

Gemeente Maastricht, tervisielegging vaststellingsbesluit bestemmingsplan Mosa Porselein en besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Burgemeester en wethouders van Maastricht maken de tervisielegging van de volgende stukken bekend:

1. Vaststellingsbesluit bestemmingsplan 'Mosa Porselein'.

Op 26 maart 2024 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Mosa Porselein' ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vastgesteld. Er is geen exploitatieplan vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het vastgestelde bestemmingsplan vormt het planologisch/juridisch kader voor op de ontwikkeling van een woongebied met in totaal 245 wooneenheden, onderverdeeld in 171 grondgebonden en gestapelde woningen (waarvan 60% betaalbaar) en 74 studentenwoningen. Het plangebied is gelegen in de wijk Wyckerpoort, ten oosten van het spoor en wordt begrensd door Professor Pasmansstraat, Professor Mullerstraat, Professor Moserstraat en de Meerssenerweg

2. Het besluit betreffende de hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) Mosa Porselein.

De hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder zijn op 25 maart 2024 door het college van burgemeester en wethouders verleend in verband met geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï. Het besluit is bekend met referentienummer 624762.

Inzien:

Met ingang van dinsdag 9 april 2024 tot en met woensdag 22 mei 2024 liggen de besluiten met bijbehorende stukken ter inzage bij het GemeenteLoket, Mosae Forum 10, Maastricht.

Het digitale bestemmingsplan is te raadplegen op de landelijke website:

www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0935.MosaPorselein-vg01

Het besluit hogere waarde(n) Wet geluidhinder is in te zien via www.officielebekendmakingen.nl

De bijlagen behorende bij dit besluit zijn opgenomen bij de bijlagen van het bestemmingsplan.

Bent u niet in de gelegenheid om het plan digitaal in te zien of heeft u hulp nodig? Maak dan een afspraak bij het GemeenteLoket. Dat kan digitaal via <https://gemeentemaastricht.nl/bouwen-en-verbouwen/inzage-bestemmingsplan> of telefonisch via 14 043 (vanuit het buitenland 31 43 350 4040).

Beroepsmogelijkheid

Tegen deze besluiten kan binnen zes weken, ingaande op de dag nadat het ter inzage ligt, van 10 april 2024 tot en met 21 mei 2024 beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Beroep kan worden ingesteld door:

- belanghebbenden die het met het bovenstaande besluit niet eens zijn;
- niet-belanghebbenden die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend;
- niet-belanghebbenden die niet verweten kunnen worden geen of niet tijdig een zienswijze te hebben ingediend;

Ingevolge artikel 6:5 Algemene wet bestuursrecht dient het beroepschrift te worden ondertekend en dient het tenminste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

Ingeval een dergelijk beroepschrift wordt ingediend, is op grond van artikel 8:41 van de Algemene wet bestuursrecht een griffierecht verschuldigd.

U kunt ook digitaal beroep en/of een voorlopige voorziening indienen bij de Raad van State. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de site voor de precieze voorwaarden [Digitaal loket van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State - Inleiding/inloggen](#).

Inwerkingtreding en onherroepelijk worden.

De dag volgend op de dag waarop de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dan treedt het besluit niet in werking totdat op dat verzoek is beslist.

De dag volgend op de dag waarop de beroepstermijn afloopt wordt het bestemmingsplan onherroepelijk als er binnen de periode van tervisielegging geen beroep (of verzoek om voorlopige voorziening) is ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er wel een (of meerdere) beroepschrift(en) is ingediend wordt het plan pas onherroepelijk na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het beroepschrift.

Maastricht, 8 april 2024

Burgemeester en wethouders van Maastricht,

De Secretaris, G.J.C. Kusters

De Burgemeester, W.A.G. Hillenaar

Bijlage behorend bij besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Mosa Porselein

Kenmerk: 24-

ZIENSWIJZENRAPPORT ten behoeve van de ingekomen zienswijzen betreffende het ontwerp-bestemmingsplan Mosa Porselein

Opgemerkt wordt dat alle zienswijzen in geanonimiseerde vorm bij de besluitvorming worden betrokken. De zienswijzen worden als onderdeel van het agendapunt "Vaststellen bestemmingsplan Mosa Porselein" op de agenda van de Domeinvergadering Fysiek opgenomen.

