



Raadsvergadering	28 mei 2024
Volgnummer	30-2024
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan 'De Beyart'
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2024.03102
Collegevergadering	23-04-2024
Portefeuillehouder	Wethouder F.H. Bastiaens
Afdeling	Ruimte
Behandelend ambtenaar	5.1.2e
Bijlagen	Bijlage 1 – Raadsbeluit Bijlage 2A - Bestemmingsplan (regels) Bijlage 2B - Bestemmingsplan (verbeelding) Bijlage 2C - Bestemmingsplan (toelichting en bijlagen bij de toelichting) Bijlage 3 - Zes zienswijzen Bijlage 4 - Zienswijzenrapport

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Dit bestemmingsplan voorziet in de modernisering en uitbreiding van woonzorgcomplex De Beyart in het centrum van Maastricht. Het nieuwe bestemmingsplan maakt een mix van maximaal 350 onzelfstandige zorgeenheden en zorgwoningen mogelijk. Binnen deze mix zijn ten hoogste 162 zorgeenheden toegestaan. De zorgeenheden zijn voor iedereen betaalbaar via een inkomensafhankelijke bijdrage. De zorgwoningen zullen worden verhuurd in het midden- en hogere huursegment. Van toetsing van de zorgwoningen aan de gemeentelijke betaalbaarheidseisen is



gemotiveerd afgezien. Het parkeren wordt deels geregeld op eigen terrein door middel van een ondergrondse parkeergarage. Voor het overige dient op afstand te worden geparkeerd. Een vijver voorziet in de opvang van regenwater en in het tegengaan van hittestress. Een gedeeltelijk verbod op verharding draagt onder meer bij aan een verbetering en (groene) beleving van de kloostertuin.

Beslispunten

1. Vaststellen van het bestemmingsplan 'De Beyart' en instemmen met de terinzagelegging van dit bestemmingsplan;
2. Bepalen dat voor het bestemmingsplan 'De Beyart' het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.pbDeBeyart-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt;
3. Instemmen met het bijgevoegde zienswijzenrapport en de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'De Beyart' als gevolg van de ingediende zienswijzen;
4. Instemmen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan welke ambtshalve zijn aangebracht;
5. Afzien van het vaststellen van een exploitatieplan vanwege het sluiten van een anterieure overeenkomst.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Woonzorgcentrum De Beyart ligt tussen de Brusselsestraat en Hoogfrankrijk. De eigenaar van het voormalige kloostercomplex 'De Beyart' wil het complex moderniseren en uitbreiden via nieuwbouw. Daarbij wil de eigenaar/ontwikkelaar diverse ondersteunende voorzieningen realiseren. Voorbeelden hiervan zijn ondergeschikte horeca, een sportruimte, een fysiotherapeut en een kapsalon. De huidige maatschappelijke bestemming laat een dergelijke uitbreiding niet toe. Daarom is gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan.

Aangezien het ontwerpbestemmingsplan nog voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, is de Omgevingswet niet van toepassing op deze procedure. Dit heeft tot gevolg dat de raad bevoegd is om onderhavig bestemmingsplan vast te stellen op grond van artikel 3.1, 1e lid van de Wet ruimtelijke ordening.



2. Gewenste situatie.

In het nog geldende bestemmingsplan 'Centrum' kent de locatie de bestemming 'Maatschappelijk'. Maatschappelijke functies, zoals het bestaande woonzorgcentrum De Beyart, passen binnen de geldende bestemming. Dit geldt echter niet voor de beoogde nieuwbouw op diverse plekken binnen het plangebied. Deze nieuwbouw past niet binnen de bestaande bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan. De nieuwbouw betreft kortweg een uitbreiding bij het bestaande, monumentale hoofdgebouw, diverse woongebouwen verspreid over het terrein en een parkeerkelder. Via een nieuw bestemmingsplan wordt deze uitbreiding planologisch mogelijk gemaakt. Voordat daadwerkelijk kan worden gebouwd zullen nog wel omgevingsvergunningen moeten worden aangevraagd en verleend.

In samenhang met de vernieuwing/renovatie van de bestaande gebouwen en de nieuwbouw zal het buitenterrein deels anders worden ingericht. Binnen het laagste deel komt een grote vijver die een belangrijke rol speelt bij de opvang van hemelwater en het bestrijden van hittestress. Binnen het complex komt een 'rondweg' ten behoeve van het komen en gaan van leveranciers, taxi's e.d. Nadruk ligt verder onder meer op het versterken van de al bestaande tuinstructuren om de beleving van de tuin als groene buitenruimte te bevorderen.

3. Indicatoren.

Niet van toepassing

4. Argumenten.

1. Vaststellen van het bestemmingsplan 'De Beyart' en instemmen met de terinzagelegging van dit bestemmingsplan

1.1 Cultuurhistorie

Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is nadrukkelijk rekening gehouden met de monumentale/cultuurhistorische status van respectievelijk gebouwen, muren en de kloostertuin met daarin diverse waardevolle bomen. Het masterplan voor de ontwikkeling van deze locatie bevat een strategie voor de inrichting van de tuinen (tuinplan). Bij deze inrichting is rekening gehouden met de bestaande structuur van de tuinen. Het masterplan is opgenomen als bijlage bij de



bestemmingsplantoelichting. Bij de totstandkoming van het masterplan zijn een interne adviseur van Cultureel Erfgoed, de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie (WMC) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) betrokken geweest.

1.2 Nieuwbouw verspreid

Verspreid over het terrein komen diverse woongebouwen. Nieuwbouw in de vorm van één groot gebouw werd niet wenselijk geacht. Eén groot gebouw zou een te massale uitstraling hebben en het bestaande monumentale hoofdgebouw in het stedenbouwkundig beeld overvleugelen.

1.3 Bewoning door zorgbehoevenden

Belangrijk onderdeel binnen dit bestemmingsplan is de borging dat de zorgseenheden en zorgwoningen worden gebruikt door zorgbehoevenden. Dit wordt gewaarborgd via een specifieke bestemmingsplandefinitie van zorgseenheid en zorgwoning. Hiermee is geregeld dat één van de bewoners dient te beschikken over een zorgindicatie. Een zorgindicatie is bijvoorbeeld gebaseerd op de Zorgverzekeringswet of de Wet langdurige zorg. De verplichte zorgindicatie geldt niet voor de eventuele levenspartner van een zorgbehoevende.

1.4 Eigen bijdrage en afzien betaalbaarheidseisen

De maximaal 162 zorgseenheden zijn betaalbaar voor een ieder. De eigen bijdrage van een bewoner van een zorgseenheid is afhankelijk van de financiële middelen van betrokkene.

Voor dit specifieke project is met betrekking tot de zorgwoningen niet getoetst aan de betaalbaarheidseisen. De raad is eerder via verschillende raadsinformatiebrieven en antwoorden op de hoogte gesteld over de huurprijzen. Dit betreft:

- Beantwoording raadsvragen PVM, september 2020 (kenmerk brief [2020.21740](#));
- Beantwoording raadsvragen PvdA, SPM en Groen Links, september 2020 (kenmerk brief [2020.21756](#));
- Beantwoording raadsvragen SPM, januari 2022 (kenmerk brief [2022.00405](#));
- Raadsinformatiebrief over terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan, augustus 2022 (kenmerk brief [2022.13211](#)),
- Beantwoording raadsvragen PvdA, september 2022 (kenmerk brief [2022.14427](#)).



Bij de totstandkoming van dit plan heeft het volgende meegespeeld bij het afzien van een toets aan de betaalbaarheidseisen:

- De idee voor vernieuwing en uitbreiding van De Beyart is voor het eerst door ontwikkelaar en gemeente besproken in 2019 en in de jaren daarop verder uitgewerkt.
- In november 2020 sloot de gemeente een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar met als programma een mix van maximaal 162 zorgeenheden die voor alle inkomens betaalbaar zijn, aangevuld met zorgwoningen die zullen worden verhuurd in het midden- en het hogere segment.
- In februari 2021 werd de woonprogrammering 'Woonprogrammering 2021-2030' vastgesteld. Hierin was het centrum, waartoe de locatie De Beyart behoort, uitgezonderd van de betaalbaarheidseisen.
- De Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021, die als primaire juridische basis dient voor opname van betaalbaarheidseisen in bestemmingsplannen, is door de raad vastgesteld in november 2021.
- De mix van zorgeenheden en zorgwoningen is vertaald naar het ontwerpbestemmingsplan 'De Beyart'. Via het collegebesluit d.d. 5 juli 2022 is besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.
- De betaalbaarheidseisen zijn voor het centrum van kracht geworden met ingang van 16 juli 2022. Op die datum is de 'Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw' in werking getreden na publicatie op 'lokaleregelgeving.overheid.nl'.
- Met het plan wordt een stuk historische en monumentale binnenstad opgeknapt en in bepaalde mate opengesteld voor derden. De mate van toegankelijkheid zal uiteindelijk afhangen van het aantal mensen dat de kloostertuin bezoekt en het gedrag van deze bezoekers. Binnen het complex komt een ruim opgezette groenvoorziening van hoge kwaliteit. Bestaande tuinstructuren worden hierbij gerespecteerd. Hierdoor krijgen de bewoners en hun bezoekers in de binnenstad straks een groene buitenruimte in parkachtige sfeer tot hun beschikking. Waar in de huidige situatie nog in het park geparkeerd wordt, zal in de nieuwe situatie een ondergrondse parkeergarage met 60 parkeerplaatsen worden gebouwd en in de overige parkeerbehoefte op afstand worden voorzien. Daardoor wordt ook een aanzienlijke toename van verkeersdruk bij De Beyart voorkomen.
- De 134 verouderde intramurale zorgplaatsen voldoen niet meer aan de huidige normen voor het leveren van zorg. Deze eenheden worden vervangen/omgebouwd tot nieuwe, hoogwaardige zorgplaatsen waardoor zij opnieuw toekomst krijgen. Het aantal zorgeenheden kan mogelijk nog worden uitgebreid naar 162 eenheden die bereikbaar zijn voor alle inkomensklassen voor alle inkomens betaalbaar. Dit is 46 % van het totale, toekomstige aanbod op De Beyart. Zonder een



mix met zelfstandige zorgwoningen wordt het plan volgens de ontwikkelaar financieel onhaalbaar en zal het plan in deze vorm geen doorgang vinden.

- Door de toevoeging van zorgwoningen in het midden- en hogere segment is het volgens de ontwikkelaar haalbaar om binnen het woonzorgcomplex een breed aanbod aan voorzieningen, diensten en een ondergrondse parkeergarage te realiseren. Dit aanbod komt ook ter beschikking van financieel minder vermogende bewoners binnen het complex. Beoogde gemeenschappelijke voorzieningen zijn in elk geval horeca, ontmoetingsruimtes, bibliotheek, fysiotherapie, behandelruimtes voor (para)medici, sportruimte en een kapsalon.
- Het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende plan omvat een grootschalige renovatie van monumentale gebouwen, waarbij energiebesparing en duurzaam gebruik zeer uitdagende kwesties zijn die hoge kosten met zich meebrengen. Om op deze plek een toekomstbestendige woonzorgvoorziening te realiseren, is de toevoeging van zorgwoningen boven de sociale huurgrens volgens de ontwikkelaar noodzakelijk.
- De mix van zelfstandige zorgwoningen en onzelfstandige zorgeenheden biedt bewoners de mogelijkheid om binnen het woonzorgcomplex te kunnen blijven wonen op het moment dat de zorgvraag toeneemt. Door het realiseren van deze diversiteit aan zorgaanbod, kan een gemeenschap ontstaan waar bewoners met een zwaardere en een lichtere zorgvraag – en alle gradaties daar tussenin – elkaar makkelijk kunnen ontmoeten en in een beschermde omgeving samen oud kunnen worden.

1.5 Parkeren

In de planregels is opgenomen in hoeveel parkeerplaatsen voor autoparkeren en fietsparkeren moet worden voorzien. Dit gaat om respectievelijk 135 autoparkeerplaatsen en 242 fietsparkeerplaatsen. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat de zorgwoningen ook bewoond kunnen worden door niet zorgbehoevende partners. Dit leidt tot een hogere parkeernorm dan is opgenomen in de gemeentelijke parkeernormering uit 2021. De parkeerbehoefte wordt deels ingevuld via een ondergrondse parkeerkelder voor 60 parkeerplaatsen op het woonzorgcomplex. De overige 75 parkeerplaatsen dienen, dus verplicht, buiten het woonzorgcomplex te worden gefaciliteerd. Dit is bijvoorbeeld op het parkeerterrein Frontenpark. Via de diverse nog te verlenen omgevingsvergunningen voor het bouwen van de nieuwbouw zal de parkeerbalans worden bewaakt. Dit komt erop neer dat per vergunningaanvraag naar rato wordt bepaald hoeveel extra parkeerplaatsen voor auto's en fietsen noodzakelijk zijn. Vanaf het moment dat alle 350



zorgeenheden/zorgwoningen aanwezig zijn, dient aan de parkeeropgave van 60 plaatsen op eigen terrein en 75 plaatsen op afstand te worden voldaan.

1.6 Maximale verharding en bebouwing

Het plangebied moet voor minimaal 45% worden vrijgehouden van verharding en bebouwing. Dit percentage is bepaald aan de hand van de hoeveelheid bebouwing en oppervlakteverharding die in het stedenbouwkundig plan is opgenomen. De bebouwing beslaat ongeveer 39%. De bebouwing en verharding samen zien op ongeveer 53% van de locatie. De ontwikkelaar heeft verzocht om een marge van 2% ten behoeve van flexibiliteit bij de nadere uitwerking en uitvoering. Daarmee bedraagt het te bebouwen en te verharderen percentage gezamenlijk 55%. Het verhardings- en bebouwingsverbod ziet op 45%. Dit verbod draagt bij aan bestrijding van hittestress en aan de opnamecapaciteit voor hemelwater. Voor de opvang van hemelwater is daarnaast voorzien in een vijver. Met het stellen van deze (rand)voorwaarden wordt bij de ontwikkeling van dit plangebied rekening gehouden met de gevolgen van klimaatverandering, meer specifiek met de toenemende zwaardere regenbuien en de langere perioden van droogte.

De grootte van de zorgwoningen voldoet aan de grootte uit het huidige woonbeleid, namelijk 45 m² voor appartementen boven de liberalisatiegrens/huurgrens sociale huur (zie de collegenotitie 'Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw').

2. Bepalen dat voor het bestemmingsplan 'De Beyart' het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpDeBeyart-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt

De digitale versie van het bestemmingsplan is het juridisch bindende plan. Een bestemmingsplan wordt vastgesteld met gebruikmaking van een ondergrond. Bij het besluit tot vaststelling van het plan wordt aangegeven welke ondergrond is gebruikt. Dit volgt uit artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3. Instemmen met het bijgevoegde zienswijzenrapport en de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'De Beyart' als gevolg van de ingediende zienswijzen

Van de acht ingediende zienswijzen zijn twee zienswijzen ingetrokken. Deze intrekkingen zijn het resultaat geweest van diverse gesprekken en afspraken tussen de ontwikkelaar en de indieners van de zienswijzen.



