



Raadsvergadering	
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	MC Doornik, van Telefoonnummer: 043-351 6239 Marcel.van.Doornik@maastricht.nl
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 zorgeenheden en zorgwoningen worden gebruikt door zorgbehoevenden. Dit wordt gewaarborgd via een specifieke bestemmingsplandefinitie van zorgeenheid 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 zorgeenheden zijn betaalbaar voor een ieder. De eigen bijdrage van een bewoner van een zorgeenheid 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 verharden 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> (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](http://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 vervolggesprek met de aanwezige omwonenden gepland. Dat gesprek heeft inmiddels plaatsgevonden.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar

Raadsvoorstel



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

de griffier,

{{(esl:Signer1:Signature:size(200,50))}}

de voorzitter,

{{(esl:Signer2:Signature:size(200,50))}}