

VOLGNUMMER
66-2015

DATUM
19 mei 2015

ORGANISATIEONDERDEEL
B&O-Programma Belvédère
Maastricht

CORRESPONDENTIENUMMER
2015.16968

BIJLAGEN
1

STELLER
Bartholoméé/3504601

ONDERWERP RAADSVORSTEL

Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2015

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Inleiding-samenvatting

1.1 Aanleiding

Voor u ligt het concept raadsvoorstel houdende de stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie van de grondexploitatie (grex) 2015. Met dit raadsvoorstel komen wij tegemoet aan de afspraak met uw raad betreffende jaarlijkse rapportage en actualisatie van het plan Belvédère.

Het betreft inmiddels de derde rapportage.

Eerder hebben wij u aangeboden de eerste rapportage zijnde raadsstuk 72-2013 behandeld op 18 juni 2013. Dit raadsstuk stond in het teken van het creëren van een nieuw startmoment in de planontwikkeling Belvédère inclusief de grex. Dat startmoment was nodig om de effecten van de stedelijke programmeringsbesluiten en de crisis te implementeren. Tevens werden de ambities verwoord in raadsstuk 5-2013 - vastgesteld in januari 2013 - op het vlak van de conceptuele herijking programma Belvédère (document "Het Antwoord van de Sphinx") meegenomen in de grex. In 2013 werd door uw raad het belangrijke besluit genomen inzake het vormen van een substantiële achtervang ten laste van het MJIP ad € 2,3 mio vanaf 2016 in relatie tot de dekking van de geprognosticeerde onrendabele top.

Op basis van grex 2013 hebben wij de uitvoering van de grex ter hand genomen.

De tweede rapportage hebben wij u aangeboden bij raadsstuk 76-2014 behandeld op 8 juli 2014; dit raadsstuk stond in het teken van de voorbereiding én start uitvoering van enkele projecten. Tevens werden eerste resultaten zichtbaar in relatie tot het terugdringen van de geprognosticeerde onrendabele top en werd door u in dat kader besloten om het financieringsinstrument verder te optimaliseren.

Deze derde rapportage - die nu wordt aangeboden - voorziet in een actualisering van de planontwikkeling inclusief de grexcijfers waarbij enerzijds wordt teruggekeken naar wat er het afgelopen jaar is gebeurd en anderzijds inzicht wordt gegeven in de belangrijkste actiepunten voor de komende periode. Daarbij wordt een cijfermatige doorkijk gegeven naar het verloop van de grex die een voorlopige einddatum kent van 2023. Belvédère komt geleidelijk aan in de fase van going concern waarbij ontwikkelingen op de rails zijn gezet, worden uitgevoerd, worden opgeleverd en in exploitatie worden genomen.

Ook nu weer geldt dat de grexcijfers zijn opgesteld naar de beste aannames, inzichten, kennis en stand van zaken van dit moment en als zodanig als een momentopname moeten worden gezien; op basis van opgedane ervaringen en prognoses zullen de cijfers de komende periode weer worden aangepast en deze worden u in 2016 wederom aangeboden.

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER
66-2015

Daarmee bieden wij uw raad vroegtijdig maximaal inzicht in de planontwikkeling en het (verwachte) verloop van de grexcijfers zodat u in de positie bent om waar nodig tijdig bij te sturen. De grex 2015 vormt na vaststelling door uw raad wederom het kader voor ons college om de verdere planontwikkeling en uitvoering ter hand te nemen.

1.2 Samenvatting-enkele kernboodschappen

- Het algemene beeld is dat - na jaren van stilstand - er weer wat gebeurt binnen Belvédère. Er is volop activiteit en de bouwkransen zijn eindelijk verschenen;
- In de fysieke hoek verloopt de uitvoering van tal van projecten waarvoor in de afgelopen periode het fiat werd gegeven zoals bouw Pathé, UNU Merit, Bosscherlaan Zuid, PDV fase 1, De Brandweer in de Capucijnenstraat, woningbouw inclusief parkeergarage Nutsterrein etc. etc. In deze nota komen deze projecten terug;
- Onze topprioriteit gaat voor de komende periode uit naar twee majeure opgaven zijnde de projecten Noorderbrugtracé en Eiffel; het omslagpunt van voorbereiding naar uitvoering is bereikt. Ook hierover zullen wij u in deze nota informeren.
- Een van de hoofddoelstellingen i.c. het snel creëren van werkgelegenheid is daarmee geslaagd; het vervolg biedt perspectief op een forse werkgelegenheidsimpuls;
- Er is sprake van een toenemende belangstelling voor het Belvédèregebied. De Maastrichtenaar heeft het gebied (her)ontdekt;
- De strategie om via het vliegwiel van publieke investeringen te komen tot interesse vanuit de markt lijkt te werken, ware het niet dat de markt nog steeds uitermate fragiel is en dat bovenmatige inspanningen nodig blijven om intenties om te zetten in daadwerkelijke investeringen;
- De komende periode wordt ingezet om het Belvédèregebied - indachtig het gestelde in het document "Het Antwoord van de Sphinx" - specifiek te positioneren in de markt. Het betreft dan met name het gebied ten zuiden van de nieuwe Noorderbrug, dat grenst aan de binnenstad. Ook dit onderwerp komt verderop in deze nota terug;
- In relatie tot de implementatie van uw besluiten in het kader van grex 2014 aangaande optimalisatie van het rente-instrument lijkt zich - bij voortzetting van de huidige rente-ontwikkeling - een voordeel aan te dienen in relatie tot de onrendabelere top waardoor deze verder teruggebracht zou kunnen worden naar € 50 mio tot € 60 mio (was in 2013: € 70/€ 80 mio en in 2014: € 60/€ 70 mio). Dit voordeel kan pas aan einde looptijd grex worden ingeboekt;
- En tot slot doch niet op de laatste plaats Belvédère is én blijft - ondanks een aantal positieve ontwikkelingen - een majeure ontwikkeling met een forse investeringsomvang en een aantal benoemde risico's waarbij uiterste alertheid, strakke aansturing en prioriteit blijft geboden.

2. Beslispunten

1. Kennis te nemen van de stand van zaken van de planontwikkeling Belvédère, ijkmoment 2015;
2. Tot vaststelling over te gaan van de grex 2015 die de basis biedt om de verdere planontwikkeling ter hand zal nemen c.q. te vervolgen;
3. De resultaten daarvan wederom voor te leggen bij wijze van actualisatie in 2016.

Raadsvoorstel



3. **Aanleiding**

Aanleiding voor dit raadsvoorstel stand van zaken planontwikkeling Belvédère en herijking grex Belvédère 2015 vormen de raadsstukken herijking grex Belvédère 2013 en 2014.

4. **Relatie met bestaand beleid**

Het raadsvoorstel heeft vele relaties met bestaand beleid zoals

- de Structuurvisie Maastricht tot 2030;
- de Economische visie;
- "Het Antwoord van de Sphinx".

Daaronder ligt nog een groot aantal sectorale visies op het vlak van onder andere mobiliteit, wonen, groen in en om de stad, cultuur, terugdringen van de milieuoverlast, sociale veiligheid, duurzaamheid, behoud en herbestemming cultuurhistorisch erfgoed, opheffen leegstand etc. etc. Via de integrale gebiedsontwikkeling wordt kortom ingespeeld op de wensen zoals deze zijn vertaald in diverse beleidsdocumenten.

De herijking grex 2015 is gebaseerd op geldend beleid, ook op het vlak van stedelijke prioritering. Momenteel is onder regie van de Provincie Limburg een herijking van het volkshuisvestelijk programma aan de orde op Limburgse schaal in relatie tot actuele inzichten op het vlak van de demografische ontwikkeling. Wij zien geen redenen om af te wijken van de eerdere afspraken over de specifieke positionering van de projecten A2 en Belvédère in deze discussie en de geplande programma's worden gehandhaafd.

Er is een nieuwe beleidsmaatregel vastgesteld zijnde de zogenaamde "ladder van duurzame verstedelijking". Het betreft een planologisch Rijksinstrument dat is ingevoerd om te komen tot een goede afweging als het gaat om de positionering van (teruglopende) programma's op bestaande en nieuwe locaties. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe planologische mogelijkheden pas worden gecreëerd wanneer actuele behoefteonderzoeken voorliggen die niet kunnen worden ondergebracht op bestaande locaties. Deze beleidsmaatregel raakt de hele stad en de effecten daarvan zullen in beeld worden gebracht.

5. **Gewenst beleid en mogelijke opties**

5.1 **Belangrijkste uitgangspunten bij de aanpak 2015**

Zoals in de samenvatting is aangegeven, vormt de grex 2015 een mix van een nog groot aantal aannames en inschattingen aan de uitgaven- en inkomstenkant, uitgezet over een tijdlijn van 8 jaren. Daarin is de laatste stand van de plannen meegenomen en de gerealiseerde inkomsten en uitgaven van het afgelopen jaar zijn verwerkt. Dat leidt tot een nieuwe geprognosticeerde onrendabele top 2015.

In dit hoofdstuk geven wij u een toelichting op de stand van zaken en de grex begroting Belvédère. Conform de aanpak van 2014 bevat dit raadsvoorstel 2015 eveneens geen gedetailleerde getallen vanwege lopende aanbestedingsprocedures en lopende onderhandelingen; openbaarmaking schaadt de gemeentelijke positie.

Alle relevante stukken kunt u uiteraard onder geheimhouding inzien.



5.1.1 Omvang en inhoud van de grex

5.1.1.1 Het grexgebied

Ten opzichte van de grex 2014 is het exploitatiegebied in de grex 2015 verkleind; uw besluiten aangaande de planontwikkeling in de Timmerfabriek aan de Boschstraat zijn in het afgelopen jaar uitgevoerd.

Lumière en (de nieuwbouw voor) de Muziekgieterij worden gerealiseerd. De investeringen en exploitatie gebeuren in opdracht van en door en voor rekening en risico van de gemeente en daartoe is het object Timmerfabriek door WOM aan de gemeente overgedragen. Daarmee verdwijnt het object Timmerfabriek uit de grex Belvédère en wordt het object opgenomen binnen de afdeling Vastgoed van de gemeente; het deelgebied Timmerfabriek waar het gebouw deel van uitmaakt wordt daarmee in omvang verkleind.

Blijven over in het deelgebied Timmerfabriek nog enkele eigendommen van WOM gelegen aan de Franssingel; gelet op de fysieke relatie en het gebruik ervan nadat de Noorderbrug is omgelegd, ligt het voor de hand om deze eigendommen toe te voegen aan het deelgebied Frontenpark, grex Belvédère 2. In de grex 2016 zal dat administratief worden verwerkt waarna het deelgebied Timmerfabriek niet meer bij WOM terugkomt.

Blijft uiteraard overeind de programmatische afstemming tussen de Timmerfabriek en de rest van Belvédère en daartoe zijn en worden afspraken gemaakt.

5.1.1.2 In deze grex is niet meegenomen:

- De planontwikkeling Belvédèrehaven (JoJo-haven Boschpoort).
In de oorspronkelijke Belvédèreplannen was hier een woningbouwontwikkeling voorzien in gestapelde vorm in orde van grootte van ruim 150 appartementen. In het kader van de stedelijke programmering is van deze planontwikkeling afscheid genomen.
In 2014 hebben wij aangekondigd dat er oriënterende gesprekken plaatsvinden over de realisatie van een zeer beperkt aantal bijzonder type waterwoningen en oeverwoningen; in het verlengde van hetgeen is vastgelegd in het buurtplan voor Boschpoort biedt ons dat de gelegenheid om het gebied Belvédèrehaven af te bouwen hetgeen wij alleszins verantwoord achten.
Zoals eerder aangegeven is er een intentieovereenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer om te komen tot een haalbaarheidsstudie uitgaande van ongeveer 12 waterwoningen en 10 oeverwoningen op de noordoeverzijde. Uitgangspunt is een minimaal budgettaire sluitende grondexploitatie. In de planning is een ruime periode aangehouden om te komen tot een plan dat zich verhoudt naar het bijzondere karakter van de woningen in relatie tot de locatie. Er wordt hier een bijzonder product ontwikkeld en dan spreekt het vanzelf dat er veel tijd wordt gereserveerd voor planvorming en om de markt voor dit product af te tasten.
Mocht deze haalbaarheidsstudie positief afgesloten kunnen worden, dan wordt deze planontwikkeling ter besluitvorming voorgelegd aan uw raad.
- De plannen voor het doortrekken van de Bosscherlaan-Noord over de Brusselseweg richting Lanaken (in de wandelgangen bekend als de omlegging Smeermaas) blijven actueel.
Zoals reeds in 2014 aangegeven geldt voor dit planonderdeel een apart traject, zowel voor wat betreft de planontwikkeling, de financiering als de planuitvoering. Daarover vindt overleg plaats met de gemeente Lanaken en daartoe is de zogenaamde engagementsverklaring ondertekend.

5.1.2 Splitsing van de grex naar deelgebieden

Hoofdsplitsing

- grex Belvédère 1 Binnensingel,



- grex Belvédère 2 Frontenpark en
- grex Belvédère 3 bedrijventerrein Bosscherveld inclusief project Noorderbrugtracé + PDV-ontwikkeling

Binnen deze hoofdsplitsing is een onderverdeling gemaakt tot logische kleinere eenheden en op die manier kan optimale monitoring en (bij)sturing plaatsvinden.

In het verlengde van het gestelde in de grex 2014 is de grex 2015 aangevuld met een algemene paragraaf die aspecten bevat die over de drie deelgrexen heengaat: in deze algemene paragraaf komen thema's aan de orde in relatie tot de totale gebiedsontwikkeling zoals de financiering van WOM, (tijdelijk) beheer, marketing, gebiedsmanagement, communicatie en Het Bassin.

5.2 Korte beschrijving van de stand van zaken

In dit hoofdstuk geven wij een korte toelichting op de drie hoofdonderdelen van de grex alsmede een viertal centrale thema's.

5.2.1 Grex Belvédère 1 Binnensingel

Deze grex hebben wij vervolgens onderverdeeld in vijf onderdelen t.w.:

- 5.2.1.1 Nutsterrein
- 5.2.1.2 Timmerfabriek
- 5.2.1.3 Het Landbouwbelang
- 5.2.1.4 Deellocatie Sphinx Zuid
- 5.2.1.5 Deellocatie Sphinx Noord

Ad 5.2.1 Onderdeel grex Belvédère 1 Binnensingel

Ad 5.2.1.1 Nutsterrein

Korte beschrijving

Deze locatie bestaat uit het voormalige nutsterrein en enkele aangrenzende objecten aan de Capucijnenstraat (pand De Brandweer), pand Capucijnenstraat 3 en het pand Statensingel 13.

5.2.1.1.1 Ontwikkelingen locatie Nutsterrein

Op het voormalige Nutsterrein is een woonfunctie van ruim 170 woningen voorzien met de daarbij behorende ondergrondse parkeergarage voor de bewoners.

Het project bestaat uit verschillende fasen. De ontwikkelaar heeft de realisatie van 100 woningen gegarandeerd.

Bij de grex 2014 hebben wij aangegeven dat de woningbouwontwikkeling ter hand was genomen.

In het afgelopen jaar zijn 37 woningen voor Maasvallei opgeleverd en aangesloten op het warmtenet. De parkeergarage is in aanbouw genomen. 70 woningen in fase 1 zijn eveneens in aanbouw en in verkoop genomen. Voor een deel is een vangnet gecreëerd in de vorm van een (tijdelijke) particuliere verhuursituatie.

De parkeergarage en een deel van deze 70 woningen gelegen op de parkeergarage zullen in 2015 gereed zijn. Aansluitend wordt de hoek Bogaardenstraat-Maagdendries afgebouwd.

Het plan voor de openbare ruimte in relatie tot de eerste fase is aanbesteed. De uitvoering is gekoppeld aan de realisatie van de woningen.



VOLGNUMMER
66-2015

De ontwikkeling van volgende fasen is afhankelijk van de belangstelling voor de locatie en de realisatie van de verkoop. Zekerheidshalve hebben wij de looptijd van het project enigszins verlengd met de verwachting dat het hele project in een continue bouwstroom kan worden uitgevoerd en in 2019 zal kunnen worden afgerond.

Zo worden er momenteel voorbereidingen getroffen voor een volgende fase en die bestaat uit de realisatie van een aantal wooneenheden op de hoek Capucijnenstraat-Lindenkruis. Door het leegstaande pand Capucijnenstraat 3 in eigendom van WOM hierbij te betrekken is het plan geoptimaliseerd zodat een 20-tal wooneenheden kan worden gerealiseerd. Daarmee kan ook een eind worden gemaakt aan de overlast van het leegstaande pand en het open terrein.

In 2014 was de verwachting dat in dit deelgebied sprake is van een forse bodemproblematiek in relatie tot het voormalige industrieel gebruik en specifiek de aanwezigheid van een gasfabriek. Bij de realisatie van de bouwputten is deze verwachting uitgekomen. De kosten zijn opgevangen binnen de door u vastgestelde grex 2013 en 2014 waarin was voorzien in deze kosten en door een extra subsidie van de Provincie.

Ad 5.2.1.1.2 De ontwikkelingen van De Brandweer- pandje Statensingel

De locatie De Brandweer is - conform eerdere besluitvorming door uw raad - in opdracht van WOM ontwikkeld en verbouwd tot een multifunctionele locatie voor creatieve, culturele ambachtelijkheid, werken en horeca. Het pand is in december 2013 respectievelijk begin 2014 in exploitatie genomen. Na het eerste exploitatiejaar kan worden aangegeven dat het planconcept goed aanslaat en dat er sprake is van weinig verloop; de exploitatie verloopt volgens de verwachtingen. De opgedane ervaringen worden momenteel ingezet bij de volgende ontwikkeling op het Vredesteincomplex die verderop in deze nota aan de orde komt.

Het pand Statensingel 13 - in eigendom van WOM - is eveneens begrepen in het deelgebied Nutsterrein. Voor dit pand heeft zich het afgelopen jaar een koper gemeld die het pand wil verbouwen tot woonruimte met (op termijn wellicht) scooterverhuurservice. Met de koper is een verkoopcontract gesloten.

