



> 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	DATUM	BIJLAGEN
Toezeggingen Domeinvergadering Fysiek d.d. 5 maart 2024 Mosa Porselein	18 maart 2024 Verz. 18 maart 2024	1
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
GA (George) Groot	043 35	2024.00948
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
George.Groot@maastricht.nl	--	--

Geachte raadsleden,

In de Domeinvergadering Fysiek van 5 maart jl. spraken wij met elkaar over het bestemmingsplan Mosa Porselein dat de bouw van 245 woningen mogelijk maakt op het thans braakliggende voormalige fabrieksterrein van de Mosa. Tijdens de behandeling zijn een aantal toezeggingen gedaan om u nader te informeren over de inhoud van het plan. Op 15 maart jl. ontving u van ons het juridisch advies van de stadsadvocaat en informeerden wij u over het gesprek dat plaats heeft gevonden tussen Servatius en de buurttuin. Onderstaand vindt u de beantwoording van de overige toezeggingen uit de Domeinvergadering.

Groenambitie

Toegezegd is om u een nadere duiding te geven van de groenambitie van het plan. Het exploitatiegebied waarop de woningbouw is voorzien betreft een voormalig fabrieksterrein. Met de komst van het woningbouwplan transformeert het gebied, waarbij ook groen een belangrijke plek inneemt. Er is zorgvuldig gekeken naar het bestaande groen en de inpassing van groen in de omgeving. In het plan wordt bovendien veel groen toegevoegd. De ambitie en uitgangspunten ten aanzien van groen vindt u als bijlage 1 bij deze RIB, waarbij ook enkele verbeeldingen zijn toegevoegd.

Conclusies en inzichten onderzoeken bodemverontreiniging

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft in 2019 een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. In 2021/2022 heeft een aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden ter plaatse van deellocatie A van de beoogde ontwikkeling. In 2022 is het resterende deel van het plangebied (deellocatie B en C) onderzocht door middel van een verkennend bodemonderzoek. De onderzoeksresultaten zijn nader beschreven in de plantoelichting, paragraaf 5.1 Milieuaspecten.

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek in 2019 is gebleken dat ter plaatse van het plangebied een deel van de grond sterk is verontreinigd met zink. Daarnaast is gebleken dat er in mengmonster ASB1 (proefgaten 004 en 013) de interventiewaarde voor asbest (=100 mg/kg ds gewogen) wordt overschreden en dat de uitvoering van een nader onderzoek asbest noodzakelijk is. Zodoende is door Econsultancy in 2021 tevens een verkennend bodemonderzoek en een nader zink- en asbestonderzoek uitgevoerd.

Op basis van de analyseresultaten blijkt dat zowel in de boven- alsook in de ondergrond van de gehele onderzoekslocatie geen PFAS-gehalten boven de achtergrondwaarden zijn gemeten. De niet verontreinigde bodem voldoet hiermee voor de parameter PFAS indicatief aan de klasse land- bouw/ Natuur. De sterke zinkverontreiniging bevindt zich tot 1,0 m-mv en heeft een globale



DATUM
18 maart 2024

oppervlakte van 300 m² en is zowel in horizontaal vlak als verticaal vlak voldoende afgeperkt. De geschatte in-situ bodemvolume bedraagt circa 150 m³. Er zijn geen asbestgehaltenes aangetroffen boven de maximale hergebruikswaarde voor asbest. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een asbestsanering in bodem/puin.

Verder kwam uit onderzoek naar voren dat op basis van de analysesresultaten wordt geadviseerd om op termijn een nader onderzoek te laten instellen naar de aard en de omvang van de geconstateerde verontreiniging met zware metalen ter plaatse van het noordelijk terreindeel ter hoogte van het voormalig buurthuis, alsmede ter plaatse van de deellocatie bij de Professor van Italliestraat. Er wordt geadviseerd de sterke verontreiniging met zware metalen te laten saneren. Binnen de verontreinigingscontouren mogen tot aan de sanering geen graafwerkzaamheden worden verricht. Wanneer er sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan mogen alleen de bovengrondse bouwwerken worden verwijderd. De ondergrondse funderingen, palen, ect. mogen pas verwijderd worden tijdens de bodemsanering. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een asbestsanering in bodem/puin.

