie is geborgd in de provinciale omgevingsverordening.

De opgave van de SVREZL is vijfledig:

- behoud van de leefbaarheid en versterking van de hoofdstructuur in de segmenten winkels en kantoren;
- het verdunnen van de bestaande vastgoedvoorraad in de segmenten winkels, kantoren en bedrijventerreinen, daar waar sprake is van een overschot;
- het stap-voor-stap terugdringen van ongewenste planvoorraad buiten de hoofdstructuur in winkels en kantoren tot er op subregioniveau sprake is van frictieleegstand;
- het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie;
- het door middel van herbestemming bijdragen aan verbetering van het gebruik en de functionaliteit van de bestaande locatie (kavel, pand, gebied).

De onderliggende doelstelling is de leefbaarheid in de kernen en Zuid-Limburg als geheel waar relevant zo goed mogelijk te behouden of te verbeteren. Deze doelstelling betekent in de praktijk dat gemeenten moeten kiezen voor de sterkste locaties voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Daar waar de leegstand hoger is dan gezond kan de huidige capaciteit in combinatie met beoogde plannen niet onverkort blijven bestaan. Vergroten van de marktspanning in de ruimtelijke economie is nodig om zo te komen tot gezonde vraag-aanbodverhoudingen. Dit speelt in de winkel- en de kantorenmarkt het sterkst en in mindere mate in de bedrijventerreinenmarkt.

Onderhavig plan

Ten aanzien van dit plan worden ondergeschikte aanvullende voorzieningen/functies gerealiseerd die primair zijn bedoeld voor de bewoners, de bezoekers en het personeel. Daarnaast kunnen ook omwonenden gebruik maken van de voorzieningen in het kader van het bevorderen van ontmoeting tussen bewoners en omwonenden. Het betreft onder meer:

- een kleinschalige eetgelegenheid met terras voor de dagelijkse maaltijd en ontmoeting voor de bewoners van het woonzorgcomplex;
- kleinschalige en ondergeschikte voorzieningen voor maatschappelijke functies en zorgfuncties voor bewoners, bezoekers en personeel en omwonenden. Te denken valt aan een manicure, pedicure, kapsalon, fysiotherapie, apotheek/verstrekker medische hulpmiddelen en een sport/fitnessruimte, maar ook een helpdesk van het zorgkantoor;
- een beperkt aantal kamers zal worden ingericht als gastenverblijf ten behoeve van familie of andere naasten van zorgbehoevende bewoners, uitsluitend met het oog op het bieden van ondersteuning bij het zorg- of herstelproces.

Deze functies leiden door hun beperkte omvang en door de verbondenheid aan de specifieke woonzorgfunctie niet tot leegstand van kantoren, winkels of bedrijfsruimten in het centrum. Er is hierdoor geen strijdigheid met de bepalingen vanuit de SVREZL.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Maastricht 2040

De Omgevingsvisie 2040 (vastgesteld d.d. 06.10.2020) is de strategische visie voor de fysieke leefomgeving van Maastricht richting 2040. Het betreft een visie op nieuwe ontwikkelingen én het behoud en beheer van bestaande kwaliteiten in de stad. De thema's duurzaamheid, gezondheid en veiligheid krijgen hierbij bijzondere aandacht. De moeilijkheid van deze visie is de onzekerheid over het aantal inwoners van Maastricht: het is niet zeker of dit groeit, stabiliseert of daalt. De prognoses lopen dan ook uiteen van een verwachte groei van Maastricht naar 133.800 inwoners in 2040, tot een daling van het aantal inwoners naar 116.200. Ook is er een 'gemiddelde' prognose van een inwoneraantal dat rond de 120.000 blijft. Met deze uiteenlopende prognoses is ook de toekomstige samenstelling van de Maastrichtse bevolking onzeker. In de Omgevingsvisie wordt



uitgegaan van minimaal een stabilisatie van het aantal inwoners richting 2040. Bij groei is het van belang dat de stad voldoende flexibiliteit en aanpassingsvermogen heeft om een toename van het aantal bewoners en bijbehorende sociaaleconomische activiteiten op te vangen. Groei is daarmee geen doel op zich, maar wel een toekomstscenario waar rekening mee wordt gehouden.

In deel I van deze Omgevingsvisie is wederom gewerkt met deelgebieden met verschillende ontwikkelingsuitgangspunten (nu 'gebiedsprofielen' genoemd). Daarbij worden twaalf gebiedsprofielen onderscheiden. De voorliggende projectlocatie is gelegen in de wijk Statenkwartier, die in het gebiedsprofiel 'stedelijk gebied' is gelegen. Een dergelijke wijk wordt gekenschetst als een rustige buurt op fiets- of loopafstand van het centrum, maar buiten de drukte. In de straten naar het centrum is sprake van een menging van functies en veel passanten, maar de zijstraten zijn rustig. De rustige delen van de binnenstad en buurten daaromheen vallen in dit profiel.

Binnen het gebiedsprofiel 'stedelijk gebied' geldt:

- selectief verdichten in leegstaande gebouwen of op vrijkomende terreinen (in principe niet zijnde grootschalige groene binnenterreinen), om potentiële bevolkingsgroei op te vangen en te voldoen aan de woningbehoefte van bestaande en nieuwe bewoners;
- bijzondere aandacht voor het selectief toevoegen van sociale woningvoorraad in dit gebied om menging en diversiteit van verschillende doelgroepen en woningtypen te stimuleren;
- behoud en versterken van de sociale cohesie binnen een diverse bevolkingsamenstelling, door ontmoeting in de openbare ruimte te stimuleren en de verblijfskwaliteit te verhogen, een gevarieerd woningaanbod te waarborgen en activiteiten gericht op meer beleving, ontmoeting en verbinding te faciliteren;
- stimuleren van lopen en fietsen, door verkeersbarrières te verzachten en de toegankelijkheid voor mensen met een beperking te verbeteren;
- intensiever fietsgebruik faciliteren met meer fietspaden en voldoende veilige stallingen met laadinfrastructuur voor de e-bike.

In deel II wordt meer inhoudelijk ingegaan op de verschillende beleidskeuzen. Ten aanzien van wonen is aangegeven dat als een plek wordt gezocht voor de bouw van een bepaald type woningen, moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij het bijbehorende woonmilieu.

Conclusie:

De voorliggende locatie is in het kader van de Omgevingsvisie 2040 gelegen in het gebiedsprofiel 'stedelijk gebied' en dit profiel leent zich voor herstructurering, selectieve verdichting op vrijkomende locaties en verbeteren van het woon- en leefklimaat. Het voorliggende plan (waarbij sprake is van selectieve verdichting op een cultuurhistorisch betekenisvolle locatie, met inachtneming en versterking van het groene binnenterrein) past binnen de uitgangspunten van deze Omgevingsvisie.

Omgevingsvisie 2040 deel 2, cultureel erfgoed

Dit onderdeel gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht. Het cultureel erfgoed van Maastricht is in ten minste vier opzichten van belang voor de stad, namelijk voor de identiteit van de stad (zichtbaarheid en voelbaarheid van de historie), het woon- en leefklimaat (sfeer en kwaliteit), de economische vitaliteit (aantrekkingskracht op mensen en bedrijven), de wetenschap en culturele rijkdom (wetenschappelijke en esthetische waarde).

De belangrijkste methoden voor het beschermen van erfgoed zijn:

- Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE): gemeentelijke monumenten, waardevolle cultuurhistorische elementen, waardevolle groenelementen, cultuurhistorische attentiegebieden, beschermd stadsgezicht, waardevolle binnenterreinen en archeologische structuren. Het Maastrichts Planologisch Erfgoed is het gemeentelijk erfgoed dat wordt beschermd via het bestemmingsplan. Via de dubbelbestemming 'waarde-Maastrichts Erfgoed' heeft het een vaste positie binnen het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke



kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar zijn.

- Rijksmonumenten (zowel gebouwd als archeologisch) zijn aangewezen door het ministerie en beschermd via de Erfgoedwet. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is bij bescherming en ontwikkeling hiervan betrokken als adviesorgaan.
- De regels en toets van het beschermd erfgoed zijn gekoppeld aan de omgevingsvergunning met de activiteit wijzigen van een monument, bouwen, aanleggen en slopen. Naast de reguliere welstandstoets aan de 'redelijke eisen van welstand' vindt op grond van het bestemmingsplan, de erfgoedverordening en de erfgoedwet de afweging op grond van cultuurhistorie en archeologie plaats.
- Om het archeologisch bodemarchief te beschermen adviseert, begeleidt en controleert Maastricht als bevoegd gezag bij graafwerkzaamheden.
- Deskundigheid en kennis zijn essentieel bij het waarderen van, inspireren met en adviseren over cultureel erfgoed.

De belangrijkste aandachtspunten voor het ontwikkelen met erfgoed zijn^[1]:

- *Randvoorwaarden*: in een vroeg stadium rekening houden met de uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit cultureel erfgoed voorkomt vertraging en verassing in het ontwikkelproces. Op deze manier wordt cultuurhistorie als één van de uitgangspunten zorgvuldig meegewogen. Cultureel erfgoed kan daarmee ook een inspiratiebron zijn voor ontwerpers en ontwikkelaars.
- *Draagvlakvergroting*: het verhaal van de plek is een middel dat een gesprek en de samenwerking tussen initiatiefnemers en bijvoorbeeld omwonenden bevordert. Identiteit verbindt, zorgt voor vertrouwen en creëert draagvlak. Mensen herkennen zich in bijzondere plekken en gebouwen en tradities. De Maastrichtenaar is trots op zijn stad.
- *Waardecreatie*: het zichtbaar maken van het verhaal van de plek zorgt voor kwaliteit en een verrijking van een ontwerp. Het voegt een herkenbare nieuwe laag aan de geschiedenis toe en geeft de plek opnieuw betekenis.

Onderhavig plangebied

Voor het voorliggende bestemmingsplan is van belang dat het cultureel erfgoed middels de dubbelbestemmingen 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' (dit zijn de archeologische verwachtingswaarden in de bodem) en 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie' (dit zijn de cultuurhistorische waarden) een plek binnen het bestemmingsplan heeft gekregen. De wijze waarop in het voorliggende bestemmingsplan rekening is gehouden met het de aspecten archeologie en cultuurhistorie is beschreven in de paragrafen 5.7 respectievelijk 5.8 van deze toelichting.

Woonvisie Maastricht 2018

Op 30 januari 2018 is door de raad de 'Woonvisie Maastricht 2018' vastgesteld. Deze Woonvisie bevat het woonbeleid, uitgewerkt in acties die de gemeente noodzakelijk acht om een goed thuis voor iedereen in Maastricht te realiseren. Deze acties worden benoemd op zeven prioritaire thema's: Betaalbaarheid, Zorg & Leefbaarheid, Ontwikkeling Woningvoorraad, Tijdelijkheid & Flexibiliteit, Woonruimteverdeling, Duurzaamheid, Studentenhuisvesting. De thema's Duurzaamheid, Flexibiliteit & Tijdelijkheid en Zorg & Leefbaarheid hebben in vergelijking met de oude Woonvisie, de Lokale Woonagenda 2012, extra aandacht gekregen in deze woonvisie. Enerzijds is de woonvisie kaderstellend (bevoegdheid raad), anderzijds uitvoerend (bevoegdheid college). De gemeenteraad geeft met de woonvisie onder andere de kaders aan waarbinnen elk jaar prestatieafspraken worden gemaakt samen met de huurdersbelangenverenigingen en de woningcorporaties. Ook andere marktpartijen kunnen de woonvisie gebruiken om inzicht te krijgen in de gemeentelijke visie op wonen in Maastricht.

^[1] Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Nederland van betekenis, Ruimte voor Steden en Erfgoed



De stedelijke woonstrategie staat nog grotendeels overeind. De basis: voldoende, betaalbare, kwalitatief goede woningen voor de huidige en toekomstige Maastrichtenaar, is nog steeds actueel. Vele doelen zijn gehaald. Onder andere uitvoering wijkenaanpak, afspraken regionale en lokale woonprogrammering. Andere doelen, in het bijzonder seniorenhuisvesting en particuliere voorraad, zijn niet of gedeeltelijk gehaald, onder andere vanwege het tegenvallende economische klimaat en de vele veranderingen in beleid en regelgeving betreffende wonen en zorg.

Als het gaat om de ontwikkeling van de woningvoorraad blijft de gemeente vasthouden aan de koers die is uitgezet in de Woningprogrammering en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, maar met oog voor het snel kunnen inspelen op tijdelijke tekorten en nieuwe woningmarktontwikkelingen. De woningmarkt wordt momenteel beheerst door een lage rente in combinatie met economische groei. Nieuwbouwwoningen vinden hierdoor gretig aftrek, bij zowel individuele eigenaren als grote investeerders. De verleiding van meer nieuwbouw op korte termijn is dus groot. Daaraan toegeven kan negatieve gevolgen hebben voor met name het kwalitatief mindere deel van de bestaande woningvoorraad. Daarom is nieuwbouw in de Maastrichtse woonprogrammering 2016-2020 sterk ingeperkt, evenals woningsplitsing en -omzetting. Gebleken is dat er toenemende vraag is naar wonen in de directe nabijheid van de binnenstad. In het verlengde van de eerder vastgestelde brandpunten voor stedelijke ontwikkeling en de Structuurvisie Maastricht 2030 wordt daarom prioriteit gegeven aan het realiseren van woningen in het Sphinxkwartier (het programma Belvédère) en De Groene Loper. Ook een aantal andere, kleinere in ontwikkeling zijnde plannen zoals Looiershof, Klevarie en de herbestemming van de Ridderbrouwerij voorzien in de toenemende behoefte aan stedelijk wonen.

Naast het continueren van het ingezette woningbouwbeleid zal, onder meer, ook de monitoring van het aanbod en de ongewenste leegstand van woningen in Maastricht een belangrijk aspect blijven, om een beter beeld te krijgen van het nog benodigde aanbod bij de verwachte vraag. Woningcorporaties en andere marktpartijen wordt gevraagd om een bijdrage te leveren aan het aankopen (en op termijn mogelijk sloop) van niet courant particulier bezit, het aanbieden van onderhoudscontracten en gezamenlijk renoveren van sociaal en particulier bezit.

Resumerend kan worden aangegeven dat het voorliggende bouwplan past binnen de doelen en uitgangspunten van de Woonvisie Maastricht 2018.

Woonprogrammering 2021-2030

In de Woonprogrammering tot en met 2030 zijn 600 woonzorgwoningen opgenomen, die onderdeel uitmaken van een opgave voor meer levensloopbestendige woningen van in totaal 2.800 woningen. Deze 600 woningen dienen een hoog niveau van toegankelijkheid te hebben en dienen geschikt te zijn voor zorg.

In Maastricht zal het aandeel ouderen de komende jaren nog flink toenemen, hetgeen enerzijds doorwerkt in de huishoudensverdunding en anderzijds gevolgen heeft voor het woningtype waarnaar vraag is. Gecombineerd met de trend dat ouderen steeds langer thuis (willen) wonen zorgt dit voor een verschuiving van de vraag richting levensloopbestendige kleinere woningen nabij voorzieningen. De vraag naar extra woningen zich met name manifesteren bij specifieke zorgwoningen. Daarbij dient hierbij ook aandacht te zijn voor de betaalbaarheid van deze woningen ten behoeve van de verscheidene inkomensgroepen. Gedacht kan worden aan nieuwbouw en aan herbestemming van bestaand vastgoed tot kleinschalige geclusterde en beschermde woonvormen met allerlei faciliteiten en services (geïndiceerde zorg).

Het voorliggende complex De Beyart is reeds in gebruik als woonzorgcentrum en is geschikt voor zowel invulling van de lichte zorgvraag (het vroegere verzorgingshuis) en een complexere zorgvraag zoals dementerende ouderen. Daarbij is van belang dat het aantal ouderen met een complexe zorgvraag waarvoor intramurale opvang noodzakelijk zal zijn, verder zal toenemen. Ook is het van belang dat extra aandacht ontstaat voor het ontwikkelen van nieuwe bijzondere woonvormen tussen intra- en extramuraal.



De grootte van de zorgwoningen voldoet aan de minimale grootte (45 m²) uit het huidige woonbeleid. Voor dit specifieke project is niet getoetst aan de betaalbaarheidseisen. In november 2020 is tussen de gemeente en de ontwikkelaar een intentieovereenkomst gesloten over dit project. Via die overeenkomst is de intentie uitgesproken om met elkaar de haalbaarheid van het moderniseren en uitbreiden van De Beyart te onderzoeken. In de in februari 2021 door de raad vastgestelde 'Woonprogrammering 2021-2030' was het centrum, waartoe de locatie De Beyart behoort, nog uitgezonderd van de betaalbaarheidseisen. De betaalbaarheidseisen zijn voor het centrum pas relevant geworden, nadat deze door het college van burgemeester en wethouders in juni 2022 zijn vastgesteld via de 'Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw'. In het verlengde van de eerdere intentieovereenkomst van eind 2020 lag er op dat moment inmiddels al een uitgewerkt programma met een combinatie van intramurale zorgeenheden en zorgwoningen. Die programmering is vertaald naar het ontwerpbestemmingsplan dat in augustus 2022 ter inzage is gelegd. In eerste instantie zag die programmering op een maximum aantal van in totaal 375 zorgwoningen en -zorgseenheden. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is dit aantal teruggebracht tot 350. Binnen deze programmering is het maximale aantal van 162 intramurale zorgseenheden betaalbaar voor alle inkomens. De zorgwoningen zullen met name worden verhuurd in het middensegment en het hogere segment.

Parkeernormen Maastricht 2021

Het plan dient te voldoen aan de Parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals vastgelegd in de 'Parkeernormen Maastricht 2021' (vastgesteld d.d. 19 oktober 2021 en in werking getreden op 2 december 2021). Ter bestuursrechtelijke borging van de parkeernormen heeft de gemeente Maastricht een facetbestemmingsplan vastgesteld op 29 mei 2018. Dit facetbestemmingsplan is van toepassing/aanvullend op alle geldende bestemmingsplannen. In deze plannen zijn de gemeentelijke parkeernormen juridisch-planologisch vastgelegd. Wanneer een nieuwe versie van de gemeentelijke parkeernormen wordt vastgesteld geldt deze automatisch als het toetsingskader.

Onderhavig plan

Voor de wijze waarop in onderhavig plan rekening is gehouden met de binnen de gemeente Maastricht te hanteren parkeernormen wordt verwezen naar hoofdstuk 4.3 van deze toelichting.

Nota Bodembeheer (2012)

Het bodembeheer in Maastricht is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouw aanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden.

Onderhavig plan

Ten behoeve van de realisatie van het onderhavige plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het aspect bodem in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.4 van deze toelichting.

Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer

De dato 09.09.2014 heeft het College van B&W het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) vastgesteld. Aanleiding tot dit gebiedsplan is de aanwezigheid van meerdere omvangrijke



grondwaterverontreinigingen binnen de gemeente Maastricht waarvoor de gemeente organisatorisch, juridisch en financieel verantwoordelijkheid heeft. Daarnaast spelen diverse maatschappelijke ontwikkelingen (zoals bodemenergiesystemen en bouwputbemalingen) waardoor het treffen van maatregelen om verspreiding van deze verontreinigingen te voorkomen, noodzakelijk is. Omdat het technisch en financieel onmogelijk is elk geval van verontreiniging separaat te laten onderzoeken (het grondwater beweegt in de gemeente van het hoogterras aan de oostzijde naar het laagterras richting de Maas die het water afvoert, waardoor iedere ingreep van invloed kan zijn op het totale systeem) is gebiedsgericht waterbeheer een oplossing voor gebieden waar meerdere belangen spelen.

In het Ggb zijn doelstellingen opgenomen voor verschillende tijdsperioden. Op de korte termijn worden locaties met risico's voor de gezondheid aangepakt. Daarnaast dient te worden gezorgd dat onacceptabele verspreiding wordt voorkomen en dat ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Op de middellange termijn (dat is inmiddels de huidige periode) is grondwaterkwaliteitsverbetering ten doel gesteld. De ingreep die hierbij het meest effectief worden geacht is de aanpak van bronlocaties. De doelstelling voor de lange termijn is bereikt als monitoring, gebruiksbependingen en sturing op functiecombinaties niet meer noodzakelijk zijn dan wel geen toegevoegde waarde meer hebben. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van het Ggb.

Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht

De gemeente Maastricht streeft naar een optimale combinatie van gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het is daarbij van belang dat de gemeente een veilige plek is om te werken, wonen, winkelen en recreëren en dat dit door de gebruikers ook zo ervaren wordt. Bedrijven, maar ook spoor-, weg- en watertransport moeten de mogelijkheid hebben om zich te vestigen en activiteiten te ontplooiën, terwijl bezoekers en bewoners van de gemeente Maastricht en omgeving daar geen schadelijke gevolgen van mogen ondervinden. Echter is de afgelopen jaren gebleken dat op basis van de landelijke wetgeving het aantal en de omvang van de onderzoeken die nodig zijn binnen de aandachtsgebieden voor externe veiligheid vaak niet in verhouding staan tot de omvang van het project. Daarom heeft de gemeente Maastricht in deze beleidsvisie externe veiligheid haar ambities vastgelegd die binnen de wettelijke kaders mogelijk zijn. Deze beleidsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen medewerkers van de gemeente Maastricht en de Veiligheidsregio Zuid Limburg.

In de beleidsvisie zijn de risicobronnen in beeld gebracht die binnen de gemeente Maastricht aanwezig zijn. Deze zijn bepalend zijn voor het externe veiligheidsbeleid van de gemeente. Het betreft:

- Transport van gevaarlijke stoffen: over het spoor, over de weg (rijkswegen- provinciale en gemeentelijke wegen*), door buisleidingen en over het water.
**het routenet voor transport van gevaarlijk transport op gemeentelijke wegen is inmiddels opgeheven.*
- Stationaire activiteiten, zoals: LPG tankstations, grote opslagen van gevaarlijke stoffen (> 10.000 kg), BRZO bedrijven, grote ammoniak koelinstallaties (> 1.500 kg), grote compressorstations voor het gastransport (gastoevoerleiding > Ø 20 inch), en het spoorwegemplacement.

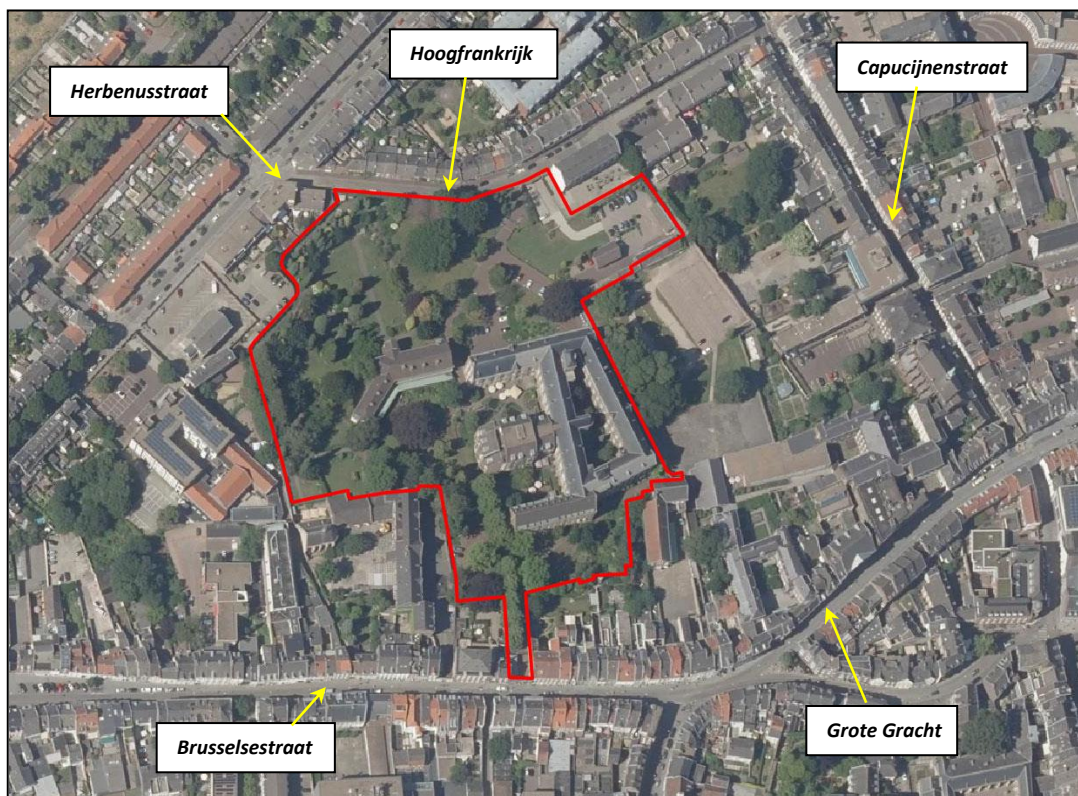
Zowel de risicobronnen zijn in de beleidsvisie beschreven alsmede de invloedsgebieden daarvan. Voor het plaatsgebonden risico kan bepaald worden of een ontwikkeling gelegen is binnen een PR-contour. Ook kan hiermee worden bepaald of een ontwikkeling in het invloedsgebied van een risicobron is gelegen; in dat geval is groepsrisicoverantwoording noodzakelijk. Ten aanzien van het groepsrisico is in de beleidsvisie een aantal categorieën opgenomen met verschillende zwaarten van groepsrisicoverantwoording. Afhankelijk van de risicobron, het type ontwikkeling (functie), de afstand tot de risicobron en specifieke omgevingskenmerken kan worden bepaald welke groepsrisicoverantwoording noodzakelijk is. Hoe met externe veiligheid is omgegaan in dit bouwplan is aangegeven in paragraaf 5.5 van deze toelichting.



3 Beschrijving plangebied

3.1 Ligging plangebied

Het kloostercomplex De Beyart is gelegen aan de Brusselsestraat in het Statenkwartier, aan de rand van het stadscentrum van Maastricht en vormt in de meer dan vijf eeuwen van haar bestaan een belangrijke, ruimtelijk functionele bouwsteen in de stad. Uit de rijke historie van het complex blijkt dat, ondanks de vele veranderingen die De Beyart heeft ondergaan, het een verstilde plek is gebleven die in het DNA van de stad is opgenomen. Op onderstaande luchtfoto is de Beyart weergegeven, waarbij de rode begrenzing de plangrens vormt:



Luchtfoto plangebied en omgeving

De stedelijke ontwikkelingen hebben het stedenbouwkundige bouwblok rondom het perceel van De Beyart specifiek vormgegeven. Rijwoningen (Hoogfrankrijk en Herbenusstraat) en 17de en 18de eeuwse gebouwen (Brusselsestraat, Grote Gracht, Capucijnenstraat) omgrenzen het perceel en zorgen voor een fysieke afscheiding tussen het complex en de omliggende straten. De kloostertuin fungeert daarbij als een buffer om het complex. Deze tuin zorgt samen met de nog aanwezige kloostermuren voor een oase van rust binnen het drukke stadscentrum, waarbij het geluid van de stad door de omringende bebouwing wordt afgeschermd. De Beyart is thans via twee entrees (gelegen aan de Brusselsestraat en aan Hoogfrankrijk) toegankelijk.

Aan de omliggende Capucijnenstraat en Grote Gracht zijn verschillende culturele voorzieningen, van onderwijs- tot kunstzinnige- en sociale voorzieningen, gevestigd. De Brusselsestraat, alwaar de hoofdtoegang tot De Beyart is gesitueerd, kent een zeer gemêleerd functieprofiel met horeca-, onderwijs-, detailhandels-, woon- en dienstverlenende functies.



Ondanks de binnenstedelijke ligging is de bereikbaarheid van het plangebied goed. Haltes van het openbaar vervoer liggen op loopafstand en van daaruit zijn buslijnen naar vrijwel alle andere buurten in Maastricht bereikbaar, waaronder het Universitair Medisch Centrum (MUMC+) en P+R Noord.

3.2 De Beyart

Historie

Het huidige klooster van de Broeders van de Onbevleete Ontvangenis, ook wel De Beyart, is gebouwd omstreeks 1895, op het terrein van een ouder klooster, het 'Dal van Josaphat'. Dat klooster van de Zusters Franciscanessen van Peer werd eind vijftiende eeuw (vanaf 1476) gebouwd en in de loop der eeuwen zwaar beschadigd door verschillende oorlogsbelegeringen. Het werd in 1796 opgeheven door de Fransen. De gebouwen raakten sterk in verval en werden grotendeels afgebroken. Het nieuwe klooster van de Broeders, naar ontwerp van architect Faber, had een onregelmatige plattegrond met een gesloten carrévorm en een open E-vorm. De zuidelijke vleugel raakte zwaar beschadigd tijdens een oorlogsbombardement en werd herbouwd naar ontwerp van Alphons Boosten & Witteveen. De rijk vormgegeven neogotische kapel werd in 1980 afgebroken en vervangen door nieuwbouw. Vanaf 1960 is het klooster in gebruik als Broeder Bejaardentehuis, later is het in beheer gekomen van Woonzorg Stichting De Beyart. Op onderstaande luchtfoto is het klooster weergegeven:



Luchtfoto Kloostercomplex

Gemeentelijk monument

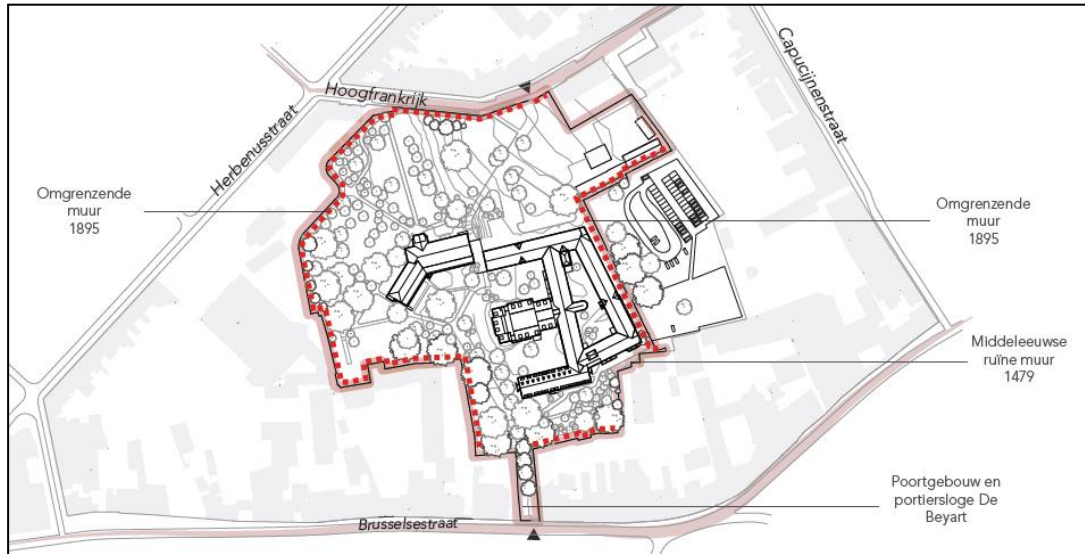
Het klooster (inclusief het voorhuis) alsmede het poortgebouw en de portiersloge aan de Brusselsestraat zijn gemeentelijke monument en zijn in de systematiek van het Maastrichts Erfgoed als 'dominante' gebouwen gewaardeerd vanwege hun historisch-ruimtelijke samenhang en architectuurhistorische en cultuurhistorische waarden. Het complex maakt deel uit van de historische stedenbouwkundige structuur van de binnenstad, waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is. Het complex is ruimtelijk bepalend en markant voor de omgeving en vormt het centrale gebouw van het complex van De Beyart. Het vormt een laatnegentiende-eeuwse voortzetting van een kloostergemeenschap op de plek van een vijftiende-



eeuws zusterklooster. Daarnaast heeft het gebouw een relatie met een groot aantal andere schoolgebouwen in de omgeving, opgericht door de Broeders van de Onbevleete Ontvangenis.

Begrenzingsen

Het terrein van De Beyart wordt gekenmerkt door met name harde begrenzingen. Deze worden gevormd door de (restanten van) oude muren langs met name de oost- en (zuid)westzijde van het terrein. Het betreft de omgrenzende tuinmuren aan de west- en oostzijde uit 1895, met beide een status van gemeentelijk monument ('waardevol cultuurhistorisch element'), een Middeleeuwse ruïnmuur uit 1479 (Rijksmonument) en het poortgebouw met portiersloge aan de Brusselsestraat (zoals eerder aangegeven eveneens een gemeentelijk monument). Op onderstaande tekening zijn deze harde grenzen in beeld gebracht:



Begrenzingsen De Beyart (bron: Visiedocument Revitalisatie De Beyart – Masterplan)

Bestaande bebouwing

Er zijn drie gebouwen in het plangebied aanwezig. Naast het centraal gelegen kloostergebouw is er het Lidwinaplantsoen (Rijksmonument ten noordwesten van het klooster) en het poortgebouw met de portiersloge (aan de zuidzijde van het plangebied).

Kloostergebouw

Het kloostergebouw is in het voorgaande reeds aan de orde geweest. Het klooster is meerdere malen uitgebreid geworden (aansluitend aan de noordvleugel) maar deze uitbreidingen zijn grotendeels ook weer gesloopt. Het klooster omvatte een markante kapel die is gesloopt en is vervangen door een aanbouw in de vorm van een woonflat, om nieuwe bewoners te kunnen huisvesten. De sloop van deze kapel is een groot verlies aan erfgoed geweest.



Oude uitbreidingen (weer gesloopt) met kapel



Sloop van de kapel

Voorhuis

Het voorhuis ofwel de 'Boosten-vleugel', is het meest zuidelijke deel van het kloostergebouw en vormt een latere toevoeging van het klooster. Met name de hoofdentree is karakteristiek.



Zuidgevel Voorhuis



Hoofdingang Voorhuis

Lidwinapaviljoen

Het Lidwinapaviljoen (van architect Alphons Boosten) heeft een bijzondere ligging als vrijstaand gebouw in de kloostertuin. Hier werden zieke bewoners verpleegd. In latere perioden heeft dit gebouw nog dienst gedaan als tijdelijk onderkomen voor zusters. De noordzijde van het gebouw bevat een kapel.



Lidwinapaviljoen



Kapel aan noordzijde Lidwinapaviljoen

Poortgebouw met portiersloge

Het poortgebouw van het klooster aan de Brusselsestraat is gebouwd in het jaar 1911 in neogotische stijl naar ontwerp van architect Faber. Het gebouw met de bijbehorende portiersloge heeft een hoge ensemblewaarde met het klooster.



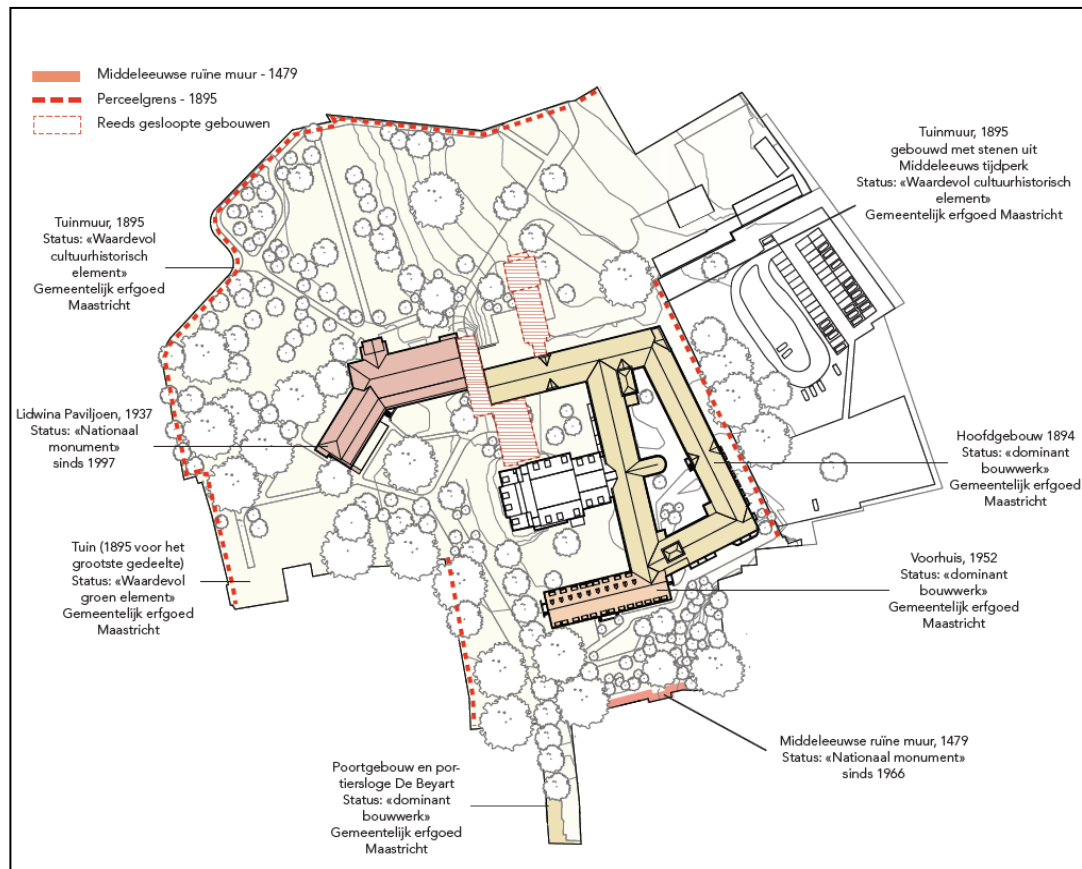
Poortgebouw aan de Brusselsestraat



Portiersloge



Op de onderstaande afbeelding is de bestaande bebouwing aangeduid (met de cultuurhistorische status, excl. restanten Cellebroedersklooster en waardevol groenelement/waardevol binnenterrein):



Bestaande bebouwing De Beyart (bron: Visiedocument Revitalisatie De Beyart – Masterplan)

Huidige functies

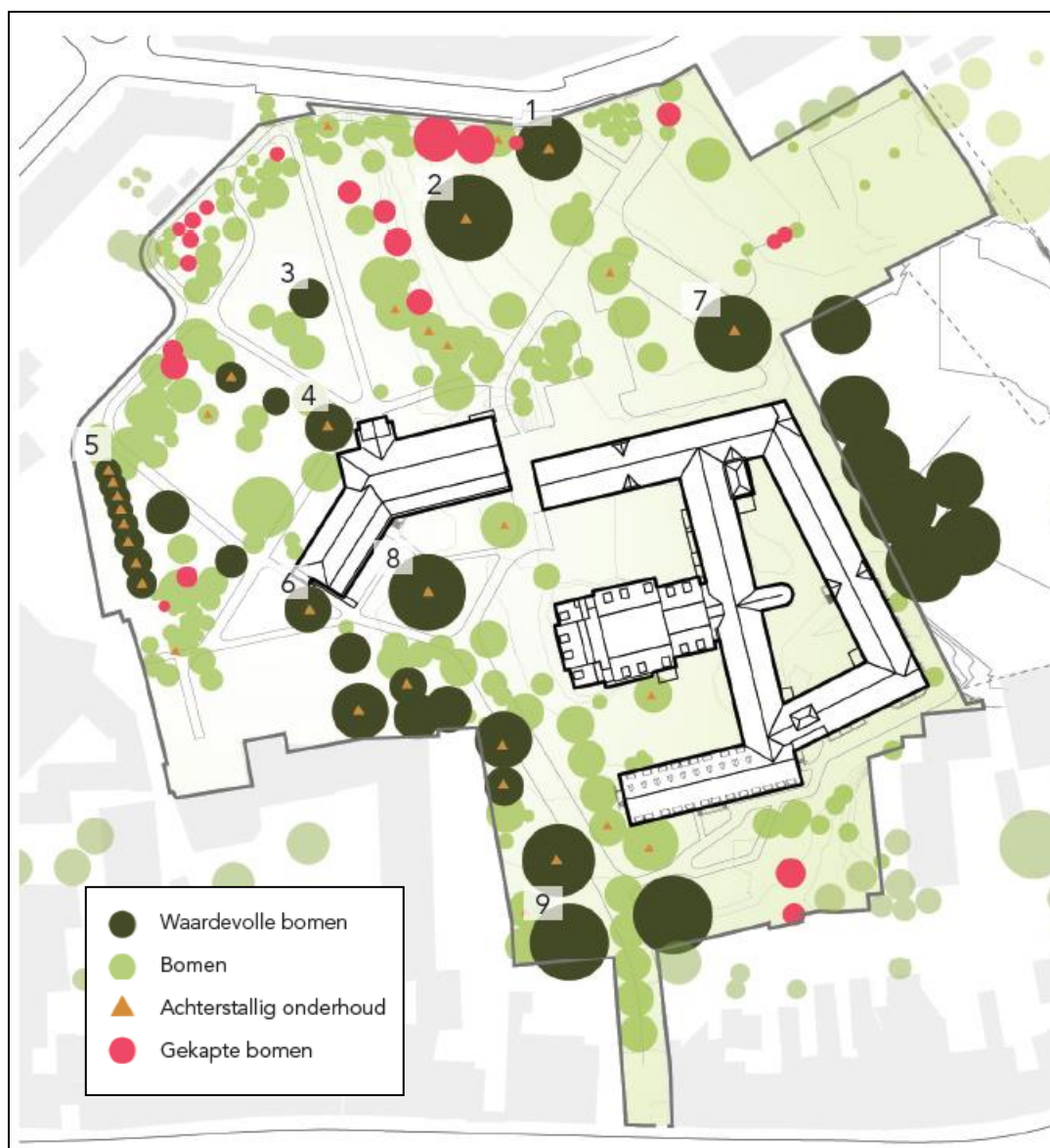
Gebouwen

Het huidige Woonzorgcentrum De Beyart biedt zorg en dienstverlening aan ouderen in het verzorgingsgebied Maastricht en omgeving. De zorg en dienstverlening richt zich op verzorging, verpleging, thuiszorg en dagopvang waarbij welzijn een herkenbaar element is. De Beyart is oorspronkelijk opgezet voor religieuzen, waarbij het aspect zorg altijd een rol heeft gespeeld. Door de afname van het aantal religieuzen wordt het complex sinds ruime tijd ook door leken bewoond die hier zorg kunnen ontvangen. De laatste grote structurele ruimtelijk programmatische wijziging van het complex vond plaats in de jaren 80 van de vorige eeuw, toen de Neogotische kapel in het midden van het gebouw gesloopt werd. Er kwamen appartementen voor in de plaats in de typische architectuur uit die periode. Nu, bijna 40 jaren later, zal de vraag opnieuw beantwoord moeten worden hoe De Beyart ruimtelijk en functioneel voorbereid moet zijn op een duurzame toekomst met een veranderende woon-zorg vraag. De introverte ligging van het complex vraagt een open benadering in het te ontwikkelen perspectief.

Kloostertuin

De kloostertuin rondom het complex is een zeer waardevol groengebied verborgen binnen de muren van het terrein. Deze tuin is als 'waardevol groenelement' en als 'waardevol binnenterrein' gekwalificeerd in het Maastrichts Erfgoed en is daarmee een gemeentelijk monument. Op dit moment is dit gebied niet toegankelijk voor publiek en is daardoor voorbehouden aan de huidige bewoners van De Beyart. Het terrein staat vol met beeldbepalende bomen. Ze geven het terrein een weelderige aanblik. De meest waardevolle bomen zijn in kaart gebracht. Toch is er ook veel

achterstallig beheer in het park. Een aantal dode bomen is inmiddels verwijderd. Op onderstaande afbeelding zijn de (waardevolle) bomen in de tuin aangeduid alsmede het achterstallig onderhoud en de gekapte bomen.



Bestaande bomen (bron: Visiedocument Revitalisatie De Beyart – Masterplan)

Het beheer van de kloostertuin is niet optimaal en er is onvoldoende samenhang tussen de verschillende groenelementen. Op dit moment wordt daarnaast een gedeelte van de kloostertuin (met name het gebied ten noorden van het kloostergebouw) benut als parkeerplaats.



4 Planbeschrijving

4.1 Masterplan/Visiedocument

Door Studio Akkerhuis Architects & Lola Landscape is het 'Visiedocument Revitalisatie De Beyart', (maart 2021, separate bijlage 2) ontwikkeld.

4.1.1 Concept woonzorglandschap

De ligging, sfeer, ambiance en parkachtige omgeving maken De Beyart uniek. Het voormalige kloostercomplex pand biedt onderdak en zorg aan religieuzen en ouderen die zich thuis voelen in de speciale sfeer van rust en geborgenheid. Deze plek biedt meer kansen dan alleen het woonzorgcentrum dat er momenteel gehuisvest is. Het is een oase van rust in de bruisende binnenstad van Maastricht. Een plek waar de bewoners centraal staan en waar zij de mogelijkheid hebben om samen aangenaam oud te kunnen worden, waar in alles wordt voorzien om het leefplezier en het woongenot te vergroten. Dit concept heet een 'woonzorglandschap', dat voor meer ouderen dan alleen de zware zorgbehoevenden een thuis kan bieden. Deze woonvorm versterkt de veerkracht van zijn bewoners. En samen zorgen de bewoners voor een veerkrachtige gemeenschap. Juist nu verzorgingshuizen verdwijnen en de behoefte aan beschermde woonvormen groeit, bieden woonzorglandschappen een antwoord voor de groeiende doelgroep.

De kenmerken van woonzorglandschappen zijn anders dan die van reguliere woonzorgcentra. Aan de hand van de onderstaande kenmerkende aspecten wordt concept van het woonzorglandschap toegelicht.

