



|                       |  |
|-----------------------|--|
| Raadsvergadering      |  |
| Volgnummer            | 109-2016   |
| Onderwerp             | Invulling gebouwen noordknoop Sphinx door retailer Loods 5                                 |
| Programmanummer       | 10 Stadsontwikkeling   |
| Registratienummer     | 2016.35162   |
| Collegevergadering    | 01-11-2016   |
| Portefeuillehouder    | Wethouder Van Grootheest   |
| Organisatieonderdeel  | BO Programma's en Strategie<br>DJMH Schols   |
| Behandelend ambtenaar | Telefoonnummer: 043-350 3106<br>debby.schols@maastricht.nl                                 |
| Bijlagen              | bijlage 1 Raadsbesluit<br>bijlage 2 Overdrachtstekening<br>bijlage 3 Retailconcept Loods 5 |
|                       |  |

### AAN DE GEMEENTERAAD

#### Samenvatting

Overeenkomstig de visie van de raad, vastgelegd in januari 2013 in het document 'Het antwoord van de Sphinx, wordt aan de gebouwen op het Sphinxterrein een nieuwe invulling gegeven. Onderdeel van de totaalopgave is de invulling van de gebouwen in de noordknoop van het Sphinxterrein rondom de kop van het Eiffelcomplex en Frontensingel.

Over onze inspanning in deze bent u enkele malen geïnformeerd. Wij verwijzen daarvoor naar de raadsstukken 76-2014 d.d. 8 juli 2014, 66-2015 d.d. 23 juni 2015 en 60-2016 d.d. 28 juni 2016 inzake stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie van de grondexploitatie. In deze raadsstukken bent u uitvoerig geïnformeerd over de beoogde functionele invulling met een bijzonder retailconcept en over de marktpartij, zijnde Loods 5.

In laatstgenoemd raadstuk uit 2016 hebben wij toegelicht dat de haalbaarheidsfase rondom het initiatief nog niet kon worden afgesloten vanwege de lastige inpassing van het retailconcept in de



bijzondere gebouwenlijke situatie en omdat de initiatiefnemers noodgedwongen hun prioriteit moesten leggen bij andere ontwikkelingen. Overeenkomstig beslispunt 2j. van laatstgenoemd raadsstuk hebben wij ons ingespannen om de haalbaarheidsstudie in de 2<sup>e</sup> helft van 2016 in positieve zin af te ronden.

Wij kunnen u thans mededelen dat wij samen met initiatiefnemer daarin zijn geslaagd.

Er ligt een retailconcept voor dat voldoet aan de gestelde kaders.

We hebben nagenoeg alle gebouwen kunnen handhaven zodat de geschiedenis van de plek ook voor onze nakomelingen zichtbaar blijft en beleefd kan worden. Om tot de juiste kwalitatieve invulling van de beperkte nieuwbouw te komen grenzende aan de oude gebouwen is aan het planteam specifieke deskundigheid toegevoegd.

Als resultaat van de haalbaarheidsstudie hebben wij met Loods 5 een koopovereenkomst gesloten waarin de afspraken over en weer zijn geconcretiseerd. Deze koopovereenkomst treedt in werking afhankelijk van uw besluit naar aanleiding van voorliggende raadsnota.

De komst van Loods 5 betekent een economische impuls voor de stad (er wordt uitgegaan van 300.000 bezoekers op jaarbasis) met een forse werkgelegenheidscomponent (100 arbeidsplaatsen waarvan een deel in deeltijd) en een volgend project binnen het Belvédèregebied dat in uitvoering wordt gebracht. Met een private investering van ongeveer € 13 tot 15 mio blijkt dat de strategie die samen met uw raad op het hoogtepunt van de crisis is vastgesteld - namelijk om publieke voorinvesteringen te blijven doen als vliegwiel voor private investeringen - succesvol is.

Zoals u in hoofdstuk 5 kunt lezen kan deze stap met Loods 5 worden gezet mede dankzij de te verwachten support van het provinciaal bestuur.

Aan de raad wordt voorgesteld om de financiële effecten van de invulling en verkoop vast te stellen; dit als opmaat naar de actualisatie van de grex 2017.

### **Beslispunten**

1. Tot vaststelling overgaan van de herziening van de vastgestelde grondexploitatie 2016 van Belvédère als gevolg van de verkoop aan Loods 5.



