



Samenvatting

Het college legt het ontwerpbestemmingsplan 'Mosa Porselein' ter inzage. Het college heeft een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten met de Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V. (WOM Mosa) voor de nieuwbouw van 171 grondgebonden en gestapelde woningen (waarvan 60% betaalbaar), 74 studentenwoningen en de inrichting van de openbare ruimte. Het projectgebied is gelegen tussen de Professor Pasmansstraat, Professor Mullerstraat, Professor Moserstraat en de Meerssenerweg.

Deze herontwikkeling houdt in de sloop van de bedrijfsbebouwing en de noodkerk (deels) en voornoemde nieuwbouw van de woningen. 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. Besluiten dat op basis van de Aanmeldnotitie m.e.r. het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor het bestemmingsplan 'Mosa Porselein' niet noodzakelijk is omdat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maakt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben;
2. Besluiten tot het aangaan van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V. (WOM Mosa) ten behoeve van de nieuwbouw van 171 grondgebonden en gestapelde woningen (waarvan 60% betaalbaar conform gemeentelijk beleid), 74 studentenwoningen en de inrichting van de openbare ruimte in het projectgebied gelegen tussen de Professor Pasmansstraat, Professor Mullerstraat, Professor Moserstraat en de Meerssenerweg;
3. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Mosa Porselein';
4. In te stemmen met de grondverkoop inclusief de Noodkerk tegen residueel getaxeerde waarde van € 501.000,- k.k., het inzetten van deze grondopbrengsten om de percelen (excl. de opstal van de Noodkerk) fiscaal bouwrijp op te leveren;
5. In te stemmen met de verkoop van de Noodkerk tegen een residueel getaxeerde waarde van €1,- met een nabetalingsverplichting, onder het voorbehoud van geen wensen en bedenkingen van de gemeenteraad;
6. Te besluiten om wijzigingen in de (anterieure) exploitatieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;



7. Mandaat te verlenen aan de wethouder Wonen om in te stemmen met ondergeschikte wijzigingen in het woningbouwprogramma.
8. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b en lid 1 sub c van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen op in de anterieure overeenkomst opgenomen bedragen voor de aanlegkosten van de openbare ruimte en planschade. De geheimhouding op te leggen vanaf 5 december 2023 tot het moment dat de aanbestedingsplichtige werkzaamheden zijn aanbesteed respectievelijk er geen planschadeclaims meer kunnen worden ingediend.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 14 december 2023:

Conform.

Collegevoorstel



1. Aanleiding

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 een woongebied bestaande uit maximaal 245 woningen voorzien. De omliggende openbare ruimte wordt eveneens ingericht met onder andere ontsluitingswegen, openbaar verblijfsgebied en groenvoorzieningen. In totaal voorziet het plan in:

- 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 dient de procedure Hogere Grenswaarde Wet geluidhinder gevolgd te worden voor de woonblokken voor appartementen gelegen ten noordwesten van het plangebied direct aan de Meerssenerweg. Dit als gevolg van het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeerslawaai. Deze procedure wordt tegelijkertijd gestart met de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan.

b. De anterieure overeenkomst

In de (anterieure) exploitatieovereenkomst 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 behoeft 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 als verwoord in het Handboek Openbare Ruimte, versie mei 2021. Het bestek dient door de gemeente te worden goedgekeurd. Het bestek voor de inrichting van de openbare ruimte zal vervolgens 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, wordt u gevraagd om de wethouder Wonen te mandateren om in te stemmen met 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. In de anterieure overeenkomst is voorzien in de mogelijkheid hiertoe, voor zover de wijzigingen passen binnen het



woonbeleid. Voor grotere afwijkingen van het in de anterieure overeenkomst opgenomen bouwprogramma blijft het college bevoegd.

Tot meerdere zekerheid van nakoming van in de exploitatieovereenkomst opgenomen verplichtingen zal bij ondertekening een bankgarantie van Wyckerpoort Ontwikkeling BV af worden gegeven 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 er voor te zorgen dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

c. De grondverkoop

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.

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. Bij de bekendmaking van de intentieovereenkomst Mosa Porselein in het Gemeentebled is reeds aangegeven dat een verkoop van gemeente-eigendom deel zal uitmaken van de exploitatieovereenkomst. Ook heeft een check plaatsgevonden op de 1:1 verkoop door de stadsadvocaat. De ontwikkelaar is vanwege zijn eigendomspositie de enige geschikte gegadigde voor de onderhandse verkoop ter verwezenlijking van de ontwikkeling Mosa Porselein. Voor wat betreft het voornemen van de onderhandse verkoop van de Noodkerk wordt, conform de kadernota grond- en vastgoedbeleid 2022, bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens de raad gevraagd wensen en bedenkingen te uiten inzake de verkoop van dit gemeentelijk vastgoed.

