

Project: De Beyart Maastricht

Betreft: Participatietraject 'Kennismaken met de toekomstige Beyart'

Kennismaken met de toekomstige Beyart

Om de omgeving kennis te laten maken met de planvisie voor De Beyart zijn er op ca. 900 adressen uitnodigingen bezorgd. Op 14, 21, 27 juli en 4 augustus 2021 werd het Poortgebouw door zo'n 30 geïnteresseerde omwonenden bezocht om kennis te maken met De Beyart en de toekomstige plannen. Tevens kan men voor informatie terecht op www.woonzorglandschapdebeyart.nl



De ontwikkelaar van De Beyart (Rosewood Group in samenwerking met gedelegeerd ontwikkelaar INSPIRE Real Estate) wil het terrein ontwikkelen tot een 'woonzorglandschap', waar 55+'ers met een zorgvraag zijn of haar intrek kunnen nemen in een van de zorgappartementen met daarbij de benodigde voorzieningen. In samenwerking met de gemeente Maastricht een masterplan opgesteld dat nu voor ligt voor de omgeving ter inspraak. In de nadere uitwerking van de plannen worden de geïnteresseerden in de omgeving blijvend betrokken middels een klankbordgroep.

De bijeenkomsten

In het Poortgebouw aan de Brusselsestraat stond de maquette uitgestald en lagen de masterplanboeken klaar om de visie voor De Beyart kenbaar te maken, en werd de dialoog aangegaan met degenen die daar behoefte aan hadden. Ideeën, zorgen, opinies, kansen en risico's werden benoemd en gedeeld. Deze waardevolle informatie is in een logboek bijgehouden. De input die is verkregen, wordt beoordeeld in de planuitwerking voor de revitalisatie van De Beyart.

Een veelvoorkomend geluid was het gedeeld optimisme en de kansen voor de directe omgeving en de stad Maastricht, nu dit terrein naar de huidige standaarden voor ouderenzorg wordt gebracht, en het terrein (het grootste groengebied in de binnenstad van Maastricht) gedeeltelijk wordt opengesteld voor de omgeving. Naast de positieve geluiden, werden ook kritische vragen gesteld en zorgen geuit. Privacy, groenbehoud, parkeren en de bouwperiode zijn hierin belangrijke thema's.

De meest gestelde vragen zijn, inclusief antwoorden, gepubliceerd op www.woonzorglandschapdebeyart.nl

Vervolg - Klankbordgroep

De openstelling van het Poortgebouw was een eerste activiteit in een traject om de omgeving van De Beyart te betrekken bij de (her)ontwikkeling. Tot 1 september 2021 kregen de omwonenden en



ROSEWOOD

REAL ESTATE

overige geïnteresseerden de mogelijkheid om via de website reacties achter te laten en vragen te stellen. Een tweede stap in dit traject is het opstellen van een klankbordgroep, welke de directe buurt zal vertegenwoordigen bij de uitwerking van de plannen. Tijdens de bijeenkomsten of via de website kon men zich aanmelden voor de klankbordgroep. Op 23 december 2021 heeft de eerste editie van deze klankbordgroep plaatsgevonden.

In de toekomst zal een nieuwsbrief worden opgesteld en op www.woonzorglandschapdebeyart.nl worden gepubliceerd om de geïnteresseerden op de hoogte te houden van de vorderingen in de (her)ontwikkeling van woonzorglandschap De Beyart.

Aanvulling na zienswijzeperiode: Op 30 maart 2022 en 8 september 2022 hebben de volgende edities van de klankbordgroep plaatsgevonden en 11 april 2024 staat de volgende op de planning. In de tussenliggende periode is er met de indieners van de zienswijzen gesproken en is er met diverse indieners tot overeenstemming gekomen.

Er is gesproken met vertegenwoordigers van de huidige gebruiker van het terrein, vertegenwoordigers van de bewoners aan de Brusselsestraat en aan Hoogfrankrijk. Er zijn diverse afspraken gemaakt om deze partijen tegemoet te komen, waaronder aan de zijde van de Brusselsestraat een beperking in de algemene functies.