A. Zorgvraag

In een woonzorglandschap zijn senioren met een zorgvraag welkom om hun intrek te nemen. In feite is het een woonmilieu van gelijkgestemden waar een totaalaanbod van zorg-, leisure-, en gemakserelateerde diensten aangeboden wordt, oftewel een omgeving waar senioren aangenaam - en voorzien van alle gemakken - oud kunnen worden.

B. Diversiteit aan zorgappartementen

Een woonzorglandschap bestaat uit verschillende soorten zorgappartementen die afgestemd zijn op de geleverde zorgsoort. Zo zijn er *assistentieappartementen* waar bewoners zorg vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) kunnen ontvangen. Deze assistentiewoningen voldoen aan de bouwtechnische eisen van verzorgd wonen, zijn zo ingericht dat zorgpersoneel optimaal te werk kan gaan en zijn daarnaast voorbereid op de implementatie van domotica. Alle appartementen zijn uitgerust met voorzieningen die aan de MIVA-eisen voldoen, en het grootste gedeelte voldoet ook aan de eisen die gesteld worden voor bedlegerige bewoners.

Het woonzorglandschap bestaat daarnaast uit *specifieke appartementen*, waar bewoners zwaardere zorg kunnen ontvangen. Het gaat dan om specifieke zorgsoorten die specifieke bouwkundige, installatietechnische en geluidstechnische kwaliteitseisen met zich meebrengen. Te denken valt aan psychogeriatrische zorg (PG), somatische zorg en revalidatiezorg. Deze zorgappartementen hebben het karakter van een studio met pantry en eigen sanitaire ruimte. De badkamer is praktisch ingericht met het oog op de levering van intensieve zorg. Gezamenlijke huiskamers maken ontmoeting mogelijk, en door het aanbieden van dagbesteding zijn de bewoners in staat om een zo normaal mogelijk leven te leiden.

C. Faciliteiten en services

Het woonzorglandschap verschilt van een regulier woonzorgconcept door de faciliteiten en services die worden geboden. De Beyart is gelegen op een centrumlocatie, die goed of redelijk ter



been, zijn vele mogelijkheden biedt buiten de muren van het woonzorglandschap. Om het leefgenot van alle bewoners te kunnen waarborgen, zijn er daarnaast services en faciliteiten binnen het woonlandschap denkbaar. Deze services en faciliteiten hebben een ondergeschikt en aanvullend karakter op het woonlandschap en zijn in de eerste plaats voor de bewoners en bezoekers daarvan bestemd. Voorbeelden van zulke services en faciliteiten zijn: een grote kloostertuin, een of meerdere eetzaal/restaurants, een brasserie, terrassen, kapsalon, mani- en pedicure, een fysiotherapeut en/of voetreflexpraktijk, bibliotheek, en een fitnessruimte met wellnessvoorziening. Ook wordt er interne en externe dagbesteding aangeboden. De faciliteiten kunnen afhankelijk van de vraag worden uitgebreid met bijvoorbeeld afval ophaalservice, kranten/postbezorgservice, huishoudelijke hulp, was-, strijk- en stomerijservice en glazenwasserij. Huisdieren kunnen het woonplezier van de bewoners verhogen en zijn dan ook toegestaan in de appartementen en overige ruimtes van het woonlandschap.

D. Mantelzorgers en bezoekers

Niet alleen voor de bewoners, maar ook voor de mantelzorgers en bezoekers staat gastvrijheid centraal. Zij hebben daarom de mogelijkheid om te overnachten in een klein aantal, speciaal daarvoor ingerichte logeerruimtes, zodat zij nabij hun geliefden kunnen verblijven.

E. Werknemers

Hoogwaardige zorg en gastvrijheid staat bij de werknemers hoog in het vaandel. Ook de werknemers dienen dus een prettige werkomgeving te hebben, aangezien sommigen ook nachtdiensten draaien en er 24/7 iemand aanwezig is. Denk hierbij aan badkamers, een woonkeuken en buitenruimte.

F. Omwonenden

Op locatieniveau zullen de toegangen tot de kloostertuinen op een kier worden gezet. De kloostertuinen worden beheerst opengesteld, zodat de bewoners van de omgeving toegang hebben tot deze aantrekkelijke groene en stille ruimte. Voorwaarde is wel dat het bestaande introverte karakter behouden blijft en de oase van rust een drager blijft in het plan. Het blijft een verstilte plek in de omgeving waar de bezoekers uit de omgeving te gast zijn. Niet alleen de kloostertuinen maar ook De Beyart zal - weliswaar beperkt - worden opengesteld voor derden. De aanwezige services, zoals de fysiotherapeut, wellness en dergelijke kunnen eveneens toegankelijk worden gemaakt voor omwonenden. Het woonzorglandschap kan op die manier een bijdrage leveren aan het serviceniveau van de wijk, en daarnaast kan het de sociale cohesie in de wijk versterken.

G. Omliggende instellingen

Er is speciale aandacht voor het tot stand brengen van meer interactie met de omliggende instellingen zoals de Aloysius basisschool, de Universiteit, Kumulus, het Masters Wijkhuis en de Cellebroederskapel. Veelal bevinden deze instellingen zich in gebouwen die ooit deel hebben uitgemaakt van het complex De Beyart. Voor het stimuleren van interactie, kan worden gedacht aan activiteiten met ouderen en kinderen van de basisschool. Bij concerten en trouwerijen in de Cellebroederskapel kan een deel van Kloostertuin gebruikt worden en vice versa kunnen de Religieuzen in De Beyart voor grotere diensten gebruik maken van de Cellebroederskapel. In de verkenning ten behoeve van het masterplan is de samenwerking met de Universiteit Maastricht opgezocht om, het liefst gezamenlijk, tot een integrale oplossing te komen met alle partijen en op die manier synergievoordeel te behalen. Het gaat hier onder andere om het gezamenlijk onderzoeken van de parkeer- en mobiliteitsoplossingen en het betrekken van het gebied van de universiteit bij de kloostertuin, en het inrichten van tuinkamers op het huidige parkeerterrein van de universiteit.

H. Parkeren en mobiliteit

De ontsluiting en het parkeren heeft bijzondere aandacht in de planontwikkeling. De bestaande oplossing van parkeren op maaiveld heeft niet de uitstraling die bij de plek hoort. Onderzocht is of het bestaande maaiveld parkeren geheel of gedeeltelijk onder de grond voorzien kan worden. Deze



oplossing is gevonden in de vorm van een ondergrondse parkeergarage op eigen terrein (zie verder paragraaf 3.4). Daarnaast is onderzocht of een deel van de parkeervraag op afstand kan worden opgelost, om minder verkeer de binnenstad in te krijgen. Dat blijkt het geval te zijn (zie voor een verdere beschrijving paragraaf 4.3).

Resumerend kan worden aangegeven dat het woonzorglandschap geen regulier woonzorgcomplex is maar méér dan dat. Het is een integrale planontwikkeling waarbij zorg centraal staat (voor de bewoners, maar met aandacht voor de daaraan gerelateerde mantelzorgers, familie/naasten en medewerkers) maar waarbij ook veel aandacht is voor het inbedden van de woonzorgfunctie en haar bewoners in de stedelijke context met de daarbij behorende aspecten zoals contact met de omwonenden, contact met omliggende instellingen, gebruik van naburige voorzieningen.

4.2.2 Programma

Woonzorgappartementen

Het totale programma zal, afhankelijk van appartement groottes, uitkomen op maximaal 350 zorgwoningen/-eenheden appartementen, met circa 2.000 tot 3.000 m² aan faciliteiten en services. Het woonzorglandschap kent daarbij diverse zorgvormen met diverse gradaties van zorgbehoefte. Deze diversiteit komt tevens terug in de segmentatie van de aangeboden woonzorgappartementen. Kortom; een divers woonzorglandschap dat met dit aantal ook voldoende draagvlak heeft voor de faciliteiten en services en om echt als een minimaatschappij c.q. gemeenschap te gaan functioneren. Met een dergelijk aantal bewoners wonen er bijvoorbeeld voldoende mensen, met een gemeenschappelijke interesse, om jeu-de-boules of bridgeclubs te vormen.

Een belangrijk deel van de zorgappartementen, 134 woonzorgstudio's en appartementen, zal bij Stichting Woonzorgcentrum De Beyart in verhuur blijven. Daarmee is het sociale woonzorgsegment ruim vertegenwoordigd, aangezien het verblijf en de zorg van deze bewoners volledig vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) vergoed wordt met, afhankelijk per situatie, een eigen bijdrage. Daarnaast is er een bijzondere groep die bij de WZC De Beyart woont en dat zijn de religieuzen. Naast de voormalige stichters 'De Broeders van Maastricht', zijn er nog diverse leden van congregaties die hier resideren en hier nog leven als een kloostergemeenschap. Niet al deze bewoners hebben zorg nodig, maar De Beyart vormt voor de congregaties wel de oudedags woonvoorziening. De huidige bewoners, ook die geen zorg nodig hebben, mogen hier blijven wonen op basis van het gebruiksovergangsrecht.

De overige woonzorgappartementen zullen zich hoofdzakelijk in het middensegment bevinden. Dit komt met name tot uiting in een grotere omvang van de appartementen met een navenante huur. In Nederland zijn woonzorgcentra in het middensegment nog een relatief schaars goed, maar in de landen om ons heen in dit segment al veel verder ontwikkeld. Juist ook mensen die wat te besteden hebben, zijn bereid om dit in te zetten voor een optimale woonzorgvorm richting hun laatste jaren. Langer thuis wonen is dan niet altijd de beste oplossing als er een veel geschikter thuis is. Een thuis in een veilige omgeving, met voorzieningen in de buurt, waar men ook echt goed verzorgd oud kan worden. Als een van de partners zwaardere zorg nodig heeft zijn er mogelijkheden thuis of in de dichte nabijheid.

Een deel van deze zorgappartementen zal worden benut voor pg-zorg. De appartementen worden daartoe flexibel gebouwd zodat bij de verwachte toename van pg-zorg in de komende tien jaar, kan worden geanticipeerd door meer pg-eenheden beschikbaar te maken. Deze pg-eenheden worden in principe in het Lidwinapaviljoen ondergebracht, maar indien daartoe aanleiding is kunnen ook andere gebouwdelen hiervoor worden benut.

Voorzieningen

De genoemde ondergeschikte voorzieningen (zoals eetzaal/restaurant, dagbesteding, persoonlijke verzorging e.d.), zullen in de plint van het hoofdgebouw (kloostergebouw) worden gehuisvest.



Daarbij bestaat het hoofdgebouw in de eindsituatie niet alleen uit het thans bestaande gebouw maar ook de toe te voegen nieuwbouw aan het hoofdgebouw (zie ook paragraaf 4.2 bouwplan). Hiermee worden de voorzieningen centraal in het plangebied geconcentreerd waardoor deze goed bereikbaar zijn voor alle bewoners.

Overige functies

Als overige functies kunnen de ondergeschikte kantoorfuncties van het woonzorgcentrum (het zorgkantoor, vergaderruimtes, receptie, et cetera) worden genoemd.

Park/tuin

De kloostertuin zal worden geoptimaliseerd en waar nodig gerevitaliseerd en er zal aansluiting worden gezocht met de omgeving. De tuin zal hoofdzakelijk voor bewoners, bezoekers en personeel beschikbaar zijn maar zal ook gedurende een dagdeel voor omwonenden en andere bezoekers/passanten worden opgesteld. Primair behoort de tuin tot het woonzorgcomplex.

4.2 Het bouwplan

4.2.1 Uitgangspunten/doelstellingen

Gebouwen

Om te komen tot een modern woonzorgcentrum volgens het principe van het 'woonzorglandschap' is het noodzakelijk de bestaande woongebouwen in het plangebied te revitaliseren. De beoogde eindsituatie, waarin sprake is van hergebruik van bestaande gebouwen in combinatie met aanvullende nieuwbouw, vraagt om een grote slag qua zorg efficiëntie, modernisering van de faciliteiten en wooncomfort.

In de zorg is 'efficiency' het sleutelwoord om zo veel mogelijk tijd te kunnen besteden aan de zorg. Dit stelt speciale eisen aan de gebouwen en daarbij is het voor zware zorg zeer moeilijk een bestaand monumentaal pand geschikt te maken voor optimale efficiënte zorg, met behoud van de monumentale waarden. Er is dan ook getracht de zware zorg zoveel mogelijk in nieuwbouw te plaatsen, met een zo optimale indeling en groeps grootte voor de zorg. Zo kunnen de bestaande gebouwen gebruikt worden voor zorgappartementen, waar men iets flexibeler omgaat met de historische waarden van de gebouwen.

Het huidige kloostergebouw kent veel monumentale kwaliteiten en de bedoeling is deze te versterken en meer zichtbaar te maken. De mooiste delen van De Beyart worden nu zeer beperkt gebruikt of zijn niet publiek toegankelijk. Zo is de gehele kelderverdieping, wat overigens de begane grond is aan de zijde van Hoogfrankrijk, nu in gebruik als logistieke verdieping met het ketelhuis en de wasserij, waarbij de karakteristieke gewelvenplafonds vol hangen met kabels en leidingen. Ook de binnentuin is nu niet toegankelijk, omdat deze precies tussen het kelder- en begane grondniveau in ligt. Daarnaast zijn de hoge zolderruimtes nu niet toegankelijk; deze worden incidenteel gebruikt voor opslag. Het doel is om daarom zo veel mogelijk van het gebouw te gaan gebruiken en de unieke kwaliteiten zichtbaar en bewoonbaar te maken. Echter de laatste echte verbouwing dateert van begin jaren '80 toen de broeders de woonzorgstichting hebben opgericht, en dat betekent dat dit gebouw in het geheel niet meer voldoet aan de moderne eisen voor een woonzorggebouw (isolatie, sanitair, klimaatregeling, duurzaamheid, efficiency en brandveiligheid). De combinatie van het aanpassen van de monumentale gebouwen (klooster inclusief voorhuis en Lidwinaplantsoen) aan de eisen van deze tijd en het zo optimaal mogelijk gebruiken en tegelijkertijd zichtbaar maken van monumentale kwaliteiten is de grote opgave bij deze ontwikkeling. Het zal echter ook betekenen dat bepaalde monumentale kwaliteiten zullen moeten wijken, zij het dat afwegingen hierin met de grootst mogelijke zorgvuldigheid worden gemaakt. Bijvoorbeeld heeft onderzoek uitgewezen dat een gezond, veilig (en duurzaam) binnenklimaat met enkel glas stalen kozijnen met zeer beperkte luchtdichtheid, haast niet



realiseerbaar is. Door voorzetramen en/of dubbelglas toe te passen in hoogwaardige ranke nieuwe profielen kan hier toch op een goede wijze mee om worden gegaan.

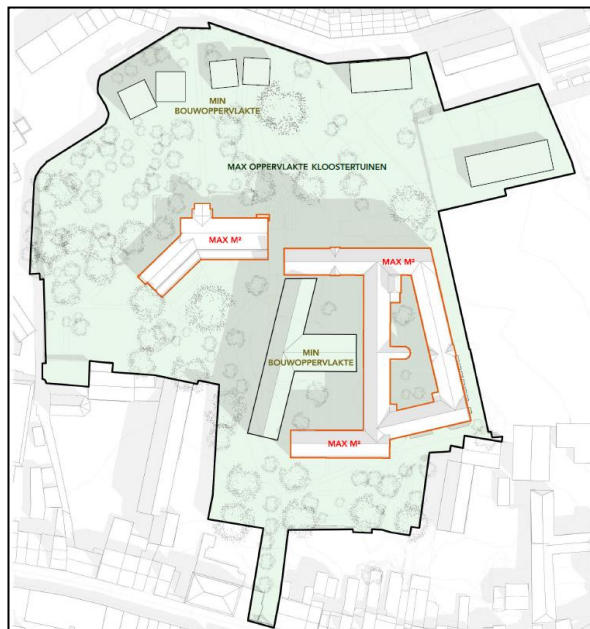
Functies

Naast het realiseren van een modern woonzorgcomplex zijn er aanvullende doelstellingen bij dit plan:

- het herstellen van de afbreuk van de oude kapel in de vorm van een passend nieuwbouwdeel;
- het creëren van een nieuwe, centrale en publieke ruimte, transparant en open naar de omliggende kloostertuin.
- het weghalen van het parkeren op het maaiveld door het toevoegen van een nieuwe toegang naar een ondergrondse parkeergelegenheid voor alle auto's;
- het beter en efficiënter benutten van het park (uitgangspunt een groen eiland in de binnenstad) en het aanpakken van ontoegankelijke of gebruiksonvriendelijke plekken. Daarbij rekening houden met de aangrenzende groene percelen; samen hebben ze het potentieel om uit te groeien tot een complex van aaneengesloten plekken, die de bezoeker kan ontdekken, en die de bewoners en gebruikers een royaal territorium geeft om te vertoeven.
- het openen van het terrein om de omwonenden en bezoekers te kunnen laten genieten van wat de unieke kloostertuin te bieden heeft, zonder de privacy en de stilte te schenden. Daarmee wordt een uniek stukje groen aan de wijk en de stad Maastricht teruggegeven.
- het stimuleren van sociale interacties met bestaande initiatieven, zowel privé als publiek;
- het benadrukken van het culturele erfgoed van De Beyart en het creëren van nieuwe ontmoetingsplekken door herindeling van de openbare ruimte.

4.2.2 Eindsituatie

Het cultureel erfgoed van De Beyart staat centraal in het project. Het bestaande monument heeft een minimale footprint en laat een genereus oppervlak over voor het groen en het park. Door gebruik te maken van de bestaande kelders en de huidige indeling aan te passen (efficiënt gebruik van bestaande volumes), kan het oorspronkelijke concept evolueren en kunnen historisch waardevolle elementen behouden blijven.



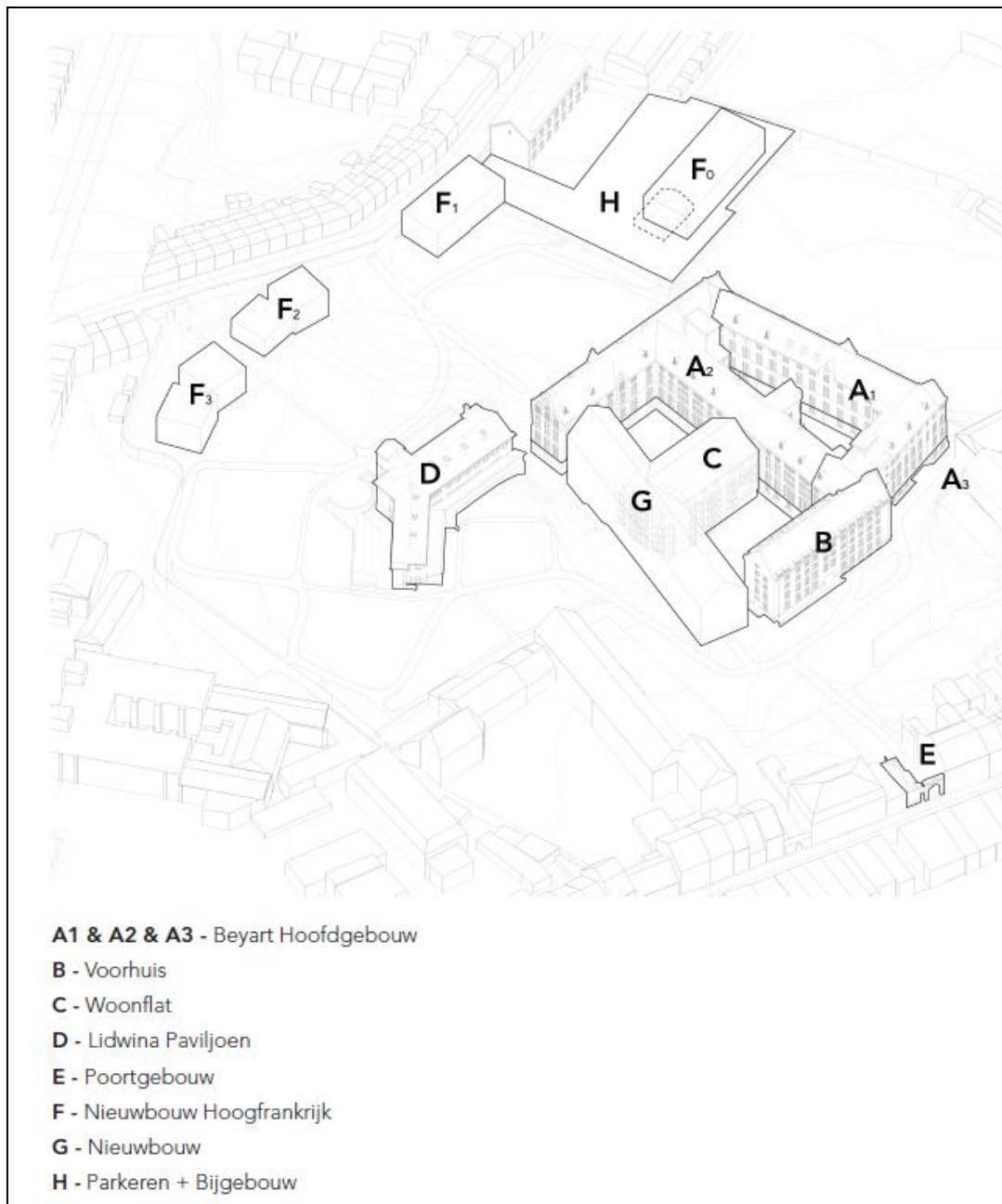
Door het efficiënt mogelijk hergebruiken van bestaande gebouwen, kunnen de noodzakelijke nieuwe volumes beperkt blijven. De kloostertuin blijft hierdoor zo ruim mogelijk van opzet waardoor deze optimaal tot zijn recht komt.

Aan de zijde van Hoogfrankrijk zal de ontbrekende stedenbouwkundige structuur worden ingevuld door middel van enkele losse 'woonblokken'. Hierdoor blijft de openheid vanuit de omgeving gewaarborgd.

