



### **Samenvatting**

De gemeente sluit met MM Value Two BV de Anterieure overeenkomst Botermijn (fase 1). Het plan Botermijn fase 1 bestaat uit 102 studenten- en 140 starterswoningen (waarvan 60% betaalbare startershuurwoningen), circa 2.700 vierkante-meter functies ten behoeve van Mijn Marketing.com, studentenvereniging Koko, bedrijvigheid en kleinschalige horeca alsmede (private) buitenruimte met groen parkeren en een langzaamverkeersverbinding (fietspad). Naast de leges voor de benodigde vergunningen, dient MM Value Two BV (krachtens overgangsrecht) op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening aanvullende kosten te betalen. In de anterieure overeenkomst wordt dit wettelijk verplicht kostenverhaal geregeld, alsmede de toepassing van gemeentelijk beleid en de verkoop van 4 strookjes gemeentegrond tegen een marktconforme waarde ten behoeve van de integrale planrealisatie.

### **1. Beslispunten**

1. De anterieure overeenkomst Botermijn met MM Value Two BV aan te gaan.
2. Het aanbrengen van ondergeschikte wijzigingen in de anterieure overeenkomst te mandateren aan de Manager Vastgoed.

### **Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 30 juni 2025:**

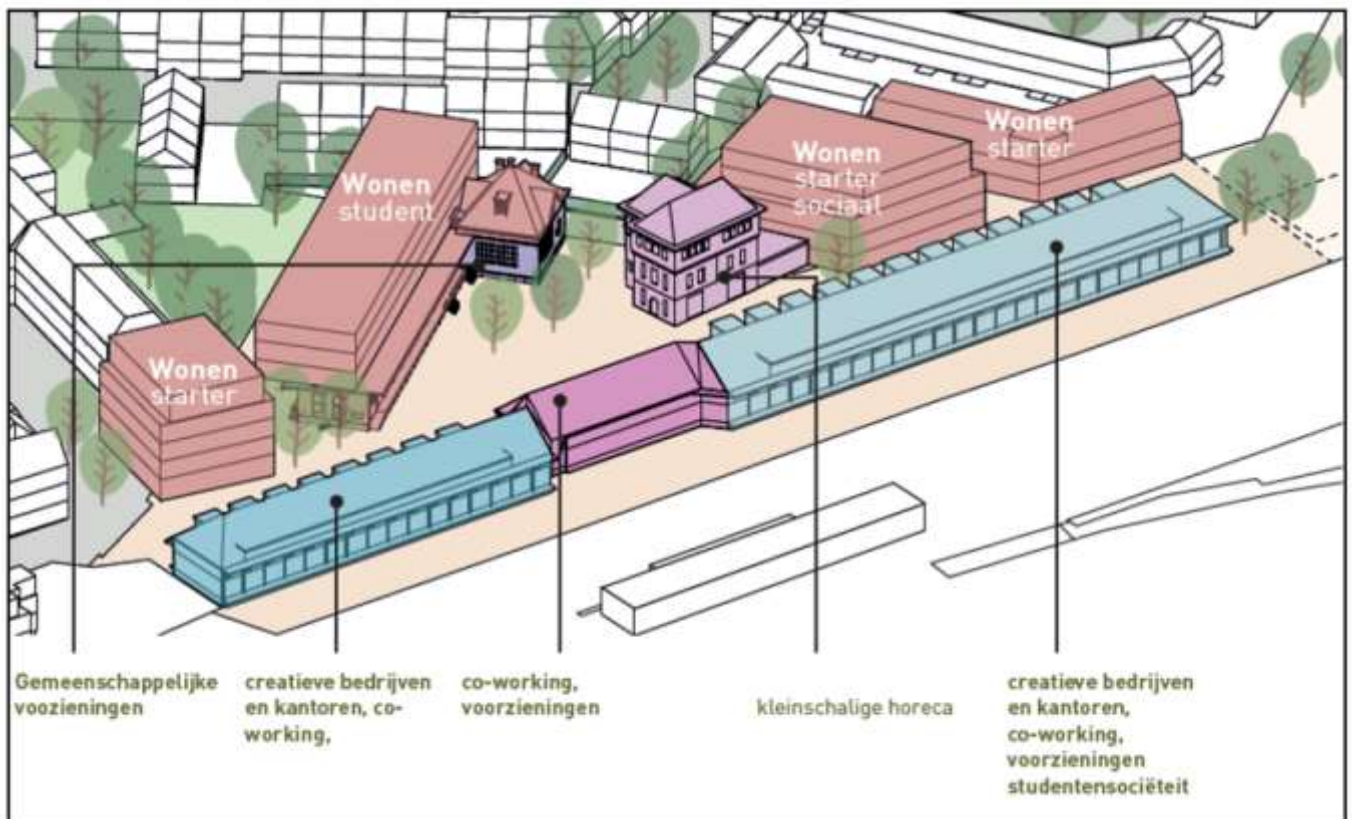
Conform.



