

BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 01-03-2024
No. 2024-00759 (Raad)
No. 2024-00761 (Cerk)

1 maart 2024

Betreft:

Technische vragen Partij voor de Dieren inzake
bestemmingsplan Mosa Porselein

Geachte griffie,

naar aanleiding van het aanhangig zijnde bestemmingsplan 'Mosa Porselein' hebben wij nog de volgende technische vragen.

Maastricht heeft het voornemen om meer natuurinclusief en klimaatadaptief te bouwen. Zie dit voorbeeld <https://www.denationaleomgevingsvisie.nl/actueel/nieuws/2360747.aspx?t=Mooi-Maastricht>

Uit de indeling van het plangebied, hierboven, blijkt onvoldoende of er natuurwaardes toegevoegd worden aan het plan. Het gebied is al erg aan het verstenen en kan meer groen gebruiken.

1. Gaat de gemeente dit wel toevoegen aan het plan?

Antwoord:

Het plan is in haar hoofdpznet juist mede bepaald door eisen te stellen aan voldoende toevoeging van groen en water. In de stedenbouwkundige opzet is ervoor gekozen om voldoende groenwaarden te realiseren, ook waar dit ten koste gaat van woningaantallen. Hierbij is specifiek aangesloten op het principe van de "Groene Uitlopers" in oost-westelijke richting tussen het spoor en de groene loper. In het stedenbouwkundig plan heeft dit geleid tot twee parkachtige plekken met groen en watervoorzieningen: centraal in het plan en bij de aansluiting op het bestaande woongebied, daar waar de verstening van de bestaande omgeving het grootst is. Het plan bevat daarnaast een groenestructuur door het gehele plangebied dat aansluit bij bestaande groenstructuren in de omgeving, van noord naar zuid. In het plan wordt ruimschoots groen en natuurwaarden toegevoegd, zeer zeker in vergelijking met de bestaande situatie c.q. vigerende bestemming.

2. Waarom is ervoor gekozen om de aanwezige bomen te kappen?

Antwoord:

De structuur van het plan is afgestemd op de aanwezigheid van de bestaande bomen, met als uitgangspunt maximaal behoud. Hiervoor is door de ontwikkelaar een kwalitatieve opname met waardestelling uitgevoerd, op basis waarvan de kwaliteit, waardering en levensvatbaarheid van de aanwezige bomen is afgewogen tegen de noodzaak om ruimte te maken voor het plan. Het resultaat is dat noodzakelijke kap is geminimaliseerd, afgestemd op de kenmerken van de aanwezige bomen, c.q. behoud van de waardevolle bomen in het plangebied.

3. Waarom is er geen MER nodig voor dit plangebied?

Antwoord:

Door de ontwikkelaar is dit nader onderzocht. In de plantoelichting is in paragraaf 5.8 op het aspect MER ingegaan. Er is een Aanmeldnotitie MER opgesteld. Hieruit is naar voren gekomen dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk is, omdat de activiteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

4. Is er onderzoek gedaan naar de bodem van dit terrein? Dit blijkt namelijk niet uit de stukken van het ontwerpplan.

Antwoord:

In de plantoelichting is in paragraaf 5.1.1. ingegaan op het aspect bodem. Hierin wordt verwezen naar de uitgevoerde onderzoeken. Dit zijn de navolgende onderzoeken: 1). Geonius, Verkennend bodemonderzoek Meerssenerweg 215 te Maastricht, rapportnummer MA190279.R01, d.d. 16 mei 2019, 2). Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek PFAS en een nader zink- en asbestonderzoek (Mosa Porselein), Maastricht, rapportnummer 15887.001 (v2), d.d. 23 maart 2022 en 3). Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek incl. asbest en PFAS deellocatie B en C Meerssenerweg te Maastricht, rapportnummer 15887.001 versie D2, d.d. 14 november 2022.

5. Er zijn mogelijke groepsrisico's door nabijheid van Meerssenerweg en het spoor. Is er een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd?

Antwoord:

In de plantoelichting is in paragraaf 5.1.4 ingegaan op het aspect Externe Veiligheid. Hierin wordt verwezen naar het onderzoek Econsultancy, Rapportage onderzoek externe veiligheid Meerssenerweg te Maastricht, rapportnummer: 15887.012, d.d. 10 augustus 2023.

6. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Meerssenerweg en ondervindt een geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Het ontwerpbesluit is bekend met referentienummer 545119. Waarom is er voor gekozen om de overschrijding van de geluidsbelasting van de Meerssenerweg te negeren?

Antwoord:

Het is niet mogelijk om bij alle nieuwe woningen de geluidbelasting te laten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gemeente heeft de bevoegdheid om ontheffing te verlenen tot maximaal 63 dB. Voor het voorliggende plan is hiervan gebruik gemaakt. Met het verlenen van de hogere waarde worden eisen gesteld aan de gevelgeluidwering. Deze eisen zijn hoger dan de standaard eisen. Voor de motivering wordt verwezen naar het hogere waarde besluit.

7. Worden er ook koopwoningen gepland in de categorie van de Startersleningen?

Antwoord:

Een woning komt in aanmerking voor een starterslening wanneer (o.a.) de maximale koop-/aanneemsom van de woning is 245.000 euro inclusief verbeterkosten en meerwerk. Deze grens wordt met de grondgebonden (nieuwbouw)woningen in het plan niet gehaald, mede gezien het huidige niveau van de bouwprijzen. Wel past het plan in het huidige woonbeleid waarbij aangesloten wordt bij de betaalbaarheidseisen van woningen. Bovendien worden er nieuwe woningen gebouwd die voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen waardoor ook de energielasten voor deze woningen lager uitkomen.

In het plan worden ook studioappartementen gerealiseerd waarvoor nog bepaald moet worden of dit koop- of huurappartementen worden. In het geval dit koopappartementen worden komen deze mogelijk onder €245.000,- v.o.n. en in dat geval is hiervoor ook een starterslening aan te vragen, mits ook voldaan wordt aan de overige eisen uiteraard. Het is aan de ontwikkelende partij om dit definitief in te vullen binnen de kaders van het bestemmingsplan en de gesloten overeenkomst.

8. Welke huurwoningen worden gepland in het project?

Antwoord:

Er worden grondgebonden woningen en gestapelde woningen (appartementen) in de huursector gerealiseerd. Deze zullen door Servatius worden verhuurd. Zie ook de beantwoording van vraag 9.

9. Wat is de verdeling tussen sociale huur en middenhuur?

Antwoord:

Het woningbouwprogramma voor Mosa Porselein bestaat uit circa 171 woningen waarvan ten minste 60% betaalbare woningbouw en circa 74 studentenwoningen met de volgende verdeling koop/huur en (circa) oppervlakten:

34 betaalbare huur studio's en appartementen 45- 86 m²

7 betaalbare huur grondgebonden woningen 84m²

52 betaalbare koop appartementen 45-86 m²

10 betaalbare koop grondgebonden woningen 97 m²

28 koop appartementen 86m²

40 koop grondgebonden 109-123 m²

74 studentenwoningen minimaal 15 m²

Totaal 245 woningen

Onder "betaalbare huur" wordt verstaan: huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens (2024: € 879,66 euro) die gedurende ten minste 15 jaar voor een huursom tot de alsdan geldende liberalisatiegrens beschikbaar moeten blijven.

Onder "betaalbare koop" wordt verstaan: koopwoningen voor zelfbewoning door een particuliere koper die 5 jaar beschikbaar moeten blijven voor een maximale verkoopprijs gelijk aan de betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen krachtens Rijksbeleid (in 2024: € 365.000,-)

Een en ander ter uitvoering van de Woonprogrammering 2021-2030 en de Verordening betaalbare woningbouw (raadsbesluit 77-2021 d.d. 16-11-2021).

Middenhuur komt als zodanig niet terug in het programma. Daar staat tegenover dat er relatief veel sociale huurwoningen, studentenwoningen en betaalbare koopwoningen gerealiseerd worden.

10. Het ontwerpplan is op 13-12-2023 aangeboden aan Ruimtelijke plannen, toen was de Omgevingswet nog niet in werking getreden. Formeel valt het ontwerpplan onder de oude Wro. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1-1-2024 is het plan niet meer zichtbaar op Ruimtelijke plannen. Vindt het college dat het digitale ontwerpplan zo voldoende ter inzage gelegen heeft, gelet op mogelijke zienswijzen/bezwaren van belanghebbenden?

Antwoord:

De terinzagelegging is gedaan volgens de wettelijke eisen en regels. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl is het ontwerpplan nog altijd in te zien. Ook is in de aanloop naar de terinzagelegging uitvoerig gecommuniceerd met belanghebbenden en omwonenden. Er zijn 2 zienswijzen ingediend en de Provincie Limburg heeft aangegeven dat zij, gelet op de beoordeling ten aanzien van aan de orde zijnde provinciale belangen geen zienswijzen indienen, omdat hiertoe geen aanleiding is. Ook is er, naar aanleiding van de ter visie legging met de Veiligheidsregio contact geweest over bluswatervoorzieningen in het plangebied.

11. Hoe wordt het bestemmingsplan geschikt gemaakt voor de Omgevingswet?

Antwoord:

Gelet op het feit dat het oude planologische regime van kracht is, zal gezien worden of bij een eerstkomende herziening waar het plangebied onderdeel van kan zijn dit verwerkt wordt in het Omgevingsplan Maastricht. Het plangebied van bestemmingsplan Mosa Porselein maakte onderdeel uit van het bestemmingsplan Maastricht Noordoost. Wanneer dit vertaald wordt in het Omgevingsplan Maastricht is nog niet bekend.

12. Gaat het plan voldoen aan deze eisen (<https://www.wegwijzertpod.nl/onderwerpen/overgangsfase-omgevingsplan/overgangsfase-omgevingsplan>)?

Antwoord:

Ja.

13. De grond is in de loop der jaren mogelijk vervuild geraakt. Wij lezen echter niets over sanering. Dient de grond gesaneerd te worden?

Antwoord:

Zie gestelde onder punt 4. De bodem is uitvoerig onderzocht waaruit blijkt dat binnen het exploitatiegebied op meerdere locaties een ernstige bodemverontreiniging aanwezig is en de bodem qua fysische kwaliteit onder andere slakken, stenen en oude funderingsresten kan bevatten. Afhankelijk van de beoogde definitieve functie die deze gronden krijgen in het bouwplan, kunnen ten tijde van het aanvragen van de Omgevingsvergunning maatwerkvoorschriften noodzakelijk zijn. Dit kan ook betekenen dat de gronden (doelmatig en functiegericht) gesaneerd moeten worden. Hoe hiermee wordt omgegaan wordt bepaald ten tijde van het aanvragen van de Omgevingsvergunning.

Indiener: J. Vaessen

Partij indiener: Partij voor de Dieren