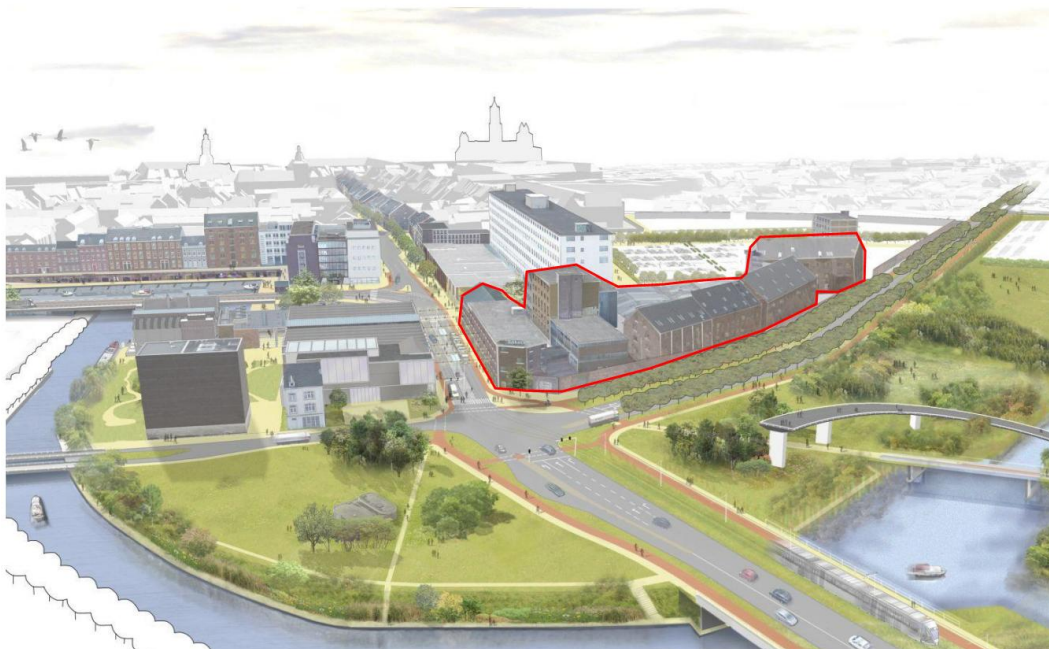
## 1. Aanleiding, bevoegdheden en context

### *Aanleiding*

Overeenkomstig de visie van de raad wordt aan de gebouwen op het Sphinxterrein een nieuwe invulling gegeven. Onderdeel daarvan is de planontwikkeling in de noordhoek van het Sphinxterrein. Daartoe is met initiatiefnemer Loods 5 een haalbaarheidsstudie doorlopen. Via diverse raadsstukken is de raad hierover geïnformeerd. Bij het raadsstuk van juni 2016 is besloten de inspanning te richten op afronding van de haalbaarheidsstudie in 2016.

De haalbaarheidsstudie is met een positief resultaat afgerond hetgeen is geconcretiseerd in een koopovereenkomst tussen de WOM en Loods 5 aangaande de gebouwen in de noordhoek van het Sphinxterrein.

Met de invulling van de nu leegstaande (gemeentelijke) monumentale panden middels de realisatie en exploitatie van het retailconcept Loods 5 wordt een volgende grote stap gezet in de gebiedsontwikkeling Belvédère/Sphinx. Het retailconcept biedt voordelen voor de stad en past binnen het vigerende bestemmingsplan en andere beleidskaders zoals later in dit voorstel toegelicht.



Panden Loods 5 'rood omlijnd'



### *Het planconcept retail*

Loods 5, met vestigingen in Zaandam (1999) - een voormalig Bruynzeelfabriek - Sliedrecht (2007) en Amersfoort (2015) exploiteert een specifieke formule waarbij vanuit één retailconcept (merkbeleving, marketing en communicatiebeleid) verkoopruimten beschikbaar worden gesteld aan derden. Onder andere importeurs, agenten, groothandelaren en interieurmerken worden door on- en offline faciliteiten in staat gesteld om aan de consument te verkopen. Loods 5 is zelf ook rechtstreeks als verkoper betrokken bij de retailformule en houdt daarmee de voeling met de markt. Loods 5 is daarvoor continu op zoek naar bijzondere producten. Loods 5 ontwerpt en ontwikkelt zelf ook interieur en lifestyle gerelateerde producten. Er is sprake van een merkbeleving, één voordeur en een centraal afrekensysteem.

Het assortiment is gericht op interieur, inrichting en lifestyle; in het concept ligt een zwaar accent op beleving en sfeer. De complementariteit van het retailconcept aan de binnenstad vormde een belangrijk thema in de gesprekken met Loods 5. De insteek van Loods 5 is dat vanwege de kracht van de binnenstad complementariteit juist voorwaarde is voor de levensvatbaarheid van haar concept. In die zin zoekt Loods 5 juist de complementariteit op. Het retailconcept is beschreven in bijlage 3.

### *De bezoekers*

Het aantal bezoekers voor Loods 5 Maastricht is naar verwachting ruim 300.000 op jaarbasis. Deze bezoekers komen vanuit een omtrek tot wel 100 kilometer afkomstig uit de regio Vlaanderen, Wallonië, Nordrhein Westfalen en Zuid-Nederland. Loods 5 boort grotendeels een nieuw marktpotentieel aan waarnaar men bewust op zoek gaat. Loods 5 koerst aan op een eigen trekkracht voor bezoekers die anders niet naar Maastricht zouden komen. De afstand van de locatie Sphinx naar de binnenstad is erg klein. De looproutes zijn en worden aantrekkelijker gemaakt in het kader van de gebiedsontwikkeling en daarmee kan met recht worden verondersteld dat de bezoekers van Loods 5 ook de binnenstad gaan aandoen. De verschillende winkels en de binnenstad versus Sphinx kunnen daarbij profiteren van elkaars nabijheid en aantrekkingskracht.

### *De werkgelegenheid*

Het aantal arbeidsplaatsen van een Loods 5 formule wordt ingeschat op ongeveer 100 waarvan een deel in deeltijd. We hebben met Loods 5 besproken dat er ruimte moet zijn voor mensen met een



afstand tot de arbeidsmarkt. Loods 5 staat daarvoor open en in de uitvoeringsfase zullen wij een en ander concretiseren.

#### *Invulling van de bovenverdiepingen*

De te verkopen percelen met gebouwen (Mouleurs, Molengebouw, Belgen, Spoorgebouw en Hallen) zullen door Loods 5 worden gebruikt voor de ontwikkeling, de realisatie en de exploitatie van het retailconcept Loods 5 Maastricht en wel in het souterrain, op de begane grond en eerste verdieping. Het oppervlak bestaat uit circa 15.000 m<sup>2</sup> detailhandel en daaraan gerelateerde horeca. Daartoe zullen door Loods 5 de gebouwen in zijn geheel in één keer worden gerestaureerd en er zal een klein deel aan nieuwbouw plaatsvinden. Restauratie heeft de hoogste prioriteit vanwege de slechte staat van de gebouwen, de moeilijke beheerssituatie en vanwege de aansluiting van het project noordknoop Sphinx aan het Eiffelcomplex dat in uitvoering is.

Na restauratie zal het retailconcept in exploitatie worden genomen.

In het bestemmingsplan is voor de lagen twee en volgende een woonbestemming voorzien. Deze woonbestemming past binnen de stedelijke programmering.

Loods 5 zal met WOM in overleg treden over de concrete invulling van deze lagen twee en volgende lagen waarbij er ruimte is om ook tot andere invullingen te komen die versterkend kunnen werken naar het retailconcept en/of naar andere functies in de omgeving. Wij hebben ons in dat kader het recht voorbehouden om met suggesties te komen.

In paragraaf 5 van dit voorstel (Financiën) is aangegeven hoe wordt omgegaan met de financiële consequenties hiervan.

#### *Kaderstelling voor de planontwikkeling*

- Ambitiedocument 'Het antwoord van de Sphinx' vastgesteld door de gemeenteraad op 22 januari 2013;

Het retailconcept Loods 5 past conceptmatig binnen de gebiedsontwikkeling Belvédère zoals vastgelegd in het ambitiedocument 'Het antwoord van de Sphinx' vanwege behoud van de gebouwen en de complementariteit van het retailconcept in relatie tot de stad en Belvédère. Er is een positief effect voor onder andere de werkgelegenheid, de economische spin-off en vanwege de kansen die het retailconcept biedt in relatie tot de invulling van de (gemeentelijke) monumentale panden en de verdere ontwikkeling van de omgeving.