Van de resterende zes zienswijzen zijn vijf zienswijzen ingediend door bewoners van Hoogfrankrijk. De zesde zienswijze is afkomstig van een persoon die elders in Maastricht woonachtig is.

Diverse omwonenden bewoners maken zich onder meer zorgen over toenemend vracht- en personenautoverkeer als gevolg van de uitbreiding van het complex. Wij merken hierover op dat door het creëren van een nieuwe hoofdingang het doel is de overlast door vrachtverkeer van en naar het woonzorgcentrum te beperken. Wij begrijpen dat in de bestaande situatie vrachtverkeer regelmatig moet manoeuvreren om het complex op- en af te rijden. Met verplaatsing van de entree en een verkeersluis op het complex zou de situatie moeten verbeteren. Het parkeervraagstuk wordt opgelost via een ondergrondse parkeerkelder voor 60 plaatsen en parkeren op afstand. Het past binnen het gemeentelijk parkeerbeleid om bezoekers zo veel mogelijk uit het centrum te weren.

Een aantal bewoners aan Hoogfrankrijk maakt zich tevens zorgen over de nieuwbouw naast de hoofdentree aan Hoogfrankrijk. Zij verwachten beperking van zonlichttoetreding en van de privacy. Zij vragen zich af waarom de bebouwing niet elders op het complex wordt gerealiseerd. De zonlichttoetreding is onderzocht namens de ontwikkelaar. Daaruit volgt dat in de winter de nieuwbouw leidt tot enige beperking van zonlichttoetreding bij de woningen aan Hoogfrankrijk. Hoewel wij dit niet willen bagatelliseren, is de nadelige invloed hiermee dusdanig beperkt, dat dit niet in de weg staat aan realisatie van de beoogde nieuwbouw. Over de bouwhoogte geeft onze stedenbouwkundige bovendien aan dat de bouwhoogte al bewust beperkt is tot maximaal drie bouwlagen. Dit is een hoogte die meer voorkomt in de binnenstad en wordt ter plaatse niet als onredelijk beschouwd. De nieuwbouw naast de hoofdingang vormt een markering van de hoofdentree. De bouwvlakken voor de nieuwbouw zijn langs de rand gesitueerd om een parkachtige sfeer in het midden van de tuin te kunnen verzekeren. Bovendien is een vijver beoogd op het laagste punt van de tuin, waar dus niet gebouwd kan worden. Bij de uitwerking van bebouwing, en dan met name het gebouw naast de nieuwe entree aan Hoogfrankrijk, zal de ontwikkelaar de bewoners van Hoogfrankrijk betrekken en waar mogelijk met hun wensen rekening houden.

Met betrekking tot de bouwfase bestaan zorgen over de effecten van zwaar bouwverkeer voor de oudere huizen van de omwonenden aan Hoogfrankrijk. Van de zijde van de ontwikkelaar is toegezegd dat voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een nulmeting wordt uitgevoerd. Mochten omwonenden tijdens of direct na de bouwwerkzaamheden menen dat schade is veroorzaakt, dan kan vergeleken worden met de uitkomsten van de nulmeting. Verder zal bekeken worden of tijdelijke maatregelen aan de openbare weg noodzakelijk zijn ter voorkoming van te grote trillingen en beschadigingen van de weg. Dit zal plaats moeten vinden in overleg met de gemeente.



De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in het bijgevoegde zienswijzenrapport.

Naar aanleiding van zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast aan de zijde van de Brusselsestraat. Aan deze zijde zijn een aantal functies binnen een bepaald vlak uitgesloten, namelijk de functies:

- Horeca;
- Parkeren door gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van langzaam verkeer;
- Kiosk, en
- Opstellen afvalcontainers.

Deze wijzigingen hebben geleid tot een extra aanduidingsvlak op de verbeelding in combinatie met een toevoeging aan de planregels (artikel 3.5.3).

Verder is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, in combinatie met voortschrijdend inzicht over de invulling van het plan, besloten het aantal zorgeenheden en zorgwoningen terug te brengen van maximaal 375 naar maximaal 350 (zie artikel 3.1). Daarmee zal de ruimtelijke uitstraling, waaronder de parkeerdruk, afnemen.

4. Instemmen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan die ambtshalve zijn aangebracht

De ambtshalve wijzigingen zien op:

- De voorwaarde dat tenminste 45% van het plangebied onverhard blijft met het oog op het bestrijden van hittestress en opvang hemelwater (artikel 3.1);
- De uitwerking van bouwregels voor de ondergrondse parkeerkelder (artikel 3.2.2, onder g.);
- De toevoeging aan de planregel voor waterberging dat dit ziet op 389 m³ (artikel 3.5.4);
- De aanpassing van de planregels voor cultuurhistorie in artikel 5, zodat duidelijk is dat het cultuurhistorisch attentiegebied wel wordt beschermd maar als zodanig niet wordt aangemerkt als een gemeentelijk monument (de tuin is overigens wel monumentaal op basis van de specifieke aanduiding 'waardevol groenelement');
- De toevoeging wanneer voor dit plangebied sprake is van voldoende parkeergelegenheid (artikel 8.2.2);
- De toevoeging dat binnenplanse afwijkingen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten passen binnen de omgeving waaronder de bestaande cultuurhistorische waarden (artikel 9, onder e.);
- Enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen.



De bestemmingsplantoelichting is waar nodig geactualiseerd ten opzichte van de plantoelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. De paragraaf over het woonbeleid is aangevuld met een toelichting over de omgang met betaalbaarheidseisen in relatie tot dit bestemmingsplan (zie paragraaf 2.3 van de plantoelichting). Een nieuwe paragraaf is opgenomen in de vorm van paragraaf 5.11. Deze paragraaf gaat over klimaatadaptatie. Sinds de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in augustus 2022 spelen de effecten van klimaatverandering een steeds grotere rol binnen ruimtelijke planvorming.

5. Afzien van het vaststellen van een exploitatieplan vanwege het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Gemeenten mogen afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien kostenverhaal 'anderszins' is verzekerd en er geen (publiekrechtelijke) noodzaak is tot het stellen van locatie-eisen, eisen aan de fasering, het bouwrijp maken en/of de uitvoering van werken en werkzaamheden.

6. Alternatieven.

De nieuwbouw in het nieuwe bestemmingsplan is gebaseerd op een stedenbouwkundig plan. Dat plan is tot stand gekomen in samenspraak met een gemeentelijke stedenbouwkundige, een gemeentelijk adviseur Cultureel Erfgoed, de gemeentelijke welstandscommissie (WMC) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Met het verspreiden van de nieuwbouw wordt voorkomen dat een groot dominant aanwezig gebouw wordt gerealiseerd. Door het realiseren van de nieuwbouw langs de randen komt de monumentale binnentuin zo veel mogelijk tot haar recht. De centraal gelegen vijver vormt een groot deel van de berging van hemelwater en draagt bij aan de verkoeling op warme zomerdagen. Eventuele verplaatsing van nieuwbouw zal ertoe leiden dat de volledige invulling van de locatie opnieuw moet worden bekeken. Waarbij niet kan worden uitgesloten dat een (deels) nieuwe invulling tot andere bezwaren vanuit de omgeving leidt.

Om moverende redenen is afgezien van het stellen van betaalbaarheidseisen. Dit is toegelicht bij onderdeel 2. Kortgezegd is volgens ontwikkelaar het voorliggende plan financieel alleen haalbaar, indien de zorgwoningen worden aangeboden in het middensegment en het hogere segment. Het alsnog stellen van betaalbaarheidseisen zou bovendien leiden tot de vraag of dat redelijk is gezien de onder punt 2 geschetste voorgeschiedenis sinds 2019.



