

# Oplegger Domeinvergadering Fysiek

<b>Onderwerp:</b>	Bestemmingsplan De Beyart
<b>Datum:</b>	7 mei 2024
<b>Portefeuillehouder:</b>	Wethouder Bastiaens
<b>Behandelend Ambtenaar:</b>	M. van Doornik <a href="mailto:Marcel.van.Doornik@maastricht.nl">Marcel.van.Doornik@maastricht.nl</a> 06 15856006

## Aard van agendering:

<b>Mondeling</b> <i>Mededeling, aankondiging of toelichting zonder stukken.</i>	<b>Beeldvorming/Informatief</b> <i>Stadsronde of informatieve presentatie/toelichting (incl. vragen stellen).</i>	<b>X Politieke Bespreking</b> <i>Debat bv. ter voorbereiding besluitvorming raadsvoorstel, peiling van college of bespreken wensen en bedenkingen.</i>
--	--	---

## Aanleiding/Toelichting:

Het betreft het voorbereiden van de besluitvorming die geagendeerd is voor de raadsvergadering van **28 mei 2024** en betreft dus een bespreking tussen raadsleden en de portefeuillehouder. De domeinleden kunnen vragen stellen en met elkaar en de portefeuillehouder in debat gaan over het voorliggende raadsvoorstel.

### Achtergrond voorstel

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 uitbreiding met nieuwbouw niet toe. Daarom is gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan. Bij de aanvraag is nadrukkelijk rekening gehouden met de monumentale status van gebouwen, muren en de kloostertuin met daarin diverse waardevolle bomen.

Belangrijk onderdeel is de borging dat de zorgenheden en zorgwoningen worden gebruikt door zorgbehoevenden. Dit wordt gewaarborgd via een specifieke bestemmingsplandefinitie van zorgeneheid en zorgwoning. Hiermee is geregeld dat één van de bewoners dient te beschikken over een zorgindicatie op grond van bijvoorbeeld de Zorgverzekeringswet of de Wet langdurige zorg. Een andere bestemmingsplanvoorwaarde is dat het plangebied voor minimaal 45% moet worden vrijgehouden van verharding en bebouwing. Dit verbod draagt bij aan bestrijding van hittestress en aan voldoende opnamecapaciteit voor hemelwater. Voor de opvang van hemelwater is daarnaast voorzien in een vijver. De parkeerbehoefte wordt deels ingevuld via een ondergrondse parkeerkelder voor 60 parkeerplaatsen op het woonzorgcomplex. De overige 75 parkeerplaatsen dienen buiten het woonzorgcomplex te worden gefaciliteerd, bijvoorbeeld via de huur van parkeerplaatsen op parkeerterrein Frontenpark. Het stimuleren van parkeren op afstand is opgenomen in de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040.

De grootte van de zorgwoningen voldoet aan de grootte uit het huidige woonbeleid, namelijk 45 m2 voor appartementen boven de liberalisatiegrens/huurgrens sociale huur. Voor dit specifieke project is niet getoetst aan de gemeentelijke betaalbaarheidseisen. Bij het afzien van een toets aan de betaalbaarheidseisen hebben diverse aspecten een rol gespeeld. Deze zijn uiteengezet in het raadsvoorstel.

De raad is eerder via verschillende brieven op de hoogte gesteld over de huurprijzen, waarnaar in het raadsvoorstel wordt verwezen.



## Zienswijzen

Van de acht ingediende zienswijzen zijn twee zienswijzen ingetrokken. Deze intrekkingen zijn het resultaat geweest van diverse gesprekken met de ontwikkelaar. Van de resterende zes zienswijzen zijn vijf zienswijzen ingediend door bewoners van Hoogfrankrijk.

Diverse omwonenden bewoners maken zich onder meer zorgen over toenemend vracht- en personenautoverkeer. Het college merkt hierover op dat door het creëren van een nieuwe hoofdingang het doel is de overlast door vrachtverkeer te beperken.

Een aantal bewoners aan Hoogfrankrijk maakt zich tevens zorgen over de nieuwbouw naast de hoofdentree aan Hoogfrankrijk. Zij verwachten beperking van zonlichttoetreding en privacy. Uit onderzoek blijkt dat in de winter de nieuwbouw leidt tot enige beperking van zonlichttoetreding bij de woningen aan Hoogfrankrijk. 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 aan Hoogfrankrijk. Van de zijde van de ontwikkelaar is een nulmeting toegezegd. Mochten omwonenden tijdens of direct na de bouwwerkzaamheden menen dat schade is veroorzaakt, dan kan vergeleken worden met de uitkomsten van de nulmeting.

## Termijnen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van **11 augustus 2022 tot en met 21 september 2022** ter inzage gelegen. De gemeenteraad heeft na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in beginsel 12 weken de tijd om het bestemmingsplan vast te stellen. Deze termijn wordt nu zeer ruim overschreden. Zienswijzen gaven aanleiding tot overleggen tussen de ontwikkelaar en diverse derden-belanghebbenden. Onder meer is als gevolg van die gesprekken is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Ook na het verstrijken van de 12-wekentermijn blijft de gemeenteraad niettemin bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

## Proces

Indien het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld, dan wordt het gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Vervolgens ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage bij het Gemeenteloket. Gedurende deze 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.