## 2. Aanleiding

MM Value Two BV is eigenaar van “de Botermijn”, een aan het spoor gelegen gebied dat plaatselijk bekend staat als Parallelweg 99-101 en Sint Antoniuslaan 4. De Botermijn zal in twee fasen ontwikkeld worden, thans is de eerste fase aan de orde. MM Value Two BV heeft voor fase 1 (13.289 vierkante-meter groot, waarvan 12.820 m<sup>2</sup> van MM Value 2 BV en 469 m<sup>2</sup> van de gemeente) een plan ontwikkeld.

Het plan bestaat uit 102 studenten- en 140 starterswoningen (waarvan 60% betaalbare startershuurwoningen, betaalbare starterskoopwoningen volgen in fase 2), circa 2.700 vierkante-meter functies ten behoeve van Mijn Marketing.com, studentenvereniging Koko, bedrijvigheid en kleinschalige horeca alsmede (private) buitenruimte met groen en parkeren en een langzaamverkeersverbinding. MM Value Two BV wil voor eigen rekening en risico het plan Botermijn fase 1 ontwerpen en realiseren, beheren en onderhouden. Omdat de vergunningaanvragen voor 1 januari 2024 hebben plaatsgevonden, dus onder de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), is overgangsrecht op het onderdeel kostenverhaal van toepassing.



In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over het programma en de planning, het kostenverhaal en de verkoop van gemeentelijke strookjes grond. Ook worden afspraken gemaakt o



over de inrichting van de buitenruimte en de toepassing van gemeentelijk beleid, zoals het Woonbeleid.

### **3. Beoogd effect**

Voor de Botermijn fase 1 het wettelijk verplicht kostenverhaal regelen en de verkoop van 4 strookjes gemeentegrond tegen een marktconforme waarde ten behoeve van de integrale planrealisatie.

### **4. Argumenten**

- 1.1. Met de overeenkomst wordt voldaan aan de in de Wet op de ruimtelijke ordening opgenomen verplichting tot kostenverhaal. Privaatrechtelijk kostenverhaal door middel van de anterieure overeenkomst heeft daarbij sinds de invoering van het kostenverhaal in 2008 in alle gevallen de voorkeur van de gemeente gekregen boven publiekrechtelijk kostenverhaal.
- 1.2. Op 15 september 2021 is een intentieovereenkomst ondertekend die niet meer van kracht is. Met uitzondering van de invulling van de Goederenloods met Mijn Marketing (in plaats van met het Werkgebouw) is de anterieure overeenkomst in lijn met de intentieovereenkomst uitgewerkt.
- 1.3. De gemeente meent dat MM Value Two BV de enige serieuze gegadigde voor de verkoop van vier strookjes gemeentegrond in de Botermijn is. MM Value Two heeft een unieke grondpositie in de Botermijn. MM Value Two is bereid en juridisch gezien in staat om de integrale ontwikkeling van de Botermijn met toepassing van gemeentelijke beleidskaders uit te voeren. De gemeente wil de gronden uitsluitend verkopen ten behoeve van een integrale ontwikkeling van de Botermijn.
- 2.1. Het college beslist over een concept-anterieure overeenkomst die nog door de ontwikkelaar ondertekend moet worden. Wijzigingen van ondergeschikte aard voordat de ondertekening plaatsvindt zijn niet uit te sluiten.

### **5. Kanttekeningen of risico's**

#### **1.1 Didam**

In de anterieure overeenkomst is een totstandkomingsvoorbehoud gemaakt in verband met de "Didam-bekendmaking" zoals bedoeld in paragraaf 8.



## 1.2. Toets aan Woonbeleid en Horecanota moet nog plaatsvinden

De ontwikkelaar is bekend met het feit dat zijn plan, los van de integrale toetsing op alle relevante onderdelen, in ieder geval nog getoetst moet worden op de in het schema weergegeven onderdelen, aan het voor die onderdelen geldende gemeentelijk beleid. De ontwikkelaar levert in het kader van de beoogde afwijkingen van het bestemmingsplan/ Omgevingsplan, bij het indienen van de betreffende omgevingsvergunningaanvragen motiveringen aan, om een afwijking van Woonbeleid voor te stellen aan het college en/of de gemeenteraad, afhankelijk van de beslissingsbevoegdheid, op het onderdeel “minimale woonoppervlakten van starterswoningen”.