- Bestemmingsplan Sphinx;

In het bestemmingsplan uit 2009 is bepaald dat uitsluitend op de begane grond, de eerste verdieping alsmede de kelderverdiepingen van de gebouwen detailhandel is toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 30.000 m<sup>2</sup> wvo conform de Detailhandelsnota 2008.

Mede in het kader van de actualisatie van de detailhandelsvisie hebben wij het metrage van 30.000 m<sup>2</sup> wvo teruggebracht tot 20.000 m<sup>2</sup> wvo. Bij de periodieke bestemmingsplanherziening in 2019 zal dit worden geformaliseerd.

Het retailconcept van Loods 5 bestaat uit circa 15.000 m<sup>2</sup> detailhandel en horeca in het souterrain, op de begane grond en eerste verdieping en past daarmee in het vigerende bestemmingsplan.

Het restant aan m<sup>2</sup> detailhandel zijnde 5.000 m<sup>2</sup> wvo is in principe beschikbaar voor invulling van het Eiffelcomplex en wel aan de koppen ter weerszijden van The Student Hotel. Bij de aanpak van de koppen zal blijken hoeveel meter van de beschikbare 5.000 m<sup>2</sup> daadwerkelijk ingevuld worden.

Conform de afspraak is het planconcept en de metrages besproken en geaccordeerd in het regionale overleg in POL-verband over het onderdeel retail. Daarmee heeft een brede regionale afstemming plaatsgevonden.

- Detailhandelsnota 2008 vastgesteld door de raad op 16 september 2008 en de (concept) Detailhandelsvisie 2016;

Hierop is in het hoofdstuk Planconcept retail ingegaan.

#### *Bevoegdheden*

De raad heeft middels het raadsvoorstel 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2016' d.d. 28 juni 2016 (waarin het planconcept retail en de partij Loods 5 zijn toegelicht) besloten om de onderhandelingen in 2016 af te ronden.

In de grex 2016 zijn - in afwachting van het resultaat van de onderhandelingen - de cijfers voor de noordknoop Sphinx zoals die voorgaande jaren zijn gehanteerd - aangehouden. Nu de onderhandelingen zijn afgesloten en de verkoopovereenkomst voorligt, kunnen de financiële effecten worden becijferd en ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden. Daarmee wordt via voorliggend raadsstuk de formele financiële basis voor de planontwikkeling en transactie vastgesteld (hoofdstuk 5).



Deze tussentijdse herziening van de grex wordt meegenomen bij de periodieke actualisatie van de grex 2017.

## **2. Gewenste situatie.**

### *Werkzaamheden/procedures*

De notariële levering vindt plaats nadat WOM alle werkzaamheden inzake sloop en asbest heeft afgerond, de benodigde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de Flora- en Faunawet en Loods 5 alle benodigde onherroepelijke omgevingsvergunningen, goedkeuringen, beschikkingen, vrijstellingen en toestemmingen c.a. heeft verkregen voor het realiseren alsook het duurzaam exploiteren van het retailconcept.

Momenteel is gestart met de sloop van enkele Hallen en is de aanbestedingsprocedure inzake de asbestsanering door WOM opgestart. Alle noodzakelijke asbestsanering om het verkochte geschikt te maken voor het beoogde gebruik is voor rekening en risico van WOM.

Er is door WOM een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie daarvan is dat de onderzoekslocatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Op basis daarvan is besloten om eventuele risico's van de bodem voor rekening van WOM te laten.

Voor het verkochte en het beoogde gebruik is geen verdergaand archeologisch onderzoek nodig aangezien geen ingrepen in de bodem plaatsvinden die mogelijk aanwezige archeologische relictten kunnen beschadigen of vernietigen.

