



Samenvatting

De gemeente sluit een intentieovereenkomst met De Beyart BV om de haalbaarheid te onderzoeken van een plan voor het moderniseren en uitbreiden van het huidige woonzorgcentrum De Beyart. De Beyart BV wil een toekomstbestendige woon-/zorglocatie realiseren voor iedereen ouder dan 55 jaar met een zorgbehoefte. Naast de uitbreiding van zorgaanbod, diensten en faciliteiten, betreft het ook de realisatie van nieuwe zorgappartementen, de bouw van een ondergrondse parkeervoorziening en de (semi) openbaarstelling van het kloosterpark.

Als na de verkennende onderzoeken blijkt dat het hierboven omschreven plan haalbaar is, dan sluiten partijen een anterieure overeenkomst waarin nadere afspraken worden gemaakt over de te volgen procedures, waaronder de wijziging van het bestemmingsplan en de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Beslispunten

1. De intentieovereenkomst met De Beyart BV te sluiten om de haalbaarheid te onderzoeken van het plan voor een woonzorglandschap op de locatie van woonzorgcentrum De Beyart.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 24 november 2020:

Conform.



1. Aanleiding

De Beyart BV is een projectontwikkelingsorganisatie die valt onder investeringsmaatschappij Secufund Investments (SFI). Sinds 30 juli 2020 is SFI eigenaar van het woonzorgcentrum en voormalig kloostercomplex De Beyart aan de Brusselsestraat 38. De Beyart BV wil op deze locatie een toekomstbestendig woonzorglandschap ontwikkelen, bestaande uit diverse woonvormen, diensten en recreatieve voorzieningen. Er is sprake van een breed zorgaanbod, variërend van zware, intramurale zorg tot lichte zorg aan huis en dagopvang. Het woonlandschap is bestemd voor iedereen vanaf 55 jaar die zelf, of wiens partner een directe zorgbehoefte heeft. De bouwactiviteiten variëren van het moderniseren van de bestaande bebouwing tot het realiseren van nieuwe zorgappartementen en de bouw van een ondergrondse parkeervoorziening. De opwaardering en (semi) openbaarstelling van de kloostertuin maken eveneens onderdeel uit van het plan.

2. Context

De locatie De Beyart ligt binnen het bestemmingsplan “Centrum Maastricht” en heeft de bestemmingen “Maatschappelijke doeleinden” en “Maastrichts erfgoed”. De locatie is een beschermd stadsgezicht en de bebouwing heeft grotendeels de status dominant bouwwerk of rijksmonument. Het park is geklasseerd als waardevol groenelement en wordt gedeeltelijk omzoomd door een muur met klassering waardevol cultuurhistorisch element.

3. Gewenste situatie

Voor de uitbreiding van de bebouwing en realisatie van een ondergrondse parkeervoorziening is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Het plan dient daarbij te worden getoetst aan - onder andere - het beleid en de criteria voor zorgwoningen, zorghotels, horeca, detailhandel, monumenten archeologie, verkeer/parkeren en milieu. Aandachtspunten zijn onder andere het respectvol behoud en hergebruik van cultureel erfgoed en de zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in de omgeving. De uitbreiding met recreatieve, maatschappelijke en zorg-functies vraagt om een zorgvuldige toetsing op economisch vlak. Om de haalbaarheid van het plan te onderzoeken sluiten gemeente en De Beyart BV een intentieovereenkomst met een looptijd van 6 maanden.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

n.v.t.

5. Effect op de openbare ruimte

n.v.t.



6. Personeel en organisatie

n.v.t.

7. Informatiemanagement en automatisering

n.v.t.

8. Financiën

De gemeente stelde een voorlopige plankostenscan op voor het in procedure brengen en toetsen van het bestemmingsplan (de exploitatiebijdrage). Bij het sluiten van de intentieovereenkomst betaalt De Beyart BV de helft van deze kosten. Bij aanvang van de bestemmingsplanprocedure betaalt de Beyart BV de tweede helft op basis van een definitieve plankostenscan. Blijkt het plan niet haalbaar, dan heeft De Beyart BV geen recht op teruggave van het betaalde bedrag.

9. Aanbestedingen

n.v.t.

10. Participatie tot heden

Tot op heden zijn de raad en belanghebbenden (extern) niet betrokken geweest bij dit voorstel.

11. Voorstel

1. De intentieovereenkomst met De Beyart BV te sluiten om de haalbaarheid te onderzoeken van het plan voor een woonzorglandschap op de locatie van woonzorgcentrum De Beyart.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De intentieovereenkomst geldt voor een periode van 6 maanden met de mogelijkheid tot verlenging met maximaal 26 weken. Indien partijen binnen deze termijn concluderen dat het plan haalbaar is, dan sluiten we een anterieure overeenkomst en brengt De Beyart BV het bestemmingsplan in procedure. Daarnaast verzorgt De Beyart BV de gefaseerde aanvraag omgevingsvergunning.