Als gevolg van de invoering van de Omgevingswet per 1-1-2024 is de activiteit in combinatie met de kwaliteit van de grond en de doelmatigheid van de sanering, bepalend voor de te nemen maatregelen. Voor bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (zoals woningen met tuin) is de WTKB (Waarde Toelaatbare Kwaliteit Bodem) van toepassing. Bij overschrijding van de WTKB worden vergunningsvoorschriften in de nog te verlenen omgevingsvergunning (bouwen) opgenomen. In het plan Mosa Porselein zullen de sanerende maatregelen bestaan uit een combinatie van verwijdering en aanbrengen van een leeflaag, die op enkele (door de gemeente verkochte) specifieke deellocaties door de gemeente worden vergoed. Zodra aantoonbaar is voldaan aan de vergunningsvoorschriften (sanerende maatregelen) mag het bouwwerk in gebruik worden genomen.

Mogelijkheden en afwegingen ten aanzien van erfpacht

In de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022 en het besluit van uw raad over de Algemene Erfpachtvoorwaarden en Algemene Verkoopvoorwaarden 2013 (91-2013) is vastgelegd hoe we omgaan met erfpacht.

Sinds het jaar 2000, toen het Convenant met de Woningcorporaties is gesloten waarbij alle erfpachten buiten de singels zijn “omgezet” naar eigendom, wordt erfpacht niet meer ingezet voor woningbouw buiten de singels in Maastricht. Binnen de singels wordt erfpacht nog wel gebruikt als instrument bij strategische locaties of historische gebouwen.

Het hoofduitgangspunt van het gemeentelijke gronduitgiftebeleid is gronduitgifte in eigendom. Dit onderwerp is in uw raad onder meer naar voren gekomen bij de raadsbesluiten in 2000 (24-2000) en 2013 (91-2013). In de Kadernota grond- en vastgoedbeleid 2012 werd vastgelegd dat de gemeente Maastricht geen grond voor woningbouw uitgeeft in erfpacht. De voor- en nadelen van erfpacht zijn bij de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022 nogmaals geanalyseerd en besloten is bij het huidige grond- en vastgoedbeleid om het beleidsuitgangspunt “geen uitgifte in erfpacht voor woningbouw” te continueren. Bij de uitwerking van het plan Mosa Porselein is – in lijn met het vigerende beleid – uitgegaan van uitgifte in eigendom. Uitgifte in erfpacht zou voor het plan Mosa Porselein kort gezegd niet overeenkomstig het vigerende Maastrichts grondbeleid zijn.

Onderzoek flora en fauna i.r.t. bestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan Mosa Porselein is in paragraaf 5.3 van de plantoelichting een uiteenzetting opgenomen met betrekking tot de planontwikkeling in relatie tot de Wet natuurbescherming. Hierbij is ingegaan op het (provinciaal) beleid en de soortenbescherming en



DATUM
18 maart 2024

gebiedsbescherming. Dit mede gebaseerd op het verrichte onderzoek van BRO, Quickscan flora en fauna Mosa Porselein van 20 juli 2021, de stikstofberekeningen van Econsultancy en het onderzoek stikstofdepositie Meerssenerweg te Maastricht van 11 oktober 2023. Deze rapporten zijn als bijlagen bij de plantoelichting opgenomen. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten van Limburg besloten om ontheffing (zaak-nummer 2022-062741) te verlenen aan Wyckerpoort Ontwikkeling B.V. tot het verwijderen van de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.