Bron:

Visiedocument Revitalisatie De Beyart/Masterplan)

In de eindsituatie zijn de volgende gebouwen in het plangebied aanwezig, waarbij de gebouwen onder F0 t/m F3 en C-G nieuwbouw zijn en H de semi-ondergrondse parkeervoorziening voorstelt:



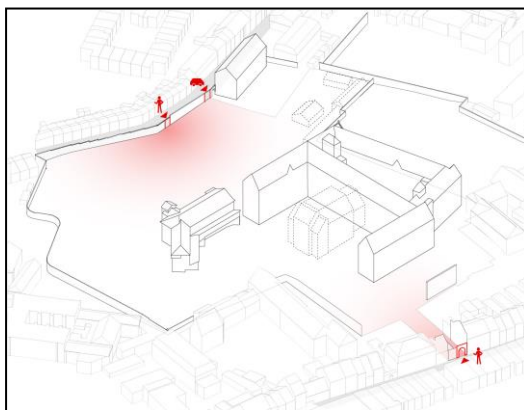
Eindsituatie (bron: Visiedocument Revitalisatie De Beyart – Masterplan)

Nieuwe volumes zijn zorgvuldig in het park geplaatst, om de impact op het omringende stadslandschap en de kloostertuinen te minimaliseren. Door het hoofdgebouw te spiegelen en te accentueren, geeft de G-vleugel vorm aan twee nieuwe binnentuinen. Het bestaande binnenhof wordt nieuw leven ingeblazen, waardoor een nieuw centraal knooppunt ontstaat waar bewoners en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten en in contact kunnen treden. De F-paviljoens, zorgzaam gesitueerd in het groen van de kloostertuinen, bieden unieke woningen, waardoor toekomstige bewoners de kans krijgen om midden in een prachtig park te wonen. Geschakelde tuinen creëren een nieuwe dynamische reis door het complex en bieden kans op ontmoetingen en nieuwe interacties voor zowel bewoners als bezoekers. In het navolgende worden de nieuwbouwonderdelen kort toegelicht.

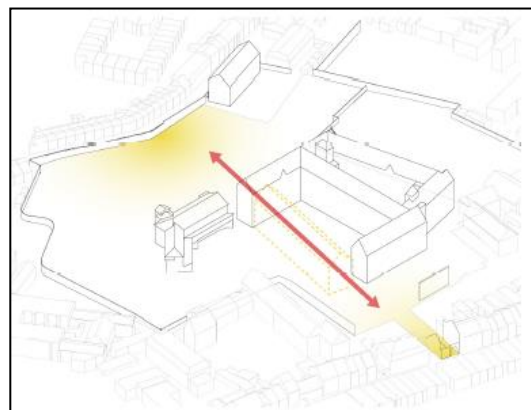
Nieuwbouw C-G

Het bestaande hoofdgebouw heeft een historische band met de omringende stad. Het toegevoegde volume zal de schaal van het historische klooster respecteren en de reeds bestaande taal ervan benadrukken en aanvullen.

Vroeger waren de kloostertuinen niet toegankelijk voor het publiek. Om de tuinen open te maken en het publiek uit te nodigen, wordt een nieuwe hoofdingang toegevoegd vanaf Hoogfrankrijk en wordt een visuele verbinding van buitenaf gemaakt, om bezoekers in de kloostertuinen te verwelkomen. De bestaande entree vanaf de Brusselsestraat blijft gehandhaafd en brengt doorstroming vanuit het hart van de stad Maastricht. Om de doorstroming en de continuïteit in de kloostertuinen te behouden, zal de hoofdas de ingang vanuit de Brusselsestraat verbinden met de nieuwe hoofdingang vanuit Hoogfrankrijk. Met de omwonenden van de Brusselseweg is afgesproken dat binnen een bepaald vlak in het gebied nabij de entree van de Brusselseweg het parkeren van auto's is uitgesloten. Deze zijde is bedoeld voor langzaamverkeer.

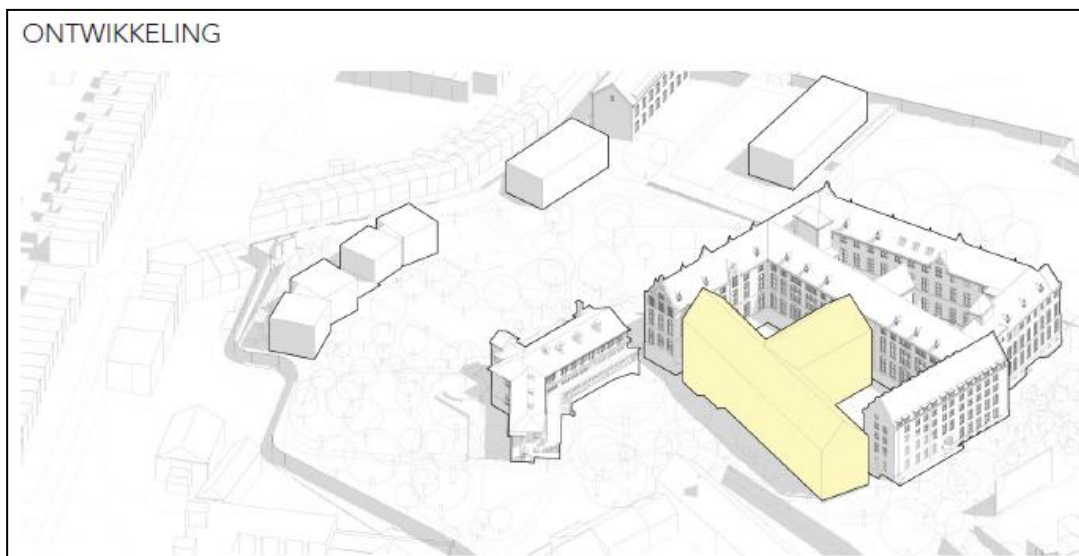


Entrees van het terrein



Verbindende as

Deze uitgangspunten resulteren in het volgende volume voor het gebouw C-G. De huidige woonflat wordt verbouwd. Het nieuwe gebouw integreert zich in de oude envelop van de gesloopte kapel. Het bestaande gebouw wordt als het ware over de as gespiegeld in het nieuwe gebouw:



Bron: Visiedocument Revitalisatie De Beyart – Masterplan)

Dit gebouw zal ingevuld worden met zorgappartementen en met voorzieningen in de plint.

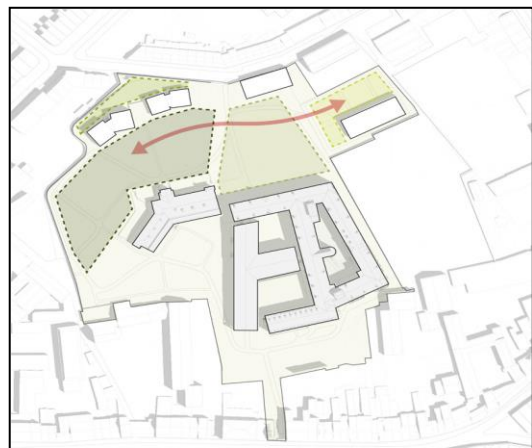


Nieuwbouw F

De hoofdentree wordt verplaatst naar de knik van de muur, langs Hoogfrankrijk, tussen de groep bestaande hoge eiken/noten- en pijnbomen, waardoor een natuurlijke en majestueuze entree tot het park ontstaat. De nieuwe volumes zijn zorgvuldig geschaald en gepositioneerd om harmonieus te worden geïntegreerd in de bebouwde omgeving en een dialoog aan te gaan met de bestaande gebouwen van het terrein. Deze architectonische toevoegingen completeren en verbeteren de kwaliteiten van de beoogde opvolgende tuindelen van het masterplan.

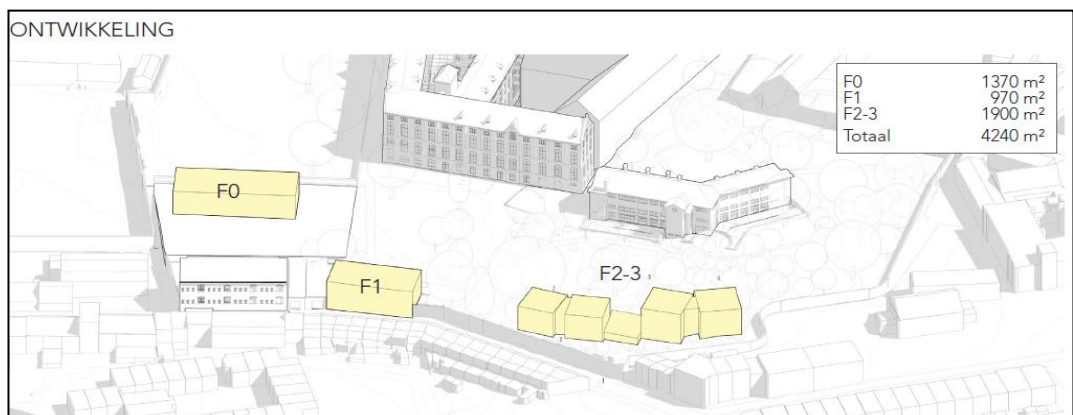


Harmonieus gepositioneerd



Verbinding opeenvolgende tuindelen

Deze uitgangspunten resulteren in het volgende volumes voor de gebouwen F. Het bestaande gebouw wordt als het ware over de as gespiegeld in het nieuwe gebouw



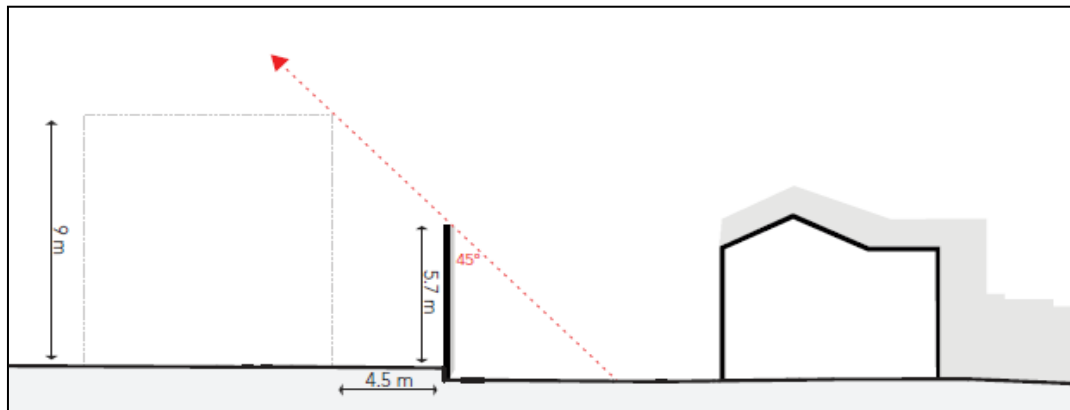
Bron: Visiedocument Revitalisatie De Beyart – Masterplan)

Op onderstaande dwarsprofielen is de invulling van deze zorgwoningen aan deze zijde (vanaf Hoogfrankrijk) weergegeven. Opvallend is het grote verschil in terreinhoogten.



Bron: Visiedocument Revitalisatie De Beyart – Masterplan)

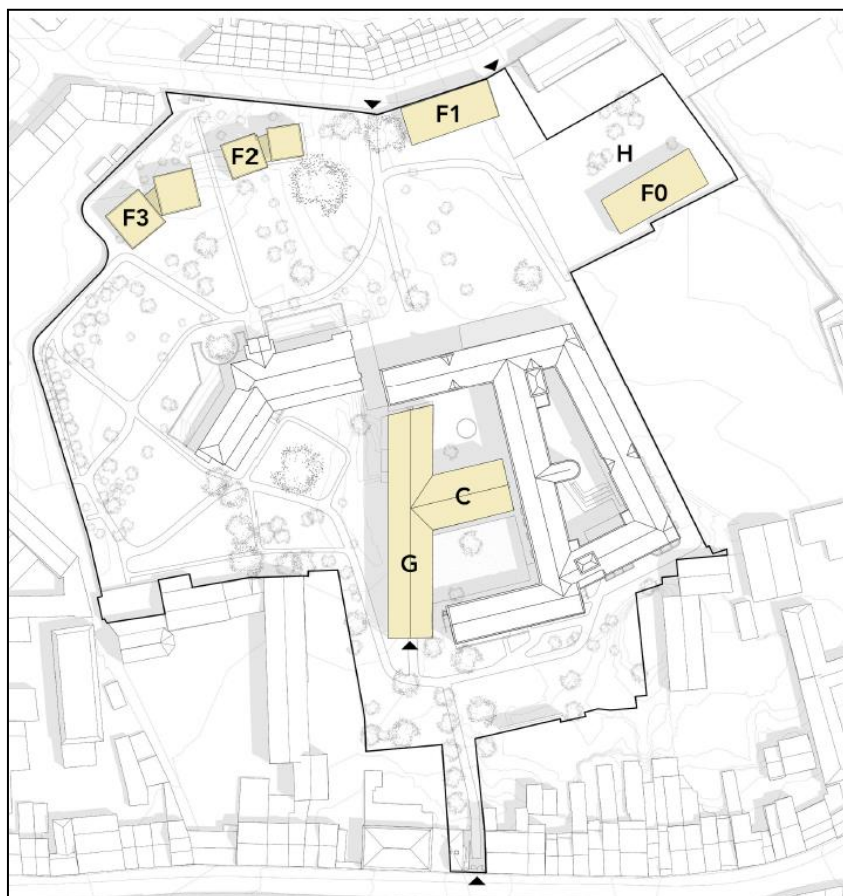
De nieuwe gebouwen zijn gedimensioneerd om goed in de omgevingse bebouwing te integreren en hun impact op Hoogfrankrijk te beperken:



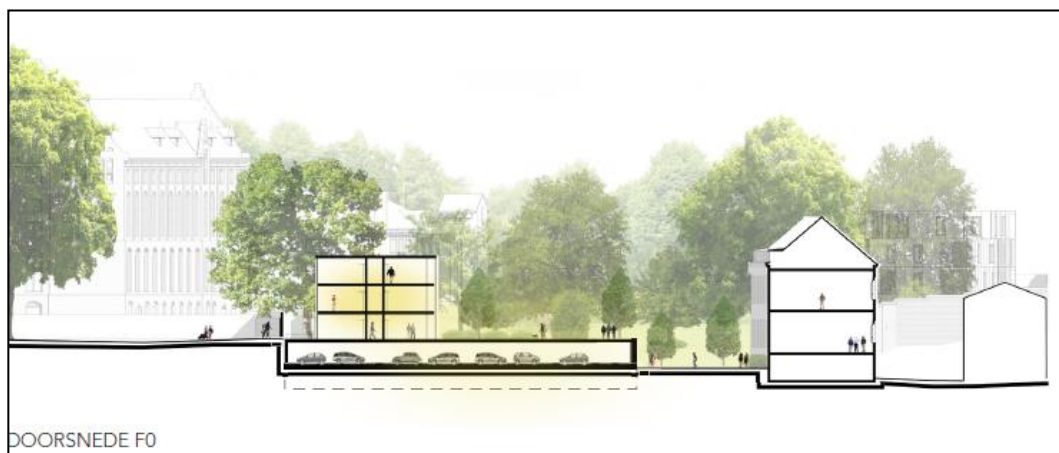
Bron: Visiedocument Revitalisatie De Beyart – Masterplan)

Overzicht positionering bouwvolumes F-gebouwen

Op de onderstaande afbeelding is de positionering van de F-gebouwen weergegeven. Het F0-gebouw staat op gelijke hoogte met het schoolgebouw en het volume van het F1-gebouw. Deze tegenover elkaar liggende gevels openen zich naar het park en creëren een nieuwe stedelijke plaats in het park. Het nieuwe poortgebouw F1 aan de rand van Hoogfrankrijk markeert de toegang tot De Beyart. Het staat in nauwe relatie met de muur en het aangrenzende schoolgebouw. De paviljoenen F2-F3 zijn zorgvuldig geplaatst om alle belangrijke bomen in de kloostertuinen te behouden, ze creëren een privétuin langs de muur en onderstrepen de belangrijke zichtlijn naar de kapel van het Lidwinapaviljoen.



De onderstaande doorsnede geeft een beeld van het PO-gebouw:



Bron: Visiedocument Revitalisatie De Beyart – Masterplan)

Tenslotte is onderstaand het eindbeeld opgenomen van de gehele revitalisering van De Beyart:



Bron: Visiedocument Revitalisatie De Beyart – Masterplan)

4.3 Parkeren

Het plan dient te voldoen aan de Parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals vastgelegd in de 'Parkeernormen Maastricht 2021' (vastgesteld d.d. 19 oktober 2021 en in werking getreden op 2 december 2021). Ter bestuursrechtelijke borging van de parkeernormen heeft de gemeente Maastricht een facetbestemmingsplan vastgesteld op 29 mei 2018. Dit facetbestemmingsplan is van toepassing/aanvullend op alle geldende bestemmingsplannen. In deze plannen zijn de gemeentelijke parkeernormen juridisch-planologisch vastgelegd. Wanneer een nieuwe versie van de gemeentelijke parkeernormen wordt vastgesteld geldt deze automatisch als het toetsingskader.

In de Nota Parkeernormen is een gebiedsindeling opgenomen die gehanteerd wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte. Deze luidt als volgt:

- zone 1: dynamisch gebied;
- zone 2: stedelijk gebied;
- zone 3: parkwijken;
- zone 4: overig grondgebied.

De voorliggende projectlocatie is gelegen in het historische centrum van Maastricht en daarmee in zone 1 (dynamisch gebied).

Mobiliteitsonderzoek

Door Goudappel Coffeng is de 'Mobiliteitsstudie Kloosterkwartier De Beyart Maastricht' (separate bijlage 3) uitgevoerd. De studie omvat parkeeronderbouwing en een analyse van de verkeersgeneratie en -afwikkeling. Deze studie is gebaseerd op een voorlopig programma van dit woonzorgcomplex.

Autoparkeren

De parkeerbehoefte voor auto's wordt bepaald door de omvang van een functie te vermenigvuldigen met de parkeernorm. Voor de parkeerbalans zijn de volgende aspecten van belang:

- de parkeerplaatsen in de gebouwde parkeervoorziening zijn voor (een deel van de) bewoners en medici, personeel en minder mobiele mantelzorgers;
- de overige bewoners en bezoekers parkeren op afstand (parkeergarage Frontenpark of een vergelijkbare parkeergelegenheid);
- de parkeernormen van de gemeente Maastricht vormen de basis.

Indien er geen parkeernormen zijn wordt de parkeerbehoefte onderbouwd met statistieken.

De acceptabele loopafstanden zijn conform CROW publicatie 381 ('Toekomstbestendig parkeren'):

- medici: zo dicht mogelijk bij de voordeur;
- bewoners: 400 meter;
- bezoekers woningen: 600 meter;
- werknemers: maximaal 800 meter.

De parkeergarage Frontenpark ligt op 450 meter loopafstand van het plangebied.

Het beperken van gemotoriseerd verkeer door het historische stadscentrum van Maastricht is een beleidsdoelstelling van de gemeente. Het is onwenselijk de complete parkeerbehoefte op eigen terrein af te wikkelen. Om bij het gemeentelijke beleid aan te sluiten, wil de initiatiefnemer voor een deel kiezen voor parkeren op eigen terrein en voor een deel parkeren op afstand. Tevens wordt gewerkt met duidelijk afgebakende parkeerclusters, zodat zoekverkeer in straten rondom het plangebied wordt voorkomen. Het parkeren op afstand vindt zoveel mogelijk plaats in de directe nabijheid van de hoofdwegenstructuur die om het historische centrum loopt. Een voorbeeld van een dergelijke parkeervoorziening is het Q-Park Frontenpark. Algemeen geldt dat



parkeren op eigen terrein wordt aangeboden voor wie het nodig is ((een deel van de) bewoners, medici, personeel en minder mobiele mantelzorgers). Voor overige doelgroepen (overige bewoners en bezoekers) wordt parkeren op afstand aangeboden. Bewoners en medewerkers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare ruimte in de omliggende straten.

Volgens de parkeernormen van de gemeente Maastricht geldt in zone 1 (Dynamisch gebied) een norm van 0,1 voor een serviceflat/aanleunwoning ('assisted living', vergelijkbaar met een zelfstandige zorgwoning) en 0,5 voor een eenheid in een verpleeg- en verzorgingstehuis.

Voor de aanleunwoning/serviceflat ('assisted living') is in dit onderzoek gerekend met een hogere parkeernorm dan het gemeentelijke parkeernormenbeleid aangeeft: 0,3 parkeerplaats per wooneenheid in plaats van 0,1 parkeerplaats per wooneenheid. Er kan namelijk een partner wonen in de wooneenheid, die nog wel auto kan rijden.

In het onderzoek worden derhalve onderstaande normen gebruikt (*de koffiешop en voorzieningen zijn ondersteunende functies voor de woonzorgappartementen - en eventueel voor omwonenden*). *Er wordt daarmee geen parkeerbehoefte verwacht voor deze functies*).

	parkeernorm	aandeel bezoek
verpleeg- en verzorgingshuis (PG/Somatiek)	0,5 per wooneenheid	57%
aanleunwoning/serviceflat (assisted living)	0,3 per appartement	0,1

Bron: onderzoek Goudappel Coffeng, separate bijlage 3)

In eerste instantie is de ongewogen parkeerbehoefte berekend:

		aantal werknemers	bezoekers	bewoners
A1 - Beyart Hoofdgebouw fase 1	assisted living	60	0,0	6
A2 - Beyart Hoofdgebouw fase 2	assisted living	68	0,0	6,8
A3 - Beyart	voorzieningen	0	0,0	0
B - Voorhuis	Somatiek	28	6,0	8,0
C/G	PG/Somatiek	106	22,8	30,2
D - Lidwina Paviljoen	PG/Somatiek	28	6,0	8,0
E - Poortgebouw	koffiешop	0	0,0	0
F - Nieuwbouw Hoogfrankrijk	assisted living	60	0,0	6
totaal		350	34,8	65,0

Bron: onderzoek Goudappel Coffeng, separate bijlage 3)

Niet op alle momenten is de parkeerbehoefte even hoog. Om die reden wordt gewerkt met aanwezigheidspercentages. Voor de aanwezigheidspercentages voor werknemers is aangesloten bij een parkeeronderzoek dat uitgevoerd is voor de bestaande zorgeenheden in 2023. Onderstaand zijn de aanwezigheidspercentages weergegeven van bewoners, bezoekers en werknemers:

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop-avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
werknemers	100%	100%	25%	25%	25%	100%	25%	100%

Bron: onderzoek Goudappel Coffeng, separate bijlage 3)



De parkeerbehoefte per moment van de week is weergegeven in de onderstaande tabel. In de parkeerbalans is rekening gehouden met het volgende:

- er zijn 60 parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein;
- parkeerbehoefte bewoners: 40% op eigen terrein, overige 60% op afstand;
- parkeerbehoefte bezoekers: 20% op eigen terrein, overige 80% op afstand;
- parkeerbehoefte werknemers: 40 parkeerplaatsen beschikbaar voor werknemers van het woonzorgcentrum.

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
eigen terrein								
bewoners	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
bezoekers	1,3	2,6	10,4	9,1	0,0	7,8	13,0	9,1
werknemers	34,8	34,8	8,7	8,7	8,7	34,8	8,7	34,8
subtotaal	51,2	52,5	34,1	32,8	23,7	57,7	36,7	59,0
afgerond	52	53	35	33	24	58	37	59
op afstand								
bewoners	22,6	22,6	22,6	22,6	22,6	22,6	22,6	22,6
bezoekers	5,2	10,4	41,6	36,4	0,0	31,2	52,0	36,4
werknemers	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
subtotaal	27,8	33,0	64,1	58,9	22,6	53,7	74,5	58,9
afgerond	28	33	65	59	23	54	75	59
totaal								
afgerond	79	86	99	92	47	115	112	118

Bron: onderzoek Goudappel Coffeng, separate bijlage 3)

Resumé:

Uit dit onderzoek blijkt dat de parkeerbehoefte voor auto's 118 bedraagt bij maximale invulling met 350 zorgeenheden/-woningen en aanverwante functies. De volgende parkeerplaatsen worden gerealiseerd (135 stuks):

- 60 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- 75 parkeerplaatsen op afstand in de openbare parkeergarage (Frontenpark of een vergelijkbare parkeergelegenheid).