De navolgende zienswijzen zijn ingediend door:

1. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e woonachtig 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e ingekomen 17 januari 2024, gedateerd 16 januari 2024, kenmerk 2024.00272 (raad), hierna te noemen reclamant 1;
2. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e ingekomen per mail 23 januari 2024, gedateerd 23 januari 2024, kenmerk 2024.00296 (raad), hierna te noemen reclamant 2;
- Provincie Limburg, cluster Ruimte, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht, ingekomen per mail op 17 januari 2024, kenmerk 2024.00216 (raad). Aangegeven wordt dat de vergunning is beoordeeld op de provinciale belangen en dat er geen aanleiding is om hieromtrent een zienswijze in te dienen.

1. Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 14 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan het college van burgemeester en wethouders kenbaar maken. Er zijn alleen schriftelijke zienswijzen ingediend.

De openbare kennisgeving over de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen is gepubliceerd in het Gemeenteblad op 13 december 2023. In de kennisgeving is aangegeven, dat de termijn van de ter inzage legging op donderdag 14 december 2023 een aanvang zou nemen. De termijn van de ter inzage legging eindigde derhalve op 24 januari 2024.

De zienswijzen van reclamanten 1 en 2 zijn binnen deze termijn ingediend. De zienswijzen dienen ingevolge artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht voorzien te zijn van naam, adres, dagtekening, handtekening en motivering. Dit is het geval.

De zienswijzen van reclamanten 1 en 2 zijn ontvankelijke zienswijzen. Ten aanzien van zienswijze 1 wordt opgemerkt dat reclamant een lijst met 135 namen/handtekeningen van mensen die zijn zienswijze ondersteunen heeft ingediend.

2. Overwegingen ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen.

ZIENSWIJZEN

ZIENSWIJZE 1 (reclamant 1)

Onderdeel 1: reclamant geeft aan bezwaar te maken tegen het voornemen om de garageboxen gelegen aan de Professor van Italliestraat en de Professor Hanneronstraat in Wyckerpoort te slopen. Het gaat in totaal om veertig boxen. Deze boxen werden in 1954 gebouwd, voordat het Old Hickoryplein werd gebouwd. De garageboxen zijn één geheel en maken deel uit van het Old Hickoryplein. Het Old Hickoryplein is gebouwd door architect Dingemans en behoort samen met de garageboxen tot het cultureel erfgoed. Het waren de eerste aaneengesloten garageboxen van Maastricht van na de Tweede Wereldoorlog. Dit was toen heel uniek.

Reactie: in de zienswijze wordt gesteld dat het Old Hickoryplein gebouwd is door architect Dingemans, dit is slechts ten dele juist. Het stedenbouwkundig plan werd door stadsarchitect Dingemans ontworpen, het daadwerkelijke ontwerp voor de woningen rondom het Old Hickoryplein zijn afkomstig van architectenbureau Swinkels en Salemans.

Bestudering van het stedenbouwkundige plan van Dingemans laat zien dat enkel garageboxen aan de Professor van Italliestraat gepland waren. In de doorontwikkeling door Swinkels en Salemans zijn er ook garageboxen in de Professor van Hanneronstraat gepositioneerd.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt vormen de garageboxen onderdelen met nadrukkelijk een ondergeschikt karakter. Dit komt tot uiting in zowel de massa alsook de (bijzonder) eenvoudige uitstraling hiervan. Er kan dan ook niet gesteld worden dat er enige vorm van architectonische kwaliteit aan te wijzen is. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt kan dan ook geconcludeerd worden dat dit dan wel authentieke elementen vormen maar dat de uniciteitswaarde hiervan uiterst beperkt en niet noemenswaardig is.

Als belangrijkste argument voor behoud wordt ingebracht dat dit de eerste garageboxen van Maastricht zijn.

Naar de stadsbrede studie aangaande de toepassing van garageboxen zijn we erg benieuwd. Vanwege de bovenstaande argumentatie zal dit echter geen gewijzigd inzicht verschaffen.

Uit stedenbouwkundig oogpunt merken wij nog op dat stedenbouwkundig gezien de garageboxen enkel een negatieve waarde hebben: ze bevorderen de sociale veiligheid niet en voegen ruimtelijk geen meerwaarde toe.

Verder geven wij aan dat in planologisch juridische zin de garageboxen geen beschermde status hebben. Zowel in het bestemmingsplan Maastricht Noordoost als in het voorliggend (ontwerp) bestemmingsplan Mosa Porselein zijn aan de garageboxen geen waarde toegekend die behoud voorstaan.

