



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Toezeggingen domeinvergadering d.d. 7 mei
2024 over bestemmingsplan De Beyart
BEHANDELD DOOR
MC (Marcel) Doornik, van

DATUM
16 mei 2024
Verz.: 16-05-2024
TELEFOONNUMMER
043 350 6239

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2024.01628

E-MAILADRES
Marcel.van.Doornik@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

In de domeinvergadering Fysiek van 7 mei 2024 spraken wij met elkaar over het bestemmingsplan 'De Beyart'. Tijdens de behandeling zijn toezeggingen gedaan over het verstrekken van nadere informatie. Via deze brief ontvangt u die informatie.

Toezegging 1:

Door mij is toegezegd dat ik u informeer over hetgeen aan de orde is geweest tijdens de in april jl. geplande bijeenkomst van de ontwikkelaar met de klankbordgroep.

Antwoord 1:

De klankbordgroep is in april jl. niet bijeengekomen. Wel sprak de ontwikkelaar op 3 april 2024 met enkele omwonenden die een zienswijze tegen het plan hebben ingediend. In dit overleg is onder meer gesproken over de uitgevoerde zonnestudie in verband met de geplande nieuwbouw aan Hoogfrankrijk en het zicht op de nieuwbouw vanaf de straat. De ontwikkelaar heeft daarbij toegezegd dat de bewoners inspraak krijgen bij het ontwerpen van de hoofdentree en het gebouw in de muur (F1). Ook is besproken hoe om te gaan met bouwoverlast en een opname van de woningen om vast te kunnen stellen of door de bouw schade ontstaat bij de naburige woningen.

De ontwikkelaar heeft daarnaast overleg gevoerd met bewoners van de Brusselsestraat. Ook hier zijn afspraken gemaakt omtrent inspraak op de bouwplannen en overlast tijdens de bouw.

Het overleg van 3 april was een vervolg op de eerdere bijeenkomst op 4 maart 2024 waarbij ook twee ambtenaren aanwezig waren. In een brief aan de raad (2024.01537 (RAAD) schrijven enkele indieners over hun teleurstelling dat de betrokken ambtenaren zonder voorafgaande afmelding niet bij het vervolgoverleg aanwezig waren. Hier is sprake van een misverstand. Het vervolgoverleg was bedoeld voor nadere afstemming tussen de ontwikkelaar en de omwonenden. Dit was niet bedoeld voor verder overleg met de gemeente over de inhoud van het bestemmingsplan.



DATUM
16 mei 2024

Toezegging 2:

Door mij is toegezegd dat ik u informeer over de zorgindicatie die minimaal nodig is voor bewoning van De Beyart.

Antwoord 2:

In artikel 1.81 is vastgelegd aan welke zorgvragen moet worden voldaan. Dit artikel luidt: een geclusterde zelfstandige of onzelfstandige woning of wooneenheid die minimaal voldoet aan de bouwtechnische eisen van verzorgd wonen (waaronder rolstoel toe- en doorgankelijk) en die wordt bewoond door één huishouden, waarvan minimaal één persoon langdurige zorg ontvangt bij voorbeeld vanuit de Zorgverzekeringswet of een WLZ-indicatie met verblijf heeft waarbij verzilvering plaatsvindt middels VPT/MPT, of een Wmo-indicatie Beschermd wonen heeft of vanuit vergelijkbare wetgeving op het gebied van zorg aan huis, wanneer de termen WLZ en/of VPT/MPT vervangen worden vervangen door andere termen. Zorg is 24/7 aanwezig of ten minste gegarandeerd.

Of iemand langdurige zorg nodig heeft (en in aanmerking komt voor zorg vanuit de WLZ), wordt beoordeeld door een onafhankelijke instelling; het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ). Personen worden daarbij ingedeeld in een zorgzwaarteprofiel (zzp). Dit kan variëren van 'beschut wonen met enige begeleiding' (zzp 1) tot 'verblijf met intensieve palliatief-terminale zorg' (zzp 10). Om in aanmerking te komen voor een onzelfstandige wooneenheid van woonzorgcentrum De Beyart is minimaal zzp 5 vereist. Voor het bewonen van een aanleunwoning is geen minimum zzp vereist. Voor bewoning van een aanleunwoning gelden dus minder zware eisen. Niettemin dient ook dan sprake te zijn van een aantoonbare, langdurige zorgbehoefte.

Toezegging 3:

Door mij is toegezegd dat ik u informeer over de verhardings- en bebouwingsgraad op de Beyart.

Antwoord 3:

Volgend op de domeinvergadering van 7 mei j.l. heeft de ontwikkelaar ons hieromtrent volgende informatie doen toekomen: In de bestaande situatie is van het totale plangebied om en nabij 10.900 m² verhard en bebouwd. Dit komt aan verharding en bebouwing gezamenlijk neer op zo'n 37% van het plangebied. In de beoogde nieuwe situatie bedraagt de bebouwing en verharding samen bij benadering 53%. Indien de raad het nieuwe bestemmingsplan vaststelt, dan geldt voor bebouwing en verharding gezamenlijk een wettelijk maximum van 55%. Verder onderzoekt de ontwikkelaar nog de mogelijkheid om de tuinpaden zoveel mogelijk in halfverharding uit te voeren, daar waar deze nu nog geasfalteerd zijn.

De nieuwbouw geeft circa 5% extra bebouwing van het perceel en kost daarmee per saldo circa 1.500 m² park. In de huidige situatie is echter sprake van circa 4.000 m² bovengronds parkeren en loopt er een autoroute dwars door het park van noord naar zuid. In het nieuwe plan vervalt deze autoroute en komt er enkel een keerlus voor het afzetten van bezoekers en logistiek verkeer en een in- en uitrit van de parkeergarage. Door parkeren ondergronds en op afstand op te lossen, autoverkeer door het park te voorkomen en door met respect voor het monumentale groen nieuwbouw toe te voegen, wint het park aan kwaliteit.



DATUM
16 mei 2024

In het nu nog geldende bestemmingsplan is geen maximum aan verharding opgenomen. Een relevante bepaling hieromtrent ligt wel vervat in de bestaande bestemmingsplanaanduiding 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement'. Indien de raad het nieuwe bestemmingsplan vaststelt, dan geldt naast de bestemmingsplanaanduiding 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement' tevens voor de bebouwing en verharding gezamenlijk een wettelijk maximum van 55%.

Toezegging 4:

Door mij is toegezegd dat ik u informeer over de omvang van de hemelwateropvang.

Antwoord 4:

Bij de berekening van de hemelwateropvang is het uitgangspunt dat voor alle nieuwbouw wordt voorzien in opvang die 80 mm aan neerslag in een periode van twee uur kan verwerken. Ter vergelijking: in Venlo viel op 2 mei 2024 bij extreme regen in korte tijd 70 mm regen. Deze eis van Waterschap Limburg voor nieuwbouw geldt nog altijd. Een dergelijke opvangeis geldt overigens niet voor bestaande, te handhaven bebouwing. De nieuwbouw op De Beyart beslaat ongeveer 4.860 m². Dit heeft geleid tot een opvangeis van 389 m³ binnen het plangebied. Dit is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemmingsplanregels (artikel 3.5.4). Bij de diverse te ontvangen vergunningaanvragen voor de nieuwbouw zal worden getoetst of aan de voorwaardelijke verplichting wordt voldaan. Het overgrote deel van deze opgave wordt ondervangen via een vijver in het laagste deel van het plangebied.

Toezegging 5:

Door mij is toegezegd dat ik bij de ontwikkelaar zou nagaan in hoeverre het mogelijk is om op De Beyart extra parkeerplaatsen te realiseren.