Fietsparkeren

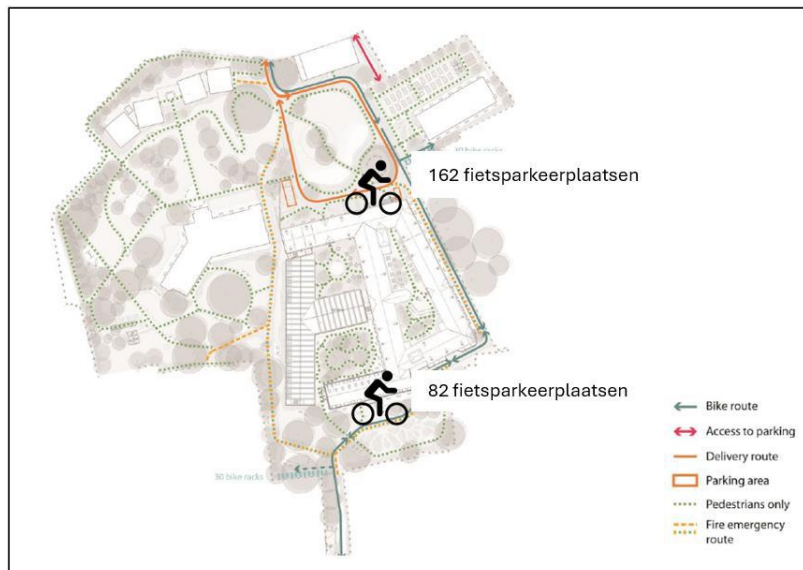
In de Nota parkeernormen zijn de volgende kwaliteitseisen opgenomen voor de fietsparkeervoorziening:

- alle fietsparkeervoorzieningen voldoen aan de eisen van het FietsParKeur;
- fietshellingen of -trappen voldoen aan de maximale voorschriften uit de Leidraad fietsparkeren van CROW;
- indien in een openbare parkeervoorziening een parkeergedeelte voor fietsen wordt opgenomen, moet de toegang daarvan altijd fysiek gescheiden zijn van die van het autoverkeer;
- de ingang van de bergruimte ligt binnen loopafstand van de hoofdingang van het gebouw;
- in het ontwerp van de bergruimte dient rekening gehouden te worden met (brom- en snor)fietsen met afwijkende maten.

Voor aanleunwoningen en verpleeg- en verzorgingshuis is aangesloten bij de functie 'ziekenhuis': 0,3 fietsparkeerplaats per 100 m² bvo (bezoekers) en 0,2 fietsparkeerplaats per 100 m² bvo (werknemers). Het gehele complex is circa 30.000 m² bvo groot (exclusief de parkeergarage). De fietsparkeerbehoefte is daarmee: 30.000 / 100 x (0,3 + 0,2) = 150 fietsparkeerplaatsen.



Voor voldoende fitte bewoners van de aanleunwoningen is aanvullend 0,5 fietsparkeerplaats opgenomen. De aanvullende fietsparkeerbehoefte is daarmee: $188 \times 0,5 = 94$ fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeerplaatsen liggen dichtbij het hoofdgebouw in vergelijking met het autoparkeerterrein. De fietsparkeerplaatsen zijn te bereiken via de fietsroute over het terrein van De Beyart. Voor bezoekers worden openbaar toegankelijke fietsparkeerplaatsen aangelegd. Bewoners en werknemers stallen de fiets in een afsluitbare fietsparkeervoorziening. De fietsparkeerlocaties zijn weergegeven in onderstaande figuur. Aan de noordzijde van het hoofdgebouw worden 162 fietsparkeerplaatsen aangelegd en aan de zuidzijde 82 fietsparkeerplaatsen (samen 244 stuks).



Bron: onderzoek Goudappel Coffeng, separate bijlage 3)

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van de woningen is bepaald aan de hand van de verkeersgeneratiekencijfers uit CROW publicatie 381 ('Toekomstbestendig parkeren'):

- de parkeernorm is 0,2 (bewoners) + 0,1 (bezoekers) = 0,3 parkeerplaats per eenheid;
- de bijbehorende verkeersgeneratie voor het bewonersdeel is 0,6 motorvoertuigbewegingen per eenheid;
- 40% van de bewoners heeft een eigen parkeerplaats. Dit betekent dat 40% van de verkeersgeneratie van/naar de Beyart zal rijden en 60% van/naar de parkeerlocatie op afstand.

De verkeersgeneratie als gevolg van het plan is als volgt. Er is rekening gehouden met 10% extra verkeersgeneratie om eventuele kleine aanpassingen in het programma op te vangen.

	maximale variant
woningen met een beperkte zorgvraag	34
werknemers	240
bezoekers	34
extra 10%	31
totaal	339

Bron: onderzoek Goudappel Coffeng, separate bijlage 3)

De verkeersgeneratie bestaat uit vertrekkende en aankomende ritten. De verdeling van de ritten is gebaseerd op de maximale verkeersgeneratie van/naar het eigen terrein (248 motorvoertuigbewegingen per etmaal).

Aankomende ritten worden via de volgende routes verwacht:

- Brusselsestraat – Herbenusstraat – Hoogfrankrijk (25% van verkeersgeneratie);
- Cabergerweg – Statensingel – Kazemattenstraat (25% van verkeersgeneratie).

Vertrekkende ritten worden via de volgende routes verwacht:

- Hoogfrankrijk – Laagfrankrijk – Statensingel richting zuiden (25% van verkeersgeneratie);
- Hoogfrankrijk – Capucijnenstraat – Lindenkruis – Maagdendries – Frontensingel (25% van de verkeersgeneratie).

Voor de omliggende straten is de verkeersdruk weergegeven in onderstaande tabel. In al deze straten is er sprake van een verblijfsgebied, waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/h.

	2019 referentie	2030 referentie	2030 plan
Laagfrankrijk	1.317	1.200	1.260
Capucijnenstraat	2.462	2.103	2.170
Lindenkrus	3.140	3.019	3.090
Hoogfrankrijk (westzijde)	269	274	470
Hoogfrankrijk (oostzijde)	262	270	340
Herbenusstraat	1.081	1.008	1.150

Bron: onderzoek Goudappel Coffeng, separate bijlage 3)

Tot een verkeersdruk van 4.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal is er sprake van een acceptabele verkeersdruk binnen een 30 km/h zone en verblijfsgebied. Al de wegvakken voldoen hieraan. Hoogfrankrijk is een relatief rustige straat op dit moment. Op deze straat is er relatief sprake van een hoge groei. De verkeersdruk blijft echter onder de 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Dit betekent dat het bij deze verkeersdruk mogelijk is dat kinderen op straat veilig kunnen spelen.

Geconcludeerd wordt dat de extra verkeersdruk kan op een acceptabele wijze verwerkt worden in het omliggende wegennet.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van watersaspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Centraal hierin staat dat alle toekomstige initiatieven voor wat betreft het watersysteem moeten aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;
- voor schoon oppervlaktewater is het sanering of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Vanuit het streven naar een duurzaam regenwaterbeheer geldt voor (vervangende) nieuwbouw een afkoppelbeleid. Bij voorkeur wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem. Het regenwater dient dan schoon te blijven en licht verontreinigd regenwater wordt gezuiverd. Daarnaast dient wateroverlast te worden voorkomen. Hiertoe heeft het Waterschap een voorkeurstabel opgesteld, waarbij de voorkeursmaatregelen voor grondoppervlakken, dakoppervlakken, hergebruik, beheer en dimensionering worden weergegeven. De waterbeheerders hanteren de voorkeursvolgorde vasthouden c.q. infiltreren, bergen en afvoeren. De voorkeur gaat uit naar open bovengrondse centrale infiltratievoorzieningen met een bodemfilter. Wanneer niet geïnfiltreerd kan worden, mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater. In het bijzonder in het Maasdal dient bij de aanleg van infiltratievoorzieningen te worden voorkomen dat de slecht doorlatende deklaag wordt doorbroken. Dit om extra rivierkwel te voorkomen.

Beleid waterschap: Legger en Keur Waterschap Limburg (2019)

Legger

Op de legger van Waterschap Limburg is aangegeven welke waterinfrastructuur in beheer is van het waterschap. Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, hét instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten die samen onder meer aangeeft waar de primaire en secundaire watergangen zijn gelegen en welke gebods- en verbodsbepalingen daarvoor gelden. Ook geeft de legger aan wie



waarvoor onderhoudsplichtig is. Ten aanzien van het voorliggende plangebied zijn er geen belangen vanuit de legger van het Waterschap Limburg.

Keur

In hoofdstuk 2 van de Keur heeft het algemeen bestuur van het waterschap doelcriteria vastgesteld. Deze criteria zijn bepalend voor de vraag of een handeling in het watersysteem kan worden toegestaan of niet. Het dagelijks bestuur heeft deze doelcriteria voor concrete situaties uitgewerkt in stroomschema's, vastgelegd in dit document 'Uitvoeringsregels Keur Waterschap Limburg 2019'. De uitvoeringsregels bestaan uit stroomschema's, toelichting op de zorgplicht, vergunningplicht, algeheel verbod en algemene regels met bijbehorende toelichting.

Toetspunten ruimtelijke plannen

Het waterschap heeft een aantal toetspunten opgesteld waar zij ruimtelijke plannen aan toetst. Deze toetsingspunten zijn:

1. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water;
2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving en voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom;
3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand; input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen;
4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit schoonhouden, scheiden, zuiveren;
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit: hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen. Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
8. Beheer en onderhoud regelen. Denk aan bereikbaarheid, controlebaarheid, verantwoordelijkheid.

Gemeentelijk beleid: Waterplan Maastricht

In het Waterplan Maastricht is het beleid van alle waterbeheerders in de stad gebundeld tot een gezamenlijk streefbeeld. Het waterplan voegt met het neerleggen van een visie op de ruimtelijke waterstructuur een belangrijk element toe aan het bestaande waterbeleid van de waterpartners. Het streefbeeld inclusief de visie op de ruimtelijke waterstructuur vormt het toetsingskader voor uit te voeren maatregelen en projecten, waarbij de watertoets een belangrijk instrument is. Het streefbeeld is vertaald naar concrete maatregelen en een aparte 'leidraad' over hoe om te gaan met water in de majeure projecten: grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die op de middellange termijn aan de orde zijn in Maastricht. Oppervlaktewater en grondwater staan in het waterplan centraal. Riolering, afvalwaterbehandeling en watergebruik worden meegenomen voor zover er een relatie bestaat met het watersysteem van grond- en oppervlaktewater.

Het streefbeeld beschrijft de visie van de waterbeheerders op het water in Maastricht voor de middellange termijn. De beeldende beschrijvende visie is vertaald in meetbare doelstellingen, hetgeen een belangrijke basis is voor monitoring en evaluatie in de beleidscyclus. Meetbare doelstellingen zijn geformuleerd voor de thema's 'Waterkwantiteit en Veiligheid' en 'Waterkwaliteit en Ecologie'. De opdrachten die uit deze doelstellingen volgen zijn vertaald in een ruimtelijke waterstructuur voor de stad. Hierin zijn principes aangegeven over hoe met water om



te gaan in de verschillende delen van de stad. Voor Waterkwantiteit en Veiligheid geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde. Voor alle onderdelen van het watersysteem zijn criteria gedefinieerd waarbij het watersysteem op orde is. Voor riolering is dit bijvoorbeeld dat water op straat maximaal eens per twee jaar mag optreden. Voor regionaal oppervlaktewater geldt dat het peil maximaal eens per 100 jaar boven maaiveld mag uitkomen. Centraal staat dat het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering).

Afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering vereist een aanpassing van de ont- en afwateringsstructuur. Momenteel wordt het water immers ondergronds via buizen afgevoerd. In een waterstructuur, ingebed in de ruimtelijke structuur van de stad moet water worden vastgehouden (infiltreren), geborgen en uiteindelijk worden afgevoerd. Voor Maastricht-West, Maastricht-Oost en het binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden- bergen-afvoeren. Voor het mogelijk maken van toekomstige afkoppelprojecten en voor het klimaatbestendig maken van de stad, streeft Maastricht naar het realiseren van een aaneengesloten regenwaterstructuur. Nieuwe ontwikkelingen zullen hieraan worden getoetst.

Waterneutraal bouwen

Ten aanzien van het aspect water volgt de gemeente Maastricht het 10-stappenplan 'Waterneutraal bouwen' van het waterschap. Bij de realisering van het bouwplan dienen de volgende in het stappenplan opgenomen stappen in acht genomen te worden.

1. Rekening houden met de in het plangebied aanwezige waterbelangen.
2. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water.
Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd;
3. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving.
Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
4. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand.
Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
6. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit.
Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
7. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen.
Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
8. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 80 mm per twee uur met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
9. Beheer en onderhoud regelen.
Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.
10. Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan.



Plangebied

Ten aanzien van het wateraspect voor dit plangebied is de rapportage 'Watertoets De Beyart Maastricht' opgesteld (Geonius, separate bijlage 12). In het plangebied spelen volgens de rapportage geen bijzondere waterbelangen. Voor het inrichten van de waterberging en afwatering is echter wel rekening gehouden met het beleid van de provincie Limburg, het Waterschap Limburg en de gemeente Maastricht.

Volgens de regels van het Waterschap Limburg dient nieuwe verharding gecompenseerd moet worden. Ter compensatie dient een voorziening aangelegd te worden welke voor elke nieuw bebouwde vierkante meter een bui van 80 mm in 2 uur kan bergen/verwerken. Situaties waarbij bestaande bebouwing wordt gesloopt en waarbij de locatie vervolgens opnieuw wordt bebouwd, worden gezien als geheel nieuwe bebouwing en op deze locaties dient deze bebouwing volledig gecompenseerd te worden. Bestaande verharding ter plaatse van nieuwe verharding mag dus niet in mindering gebracht worden op de verhardingsbalans.

De gemeente Maastricht heeft aangegeven in de nieuwe situatie uit te gaan van een 'nul-principe' voor het lozen op de riolering: er mag in de nieuwe situatie niet méér rioolwater geloosd worden dan nu het geval is. Door de toename van het aantal bewoners zal de DWA-belasting toenemen. Om dit te compenseren zal er minder hemelwater aangeboden moeten worden. De gemeente heeft aangegeven dat wanneer bovenstaande regel van het waterschap gevolgd wordt, er voldaan wordt aan deze voorwaarde, aangezien er bestaande verharding welke nu afvoert op de gemeenteriolering (parkeerterreinen 2.705 m² en woontoren 729 m²) in de toekomstige situatie afgevangen wordt. Het nieuwe verhard oppervlak wat hiervoor in de plaats wordt gebouwd (parkeergarage van 1.732 m² en nieuwe vleugel aan het hoofdgebouw 1.365 m²) zal door middel van een gescheiden stelsel worden opgevangen (80 mm berging).

De totale nieuwe bebouwing bestaat uit de nieuwe vleugel van het hoofdgebouw, de nieuwe binnentuin, het nieuwe souterrain voor het Lidwina-paviljoen, de nieuwe dependances en de nieuwe parkeergarage. Samen wordt er 4.862 m² nieuwe bebouwing gerealiseerd die gecompenseerd moet worden volgens het Waterschap. Er dient hiervoor een netto voorziening van $4.862 \text{ m}^2 \times 80 \text{ mm} = 389 \text{ m}^3$ gecreëerd te worden.

De nieuwe paden op het terrein zullen de oude paden vervangen en kennen in de nieuwe situatie een beperkte breedte en kunnen daarom vrij afwateren naar omliggende bermen en tuinen. Het water kan uitvloeien over het groen en ter plaatse infiltreren en zal het watersysteem (riolering) op het terrein niet extra belasten. De verharding van de paden wordt daarom niet meegenomen in de compensatieberekening. Vrije afwatering naar omliggend groen is in lijn met de voorkeursvolgorde van het Waterschap en gaat verdroging in drogere periodes tegen, waarmee het ook gunstig is voor de tuinen.

De bestaande bebouwing (hoofdgebouw 2.910 m² en Lidwina-paviljoen 927 m²) is in de huidige situatie aangesloten op de bestaande gemengde riolering. De gemeente Maastricht heeft aangegeven dat het afkoppelen van de bestaande bebouwing als kans gezien moet worden en waar mogelijk invulling aan deze kans gegeven moet worden tijdens de renovatie van het terrein. Om het regenwater van de bestaande bebouwing te kunnen bergen dient een netto berging van $(2.910 \text{ m}^2 + 927 \text{ m}^2) \times 80 \text{ mm} = 3.837 \text{ m}^2 \times 80 \text{ mm} = 307 \text{ m}^3$ extra gecreëerd te worden. Er dient dus een netto voorziening gecreëerd te worden van minimaal 389 m³ om aan de compensatie-eis te voldoen, en wanneer mogelijk $389 \text{ m}^3 + 307 \text{ m}^3 = 696 \text{ m}^3$ als ook de bestaande bebouwing afgekoppeld wordt. Een voorziening voor het verwerken van hemelwater dient altijd volgens de trits vasthouden-bergen-afvoeren ontworpen te worden.

Vasthouden

Waar mogelijk dient gevallen hemelwater bij de bron vastgehouden te worden om het systeem te ontlasten. Binnen het plangebied wordt hierbij gebruik gemaakt op het groene dak van de parkeergarage (hier wordt water in de groene laag op het dak vastgehouden). De precieze



uitvoering van het dak is in dit stadium van de planvorming nog niet bekend en zal in het ontwerp verder uitgewerkt moeten worden.

Bergen

Allereerst kan het regenwater grotendeels geborgen worden in een bestaande voorziening. Binnen het gebied bevindt zich in de huidige situatie een waterkelder (circa 100 m³) voor de opslag van bluswater. In de toekomst zal bluswater aangevoerd worden via het drinkwaternet. Door de ontwikkelaar is aangegeven dat de kelder gebruikt kan worden voor het bergen van hemelwater. Doordat niet bekend is hoe diep de kelder ligt, dient de ontwikkelaar nog te bezien hoe het hemelwater hierop afgevoerd kan worden en hoe de kelder zich kan ledigen. Het uitgangspunt is dat een berging binnen 24 uur leeg hoort te zijn, om een volgende bui van 80 mm te kunnen bergen.

Overig regenwater van de nieuwe (en eventueel bestaande) gebouwen dient geborgen te worden in een speciaal hiervoor ontworpen voorziening. Het heeft de voorkeur van de ontwikkelaar om dit te doen in oppervlaktewater, gezien dit op een landschappelijk verantwoorde manier ingepast kan worden. De meest geschikte manier hiervoor is een vijver. In deze vijver dient minimaal (389 m³ opgave – 100 m³ berging in kelder =) 289 m³ water geborgen te kunnen worden. Uitgaande van een beschikbare peilstijging in de vijver van 0,3 meter komt dit neer op een minimale grootte van 963 m² om aan de compensatieopdracht te voldoen. Als tijdens de ontwerpfase blijkt dat de benodigde oppervlakte voor één of twee vijverpartijen niet voldoende aanwezig is, kan ervoor gekozen worden om naast een vijver bijvoorbeeld ook ondergrondse waterkelders toe te passen. Een kelder van 1 meter diep en 20 m. x 10 m. kan bijvoorbeeld al 200 m² bergen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor zowel een vijver als een ondergrondse bergingskelder.

Aandachtspunt bij het ontwerp/plaatsing van vijver en bergingskelder is het maaiveldverloop binnen het plangebied. De vijver en de kelders zullen op het laagste punt van het plangebied gerealiseerd moeten worden, zodat de hemelwaterrioleringen van de gebouwen onder vrijverval aangesloten kunnen worden. De meeste potentie heeft het gebied aan de zijde van Hoogfrankrijk aangezien dit het laagste punt is binnen het plangebied. Hiervoor is dan ook gekozen. De vijver is op de verbeelding vastgelegd als 'waterberging'. Tevens is in de regels opgenomen dat minimaal 45% van het plangebied onverhard dient te blijven.

Afvoeren

In de nabijheid van het plangebied is er geen oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Door de bergingsvoorzieningen aan te sluiten op infiltratievoorzieningen, zullen deze voorzieningen niet volledig via het gemeentelijk riool hoeven afvoeren. Door infiltratievoorzieningen aan te sluiten op de berging zal er tijdens de bui meer ruimte beschikbaar komen in de bergingsvoorziening omdat tijdens de bui ook water infiltreert. Daarnaast is het infiltreren van hemelwater gunstig voor de tuinen op het terrein, omdat hiermee verdroging in droge periodes wordt tegengegaan. Infiltratie op het terrein kan het beste uitgevoerd worden in de vorm van grindpalen en/of verticale boringen omdat deze weinig plek innemen en eventueel op de bodem van vijvers of waterkelders geplaatst kunnen worden. De precieze capaciteit en uitvoering hiervan is afhankelijk van de precieze bodemopbouw op de specifieke locatie waar ze toegepast worden. Bij infiltratie dieper dan 10 meter onder maaiveld gaat het om diepte-infiltratie en is de provincie Limburg het bevoegd gezag.

Gelet op de bodemopbouw is het niet haalbaar om al het gevallen hemelwater binnen het plangebied te infiltreren. Het gevallen hemelwater in de berging zal, wanneer het niet kan infiltreren, afgevoerd moeten worden naar de gemeentelijke riolering. Voorwaarde die de gemeente hieraan stelt is dat dit buiten de piekuren gebeurt (eerst bergen). Bergingskelders kunnen onder vrij verval afgevoerd worden (afhankelijk van hun locatie), of met een pomp langzaam leeggepompt buiten de piekuren om zo weer berging beschikbaar te maken voor eventuele nieuwe regenbuien. De precieze uitvoering hiervan dient gedurende het ontwerp bepaald te worden.



5.2 Natuur en ecologie

In paragraaf 2.1 van deze toelichting is de wetgeving die is vastgelegd in de Wet natuurbescherming uiteengezet. Daarbij is aangegeven dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zowel naar de gebiedsbescherming (Natura2000-gebieden) als de soortenbescherming (flora en fauna) wordt gekeken.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- 'Ecologische quickscan Woonzorgcentrum De Beyart' (Geonius, separate bijlage 4a);
- 'Soortenonderzoek Woonzorgcentrum De Beyart', (Geonius, separate bijlage 4b);
- 'Activiteitenplan Woonzorgcentrum De Beyart', (Geonius, separate bijlage 4c).