Zaken zijn nader uitgezocht, zo heeft in het voorjaar van 2023 een parkeeronderzoek van de huidige situatie plaatsgevonden om te toetsen of de parkeernormering in lijn is met de werkelijkheid. Resultaten hiervan zijn meegenomen in het Mobiliteitsrapport en dit heeft oa geleid tot een aanpassing in de aanwezigheidspercentages om dubbelgebruik te kunnen faciliteren, ofwel de piek momenten liggen net iets anders, de parkeernormering is voor de gebruiker wel als voldoende beoordeeld.

Opkomst:

Tijdens de bijeenkomsten hebben we totaal 30 personen uit de directe omgeving mogen verwelkomen tijdens de participatieavonden. Hierbij ging het om bezoekers uit:

- Hoogfrankrijk;
- Brusselsestraat;
- Grote Gracht;
- Capucijnenstraat.

Reacties vanuit de omgeving:

De bezoekers van de participatiebijeenkomsten hebben interesse getoond en vragen gesteld.

De meest gestelde vragen zijn gepubliceerd op www.woonzorglandschapdebeyart.nl en worden hieronder nogmaals weergegeven:

De meest gestelde vragen

Op 14/21/28 juli en 4 augustus 2021 hebben wij de deuren van het Poortgebouw aan de Brusselsestraat geopend voor de omgeving om kennis te komen maken met de plannen. Tijdens deze bijeenkomsten was er ook



ROSEWOOD

REAL ESTATE

ruimte om vragen te stellen, en ook via de website hebben wij vragen over de plannen mogen ontvangen. Met enkele omwonenden zijn nog vervolggesprekken gevoerd.

De meest gestelde vragen hebben wij hieronder op een rijtje gezet voor u. *(in het kader van de zienswijzeperiode zijn enkele antwoorden met betrekking tot data en aantallen aangepast op de huidige stand van zaken.*

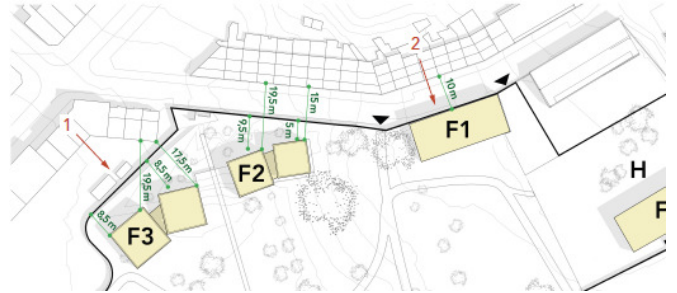
Ook is een aanvulling gedaan ten aanzien van bezonning)

Wat is het verwachte traject van de revitalisatie?

Begin 2025 is de beoogde start van de eerste fase van de revitalisatie, de renovatie van het Voorhuis aan de zijde van de Brusselsestraat. De fasering voor de realisatie van het toekomstige woonzorglandschap is op dit moment nog niet definitief, dat wordt op dit moment nader uitgewerkt en is afhankelijk van de voortgang in het bestemmingsplantraject. Echter is beoogd de gehele revitalisatie van woonzorglandschap De Beyart in 2029 gereed te hebben.

Afstand bebouwing tot muur Hoogfrankrijk:

De nieuwbouwblokken aan de kant van Hoogfrankrijk zullen op ten minste 5 meter van de monumentale muur worden geplaatst en vanaf maaiveld ten hoogste 3 bouwlagen hoog zijn, behoudens het gebouw direct naast de Masters. Dit gebouw zal 'in de muur' geplaatst worden, maar wel ook maximaal 3 bouwlagen hoog zijn. Door de afstand die tussen de nieuwbouw en de muur wordt gehandhaafd, is het mogelijk om veel van de bestaande bomen in de tuinen te behouden. De bomen die toch gekapt worden zullen worden gecompenseerd.