2. Context

Het ontwerp-bestemmingsplan Mosa Porselein is getoetst en voldoet o.a. aan:

- de Omgevingsvisie 2040.
- het door de raad en college van BenW vastgestelde woonbeleid, zijnde:
 - * Woonprogrammering 2021-2030
 - * Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021
 - * Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw



* Woonprogrammering studentenhuisvesting 2026-2030

- Nota bodembeheer.
- het Handboek Openbare Ruimte.

3. Gewenste situatie

Vooroverlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan Mosa Porselein is voor advies voorgelegd aan de Provincie Limburg, Waterschap Limburg, Gasunie, Prorail en Veiligheidsregio.

De Provincie Limburg heeft aangegeven *dat het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen en dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Indien dit plan op deze wijze wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.*

De Waterschap Limburg heeft naar aanleiding van het aangepast rapport watertoets van 25 mei 2022 aangegeven *dat het plan akkoord is.*

De overige onderstaande reacties zijn ambtelijk beoordeeld en zijn betrokken bij voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Wij zullen de instanties nader informeren over de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Advies EV Veiligheidsregio van 14 juni 2022:

Op 14 maart 2023 is een overleg geweest met de brandweer inzake hun advies. Dit betreft een standaard advies, geen maatwerk voor het plan. Besproken zijn de extra bouwkundige maatregelen en de bluswatervoorzieningen.

Aangezien uit het onderzoek externe veiligheid, opgesteld door Econsultancy, is gebleken dat de planvorming niet bijdraagt aan de rekenkundige hoogte van het groepsrisico als gevolg van de ondergrondse buisleiding en vanwege transport van gevaarlijke transporten over het spoor het groepsrisico licht zal toenemen, adviseren wij, dat er geen aanvullende bouwkundige maatregelen zullen worden voorgeschreven. Reden is dat de buisleiding onder een verhard oppervlak is gelegen en dat langs het spoor bestaande gebouwen aanwezig is.

Advies EV Gasunie van 7 maart 2022:

De Gasunie heeft het verzoek gedaan om de suggestie opgenomen in de in hoofdstuk 5, paragraaf 1.4 van de plantoelichting (inzake het voorstel dat het groepsrisico binnen het plangebied beperkt kan worden door het voorschrijven van strikter toezicht tijdens werkzaamheden nabij de gasleiding met kenmerk Z-500-01) weg te halen.



Deze passage zal conform het advies van de Gasunie worden weggehaald in hoofdstuk 5, paragraaf 1.4 van de plantoelichting.

Advies ProRail van 14 juni 2022:

ProRail heeft voor het aspect trillinghinder verzocht om onderzoek te laten doen en heeft daarbij verwezen naar de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen.

Door Cauberg-Huygen is een onderzoek (quick scan) verricht inzake trillingen, zie notitie 09084-56773-01 d.d. 13 december 2022. Uit dit onderzoek blijkt dat het risico op trillinghinder ter hoogte van het plangebied laag is. Het aspect trillingen vormt daarmee geen belemmering. Voorwaarde hierbij is dat houtskeletbouw niet zonder meer kan worden toegepast. De woningen dienen een stijve fundering en vloeren met een relatief hoge eigenfrequentie te krijgen. Door de ontwikkelaar is aangegeven dat houtskeletbouw niet is voorzien. Daarmee is invulling gegeven aan het verzoek van ProRail.

Ontwerpbestemmingsplan

Om de nieuwbouw van de 245 grondgebonden en gestapelde woningen en de inrichting van de openbare ruimte mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

Aanmeldnotitie m.e.r.

Voor onderhavig plan is een Aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld.

Op basis van deze notitie kan worden geconcludeerd dat het opstellen van een milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is, omdat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maakt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Voorliggend besluit wordt ingepast in het (ontwerp)bestemmingsplan dat ter inzage wordt gelegd.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

In paragraaf 5.6 (=Duurzaamheid) van de plantoelichting wordt ingegaan op de eisen uit het Bouwbesluit en BENG (=bijna energie neutrale gebouwen). Hieraan zal worden voldaan. De woningen krijgen geen gasaansluitingen. E.e.a. wordt op bouwplanniveau uitgewerkt.

5. Effect op de openbare ruimte

In de ontwikkeling van het project Mosa Porselein wordt door de ontwikkelende partijen tevens openbare ruimte aangelegd. Een deel van deze openbare ruimte wordt betrokken bij de (nog op te richten) VvE's van de toekomstige bebouwing. Deze openbare ruimte (parkeerplaatsen bij de



appartementengebouwen) zijn niet openbaar toegankelijk, zijn afgesloten middels slagbomen c.q. erfafscheidingen en worden beheerd door de VvE's.