7. Financiën.

De ontwikkelaar heeft voor haar rekening en risico via een planologisch adviesbureau een bestemmingsplan laten opstellen, inclusief alle noodzakelijke onderzoeken en heeft dit ter toetsing voorgelegd aan de gemeente.

Het wettelijk verplicht kostenverhaal voor deze planontwikkeling is door middel van het sluiten van de anterieure overeenkomst verzekerd.

Eventuele planschade komt ten laste van de initiatiefnemer/ontwikkelaar, zoals overeengekomen als onderdeel van de hiervoor bedoelde anterieure overeenkomst.

8. Vervolg.

Indien het bestemmingsplan 'De Beyart' door de gemeenteraad wordt vastgesteld, wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Vervolgens ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage bij het Gemeenteloket. Gedurende deze termijn van terinzagelegging kan een beroepschrift worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Iedere belanghebbende kan een beroepschrift indienen, ongeacht of eerder een zienswijze is ingebracht. Is een persoon of organisatie niet belanghebbend, maar heeft diegene wel een zienswijze ingebracht, dan is ook beroep mogelijk. Als naast de indiening van een beroepschrift tevens een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dan treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking dan dat het verzoek is afgehandeld. Wordt geen verzoek om voorlopige voorziening ingediend, dan treedt het bestemmingsplan in werking de dag na afloop van de termijn van terinzagelegging. Vanaf het moment van inwerkingtreding wordt het bestemmingsplan onderdeel van het gemeentelijk omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, 1e lid en 2e lid van de invoeringswet Omgevingswet.

9. Participatie

Bij de bestemmingsplantoelichting bevindt zich een participatieverslag dat door de ontwikkelaar is opgesteld. Het informeren van omwonenden is gestart in juli 2021. Dit was ruim voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in augustus 2022. Daaropvolgend is een klankbordgroep geformeerd. Deze groep is afgaande op het participatieverslag driemaal bijeen geweest en komt in april 2024 weer bijeen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben gesprekken met Stichting Woonzorgcentrum De Beyart geleid tot intrekking van de zienswijze van de



stichting. Ook is een zienswijze ingetrokken die gezamenlijk was ingediend door bewoners aan de zijde van de Brusselsestraat. Deze intrekking is het gevolg geweest van diverse gesprekken en afspraken tussen de ontwikkelaar en de desbetreffende omwonenden. De overige indieners van zienswijzen zijn in de gelegenheid geweest om zich begin maart 2024 te laten bijpraten over de voortgang. Een aantal omwonenden heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Tijdens het gesprek begin maart 2024 is door de ontwikkelaar voor in april 2024 een vervolgesprek met de aanwezige omwonenden gepland. Dat gesprek heeft inmiddels plaatsgevonden.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

5.1.2e

De Burgemeester,

5.1.2e

Raadsvoorstel

ZIENSWIJZEN NOTA BESTEMMINGSPLAN DE BEYART

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Beyart' heeft gedurende de periode van donderdag 11 augustus 2022 tot en met 21 september 2022 voor een ieder zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze termijn acht zienswijzen ingediend. Van deze zienswijzen zijn twee zienswijzen ingetrokken.

De ingetrokken zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan aan de zijde van de Brusselsestraat. Op de verbeelding is een vlak opgenomen waarbinnen bepaalde activiteiten/functies niet zijn toegestaan. Dit betreft bijvoorbeeld het uitsluiten van horeca en het parkeren van gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van langzaam verkeer.

Hierna worden de niet ingetrokken zienswijzen beantwoord.

1. Omwonende 1

Weergave zienswijze:

De bewoner vreest dat de uitbreiding naar 375 wooneenheden een zware impact heeft op het woongenot van de bewoners aan Hoogfrankrijk. Gevreesd wordt voor verkeer- en parkeeroverlast. Indien erop wordt gewezen dat de eigen auto's van bewoners schade hebben opgelopen (afgereden bijrijdersspiegel en deuken) veroorzaakt door auto's en of vrachtauto's die via de huidige achteringang aan Hoogfrankrijk gaan. Sprake zal zijn van intensivering van de verkeersdruk. Dat staat bovendien haaks op het beleid van de gemeente om verkeer uit het historisch centrum te weren. De te bouwen parkeergarage zal een impact op de omgeving hebben. Er bestaat een risico op scheuren. Verder vreest men tijdens de bouw overlast en een slechte bereikbaarheid van de woning. Het verplaatsen van de ingang van De Beyart van de Brusselsestraat naar Hoogfrankrijk zal betekenen dat er gedeeltes van de bestaande, beschermde muur afgebroken zullen worden. Deze verplaatsing zal, in combinatie met éénrichting straten, leiden tot een verzwaring van het verkeer dat gebruikt maakt van de straten. Dit zal een negatieve milieu-impact hebben en kan leiden tot een toename van roetdeeltjes in de omgeving, alsmede leiden tot extra geluidsoverlast.

Beantwoording zienswijze 1:

a. Aanpassen aantal wooneenheden

Het programma in het bestemmingsplan zal op grond van voortschrijdend inzicht in neerwaartse zin worden bijgesteld. Daardoor zal in plaats van een uitbreiding naar 375 wooneenheden sprake zijn van een uitbreiding naar 350 wooneenheden.

b. Overlast in realisatiefase

Enige mate van overlast zal niet te voorkomen zijn aangezien er, gezien de omvang van het project, behoorlijk wat bouw materiaal aangeleverd moet worden. De gemeente zal in overleg met de ontwikkelaar en de bewoners evenwel kijken naar tijdelijke aanpassingen in de route naar de bouwplaats. Een mogelijke optie is enkele drempels tijdelijk te verwijderen en de toegang tot het terrein van De Beyart zodanig te maken dat men niet terug hoeft te steken voor de poort. Daarmee wordt nagestreefd de overlast enigszins te beperken. Ook wordt bekeken of de aanvoer van materialen binnen bepaalde tijdvakken kan plaatsvinden. Dit zal nader worden uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure(s) voor de bouwactiviteiten.

Uit de relevante rechtspraak volgt dat bouwactiviteiten betrekking hebben op de uitvoeringsfase. Uitvoeringsaspecten hoeven niet via het bestemmingsplan te worden geregeld (zie bijvoorbeeld de uitspraak met zaaknummer ECLI:NL:RVS:2022:1483, rechtsoverweging 11). Onze reactie op uw

opmerkingen over de uitvoering van de bouw is daarom van informatieve aard om u daarmee duidelijk te maken dat de gemeente en de ontwikkelaar zich hiervan bewust zijn.

c. Trillingen en scheuren

Bij het vaststellen van de bouwmethode(s) is de impact op de omgeving een belangrijk onderwerp. Niet alleen de woningen op Hoogfrankrijk, maar bijvoorbeeld ook de bestaande bebouwing op het terrein van De Beyart is in beginsel gevoelig voor trillingen tijdens de uitvoeringsfase. De verbouwing naar wooneenheden en de bouw van de parkeergarage vraagt nog om een bouwtechnische toets. Die komt aan de orde bij de omgevingsvergunningprocedures voor het bouwen en de afweging van de belangen van de omwonenden is daarmee op voorhand in voldoende mate verzekerd.

