



Samenvatting

Het college gaat akkoord met de intentieovereenkomst voor het plan Botermijn.

MM Value Two BV is eigenaar van “de Botermijn” en heeft een plan ontwikkeld in 2 fasen voor het gebied. De intentieovereenkomst heeft uitsluitend betrekking op Fase 1. Het initiatief-plan voor Fase 1 bestaat vooralsnog uit circa 242 studenten- en starterswoningen en 2.448 vierkante meter commerciële ruimte. MM Value Two BV onderzoekt de haalbaarheid van zijn plan en de gemeente onderzoekt of een bestemmingsplanwijziging voor de Botermijn kansrijk is. Bij de bestemmingsplanwijziging zal onder andere rekening gehouden moeten worden met de ligging van het plangebied in beschermd stadsgebied, archeologisch attentiegebied en naast het spoor. Wanneer het plan haalbaar en de bestemmingsplanwijziging kansrijk blijken, zal een anterieure overeenkomst gesloten worden.

Beslispunten

Akkoord gaan met:

1. De intentieovereenkomst voor het plan Botermijn.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 7 september 2021:

Conform.



1. Aanleiding

In de Maastrichtse wijk Sint Maartenspoort liggen in het verlengde van de Parallelweg langs het spoor een aantal monumentale gebouwen die tussen 1901 en 1934 werden gebruikt door de Coöperatieve Zuivelwarenfabrieken voor de grootste botermarkt in Nederland. Deze locatie staat derhalve nog altijd bekend als “de Botermijn”. MM Value Two BV is eigenaar van “de Botermijn” en heeft een plan ontwikkeld in 2 fasen voor het gebied. De intentieovereenkomst heeft uitsluitend betrekking op Fase 1. Het initiatief-plan voor Fase 1 bestaat vooralsnog uit circa 242 studenten- en starterswoningen en 2.448 vierkante meter commerciële ruimte.

De commerciële ruimte zal met name in de bestaande bouw worden gerealiseerd. De huidige huurders van het Werkgebouw op de Tapijnkazerne krijgen van de initiatiefnemer een huurvoorstel voor een bedrijfsruimte in Fase 1. Daarnaast zal de initiatiefnemer zich inspannen om studentenvereniging KoKo te huisvesten en de buurttuin Sint Maartenspoort in zijn plan te integreren

De bestaande bouw in Fase 1 omvat twee Gemeentelijke monumenten en een Rijksmonument en is gelegen in beschermd stadsgebied, archeologisch attentiegebied en naast het spoor. Aan deze aspecten zal in het haalbaarheidsonderzoek voldoende aandacht moeten worden gegeven. In het geldende bestemmingsplan Centrum heeft het gebied Botermijn Fase 1 geen woonbestemming zodat een wijziging noodzakelijk zal zijn voor de planrealisatie.

Wanneer het plan haalbaar en de bestemmingsplanwijziging kansrijk blijken, zal een anterieure overeenkomst gesloten worden waarin het wettelijk verplicht kostenverhaal in de zin van de Wet op de ruimtelijke ordening (of Omgevingswet) geregeld wordt. In de anterieure overeenkomst wordt tevens de verkoop van circa 450 vierkante meter gemeentegrond binnen Fase 1 uitgewerkt. Ook afspraken over aanbesteding van de aan te leggen openbare ruimte op eigendom van MM Value Two BV (door middel van een doorgelegde aanbestedingsplicht) en het beschikbaar houden van woningen voor studenten en starters tegen een bepaalde prijs voor een bepaalde termijn zullen in de anterieure overeenkomst worden uitgewerkt binnen de kaders van het gemeentelijk beleid.

De gemeente stelt inzake het initiatief stedenbouwkundige randvoorwaarden op, welke de ontwikkelaar in het bouwplan / beeldkwaliteitsplan dient te verwerken.



2. Context

De omgeving van het projectgebied Botermijn wordt in de omgevingsvisie aangeduid als zoekgebied voor een Park en Walkvoorziening die het bezoekersverkeer voor de binnenstad nog voor het kruisen van de Maas en de singels moet afvangen zo dicht mogelijk bij de stadsentree Geusselt.

Het gebied valt in het gebiedsprofiel Stedelijk Gebied en hier gelden onder andere de principes selectieve verdichting, het toevoegen en diversifiëren van de woningvoorraad, het stimuleren van voet en fietsverkeer en terugdringen van autogebruik.

In de Woonprogrammering 2021-2030 is er ruimte voor toevoeging van woningen en is de wens opgenomen om extra woningen voor starters te realiseren en in de Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2019-2023 wordt juist gevraagd voor extra woningen voor studenten.

3. Gewenste situatie

Het aangaan van de intentieovereenkomst Botermijn, waarin afspraken worden gemaakt over het onderzoeken van de haalbaarheid van het plan Botermijn fase 1 en de mogelijkheid van een bestemmingsplanwijziging.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De intentieovereenkomst markeert de start van het haalbaarheidsonderzoek van het plan. De te realiseren duurzaamheidsambitie zal zodra het plan haalbaar blijkt, bij de planuitwerking worden betrokken en een plaats krijgen in de anterieure overeenkomst. De nieuw te bouwen woningen zullen Bijna Energieneutraal (BENG) en gasloos worden gerealiseerd.