In het navolgende zijn de resultaten van deze onderzoeken aangegeven.

Ecologische quickscan

Binnen het plangebied zijn bedreigde soorten aangetroffen op de aanwezige muren en de open kelders aan het hoofdgebouw en is de kloostertuin bijzonder te noemen vanwege de zogeheten stinzenflora die er aangeplant is in het verleden. Er wordt aangeraden de muren en de open kelders van het hoofdgebouw zoveel mogelijk te ontzien, zodat deze flora met zeldzame soorten behouden kan blijven.

Vleermuizen zijn tevens te verwachten in het plangebied op basis van NDFF-waarnemingen en de bevindingen van het veldwerk dat is uitgevoerd voor het wintervleermuizenonderzoek en inventarisatie naar winterverblijven van vleermuizen.

Uit de bureaustudie en het veldwerk is verder gebleken dat van de andere soortengroepen geen beschermde dier- en plantensoorten aanwezig zijn in of direct nabij het plangebied waarop negatieve effecten zijn te verwachten vanwege de ingrepen. Enkel de zorgplicht is hierdoor van toepassing op deze soorten, waarbij zorg betracht moet worden voor mogelijk voorkomende (algemene) amfibieën en zoogdieren.

Verder komen er mogelijk vogelsoorten met tijdelijke broedplaatsen voor in/direct nabij het plangebied. Indien de sloop- en kapwerkzaamheden tijdens de broedperiode plaatsvinden worden mogelijk de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden. Om dit dan te voorkomen wordt geadviseerd een ecooloog de bouw- en kapwerkzaamheden te laten begeleiden. Wanneer buiten het broedseizoen wordt gewerkt zijn negatieve effecten uit te sluiten op algemene vogelsoorten.

Soortenonderzoek

Uit de resultaten van het voorgaande onderzoek is gebleken dat de aanwezigheid van vleermuizen en gebouwbewonende vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten niet is uit te sluiten. Vanwege deze reden is een jaarrond onderzoek naar deze soorten uitgevoerd. De belangrijkste bevindingen zijn hieronder samengevat.

Vleermuizen

Er zijn in totaal vijf vleermuissoorten aangetroffen in en nabij het plangebied: de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en franjestaart. Alle vijf de soorten zijn overvliegend waargenomen. De gewone dwergvleermuis is foeragerend over het gehele plangebied aangetroffen. Enkel van de gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis zijn verblijfplaatsen aangetroffen.

Door de sloop van het seniorengebouw en het rooien van bomen zullen enerzijds verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis worden weggehaald en anderzijds worden mogelijk individuen



verstoord, verwond of gedood. Dit resulteert daarmee in een negatief effect op de lokale populatie van gewone dwergvleermuis. De zomerverblijfplaats in de noordvleugel van het hoofdgebouw en de winterverblijfplaats in het Lidwinapaviljoen zullen niet te lijden hebben onder de werkzaamheden, aangezien beide gebouw(delen) blijven bestaan. De vondsten van slechts enkele verse keutels van een grootoorvleermuis in de werkschuur en op de zolder van het voorhuis duiden erop dat deze locatie een tijdelijke verblijfplaats betreft. Het weghalen van de werkschuur zal daardoor geen negatieve impact hebben op grootoorvleermuizen, aangezien de dieren genoeg uitwijkmogelijkheden hebben in de omgeving. Bovendien worden de zoldergewelven niet aangetast door de geplande ontwikkelingen. Negatieve effecten worden voor deze soorten niet verwacht.

Over het gehele plangebied is de gewone dwergvleermuis foeragerend waargenomen. Foerageergebied van de binnenplaats van het hoofdgebouw zal verdwijnen, aangezien deze overdekt zal worden met glas. Verder zal een deel van het foerageergebied komen te vervallen door de kap van de bomen aan de noordzijde, die plaats gaan maken voor woonunits. Door het ruimte aanbod van alternatieve foerageerlocaties en de ruime aanwezigheid van vegetatie binnen het plangebied worden de bovengenoemde locaties niet als essentieel foerageergebied beschouwd. Hoogstens worden vleermuissoorten verstoord door bouwverlichting, indien gedurende de avonden nachtperiode wordt gewerkt gedurende de sloop- en bouwwerkzaamheden. Om negatieve effecten vanwege bouwverlichting op de verblijfplaatsen uit te sluiten, kan als voorwaarde worden opgenomen dat enkel gedurende de dagperiode gewerkt wordt. Gedurende het onderzoek zijn vier overvliegende vleermuissoorten aangetroffen; gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, en franjestaart. Er zijn geen vaste essentiële vliegroutes waargenomen in of direct nabij het plangebied. Verbodsbepalingen voor deze functie worden daarmee niet overtreden.

Resumé:

Door de sloop van de gebouwen verdwijnen aanwezige verblijfplaatsen en vindt mogelijke doding en/of verstoring van aanwezige individuen plaats. Verder vindt verstoring mogelijk plaats door lichthinder indien tijdens de avond- en nachtperiode gesloopt wordt. Vanwege bovenstaande vindt met zekerheid een overtreding van lid 4 van artikel 3.5 uit de Wet natuurbescherming plaats. Mogelijk worden ook lid 1 en 2 van artikel 3.5 Wet natuurbescherming door de ingreep overtreden. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom benodigd.

Gierzwaluw

Er zijn broedende en enkel vliegende gierzwaluwen binnen het plangebied aangetroffen. In totaal zijn negen nestplaatsen (slaapplaatsen) vastgesteld:

- twee nestplaatsen op de noordgevel van het hoofdgebouw.
- vier nestplaatsen op de west- en zuidgevel van de noordvleugel van het hoofdgebouw;
- drie nestplaatsen op de aanwezige gevels behorende bij de binnenplaats van het hoofdgebouw.

De drie locaties van de binnenplaats van het hoofdgebouw zullen met zekerheid verdwijnen, aangezien deze locatie volledig overdekt zal worden met glas. Hierdoor kunnen de gierzwaluwen van deze nestplaatsen geen gebruik meer maken. De andere nestlocaties zullen niet verdwijnen door de ingreep, aangezien deze gebouwdelen niet gesloopt of gewijzigd gaan worden. Wel vindt mogelijk verstoring plaats op de overige nestlocaties als tijdens het broedseizoen sloop- en bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Door het afsluiten van de binnentuin en het slopen van het seniorengebouw (naast het hoofdgebouw) verdwijnen aanwezige verblijfplaatsen en vindt daarnaast mogelijke doding en/of verstoring van aanwezige individuen plaats.

Resumé

Vanwege bovenstaande vindt met zekerheid een overtreding van lid 2 van artikel 3.1 uit de Wet natuurbescherming plaats. Mogelijk worden ook lid 1 en 4 van artikel 3.5 Wet natuurbescherming door de ingreep overtreden. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom benodigd.



Overige soorten

Er worden geen voortplantings-, rustplaatsen of essentieel foerageergebied van de steenmarter aangetast door de ontwikkeling. De verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming worden daarmee voor deze soort niet overtreden.

Voor de egel geldt enkel de zorgplicht. Dit betekent dat nest/rustplaatsen in een compost-, takken- of puinhoop zoveel mogelijk moeten worden ontzien en dat deze niet onzorgvuldig worden weggehaald. Hiermee wordt voorkomen dat deze dieren worden verwond of gedood.

In de rapportage is aangegeven dat een Activiteitenplan benodigd is, dat als input dient voor een ontheffing Wet natuurbescherming, die op grond van bovenstaande toetsing aangevraagd dient te worden voor de beoogde ontwikkeling.

Activiteitenplan

In een Activiteitenplan zijn maatregelen beschreven om de negatieve effecten op de aangetroffen vleermuissoorten en gierzwaluwen weg te nemen. Tevens kunnen hier algemene maatregelen in worden opgenomen om aan de zorgplicht te voldoen en effecten op steenmarter en egel te voorkomen. Verder geeft dit plan zich op de noodzaak van mitigatie en compensatie, zodat de architect in zijn plan en de aannemer tijdens de uitvoer daar rekening mee kunnen houden. Verder worden in een Activiteitenplan de voorwaarden voor een ontheffing behandeld zoals een alternatievenafweging, een beoordeling van de Staat van Instandhouding van de aangetaste soorten en een beoordeling van de wettelijke belangen. Bij toepassing van de maatregelen dient dit onder begeleiding van een ecologisch deskundige uitgevoerd te worden.

Om de negatieve effecten vanwege de ontwikkeling weg te nemen zullen mitigerende en compenserende maatregelen worden toegepast. Voor de vleermuizen zullen onder andere ter vervanging van de te verwijderen spouwmuur nieuwe permanente verblijfplaatsen aangeboden worden. Daarnaast worden omliggende bomen en vegetatie minimaal aangetast door de ontwikkeling, waardoor in de omgeving voldoende geschikt foerageergebied en vliegroutes behouden blijven voor vleermuizen. De handelingen waarop de aanvraag betrekking heeft, leiden hierdoor niet tot een verslechtering van de staat van instandhouding van de onderhavige soorten.

Voor de gierzwaluw zullen onder andere ter vervanging van de te verwijderen nesten nieuwe permanente verblijfplaatsen gecreëerd worden. De handelingen, waarop de aanvraag betrekking heeft, leiden hierdoor niet tot een verslechtering van de staat van instandhouding van deze soort.

Voor de uitgebreide inhoudelijke aspecten van het Activiteitenplan wordt verwezen naar de separate bijlage.

Ontheffing

Door Gedeputeerde Staten van Limburg is d.d. 04.10.2021 een ontheffing van de Wet natuurbescherming verleend voor de locatie Brusselsestraat 38 Maastricht (kenmerk DOC-00186618). Deze is opgenomen in separate bijlage 4d bij deze toelichting.

Gebiedsbescherming

Ten behoeve van het bepalen van de stikstofdepositie is een Aeries-berekening uitgevoerd (Geonius, separate bijlage 10). Deze stikstofdepositie is berekend voor de gebruiksfase en de aanleg-/bouwphase.

Uit de rekenresultaten van AERIUS-Calculator blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden in de gebruiksfase én in de aanleg-/bouwphase in ieder geval niet hoger dan 0,00 mol/ha/jr is. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op de beschermende natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.



Bomen

In het plangebied zijn veel bomen gesitueerd, waarvan een aantal waardevol is. Door de Algemene Bomendienst Limburg is de 'Inventarisatie, BVC en kapitalisatie bomenbestand Brusselsestraat 38 Maastricht' uitgevoerd (separate bijlage 6). Middels dit onderzoek heeft inventarisatie plaatsgevonden van de boomsoorten en de statische gegevens, zijn de risico's bepaald voor de gebruiksomgeving van 229 bomen en is de monetaire waarde van de 189 bomen gekapitaliseerd. Aan de hand hiervan is bepaald welke bomen zijn verwijderd, welke een goede status hebben en welke aanvullend onderhoud nodig hebben. Deze resultaten zijn verwerkt in het Visiedocument (bijlage 2). Voor de verdere inhoudelijke aspecten wordt verwezen naar de separate bijlage.

5.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Wet geluidhinder (Wgh)

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Door Cauberg Huygen is het akoestisch onderzoek 'De Beyart te Maastricht, wegverkeerslawaai' (separate bijlage 7a) uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen de onderzoekszone van de Cabergerweg en de Statensingel. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de invloed van de nabijgelegen 30 km/uur wegen inzichtelijk gemaakt (o.a. de weg Hoogfrankrijk). Uit de berekeningen blijkt dat:

- de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de Cabergerweg en de Statensingel niet wordt overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt respectievelijk 28 en 37 dB Lden.
- in het kader van de Wet geluidhinder hebben 30 km/uur wegen geen geluidzone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is deze geluidbelasting wel inzichtelijk gemaakt. Ten gevolge van wegverkeer op de omliggende 30 km/u wegen bedraagt de hoogst berekende geluidbelasting 59 dB exclusief aftrek. Deze geluidbelasting dient meegenomen te worden bij de beoordeling van de gevelgeluidwering.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Dit heeft met name te maken met de uitstraling van eventuele omliggende bedrijfsactiviteiten op de toekomstige woningen dan wel de omgekeerde werking, waarbij de toekomstige woningen een belemmering kunnen vormen bij de uitvoering van bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied.

Door Cauberg Huygen is het 'Akoestisch onderzoek 'geluidimmissie als gevolg van omliggende bedrijven' (separate bijlage 7b) uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek richt zich op de bedrijven in de omgeving van het complex. Uit onze quickscan bedrijven en milieuzonering volgt dat de bedrijven The Masters Home & MS&C, met het bijbehorende UPS Access Point aan Hoogfrankrijk



27 en Mobypark aan de Herbenusstraat 87, vallen binnen de richtafstanden die gelden voor milieucategorieën voor het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Daarom is hun geluidmissie nader onderzocht.

Het onderzoek leidt tot de volgende conclusies:

- uit de rekenresultaten van de geluidmissie ter hoogte van de nieuwe woningen van de Beyart volgt dat de berekende langtijdgemiddelde geluidniveaus ten gevolge van alle inrichtingen samen, en dus ook separaat, voldoen aan de gehanteerde normstellingen uit het Activiteitenbesluit en de VNG-publicatie stap 2.
- voor de maximale geluidniveaus geldt dat ter hoogte van twee woningen/woonlagen in de dagperiode een overschrijding van ten hoogste 2 dB van de normstelling uit de VNG-publicatie stap 2 wordt berekend maar dat wel overal wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit en stap 3 van de VNG-publicatie. In paragraaf 5.2 van de rapportage is gemotiveerd waarom stap 3 toepasbaar is.

Onderdeel van het plan is om de toegang voor het autoverkeer ten behoeve van de Beyart aan Hoogfrankrijk naar het oosten te verschuiven. Daarbij komt de toegang in de buurt van het gebouw van The Masters te liggen dat niet tot het terrein van de Beyart behoort. Het verkeer rijdt via deze toegang naar een ondergrondse parkeergarage en veroorzaakt tijdens de korte rit een geluidbelasting op het pand van The Masters. Deze geluidbelasting is afhankelijk van de variant in verkeersbewegingen en bedraagt maximaal 48 dB(A) etmaalwaarde.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.4 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Geonius het 'Verkennd bodemonderzoek Brusselsestraat 38 Maastricht' (separate bijlage 5a) uitgevoerd. Uit dit onderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- visueel zijn bodemvreemde bijmengingen aan baksteen, kolen, aardewerk, houtskool, beton en sintels waargenomen;
- In de bovengrond zijn matig tot sterk verhoogde gehalten (> interventiewaarde) aan zink en lood en licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, koper, kwik, nikkel, molybdeen en PAK aangetoond. Na uitsplitsing van de sterk verontreinigde mengmonsters (BG1, BG3, BG4, BG5) op de parameters lood, zink en/of nikkel blijkt dat in vrijwel elk monster matig tot sterk verhoogde gehalten aanwezig zijn. Gesteld kan worden dat de gehele bovengrond diffuus verontreinigd is met zink en lood;
- in de ondergrond zijn matig tot sterk verhoogde gehalten aan nikkel, zink en lood en licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen en nikkel aangetoond. Deze licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen in zowel de boven- en ondergrond zijn te relateren aan de diffuus verontreinigde ophooglaag die is toegepast in en rondom de onderzoekslocatie;



- de resultaten zijn indicatief getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit. De kwaliteit varieert van indicatief “achtergrondwaarde” tot “niet toepasbaar”;
- op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “verdacht” voor zowel de boven als ondergrond te worden aanvaard;
- de volledige repac- dan wel sintellagen betreffen geen bodem in de zin van de Wet bodembescherming. Na analyses op het samenstellingspakket voor bouwstoffen inclusief uitloogonderzoek blijkt dat zowel de repac- als sintellagen voldoen aan zowel de samenstellings- als emissiewaarden voor bouwstoffen;
- zowel visueel als analytisch is vastgesteld dat in de bodem geen asbest aanwezig is.

Mede in aansluiting op de resultaten van het verkennend bodemonderzoek (2019) is nader en aanvullend onderzoek verricht. Deze zijn gerapporteerd in het rapport “Nader/PFAS bodemonderzoek Brusselsestraat 38 Maastricht”, Geonius d.d. 23 juli 2021 (zie bijlage 5b) en het rapport “Nader bodemonderzoek Brusselsestraat 38 Maastricht”, Geonius d.d. 18 januari 2022 (zie bijlage 5c). Uit deze onderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- over een terrein met een oppervlakte van ca. 14.317 m² zijn sterk verhoogde gehalten (> interventiewaarde) aan zink aangetoond. De hoeveelheid sterk verontreinigde grond bedraagt ca. 8.447 m³. De verontreiniging bevindt zich voornamelijk op het noordelijk deel van het terrein;
- over een terrein met een oppervlakte van ca. 47 m² zijn sterk verhoogde gehalten aan lood aangetoond. De hoeveelheid sterk verontreinigde grond bedraagt 23,5 m³. De verontreiniging bevindt zich op het zuidoostelijk deel van de onderzoekslocatie;
- uit de toetsing van de analysesresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Handelingskader PFAS blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS indicatief varieert van ‘achtergrondwaarde’ tot ‘wonen’;
- in de bovengrond is een sterk verhoogd gehalte aan zink en zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, nikkel en/of PAK aangetoond. In de ondergrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan koper, kwik en lood aangetoond. De verontreiniging met zink is meegenomen in de hoeveelheidsbepaling voor de zinkverontreiniging over het noordelijk terrein.

Vanaf 1 januari 2024 is de wet- en regelgeving van de Omgevingswet van toepassing. Zo wordt er dan niet meer, zoals in de vervallen Wet bodembescherming, gesproken over een geval van bodemverontreiniging (sterke verontreiniging/gehalten > interventiewaarde in meer dan 25 m³ grond) maar is de activiteit in combinatie met de kwaliteit van de grond bepalend voor de te nemen maatregelen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de activiteit graven in grond met gehalten < interventiewaarde, graven in grond met gehalten > interventiewaarde en saneren van de bodem vanwege bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (zoals wonen met tuin). Voor het laatste is dan de WTKB (Waarde Toelaatbare Kwaliteit Bodem) aan de orde. Dat wil zeggen dat bij overschrijding van WTKB (> interventiewaarde) in meer dan 25 m³ de activiteit saneren van de bodem van toepassing is. Voor onderhavig plan is dat vanwege de sterke grondverontreiniging met zware metalen. Als saneringsvariant kan onder de Omgevingswet worden gekozen voor verwijdering, het aanbrengen van een leeflaag of een combinatie van beiden. Omdat de saneringsmaatregelen in de Omgevingswet niet geheel beleidsneutraal zijn in vergelijking met de vervallen mogelijke saneringsmaatregelen (Wet bodembescherming) in de Nota Bodembeheer gemeente Maastricht 2012 kan zo nodig/wenselijk gebruik worden gemaakt van maatwerkvoorschriften. Hierin wordt dan nader ingegaan op de doelmatigheid van de sanering en dikte van de leeflaag. De maatwerkvoorschriften met nader onderbouwing (wel of niet doelmatig en dikte leeflaag) worden dan als vergunningsvoorschriften in de nog te verlenen omgevingsvergunning (bouwen) opgenomen. Zodra aantoonbaar is voldaan aan de vergunningsvoorschriften (sanerende maatregelen) mag het bouwwerk in gebruik worden genomen.



5.5 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting.

Wet- en regelgeving

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater geldt de Wet basisnet. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Beleid gemeente Maastricht

Binnen de gemeente Maastricht zijn diverse risicobronnen aanwezig die bepalend zijn voor het externe veiligheidsbeleid van de gemeente. Deze risicobronnen zijn in het Beleid externe veiligheid voor de hele gemeente uitgewerkt. Het betreft de volgende bronnen:

1. Transport van gevaarlijke stoffen over het water, de weg (rijkswegen- en provinciale en gemeentelijke wegen), het spoor; en door buisleidingen;
2. Stationaire activiteiten, zoals LPG-tankstations, grote opslagen van gevaarlijke stoffen, BRZO bedrijven, grote ammoniak koelinstallaties, grote compressorstations van het gastransport of spoorwegemplacementen.

Onderhavig plan

In het navolgende worden de risicobronnen die in de omgeving van het plangebied zijn gesitueerd beschreven.



Risicovolle bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gesitueerd die relevant zijn voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Transport van gevaarlijke stoffen*Over de weg*Rijkswegen

De dichtstbijzijnde Rijksweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de A2. De noordelijke tunnelmond van de Koning Willem Alexandertunnel is gelegen op 2.250 meter ten noordoosten van het plangebied. De zuidelijke tunnelmond is op 2.525 meter van het plangebied gelegen. Het invloedsgebied van deze transportas bedraagt 1.500 meter, waardoor geconcludeerd kan worden dat deze niet relevant is voor deze planontwikkeling.

Provinciale wegen

Externe veiligheid bij provinciale wegen is berekend door de provincie Limburg. Uit deze berekeningen blijkt dat over de N278 en de N590 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen PR 10^{-6} -contour hebben en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Beide wegen hoeven in het kader van dit plan dan ook niet verder te worden beschouwd.

Gemeentelijke wegen

De gemeente Maastricht heeft de routing voor gevaarlijke stoffen opgeheven. Er zijn derhalve geen belemmeringen vanuit de gemeentelijke wegen.

Over het water

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de Maascorridor. De Maas is gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg zelf heeft geen PR 10^{-6} -risicocontour die buiten de oever ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1.000 meter. Het plangebied is op 680 meter van de Maas gelegen, waardoor geconcludeerd moet worden dat het plangebied in het invloedsgebied ligt. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het water dienen te worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico.

Over het spoor

Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 1.400 meter, ligt het spoortraject Maastricht-Eindhoven. Over dit spoortraject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Voor deze spoorlijn geldt dat de plaatsgebonden risicocontour enkel op de spoorlijn zelf is gelegen. De spoorlijn heeft een invloedsgebied van 1.500 meter aan weerszijden van de spoorlijn. Het plangebied is gelegen binnen dit invloedsgebied. Binnen het invloedsgebied is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van een toename van het groepsrisico. Conform de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Maastricht dient, vanwege de ligging in het invloedsgebied, het groepsrisico te worden verantwoord.

Buisleidingen

De meest nabij het plangebied gelegen hogedruk transportleiding ligt op 265 meter ten noorden van het plangebied; dit is een aardgastransportleiding van de Gasunie (Z-500-15). Deze buisleiding heeft een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Het invloedsgebied bedraagt 70 meter. De hoogte van het groepsrisico van de hogedruk aardgastransportleiding bevindt zich zowel in de huidige als in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde. In het kader van de ruimtelijke procedure is geen verantwoording van het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen noodzakelijk omdat het plangebied (ver) buiten het invloedsgebied gelegen is.