Antwoord 5:

In artikel 8.2.2 van de bestemmingsplanregels is het aantal benodigde parkeerplaatsen vastgelegd. Dit betreft bij de realisatie van alle 350 zorgeenheden en zorgwoningen 60 parkeerplaatsen op eigen terrein en 75 parkeerplaatsen op afstand. Het aan de raad voorgelegde bestemmingsplan verbiedt niet dat het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein meer wordt dan 60. Niettemin bestaat dan nog altijd de verplichting om op afstand 75 parkeerplaatsen te realiseren. Deze verdeling is aangebracht met als doel een deel van het autoverkeer te weren uit de binnenstad. Dit past in het door de raad vastgestelde beleid om het autoverkeer van en naar het centrum van Maastricht te beperken.

Indien wordt gevraagd om extra parkeerplaatsen op de locatie te realiseren, dan heeft dit onder andere de volgende consequenties:

- De toename van autoverkeer naar de binnenstad is nadelig voor de luchtkwaliteit;
- Het Mobiliteitsonderzoek dient te worden aangepast in verband met de (toenemende) verkeersgeneratie van het plan en de verkeersdruk op de omliggende straten;
- Dientengevolge moet ook het stikstofonderzoek worden aangepast;
- Bij een toename van de verharding binnen het plan is aanpassing van het activiteitenplan noodzakelijk. Denk aan het tegengaan van hittestress en de noodzaak tot een hogere opvangcapaciteit van regenwater;



DATUM
16 mei 2024

- De noodzaak om meer regenwater te kunnen opvangen op het terrein van De Beyart houdt een risico in ten aanzien van archeologie. Dit heeft mogelijk consequenties voor de planuitvoering;
- Uitbreiding van de wateropvangcapaciteit (hiervoor zijn meer m² benodigd) vormt een beperking voor het huidige, ruimtelijk ontwerp. Wellicht moet opnieuw overeenstemming worden bereikt over het door de WMC en CE goedgekeurde masterplan;
- Het realiseren van extra parkeerplekken op maaiveld vormt een aantasting van het verblijfsgebied voor de bewoners en omwonenden die in de toekomst ook van het park gebruik kunnen maken. De parkachtige uitstraling wordt geschaad terwijl het juist de wens van de ontwikkelaar en het woonzorgcentrum is om de groene kwaliteit van de locatie te verhogen en beter beleefbaar te maken. In ecologisch en stedenbouwkundig opzicht is de toevoeging van meer autoparkeerplaatsen op maaiveld ongewenst.
- Ten gevolge van het aanpassen van reeds uitgevoerde onderzoeken en de aanpassing van het bestemmingsplan De Beyart zal het plan een vertraging oplopen van minimaal 6 maanden.

De ontwikkelaar heeft mij verder toegezegd dat:

- Het aanbieden van extra parkeerplaatsen in de directe omgeving van De Beyart de komende jaren een aandachtspunt blijft in de planontwikkeling. Hierover is in het verleden al overleg gevoerd met de universiteit, Kumulus en een particuliere verhuurder van parkeerplaatsen maar tot op heden zonder resultaat.
- De ontwikkelaar in haar parkeermanagement aandacht zal blijven schenken aan de daadwerkelijke behoefte van parkeerplaatsen op de locatie De Beyart en de verdeling van deze parkeerplaatsen tussen personeel van De Beyart en bewoners. Indien dit in de toekomst wenselijk is, kan de ontwikkelaar (in overleg met het woonzorgcentrum) afspraken maken over een andere verdeling van de bestaande parkeerplekken.

Als gemeente zijn wij niet in de mogelijkheid om eisen te stellen aan het parkeermanagement van een particuliere partij op haar eigen terrein.

Tot slot, enige toelichting op het financiële aspect wordt door de ontwikkelaar geschetst in bijgevoegde e-mail.