Met betrekking tot flora en fauna zijn er op dit moment als zodanig geen belemmeringen om het bestemmingsplan Mosa Porselein vast te stellen. In het kader van de (nog aan te vragen) omgevingsvergunning zal beoordeeld moeten worden of er alsnog een nieuwe stikstofberekening voor de bouwfase nodig is. Indien dat het geval is moeten deze gegevens onderzocht en aangeleverd worden. Ook moet op dat moment bezien worden of voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden, zoals aangegeven in de verleende ontheffing van 9 december 2022 door Gedeputeerde Staten van Limburg. De maatregelen zoals opgenomen in het activiteitenplan en de ontheffing dienen te worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol ten tijde van de werkzaamheden. Mochten bij het uitvoeren van de werkzaamheden andere beschermde soorten worden aangetroffen dan waarvoor de ontheffing is verleend, dient dit bij het bevoegd gezag te worden gemeld. In hoeverre eventueel aanvullend onderzoek nodig is zal dan moeten blijken. Deze beoordeling kan pas plaatsvinden ten tijde van de omgevingsvergunning c.q. ten tijde van de werkzaamheden.

Taxatierapport

Toegezegd is om het taxatierapport met betrekking tot de grond- en vastgoedtransacties ten behoeve van het plan Mosa Porselein, ter inzage te leggen voor uw raad. In het college vindt in de vergadering van 19 maart a.s. beraad plaats over de openbaarmaking van specifieke gegevens in deze rapportage waarna uw raad in de gelegenheid gesteld zal worden om kennis te nemen van de inhoud van het rapport. Deze informatie volgt derhalve 20 maart a.s. U wordt hier nader over geïnformeerd.

Hoogachtend,

Alain Garnier
Wethouder Sociale zaken, Gezondheid, Arbeidsmarktbeleid en Vastgoed