Verantwoording groepsrisico

De projectlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de Maascorridor en het invloedsgebied van de spoorlijn Maastricht-Eindhoven. Dit betekent dat het groepsrisico moet worden verantwoord. Het onderstaande schema (uit Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht) geeft de zwaarte van de verantwoording weer:

	Zone 1	Zone 2	Zone 3
(spoor)wegen	30 meter (invloedsgebied plasbrand)	200 meter (invloedsgebied BLEVE)	1500 meter (invloedsgebied toxisch)
Vaarwegen	25 meter (invloedsgebied plasbrand)	90 meter (invloedsgebied BLEVE)	1000 meter (invloedsgebied toxisch)
Aardgastransportleidingen	PR 10 ⁻⁶ contour	100% Letaalgrens	1% letaalgrens
LPG tankstations	PR 10 ⁻⁶ contour	150 meter (invloedsgebied)	400 meter (effectgebied)
Overige risicovolle inrichtingen	PR 10 ⁻⁶ contour	PR 10 ⁻⁸ contour	1% letaliteitscontour

Schema verantwoording groepsrisico (uit: Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht)

Op basis van de analyse voor het plangebied is geconstateerd dat ten behoeve van de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de Maas (tussen 200 - 1.500 meter), en de spoorlijn Maastricht-Eindhoven (tussen 200 - 1.500 meter) een verantwoording groepsrisico dient te worden doorlopen. Volgens bovenstaand schema geldt voor beide situaties verantwoordingsniveau 3a.

Verantwoording - verantwoordingsniveau 3a

Inleiding

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen is in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch. De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Maastricht valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Het kleine deel dat niet gedekt is betreft gebieden met weinig bebouwing.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de beleidsvisie externe veiligheid Maastricht en de daarin gemaakte keuzes.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

Advies Veiligheidsregio

Het advies van de Veiligheidsregio Zuid-Limburg is opgenomen in bijlage 3 van de toelichting.

5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht: het besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestellten met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk) of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie). In het voorliggende geval is deels sprake van een gevoelige bestemming in het kader van voornoemd besluit, maar is deze locatie niet gelegen binnen 300 meter van een Rijksweg of 50 meter van een provinciale weg.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Onderhavig plangebied

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). De NO₂-concentratie ter plekke bedraagt 30-39 µg/m³ (bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, september 2020). De PM₁₀-concentratie ter plekke bedraagt 15-20 µg/m³. Deze concentraties liggen beneden de



grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Onderhavig plan

Met de realisering van het onderhavige bouwplan wordt een woonzorgcomplex gerealiseerd met in de eindsituatie maximaal 350 wooneenheden. Dit betekent een toename van 216 wooneenheden (omdat in de huidige situatie sprake is van 134 wooneenheden). In de hierboven beschreven 'Regeling niet in betekenende mate' is vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van circa 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisering van onderhavig plan.

5.7 Archeologie

De Erfgoedwet bundelt wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet is opgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2015 en 2021 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Onderhavig plan

Het onderhavige plangebied is voorzien van de aanduiding 'archeologische zone a' binnen de dubbelbestemming 'Maastrichts Erfgoed'. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,40 meter en waarbij niet op de bestaande funderingen wordt gebouwd.

Door Artefact is het 'Rapport 618, Maastricht De Beyart, Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek', separate bijlage 8) opgesteld.

Conclusie

Op basis van de beschikbare fysisch geografische, archeologische en historische gegevens is in het archeologisch bureauonderzoek een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. Er kon samengevat gesteld worden dat er voor het plangebied een verwachting gold op het aantreffen van vindplaatsen op en boven de Pleistocene afzettingen van het Caberg 3-terras (Formatie van Beesel, Laagpakket van Caberg) en in de bovenliggende primaire löss (Formatie van Bortel, laagpakket van Schimmert) uit het Paleolithicum. In de top van primaire löss, in en onder colluvium kunnen vindplaatsen aangetroffen worden uit het mesolithicum. Eveneens in de top van het primaire löss en het colluvium, alsmede in en onder de antropogeen geroerde bodems op deze pakketten kunnen vindplaatsen uit het neolithicum tot nieuwe tijd worden verwacht. De verwachting is laag tot middelhoog (paleolithicum/mesolithicum), middelhoog tot hoog (neolithicum tot late middeleeuwen) en hoog tot zeer hoog (late middeleeuwen tot nieuwe tijd).

Het inventariserend veldonderzoek heeft dit beeld eerder versterkt dan afgezwakt. Er zijn inderdaad verstoringen aanwezig, maar deze kunnen op zichzelf archeologische waarden vormen die als behoudenswaardig zouden kunnen worden aangemerkt. Een deel van de verstoringen kan ook een natuurlijke oorzaak hebben, bijvoorbeeld de mogelijk erosie van het Caberg 3-terras, maar



omdat aan de hand van de beschikbare diepe boringen de aard en omvang van deze erosie niet kan worden vastgesteld, kan de verwachting evenmin op voorhand worden verlaagd. Ook de top van de löss is geërodeerd, deels zeker tot aan de onderzijde van de briklaag, zodat de verwachtingen voor met name het mesolithicum en neolithicum voor de zones waar erosie is geweest wellicht wat lager moet worden gesteld.

De in het bureauonderzoek opgestelde verwachtingen voor alle perioden dienen daarom in grote lijnen te worden gehandhaafd. Voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd zou kunnen worden overwogen om de verwachting bij te stellen naar zeer hoog. Binnen het plangebied zijn grootschalige, (sub)recente bodemverstoringen te verwachten binnen de contouren van de bouwputten van bestaande gebouwen. Daarbuiten zijn dergelijke verstoringen eerder aan te merken als een archeologisch relevant fenomeen, waarbinnen of onder archeologisch relevante sporen en/of vondsten aanwezig kunnen zijn.

Advies

Doorgaans wordt in een stedelijke context een karterend en waarderend onderzoek uitgevoerd door middel van een proefsleuvenonderzoek, op basis waarvan een besluit wordt genomen of, en zo ja, over de aard en omvang, een vervolgonderzoek noodzakelijk is. Een andere optie is een archeologische begeleiding onder protocol opgraven. Deze mogelijkheid wordt vaak gebruikt wanneer een proefsleuvenonderzoek niet mogelijk is om (veiligheids)technische redenen, maar ook wel wanneer een waarderend onderzoek niet resulteert in eenduidige keuzes inzake de wenselijkheid van een definitief onderzoek.

In het geval van De Beyart wordt een andere aanpak geadviseerd, gebaseerd op het gegeven dat in delen van het plangebied de huidige situatie gehandhaafd blijft en de ontwikkelingen beperkt zullen blijven tot specifieke zones binnen het plangebied.

Een waarderend onderzoek zou beperkt moeten worden tot de zones waar verstoringen van de bodem te verwachten én gepland zijn. Daarbuiten wordt de bodem niet verstoord, een waardering is daar dan ook niet nodig. Een waarderend onderzoek binnen de te verstoren zones is soms technisch niet goed uitvoerbaar of onwenselijk, bovendien is de kans groot dat het oppervlak dat onderzocht wordt al een aanzienlijk deel van het oppervlak van de gepland bodemingreep omvat. Voorgesteld wordt derhalve om niet een waarderend onderzoek uit te voeren, maar de in het kader van de planontwikkeling te verstoren zones te ontgraven als integraal deel van het bouwproces. Hierbij wordt de opgravingsput de bouwput en wordt gewerkt conform het protocol opgraven in een regulier archeologisch onderzoek, dus niet als een archeologische begeleiding. Cruciaal daarbij is een goede planning waarbij steeds voldoende tijd wordt gereserveerd voor het onderzoek, zonder dat dit kan leiden tot vertragingen in het bouwproces.

5.8 Cultuurhistorie/waardevol binnenterrein

Het plangebied is gelegen in het beschermd stadsgezicht van Maastricht. Daarnaast zijn het Lidwinapaviljoen en de Middeleeuwse ruïnewaard aan de zuidzijde van het plangebied Rijksmonumenten. Deze elementen zijn beschermd ingevolge de Erfgoedwet. Naast deze Rijksmonumenten is sprake van een aantal gemeentelijke monumenten en andere cultuurhistorische waarden, te weten:

- waardevol groenelement (de Kloostertuin);
- waardevol binnenterrein, zijnde het thans onbebouwde gedeelte van het Beyart-terrein;
- dominante bouwwerken (het oorspronkelijke deel van het kloostercomplex en het poortgebouw met de portiersloge aan de Brusselsestraat;
- cultuurhistorisch attentiegebied (gehele plangebied);
- waardevolle cultuurhistorische elementen (ommuring aan twee kanten en de restanten van het Cellebroedersklooster).



Deze aspecten zijn cultuurhistorisch waardevol en bij de planvorming wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de kwaliteiten van zowel de Rijks- als de gemeentelijke monumenten. Bij de toets van de omgevingsvergunning worden de veranderingen en aanpassingen die invloed hebben op de monumentale waarden afgewogen ten opzichte van het totaalplan. Hiervoor is een door Buro4 de 'Cultuurhistorische analyse Klooster De Beyart' (separate bijlage 9) uitgevoerd.

Doel van dit onderzoek is geweest om de historisch-ruimtelijke ontwikkeling, de bouwgeschiedenis en de monumentale waarden van het totale complex in kaart te brengen. In de studie is per monument een waardestelling opgenomen waarbij de hoge of positieve monumentale waarden zijn benoemd en geduid op tekeningen. Ook de minder belangrijke waarden zijn daarbij aangeduid. Hiermee kan de architect rekening houden bij de uitwerking van de revitaliseringsplannen voor De Beyart. Dit is van belang in verband met het positioneren van installaties, het realiseren van verduurzamingsmaatregelen, het al dan niet kunnen doorberekenen van muren en dergelijke. Op deze wijze is rekening gehouden met de belangrijkste cultuurhistorische waarden van deze objecten.

De toegevoegde nieuwbouw heeft consequenties voor de waarden van het waardevol groenelement en het waardevol binnenterrein. De nieuwbouw is gesitueerd aan de randen van de tuin en sluit daarmee stedenbouwkundig aan bij de historische structuur van een kloostercomplex. Daarnaast is de historische ommuring ingepast in het plan. Doordat de tuin toegankelijk en semi-openbaar wordt gemaakt is dit groene monument weer beleefbaar voor bezoekers en omwonenden. Er is een geschikt hergebruik van de monumentale panden en er wordt verbinding gelegd met het gebruik van de omliggende monumenten die van oorsprong bij het complex hoorden, zoals de Cellebroederskapel. Door het invullen van deze voorwaarden past het totaalplan binnen de historische binnenstad en levert het plan een meerwaarde op voor deze plek.

Voor de verdere inhoudelijke beschrijvingen wordt verwezen naar separate bijlage 9 van deze toelichting

5.9 Overige milieuhinder

Trillingshinder

Het initiatief betreft de realisering van een trillingsgevoelig object. In het voorliggende plan is dit aspect echter niet aan de orde omdat er geen bronnen van trilling in de directe nabijheid gelegen zijn.

Lichthinder

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisering van een lichthindergevoelige functie. Er is in het plangebied als in de omgeving geen sprake van lichtbronnen anders dan openbare verlichting. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen lichthinder voor naastgelegen functies.

Geurhinder

Het initiatief betreft de realisering van zorgwoningen. Een zorgwoning is een geurgevoelige functie. In de directe omgeving is geen sprake van een inrichting met een geurcontour. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen geurhinder voor naastgelegen functies.

5.10 Kabels en leidingen

Aangrenzend aan of in het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ook reiken geen beschermingszones van in de omgeving gelegen leidingen tot in het plangebied.



5.11 Klimaatadaptatie

Door klimaatverandering nemen hittestress, wateroverlast, droogte en de kans op overstromingen toe. Dat levert risico's op voor onze gezondheid, veiligheid en economie. Daarnaast staan de kwaliteit van de natuur en de biodiversiteit onder druk. Ook in de gebouwde omgeving. Het is van groot belang dat Maastricht zich aanpast aan deze veranderingen. De overheid, maatschappelijke organisatie, inwoners en bedrijven werken aan de benodigde aanpassingen voor het omgaan met extreme weersomstandigheden en het versterken van de biodiversiteit, zodat dit het nieuwe normaal wordt.

5.11.1 Risico's van weersextremen en overstromingen

In Nederland leidt klimaatverandering tot hogere temperaturen, meer (extreme) neerslag, drogere zomers en een stijgende zeespiegel. Het gaat daarbij niet alleen om geleidelijke veranderingen. Extreem weer, zoals hittegolven en forse regen- en hagelbuien, zal steeds vaker voorkomen en tot meer schade en slachtoffers leiden. De risico's voor de gebouwde omgeving op schade bij de verschillende thema's zijn samenvattend:

- hitte kan leiden tot ongezonde opwarming in gebouwen en stress: meer zieken, ziekenhuisopnamen, sterfgevallen en verminderde arbeidsprestatie/toename arbeidsverzuim.
- droogte kan leiden tot schade aan funderingen van gebouwen en infrastructuur, natuur, agrarische gewassen en schade aan bomen en groenvoorzieningen in de bebouwde omgeving. In combinatie met hitte kan droogte leiden tot natuur- en bermbranden. De schade aan de biodiversiteit wordt steeds groter omdat de veerkracht uit het systeem verdwijnt. De openbare ruimte en bermen kampen met een slechte bodemkwaliteit waardoor de schade door weersextremen alleen maar groter wordt.
- wateroverlast als gevolg van extreme buien kan leiden tot schade aan gebouwen en infrastructuur (directe en indirecte schade) en tot uitval van delen van vitale en kwetsbare functies, zoals energie, telecom, IT-voorzieningen, hoofdinfrastructuur.
- overstromingen kunnen leiden tot sterfgevallen, schade aan gebouwen en infrastructuur en tot uitval van vitale en kwetsbare functies. Naast materiële en economische schade, kan het voorkomen van bijvoorbeeld wateroverlast en overstromingen ook leiden tot emotionele schade en een gevoel van onveiligheid.

5.11.2 Risico's van verminderde biodiversiteit in steden

De toenemende druk op de beschikbare ruimte kan ten koste gaan van natuur en biodiversiteit, zowel in nieuw als bestaand stedelijk gebied. De aanwezigheid van een gezond functionerend stedelijk ecosysteem met ruimte voor water en natuur heeft veel positieve effecten. Het draagt het bij aan geluidsisolatie, vermindering van luchtvervuiling, verbetering van de waterbergingscapaciteit, vastgoedwaardestijging, bestuiven van gewassen, beperken van plaaginsecten en meer biodiversiteit. Natuur levert een positieve bijdrage aan de gezondheid van de inwoners van steden en dorpen, zowel fysiek als mentaal, en bevordert sociale contacten. Kortom: een natuurinclusieve inrichting kan een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van actuele maatschappelijke opgaven, zoals klimaatmitigatie en -adaptatie, (drink)waterkwaliteit, biodiversiteitsherstel en een gezonde leefomgeving.

5.11.3 Klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit; een voor de hand liggende combinatie

Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en inrichten dragen beide bij aan een aantrekkelijke leef- en vestigingslocaties met meer groen en ruimte voor water in de bebouwde omgeving. Meer groen en een vitale bodem dragen bij aan de infiltratiecapaciteit van de bodem, houden water beter vast en zorgen voor schaduw (met name bomen en pergola's) en verkoeling tijdens hete periodes. (Openbaar) groen met een hoge diversiteit en met inheemse vegetatie draagt bij aan het verbeteren van de leefgebieden van diersoorten in de gebouwde omgeving. Kortom: minder



verharding en meer (inheemse en diverse) bomen, struiken en groenstroken leveren een belangrijke bijdrage aan zowel klimaatadaptatie als aan het versterken van de biodiversiteit.

Zorgplichten regenwater en grondwater perceeleigenaar

De zorgplicht voor afvloeiend hemelwater en het nemen van grondwatermaatregelen is vastgelegd in de Omgevingswet. De gemeente is verantwoordelijk voor inzameling van afstromend hemelwater van percelen, waarvan de eigenaren redelijkerwijs niet zelf kunnen voorzien in afvoer naar oppervlaktewater of bodem. Met andere woorden: de zorgplicht begint bij de perceeleigenaar. Bij de verwerking van overtollig regenwater op percelen speelt in de praktijk het afkoppelen van de afvoer van regenwater van de riolering een belangrijke rol. Bij de verwerking van het afgekoppelde regenwater en de daarbij gehanteerde lozingsroute (in de bodem of naar het oppervlaktewater) is het van belang om rekening te houden met het feit dat afstromend regenwater niet altijd schoon is.

5.11.4 Hittestress

Hitte is een van de thema's van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, naast droogte, wateroverlast en overstroming. Steden houden door versterking meer warmte vast, waardoor het daar 's nachts tot 7 graden warmer kan zijn dan in het buitengebied: dit wordt het stedelijk hitte-eilandeffect genoemd. De mate waarin het hitte-eilandeffect optreedt, varieert: hoe warm het ergens wordt, hangt af van de lokale ruimtelijke kenmerken. De meest bepalende factoren hierin zijn het aandeel bebouwd oppervlak, het aandeel verhard oppervlak en het aandeel groen oppervlak.

De toenemende hitte-extremen hebben verschillende effecten, zoals gezondheid, veiligheid, natuur, landbouw en infrastructuur. Er zijn diverse maatregelen om hitte te beperken, zoals het aanpassen van gebouwen en infrastructuur, het vergroenen van tuinen, openbare ruimte en bedrijventerreinen en het aanpassen van gedrag. De ladder van koeling kan houvast bieden bij de keuze van specifieke maatregelen. De ladder van verkoeling bevat vier treden:

- zorgen voor een verkoelende omgeving (bijv. met bomen of groen dak);
- warmte weren (bijvoorbeeld met screens of zonwering);
- passief koelen (bijvoorbeeld met nachtventilatie);
- milieuvriendelijke actieve koeling (bijvoorbeeld met warmtepomp).

Een integrale aanpak, waarin andere klimaatthema's worden meegenomen (bijvoorbeeld droogte of wateroverlast) heeft hierin de voorkeur.

Huidige situatie hittestress in het plangebied (bron: Klimaat-effectatlas)

Gevoelstemperatuur

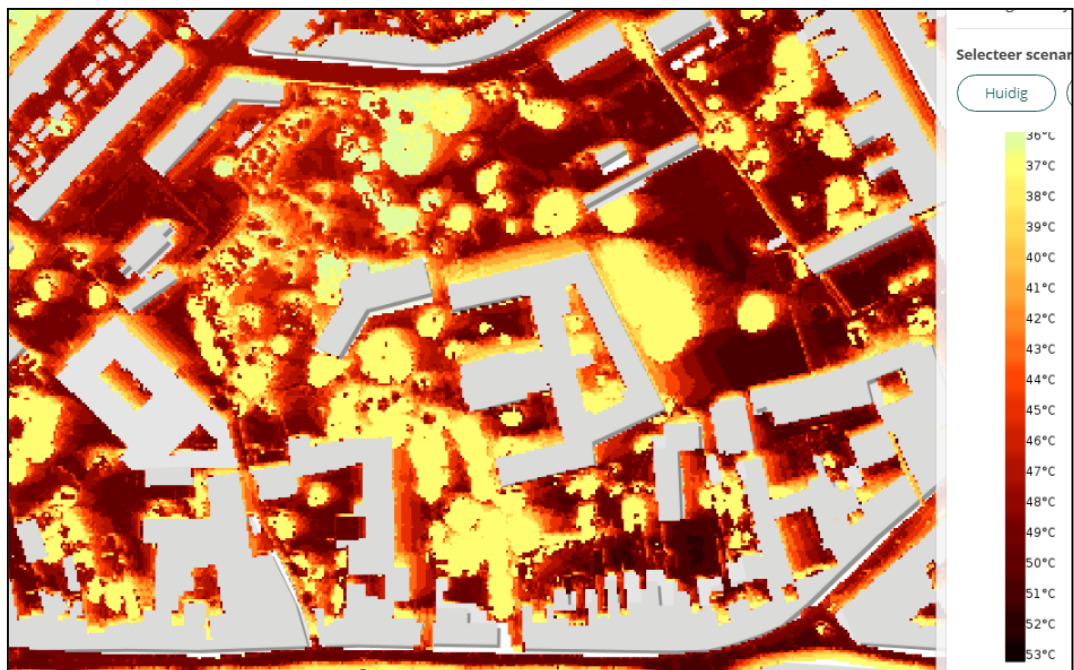
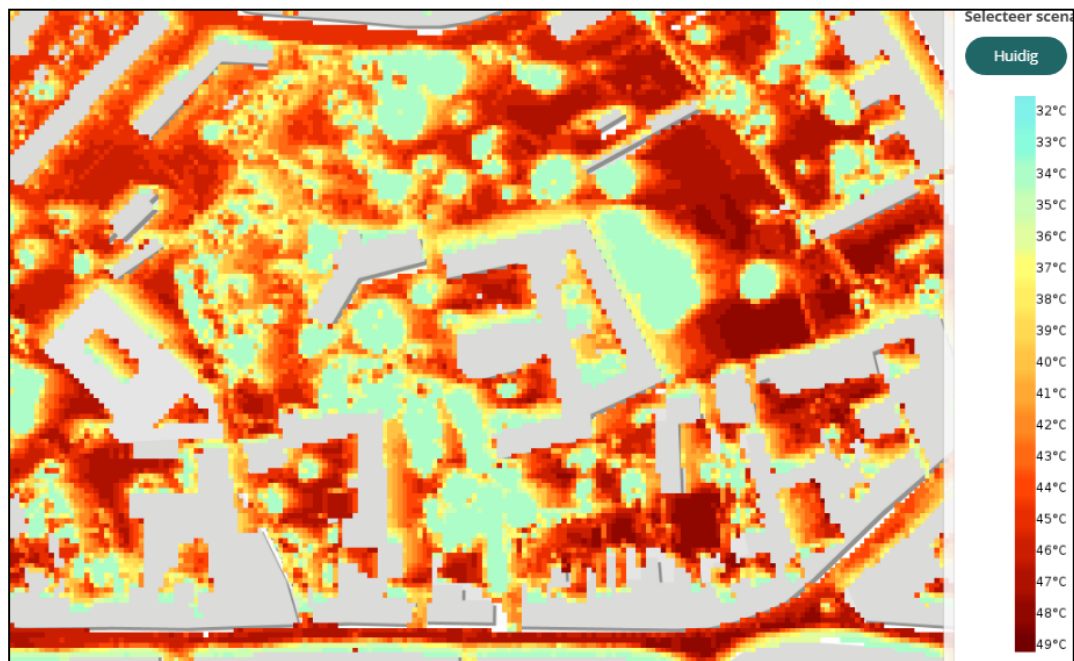
In het plangebied is de huidige situatie met betrekking tot hittestress gunstig, het is een relatief koele plek in de verder erg warme binnenstad van Maastricht. Het is daarom cruciaal dat dit koele gebied behouden blijft, niet alleen voor de inwoners en gebruikers van De Beyart, maar ook voor andere mensen die zich in de binnenstad begeven. De voorspelde situatie in 2050 laat een vergelijkbaar beeld zien, al is de basistemperatuur in de koele gebieden flink hoger. Behoud van de koele in het gebied is daarom randvoorwaardelijk.