### *Verkoopvoorwaarden*

Koper zet in op en zal zich maximaal inspannen om het verkochte binnen 30 maanden na datum van de akte van levering gereed te hebben voor de exploitatie van het retailconcept. Dat betekent dat op dat moment cascoherstel heeft plaatsgevonden van daken, buitenmuren, gevelopeningen, vloeren, rioleringen, nutsvoorzieningen en dergelijke. Aangevuld met inrichting van de binnenruimtes toegespitst naar het gebruik daarvan voor het retailconcept in het souterrain, begane grond laag en 1e verdieping en de volgende verdiepingen toegespitst naar meervoudig nog nader te bepalen gebruik. Daarmee zijn de gebouwen voor de toekomst veilig gesteld.



WOM heeft een eerste recht van koop indien Loods 5 voornemens zou zijn het verkochte of een gedeelte van het verkochte te verkopen en te leveren aan een andere partij, vóór of binnen twee jaar nadat het retailconcept gereed voor gebruik is. Indien WOM gebruik wenst te maken van haar eerste recht van koop dan zullen partijen onderhandelen over de koopsom. Komen partijen niet tot overeenstemming, dan zal de prijs worden vastgesteld door drie deskundigen. Met deze bepaling blijven wij invloed houden op de gebouwen tot dat er gerestaureerd is en het retailconcept er staat. Het verkochte is onderdeel van het Belvédèregebied dat in ontwikkeling is en waar de komende jaren werkzaamheden zullen plaatsvinden. Deze werkzaamheden staan ook ten dienste van Loods 5. Zo wordt bijvoorbeeld met de aanpak van het project Noorderbrugtracé de randvoorwaarde gecreëerd voor de bereikbaarheid van het verkochte. Enige overlast als gevolg van deze werkzaamheden is onvermijdelijk. WOM zal zich als opdrachtgever van deze werkzaamheden inspannen om deze overlast te beperken zodanig dat de bouw op en renovatie van het verkochte en de duurzame exploitatie ondanks mogelijke overlast kan plaatsvinden.

#### *Ontbindende voorwaarden*

De ontbindende voorwaarden hebben betrekking op de gebruikelijke bepalingen aangaande het verkrijgen van de vergunningen en de financiering door koper en het verkrijgen van de goedkeuringen van de bevoegde organen door de verkoper.

### **3. Argumenten.**

Met de invulling van een groot gerestaureerd gebouwencomplex met een voor de stad belangrijke functie komt een einde aan een zoektocht naar een functionele invulling, aan onderhoud en beheer. De gekozen invulling voldoet aan de voorwaarden.

### **4. Alternatieven.**

Indien de koop niet doorgaat, zal geen invulling worden gegeven aan de nu leegstaande (gemeentelijk) monumentale panden. Het is dan een gemiste kans om de panden van een gewenste herinvulling/nieuwe gebruiksfunctie te kunnen voorzien. De panden blijven dan in zijn geheel leeg staan, hetgeen maatschappelijk ongewenst is. Tevens blijven de beheer- en onderhoudskosten voor rekening van WOM. De (minimale) instandhoudingskosten van de panden is voor de komende tien





jaar geraamd op gemiddeld € 165.000 per jaar exclusief BTW. Ook zal sloop als mogelijke optie dan bekeken dienen te worden.

Gelet op de lay-out, staat van onderhoud en afwerking van de panden zal een andere invulling met een gelijke grootschaligheid als de voorgestane ontwikkeling/invulling en rekening houdende met de potentiële opbrengsten die deze ontwikkeling met zich meebrengt, niet gemakkelijk gevonden worden in de huidige markt.

Ook gezien het raadsbesluit van afgelopen juni om er naar te streven de onderhandelingen met Loods 5 voor een haalbaar retailconcept in 2016 af te ronden, is een alternatief plan niet aan de orde.

## **5. Financiën.**

### *Inleiding*

De aanpak van de totale noordknoop Sphinx is ruimtelijk, functioneel en qua uitvoering erg complex vanwege onder andere de relatie met andere projecten en activiteiten die nu plaatsvinden in het Sphinxkwartier. Dat leidt ertoe dat de herontwikkeling van de plek meer organisch - anno 2016 - tot stand komt. De herontwikkeling vindt fasegewijs plaats waarbij wordt gestuurd op programmatische en financiële consequenties. Met als uitgangspunt dat de totaalaanpak Noordknoop minimaal budgettair neutraal verloopt.