en

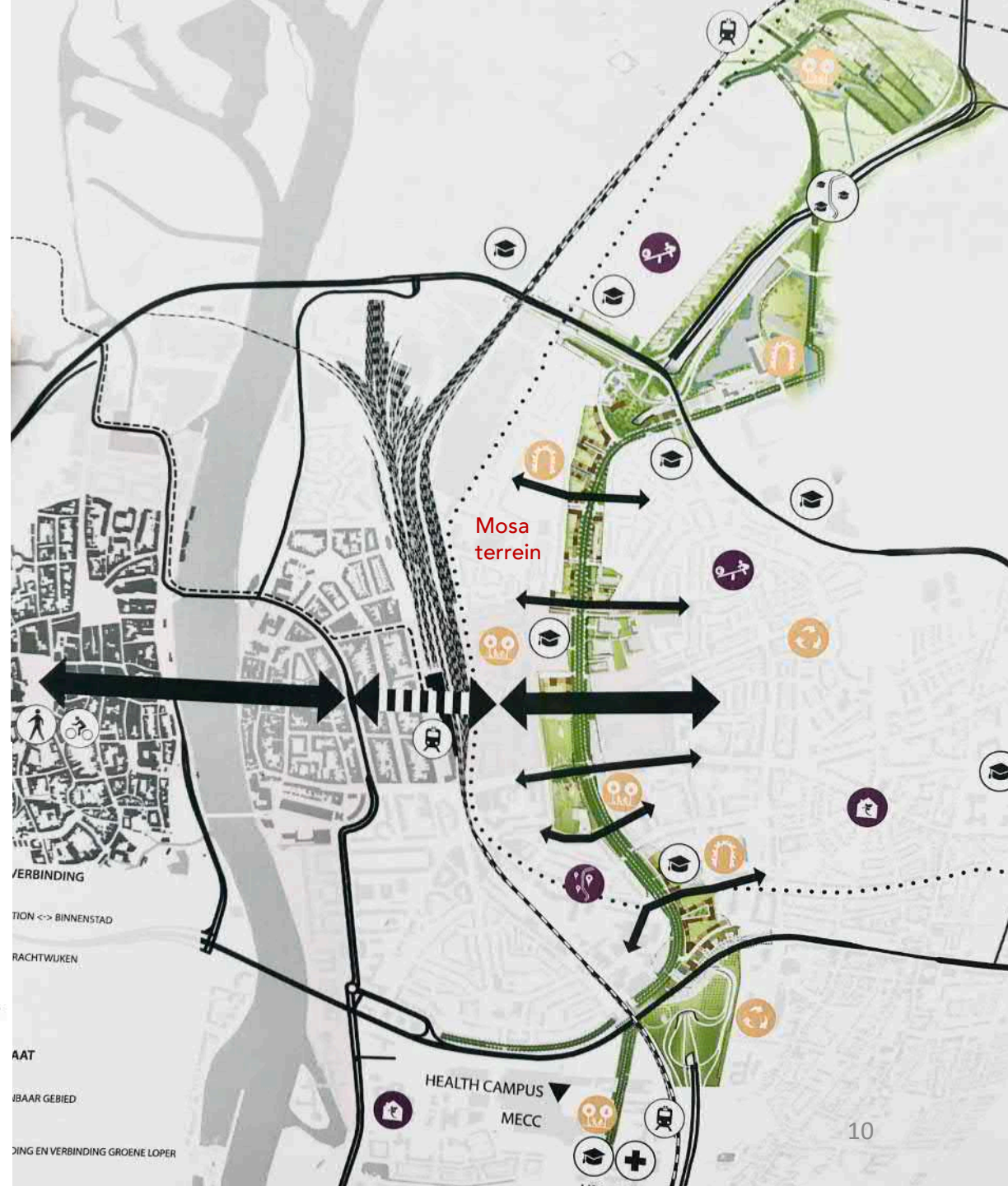
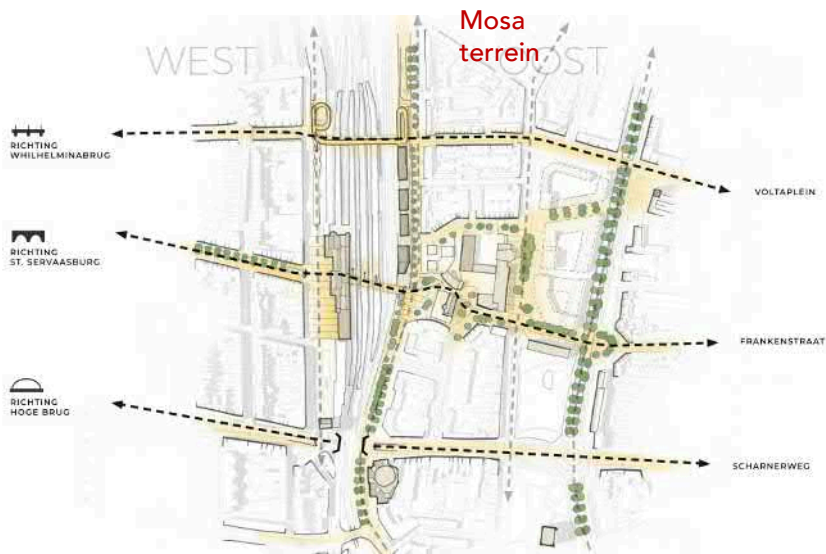
Hoogachtend,

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

Groene uitlopers

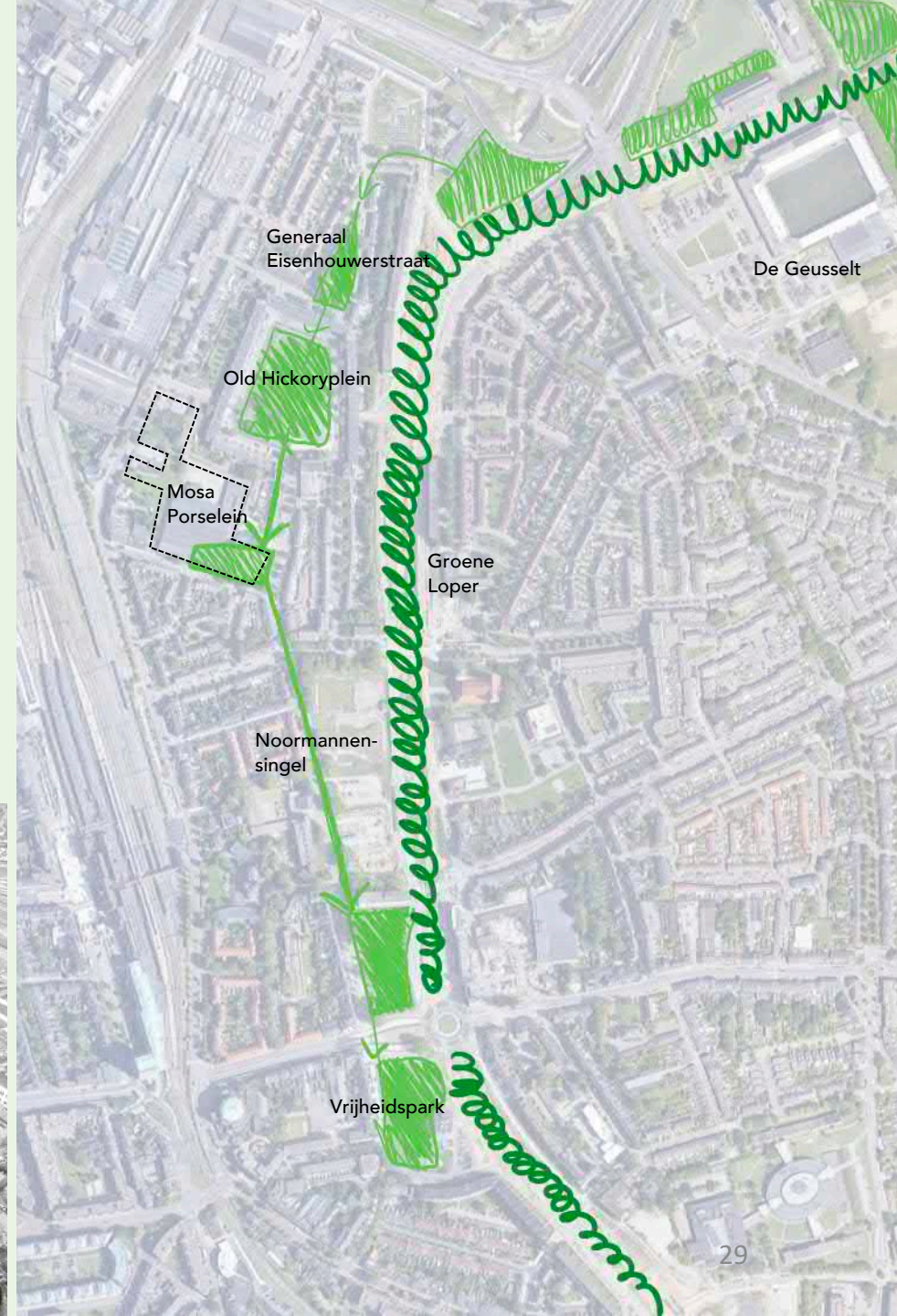
Na de aanleg van de Groene Loper is de aandacht deels verschoven naar de woonbuurten die zijn gelegen vlak áchter de Groene Loper. Met het document 'Stad en Spoor' is de term 'Groene Uitlopers' geïntroduceerd. Het betreft het concept van oost-west verbindingen, gelegen dwars op het spoor en de Groene Loper. 'Groene uitlopers' betreffen groene, veilige en aantrekkelijke verbindingen om middels Groene Loper en Groene uitlopers het gebied Centrum-Oost niet alleen middels wijken te verbinden, maar ook de stad als geheel.

Mosa Porselein is gelegen n t achter de Groene Loper, grenzend langs een Groene uitloper. Groene uitlopers zorgen voor een goede en groene 'doorbloeding' van de wijk en draagt bij aan een nadrukkelijke kwaliteitsimpuls voor de gebieden die n t niet op 'de eerste rij' zijn gelegen. De hele wijk Wyckerpoort profiteert mee van deze ontwikkeling.



Kralensnoer van groene ruimtes

Mosa Porselein is gelegen langs een doorgaande route vanaf de Generaal Eisenhowerstraat in het noorden tot aan het Oranjeplein. Hier eindigt deze in een groen park. Deze route is parallel gelegen aan de groene loper en heeft eveneens een groen karakter. Opvallend is de aaneenschakeling van groene plantsoentjes en parkjes. Mosa Porselein zal ter hoogte van de Professor Mullerstraat een nieuw parkje, met verbinding naar het nieuwe groene middengebied binnen het plan toevoegen aan deze krachtige groene kralensnoer. De bestaande fabrieksschoorsteen van de Mosa fabriek zal opgenomen worden in dit nog te realiseren parkje.



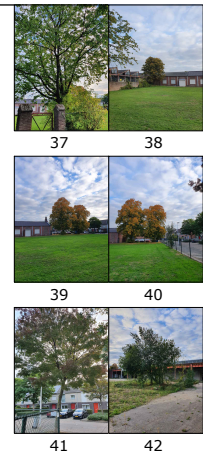
Ambities duurzaamheid & klimaat

De ontwikkelende partijen hebben hoge ambities m.b.t. natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie.

Voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte wordt gedacht aan de volgende inrichtingsprincipes:

- Optimale infiltratie regenwater in plangebied
- Minimale verharding in tuintjes en de toepassing van waterdoorlatende bestrating op parkeercoffers.
- Toepassing van veel groen in de openbare ruimte m.b.t. groenbeleving en verkoeling.
- Toepassing van divers groen t.b.v. een verhoging van de biodiversiteit.





Bestaande bomen

In 2022 heeft een inventarisatie plaats gevonden van de aanwezige bomen in het gebied. De kwaliteit en levensvatbaarheid van de bomen is meegewogen in de aanpassingen van het concept stedenbouwkundige plan. Posities van wegen, voorzieningen en woonkavels zijn afgestemd op de ambitie om de meest kwalitatieve bomen zo veel mogelijk te behouden.

In totaal zijn daarmee de 21 meest waardevolle bomen ingepast in het plan.

-  NUMMER FOTO MET RICHTING
-  TE KAPPEN BOOM MET STAMDIAMETER
-  TE HANDHAVEN BOOM MET STAMDIAMETER

PROJECTNOMMER		DATUM		SCALA		BLAD	
3W REAL ESTATE							
ONTWERP BUITENRUIMTE MOSA PORSELEIN							
OVERZICHT BOMEN							
		PROJECTNAMME MST-038-01		KWALITEIT 1:500			
TOEGANGSNUMMER 22-280		BESTAANDE BOOMEN		TOEGANGSNUMMER 22-280		TOEGANGSNUMMER 22-280	



Veel ruimte voor groen

Mosa Porselein heeft haar groenambitie integraal onderdeel gemaakt van het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan. Elke ruimte die niet in gebruik is voor verkeers- of woondoeleinden zal een groene inrichting krijgen.

In totaal wordt 6.700 m² aan groenstructuren, waaronder meer dan honderd nieuw aan te planten bomen in het gebied gerealiseerd. Dit is bijna 30% van het gehele plangebied.

De aanplant houdt rekening met het creëren van biodiversiteit in het gebied en draagt bij aan het tegengaan van verdroging en hittestress.