Naast het onderzoek naar eventuele trillingen heeft de ontwikkelaar toegezegd dat voorafgaand aan de bouwactiviteiten een opname gemaakt wordt van alle bebouwing in de directe omgeving. Dit is een zogenaamde nulmeting. Zodat bij een eventuele schadeclaim een objectieve vergelijking met de uitgangssituatie, voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden, mogelijk is. Overigens houdt dit onderwerp geen rechtstreeks verband met het vaststellen van het bestemmingsplan en gaat dit in essentie over uitvoeringsaspecten. Dit delen wij in deze bestemmingsplanprocedure dan ook mee ter informatie en, hopelijk, ter (enige) geruststelling.

d. Bereikbaarheid omgeving

Een minder goede bereikbaarheid, ook aan de zijde van Hoogfrankrijk, zal tijdens de bouwfase niet helemaal te voorkomen zijn. Als gemeente zullen wij er wel naar streven dat dit zal zoveel mogelijk wordt beperkt door de ontwikkelaar/bouwer. Zo zullen eventuele wegafsluitingen tot een minimum moeten worden beperkt. Dit vraagt om een goede en doelmatige organisatie van de werkzaamheden aan de kant van de ontwikkelaar/bouwer. Voor de bouwwerkzaamheden direct aan de muurzijde zal in beginsel enkel het trottoir afgesloten worden aan de zijde van de Beyart (bijvoorbeeld ten behoeve van het plaatsen van een steiger). Dit zal tijdelijk gevolgen kunnen hebben voor het kunnen benutten van enkele parkeerplaatsen door bewoners. De werkzaamheden zullen naar verwachting zoveel mogelijk vanuit de tuin van De Beyart worden uitgevoerd om de invloed in het openbaar gebied zo veel als haalbaar te beperken.

e. Verkeersgeneratie

Met betrekking tot de milieu-impact wijzen wij erop dat er in principe vanaf 2025 regels gaan gelden waarbij bepaalde voertuigen niet langer toegang hebben tot het centrum. De bedoeling is om deze regels in de jaren na 2025 verder aan te scherpen. “Zero emissie” gaat een steeds grotere rol spelen in het centrum. Aanhaken en inspelen op deze ontwikkeling is niet alleen goed voor de lange termijn maar neemt ook huidige overlast (deels) weg bij de buurt (zie ook:

<https://www.maastrichtbereikbaar.nl/nl/op-weg-naar-zes-maastricht/>).

Het hiervoor beschreven beleid is er daarentegen niet opgericht om al het gemotoriseerd verkeer te gaan weren uit het centrum. Dat zou haaks staan op de aanwezigheid van de diverse bestaande, deels openbaar toegankelijke, parkeergarages in het centrum. De herontwikkeling van De Beyart staat dan ook niet haaks op het betreffende beleid.

Op dit moment wordt naar wij begrepen hebben overlast ervaren van leveranciers van Woonzorgcentrum De Beyart. Dit is onder andere, omdat deze het terrein lastig op kunnen rijden vanwege de scherpe bocht bij de ingang. Dit is een van de redenen waarom de entree verplaatst wordt naar de ‘knik’ in de muur langs Hoogfrankrijk. Op deze manier wordt de hoek om het terrein op te rijden beperkt. Daardoor kunnen vrachtwagens naar verwachting soepeler het terrein op rijden zonder

of door in elk geval weinig te steken. Op het terrein zelf wordt vervolgens een rondje gereden zodat ook daar steken en achteruitrijden (en daarmee het hinderlijke piepen) zoveel mogelijk wordt voorkomen. De verwachting is dat door deze wijzigingen de geluidsoverlast door vrachtverkeer zal afnemen. De nadere uitwerking van de nieuwe ingang zal plaatsvinden in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor de uitweg.

Verder is de insteek dat de entree van de parkeergarage wordt gescheiden van de hoofdentree. Daardoor hoeven alleen nog logistieke vervoerders, taxi's, ambulances, doctoren en afzetters e.d. bij de hoofdentree naar binnen te rijden. De frequentie van het expeditieverkeer zal mogelijk licht toenemen vanwege de toename in zorgappartementen, maar naar verwachting zal dit zeer beperkt zijn. Vrachtwagens zullen in de regel voller zitten voor de aanvoer van voedingsmiddelen en dergelijke, dan dat zij altijd vaker moeten komen.

Mede naar aanleiding van de zienswijzen is de mobiliteitsaanpak nader onder de loep genomen. Dit heeft geleid tot een aangepast mobiliteitsrapport. Dit rapport wordt als bijlage bij de bestemmingsplantoelichting gevoegd. In dat rapport is uitgegaan van een maximale variant voor de parkeerbehoefte. De vastgestelde parkeerbehoefte voor auto's wordt deels op eigen terrein opgevangen via 60, of iets meer, parkeerplaatsen. Mocht dit aantal in de praktijk niet volstaan, dan dienen de desbetreffende bewoners/medewerkers op afstand te parkeren. Het is daarbij niet de bedoeling dat dit leidt tot extra parkeerdruk op het omliggende openbaar gebied. Daarom zal bij de aan te vragen omgevingsvergunningen voor het bouwen worden beoordeeld hoe wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De bedoeling is dat deze via huurconstructies op afstand beschikbaar worden. Bijvoorbeeld via parkeerplaatsen op het Frontenpark. Verder dient in de nog te verlenen omgevingsvergunningen voor het bouwen te worden opgenomen dat geen recht bestaat op parkeervergunningen voor het openbaar gebied. Daarmee wordt formeel uitgesloten dat recht bestaat op een parkeervergunning zoals bedoeld in de gemeentelijke parkeerverordening.

2. Omwonende 2

Weergave zienswijze:

De bewoner ziet niet in waarom nu de prachtige historische tuin, waar mooie oude bomen staan en ook diverse beschermde diersoorten hun habitat hebben, wordt opgeofferd aan de ongebreidelde lust om maar steeds meer dure koop-/huurwoningen te bouwen. Volgens betrokkene heeft de verbouwing van Sint Gerlachus al aangetoond dat niemand zit te wachten op dure huurwoningen. Met de bouw van dure woningen op het voormalige nutsterrein wordt ook al voorzien in voldoende dure woningen.

Verder vreest de indiener van de zienswijze verminderde lichtinval en aantasting van privacy door de nieuwbouw (het F-gebouw naast de hoofdentree) op 10 m afstand van de woning.

Doordat de hoofdingang aan Hoogfrankrijk komt te liggen, vreest men voor een toename van verkeer. Dit komt bovenop de huidige overlast door vrachtwagens. Door trillingen kunnen er scheuren ontstaan in de muren, aldus de bewoner. Bewoner wijst op het bouwjaar van de oudere woningen aan Hoogfrankrijk en dat deze deels gefundeerd zijn op de Kazematten.

Beantwoording zienswijze 2:

1. Aard project

Dit project is geen regulier woningbouwproject. Daarentegen ziet dit project op een maatschappelijke functie in de vorm van zorgwoningen- en zorg-/verpleegeenheden. Een vergelijking met de nieuwbouwwoningen op het voormalige nutsterrein, gelegen tussen de Capucijnenstraat en de Maagdendries, gaat dan ook niet op. Verder kan dit initiatief niet gelijk worden gesteld met het woonzorgcomplex Sint Gerlachus aan de Bieslanderweg. Daar is namelijk geen sprake van een combinatie met zorg-/verpleegeenheden zoals op De Beyart.

2. Trillingen en scheuren

Voor de beantwoording van dit onderwerp wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1.

3. Vermeende aantasting tuin en diersoorten in de tuin

Op de cultuurhistorische waarde van de tuin, aangewezen als een gemeentelijk monument, wordt uitvoerig ingegaan in de cultuurhistorische analyse (bijlage bij de bestemmingsplantoelichting). In de bestemmingsplantoelichting wordt de tuin beschreven. Het is juist dat zich hier diverse waardevolle bomen bevinden. In 2020 is de conditie van bomen in de binnentuin bepaald (zie de bijlage bij de bestemmingsplantoelichting). De inbreuk op de binnentuin wordt beperkt doordat de bouwvlakken voor de nieuwbouw aan de zijde van Hoogfrankrijk zodanig zijn gepositioneerd, dat belangrijke bomen in de kloostertuin behouden kunnen worden. De positionering van de gebouwen en de inpassing van de hooftree wordt in de bestemmingsplantoelichting nader beschreven. Daaruit volgt dat in voldoende mate rekening wordt gehouden met de waardevolle groenelementen in de bestaande tuin.

Het basisuitgangspunt bij het Masterplan, dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan en een bijlage hierbij is, is om de bestaande gebouwen zoveel mogelijk te benutten. Enkele van de mooiste ruimten van De Beyart worden namelijk niet tot nauwelijks benut in de huidige situatie. Zo worden de kelders van het hoofdgebouw en het Lidwinapaviljoen tot gebruiksruidtes gemaakt, waar deze nu voor opslag en enkele facilitaire functies worden gebruikt. Ook de zolders van het hoofdgebouw worden bewoonbaar gemaakt. Hierdoor wordt de hoeveelheid noodzakelijke nieuwbouw in grote mate beperkt.

Een ander uitgangspunt is het parkeren onder de grond te brengen, waardoor het huidige parkeerterrein onderdeel wordt van de tuinen en er ook bovenop de parkeergarage een tuin kan komen. Door deze maatregel kan ook het gemotoriseerd verkeer door de tuinen beperkt worden tot een keerlus aan de zijde van Hoogfrankrijk. De verbinding voor autoverkeer door de tuin van de Brusselsestraat naar Hoogfrankrijk zal dan ook verdwijnen. Daardoor kan extra groen en extra kwaliteit worden toegevoegd.

Met betrekking tot beschermde diersoorten is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg een ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming verleend. Aangezien Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg ten aanzien van de Wet natuurbescherming het bevoegde gezag zijn, mogen wij op voorhand redelijkerwijs op de juistheid van die ontheffing vertrouwen.

Er is uitvoering onderzoek gedaan naar de aanwezige fauna op De Beyart. Steenmarters zijn aangetroffen als regelmatige gebruikers van de tuin. Daarnaast is ook een aantal soorten vleermuizen en zwaluwen waargenomen. Er is een plan opgesteld om deze soorten ondanks de verbouwing op het terrein te kunnen behouden. Dit plan (zie als bijlagen bij de

bestemmingsplantoelichting de rapporten van Geonius) is beoordeeld door de provincie Limburg en op basis hiervan is een ontheffing afgegeven om toch te mogen bouwen. Er dienen allerlei maatregelen te worden genomen om de dieren te behouden. Zo hangen er op diverse gevels reeds geruime tijd vleermuis- en zwaluwkasten en zijn de zolders van de watertorens toegankelijk en geschikt gemaakt voor vleermuizen. Gedurende het gehele bouwproces zullen hier maatregelen voor genomen worden en zullen deze nauwgezet gemonitord worden om het behoud van de fauna op De Beyart te waarborgen. Daarbij is deskundige ecooloog betrokken.

4. Lichtinval en privacy

Het nieuw te bouwen gebouw F1 staat in/tegen de muur. Deze positie is zo gekozen om de entree van het terrein als zodanig te markeren met een soort van 'poortgebouw'. Nu de hoofdentree wordt verplaatst van de Brusselsestraat naar Hoogfrankrijk, is de gedachte dat deze zijde zich ook meer als zodanig moet tonen.

Vanwege de tegenovergelegen woningen aan Hoogfrankrijk is de bouwhoogte beperkt tot maximaal drie bouwlagen¹. Daarmee wordt het gebouw weliswaar hoger dan de huidige muur, maar schijnt de zon reeds vanaf een hoek van ca. 45 op de huizen aan de overzijde van Hoogfrankrijk. In de bij dit zienswijzenrapport gevoegde zonnestudie wordt dit beter inzichtelijk gemaakt. De gevolgen voor de lichtinval aan de voorzijde van de woningen aan Hoogfrankrijk blijft daarmee beperkt. Daarbij wijzen wij erop dat in het centrumgebied van een stad als Maastricht de toevoeging van gebouwen met drie bouwlagen niet vreemd en ook niet onredelijk is.

Ook de eventuele vermindering van privacy is wat ons betreft niet onredelijk. In een zeer verstedelijkte omgeving heeft men te maken met direct-omwonenden. Het aantal omwonenden kan bovendien toenemen door nieuwbouw en verbouwing van bestaande panden. Daarbij bevindt zich tussen de beoogde nieuwbouw en de woningen aan Hoogfrankrijk een afstand van ongeveer 10 meter. Een straatbreedte van rond 10 meter is niet ongebruikelijk. Dit betreft de doorgaande weg met een parkeerstrook en aan beide zijde een trottoir. Tevens bestaat vanaf het beoogde gebouw F geen direct zicht op de achtertuinen van de betreffende woningen aan Hoogfrankrijk. Hoewel dat geen doorslaggevend criterium is, is dit in de specifieke situatie wel relevant voor de eventuele invloed van de nieuwbouw op de privacy.

Het concept van het gebouw in/tegen de muur is dat deze muur ook vooral als muur zichtbaar blijft. De insteek is dat slechts beperkt ramen worden gerealiseerd aan deze zijde. De ontwikkelaar heeft aangegeven de woningen in dit gebouw zoveel mogelijk op de tuin van De Beyart te gaan oriënteren en de verblijfsruimtes aan de zijde van Hoogfrankrijk tot een absoluut minimum te willen beperken. Overigens is de daadwerkelijke uitvoering van de gebouwen geen onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure. Niettemin willen wij hieruit laten blijken dat zeker aandacht bestaat voor de belangen van omwonenden. Bovendien ligt het voor de hand dat de toekomstige bewoners van het gebouw zelf de voorkeur zullen geven aan zicht op de binnentuin en niet aan zicht op de muur/straat. Met andere woorden, in zekere zin hebben de omwonenden en de nieuwe bewoners een belang dat in elkaars verlengde ligt.

Verkeersgeneratie

Voor dit onderwerp wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1.

¹ In de planregels is een bouwlaag afgebakend in artikel 1.26 met een maximale hoogte van 3,5 m.

3. Omwonende 3

Weergave zienswijze:

Het verplaatsen van de ingang naar Hoogfrankrijk zal betekenen dat er gedeeltes van de beschermde muur afgebroken zullen worden. Dit is volgens de bewoner ongewenst.

Bewoner vreest dat door de bouw tegenover diens huis wederom scheuren zullen ontstaan hetgeen een significante waarde impact zal hebben en ook gevolgen zal hebben voor de veiligheid van de huizen.

Verder vreest betrokken voor overlast tijdens de bouw en een slechte bereikbaarheid. De ingang wordt verplaatst van de Brusselsestraat naar Hoogfrankrijk, wat betekent dat er met alle éénrichtingsstraten een verzwaring zal plaatsvinden van het verkeer dat gebruik maakt van de straten. Dit zal een negatieve milieu-impact hebben en toename van roetdeeltjes in de omgeving, alsmede extra geluidsoverlast. Indiener wijst erop dat de eigen auto's van bewoners schade hebben opgelopen (afgereden bijrijdersspiegel en deuken) veroorzaakt door auto's en of vrachtauto's die via de huidige achteringang gaan.

Er zal een parkeergarage komen en meer zoekverkeer. Dit komt bovenop het huidige verkeer vanuit niet- bewoners (ouders van schoolgaande jeugd, mensen die pakketten afgeven bij de Masters). Het (zoek) verkeer zal alleen nog maar verder toenemen bij verdere uitbreiding en staat haaks op het beleid van de gemeente om verkeer te weren uit het historisch centrum van Maastricht.

Beantwoording zienswijze 3:

a. Muur

De muur aan de zijde van Hoogfrankrijk is aangewezen als waardevol cultuurhistorisch element en is daarmee een gemeentelijk monument. Deze aanwijzing als gemeentelijk monument is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan onderkent dan ook de cultuurhistorische waarde van de muur.

Bij de planvorming zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden uitgebreid geïnventariseerd. Hiervoor is een cultuurhistorische studie uitgevoerd, zie de betreffende bijlage bij de bestemmingsplantoelichting. Ten aanzien van de onderhavige muur staat in die studie:

Het kloosterterrein wordt aan de west- en noordzijde omgeven door een bakstenen tuinmuur, voorzien van gemetselde steunberen en tot stand gekomen eind negentiende en begin twintigste eeuw. De muur heeft aan de bovenzijde een ezelsrugafdekking en plaatselijk (noordwestzijde) zijn daar dakpannen op aangebracht. De tuinmuur aan de oostzijde is ter hoogte van het hoofdgebouw grotendeels in

En

Aan Hoogfrankrijk is de bakstenen tuinmuur plaatselijk weggebroken, voor de huidige oprit naar de parkeerplaats. Links van de doorbraak is een muurdeel met twee segmentboogvormige poorten. De rechter bevat een dubbele houten deur, mogelijk nog uit de vroege twintigste eeuw. Op basis van foto's uit de vroege jaren tachtig en bouwsporen in de muur is vast komen te staan dat de poortopeningen pas in de late twintigste eeuw zijn aangebracht, waarbij de oudere poortdeuren herplaatst zijn.

Uit de studie volgt dat in het verleden reeds delen van de muur zijn weggebroken. Voor daadwerkelijke aanpassingen aan de muur zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Niettemin bestaat op voorhand geen aanleiding om te veronderstellen dat aanpassingen aan de muur in het geheel niet mogelijk zouden zijn.

b. Overlast in realisatiefase

Voor de beantwoording van dit onderwerp wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1.

c. Trillingen en scheuren

Voor de beantwoording van dit onderwerp wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1.

d. Bereikbaarheid omgeving

Voor de beantwoording van dit onderwerp wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1.

e. Verkeersgeneratie

Voor dit onderwerp wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1.

4. Omwonende 4

Weergave zienswijze:

Voor de samenvatting van de zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze genoemd onder nummer 3 aangezien deze inhoudelijk identiek is.

Beantwoording zienswijze 4:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze genoemd onder nummer 3.

5. Bewoner elders in gemeente

Weergave zienswijze:

De indiener van de zienswijze is van mening dat de nieuwe voorziene bebouwing (gebouwen Fo-F1- en F2) verplicht met een hellend dak zou moeten worden uitgevoerd, aangezien deze dan echt passen in deze historische bebouwde omgeving. Indiener wil er voorts op wijzen dat reeds veel te veel nieuwe 'appartementengebouwen' in deze historische omgeving plat zijn uitgevoerd. Indien deze met een hellend dak uitgevoerd waren, zou dat veel acceptabeler geweest zijn in deze geweldige historisch bebouwde omgeving. Tenslotte wil indiener zich aansluiten bij de ernstige bezorgdheid over verkeerstoename door "parkeerzoekers".

Beantwoording zienswijze 5:

a. Dakvormen

De indiener van de zienswijze geeft aan dat hij hellende daken passender vindt binnen het centrumgebied van Maastricht. Het betreft hier echter geen bebouwing aan de straat, maar in het park. Daardoor is conformeren aan het straatbeeld niet van toepassing/doorslaggevend. In de historische omgeving komen bovendien platte daken wel degelijk voor. In dit verband verwijst onze stedenbouwkundige naar de (oudere) gebouwen van Kumulus aan de nabijgelegen Herbenusstraat en naar de gebouwen van de Montessorischool aan de ook nabijgelegen Capucijnenstraat. Kortom, platte daken komen vaker voor en zijn in deze omgeving niet misplaatst. Daarbij dient de exacte bouwvorm nog nader te worden uitgewerkt ten behoeve van de bouwaanvraag.

b. Verkeersgeneratie

Voor dit onderwerp wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1.

6. Omwonenden 6

Weergave zienswijze:

Volgens de bewoners lijkt het erop dat de ingang gelegen aan Hoogfrankrijk gebruikt zal worden door vrachtwagens, vermoedelijk voor de levering van de bestellingen. Op dit moment wordt de ingang aan Hoogfrankrijk ook gebruikt voor de levering van bestellingen door vrachtwagens. Dit zorgt voor de nodige (onrechtmatige) overlast waar niet alleen wij maar ook onze burens enorme overlast van ondervinden. Deze overlast bestaat uit het 's ochtends vroeg rijden van zware vrachtwagens door een eenrichtingsstraat die vrijwel alleen wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer. Bij het in- en uitrijden zorgen de piepende signalen voor geluidsoverlast. Deze overlast zal naar verwachting alleen maar toenemen gelet op de uitbreiding van De Beyart.

Daarnaast veroorzaken deze zware vrachtwagens voelbare trillingen aan de huizen gelegen aan Hoogfrankrijk. De bewoners vrezen daardoor voor trillingsschade aan de voorgevel van de woning. Het gebruiken van de ingang aan de Brusselsestraat, een straat die reeds gebruikt wordt voor dergelijk verkeer, ligt meer voor de hand.

Voorts blijkt dat naast het gebouw van 'The Masters' een nieuw toegangsgebouw zal worden gerealiseerd. De ligging van dit gebouw is aan de muur van Hoogfrankrijk en de hoogte van dit gebouw zal de muur ruimschoots overschrijden. Uit de stukken blijkt dat dit gebouw een bovengemiddeld grote omvang zal hebben. Door de situering en de omvang van het gebouw gaat het open karakter van Hoogfrankrijk verloren. Bovendien zal het karakteristieke uitzicht dat men heeft wanneer men van Hoogfrankrijk naar de Capucijnenstraat loopt, waar de toren van het oude gemeentehuis in het zicht is, eveneens verloren gaan. Gelet op dit kenmerkend uitzicht, wat ook erg geliefd is bij toeristen en inwoners van Maastricht, zou het betreurenswaardig zijn wanneer dit authentieke uitzicht komt te vervallen. Te meer nu uit de stukken blijkt dat er op dit moment nog helemaal geen bestemming is voor dit betreffende gebouw. Het realiseren van dit gebouw op een bepaalde afstand van de muur of het realiseren van dit gebouw in de breedte in plaats van in de lengte en in beide gevallen met een lagere hoogte zou al een oplossing kunnen zijn.

Beantwoording zienswijze 6:

a. Trillingen en scheuren

Voor de beantwoording van dit onderwerp wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1.

b. Verkeersgeneratie

Voor dit onderwerp wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1.

c. Bouwmassa en uitzicht

De nieuwbouwmassa's zijn in het kader van het masterplan zowel aan de gemeentelijke Welstand- en Monumentencommissie (WMC) als de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed (RCE) voorgelegd. Door beide zijn hiertegen geen bezwaren geuit. De relevante zichtlijnen zijn meegenomen in de massastudie. De Capucijnenstraat is vanuit het perspectief van Hoogfrankrijk pas zichtbaar zodra je in/voorbij de flauwe bocht in Hoogfrankrijk bent. Dat zicht wordt dus niet geblokkeerd door nieuwbouw op De Beyart. Daarbij is de toevoeging van gebouw F1 wenselijk geacht om de entree van De Beyart te markeren. Het verlies van het uitzicht op de toren van het stadhuis is bij de beoordeling van het masterplan door de Welstand- en Monumentencommissie niet als bezwaarlijk beoordeeld.

Bijeenkomst maandagavond 4 maart 2024

De indieners van de niet ingetrokken zienswijzen zijn benaderd voor een mondelinge voorlichting over de voortgang van de bestemmingsplanprocedure. Daartoe waren van de zijde van de gemeente, in samenspraak met de ontwikkelaar, twee data voorgesteld. Van de zes indieners heeft één indiener afgezien van deze mogelijkheid. Van de overige vijf indieners hebben twee indieners gereageerd op de uitnodiging. Dit heeft geleid tot een bijeenkomst op maandagavond 4 maart 2024.

De aanwezige indieners hebben hun zienswijzen nader toegelicht. De zorgen over parkeeroverlast, overlast door vrachtverkeer, verminderde privacy en verminderde lichtinval door de nieuwbouw en risico op schade door bouwverkeer zijn daarbij duidelijk naar voren gebracht.

Deze onderwerpen zijn hiervoor in het kader van de schriftelijke zienswijzen reeds beantwoord. Aanvullend kunnen wij opmerken dat de ontwikkelaar heeft toegezegd dat voorafgaand aan de bouw van de nieuwbouw een nulmeting wordt uitgevoerd. Daarmee wordt de bestaande bouwkundige staat van de omliggende woningen in kaart gebracht. Ontwikkelaar is bereid om ook in pandig de bouwkundige staat te laten opnemen. Tijdens de bouwfase zal de ontwikkelaar rekening houden met de omwonenden en de overlast proberen te beperken. Niettemin kan overlast op voorhand niet worden uitgesloten, niet door de ontwikkelaar en niet door de gemeente.

De zorgen over zowel het in- en uitrijden van vrachtverkeer als het verkeer naar en van de te bouwen ondergrondse parkeergarage wordt serieus genomen. Bij de uitwerking van de bouwplannen zal nader gekeken worden naar de exacte locatie van de nieuwe hoofdentree en naar de breedte van de poorten om de parkeergarage te kunnen bereiken. Waarschijnlijk dienen parkeerplaatsen op straat te verdwijnen om de nieuwe hoofdentree aan Hoogfrankrijk mogelijk te maken. Het aantal dat daadwerkelijk verdwijnt staat nog niet vast.

Over de vormgeving van de nieuwbouw naast de hoofdentree zal de ontwikkelaar nog contact hebben met de aanwezige indieners van een zienswijze. De vormgeving staat nog niet vast. Bovendien mag het betreffende bouwvlak op grond van het bestemmingsplan voor 70% worden bebouwd. Volledig volbouwen van het bouwvlak mag daarmee niet. Wellicht biedt dat de ruimte om het gebouw voor de omwonenden enigszins gunstig te positioneren.

Afsluitend

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast. Niet alle zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan. In dit zienswijzenrapport hebben wij getracht uit te leggen waarom dat niet is gebeurd. Verder rekenen wij op de door de ontwikkelaar gedane toezeggingen om omwonenden nadrukkelijk bij de uitvoering van het bestemmingsplan te betrekken.

Bijlage Zienswijzenrapport De Beyart bezonningsstudie zijde Hoogfrankrijk nabij gebouw F1:

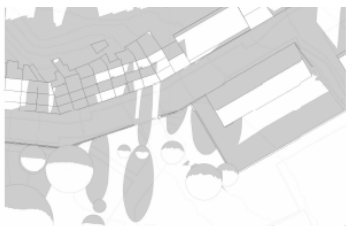
Belangrijke vraag van de bewoners rondom F1 is wat dit betekent voor de bezonning. Hiervoor is aanvullend onderzoek gedaan naar de bezonning (zie onder) in diverse periodes van het jaar. De conclusie is dat qua bezonning er eigenlijk alleen in de winterperiode een zeer gering nadelig effect is, maar in die periode is de bezonning sowieso al zeer beperkt. In de overige seizoenen is er eigenlijk geen sprake van significante schaduwval op de gevels aan de overzijde van Hoogfrankrijk.

Afgesproken is met de omwonenden dat in de uitwerking van het gebouw, zoals ook hierboven beschreven is, nadrukkelijk gekeken zal worden naar dit aspect in afstemming met de omwonenden.

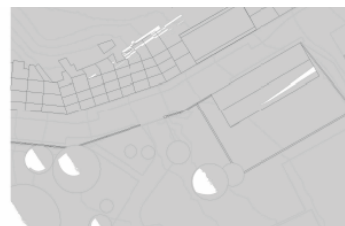
Huidige situatie begin Winter



10:00 uur



12:00 uur

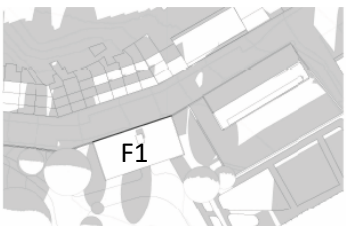


16:00 uur

Nieuwe situatie Winter



10:00 uur



12:00 uur

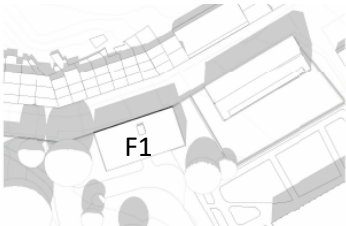


16:00 uur

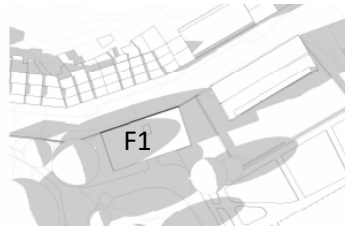
Nieuwe situatie begin Lente/Herfst



10:00 uur



12:00 uur

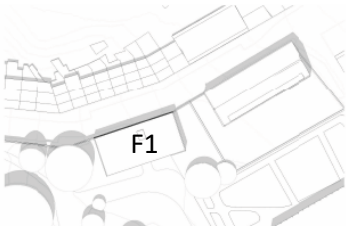


16:00 uur

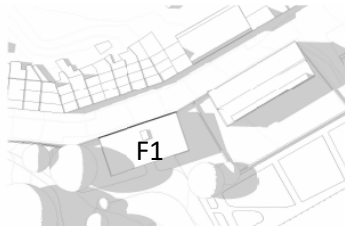
Nieuwe situatie begin Zomer



10:00 uur



12:00 uur



16:00 uur



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 23 april 2024.,
Afdeling Ruimte, no 2024.01302;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro);

BESLUIT:

1. Vaststellen van het bestemmingsplan 'De Beyart' en instemmen met de terinzagelegging van dit bestemmingsplan;
2. Bepalen dat voor het bestemmingsplan 'De Beyart' het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.pbDeBeyart-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt;
3. Instemmen met het bijgevoegde zienswijzenrapport en de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'De Beyart' als gevolg van de ingediende zienswijzen;
4. Instemmen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan welke ambtshalve zijn aangebracht;
5. Afzien van het vaststellen van een exploitatieplan vanwege het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 28 mei 2024

de griffier,

5.1.2e

de voorzitter,

5.1.2e

Raadsbesluit



Besluit:

Voor het raadsvoorstellen stemmen 26 leden: 5.1.2e

5.1.2e

Tegen het raadsvoorstel stemmen 10 leden: 5.1.2e

5.1.2e

Het raadsvoorstel 30-2024 is met 26 stemmen voor en 10 stemmen tegen aangenomen. Aldus besloten.

Motie D66 – Parkeerverlast De Beyart wordt in stemming gebracht. Voor de motie stemmen 14 leden:

5.1.2e

De motie is met 14 stemmen voor en 22 stemmen tegen verworpen. Aldus besloten.

Raadsbijlage

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 12 14

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	13