Ook is voor de positionering het effect op Hoogfrankrijk van wezenlijk belang geweest, daarom is slechts één gebouw direct aan Hoogfrankrijk geplaatst en de rest op een redelijke afstand. Zeker het gebouw naast de Masters zal zijn primaire oriëntatie richting de tuinen van De Beyart hebben en niet richting Hoogfrankrijk om zoveel mogelijk de privacy van de bewoners aan Hoogfrankrijk te respecteren. Op dit moment is echter nog slechts sprake van volumestudies, deze worden nog uitgewerkt naar concrete gebouwontwerpen.

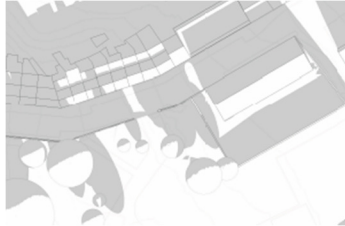
Aanvulling na zienwijze periode: Belangrijke vraag van de bewoners rondom F1 is wat dit betekent voor de bezonning. Hiervoor is aanvullend onderzoek gedaan naar de bezonning (zie onder) in diverse periodes van het jaar. De conclusie is dat qua bezonning er eigenlijk alleen in de winterperiode een zeer 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.



ROSEWOOD

REAL ESTATE

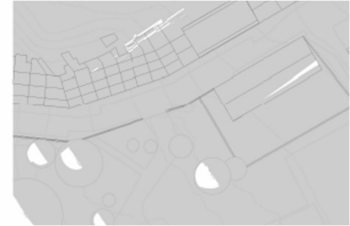
Huidige situatie begin Winter



10:00 uur



12:00 uur



16:00 uur

Nieuwe situatie begin Winter



10:00 uur



12:00 uur



16:00 uur

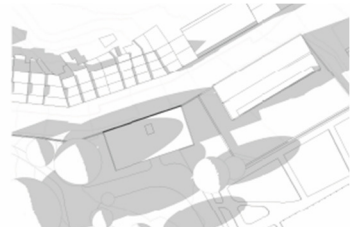
Nieuwe situatie begin Lente / Herfst



10:00 uur



12:00 uur



16:00 uur

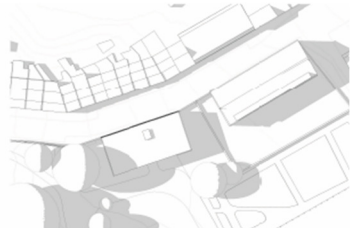
Nieuwe situatie begin Zomer



10:00 uur



12:00 uur



16:00 uur



ROSEWOOD

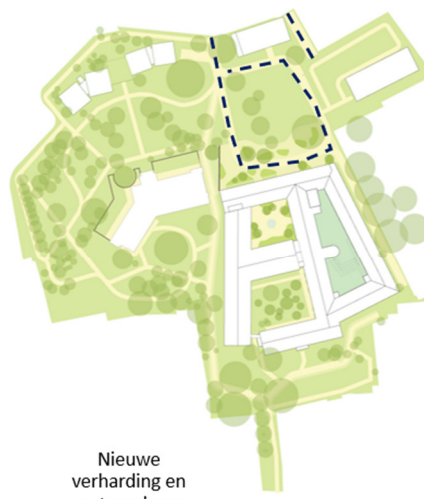
REAL ESTATE

Monumentale bomen/groen:

Diverse vragen zijn gesteld over of de plannen het monumentale groen niet te veel zouden aantasten. In de planvorming zijn een aantal uitgangspunten gehanteerd om het groen te behouden en te verbeteren, maar toch de nieuwbouw te kunnen plegen.

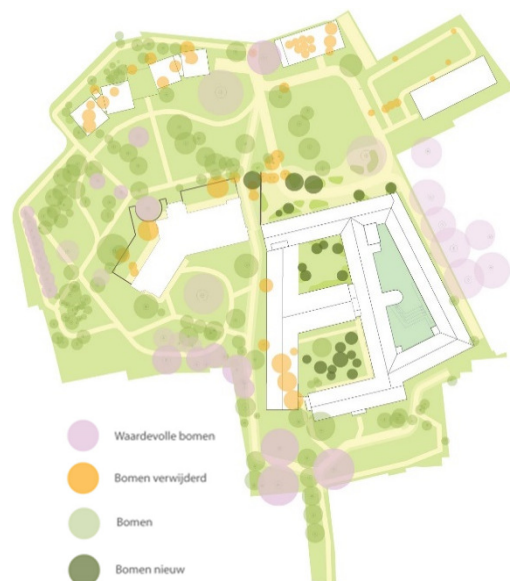


Bestaande
verharding en
autoverkeer



Nieuwe
verharding en
autoverkeer

- Het parkeren zal gaan gebeuren onder de grond en op afstand. Waar nu op diverse plaatsen in het park geparkeerd wordt en er een doorgaande autoroute is door het park wordt het parkeren gecentreerd in een ondergrondse garage en wordt de autoverkeerroute door het park heen verwijderd. Per auto zal alleen vanaf Hoogfrankrijk de Beyart bereikbaar worden gemaakt. Er is verkeersonderzoek gedaan om te beoordelen of de verkeersbewegingen toelaatbaar blijven. Daar waar nu parkeren is wordt dus groen toegevoegd, ook bovenop de parkeergarage waar de moestuin wordt gesitueerd.
- De positionering van de gebouwen is voor een belangrijk deel tot stand gekomen op basis van de locaties van de meest waardevolle bomen, zoals bijvoorbeeld een prachtige Vleugelnoot, de grote boom die pontificaal op de grashelling staat of de Magnolia net ten Noorden van het Lidwinapaviljoen. Alle bomen zijn gewaardeerd door een bomenkundige, die een uitgebreide waardebeoordeling heeft gedaan van alle bomen zodat we om de waardevolle bomen heen hebben kunnen ontwerpen. Er worden voor de bomen die alsnog gekapt worden overigens nieuwe bomen geplant en de bomen zijn allemaal jaarrond onderzocht op de aanwezigheid van fauna vogels, vleermuizen)
- Verder wordt in het Masterplan het concept voor de Kloostertuinen verder beschreven. Kortweg, een aaneenschakeling van verschillende tuinen, wat is gebaseerd op oorspronkelijke kloostertuinen die diverse functies hadden van moestuin tot siertuin. De aanleiding voor de verschillende typen tuinen is veelal de reeds aanwezige kwaliteit.
- Als laatste is een belangrijk aspect dat het park beperkt en beheerst opengesteld zal worden voor publiek, waardoor de kwaliteit van het park ook ervaren kan worden door omwonenden. Zoals gezegd beperkt en beheerst omdat overlast vermeden dient te worden en het park primair de tuin zal blijven van de bewoners. Delen van het park zullen dan ook geheel privé tuinen blijven.



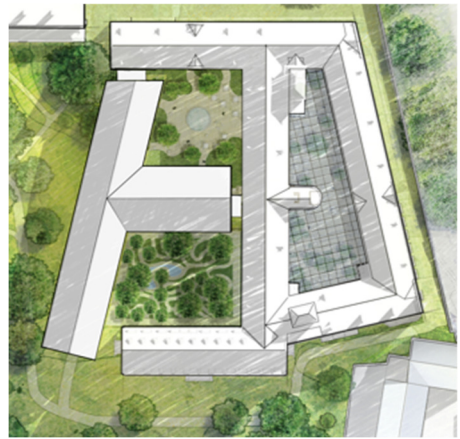


ROSEWOOD

REAL ESTATE

Stedenbouwkundige opzet nieuwe vleugel:

Een enkele opmerking is gekomen over de nieuwe vleugel, die deels opgaat in de bestaande woonflat en deels volledig nieuwbouw is. De opmerking betreft het volgens grote volume dat de monumentale gebouwen en het monumentaal groen te veel zou aantasten. Deze vleugel creëert ruimte voor de zware zorg, die veel moeilijker in een monumentaal gebouw efficiënt is op te lossen. Het gebouw heeft dezelfde maat en schaal als het bestaande kloostergebouw, door de positionering ontstaan hier vanuit het kloosterprincipe nieuwe binnentuinen, door de vleugel aan de westzijde, een zelfde hoekverdraaiing mee te geven als de bestaande vleugel aan de Oostzijde ontstaat er in de binnentuinen voldoende ruimte voor daglichttoetreding. Een zeer uitgebreide variantenstudie in samenwerking met de Welstand en Monumentencommissie en de Stedenbouwkundigen van de gemeente is hieraan voorafgegaan om tot een plan te komen dat in balans is met het bestaande groen en gebouwen. Enkele minder hoog gewaardeerde bomen zullen hiervoor moeten wijken, maar het volume is reeds aangepast om dit te minimaliseren. Er is rekening gehouden met de bomen aan muur met de Aloysiuschool en dat de brandweer nog moet passeren.