Voor wat betreft de voorgenomen invulling van 60% betaalbare woningbouw met huurwoningen is door de ontwikkelaar aangegeven dat in fase 2 binnen de 60% betaalbare woningbouw ook betaalbare koopwoningen worden voorzien.

Voor wat betreft de Horecanota moet nog een toets plaatsvinden onder andere op de onderdelen “mogelijkheid tot vestigen” en “maximaal aantal vierkante-meters voor een horecavoorziening”.

In onderstaande tabel met bijhorende situatietekening zijn de aandachtspunten in verband met gemeentelijk beleid bij de omgevingsvergunningaanvraag weergegeven:

|      | Naam plandeel:                        | Voorgenomen programma:                                                                             | Aandachtspunten i.v.m.gemeentelijk beleid bij omgevingsvergunning-aanvraag: |
|------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| A1-3 | Goederenloods en Douanekantoor        | Koko 500 m2 BVO<br>Mijn Marketing.com 1.765 m2 BVO                                                 |                                                                             |
| B1   | Villa Distributielloods /Zuivelgebouw | 3 vrije sector woningen                                                                            |                                                                             |
| B2   | Distributielloods/Zuivelgebouw Opbouw | 23 betaalbare huur<br>3 betaalbare huur +<br>102 studentenwoningen                                 | Oppervlakte<br>Oppervlakte                                                  |
| B3   | Poortgebouw                           | 35 vrije sectorwoningen                                                                            |                                                                             |
| C1   | Reservoirgebouw                       | 270 m2 BVO bedrijfsruimte<br>Maximaal 200 m2 WO (Werk Oppervlak) kleinschalige horeca+100m2 terras | Oppervlakte horeca en terras, horecaconcept                                 |
| C2   | Coulisseblok                          | 61 betaalbare huurwoningen                                                                         | Oppervlakte                                                                 |
| D    | Wijkzoom                              | 15 vrije sector woningen                                                                           |                                                                             |



## 6. Financiële gevolgen

De plankosten bedragen € 205.941,-. Bij het sluiten van de intentieovereenkomst is reeds € 31.342,- betaald zodat een te betalen bedrag van € 174.599,- resteert. 50% van de plankosten worden betaald binnen 4 weken na het inwerking treden van de anterieure overeenkomst en voor de andere 50% wordt zekerheid gesteld door middel van een bankgarantie. Voor de begrote planschade/nadeelcompensatie wordt bij ondertekening van de anterieure overeenkomst een bankgarantie afgegeven door MM Value Two BV.

De gemeente verkoopt aan MM Value Two BV circa 469 m<sup>2</sup> grond ten behoeve van de realisatie van woningbouw. De grond is kadastraal bekend als: Gemeente Maastricht sectie E, nummer 2618 ged., groot circa 84 en 27 vierkante-meter, onbebouwd terrein plaatselijk bekend als St. Antoniuslaan ongenummerd en Gemeente Maastricht sectie E, nummer 2993 ged. groot circa 354 m<sup>2</sup> en 4 m<sup>2</sup>, beiden plaatselijk bekend als Valentijn Clotsstraat ongenummerd. De getaxeerde koopsom voor de circa 469 m<sup>2</sup> bedraagt € 130.000,- exclusief overdrachtsbelasting, kosten koper. De verkoopopbrengst wordt gebruikt om het gemeentelijk tekort op het project af te dekken. Het verkochte wordt geleverd in de huidige staat en toestand ("as is-where is").

## 7. Vervoltraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Het college besluit de anterieure overeenkomst aan te gaan. Vervolgens vindt de bekendmaking in het kader van arrest Didam plaats op de gemeentelijke website [Kennisgevingen | Vastgoed Gemeente Maastricht](#) met een reactietermijn van 20 dagen voor het geval derden een beroep willen doen op het gelijkheidsbeginsel. Aansluitend vindt de ondertekening van de anterieure overeenkomst plaats namens de burgemeester, door de Manager Vastgoed. Met de ondertekening komt de anterieure overeenkomst tot stand.



## **8. Communicatie**

De bekendmaking in het kader van arrest Didam vindt plaats op de gemeentelijke website met een reactietermijn van 20 dagen voor het geval derden een beroep willen doen op het gelijkheidsbeginsel.

Van de totstandkoming van de anterieure overeenkomst wordt kennisgegeven in het Gemeenteblad en een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst wordt op verzoek toegezonden.