ZIENSWIJZE 2 (reclamant 2)

Onderdeel 1: reclamant is van mening dat het beoogde pad tussen de woning van reclamant aan de 5.1.2e en de noodkerk aan 5.1.2e geen rekening houdt met diens privacy. Reclamant zou graag zien dat het bestaande toegangshek tussen de noodkerk en de erfafscheiding van zijn woning in gesloten toestand gehandhaafd blijft dan wel wordt vervangen door een permanent gesloten afscheiding. Dit voorkomt onnodig verkeer, onveilige situaties, overlast en/of vandalisme.

Reactie: met het toegangshekwerk wordt het bestaande Heras hekwerk bedoeld dat is geplaatst tussen de noodkerk en het perceel van reclamant. Bij de herinrichting van het plangebied wordt dit Heras-hekwerk verwijderd. Wel wordt dit deel betrokken bij de toekomstige ontwikkeling van de noodkerk en dit deel wordt geen onderdeel van het openbaar gebied.

De ontsluiting, die in de bestaande situatie er dus niet is, zoals aangegeven op bladzijde 9 van de plantoelichting van het BP Mosa Porselein wordt aangepast conform onderstaande impressie. De doorgang wordt verlegd naar de andere zijde van de noodkerk. Hiermee wordt geheel aan het verzoek van reclamant voldaan.



Impressie aangegeven op bladzijde 9 van de Plantoelichting van het bestemmingsplan



Impressie nieuwe ontsluiting

Onderdeel 2: reclamant gaat ervan uit dat de te bouwen appartementengebouwen aan de Professor Moserstraat een zodanige hoogte zullen hebben dat rekening met onze privacy wordt gehouden, idealiter door het 'wegvallen' van de gebouwen achter de daknok van het resterende gedeelte van gemelde noodkerk.

Reactie: de afstand van de bebouwing tussen tuin van reclamant en de nieuwbouw ten zuiden van de noodkerk bedraagt 24,45 meter. Dit kan gezien worden als een ruime afstand tussen woongebouw aan de achterzijde. Bovendien is het veronderstelde inzicht zijdelings en niet haaks op de achtergevel. Tussen de tuin en het gebouw bevindt zich de noodkerk. Dit gebouw heeft op een afstand van 10,5 meter van de tuin een nokhoogte van 6 meter. Dat betekent dat het vanuit de nieuwbouw een zichtbelemmering geeft tot op 13 meter hoogte. De nieuwbouw is slechts 14 meter hoog, wat betekent dat inkijk niet mogelijk is. Op de meest inzichtelijke hoek, helemaal noordelijk in de tuin is de afstand tot de nok 21 meter en de kortste afstand tot de nieuwbouw 35,4 meter wat betekent dat de allerkleinste belemmeringshoek tot een 10 meter hoogte inzicht voorkomt. Gesteld kan worden dat het zicht in de tuin nihil is.

Het andere nieuwe woongebouw aan de Professor Moserstraat is dusdanig ver van de woning van reclamant gelegen dat mede gelet op de tussenliggende bebouwing er geen inkijk mogelijk is.

Conclusie met betrekking tot de ingediende zienswijzen:

1. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. de zienswijzen ongegrond te verklaren.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 3



Raadsvergadering	26 maart 2024
Volgnummer	18-2024
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Mosa Porselein
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2024.00553
Collegevergadering	20-02-2024
Portefeuillehouder	Wethouder Bastiaens
Afdeling	Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit
Behandelend ambtenaar	EJA Smeets Telefoonnummer: 043-350 4595 Eugene.Smeets@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 – Raadsbesluit Bijlage 2- OntwerpBP (verbeelding, planregels en plantoelichting. De onderzoeken zijn in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl via de plannaam Mosa Porselein Bijlage 3 - Geanonimiseerde zienswijzen Bijlage 4 - Geanonimiseerde zienswijzenrapportage

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad het bestemmingsplan “Mosa Porselein” ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Het college van burgemeester en wethouders stelt verder voor om de zienswijzen ongegrond te verklaren. Het bestemmingsplan heeft betrekking op:

- sloop van de bedrijfsbebouwing en de Noodkerk (deels);
- 57 grondgebonden woningen waarvan 7 levensloopbestendige woningen;
- 74 studentenwoningen;



- 49 studio's / kleine appartementen;
- 65 appartementen en
- 151 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