Er is een suggestie gedaan om het blok meer tussen de bestaande gebouwen te plaatsen, maar hierdoor blijven er geen bruikbare binnenhoven over en leveren alle zorgwoningen aan de hoven in op kwaliteit. Het aantal bomen dat hierdoor gehandhaafd kan blijven minimaal. De zuidelijke tuin heeft daarnaast een functie als privé tuin voor de bewoners met dementie waarvoor voldoende ruimte aanwezig moet zijn. Deze doelgroep heeft deels beslotenheid nodig, maar mag niet afgesloten worden. Door de vleugel los te houden van het Voorhuis kan deze doelgroep gecontroleerd deze tuin gebruiken zonder opgesloten te zijn.

Bouwlogistiek:

Tijdens de verbouwing van het Voorhuis zal de aanvoer van goederen zoveel mogelijk via de Brusselsestraat gaan met kleinere vervoersmiddelen. Incidenteel zal, tijdens deze fase, via Hoogfrankrijk worden bevoorraad. Tijdens de bouw van de nieuwbouvvolumes aan de kant van Hoogfrankrijk, zal de aanvoer via Hoogfrankrijk worden gedaan. Met de gemeente worden gesprekken gevoerd om een oplossing te bedenken voor het wegdek, om de overlast van vrachtverkeer voor de buurt te beperken. Indien de uitwerking hiervan concreet is, komen we hier bij u op terug.

Brandweertoeankelijkheid:

Zorgen zijn geuit over de toegankelijkheid voor de brandweer. Nu dat in delen van het park geen autoverkeer meer mogelijk is, is het van wezenlijk belang dat de brandweer nog steeds overal kan komen. Naast een aantal paden voor langzaam verkeer zullen daarom verzwaarde stroken worden aangelegd waardoor de brandweer nog steeds alle delen van het gebied voldoende kan bereiken. Dit is reeds afgestemd met de brandweer.



Voor wie is het mogelijk om op De Beyart te gaan wonen?

De Beyart wordt een woonzorglandschap en behoudt haar daarmee haar maatschappelijke bestemming. De huidige Stichting Woonzorgcentrum De Beyart blijft hier gehuisvest en richt zich primair op de zwaardere psychogeriatrische en somatische zorg. Stichting Woonzorgcentrum De Beyart is een reguliere zorginstelling en is voor iedereen met voldoende zorgvraag toegankelijk, waarbij afhankelijk van het inkomen en vermogen een eigen bijdrage wordt betaald. Gedurende de transitie zal het woonzorgcentrum gehuisvest blijven op de De Beyart. Er wordt daarom gefaseerd gebouwd. Van de maximaal 350 wooneenheden zullen er ten minste 134 (ca. 40%) bij de stichting blijven en dus voor een ieder, ook met enkel AOW, toegankelijk.



ROSEWOOD

REAL ESTATE

Naast deze Stichting zal het overige aanbod aan zorgappartementen in de particuliere huur aangeboden worden voor diverse, maar zeker ook lichtere, zorgbehoeften. Voorwaarde is dat er sprake is van geïndiceerde zorg bij één van de bewoners en men ouder is dan 55 jaar.

Het gehele complex is reeds in eigendom van de zorgvastgoedbelegger Pierval Santé, vandaar dat de zorgwoningen enkel worden aangeboden in de verhuur. Voor meer informatie om intrek te nemen in het huidige woonzorgcentrum De Beyart, kun u terecht op de website van het woonzorgcentrum: www.debeyart.nl