Er is onderzocht of het mogelijk was om de gebouwen per fase te verkopen afhankelijk van het ontwikkelmoment maar dat stuitte op juridische en praktische problemen. De restauratiewerkzaamheden kunnen niet gesplitst worden per gebouw noch per laag.

Dat betekent dat de planontwikkeling met de financiële effecten gefaseerd worden vastgesteld via de periodieke jaarlijkse herzieningen van de grex door uw raad dan wel tussentijds.

### *Fase 1*

Fase 1 voorziet in de ontwikkeling en realisatie van de retailfunctie van ongeveer 15.000 m<sup>2</sup>. Deze fase wordt gerealiseerd deels in het souterrain, op de begane grondlaag en de eerste verdieping van de gebouwen. Een deel wordt via nieuwbouw gerealiseerd op het pleintje tussen de gebouwen en de Sphinxparkeerplaats. Alle bestaande gebouwen worden casco gerestaureerd (funderingen, daken, gevels). De voor retail bedoelde ruimten worden geheel afgebouwd; de invulling van de verdiepingen



vanaf laag 1 met de daaraan gerelateerde verbouwingen zal - zoals dat hier voren is geschetst - op een nog te bepalen tijdstip plaatsvinden via een of meer volgende fasen.

#### De verkoopprijs in relatie tot het retailconcept

Overeenkomstig de door de raad vastgestelde Nota Grond- en Vastgoedbeleid is de verkoopprijs vastgesteld door externe deskundige rekening houdende met toekomstig bestemming en gebruik. De taxatie komt er in het kort hierop neer dat de retailontwikkeling leidt tot een negatieve grondwaarde van € 1,9 mio. Deze negatieve waarde vloeit voort uit de bijzondere gebouwenlijke situatie, de onderhoudsstaat daarvan en de restauratie. Op basis van deze taxatie is de verkoopwaarde op 1 euro gesteld vanwege de potentiële grondwaarde van de volgende fase(n).

#### Bijdrage Loods 5 aan sloop

Op het terreintje beoogd voor nieuwbouw zijn en worden enkele bouwsels gesloopt door de WOM omdat daarmee de bouwput van de Eiffel vrij komt te liggen. Sloop was ook wenselijk uit oogpunt van veiligheid en om plaats te maken voor de bouwketen van de aannemer Eiffel. De sloopkosten ad afgerond € 50.000 worden bij Loods 5 in rekening gebracht.

#### De asbestsanering

Door en voor rekening van de WOM worden de gebouwen asbestvrij opgeleverd. Er zijn asbestonderzoeken uitgevoerd. Asbest zit voornamelijk in de gietijzeren ramen en een aantal doorvoeren/buizen en dergelijke. Hiervoor is een bedrag van maximaal € 1 mio gereserveerd waarin de kosten van Flora en fauna en een reservering voor onvoorzien zijn meegenomen.

Met voormalige eigenaar Sphinx (thans Geberit) wordt op basis van afspraken uit het verleden overlegd over haar bijdrage aan de asbestsanering binnen de gebouwen in de noordknoop.

Vanuit een positieve grondhouding van de Geberit directie wordt verwacht dat de gesprekken over enkele maanden afgerond kunnen worden. De bijdrage waarover onderhandeld wordt, wordt vooralsnog PM geraamd.

#### De Flora- en faunawet



Door en voor rekening van de WOM wordt de maatregelen in het kader van de Flora- en faunawetgeving geregeld. Er hebben inventarisaties naar natuurwaarden plaatsgevonden, er liggen rapporten en op basis daarvan is de verwachting dat aan de Flora- en fauna eisen kan worden voldaan.

#### Parkeerbijdrage

De parkeerbijdrageregeling van de gemeente wordt uiteraard ook door de WOM gehanteerd. Op basis van deze regeling kan voor fase 1 de parkeerbijdrage gesteld worden op 460 parkeerplaatsen x € 2.700 is € 1.242.000. In de taxatie resulterend in de negatieve waarde van € 1,9 mio is deze parkeerbijdrage niet meegenomen. In de parkeerbehoefte wordt voorzien via de Sphinxparkeerplaats en de parkeerplaats aan de Cabergerweg.