In de exploitatieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over de kosten van de gemeente, de verkoop van grond inclusief de voormalige Noodkerk, de herinrichting van de openbare ruimte en de verdere uitwerking van het bouwplan.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Mosa Porselein, met inachtnaam van de zienswijzenrapportage die als bijlage B4 is bijgevoegd, ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
2. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan "Mosa Porselein" het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpMosa Porselein-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De vaststelling van het bestemmingsplan "Mosa Porselein" op de gebruikelijke wijze bekend te maken.
4. Geen wensen en bedenkingen te uiten tegen de één op één verkoop van de Noodkerk aan Wyckerpoort Ontwikkeling B.V.
5. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan omdat het wettelijk verplicht kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst is verzekerd.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

a. Het bestemmingsplan Mosa Porselein

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een woongebied met in totaal 171 grondgebonden en gestapelde woningen (waarvan 60% betaalbaar) en 74 studentenwoningen op het voormalige Mosa Porselein terrein en het terrein van de noodkerk, in de buurt Wyckerpoort te Maastricht, ten oosten van het spoor.

Het exploitatiegebied is gelegen tussen de Professor Pasmansstraat, Professor Mullerstraat, Professor Moserstraat en de Meerssenerweg. Het exploitatiegebied waarbinnen de opstalrealisatie en de herinrichting van de openbare ruimte plaatsvindt bestaat uit de percelen, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie G, perceelnummers 3509, 4027, 4028, 4029, 4030, 5361, 5362, 5365 ged., 6327 ged., 6470 ged. en 6970. Een deel van het gebied is momenteel nog bebouwd met de bedrijfsbebouwing van de voormalige Mosa Porselein fabriek.



Het exploitatiegebied valt onder de werking van het geldende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost', dat op 13 januari 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Maastricht. Volgens het bestemmingsplan is het exploitatiegebied voor het grootste deel bestemd als 'Bedrijf', deels als 'Maatschappelijk', deels als 'Verkeer – Verblijfsgebied' en deels als 'Wonen'. De ontwikkeling van de beoogde woningen is binnen deze bestemmingen niet mogelijk.

Binnen het exploitatiegebied is de ontwikkeling van maximaal 245 woningen voorzien. Ook wordt nieuwe openbare ruimte aangelegd met onder andere ontsluitingswegen, openbaar verblijfsgebied en groenvoorzieningen. In totaal voorziet het plan in:

- sloop van de bedrijfsbebouwing en de Noodkerk (deels);
- 57 grondgebonden woningen waarvan 7 levensloopbestendige woningen;
- 74 studentenwoningen;
- 49 studio's / kleine appartementen;
- 65 appartementen en
- 151 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

De mix van verschillende typologieën en segmenten maakt de ontwikkeling aantrekkelijk voor een diversiteit aan doelgroepen (starters, senioren, één- en tweepersoons huishoudens, sociale huur en studenten). De grondgebonden woningen worden centraal in het exploitatiegebied gerealiseerd, waarbij de appartementen aan de randen (in het noorden en het zuiden) worden gesitueerd. Centraal door het exploitatiegebied wordt een toegangsweg aangelegd waar een groot deel van de woningen op wordt ontsloten. Een deel van de woningen wordt op de bestaande oostelijke ontsluitingsweg aangesloten.

Ook wordt de procedure Hogere Grenswaarde Wet geluidhinder gevolgd voor de woonblokken voor appartementen gelegen ten noordwesten van het plangebied direct aan de Meerssenerweg. Dit is nodig omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden vanwege het wegverkeerslawaai. Deze procedure wordt tegelijkertijd gestart met de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan.

b. De anterieure overeenkomst

In de (anterieure) exploitatieovereenkomst (collegebesluit d.d. 14.12.23 "(Ontwerp)bestemmingsplan Mosa Porselein en anterieure overeenkomst") heeft Wyckerpoort Ontwikkeling BV zich bereid en in



staat verklaard tot het betalen van het wettelijk verplicht kostenverhaal, de planschade en het voor eigen rekening en risico verlenen van opdracht (na aanbesteding door de gemeente) voor de aanleg van de openbare ruimte, zodat een exploitatieplan niet hoeft te worden vastgesteld.

Naast het wettelijk verplicht kostenverhaal zijn in de exploitatieovereenkomst afspraken opgenomen over het voorgenomen grondgebruik met aantallen woningen en parkeerplaatsen, de verkoop van circa 2.673 m² gemeente-eigendom waaronder de Noodkerk, en de planning waarbinnen de realisatie plaats zal vinden.

Er zijn ook afspraken gemaakt over de aan te leggen openbare ruimte. Het ontwerp voor de openbare ruimte wordt door Wyckerpoort Ontwikkeling BV uitgewerkt in een bestek met inachtneming van de standaard gemeentelijke kwaliteitsnormen en standaarddetails conform het Handboek Openbare Ruimte, versie mei 2021. Het bestek dient vervolgens door de gemeente te worden goedgekeurd. Het bestek voor de inrichting van de openbare ruimte zal daarna door de gemeente worden aanbesteed conform het gemeentelijke aanbestedingsbeleid en met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving waaronder de Aanbestedingswet 2012.