Ad 5.2.1.2 Timmerfabriek

Korte beschrijving

Het deelgebied Timmerfabriek wordt begrensd door de Boschstraat, De Zuid Willemsvaart, Bassin en Franssingel. Zoals in hoofdstuk 5.1.1. aangegeven zijn de plannen met betrekking tot het gebouw Timmerfabriek - conform uw raadsbesluiten - in uitvoering genomen door de gemeente. Daartoe is het gebouw Timmerfabriek overgedragen door WOM aan de gemeente en is het gebouw toegevoegd aan de vastgoedportefeuille.

Er resteren dan nog enkele eigendommen van WOM aan de noordzijde grenzende aan de Franssingel. Deze worden tijdelijk beheerd en deels ingericht als fietsparkeerplaats.

De plannen voor het Frontenpark reiken vanaf de Hoge Fronten-Lage Fronten via de huidige krullen van de Noorderbrug, Noordkop Timmerfabriek en (onderlangs de) Zuid Willemsvaart richting Bassin en binnenstad.

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER
66-2015

Het ligt dan ook in de rede om deze resterende eigendommen toe te voegen aan het Frontenpark en te integreren in deze planontwikkeling. In de grex 2016 zullen wij dit administratief verwerken en daarmee verdwijnt het deelgebied Timmerfabriek uit de grex Belvédère c.q. wordt deze grex iets afgebouwd.

Voor wat betreft de uitvoering van de plannen met betrekking tot de Timmerfabriek: de bouwstart Lumière heeft plaatsgevonden en de oplevering wordt verwacht aanvang 2016; de plannen voor de Muziekgieterij waaronder een nieuwbouwclub verkeren in een vergevorderd stadium, start is voorzien in 2016; oplevering in 2017. Universiteit Maastricht en gemeente hebben de intentie uitgesproken de International Students Club vanaf medio 2017 in de Timmerfabriek te vestigen. Dit voornemen wordt nu verder uitgewerkt en zal middels een realisatie-overeenkomst worden bekrachtigd. De rapportages over de voortgang van het gehele project vinden plaats via de gebruikelijke P&C-cyclus.

Inhoudelijk gezien blijft de Timmerfabriek samen met andere ontwikkelingen het gezicht bepalen van de gebiedsontwikkeling Belvédère. Op programmatisch vlak zijn en worden daartoe afspraken gemaakt. In hoofdstuk 5.2.4 komt dit onderwerp als algemeen thema voor de gebiedsontwikkeling terug.

De aanpak van de openbare ruimte rondom de Timmerfabriek (sleephelling, groenzone, kade) wordt integraal opgepakt in samenhang en afstemming met de (oplevering van) diverse bouwputten Pathé, Lumière, Muziekgieterij, Eiffel. In de grex 2015 zijn deze kosten voor de openbare ruimte meegenomen.

Ad 5.2.1.3 Het Landbouwbelang

Korte beschrijving

Zoals ook in voorgaande jaren aangegeven is en blijft de locatie Landbouwbelang een toplocatie bij uitstek, geschikt om de complementaire mogelijkheden van Belvédère uit te nutten.

Richting de markt blijven wij vooralsnog op het standpunt staan dat het onze ambitie is om deze plek alleen dan beschikbaar te stellen als er sprake is van een (mix aan) functie(s) die recht doen aan de kwaliteiten van de locatie.

Er hebben zich enkele initiatiefnemers gemeld en er worden vrijblijvende gesprekken gevoerd; tot nu toe is er nog geen zicht op de gewenste bijzondere programmering.

In navolging van de grex 2013 en de grex 2014 is de planontwikkeling Landbouwbelang budgettair neutraal opgenomen. Ook nu weer geldt dat we ons er rekenschap van moeten geven dat een budgettair neutrale operatie een forse inspanning vergt op programmatisch vlak; een inspanning die vanwege de jaarlijkse kosten toeneemt naarmate we het uitgangspunt - dat we de locatie alleen voor bijzondere functies beschikbaar stellen - vasthouden.

Ad 5.2.1.4 Sphinx Zuid

Korte beschrijving

In de grex 2014 hebben wij aangegeven dat wij de markt actiever zouden gaan benaderen om te bekijken in hoeverre de woonfunctie in Sphinx Zuid opgepakt zou kunnen worden met ruimte voor particulier opdrachtgeverschap.



En we hebben aangegeven dat wij daarbij ruimte zouden bieden om het oorspronkelijk in de grex opgenomen hoge ambitieniveau op Sphinx Zuid - indien daar aanleiding toe zou zijn - meer te laten aansluiten op de marktsituatie waarbij wij de financiële effecten zouden meenemen in de grex 2015.

5.2.1.4.1 Initiatief private beleggers

Wij zijn momenteel in gesprek met een tweetal beleggers voor de ontwikkeling van een woningbouwprogramma op Sphinx Zuid; daarbij wordt gekeken naar de locaties langs de Maagdendries en dat zou ons de kans bieden (in samenhang met het plan op het Nutsterrein) om de Maagdendries aan weerszijden af te bouwen. Daarmee lijkt er weer enige beweging in de markt te komen. Er zijn eerste intentionele afspraken gemaakt gericht op haalbaarheidsstudies. Ambities, programma's, financiële haalbaarheden en marktinschattingen moeten nu hun werk doen. In relatie tot planning en fasering en de beperkte opname-capaciteit van de markt speelt het belang van afbouw van de locatie Nutsterrein in deze ook een rol. Bovendien speelt mee de inzetbaarheid van de locatie Sphinx Zuid in relatie met de uitvoering van diverse andere plannen op en rondom het Sphinxterrein.

Het terrein is namelijk uitstekend inzetbaar voor handlingswerkzaamheden, tijdelijke grondopslag, opslag bouwmaterialen, bereikbaarheid van de parkeerplaats e.d. Bij de uitgifte is ook daarmee rekening te houden. En uiteraard houden wij rekening met voorkomen van overlast voor de omgeving.

5.2.1.4.2 Initiatief particulier opdrachtgeverschap

Indachtig het initiatief-raadsvoorstel van de VVD uit 2012 aangaande vraaggericht bouwen en hiervoor een beleid te ontwikkelen, zijn wij in afgelopen jaar in gesprek gegaan met een tweetal initiatiefnemers voor het uitvoeren van een experiment in het kader van particulier opdrachtgeverschap (C.P.O.). Onze gesprekspartner in deze is de Stichting Betrokken Wonen.

Vanuit de experimenteergedachte liggen er intenties om particuliere betrokkenheid in een zo vroegtijdig stadium van de planontwikkeling vorm en inhoud te geven. De gedachte bouwlocatie is gesitueerd aan de Maagdendries. Het experiment vraagt om een bijzondere aanpak waarbij een stimulerende en faciliterende rol voor de gemeente is weggelegd. In dit verband wordt verwezen naar een afzonderlijk raadsstuk dat u is- wordt aangeboden aangaande dit C.P.O.-initiatief waarbij wordt voorgesteld een renteloze lening te verstrekken voor de reguliere kosten (die later in het project worden meegenomen) en een subsidie te verstrekken in de kosten van procesbegeleiding (waarmee ervaringen worden opgedaan voor volgend initiatieven).

5.2.1.4.3 Initiatief (uitbreiding) parkeerplaats

Verder is de locatie Sphinx Zuid deels ingericht ten behoeve van een parkeerfunctie die nodig is als vervanging voor Sappi; de parkeerplaats bij Sappi zal tijdens de uitvoering van de werkzaamheden aan de brug worden ingezet als werkterrein.

5.2.1.4.4 Initiatief huisvesting UNU Merit

Het pand Boschstraat 24 - gelegen binnen het deelgebied Sphinx Zuid - wordt momenteel verbouwd voor de huisvesting van het Instituut UNU Merit. Met UNU Merit is een huurcontract ondertekend met een looptijd van 30 jaren. De verbouwing verloopt volgens planning en dat betekent dat het pand eind 2015 betrokken zal worden. Daarna zal het pand door WOM in beheer en exploitatie worden genomen.



Resumerend kan worden gesteld dat er zich initiatieven aandienen voor Sphinx Zuid. De concretisering daarvan is nog onzeker. Dat betekent dat wij de aannames van de grex 2014 vooralsnog handhaven met dien verstande dat we de looptijd enigszins verlengen. Zoals in voorgaande grexen aangegeven, draagt het plandeel Sphinx Zuid bij aan de onrendabele top.

Ad 5.2.1.5 Sphinx Noord

De ontwikkeling van de locatie Sphinx Noord met daarin het Eiffelcomplex, de gebouwen aan de noordzijde daarvan, de parkeerplaats, Pathé en de openbare ruimte op en rondom het deelgebied heeft de komende periode (samen met het project Noorderbrugtracé) prioriteit.

In "Het Antwoord van de Sphinx" werd al gesignaleerd dat de invulling van dit deelgebied cruciaal is voor de gehele Belvédère-aanpak ten zuiden van de nieuwe aanlanding van de brug, zijnde het Sphinxkwartier.

Onder dit hoofdstuk laten we de diverse onderdelen terugkomen.

5.2.1.5.1 Het Eiffelcomplex

5.2.1.5.1.1 Voorlopig planconcept

De aanpak van het Eiffelcomplex is in 2011 en 2012 op de agenda gezet. Het betreft een majeure opgave om tot invulling van dit Rijksmonument te komen van ruim 30.000 m².

Vanwege het ontbreken van zicht op structurele invullingen is destijds gekozen voor consolidatie van het Rijksmonument en functieloze investeringen gericht op flexibiliteit en tijdelijkheid.

In het raadsstuk herijking grex 2013 is de basis gelegd voor deze aanpak.

Het uitgangspunt bij het raadsbesluit was sober en doelmatig (o.a. wind- en waterdicht, gas, water, licht, stijpunten).

De kosten ten behoeve van fysieke maatregelen werden becijferd op € 10 mio. Ter voorkoming van desinvesteringen werd niet geanticipeerd op mogelijke gebruikswensen. De haalbaarheidsstudie Eiffelgebouw die als onderlegger is gebruikt, geeft aan dat alleen daar waar nodig constructie, gevels en daken worden hersteld. Het gebouw werd niet verbeterd in de zin van dubbele beglazing, isolatie of daglichttoetreding i.c. er werden geen duurzame investeringen voorzien. Ook werden op de hoger gelegen verdiepingen vanuit de tijdelijkheid geen activiteiten voorzien.

Naast middelen voor de fysieke maatregelen is destijds een bedrag ad € 2 mio beschikbaar gesteld voor het op gang brengen van de exploitatie. Er werd verder uitgegaan van wisselend gebruik en wisselende niet commerciële functies van het gebouw in plaats van permanente en eenduidige exploitatie.

De strategie (hoop) was erop gericht dat met het doen van deze voorinvesteringen door de gemeente-WOM een vliegwiel op gang zou komen voor private interesse en investeringen in het Eiffelcomplex.

Op basis van de hiervoor genoemde budgetten en uitgangspunten is een start gemaakt met de voorbereiding van de plannen voor het cascoherstel van de Eiffel.

De start uitvoering werk was voorzien begin 2015.



5.2.1.5.1.2 Structurele invulling

In het kader van de invulling van de Eiffel meldde zich vervolgens de commerciële partij City Living B.V. voor de ontwikkeling en realisatie van een studentenhotel met 350 tot 400 full servicekamers inclusief aanverwante functies zoals sportvoorzieningen, een bibliotheek, horeca, ontmoetingsruimten in de Eiffel. De plannen omvatten ongeveer 60% invulling van de Eiffel. Het initiatief voldeed aan de conceptuele uitgangspunten voor de Eiffel en met de komst van City Living B.V. ontstond de mogelijkheid om het complex voor een groot deel meteen structureel en duurzaam aan te pakken en in te vullen.

En daarmee zou niet alleen een onzekerheid weggenomen worden voor de ontwikkeling van de rest van Belvédère die nu eenmaal uitgaat van een groot, leegstaand allesoverheersend, monumentaal gebouw maar zou ook worden bijgedragen aan de identiteit van Belvédère.

En voorts is deze functie complementair aan c.q. de motor voor de andere functies die nu landen in de omgeving Eiffel met een forse spin off voor de stad.

Wij hebben uw raad over dit initiatief geïnformeerd en vervolgens besloten groen licht te geven voor de haalbaarheidsstudie gericht op een planaanpak met een duurzame invulling. Daarbij hebben we de cascoherstelplannen alsmede de planning geïntegreerd in de plannen met planning voor structurele invulling.

5.2.1.5.1.3 Resultaten haalbaarheidsstudie naar structurele invulling

De voorlopige resultaten van deze studie liggen thans voor.

Onderzocht is wat nodig is om i.p.v. maatregelen te treffen om te komen tot een tijdelijke-anonieme invulling meteen maatregelen te treffen om te komen tot een structurele, duurzame investering.

Ergo bekeken is welke maatregelen nodig zijn en wat zijn deze kosten en deze zijn vergeleken met de oorspronkelijke sobere en doelmatige variant. Tevens is gekeken naar de exploitatie van het complex.

Er liggen begrotingen voor in orde van grootte van ongeveer € 21 mio die gericht zijn op het treffen van investeringen in en aan het totale gebouw door WOM. Met deze investeringen wordt het gebouw klaar gemaakt voor een langjarige invulling met een kwaliteitsniveau dat daarvoor nodig is.

Deze investeringen hebben te maken met de keuze voor een duurzame invulling met herstel van de buitenschil.

Wat hierin meespeelt, is de enorme omvang van het complex; zaken als algehele buitenisolatie en vervanging van alle ramen - hetgeen nu eenmaal inherent is aan een langjarige functiegerichte investering - leiden tot een miljoeneninvestering. Deze waren in functioneel herstel niet geraamd, in relatie tot het nieuwe planconcept zijn ze nodig.

Er liggen plannen en begrotingen voor van Braaksma & Roos Architecten BV en adviesbureau H. Janssen Echt B.V. Vanwege aanbestedingsgevoelige informatie liggen deze vertrouwelijk voor u ter inzage.

Daarnaast hebben wij samen met initiatiefnemer City Living B.V. onderzocht welke maatregelen zij nodig achten om zich in het gebouw te kunnen huisvesten. Er liggen begrotingen in relatie tot het initiatief The Student Hotel in orde van grootte van eveneens minimaal € 15 mio tot ongeveer 18 mio. De discussies over het afwerkingsniveau zijn nog lopende.

Door Living City B.V. wordt geïnvesteerd in 60% van het gebouw t.b.v. de functie van The Student Hotel.



VOLGNUMMER
66-2015

De maatregelen met investeringsbedragen zijn door ons gecheckt en hebben realiteitswaarde. Deze zijn gericht op voorzieningen die aard en nagelvast aan het gebouw worden getroffen en inbouwpakketten voor de kamers. Het is een reëel programma van eisen.

Het feit dat Living City B.V. bereid is dit soort bedragen te investeren duidt op geloof in het planconcept. Er wordt momenteel gesproken over een looptijd van het erfpachtcontract van 75 jaren. Bij ondertekening van de erfpachtovereenkomst wordt ook vastgelegd dat City Living B.V. ook daadwerkelijk zal investeren in het gebouw.

De exploitatie van het Eiffelcomplex met inbegrip van de door City Living B.V. te betalen huurprijs in de vorm van een erfpachtcanon aan WOM is tijdens de haalbaarheidsstudie zorgvuldig bekeken (inclusief bezettingsgraden, afwerkingsniveau en huurniveaus van de kamers etc. etc.).

Er wordt gesproken c.q. onderhandeld over afkoop van de jaarlijkse canon via een bedrag ineens. Daarmee wordt een financieel risico weggenomen.

Zoals aangegeven liggen de investeringen als gevolg van de structurele invulling van het gebouw hoger dan in het oorspronkelijke uitgangspunt geraamd; daar staat een hogere boekwaarde van het gebouw tegenover als gevolg van deze investering, aangevuld met de investering van de private partij in het gebouw.

Kortom de resultaten van de haalbaarheidsstudie geven zicht op een haalbare ontwikkeling aangaande het initiatief Student Hotel en de verwachting is dat de onderhandelingen met City Living B.V. met ondertekening van de erfpachtovereenkomst op heel korte termijn zou kunnen plaatsvinden.

Dat betekent een bouwstart eind 2015/begin 2016 en een oplevering in 2017.

5.2.1.5.1.4 De invulling van de resterende 40% van het complex

Wij constateren dat met de ontwikkelingen in het Sphinxkwartier de belangstelling voor het Eiffelcomplex toeneemt. Een groot aantal initiatiefnemers heeft zich gemeld. Er vinden gesprekken plaats waarbij wordt gekeken naar de toegevoegde waarde om daarmee de conceptuele uitgangspunten voor de Eiffel zoveel en zo lang overeind te houden waardoor de complementariteit voor Belvédère, stad en omgeving gediend is. Zo wordt er onder andere gesproken met een aantal zzp-ers (die zich hebben verenigd) en andere ondernemers en als zodanig vroegtijdig willen meedenken over de planopzet, er wordt gesproken met initiatiefnemers van bijzondere horeaconcepten, kleinschalige evenementen, tentoonstellingen etc. etc.

De exploitatie van de resterende ruimte van het Eiffelcomplex door WOM zijnde 40% is ook zorgvuldig bekeken op mogelijkheden, huurprijzen bezettingsgraden etc. etc. en mede getoetst door externen.

Voor wat betreft deze 40% is voorlopig een conservatief exploitatiemodel aangehouden qua bezetting en aanloop. Dit model is voor u vertrouwelijk in te zien.

Er is en wordt een actief acquisitiebeleid voorgestaan en daartoe zijn voorbereidingen in de maak via o.a. het aantrekken van externe deskundigheid.

Het op gang brengen en houden van de exploitatie van dit complex is uiteraard geen eenvoudige opgave en vraagt om een meer dan gemiddelde begeleiding.

Naar de stand van dit moment lijkt een budgettair neutrale exploitatie van het Eiffelcomplex binnen handbereik te komen.



5.2.1.5.1.5 Voorstel

Gelet op het voorgaande stellen wij u voor om tot het kiezen voor een structurele invulling van het Eiffelcomplex over te gaan. In de gepresenteerde cijfers grex 2015 die thans voorliggen hebben wij ons de vrijheid genomen om - anticiperend op uw besluit - de variant structurele invulling op te nemen.

Dit betekent dat in plaats van de oorspronkelijke gedachte € 12 mio thans door WOM ongeveer € 21 mio en door City Living B.V. (aanvullend op de erfpachtscanon) € 15 tot € 20 mio in het gebouw wordt geïnvesteerd. De effecten daarvan op verhoging van de boekwaarde zijn in de grex opgenomen. Tevens wordt als dekking ingezet onder andere de (afgekochte jaarlijkse) canon naar aanleiding van het langjarig in erfpacht uitgeven van een deel van de Eiffel aan City Living B.V., een deel van de meeropbrengsten parkeren die het gevolg zijn van de keuze van structurele invulling van het gebouw en de toegekende Rijkssubsidie in het kader van het budget Ruimte.

Wij vragen u begrip voor het feit dat uit het oogpunt van onderhandelingen investeringsbegrotingen en exploitatieramingen voor u vertrouwelijk ter inzage liggen.

Bij vaststelling van de grex 2015 kiest uw raad impliciet voor structurele invulling van het Eiffelcomplex.

5.2.1.5.2 Gebouwen noordzijde Sphinx

Voor wat betreft de ontwikkeling, herbestemming, hergebruik van de gebouwen noordzijde Sphinx vindt overleg plaats met initiatiefnemer Loods 5 over de introductie van een specifiek retailconcept dat in de stadsregio niet voorhanden is. Gelet op de veelheid aan diversiteit van gebouwen is dat geen gemakkelijke opgave. Partijen hebben gekozen voor zorgvuldigheid boven snelheid. Ons streven is erop gericht om in de aanloop naar grex 2016 meer zicht te hebben op concretisering van dit initiatief waarbij de effecten voor de grex in beeld zijn gebracht.

Ingeval in het planproces een versnelling kan worden aangebracht, dan zullen wij u de planontwikkeling separaat voorleggen. In de grex 2015 zijn voor deze locatie de aannames van de grex 2014 aangehouden.

5.2.1.5.3 De parkeerplaats

De parkeerplaats op Sphinx Noord die door WOM wordt geëxploiteerd, is inmiddels uitgebreid (zie onder Sphinx Zuid) en zal binnenkort een facelift ondergaan. Daarbij wordt geanticipeerd op de planontwikkeling Eiffel en omgeving. De inrit zal worden aangepast en er zullen routes worden gecreëerd vanaf de Boschstraat over het parkeerterrein door de Sphinx ommuring naar het Van Gend & Loos terrein (dat in het kader van het project Noorderbrugtracé wordt heringericht). Van daaruit zullen de routes worden verlengd naar het Frontenpark en de Vredesteinlocatie waar binnenkort ook met de planuitvoering zal worden gestart.

Met al deze acties ontstaat er een netwerk aan routes vanuit de binnenstad naar en van het Sphinxkwartier.

Hiervoren is aangegeven dat een deel van het positieve saldo van de exploitatie van de parkeerplaats - dat ontstaat door nu te kiezen voor een structurele aanpak van de Eiffel - wordt aangewend in relatie tot deze Eiffelontwikkeling. Het restant wordt gebracht ten gunste van de geprognosticeerde onrendabele top van de grex die daarmee naar beneden kan worden bijgesteld.

5.2.1.5.4 Pathé

De Pathe-bioscoop is in aanbouw en wordt opgeleverd na de zomer 2015; de opening is gepland voor de jaarwisseling.



Het betreft een private investering en daarmee komt Pathe niet meer terug in 2016. Er zijn wel afspraken gemaakt met Pathé over betrokkenheid bij de verdere gebiedsontwikkeling, gebiedsbeheer, branding e.d.

5.2.1.5.5 Openbare ruimte

De plannen voor de openbare ruimte op en rondom het Sphinxterrein zijn uitgewerkt (het betreffen achterzijde Eiffel, voorplein Eiffel, Boschstraat en voorplein Timmerfabriek, sleephelling en groenzone) en zijn door initiatiefnemers en de bevolking positief ontvangen.

De uitvoering ervan vindt plaats in afstemming met de uitvoering van de aangrenzende projecten. Voor fase 1 - zijnde de aanpak van de Boschstraat met voorplein Eiffel inclusief onderdoorgang Eiffel - is de voorbereiding van de uitvoering ter hand genomen in relatie tot de opening van Pathé en worden de kosten gedekt uit de bestaande middelen. De kosten voor de vervolgfases zijn in de grex meegenomen.

Ad 5.2.2. Grex Belvédère 2 Frontenpark

Korte inhoud

Bij de eerste grex in 2013 hebben wij het uitgangspunt geformuleerd dat wij - bij wijze van stip op de horizon - een eindbeeld schetsen voor het Frontenpark met de wetenschap dat de weg ernaar toe via een geleidelijke transformatie zal plaatsvinden, mede gerelateerd aan de ruimtelijke ingrepen rondom de Noorderbrug, de revitalisering van het bedrijventerrein, de uitvoering van de natuurcompensatiemaatregelen en de financiële mogelijkheden.

Fasegewijze aanpak

Fase 1 en 2

In 2013 en 2014 hebben wij de eerste fase ter hand genomen bestaande uit aanpak van de vestingmuren en aanleg van wandelpaden door het park en vanuit het park naar de omgeving. Deze fase wordt in deelfasen gerealiseerd in afstemming met de handling van de natuurwaarden.

Met uw besluit in 2014 genomen in het kader van het MJIP strekkende tot beschikbaarstelling van het bedrag van € 1,8 mio heeft u het mogelijk gemaakt om fase 2 ter hand te nemen, zijnde de realisatie van de koppeling Hoge Fronten-Lage Fronten. Deze fase 2 is meegenomen in de aanpak van het Noorderbrugtracé i.c. is onderdeel van het aanbestedingstraject.

Fase 3 zijnde de Vredesteinlocatie

De voorbereidingen voor fase 3 zijn in volle gang: het betreft de herontwikkeling van de Vredesteinlocatie. In het kader van het project Noorderbrugtracé is de Vredesteinfabriek verplaatst naar de Beatrixhaven en in 2014 is daar een nagenoeg nieuwe fabriek geopend.

De Vredesteinlocatie wordt momenteel in gereedheid gebracht voor culturele en creatieve activiteiten; de zogenaamde culturele en creatieve vrijzone-broedplaats. De start verbouwing en invulling van het zogenaamde Labgebouw - gebaseerd op de ervaringen opgedaan bij De Brandweer - volgt binnenkort. Voor delen van het gebouw liggen huurcontracten voor met culturele en creatieve ondernemers; met de Toneelgroep Maastricht is eveneens overeenstemming bereikt over de huisvesting in dit gebouw. Deze aanpak past binnen de ontwikkeling zoals geschetst in raadsstuk 130-2014 Projecten Investeringsfonds.

Afgesproken is dat de activiteiten in het naastgelegen Kunstfront worden geïntensiveerd waardoor de bijdrage die hiervan uitgaat voor het totaalconcept kan worden verhoogd.



Er hebben zich inmiddels ook al kandidaten gemeld voor het organiseren van activiteiten in de vrijgekomen gashouder. In de loop van 2015 en 2016 zullen wij de noodzakelijke (beperkte) voorzieningen treffen om het object beter geschikt te maken voor gebruik. En tot slot wordt binnenkort - in het kader van het project Noorderbrugtracé - een aanvang genomen met de sloop van de Rijksmonumentale Cokesfabriek waarna het object zal worden geconserveerd in afwachting van herbestemming. Met al deze activiteiten ontstaat ter plekke een locatie waar het Sphinxkwartier zich lokaal en regionaal kan onderscheiden met als doel het aantrekken van nieuwe doelgroepen.

Fase 4 en volgenden

Naarmate de fasegewijze realisatie vorm en inhoud krijgt ontstaat hiermee ook zicht op het eindbeeld. In dat eindbeeld past dat we de status van de groenstructuren in het Frontenpark aanpassen aan de actualiteit. Deze actualiteit in relatie tot dat eindbeeld is dat wij - na geruime tijd van voorbereiding (opstellen natuurcompensatieplan, verkrijgen van de algemene ontheffing en start van de uitvoering van de natuurcompensatiewerkzaamheden) - thans in de positie zijn om een en ander ook planologisch te vertalen richting Frontenpark en omgeving. Concreet betekent dit dat de percelen die bij het natuurcompensatieplan zijn betrokken definitief de beschermde status van ecologisch groen krijgen en daarmee voor de toekomst worden 'veilig' gesteld. Andere percelen - waaronder percelen in het Frontenpark - zullen als gevolg hiervan breder inzetbaar worden voor activiteiten die ingevolge "Het Antwoord van de Sphinx" zijn gedacht in het Frontenpark zoals recreatie en kleinschalige evenementen.

Fase 4 zal bestaan uit het inrichten van het Frontenpark en ook dat zal gefaseerd gebeuren in afstemming met de uitvoering van het project Noorderbrugtracé en andere projecten binnen de gebiedsontwikkeling. Kortom de volgende fasen zijn gericht op het toegankelijk maken en de inrichting van het Frontenpark voor gebruik.

Binnenkort zullen wij de noodzakelijke planologische maatregelen voorstellen in verband met voorgaande in het kader van het zogenaamde "veegplan" (zie hoofdstuk 5.2.3.1).

Ad 5.2.3 Grex Belvédère 3 bedrijventerrein Bosscherveld inclusief aanpak Noorderbrugtracé en PDV

Korte beschrijving

Grex Belvédère 3 staat in het teken van de aanpak van de Noorderbrug met de aanpassingen in West, de PDV-ontwikkeling en de revitalisering van het bedrijventerrein Bosscherveld. Zoals in de inleiding aangegeven gaat onze aandacht in de komende periode vooral uit naar het project Noorderbrugtracé.

5.2.3.1 Aanpak Noorderbrug, aanpassingen in West

Algemeen

In 2014 hebben wij aangegeven dat het project Noorderbrugtracé het omslagpunt heeft bereikt van voorbereiding naar uitvoering. Het project verloopt volgens planning en verloopt volgens de (vertrouwelijke financiële) aannames zoals opgenomen in de grex 2014 en 2015. Het project verkeert in de aanbestedingsfase en daaromtrent is vertrouwelijkheid geboden. U treft hierna een beknopte toelichting aan op de stand van zaken.



5.2.3.1.1 Planologie

Een drietal bestemmingsplannen zijnde het bestemmingsplan Noorderbrug en omgeving, het bestemmingsplan Bosscherveld-Noord en het bestemmingsplan West zijn inmiddels onherroepelijk vastgesteld. Het bestemmingsplan voor omlegging van de gasleiding binnen het Belvédèregebied ligt voor en is u ter vaststelling aangeboden. Er werden geen zienswijzen ingebracht.

En er is gestart met de voorbereiding van een volgend bestemmingsplan zijnde een zogenaamd "veegplan".

Daarin worden alle aanpassingen naar aanleiding van de resultaten uit dialoogrondes rondom het project Noorderbrugtracé planologisch verwerkt zodat de uitvoering van het project geheel planologisch is geregeld. Het betreffen overigens kleine-niet principiële wijzigingen. Het "veegplan" wordt ook ingezet voor het definitief vastleggen van de ecologische status in relatie tot de uitvoering van het natuurcompensatieplan zoals hiervoor werd aangegeven.

5.2.3.1.2. Verwervingen

Gekoppeld aan de drie bestemmingsplannen zijn door uw raad drie onteigeningsbesluiten genomen en parallel daaraan hebben wij het traject van minnelijke verwerving doorlopen.

Naar de stand van dit moment zijn wij verheugd u te kunnen mededelen dat wij inmiddels ruim 95% van de benodigde gronden beschikbaar hebben. Dat betekent dat de uitvoering van het project Noorderbrugtracé uit het oogpunt van grondverwerving geen stagnatie zal ondervinden.

Wij spreken de verwachting uit dat wij ook de laatste verwervingen tijdig en binnen budget kunnen afronden.

5.2.3.1.3 Beheer-veiligheid

In overleg met de bedrijvenvereniging Bosscherveld hebben wij besloten om - uit het oogpunt van beheer en veiligheid - de sloop van een aantal objecten die zijn gekocht voor het project Noorderbrugtracé versneld ter hand te nemen. Ook vinden asbestsaneringen plaats. In het terrein zijn daarmee eerste activiteiten zichtbaar geworden. De kosten maken onderdeel uit van het budget project Noorderbrugtracé.

5.2.3.1.4 Aanbestedingstraject

Bij brief van 5 februari 2015 bent u geïnformeerd over de voortgang van het aanbestedingstraject. Er zijn op dit moment geen redenen om aan te nemen dat wij voor de zomer 2015 niet tot gunning zouden kunnen overgaan. Het dossier is erg actueel en wij zullen u uiteraard van de voortgang (indien nodig vertrouwelijk) op de hoogte houden.

Na moment van gunning wordt er een toelichting gegeven over de aanpak van het uitvoeringstraject, de voorgenomen fasering, tijdelijke bereikbaarheid etc.

In 2014 hebben wij reeds aangegeven dat wij extra waarborgen hebben ingebouwd in het aanbestedingsproces voor zorgvuldigheid en beheersbaarheid en wel via externe advisering door een zogenaamde Tenderboard van externe adviseurs en door de stadsadvocaat.

5.2.3.1.5 De ondernemers in Bosscherveld

Communicatie met het bedrijfsleven in Bosscherveld maakt structureel onderdeel uit van onze aanpak Noorderbrug. Naast contacten met individuele ondernemers en contacten met het bestuur van de Bedrijvenvereniging bezoeken wij op 27 mei 2015 de algemene ledenvergadering waarbij de ondernemers wederom worden geïnformeerd over de planaanpak, de planning, de betrokkenheid van het bureau Maastricht Bereikbaar e.d.



VOLGNUMMER
66-2015

5.2.3.2 PDV-ontwikkeling

Fase 1 van de PDV-ontwikkeling is in aanbouw; de ontsluiting daarvan via de Bosscherlaan Zuid (Belvédèrelaan) is gerealiseerd en de Gammabouwmart - die als gevolg van het Noorderbrugtracé verplaatst moet worden - is gerealiseerd. Wij zijn inmiddels in de afrondende contractuele fase beland over de vestiging van een Praxis met tuincentrum. Daarmee is een groot deel van fase 1 ontwikkeld.

Voor fase 2 van de PDV-ontwikkeling groot 30.000 m² is door uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. het zoekgebied vastgesteld, te realiseren via een planologische wijzigingsbevoegdheid. Daarbij is aangegeven dat de exacte positionering van fase 2 binnen dit zoekgebied mede afhankelijk wordt gesteld van de uitkomsten van de gesprekken met enkele ondernemers in het zoekgebied. De werkgelegenheidsbelangen zijn groot, de beslissers bij de bedrijven staan vaak op afstand en dat betekent dat wij uiterste zorgvuldigheid dienen te betrachten.

In het afgelopen jaar is wederom intensief gesproken met ondernemers. Er begint helderheid te komen in hun toekomstplannen en de gevolgen daarvan voor de contouren van fase 2 PDV binnen het zoekgebied.

Op basis hiervan bereiden wij fase 2 PDV voor.

Daarbij worden de effecten van het Rijksinstrument zijnde "ladder van stedelijke duurzaamheid" meegenomen. Naar het zich nu laat aanzien betekent dit voor de PDV-ontwikkeling dat de behoeftes blijvend goed in beeld moeten worden gebracht en wederom getoetst moeten worden aan potentieel beschikbare en planologisch geregelde plekken, een en ander op regionale schaal te bezien waarna een afweging gemaakt moet worden.

Zoals het er nu naar uitziet, betekent dit in ieder geval een sterk gefaseerde aanpak in plaats van de ontwikkeling van de volledige 30.000 m² in een keer. Op zich behoeft dat geen probleem te zijn omdat daarmee ook risico's verkleind worden. Binnenkort zullen wij u een voorstel doen toekomen omtrent de aanpak van fase 2 PDV.

5.2.3.3 Revitalisering Bosscherveld- tijdelijk beheer- natuurcompensatie Samenvatting resterende onderwerpen grex 3

Revitalisering

Onderdeel van de gebiedsontwikkeling vormt de revitalisering van Bosscherveld waarbij dit van oorsprong oude industrieterrein langzaam van kleur zal verschieten.

De betrokkenheid van het Limburgs Herstructureringsfonds is in het afgelopen jaar concreet gemaakt middels een eerste financiële bijdrage van ruim € 800.000,=.

Enkele bedrijven hebben inmiddels moderniseringsplannen in uitvoering genomen mede doordat zij werden geraakt door het project Noorderbrugtracé.

De plannen voor de verplaatsing (en modernisering) van het milieustation van de huidige locatie onder de Noorderbrug naar Het Rondeel zijn in voorbereiding en uitvoering is voorzien in 2016. Kortom de revitalisering is ter hand genomen en waar kansen zich voordoen zal deze worden voortgezet.

Vastgoed

Het afgelopen jaar 2014 hebben wij gebruikt voor het verder professionaliseren van de vastgoedportefeuille binnen het Belvédèregebied.



VOLGNUMMER
66-2015

Een aantal objecten is ondergebracht bij de grex van de deelgebieden waar ze zijn gelegen en maken daar deel uit van de planontwikkeling (gebouwen Vredestein, De Brandweer, UNU Merit e.d.) of wachten daarop (o.a. Brikkegebouw, Festivillage). Deze laatste worden in afwachting van herbestemming tijdelijk beheerd.

Enkele solitaire panden niet gelegen in deelgebieden zoals de panden Statensingel 13, Franssingel 66, Boschstraat 90, Sluiswachterswoning, pand Rondeel 10 zijn of worden verkocht en worden tot dat moment tijdelijk beheerd.

Natuurcompensatie

Het natuurcompensatieplan dat aan de basis ligt van de algemene ontheffing wordt momenteel gefaseerd uitgevoerd en verloopt volgend planning. Concreet worden er nieuwe leefgebieden ingericht, bestaande leefgebieden worden "leeg gevangen" en vervolgens afgeschermd en in gereedheid gebracht voor de uitvoering van de werkzaamheden. Het is een vrij complexe aanpak temeer deze precies in de tijd moet worden gepland in relatie tot broedtijden e.d. De kosten zijn in de grex meegenomen.

Ad 5.2.4 Grex algemeen

In 2014 hebben wij bij de grex een hoofdstuk toegevoegd zijnde "Centrale thema's". Het betreffen thema's die de gehele gebiedsontwikkeling raken zoals financiering, beheer, marketing en communicatie. Deze thema's waren verweven in de grexcijfers 2014.

Om tot het juiste beeld te komen - mede vanwege het belang dat wij hechten aan deze onderwerpen - hebben wij in de grex 2015 aan de drie hoofddeelgrexen een deelgrex toegevoegd onder Belvédère Algemeen waarbij deze thema's en het thema Bassin terugkomen.

5.2.4.1 Financiering

Bij de grex 2014 heeft uw raad een belangrijk besluit genomen aangaande het thema financiering. U heeft besloten om de financiering van WOM verder te optimaliseren en een nieuw financieringsarrangement aan te gaan tussen de gemeente en de bank waarna de gemeente de grex financiert die door Belvédère WOM B.V. wordt uitgevoerd.

Wij hebben de uitvoering van dit besluit ter hand genomen.

Dat betekent dat WOM via de gemeente wordt gefinancierd op basis van flexibiliteit c.q. variabele rente.

Er is binnen de organisatie een plek ingeruimd voor een deskundig extern bureau waarmee de renteontwikkeling wordt ingeschat en de financieringsbehoefte uitgezet in de tijd wordt bepaald. Het is niet uit te sluiten dat de rente op enig moment voor langere perioden wordt 'vastgeklekt' als de lage rentestand daartoe aanleiding geeft respectievelijk als er een renteverhoging dreigt.

Daardoor kan zekerheid worden verkregen op de rentelasten gedurende de verdere looptijd.

Bij wijze van risico-beheersing zijn er afspraken gemaakt dat de verschuldigde rente niet hoger mag zijn dan de in de grex gehanteerde rekenrente, zijnde 2% voor de jaren 2014 en 2015 en 4% voor de resterende jaren.

Naar de stand van dit moment en bij doortrekking van de huidige rentestanden kan een voorzichtige inschatting worden gemaakt van het rentevoordeel dat dit oplevert en wel ten bedrage van ongeveer ruim € 15 mio tot € 20 mio. Dit rentevoordeel komt ten goede van de geprognosticeerde onrendabele top.

Zoals aangegeven betreft het een ijkmoment 2015 en wordt conform uw besluit aan het einde van de looptijd van de grex het feitelijke rentevoordeel in beeld gebracht.



Het getuigt van zorgvuldig bankierschap daar nu niet op te anticiperen. Hoe het ook zij, dient er zich hier een fors voordeel aan waarmee de onrendabele top teruggebracht zou kunnen worden.

Het verschil tussen de gehanteerde rekenrente in de grex en daadwerkelijk betaalde rente wordt gestort in de rente egalisatiereserve en wordt apart zichtbaar gemaakt in de jaarrekeningen van WOM.

De financiering is daarmee een belangrijke draaiknop voor de grex.

5.2.4.2 Subsidiewerving

Onze permanente zoektocht naar mogelijke subsidies en inspeland op nieuw regelingen is onderdeel van de planaanpak van de gebiedsontwikkeling.

Zo hebben wij in het kader van Het Bassin (zie hierna) subsidies verworven via de Interreg subsidie Numericanal.

In 2014 hebben wij u bericht dat de Provincie de gebiedsontwikkeling Belvédère heeft aangemerkt als een structuurversterkend project en op grond daarvan heeft besloten om een financiële bijdrage toe te kennen van € 10 mio (€ 5 mio in 2014 en € 5 mio in 2015).

Aanvullend is aangegeven om afhankelijk van de voortgang van onder andere het project Noorderbrugtracé en het grexverloop te bezien of een tweede tranche van € 10 mio aan de orde zou kunnen zijn.

Het overleg daarover wordt na de zomer geïntensiveerd waarbij de uitgangspunten dat de gemeente minimaal dezelfde inzet pleegt, verantwoordelijk is en blijft voor de sluitende grex inclusief het tekort daarop en de scope niet naar beneden bijgesteld zal worden uiteraard overeind zullen blijven.

In die zin is en blijft uw besluit van 2013 om de vrijval MJIP vanaf 2016 ad € 2,3 mio per jaar te oormerken voor de achtervang in relatie tot de geprognosticeerde onrendabele top cruciaal.

Ad 5.2.4.3 Marketing-gebiedsmanagement

Met het realiseren van de fysieke opgaven binnen het Belvédèregebied waar onze aandacht in eerste instantie naar uitgegaan is, is het zaak om de stappen te intensiveren op het vlak van het positionering van het Belvédèregebied - specifiek het Sphinxkwartier ten zuiden van de nieuwe aanlanding van de Noorderbrug.

Met name dit gebied is bij uitstek geschikt om het onderscheidende karakter van Belvédère binnen de regio tot stand te brengen gericht op nieuwe doelgroepen en nieuwe programma onderdelen. Inmiddels hebben wij eerste stappen gezet en wel door het aantrekken van een bureau dat ons behulpzaam moet zijn bij het op professionele wijze positioneren van het gebied. Een tweede bureau houdt zich bezig met bijzondere programmering, evenementen, locaties, voorwaarden, doelgroepen, initiatiefnemers e.d. Wij verwachten na de zomer op basis van advisering verdere concrete stappen te kunnen zetten.

Bij het aantrekken van ondernemers binnen het Sphinxkwartier hanteren wij de afspraak dat wij - met respect voor ieders individueel belang - een bijdrage verwachten voor het op de kaart zetten en houden van het Sphinxkwartier. De wijze waarop wordt momenteel uitgewerkt.

Het gaat daarbij niet alleen om communicatiestrategieën en bundeling van middelen, maar ook om het naar binnen halen, faciliteren en mee-organiseren van activiteiten.

In de grex algemeen hebben wij hiervoor een voorziening getroffen.

Wet - en regelgeving blijft onverkort een belangrijk thema als ook het verder professionaliseren van de gemeentelijke organisatie-aanspreekpunten, de te doorlopen processen e.d.



5.2.4.4. Het Bassin

Het Bassin vormt een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling Belvédère. Er ligt een grote verwevenheid tussen de gebieden Landbouwbelang, Bassin, Timmerfabriek en Sphinx die met elkaar zijn verbonden via de openbare ruimte en het in de plannen voorziene openbare plein voor de Eiffel en de Timmerfabriek-sleephelling-kade voor Lumière met de onderdoorgang onder de Bassinbrug naar de benedenkade.

Op 11 februari 2014 hebben wij de toenmalige raadscommissie Stadsontwikkeling geïnformeerd over de situatie met betrekking tot Het Bassin. Daarbij zijn de acties benoemd die moeten leiden tot structurele omzetverhoging. Bij raadsinformatiebrief van 10 juni 2014 is de raad geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot deze acties.

In relatie tot de beoogde omzetverhoging is het belangrijk dat via het realiseren van plannen in de omgeving meer traffic wordt gegenereerd. Onze prioriteit is dan ook uitgegaan naar snelle bouwstart van Lumière en Pathé; de start van de openbare ruimte aan de Boschstraat volgt binnen afzienbare tijd en er zijn vergevorderde plannen met betrekking tot de Eiffel. Wij constateren inmiddels dat wij daarmee blijkbaar de juiste omstandigheden hebben gecreëerd voor toenemende belangstelling van ondernemers voor Het Bassin. Concreet heeft zich dit inmiddels vertaald naar succesvolle verhuur van alle kelders in Het Bassin.

Daarmee is de belangrijkste stap gezet. Volgende stap is dat wij de ondernemers gaan uitnodigen voor een periodiek huurdersoverleg en gaan ondersteunen om te komen tot meer activiteiten in Het Bassin uiteraard voor zover de beheersbaarheid en leefbaarheid dit toelaten.

Andere stappen hebben wij in voorbereiding.

Het is belangrijk dat Het Bassin qua sfeer en uitstraling passend blijft bij de ambities voor de omgeving. Dat betekent (aldus "Het Antwoord van de Sphinx") niet zozeer "sjik en sjoen" maar wel dat de voorzieningen op en rond de haven up to date worden gehouden. In de grex Belvédère algemeen hebben wij een voorziening getroffen van € 100.000,= per jaar met een maximum van vier jaren, welk bedrag wordt ingezet voor aanvullende maatregelen in en rond Het Bassin inclusief het doen van de gebruikelijke vervanging van de bestaande voorzieningen zoals beter bedienbaar maken van sluis 20 en ontwikkeling van een vaarapp (waarbij wordt aangehaakt op de Interreg subsidie Numericanal), de sanitaire voorzieningen, de steigers, verruiming van de gebruiksmogelijkheden in de haven e.d.

Met de vaststelling van onderhavig raadsstuk inclusief de grex 2015 worden impliciet de middelen gevoteerd om Het Bassin aan te pakken zoals hiervoren omschreven.

5.3 Resumé recapitulatie grex 2014 totaal alsmede oplossingsrichtingen

5.3.1 Inleiding - samenvatting

In dit hoofdstuk wordt het cijfermateriaal gepresenteerd van de integrale grex.

Zoals in de inleiding-samenvatting is aangegeven, is het uit het oogpunt van lopende en toekomstige aanbestedingen en onderhandelingen niet wenselijk het cijfermateriaal openbaar te maken. In navolging van voorgaande jaren liggen ook nu weer de cijfers compleet, gedetailleerd en onder geheimhouding voor u ter inzage.

Samenvattend geeft de integrale grex het volgende beeld te zien:

- De omvang van de grex bedraagt ruim € 346 mio;
- De kosten en opbrengsten zijn ingeschat over de looptijd van 8 jaren;
- De feitelijke kosten en opbrengsten 2014 zijn verwerkt;



VOLGNUMMER
66-2015

- Daar waar in 2013 nog sprake was van een geprognosticeerde onrendabele top in orde van grootte van € 70 mio tot € 80 mio, in 2014 van € 60 tot € 70 mio zou deze onrendabele top in 2015 - rekening houdende met de renteprognoses - wederom teruggebracht kunnen worden met en bedrag in orde van grootte van € 15 mio tot € 20 mio. De rentevoordelen worden vooralsnog niet als hard ingeboekt;
- De planontwikkeling verloopt volgens planning, monitoring op risico's is een blijvend aandachtspunt.

Ad 5.3.2 Resumé grex totaal 2014

grex totaal	x € 1.000.000		
Boekwaarde 31 december 2014	84		
Nog te maken kosten:			
- Verwerving	27		
- Sloop	5		
- Grondwerk/sanering	2		
- Bouwrijpmaken	111		
- Opstal	25		
- Kosten beheer onroerend goed	15		
- Planontwikkelings/-apparaatskosten	14,5		
- Overige kosten	25		
- Indexering	8		
- Rentekosten	29		
- Communicatie & acquisitie	0,5		
Totale kosten inclusief boekwaarde		346	
Dekkingsmiddelen:			
- nog te realiseren opbrengsten en bijdragen derden	281		
Totale dekkingsmiddelen		281	
Geprognosticeerde onrendabele top indicatief op eindwaarde * de op basis van de huidige inzichten ingeschatte rente-voordelen a raison van € 15 tot € 20 mio zijn niet hierin begrepen!		65	

Ad 5.3.3 Geprognosticeerde onrendabele top

Zoals wij er nu tegenaan kijken sluit de totale grex Belvédère met een geprognosticeerde onrendabele top in orde van grootte van € 64.387.000. Dat is een kleine verbetering ten opzichte van 2014.

De geprognosticeerde rente-opbrengsten zijn niet in het tekort verwerkt en kunnen worden geraamd op € 15 mio tot € 20 mio.

Raadsvoorstel



Achternvang

In het kader van de grex 2013 is door uw raad een financiële achternvang vastgesteld. Deze achternvang is ten laste gebracht van het MJIP vanaf 2016 ad € 2,3 mio per jaar. De noodzakelijke omvang van deze achternvang kan naarmate de grex voortschrijdt steeds helderder in beeld worden gebracht.

5.3.4 Openbaarheid

Zoals reeds is aangegeven bevat de grex gevoelige informatie vanwege in voorbereiding zijnde en lopende aanbestedingen en onderhandelingen.

Om de gemeente niet in een nadeligere positie te brengen is het noodzakelijk en gebruikelijk dat de cijfermatige onderbouwing summier in de vorm van een rekenmodel met een indicatie van het resultaat aan u wordt voorgelegd.

Zoals reeds is aangegeven is de cijfermatige onderbouwing door uw raad onder geheimhouding in te zien.

5.4 Het vervolgproces

Het vervolgproces voorziet erin dat wij de uitvoering van de grex vervolgen op basis van de geactualiseerde inzichten en cijfers zoals deze vastleggen in voorliggende raadsnota.

Noodzakelijke publiekrechtelijke besluiten die in het kader van deze uitvoering genomen moeten worden, worden aan u voorgelegd. Van majeure ontwikkelingen wordt u uiteraard tijdig geïnformeerd. Voor het overige is het going concern. In 2016 krijgt u een volgend geactualiseerd overzicht ter vaststelling aangeboden.

6. Duurzaamheid en gezondheid

Via de integrale gebiedsgerichte planontwikkeling wordt op diverse manieren invulling gegeven aan aspecten op het vlak van duurzaamheid en gezondheid. Het realiseren van een grote diversiteit aan projecten en activiteiten met integratie van natuur- en milieucomponenten onder één (Belvédère)vlag in het hart van onze compacte stad maakt dat er sprake is van een duurzame aanpak van stadsontwikkeling.

7. Personeel

Niet van toepassing.

8. Informatie en automatisering

Niet van toepassing.

9. (Duurzame) aanbestedingen

Niet van toepassing.



10. IBOR beheersparagraaf

Niet van toepassing.

11. Financiën

Voor wat betreft de financiële paragraaf wordt verwezen naar de grex zoals beschreven in hoofdstuk 5.3.2.

Bij de diverse projecten - zoals hiervoor benoemd - is een risico-paragraaf opgenomen. Deze is toegespitst naar de mogelijke risico's van het betreffende project zoals aanbestedingsprocedures, bodemproblematieken, natuurcompensatievraagstukken e.d.

De risico's aangaande de totale grex zitten op een wat hoger abstractieniveau.

Genoemd kunnen bijvoorbeeld worden de marktontwikkelingen op het vlak van woningbouw. Als gevolg van de marktomstandigheden hebben wij de looptijd van de woningbouwprojecten zoals Sphinx Zuid en Nutsterrein voorzichtigheidshalve enigszins verlengd. Naar het zich laat aanzien trekt de woningmarkt enigszins aan. Mocht dat leiden tot een stijgende vraag, dan kunnen de looptijden uiteraard worden verkort.

Nieuwe wet- en regelgeving vormen ook een risico. In hoofdstuk vier hebben wij bijvoorbeeld de zogenaamde "ladder van duurzame verstedelijking" aan de orde gesteld. Zoals aangegeven zullen wij de effecten daarvan in beeld brengen.

Aanbestedingsresultaten komen ook terug in de risico-paragrafen bij de diverse projecten. Op dit moment zijn de marktomstandigheden van dien aard dat de aanbestedingen kunnen plaatsvinden binnen de begroting. Het is zaak om onder deze marktomstandigheden snelheid te blijven betrachten bij de uitvoering van de diverse projecten.

Het risico van stijgende rente-tarieven lijkt beheersbaar zoals in hoofdstuk 5.2.4.1 beschreven. Daarmee zijn de belangrijkste risico's op grexniveau beschreven.

12. Voorstel

1. Kennis te nemen van de stand van zaken van de planontwikkeling Belvédère, ijkmoment 2015;
2. Tot vaststelling over te gaan van de grex 2015 die de basis biedt om de verdere planontwikkeling ter hand zal nemen c.q. te vervolgen;
3. De resultaten daarvan wederom voor te leggen bij wijze van actualisatie in 2016.

13. Vervolg / Planning

Het raadsvoorstel krijgt op een groot aantal onderdelen een vervolg. Een vervolg dat is toegespitst naar de activiteiten die samenhangen met en voortvloeien uit de uitvoering van de drie grexen.



VOLGNUMMER
66-2015

Op geëigende momenten komt de raad daarbij in stelling op basis van besluitvorming.
In 2015 zal de geactualiseerde grex aan de raad worden voorgelegd.
Betrokkenheid van de voormalige “raadscommissie Stadsontwikkeling” - waaruit naar onze mening een duidelijke meerwaarde voortvloeit - krijgt ook voor de komende periode een vervolg.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

O. Hoes.

**Voor uw raad zijn onder geheimhouding de in het raadsvoorstel vermelde
stukken/onderliggende grexcijfers in te zien.**

**U kunt hiervoor een afspraak maken met de heer G. Bartholomé via telefoonnummer
06 29 56 14 49 of via het emailadres guid.bartholomee@maastricht.nl.**

Raadsvoorstel



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

66-2015

- RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 19 mei 2015, organisatieonderdeel B&O-programma Belvédère Maastricht, no. 2015.16968;

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de stand van zaken van de planontwikkeling Belvédère, ijkmoment 2015;
2. Tot vaststelling over te gaan van de grex 2015 die de basis biedt om de verdere planontwikkeling ter hand zal nemen c.q. te vervolgen;
3. De resultaten daarvan wederom voor te leggen bij wijze van actualisatie in 2016.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsvoorstel