



## Samenvatting

De gemeente sluit een exploitatie overeenkomst met De Beyart BV voor het realiseren van maximaal 375 zorgwoningen met bijhorende faciliteiten op locatie “De Beyart” welke is gelegen aan de Brusselsestraat 38 te Maastricht. Het opstellen van een milieueffectrapport (MER) is niet noodzakelijk. Het college stemt verder in met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ‘De Beyart’.

## Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer ten behoeve van de realisatie van maximaal 375 zorgwoningen met bijhorende faciliteiten op locatie “De Beyart”;
2. Besluiten dat op basis van de m.e.r.-beoordelingsnotitie het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor het bestemmingsplan “De Beyart” niet noodzakelijk is, omdat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maken geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben;
3. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ‘De Beyart’ ten behoeve van de zienswijzentermijn.
4. In te stemmen met bijgevoegde raadsinformatiebrief over het ontwerp bestemmingsplan De Beyart en deze te verzenden naar de raad.
5. Geheimhouding ingevolge artikel 55, eerste lid Gemeentewet van toepassing te verklaren op Plankostenscan.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 5 juli 2022:

Conform.



## 1. Aanleiding

De Beyart BV heeft een revitaliseringsplan opgesteld voor het kloostercomplex De Beyart, dat is gelegen aan de Brusselsestraat 38 nabij het stadscentrum van Maastricht. Middels dit plan worden bestaande gebouwen aangepast en worden nieuwe gebouwen en gebouwdelen aan het gebied toegevoegd. In de huidige situatie zijn er 107 woon- en verpleegeenheden in De Beyart aanwezig. In de eindsituatie zullen er maximaal 375 zorgwoningen in De Beyart aanwezig zijn. De bijhorende faciliteiten voor bewoners en hun bezoek bestaan uit onder andere ondergeschikte horeca, wellness, kapsalon en pedicure en 60 parkeerplaatsen op eigen terrein (en 34-54 parkeerplaatsen in het Frontenpark of een vergelijkbare parkeergelegenheid). De parkeernorm is met toepassing van gemeentelijk parkeerbeleid berekend.

Voor het wettelijk verplicht kostenverhaal wordt een exploitatie overeenkomst gesloten. Het voorschot dat is betaald bij het sluiten van de intentieovereenkomst zal op het definitief berekende bedrag in mindering worden gebracht. In de exploitatieovereenkomst wordt tevens gemeentelijk woonbeleid en parkeerbeleid toegepast op het bouwplan.

## 2. Context

Het revitaliseringsplan kan niet volledig worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' van de gemeente Maastricht. De voorziene nieuwbouw en verbouwing van opstallen wijkt af van de onderdelen bouwvlak, uitbreiding gebouwen, goothoogte en doorbreken van panden zoals in artikel 12.2.1. van het bestemmingsplan Centrum bedoeld. Ook de ondersteunende faciliteiten worden in het nieuwe bestemmingsplan geregeld.

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 is sprake van een gefaseerd revitaliseringsproces, waarbij het gehele complex in de loop van de komende jaren zal worden verbouwd tot een woonzorgcomplex dat uitsluitend bestemd is voor bewoning door mensen met een zorgvraag. Borging dat zorgwoningen daadwerkelijk bewoond worden door zorgbehoevenden die voorheen in een intramurale setting werden verzorgd zal als volgt geschieden. De bestemming van het exploitatiegebied is maatschappelijke doeleinden. In de regels wordt vervolgens opgenomen dat er maximaal 375 zorgwoningen gerealiseerd kunnen worden. Zowel op het naleven van de voorschriften in de vergunning als het gebruik conform de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' zal via steekproeven<sup>1</sup> gehandhaafd worden.

<sup>1</sup> Er zal nog handhavingsbeleid op het Woonbeleid in bestemmingsplannen worden ontwikkeld.



### 3. Gewenste situatie

#### *Exploitatieovereenkomst*

Het wettelijk verplicht kostenverhaal voor deze planontwikkeling wordt door middel van het sluiten van de exploitatieovereenkomst verzekerd.

In de 1e paragraaf van dit collegevoorstel is toegelicht hoe het woon- en parkeerbeleid in de exploitatieovereenkomst zijn vormgegeven.

#### *Ontwerpbestemmingsplan*

Om de realisering van maximaal 375 zorgwoningen met ondersteunende faciliteiten mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

#### *M.e.r.-beoordelingsnotitie*

Voor onderhavig plan is een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld.. Op basis van deze notitie wordt geconcludeerd dat het opstellen van een milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is omdat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maken geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben

### 4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

In de exploitatieovereenkomst is een Duurzaamheidsparagraaf opgenomen. De ontwikkelaar neemt een inspanningsverplichting op zich om duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief te bouwen. Tevens dient de ontwikkelaar uitsluitend gebruik te maken van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig.

Zoals ook uit de plantoelichting blijkt (paragraaf 4.2 van het ontwerp bestemmingsplan), is het de uitdaging bij dit plan om de juiste balans te vinden tussen een duurzame ontwikkeling enerzijds en anderzijds het behoud van monumentale kwaliteiten.

### 5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

### 6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.



## **7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.

## **8. Financiën**

De grondexploitatiekosten als bedoeld in afdeling 6.4 Wro, zijnde het wettelijk verplicht kostenverhaal als in paragraaf 3 bedoeld, bestaan uit werkzaamheden verricht door de gemeente zoals de ambtelijke toetsing van de onderzoeken en begeleiding van de wijziging van het bestemmingsplan. De exploitatiebijdrage die dient om de gemeentelijke grondexploitatiekosten te dekken, bestaat uit het bedrag van de plankostenscan. De exploitatiebijdrage wordt verschuldigd op het moment dat de anterieure overeenkomst door beide partijen is ondertekend. Voor het bedrag aan begrote planschade zal een bankgarantie worden afgegeven of een waarborgsom worden gestort. Vorengenoemde kosten staan los van de bouwleges die geheven zal worden met betrekking tot aanvragen voor de benodigde omgevingsvergunning.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

Gedurende de voorbereidende fase van dit plan is door de initiatiefnemer gecommuniceerd met de omgeving, waaronder het buurtcomité Brusselsestraat en de Universiteit Maastricht. Dit is onder andere gebeurd tijdens een viertal 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. Na de informatiebijeenkomsten is een klankbordgroep opgericht waarin circa acht omwonenden deelnemen die gedurende de gehele voorbereiding en bouwperiode zullen worden betrokken bij de ontwikkeling. Geïnteresseerden kunnen zich daarnaast inschrijven voor een digitale nieuwsbrief via de website De nieuwe toekomst - De Beyart ([woonzorglandschapdebeyart.nl](http://woonzorglandschapdebeyart.nl)).

## **11. Voorstel**

1. Besluiten tot het aangaan van de exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer ten behoeve van de realisatie van maximaal 375 zorgwoningen met bijhorende faciliteiten op locatie “De Beyart”;
2. Besluiten dat op basis van de m.e.r.-beoordelingsnotitie het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor het bestemmingsplan “De Beyart” niet noodzakelijk is, omdat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maakt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben;



3. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'De Beyart' ten behoeve van de zienswijzentermijn.
4. In te stemmen met bijgevoegde raadsinformatiebrief over het ontwerp bestemmingsplan De Beyart en deze verzenden naar de raad.
5. Geheimhouding ingevolge artikel 55, eerste lid Gemeentewet van toepassing te verklaren op Plankostenscan.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Het sluiten van de exploitatieovereenkomst wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad en een zakelijke omschrijving van de exploitatieovereenkomst kan worden opgevraagd via [post@maastricht.nl](mailto:post@maastricht.nl).

In verband met de AVG is een ongetekend exemplaar van de overeenkomst bij het collegevoorstel gevoegd dat gelijkloidend is aan het door de ontwikkelaar getekende exemplaar.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op de wettelijke voorgeschreven wijze bekendgemaakt en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan eenieder zijn zienswijzen schriftelijk of mondeling kenbaar maken bij de gemeenteraad. Hierna neemt de raad een besluit over het al dan niet (eventueel gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt weer bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld tegen het besluit van de raad bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.