Uitvoering van de aanleg van de openbare ruimte geschiedt geheel voor rekening en risico van Wyckerpoort Ontwikkeling BV.

Het beschikbaar houden van betaalbare woningen en studentenwoningen tegen een bepaalde prijs voor een bepaalde termijn wordt door middel van kwalitatieve verbintenissen verzekerd, die bij levering door Wyckerpoort Ontwikkeling BV aan Servatius of particuliere kopers in de leveringsakten worden opgenomen. Omdat het woningbouwprogramma nog niet helemaal vaststaat, zijn afwijkingen van ondergeschikte aard (maximaal 5%) zoals bijvoorbeeld met betrekking tot aantallen woningen of de omzetting van een aantal koopwoningen naar huurwoningen of vice versa, mogelijk. In de anterieure overeenkomst is voorzien in de mogelijkheid hiertoe, voor zover de wijzigingen passen binnen het woonbeleid.

Tot meerdere zekerheid van nakoming van in de exploitatieovereenkomst opgenomen verplichtingen is bij ondertekening een bankgarantie van Wyckerpoort Ontwikkeling BV afgegeven voor het bedrag van het boetebeding, het bedrag van de planschade, het kwaliteitstoezicht op de aanleg van de



openbare ruimte en de directieraming voor de aanleg van de openbare ruimte om op deze manier ervoor te zorgen dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gezien het voorgaande is het wettelijk verplicht kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

c. De (grond)verkoop

De gemeente verkoopt aan Wyckerpoort Ontwikkeling BV circa 2098 vierkante meter fiscaal bouwrijpe grond, en in de huidige staat circa 575 vierkante-meter van het kadastraal perceel met daarop de Noodkerk, kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie G nummers 3509, 6970, 4028, 4030 allen gedeeltelijk op de overdrachtstekening met nummer LDA 2213A dd 1-8-2023 in grijze kleur weergegeven. De koopsom bedraagt € 501.000,- (vijfhonderdééduizend euro) k.k. voor het totaal. Wyckerpoort Ontwikkeling BV verkoopt daarnaast aan de gemeente Maastricht de percelen bekend onder de kadastrale nummers Gemeente Maastricht, sectie G, nummers 5361 en 5362 allen gedeeltelijk ter grootte van ca. 4.012 m2 tegen € 1,- ten behoeve van openbare ruimte.

Van iedere verkoop vindt een bekendmaking plaats op de gemeentelijke website in het kader van “arrest Didam” na het besluit tot verkoop door het college. [Deze bekendmaking](#) heeft op 6 december jl. plaatsgevonden. In de bekendmaking is de één op één verkoop als volgt gemotiveerd.

De gemeente Maastricht is van mening dat Wyckerpoort Ontwikkeling BV als enige serieuze gegadigde voor deze overdracht in aanmerking komt. In het kader van de overdracht heeft de gemeente de volgende criteria gehanteerd:

- I. Wyckerpoort Ontwikkeling BV is eigenaar en ontwikkelaar van de ontwikkellocatie Mosa Porselein met uitzondering van de huidige openbare ruimte. Zonder de onderlinge grondtransacties is de voornoemde integrale herontwikkeling niet mogelijk.
- II. De gemeente Maastricht wil de percelen overdragen ten dienste van een optimale (her)inrichting van de ontwikkellocatie bestaande uit woningen en nieuwe openbare ruimte waaronder infrastructuur, parkeerplaatsen en groen.

Vanwege de (her)inrichting van de openbare ruimte en de aanpassing van de huidige ruimtelijke indeling is tussen de gemeente en de ontwikkelaar een onderlinge grondtransactie noodzakelijk voor de realisatie van het plan. Zonder de onderlinge grondtransactie is de realisatie van het plan niet



mogelijk. De ontwikkelaar is eigenaar van de voormalige bedrijfslocatie Mosa Porselein en heeft vanwege zijn strategische grondpositie daarmee een uitzonderlijke positie in deze situatie die de beschreven overdracht rechtvaardigt. Deze herontwikkeling houdt in de sloop van de bedrijfsbebouwing en de noodkerk (deels), voornoemde nieuwbouw van de woningen en invulling geven aan het overblijvende deel van de Noodkerk. Tot slot is van belang dat de overdracht deel uitmaakt van een onderlinge grondtransactie waarbij de gemeente ten behoeve van de openbare ruimte in dit gebied grond van de ontwikkelaar verkrijgt, waarmee een optimale inrichting van het openbaar gebied ter plaatse geborgd kan worden.

Bij de bekendmaking van de intentieovereenkomst Mosa Porselein in het Gemeenteblad is reeds aangegeven dat een verkoop van gemeente-eigendom deel zal uitmaken van de exploitatieovereenkomst. Tevens is bij de bekendmaking van het sluiten van de exploitatieovereenkomst in het Gemeenteblad en de zakelijke beschrijving aangegeven dat een verkoop onderdeel uitmaakt van de exploitatieovereenkomst. Ook heeft een check plaatsgevonden op de één op één verkoop door de stadsadvocaat. De stadsadvocaat heeft bevestigd dat de ontwikkelaar als eigenaar van de ontwikkellocatie Mosa Porselein, de enige serieuze gegadigde is voor de voorgenomen één op één verkoop, omdat anders een integrale herontwikkeling van de locatie niet mogelijk zou zijn. Naar aanleiding van de bekendmaking van de één op één verkoop op de gemeentelijke website zijn geen reacties ontvangen.

Ingevolge de Kadernota grond- en vastgoedbeleid 2022 wordt bij een één op één verkoop van een vastgoedobject (pand), de raad in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen te uiten. De verkoop van de Noodkerk is een onderdeel van de gebiedsontwikkeling Mosa Porselein. Voordat de gebiedsontwikkeling plaats kan vinden is het noodzakelijk het bestemmingsplan te wijzigen. Daarom wordt u bij de vaststelling van het bestemmingsplan Mosa Porselein, tevens voorgesteld inzake de één op één verkoop van dit gemeentelijk vastgoed tegen de getaxeerde waarde geen wensen en bedenkingen te uiten.

2. Gewenste situatie.

Onderhavig herontwikkelingsplan maakt onderdeel uit van de woningbouwafspraken met de Wyckerpoort Ontwikkeling BV (betreft hier samenwerking tussen Woningstichting Servatius en Weski Vastgoed B.V.).



Bij de raad rust ingevolge de Wet ruimtelijke ordening de taak om het bestemmingsplan vast te stellen. Dit gebaseerd op een voorstel van het College. Ons College besluit tot het verlenen van het besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

Indicatoren.

Niet van toepassing.

3. Argumenten.

Het ontwerp-bestemmingsplan Mosa Porselein heeft, na de bekendmaking op 13 december 2023, gedurende de periode 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen, waarbij in de bekendmaking kenbaar is gemaakt dat in deze periode mondelinge of schriftelijke zienswijzen kunnen worden ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op:

- het handhaven van een 40-tal garageboxen aan de Professor van Italliestraat en de Professor Hanneronstraat:

Reactie: het handhaven van de garageboxen is niet aan de orde vanwege het feit dat uit cultuurhistorisch oogpunt de uniciteitswaarde uiterst beperkt is en dat deze geen architectonische kwaliteit hebben. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt gesteld dat de garageboxen stedenbouwkundig gezien enkel een negatieve waarde hebben, aangezien ze de sociale veiligheid niet bevorderen en ruimtelijk geen meerwaarde toevoegen. In bestemmingsplanmatige zin zijn aan de garageboxen geen waarde toegekend die behoud voorstaan.

- het bestaande toegangshek tussen de noodkerk en de erfafscheiding van onze woning in gesloten toestand te handhaven dan wel wordt vervangen door een permanent gesloten afscheiding. Dit voorkomt onnodig verkeer en onveilige situaties op de aansluiting op (het trottoir van) de Professor Mullerstraat:

Reactie: het toegangshekwerk, zijnde een Heras-hekwerk, wordt verwijderd. Wel worden de gronden tussen de noodkerk en de tuin van reclamant betrokken bij de ontwikkeling van de noodkerk, hetgeen betekent dat dit deel geen onderdeel wordt van het openbaar gebied. De beoogde ontsluiting, zoals aangegeven op bladzijde 9 van de plantoelichting van het bestemmingsplan Mosa Porselein, verschuift naar de andere zijde van de noodkerk.



- het realiseren van een dusdanige bouwhoogte van de te bouwen appartementengebouwen aan de Professor Moserstraat dat daarmee met de privacy van de woning aan de Professor Mullerstraat rekening wordt gehouden. Dit idealiter door het 'wegvallen' van de gebouwen achter de daknok van het resterende gedeelte van gemelde noodkerk.