#### *Doorkijk fase 2 en volgende*

##### Invulling van de verdiepingen

Zoals in hoofdstuk 1 reeds is aangegeven, bekijken we samen met Loods 5 de invulling van de verdiepingen vanaf laag 2. En er is ruimte om mee te sturen in de invulling binnen het bestemmingsplan met een inspanningsverplichting (geen resultaatsverplichting) om indien nodig het bestemmingsplan aan te passen. De invulling van de bovenverdiepingen levert te zijner tijd geld op. Het bedrag wordt via de voorgeschreven weg van de externe taxatie bepaald.

De meerwaarde als gevolg van invulling van de verdiepingen komt naar de WOM onder aftrek van de negatieve waarde van € 1,9 mio.

De taxateur heeft de invulling met de bestemmingsplanmatig toegestane woonfunctie getaxeerd. Deze woonfunctie levert een bedrag op van € 3,9 mio en dat betekent met die invulling dat een bedrag van € 2 mio terugvloeit in de WOM-kas.

#### *Bijdragen derden-subsidies*

Wij verwachten een bijdrage vanuit de kadernota stedelijkheid van de Provincie Limburg. Binnenkort wordt hierover een convenant afgesloten. Wij verwachten vanuit dit convenant een substantiële bijdrage voor Belvédère.

#### *De boekwaarde*



De boekwaarde per 1-1-2016 bedraagt € 1,7 mio. Deze boekwaarde wordt ingebracht in de totaalontwikkeling.

*Resumé grex inclusief volgende fase(n)*

| Plankosten:  | bedragen    |
|--|-------------|
| Boekwaarde 1-1-16  | € 1.700.000 |
| Geraamde kosten sloop  | € 50.000    |
| Asbest, Flora- en fauna en onvoorzien                                    | € 1.000.000 |
| Storting parkeerbonds  | € 1.242.000 |
|  | -----       |
| Totale plankosten  | € 3.992.000 |
|  |             |
| Dekking:   | bedragen    |
| Opbrengst gebouwen   | € 0.000.001 |
| Potentiële opbrengst in relatie tot wonen netto                          | € 2.000.000 |
| Potentiële provinciale bijdrage in relatie tot 'Stedelijke Ontwikkeling' | PM          |
| Bijdrage parkeerbonds  | PM          |
| Bijdrage Loods 5 sloop   | € 50.000    |
| Bijdrage Geberit asbest  | PM          |
|  | -----       |
| Totale dekking   | € 2.050.001 |
|  | + PM        |

*Conclusie*

Uitgangspunt is een budgettair neutrale planontwikkeling. Wij zien daartoe mogelijkheden en uiteraard houden wij uw raad daarvan op de hoogte.

Vanwege lopende onderhandelingstrajecten kunnen we enkele posten nog niet verder concretiseren. De door uw raad in juni 2016 vastgestelde grondexploitatie Belvédère 2016 biedt onvoldoende financieel kader voor de planontwikkeling en transactie. In die zin dat de benodigde kredieten voor sloop, asbest,



Flora- en fauna en onvoorzien alsmede de bijdrage in het parkeerfonds beschikbaar moeten worden gesteld en de dekking van deze kosten deels vooralsnog op PM wordt gesteld.

## **6. Vervolg.**

Indien de raad de herziening van de grex 2016 vaststelt, zal de koopovereenkomst tussen WOM en Loods 5 definitief worden aangegaan na instemming van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V.

Procedures en planontwikkeling zal ter hand worden genomen met als doel om tot realisatie te komen met als streefdatum voor de oplevering in de 2<sup>e</sup> helft 2018.

Onderdeel van het vervolgproces vormt de invulling van de bovenverdiepingen van het verkochte en het budgettair sluitend maken van de case.

## **7. Participatie**

De raad is al enige jaren in kennis gesteld van de planontwikkeling. In het kader van de actualisatie van de detailshandelsnota is overlegd met de centrummanager binnenstad en wordt overlegd met de Binnenstads Ondernemers Conferentie (BOC).

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,                      De Burgemeester,

P.J. Buijtels.

J.M. Penn-te Strake.



Bijlage 1.

**DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,**

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 1 november 2016, organisatieonderdeel BO Programma's en Strategie, no. 2016.35162;

**BESLUIT:**

Tot vaststelling overgaan van de herziening van de vastgestelde grondexploitatie 2016 van Belvédère als gevolg van de verkoop aan Loods 5.

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

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit