



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,  
leden van de gemeenteraad

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
bestemmingsplan De Beyart

DATUM  
4 augustus 2022  
Verz. 4 augustus 2022

BIJLAGEN  
--

BEHANDELD DOOR  
EJMW (Etienne) Waterval

TELEFOONNUMMER  
043 350 5439

ONZE REFERENTIE  
2022.13211

E-MAILADRES  
Etienne.Waterval@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

UW REFERENTIE  
--

Geachte raadsleden,

Op 5 juli 2022 hebben wij besloten om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan De Beyart. Dit plan (waarover u eerder bent geïnformeerd middels de raadsinformatiebrieven van 25 november 2020 met nummer 2020-31656 en van 9 juli 2021 met nummer 2021-20357) omvat het realiseren van toekomstbestendige zorgwoningen voor iedereen ouder dan 55 jaar met een structurele zorgbehoefte. Hiervoor wordt de bestaande bebouwing – hoofdzakelijk met de status gemeentelijk- of rijksmonument - gemoderniseerd en wordt nieuwe bebouwing toegevoegd. Alle bestaande en toe te voegen zorgwoningen vallen onder de bestemming maatschappelijk en de daarvoor geldende definitie conform de geldende woonprogrammering. De opwaardering en (semi) openbaarstelling van de kloostertuin maken eveneens onderdeel uit van het plan.

### **Bestemmingsplan ter inzage**

Voor de uitbreiding van de bebouwing en realisatie van een ondergrondse parkeervoorziening is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan 'de Beyart' wordt gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en ligt in de periode van 11 augustus 2022 tot en met 21 september 2022 ter inzage bij het GemeenteLoket. Eenieder kan binnen de termijn van zes weken een zienswijze indienen.

De bekendmaking van deze ter visie legging wordt op 10 augustus 2022 in het Gemeenteblad geplaatst. In de bekendmaking wordt eveneens opgenomen dat het ontwerpbestemmingsplan op afspraak is in te zien bij het Gemeenteloket. Iedereen kan schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Nadat de zes weken termijn is verstreken, worden de eventuele zienswijzen betrokken bij het vervolgproces tot vaststelling door de raad.



DATUM  
4 augustus 2022

### Nieuwbouw/ bouwmassa

Op onderstaande tekening is in donkergroen te zien waar nieuwe bebouwing wordt toegevoegd.



- A1 & A2 & A3 - Beyart Hoofdgebouw
- B - Voorhuis
- C -Woonflat (herbouw)
- D - Lidwina Paviljoen
- E – Poortgebouw (Brusselsestraat)
- F - Nieuwbouw Hoogfrankrijk
- G - Nieuwbouw vleugel
- H - Nieuwbouw parkeerplaats ondergronds

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt deze nieuwbouw als acceptabel gezien. Volgens de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed vindt door deze geplande nieuwbouw ruimtelijk gezien weliswaar een forse verstedelijking plaats, maar blijft het groene karakter toch in stand. De uitbreiding concentreert zich bij de oudbouw, maar laat die volgens de Rijksdienst wel afleesbaar. De paviljoens



DATUM  
4 augustus 2022

aan de randen (gebouwen F) zijn ruimtelijk speels opgezet en laten ook hier de historische ruimtelijke karakteristiek afleesbaar.

### **Betaalbaarheid**

In het plan komt een mix van verschillende zorgwoningtypen en verschillende prijsklassen. De diversiteit in het programma gaat vooral over zorgwoningen voor lichtere en zwaardere zorgbehoevenden. Tenminste 134 zorgeenheden (met een mogelijke uitbreiding naar 175) zijn toegankelijk voor de lagere inkomensgroepen; dus ook voor mensen met enkel AOW. De bijdrage die deze bewoners betalen is inkomensafhankelijk: mensen met een laag inkomen betalen geen tot weinig eigen bijdrage, hoge inkomens betalen daarentegen een hoge bijdrage. De overige zorgwoningen (200-240) zullen een huurprijs boven de huurtoeslaggrens hebben. In deze fase van de planvorming is nog niet bekend wat de huurprijzen precies zullen worden.

In de planregels is voorts de definitie van zorgwoningen opgenomen zoals die eveneens is opgenomen in de Woonprogrammering Maastricht 2021-2030. De bestemming Maatschappelijke doeleinden ten behoeve van de zorgwoningen kan op reguliere wijze worden gecontroleerd en gehandhaafd.

### **Toegankelijkheid**

Op dit moment is het terrein niet toegankelijk voor het publiek. Revitalisatie van de Beyart houdt ook in dat de kloostertuinen –beperkt- zullen worden opengesteld voor derden. De aanwezige services, zoals de fysiotherapeut, wellness en dergelijke zijn primair bedoeld voor bewoners maar worden op beperkte schaal toegankelijk gemaakt voor de omwonenden. Een en ander kan de sociale cohesie in de wijk versterken en zorgen voor meer verbinding tussen de bewoners van de Beyart en de buitenwacht.

### **Parkeren**

Voor medici, bewoners, mantelzorgers is parkeergelegenheid voorzien binnen het plangebied. Het streven is om hiervoor een ondergrondse parkeergarage te realiseren met bovengronds een uitbreiding van het park. Voor overige doelgroepen (werknemers, bezoekers) is het plan om parkeren op afstand aan te bieden in de directe nabijheid van de hoofdwegenstructuur. Dit is in lijn met de gemeentelijke beleidsdoelstelling om gemotoriseerd verkeer door het historische stadscentrum van Maastricht te beperken. Het plan voldoet aan de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen 2021.

In de anterieure overeenkomst is voorts opgenomen dat de ontwikkelaar met Q-Park (of de opvolgende exploitant van de betreffende parkeergelegenheid) langjarige (ten minste 10 jaar) huurcontracten sluit. Op het moment waarop de omgevingsvergunning bouwen wordt aangevraagd, moet deze huurovereenkomst getoond worden volgens de parkeerregels van het bestemmingsplan.

### **Bomen**

Voor de bomen in het park heeft een inventarisatie en waarde-onderzoek plaatsgevonden. Het uitgangspunt is om bomenstructuren – waaronder ook monumentale bomen - zoveel als mogelijk te behouden. Het voorlopig ontwerp voor het park zal de komende periode worden uitgewerkt en getoetst aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder de gemeentelijke Bomenverordening.

### **Communicatie met omwonenden**

Gedurende de voorbereidende fase van dit plan is door de initiatiefnemer gecommuniceerd met de omgeving, waaronder het buurtcomité Brusselsestraat. Dit is onder andere gebeurd tijdens een



DATUM  
4 augustus 2022

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. Daarnaast zijn er nog aparte gesprekken geweest met buurtbewoners c.q. het comité.

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).

Zodra de zienswijzentermijn start worden omwonenden en andere belanghebbenden (waaronder Universiteit Maastricht) door de initiatiefnemer hiervan persoonlijk op de hoogte gesteld.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake