



## Samenvatting

De gemeente sluit een intentieovereenkomst met WOM Mosa voor de realisatie van betaalbare woningbouw op de locatie Mosa Porselein in Wyckerpoort-Noord. De intentieovereenkomst bevat de kaderstelling voor de verdere (planologische) uitwerking, inclusief afspraken over de plankosten, voor een bouwplan van ongeveer 230 tot 240 woningen. Deze woningbouw sluit aan op de Omgevingsvisie, het doelgroepenbeleid en het nieuwe mobiliteitsbeleid en is een belangrijke impuls voor de wijkontwikkeling Wyckerpoort-Noord. De planontwikkeling is een initiatief van 3W namens de eigenaren Servatius en Wesky Vastgoed via de WOM Mosa. Voor dit plan is een bestemmingsplanwijziging nodig. Als blijkt dat het plan en de wijziging van het bestemmingsplan kansrijk zijn, zal er een anterieure overeenkomst worden gesloten, De planning voorziet na wijziging van het bestemmingsplan in een start van de bouw eind 2022 / begin 2023.

## Beslispunten

1. Akkoord gaan met de Intentieovereenkomst met de Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht BV (WOM Mosa) inzake de realisatie van (betaalbare) woningbouw op de locatie Mosa Porselein in Wyckerpoort-Noord

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 18 januari 2022:

Conform.



## 1. Aanleiding

Na herhaalde pogingen tot herontwikkeling van het voormalige, wegens sluiting in 2004 braakliggende bedrijfsterrein aan de Meerssenerweg, is in 2020 in afstemming met gemeente een kans benuttende planontwikkeling opgestart complementair aan het vastgoed programma de Groene Loper. Onder procesregie van het Projectbureau A2 zijn met 3W namens de eigenaren Servatius en Wesky Vastgoed de mogelijkheden verkend om tot een passende invulling te komen. Op basis van ambitienota van 3W zijn de richtinggevende kaders (m.n. ruimtelijk; programma; mobiliteit; cultureel erfgoed) verkend en vervolgens opgenomen in voorliggende intentieovereenkomst.

De intentieovereenkomst legt de kaders vast, inclusief 50% van de voorlopig berekende plankosten, voor deze initiële fase richting een anterieure overeenkomst, als blijkt dat het plan en de wijziging van het bestemmingsplan kansrijk zijn (daarin zijn afspraken opgenomen over aantallen woningen, parkeerplaatsen, de planning, openbare ruimte e.d.).

## 2. Context

Sinds het faillissement van Mosa Porselein in 2004 is Wyckerpoort Noord in afwachting van een nieuwe toekomst voor dit braakliggende bedrijfsterrein. De voorgeschiedenis is als volgt samen te vatten:

- In het in 2010 gepresenteerde Wijkontwikkelingsplan Wittevrouwenveld-Wyckerpoort was opgenomen dat woningbouw in relatie tot het prioritaire A2 vastgoed programma in beginsel pas na 2020 opportuun zou zijn.
- De eigenaren Servatius en Wesky Vastgoed hebben in de afgelopen jaren diverse initiatieven hiertoe ondernomen. Gelet op genoemde prioriteit is hier terughoudend op gereageerd. Dit nog afgezien van voorstellen die onvoldoende bleken aan te sluiten bij de gemeentelijke visie over de potenties van deze locatie in breder perspectief.
- Met Ambitiedocument (i.c. een beschrijving en verbeelding van de huidige en van de gewenste situatie) als vertrekpunt is op basis van een formeel verzoek daartoe van 3W dd. 21 maart jl. een planontwikkeling opgestart.
- Wat de huidige en gewenste situatie betreft is middels 'streetwise' onderzoeken van Dear Hunter op locatie (mogelijk gemaakt door Um/Faculty of Health en PBA2) geobjectiveerd vastgesteld, dat Wyckerpoort Noord als enige A2 buurt nog niet optimaal kan profiteren van de kansen die de A2 planontwikkeling ook deze wijk biedt.



### 3. Gewenste situatie

De gewenste situatie is het integrale beleidsperspectief voor deze locatie en buurt zoals met name vervat:

- in de inmiddels vastgestelde kaders inzake betaalbare woningbouw;
- in de Omgevingsvisie Maastricht 2040, waar het voormalige bedrijfsterrein prioritair en kansrijk is aangemerkt voor een (te verdichten) centrum-stedelijke ontwikkeling;
- dit overeenkomstig de potentie van dit gebied in het licht van: de herontwikkeling van de spoorzone (Ambitiedocument Over het Spoor annex Verkeersstudie Stationsomgeving) met onder meer een verbeterde spoorkruising voor langzaam verkeer;
- als ook de vervlechting annex kansen koppeling van de wijkontwikkeling Wyckerpoort Noord met De Groene Loper (conform geactualiseerde Kansenskaart 2.0 van het Actieprogramma Mijn Gezonde Groene Loper);
- waarbij behalve Mosa herontwikkeling ook begrepen is de herontwikkeling Kl. Millerstraat (combinatie woontoren Geusseltknoop en 'blauwe gebouw' Leger des Heils) en
- de centrum ontwikkeling Oost (te beginnen met de A2 vastgoedlocatie, zijnde het voormalige sportveld tegenover Maartenscollege).