Hoogachtend,

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 16 mei 2024 10:37
Aan: 5.1.2e
CC:
Onderwerp: Toelichting Bestemmingsplan De Beyart

Beste 5.1.2e

Naar aanleiding van vragen als gesteld in de Domeinvergadering 7 mei j.l. aangaande het bestemmingsplan De Beyart en de publicaties daaromtrent sturen wij u deze mail om een en ander nader toe te lichten.

Belangrijk uitgangspunt bij het plan was om het park extra kwaliteit te geven door parkeren ondergronds en op afstand op te lossen en met respect voor het monumentale groen nieuwbouw toe te voegen. De nieuwbouw geeft circa 5% extra bebouwing van het perceel en kost daarmee per saldo circa 1.500 m² park, maar in het huidige park is circa 4.000 m² feitelijk parkeerterrein bovendien is er een autoroute dwars door het park van noord naar zuid. In het nieuwe plan is er enkel een keerlus voor het afzetten van bezoekers en logistiek verkeer en een in- en uitrit van de parkeergarage.

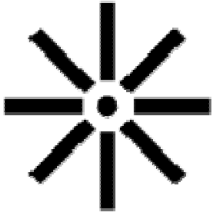
De revitalisatie van de bestaande gebouwen van De Beyart heeft nieuwbouw en daarmee een uitbreiding van het aantal zorgwoningen nodig om rendabel te worden. Tevens maakt deze nieuwbouw mogelijk dat ook de gemeenschappelijke voorzieningen gerealiseerd kunnen worden, het park gerevitaliseerd kan worden en dat de parkeervoorziening ondergronds gemaakt kan worden om het park de kwaliteit te geven die het verdient. Qua financiële onderbouwing kunnen we aangeven dat de eigenaar SCPI Pierval Santé streeft naar een gemiddeld rendement van 5% voor haar deelnemers. Met de benodigde investeringen en de risico's die nog met de realisatie van het plan gemoeid zijn, achten wij dit voor dit type projecten met deze doelgroep marktconform.

Er is weloverwogen in nauw overleg met de gemeente gekozen om een deel van het parkeren op afstand op te lossen. Meer parkeren op eigen terrein is onderzocht maar geeft buiten de verkeersaantrekkende werking diverse problemen. De ruimte waar de parkeergarage technisch gezien gesitueerd kan worden is beperkt, aangezien anders het al snel ten koste gaat van monumentale bomen en de waterberging niet meer mogelijk is, die voorziening kan alleen op het laagste punt van het terrein. Met de parkeergarage dieper de grond in gaan geeft buiten dat de kosten daarmee aanzienlijk oplopen al snel conflict met archeologische waarden, daarnaast wordt ingeleverd op efficiëntie doordat er extra hellingbanen gemaakt moeten worden. Dat neemt niet weg dat we zeer serieus kijken naar locaties dicht bij de Beyart als het Frontenpark. Het heeft onze nadrukkelijke voorkeur het parkeren wel zo dicht mogelijk bij de Beyart te situeren. In het verleden zijn er ook al verkenningen geweest om het Universiteitsterrein en het terrein van Kumulus efficiënter in te zetten, zeker op een piekmoment zoals de zaterdag kan dit soelaas geven. Ook het particuliere parkeerterrein aan de Herbenusstraat is daarbij een optie die wordt gezien.

De afspraak is gemaakt met het Woonzorgcentrum de Beyart dat zij 40 parkeerplaatsen van in de garage mogen gebruiken voor voornamelijk personeel, maar op de momenten als er minder personeel is kunnen deze uiteraard ook benut worden door hun bezoekers. Hier valt goed op te sturen via het reserveringssysteem voor de parkeergarage dat we zullen implementeren.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



5.1.2e

Partner

5.1.2e

inspirerealestate.nl



De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. inspire* real estate B.V. of haar gelieerde rechtspersonen staan niet in voor juiste of volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Voor informatie over inspire* real estate B.V. kunt u terecht op www.inspirerealestate.nl of volg ons op LinkedIn.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 2