5. Effect op de openbare ruimte

Bij het ontwerp voor de openbare ruimte dient de duurzaamheidsambitie te worden uitgewerkt in groen, hergebruik van materialen, klimaatadaptieve maatregelen en ruimte voor langzaam verkeer. Vóór de aanbesteding vindt een toets door de gemeente van het definitief ontwerp plaats, ook om te controleren of het ontwerp van de openbare ruimte voldoet aan het Handboek openbare ruimte 2021. In dit stadium kunnen we nog weinig zeggen hoeveel openbare ruimte te zijner tijd zal worden overgedragen aan de gemeente. De komende tijd zal dit verder worden uitgewerkt met de projectontwikkelaar. Dit zal dan worden meegenomen in de Anterieure Overeenkomst en in het bestemmingsplan.



6. Personeel en organisatie

Nvt

7. Informatiemanagement en automatisering

Nvt

8. Financiën

De ontwikkelaar is aan de gemeente een vooruitbetaling op de exploitatiebijdrage verschuldigd van € 31.342,- als compensatie voor de gemeentelijke kosten gedurende de onderzoeksfase. De datum waarop de exploitatiebijdrage verschuldigd is, is de datum waarop beide partijen de intentieovereenkomst getekend hebben. Als de gemeente of de ontwikkelaar negatief besluiten op de haalbaarheid van het initiatief of als partijen geen opvolgende (anterieure) exploitatieovereenkomst sluiten, dan heeft de ontwikkelaar geen recht op terugbetaling van de betaalde exploitatiebijdrage. Als de gemeente en de ontwikkelaar positief besluiten op de haalbaarheid van het initiatief zal op basis van een te sluiten (anterieure) exploitatieovereenkomst een finale plankostenscan worden opgesteld waarmee het verplichte kostenverhaal wordt verzekerd. Met de uiteindelijk door de ontwikkelaar te betalen exploitatiebijdrage zal de al betaalde bijdrage worden verrekend.

De initiële fase eindigt 9 maanden na het inwerking treden van de intentieovereenkomst of zoveel eerder als de onderzoeken van de initiatiefnemer en de gemeente zijn afgerond. Partijen kunnen in goed overleg besluiten de intentieovereenkomst voor een nadere periode schriftelijk te verlengen. Bij een verlenging worden aanvullende afspraken gemaakt over onder andere aanvullend kostenverhaal.

Het initiatief past niet binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Centrum. Als partijen positief besluiten tot de haalbaarheid van het initiatief zal de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico een planologisch besluit voorbereiden. Eventuele planschade is voor rekening van de ontwikkelaar.

De ontwikkelaar is als opdrachtgever verantwoordelijk voor de realisatie van het initiatief inclusief de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat de ontwikkelaar opdrachtgever is voor de herinrichting van de bestaande openbare ruimte binnen het exploitatiegebied en dat de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte voor rekening van de ontwikkelaar komen.



9. Aanbestedingen

MM Value Two BV is eigenaar van het plangebied “de Botermijn” en heeft aangegeven het bouw- en woonrijpmaken van de openbare ruimte zelf ter hand te willen nemen. De gemeentelijke aanbestedingsplicht kan gezien de historische grondpositie worden doorgelegd op MM Value Two BV. In de anterieure overeenkomst zullen afspraken gemaakt worden over de controle op de juiste uitvoering van de aanbesteding door MM Value Two BV.

10. Participatie tot heden

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor een zorgvuldige communicatie met de omwonenden. Daarvoor heeft de ontwikkelaar een participatieproces in gang gezet om samen met de buurt(bewoners) het plan vorm te geven. De ontwikkelaar zal, bij de start van de planologische procedure, actief de buurt informeren.

De raad heeft in mei reeds een raadsinformatiebrief ontvangen en zij zullen in het vervolg van het project periodiek op de hoogte worden gehouden en indien er een nieuw bestemmingsplan nodig is, zal de raad hierover een besluit kunnen nemen.

11. Voorstel

Akkoord te gaan met:

1. De intentieovereenkomst voor het plan Botermijn;

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De onderzoeksfase inzake de ruimtelijke en financiële haalbaarheid vangt aan bij ondertekening van de intentieovereenkomst en eindigt 9 maanden na ondertekening van deze overeenkomst.

Partijen zullen binnen de onderzoeksfase negatief of positief besluiten tot de haalbaarheid van het initiatief.

Als de gemeente en de ontwikkelaar positief besluiten op de haalbaarheid van het initiatief zal een (anterieure) exploitatieovereenkomst worden gesloten. Nadat een (anterieure) exploitatieovereenkomst is getekend, zal de gemeente het ontwerp planologisch besluit ter visie leggen.