Reactie: gelet op de afstand/bouwhoogte van het nieuwe appartementengebouw tot de tuin van reclamant en de tussenliggende noodkerk wordt gesteld dat het zicht in de tuin nihil is.

Met betrekking tot de inhoudelijke reacties op de zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzenrapportage die als bijlage B4 is bijgevoegd.

Voorgesteld wordt om de zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren en om het bestemmingsplan Mosa Porselein ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen. Wel wordt de impressie op bladzijde 9 van de plantoelichting aangepast.

Met betrekking tot de procedure Hogere Grenswaarde Wet geluidhinder wordt aangegeven dat het ontwerpbesluit tezamen met het ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het College van burgemeester zal een besluit hierover nemen en wederom ter visie leggen.

4. Alternatieven.

Niet van toepassing.

5. Financiën.

Op 18 januari 2022 is het College van burgemeester en wethouders een intentieovereenkomst overeengekomen met de (rechtsvoorganger van) Wyckerpoort Ontwikkeling B.V. Hierin is in beginsel uitgegaan van 240 woningen. Het aantal woningen is thans in artikel 5.2.1. b van het ontwerpbestemmingsplan Mosa Porselein gemaximeerd op 245 woningen, met een afwijkingsmogelijkheid van 5% om enige flexibiliteit te betrachten tijdens de uitwerking van het plan.

Plankosten

Het gewenste herontwikkelingsplan van Wyckerpoort Ontwikkeling BV betreft een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn middels een exploitatieplan of anderszins via een (anterieure) privaatrechtelijke overeenkomst.



Voor dit plan is een (anterieure) exploitatieovereenkomst aangegaan waarbij de ontwikkelaar aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd is voor de werkzaamheden verricht door de gemeente. Deze bijdrage bedraagt in totaal € 235.491,- waarvan reeds een vooruitbetaling van € 54.940,- betaald is conform de tussen partijen getekende intentieovereenkomst, waardoor een resterend bedrag van € 180.551,- door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd is.

Bij de eindoplevering van de openbare ruimte aan de gemeente zal een herberekening van de exploitatiebijdrage (deel kwaliteitstoezicht op de aanleg van de openbare ruimte) plaatsvinden op basis van de daadwerkelijk gemaakte uren. De herberekening kan leiden tot een bijbetaling door de ontwikkelaar of terugbetaling van een deel van de exploitatiebijdrage kwaliteitstoezicht op de aanleg van de openbare ruimte door de gemeente.

Planschade

Eventuele planschade komt ten laste van de ontwikkelaar.

Grondposities

De gemeente verkoopt aan Wyckerpoort Ontwikkeling BV circa 2098 vierkante meter fiscaal bouwrijpe grond, en in de huidige staat circa 575 vierkante-meter van het kadastraal perceel met daarop de Noodkerk. De koopsom bedraagt € 501.000,- (vijfhonderdéénuizend euro) k.k. voor het totaal. De Noodkerk is vooralsnog residueel gewaardeerd op € 1,- en na het geven van een invulling aan de Noodkerk geldt een bij- c.q. nabetalingsverplichting voor de ontwikkelaar.

Bodem

Voor wat betreft de bodemkwaliteit is het perceel G 4028 groot 195 vierkante-meter (Professor van Itallestraat, onderdeel van deellocatie C in het rapport van Econsultancy) ernstig verontreinigd en onder de Omgevingswet niet geschikt voor de functie tuin (wel voor het beoogde gebruik "bebouwd"). In de huidige situatie (verhard) is het niet doelmatig om sanerende maatregelen te treffen (zoals het aanbrengen van een nieuwe leeflaag door de gemeente) vóórdat het feitelijk bouwrijp maken van het exploitatiegebied door de ontwikkelaar plaatsvindt. Voor de uit G 4028 (ca. 195 m²) vrijkomende grond geldt daarom dat de meerkosten van het storten van deze grond, ten opzichte van de kosten voor het storten van grond met een kwaliteit klasse industrie, ten laste van de gemeente komen. Hierover zijn in de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd.



Financiële impact

Enerzijds kent het plan grondopbrengsten op basis van de te verkopen gronden (€ 501.000 k.k.) en de bijdrage aan planontwikkelingskosten (€ 235.500). Anderzijds zijn er kosten gemoeid met de inbrengwaarde van de Noodkerk vanuit de vastgoedportefeuille (€ 269.000), de planontwikkelingskosten (€ 235.500) en de kosten die gemaakt worden om de gronden fiscaal bouwrijp op te leveren, de werkzaamheden voor te bereiden, te begeleiden en risico's in de uitvoering af te dekken (€ 232.000). Per saldo is het project als zodanig voor de gemeente een budget-neutrale ontwikkeling.