Hittestress door warme nachten

In het plangebied is de hittestress door warme nachten nu relatief hoog, ongeveer 1,5 week per jaar. Dit zal in 2050 naar verwachting opgelopen zijn tot drie weken per jaar, een verdubbeling van het aantal nachten dat het warmer blijft dan 20°C.

Onderstaand zijn uitsneden opgenomen van hittestress door gevoelstemperatuur, nu (bovenste afbeelding) en in 2050 (bron: Klimaatatlas):





Wijze waarop het plan rekening houdt met hittestress door gevoelstemperatuur

De koelte in het gebied wordt beschermd door het aandeel groene vloer en de hoeveelheid bomen te behouden. Een deel van de koele plekken wordt toegankelijk gemaakt voor eenieder die verkoeling zoekt op een warme dag.



Hittestress door warme nachten

Onderstaand zijn uitsneden opgenomen van hittestress door warme nachten, nu (bovenste afbeelding) en in 2050 (bron: *Klimaatatlas*):



Wijze waarop het plan rekening houdt met hittestress door warme nachten

De koele groene omgeving wordt behouden en verder wordt de ladder van verkoeling toegepast in de gebouwen. Zeker gezien de kwetsbaarheid van de bewoners van de Beyart (deels ouderen met een slechte gezondheid) zal dit de risico's zoveel mogelijk beperken.

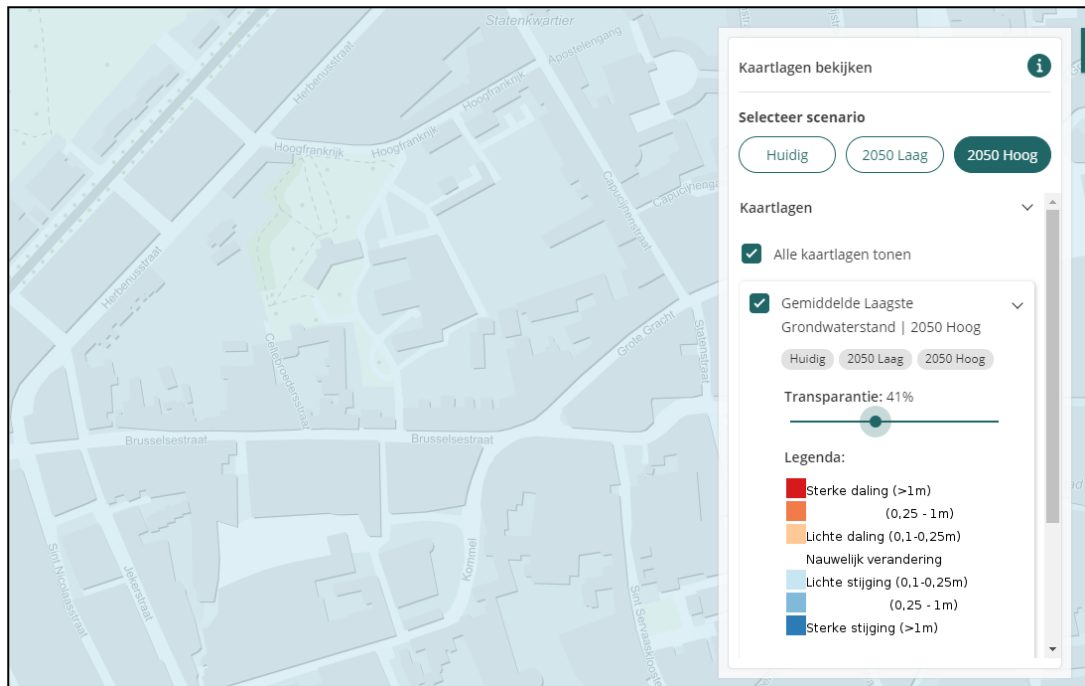
5.11.5 Droogte

Het KNMI Klimaatsignaal'21 laat zien dat de neerslagpatronen veranderen. Droogte kan een bedreiging vormen voor de waterkwaliteit en waterbeschikbaarheid in ons land. Wanneer er watertekorten optreden, kan dit leiden tot schade aan landbouw en natuur. Bovendien is er onder droge omstandigheden in de zomer een grotere kans op natuurbranden. Droogte kan ook leiden tot (extra) bodemdaling. Om de gevolgen van droogte te beperken zijn vele methoden beschikbaar. Naast het vasthouden van water in de bodem door het verbeteren van de

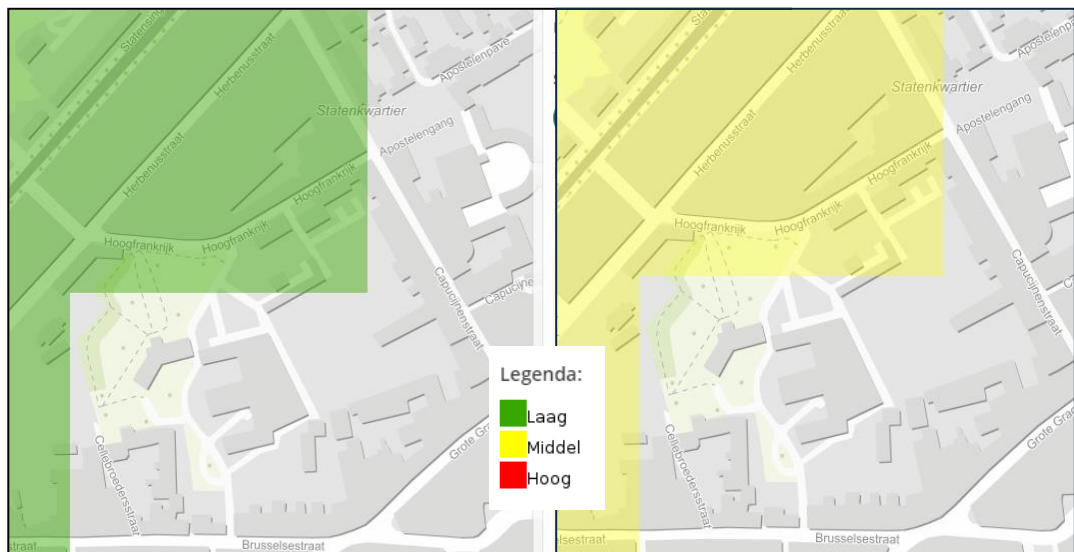
Een goede bodemkwaliteit is essentieel voor biodiversiteit en daarmee ook voor klimaatadaptatie. Een gezonde bodem kan neerslag sneller opnemen, voorkomt uitdroging, legt stikstof vast, houdt ziektes in toom en zorgt voor een betere ontwikkeling van bomen en andere groenvoorziening. Voor de overlevingskansen van vegetatie is het cruciaal dat de bodem voldoende water kan vasthouden, zonder dat het direct afstroomt of uitzakt. Met name in gebieden met van nature lage grondwaterstanden (zoals de hoger gelegen delen van Maastricht), zijn bomen en planten in droge perioden aangewezen op het water dat in de bovenste bodemlaag wordt vastgehouden.

Bouwplannen kunnen leiden tot toename van verhard oppervlak, waardoor de natuurlijke aanvulling van het grondwater door neerslag wordt belemmerd. Gemeente Maastricht heeft een hemelwaterverordening om bij bouwplannen compenserende waterberging te eisen, om de kans op wateroverlast te verkleinen. Maar waterberging kan ook nodig zijn om de gevolgen van droge perioden op te vangen, door het langer vasthouden van het opgevangen hemelwater en waar mogelijk dit hemelwater voor nuttige doeleinden in te zetten (zoals beregening van de tuin).

Doordat een groot deel van het gebied onbebouwd en onverhard is, treedt er nu beperkt droogtestress op bij de aanwezige beplanting. Regenwater kan infiltreren rondom de wortels en als hangwater in de bovenste bodemlagen beschikbaar blijven voor opname door de beplanting (het grondwater zit diep). Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater (vijver) in het gebied, zal eventuele beregening van het park nu met drinkwater plaats moeten vinden. Het risico op natuurbranden (in het park) is nu laag.



Onderstaand zijn uitsneden opgenomen van de natuurbrandgevoeligheid nu (links) en in 2050 (bron: Klimaatatlas):



Wijze waarop het plan rekening houdt met droogte in het plangebied

De hoeveelheid onbebouwde en onverhard binnenterrein wordt beschermd in het plan, waardoor de infiltratiecapaciteit van het park beschermd wordt en het grondwater ook in de toekomst aangevuld zal worden. Ook wordt er een waterberging gemaakt voor de opvang van hemelwater, die gebruikt kan worden voor beregening van de tuin. Het risico op natuurbranden (in het park) neemt toe naar gemiddeld risico, door de voorspelde langere periodes van droogte in 2050.

5.11.6 Wateroverlast

Wateroverlast is een van de thema's van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, naast hitte, droogte en de gevolgbepierking van overstromingen. Uit de KNMI'14 scenario's blijkt



dat de hoeveelheid jaarlijkse neerslag toeneemt, evenals de intensiteit van de buien. Hierdoor is er een grotere kans op wateroverlast. Er zijn drie typen wateroverlast:

1. Wateroverlast door kortdurende hevige neerslag (vaker in de zomer);
2. Wateroverlast door langdurige neerslag (meestal in de winter);
3. Grondwateroverlast.

De gevolgen van deze drie typen overlast variëren en zijn onder andere afhankelijk van de plaats waar de neerslag valt: in landelijk gebied of in de bebouwde omgeving, in een hellend of vlak gebied, in een (groot) watersysteem met veel berging of klein systeem met beperkte berging.

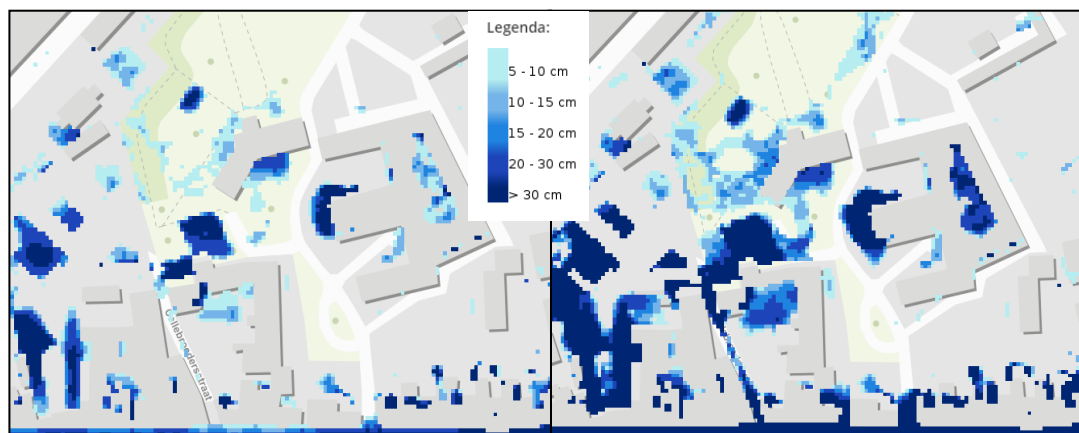
Om de gevolgen van wateroverlast te beperken, is het van belang om de omgeving in te richten met het oog op veranderingen. Een gezonde bodembiodiversiteit speelt een belangrijke rol bij het beperken van wateroverlast. Een gezonde bodem betekent betere infiltratie en opslag van water. De kwaliteit van de bodem hangt samen met de hoeveelheid vrije ruimte in de bodem. De sponswerking van een samengeperste bodem is erg laag. Door het verbeteren van de bodembiodiversiteit wordt de vrije ruimte vergroot, met als gevolg minder wateroverlast. Met natuuroplossingen, zoals wadi's, graslanden en bomen, kan er op dit gebied al veel worden bereikt. Aangezien eigenaren verantwoordelijk zijn voor de afwatering van hun eigen terrein, is het ook passend dat zij maatregelen treffen door een gebouw of tuin regenbestendig(er) te maken.

Door klimaatverandering neemt de kans op stortbuien en langdurige neerslag toe. Neerslag (hemelwater) stroomt vanaf verhard oppervlak (zoals bebouwing of bestrating) naar de openbare riolering. De openbare riolering moet het afstromende hemelwater van veel gebouwen en verharding verwerken. De capaciteit van het riool is bij zo'n forse regenbui niet altijd toereikend. Als de riolering het aanbod van hemelwater niet meer aan kan, kan dit tot ernstige wateroverlast leiden en tot schade aan gebouwen of infrastructuur. Daarnaast kan het aanbrengen van verharding leiden tot afname van de biodiversiteit. Verharding biedt immers nauwelijks geschikte leefruimte voor flora en fauna.

Huidige situatie wateroverlast in het plangebied (bron: Klimaat-effectatlas)

Het plangebied ligt onder een helling en stroomt af naar het noordoosten. In het gebied zelf treedt beperkt wateroverlast op door kortdurende buien (tegen de gebouwen aan en in de binnenhof), het meeste water stroomt af naar de lager gelegen omgeving en draagt daar bij aan wateroverlast. Overlast door langdurige neerslag en grondwateroverlast treedt naar alle waarschijnlijkheid niet op.

Onderstaand zijn uitsneden opgenomen van de waterdiepte bij een hevige bui van 70 mm in 2 uur (links) en van 140 mm in 2 uur, beide in 2050 (bron: Klimaatatlas):



Overstromingsrisico speelt niet op deze locatie.



Wijze waarop het plan rekening houdt met klimaatadaptatie

Vanuit de gemeentelijke hemelwaterverordening is vereist dat aanvullende oppervlaktes bebouwing en verharding afgekoppeld worden. De bestaande afstroming naar de omgeving wordt deels opgevangen in de geplande regenwaterberging ten noorden van het hoofdgebouw, omdat deze in de stroombanen ligt. Mogelijk kunnen andere stroombanen nog afgebogen worden, zodat ze uitkomen in de buffer. Verder kunnen in de toekomst nog andere mogelijkheden voor regenwater buffering toegepast worden (berging op groene daken, regentonnen, waterkelders). Het plan houdt dergelijke maatregelen niet tegen. De binnenhof wordt overkapt, waardoor wateroverlast daar niet meer op kan treden.



6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van de revitalisering van het kloostercomplex De Beyart met de daarin onder te brengen maatschappelijke (woon)functies en de te realiseren nieuwe bebouwing. In paragraaf 6.2 wordt de algemene juridische planopzet besproken en wordt een toelichting op de gekozen (dubbel)bestemmingen gegeven.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'De Beyart' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0935.bpDeBeyart-vg01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:500. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 5)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende



bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 6 t/m 12)

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn ondermeer de algemene gebruiks- en afwijkmogelijkheden opgenomen. Ook zijn er algemene bouwregels opgenomen, waarin onder meer de bescherming van het waardevolle binnenterrein is geregeld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 13 en 14)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Maatschappelijk - Woonzorgcomplex':

In deze bestemming is de realisering van maximaal 350 zorgwoningen/-eenheden mogelijk gemaakt als mede het verlenen van zorg aan de bewoners van de zorgwoningen/-eenheden. Daarnaast zijn maatschappelijke voorzieningen toegelaten mits deze naar aard en omvang op de zorgfuncties zijn gericht. Dat geldt ook voor persoonlijke dienstverleningsfuncties. Tevens is ondergeschikte horeca in de categorieën 1 tot en met 3 mogelijk alsmede aan de functies ondergeschikte detailhandel. Alle niet-woonfuncties mogen uitsluitend op de begane grond worden uitgeoefend.

Er is de mogelijkheid opgenomen voor het reserveren van maximaal 7 kamers als gastenverblijf, uitsluitend voor familie en naasten van de bewoners en ten behoeve van zorgverlening of persoonlijke begeleiding. Ook is de bouw van een parkeergarage toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken. Per bouwvlak is het maximaal aantal bouwlagen op de verbeelding aangegeven. Daar waar in de bouwvlakken bebouwingspercentages zijn aangegeven mogen deze niet worden overschreden. Voor één bouwvlak (F0) is een aanduiding opgenomen waarmee het mogelijk is installaties op het dak te plaatsen. De binnenplaats van het hoofdgebouw (Blok A) mag worden afgedekt met een overkapping.

Voorts is in de regels opgenomen dat minimaal 45% van het plangebied niet mag worden verhard, waarbij bebouwd oppervlak wordt meegerekend. Deze regel draagt bij aan het bieden van ruimte voor hemelwaterinfiltratie en aan het bestrijden van hittestress.

Aan de zuidzijde van het plangebied is een extra functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-functies uitgesloten' opgenomen. Deze aanduiding zorgt ervoor dat ondergeschikte horecafuncties, kiosken voor open muziekvoorzieningen, parkeren voor gemotoriseerd verkeer (met uitzondering van langzaam verkeer) en het opstellen van afvalcontainers niet in deze zone mag plaatsvinden.



Het plangebied is daarnaast gelegen in het beschermd stadsgezicht van Maastricht. Daarnaast zijn het Lidwinapaviljoen en de Middeleeuwse ruïnmuur aan de zuidzijde van het plangebied Rijksmonumenten. Deze elementen zijn beschermd ingevolge de Erfgoedwet. In het bestemmingsplan zijn deze uitsluitend opgenomen vanwege de signaalfunctie.

Artikel 4: dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed - Archeologie':

Het bestemmingsplan wordt in de gemeente Maastricht tevens als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen. Dit cultuurgood krijgt via de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' een vaste positie binnen het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden.

Archeologische zone a

Het plangebied is gelegen in 'archeologische zone a'. Deze functieaanduiding is op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (swr-a). Deze aanduiding houdt in dat, indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in deze archeologische zone met een verstoringdiepte van meer dan 0,40 m. archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Artikel 5: dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie':

Het bestemmingsplan wordt in de gemeente Maastricht tevens als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen. Dit cultuurgood krijgt via de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed – Cultuurhistorie' een vaste positie binnen het bestemmingsplan. Er is een aantal gemeentelijke monumenten en andere cultuurhistorische waarden geregeld in het bestemmingsplan, te weten:

- een binnenterrein (de kloostertuin), tevens waardevol groenelement;
- dominante bouwwerken (het oorspronkelijke deel van het kloostercomplex en het poortgebouw met de portiersloge aan de Brusselsestraat;
- cultuurhistorisch attentiegebied (gehele plangebied)
- cultuurhistorische elementen (ommuring en restanten Cellebroedersklooster).

Ontwikkelingen in of aan deze gebieden/terreinen en gebouwen worden getoetst aan de cultuurhistorische waardenstelling die is opgenomen in de bijlage bij deze regels.



7 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a. en b. aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. De voorliggende ontwikkeling dient derhalve beschouwd te worden als een bouwplan in de zin van 6.2.1 Bro.

In eerste aanleg dient, indien sprake is van verhaalbare kosten in verband met het kostenverhaal, door de raad een exploitatieplan te worden vastgesteld. De raad kan echter ook besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maastricht is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal als gevolg van dit plan 'anderszins verzekerd', waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.



8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van Burgemeester en Wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient in de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.



9 Communicatieparagraaf

9.1 Communicatie (omgevingsdialoog)

Gedurende de voorbereidende fase van dit plan is door de initiatiefnemer gecommuniceerd met de omgeving. Dit is gebeurd tijdens vier bijeenkomsten in juli en augustus 2021, waarin het Masterplan en een maquette zijn gepresenteerd en waarbij de deelnemers hun mening konden geven over het plan. Er was enerzijds sprake van gedeeld optimisme over deze ontwikkeling en over de kansen voor de directe omgeving en de stad Maastricht. Zeker nu dit terrein naar de huidige standaarden voor ouderenzorg wordt gebracht en het grootste groengebied in de binnenstad van Maastricht gedeeltelijk wordt opengesteld voor de omgeving. Anderzijds werden, naast deze positieve geluiden, ook kritische vragen gesteld en zorgen geuit. Privacy, groenbehoud, parkeren en de bouwperiode zijn hierin belangrijke thema's geweest.

De openstelling van het Poortgebouw was een eerste activiteit in een traject om de omgeving van De Beyart te betrekken bij de (her)ontwikkeling. Tot 1 september 2021 kregen de omwonenden en overige geïnteresseerden de mogelijkheid om via de website reacties achter te laten en vragen te stellen. Een tweede stap in dit traject was het opstellen van een klankbordgroep, welke de directe buurt zal vertegenwoordigen bij de uitwerking van de plannen. Tijdens de bijeenkomsten of via de website kon men zich aanmelden voor de klankbordgroep. Op 23 december 2021 heeft de eerste editie van deze klankbordgroep plaatsgevonden; deze is opgevolgd door een tweede (30 maart 2022) en derde (8 september 2022). Op 11 april 2024 is de volgende klankbordgroep gepland. In de tussenliggende periode is er met de indieners van de zienswijzen gesproken en is er met diverse indieners tot overeenstemming gekomen.

Er is gesproken met vertegenwoordigers van de huidige gebruiker van het terrein, vertegenwoordigers van de bewoners aan de Brusselsestraat en aan Hoogfrankrijk. Er zijn diverse afspraken gemaakt om deze partijen tegemoet te komen, waaronder aan de zijde van de Brusselsestraat een beperking in de algemene functies. Ook heeft in het voorjaar van 2023 een parkeeronderzoek van de huidige situatie plaatsgevonden om te toetsen of de parkeernormering in lijn is met de werkelijkheid. Resultaten hiervan zijn meegenomen in het Mobiliteitsrapport en dit heeft onder meer geleid tot een aanpassing in de aanwezigheidspercentages om dubbelgebruik te kunnen faciliteren, ofwel de piekmomenten liggen net iets anders, de parkeernormering is voor de gebruiker wel als voldoende beoordeeld.

Het volledige verslag van dit communicatietraject/omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

9.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Het concept van dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg aangeboden aan de voor de gemeente Maastricht gebruikelijke overleginstanties. Er zijn reacties ontvangen van de provincie Limburg, het Waterschap Limburg, Gasunie, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en ProRail (zie bijlage 2 bij deze toelichting). De reacties zijn verwerkt in het plan.

Er is in het kader van het overleg inzake externe veiligheid ook advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Zuid-Limburg (zie bijlage 3 bij deze toelichting). Dit advies is verwerkt in de eindverantwoording van het groepsrisico en in de toelichting van dit plan.



9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 augustus 2022 tot en met 21 september 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn gedurende deze periode acht zienswijzen ingediend. Daarvan is één zienswijze ingetrokken.

De zienswijzenbeantwoording is opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan. Daarin is ook aangegeven op welke wijze het plan is aangepast als gevolg van deze zienswijzen. Het raadsvoorstel, inclusief zienswijzenbeantwoording, is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.



Bijlage 1 Verslag omgevingsdialoog



Bijlage 2 Vooroverlegreacties



Bijlage 3 Reactie Veiligheidsregio



Bijlage 4 Raadsvoorstel