Speciale aandacht is uitgegaan naar de in het plangebied aanwezige noodkerk als gemeentelijk monument. Deze status ontleent dit gebouw vooral aan de maatschappelijke betekenis van deze tijdelijke voorziening voor de 'parochiewijk' Wyckerpoort. Feitelijk is sprake van wat met een vakterm genoemd wordt een 'decorated shed' waarbij in de situering enkel de voorzijde een rol van betekenis speelt. Voor een goede stedenbouwkundige invulling van het plan dient de noodkerk te wijken. Dit laat onverlet dat er voorwaarden verbonden zijn aan de aanvraag voor een sloopvergunning (Intentieovereenkomst art.7D). Deze voorwaarden zijn met name bedoeld om in de verdere architectonische doorontwikkeling van het Mosaplan tot een duidelijke en betekenisvolle verwijzing te komen naar de noodkerk, al dan niet door behoud van (delen) van de bestaande voorgevel.

### 4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Een duurzame en gezonde gebiedsontwikkeling dient hier verder te gaan dan een louter technische, EPC gestuurde fysieke verduurzaming van woningen. Dit zal op basis van het ambitiedocument verder worden uitgewerkt in de anterieure overeenkomst. De Mosa herontwikkeling dient in maatschappelijk opzicht het bestaande, deels eenzijdige en verouderde en in hoofdzaak sociaal woningaanbod te verrijken met een divers gestapeld en grondgebonden programma met een hoge verblijfskwaliteit. Dit programma zal in kwaliteit en prijsklasse complementair moeten zijn aan het aanbod van de Groene Loper.



## **5. Effect op de openbare ruimte**

Gelet op het nieuwe mobiliteitsbeleid en de doelstellingen Omgevingsvisie, waarin ontmoeting en inclusieve, groene activerende gebiedsontwikkeling centraal staat, is de opgave om de Mosa woningbouw anders dan regulier ter hand te nemen. Dat wil zeggen ruimte bieden voor het gemotiveerd en onderbouwd (middels mobiliteitsvisie) kunnen afwijken van de vigerende parkeernorm ten faveure van een optimaal groen en bij voorkeur biodivers, gezond en inclusief verblijfsklimaat. Wat dit laatste betreft is de opgave om met gebiedsontwikkeling het maatschappelijk vraagstuk van toenemende vereenzaming tegen te gaan in het bevorderen van ontmoeting en van een levendig straatbeeld

## **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

## **7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.

## **8. Financiën**

Er heeft een eerste scan plaatsgevonden naar de kosten die op grond van het verplichte kostenverhaal in rekening dienen te worden gebracht bij de initiatiefnemers. Deze kosten worden voor een deel (50%) in rekening gebracht op basis van intentieovereenkomst. De bepaling van de definitieve omvang zal onderdeel zijn van de anterieure overeenkomst als het plan definitief wordt en de bestemmingsplanprocedure kan worden opgestart. Hierbij zal ook de van toepassing zijnde grondinbreng van de gemeente op basis van taxatie worden opgenomen.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

Het Buurtnetwerk Wyckerpoort is vanaf de start informatief en vooralsnog vertrouwelijk betrokken in de actualisering van genoemde Kansenskaart 2.0 als ook de voorgenomen planontwikkeling. Een spoedige herontwikkeling van Mosa wordt toegejuicht, onverlet dat gewezen wordt op de belangen van de direct aanwonenden, de te verwachten discussie over de impact van een nieuw mobiliteitsbeleid (parkeerbeleid) en de tijdig te regelen zaken die spelen in relatie tot de toekomst



van de noodkerk (gemeentelijk monument), gelet op de laagdrempelige, reguliere buurtactiviteiten die hier spelen.

Wat de noodkerk betreft is onlangs door de gemeente (eigenaar) naar de huurder toegelicht dat eind 2022 de huur zal worden opgezegd zodat het pand ultimo eind 2023 vrij van huur komt. E.e.a. op basis van het huurcontract. De betreffende Italiaanse/Sardinijsse vereniging is ondersteuning toegezegd bij het elders kunnen voortzetten van haar (niet buurtgebonden) activiteiten. Onlangs is ook de directie Mosa Tegels (gelegen tegenover Mosa Porselein) uitvoerig op locatie geïnformeerd over het bouwplan.

#### **11. Voorstel**

1. Akkoord gaan met de Intentieovereenkomst met de Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht BV (WOM Mosa) inzake de realisatie van (betaalbare) woningbouw op de locatie Mosa Porselein in Wyckerpoort-Noord

#### **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Initiatiefnemer Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht BV (Servatius en Wesky Vastgoed namens wie 3W ontwikkelt) werkt parallel aan een ontwerp bestemmingsplan en de verdere uitwerking van het ruimtelijke en programmatische kader. Dit in afstemming met Gemeente/PBA2.