Tevens worden in het project ontsluitingswegen aangelegd welke openbaar toegankelijk worden. Deze nieuw toe te voegen openbare ruimte aan het gemeentelijk areaal wordt volgens het gangbare proces, bij accordering van de ontwerpen door de gemeente (IOOR), conform het daarvoor opgestelde protocol op de reguliere wijze overgedragen van Beleid en Ontwikkeling naar Stadsbeheer. Vervolgens worden deze wegen in het in de reguliere beheerssystemen en processen van beheer van de openbare ruimte opgenomen.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Intentieovereenkomst

Op 18 januari 2022 is het College van burgemeester en wethouders een intentieovereenkomst overeengekomen met de Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V. (betreft hier samenwerking tussen Woningstichting Servatius en Weski Vastgoed 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 afwijkingmogelijkheid van 5% om enige flexibiliteit te betrachten tijdens de uitwerking van het plan.

Plankosten

Het gewenste herontwikkelingsplan van Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V. 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.

Het bovenstaande vertaalt zich in een financieel overzicht met enerzijds de grondopbrengsten van € 501.000 k.k. en de bijdrage aan planontwikkelingskosten en anderzijds de kosten uit de inbrengwaarde van de Noodkerk vanuit de vastgoedportefeuille en de kosten die gemaakt worden om de gronden fiscaal bouwrijp op te leveren.



Het financiële overzicht ziet als volgt uit:

Kosten	
Inbrengwaarde perceel G6970	€ 269.000
Planontwikkelingskosten	€ 235.500
Fiscaal bouwrijp maken en bodemsanering	€ 127.600
Overige kosten (adviesing m.b.t. werkzaamheden, onderzoek, risico)	€ 104.400
Totale kosten	€ 736.500
Opbrengsten	
Grondopbrengsten	€ 501.000
Bijdrage planontwikkelingskosten	€ 235.500
Totale opbrengsten	€ 736.500
Resultaat (excl. BTW)	€ 0

Per saldo is het project voor de gemeente een budgetneutrale ontwikkeling.

9. Aanbestedingen

Er zijn in de (anterieure) exploitatieovereenkomst afspraken gemaakt over de in opdracht van Wyckerpoort 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 als verwoord in het Handboek Openbare Ruimte, versie mei 2021. Het bestek dient door de gemeente te worden goedgekeurd. Het bestek voor de inrichting van de openbare ruimte zal vervolgens door de gemeente worden aanbesteed conform het gemeentelijke aanbestedingsbeleid en met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving waaronder de Aanbestedingswet 2012.

Wyckerpoort Ontwikkeling BV verleent voor eigen rekening en risico de opdracht tot realisatie van de openbare ruimte aan de gegunde partij.

10. Participatie tot heden

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. 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.

Er is een nieuwe informatiebijeenkomst voor belangstellenden en omwonenden gepland op 2 december a.s. waarin de actuele de stand van zaken teruggekoppeld zal worden. Dit gebeurt door de ontwikkelende partijen, waarbij de gemeente eveneens aanwezig zal zijn.

11. Voorstel

1. Besluiten dat op basis van de Aanmeldnotitie m.e.r. het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor het bestemmingsplan 'Mosa Porselein' niet noodzakelijk is omdat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maakt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben;
2. Besluiten tot het aangaan van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V. (WOM Mosa) ten behoeve van de nieuwbouw van 171 grondgebonden en gestapelde woningen (waarvan 60% betaalbaar conform gemeentelijk beleid), 74 studentenwoningen en de inrichting van de openbare ruimte in het projectgebied gelegen tussen de Professor Pasmansstraat, Professor Mullerstraat, Professor Moserstraat en de Meerssenerweg;
3. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Mosa Porselein';
4. In te stemmen met de grondverkoop inclusief de Noodkerk tegen residueel getaxeerde waarde van € 501.000,- k.k., het inzetten van deze grondopbrengsten om de percelen (excl. de opstal van de Noodkerk) fiscaal bouwrijp op te leveren;
5. In te stemmen met de verkoop van de Noodkerk tegen een residueel getaxeerde waarde van €1,- met een nabetalingsverplichting, onder het voorbehoud van geen wensen en bedenkingen van de gemeenteraad;



6. Te besluiten om wijzigingen in de (anterieure) exploitatieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
7. Mandaat te verlenen aan de wethouder Wonen om in te stemmen met ondergeschikte wijzigingen in het woningbouwprogramma.
8. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid c juncto artikel 5.2 lid b van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen op de anterieure overeenkomst en de kostenramingen voor de werkzaamheden. De geheimhouding op te leggen vanaf 5 december 2023 tot het moment dat de aanbestedingsplichtige werkzaamheden zijn aanbesteed respectievelijk er geen planschadeclaims meer kunnen worden ingediend.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Partijen zijn de volgende (indicatieve) planning overeengekomen, 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	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