6. Vervolg.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt wederom ter inzage gelegd. Vervolgens staat nog beroep open bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Partijen zijn de volgende (indicatieve) planning overeen gekomen, waarbij het streven is om het plan uiterlijk eind 2028 te hebben afgerond en opgeleverd:

Opstellen en toetsen ontwerp-bestemmingsplan Mosa Porselein (afgerond)	1e-3e kwartaal 2023
Sluiten anterieure overeenkomst (afgerond)	4e kwartaal 2023
Collegebehandeling ter inzagelegging ontwerp-bestemmingsplan (afgerond)	4e kwartaal 2023
Raadsbehandeling vaststellen bestemmingsplan naar verwachting	1e kwartaal 2024
Start bouwrijp maken/aanleg bouwwegen	3e kwartaal 2024
Start opstalrealisatie	1e kwartaal 2025
Gefaseerde oplevering woningen	eind 2027 tot 2028
Oplevering openbare ruimte (uiterlijk bij oplevering van de laatste woning)	2027-2028



7. Participatie

In 2021 en 2022 zijn er twee openbare bijeenkomsten gehouden met de omwonenden om iedereen te informeren over de beoogde ontwikkeling. Tijdens de bijeenkomsten had eenieder de mogelijkheid om vragen te stellen en opmerkingen te maken.

Tijdens de eerste bijeenkomst hebben zo'n 30 buurtbewoners zich verzameld in de Letterdoes aan het Old Hickoryplein. Tijdens de tweede bijeenkomst waren er ook ruim 30 buurtbewoners aanwezig. Tijdens de bijeenkomsten is een toelichting gegeven op het plan. Over het algemeen is het beoogde plan goed ontvangen. Er zijn vragen gesteld over parkeren, omliggend groen, de waterhuishouding, de prijsklasse, grootte van het oppervlak, doelgroep, de type woningen en de verdeling daarvan. De volledige verslagen zijn als bijlagen toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de bijeenkomsten heeft met enkele bewoners apart nog specifiek overleg plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot aanpassingen van het plan. Deze aanpassingen zijn gelegen in de openbare ruimte en ook is de positionering van een bouwblok gewijzigd. Al met al heeft dit geleid tot een verbetering van het plan en een toename voor draagvlak voor het plan in de directe omgeving.

Op 2 december 2023 is er door de ontwikkelende partijen, waarbij de gemeente eveneens aanwezig was, een nieuwe informatiebijeenkomst voor belangstellenden en omwonenden gehouden, waarin de actuele stand van zaken is teruggekoppeld.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,



G.J.C. Kusters

De Burgemeester,



W.A.G. Hillenaar





Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 20 februari 2024, Afdeling Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit, no. 2024.00553;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan "Mosa Porselein, met inachtnaam van de zienswijzenrapportage die als bijlage B4 is bijgevoegd, ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
2. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan "Mosa Porselein" het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpMosa Porselein-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De vaststelling van het bestemmingsplan "Mosa Porselein" op de gebruikelijke wijze bekend te maken.
4. Geen wensen en bedenkingen te uiten tegen de een op een verkoop van de Noodkerk aan Wyckerpoort Ontwikkeling BV.
5. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan omdat het wettelijk verplicht kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 26 maart 2024.

de griffier,

5.1.2e

H.J.W. Verdellen

de voorzitter,

5.1.2e

W. Hillenaar

Raadsbesluit



Besluit:

				5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2 _e	5.1.2e
	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e			5.1.2e	
5.1.2 _e	5.1.2e		5.1.2e		5.1.2e		5.1.2 _e	5.1.2e	
5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2 _e	5.1.2e	5.1.2e	
	5.1.2 _e	5.1.2e		5.1.2e	5.1.2 _e	5.1.2e		5.1.2 _e	5.1.2e
		5.1.2e			5.1.2e				
	5.1.2e	5.1.2e		5.1.2 _e	5.1.2e			5.1.2e	5.1.2e
5.1.2e									
				5.1.2e		5.1.2 _e	5.1.2e		
	5.1.2 _e	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e			5.1.2 _e	5.1.2e	5.1.2e
5.1.2e									

Het raadsvoorstel is met 28 stemmen voor en 7 stemmen tegen aangenomen. Aldus besloten.

Raadsbijlage

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 11 12 13