



Raadsvergadering	
Volgnummer	75 - 2019
Onderwerp	Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2019
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2019-14068
Collegevergadering	14 mei 2019
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Programma's en Strategie
Behandelend ambtenaar	GEMM Bartholomé Telefoonnummer: 043-350 4601 Guid.Bartholomee@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Inleiding

In 2013 werd door uw raad besloten tot een doorstart van de gebiedsontwikkeling Belvédère. Aan de basis van deze doorstart lagen nieuwe planconcepten, een nieuw programma en een opgeschoonde grondexploitatie (grex) met een voorlopige looptijd van 10 jaren.

Conform de afspraak wordt u intensief betrokken bij deze gebiedsontwikkeling op drie manieren.

U krijgt op de eerste plaats jaarlijks een rapportage over de voortgang van de totale gebiedsontwikkeling uitgesplitst naar deelprojecten en activiteiten met daarbij een financiële onderbouwing en toelichting. Daarin wordt teruggekeken en worden prognoses gegeven voor de komende jaren van de looptijd van de grex. Met deze jaarlijkse informatie wordt u in staat gesteld om enerzijds grip te houden op de geïntegreerde aanpak van het totale gebied met zicht op het eindbeeld en anderzijds houdt u het overzicht op de diverse onderdelen en kunt u zaken tegenover elkaar afwegen. Deze rapportage ligt nu voor u.

Op de tweede plaats wordt u bij belangrijke ontwikkelingen gedurende het jaar geraadpleegd al dan niet in formele setting. Wat dit laatste betreft is op 1 juni 2019 een informele raadssessie gepland.



Op 11 juni 2018 is de raadsronde gepland als opmaat naar de besluitvorming van uw raad over de jaarrapportage.

Op de derde plaats bent u betrokken bij de gebiedsontwikkeling in het kader van de uitoefening van uw rol bij procedures zoals bijvoorbeeld bij de vaststelling van bestemmingsplannen. In dit verband verwijzen wij bijvoorbeeld naar het bestemmingsplan Retailpark Belvédère dat per separaat raadsvoorstel is aangeboden. Met deze aanpak wordt u tijdig, volledig en juist geïnformeerd en bent u vroegtijdig, permanent en regievoerend betrokken bij deze gebiedsontwikkeling. Bovendien bent u naar onze mening maximaal in de positie om af te wegen, bij te sturen en tot besluiten te komen.

De zevende rapportage

Voor u ligt inmiddels de zevende rapportage over de totale gebiedsontwikkeling met de daarbij behorende grex. Wij hebben wederom getracht een goed beeld te schetsen waar we nu staan en wat nog op ons afkomt. De eerste jaren na herstart stonden vooral in het teken van voorbereiding en opstart van de eerste projecten binnen de gebiedsontwikkeling. Diverse projecten zijn inmiddels afgerond of staan voor afronding binnen de door u gestelde kaders. De uitvoering van volgende projecten waartoe uw raad al heeft besloten, wordt voorbereid en er worden haalbaarheidsstudies uitgevoerd naar mogelijke nieuwe ontwikkelingen waarover nog besluitvorming moet plaatsvinden. In het vervolg van dit raadsvoorstel komt een en ander terug.

Doel

Het voorliggend raadsvoorstel 'stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2019' heeft een driedelig doel. Wij leggen daarmee verantwoording af over de aanpak van de gebiedsontwikkeling in het afgelopen jaar en over het feitelijke cijfermateriaal dat daaronder ligt. Daarmee kunt u beoordelen of we op de goede weg zitten op basis van eerdere besluitvorming van uw raad. Er wordt vooruitgekeken naar voornemens en plannen voor de komende jaren met voorstellen en financiële prognoses die daarbij horen. Het gaat hierbij niet over feiten maar over aannames en prognoses met de kennis en inzichten van dit moment. En tot slot wordt via vaststelling van de grex het formele financiële kader vastgesteld voor ons college op basis waarvan wij de gebiedsontwikkeling voor de komende periode rechtmatig kunnen vervolgen. Vaststelling van dit financiële kader behoort tot het budgetrecht van de raad.



De boodschap voor 2019 in vogelvlucht

Het algemene beeld is dat de gebiedsontwikkeling overeenkomstig de verwachtingen verloopt met tal van activiteiten en projecten en dat de contouren van het eindbeeld zichtbaar worden. We staan vlak voor de afronding van het grootste project binnen het gebied, zijnde het project Noorderbrugtracé. De renovatie van de historische gebouwen aan de noordzijde van de Sphinxlocatie is nagenoeg gereed en de winkel van Loods 5 is geopend. Woonbebouwing op de locaties Lindenkruis en Sphinx Zuid verloopt volgens planning. Het Frontenpark met de stadswedei wordt gefaseerd gerealiseerd. De ontwikkeling van de eerste fase van de retailontwikkeling (PDV) verliep in eerste instantie enigszins vertraagd vanwege procedures maar daarin is nu een doorbraak bereikt zodat op korte termijn gestart kan worden met de bouw van de woonwinkels.

De experimentele aanpak van fase 2, waarbij wordt geanticipeerd op de nieuwe Omgevingswet, neemt meer tijd in beslag dan was voorzien. Maar ook voor deze fase wordt nu de volgende stap gezet met het aanbieden van het bestemmingsplan aan uw raad via een separaat raadsvoorstel. De veelheid aan natuurcompensatieverplichtingen die voortvloeit uit al deze ontwikkelingen zijn grotendeels uitgevoerd.

Onze pogingen om het nieuwe Sphinxkwartier op de kaart te zetten, krijgen meer vorm, onder andere via samenwerking met private investeerders in het gebied.

Tot slot is het tramdossier waarover u regelmatig wordt geïnformeerd via raadsinformatiebrieven volop in voorbereiding en met de goedkeuring van het bestemmingsplan door de Raad van State is er een volgende belangrijke stap gezet richting uitvoering. Al deze projecten en activiteiten komen hierna successievelijk aan de orde.

Voor wat betreft de locatie Landbouwbelang verwijzen wij naar een afzonderlijk raadsvoorstel.

In 2018 werden ook enkele haalbaarheidsstudies aangekondigd: Sappi Zuid, Mondi Maastricht en de Gasfabriek. U wordt hierna over de voortgang geïnformeerd. Met dit alles is het Belvédèregebied volop in ontwikkeling; tal van projecten zijn en worden zorgvuldig, goed afgewogen in voorbereiding en uitvoering genomen. Wij verwachten dat wij daarmee tot na 2025 bezig zijn. Langzaam maar ontstaat er een nieuw stukje stad dat een waardevolle aanvulling is op het bestaande Maastricht. Een ontwikkeling die uw raad mogelijk maakte door ons tijdig de handvatten aan te reiken om dit te kunnen realiseren.

Bij dit alles is communicatie en overleg met inwoners en relevante partijen een dagelijkse bezigheid. Soms lopen wij tegen een procesmatige hobbel, een bezwaar, beroep of andere onvoorziene zaak



aan. Wij spannen ons zover mogelijk in om binnen de door u gestelde kaders daarvoor oplossingen te vinden met respect voor ieders mening of belang. Het blijft belangrijk consequent vast te houden aan beleid dat in 2013 in gang werd ingezet en nadien met kracht tot uitvoering is gebracht. Met het vaststellen van de grex 2019 verschaft u ons de basis om verder te gaan.

De geprognosticeerde onrendabele top

De grex 2013 had bij de doorstart een omvang van € 384 mio, een looptijd van voorlopig 10 jaren en een 'geprognosticeerde onrendabele top' van ongeveer 80 mio. De geprognosticeerde onrendabele top is het saldo van de inkomsten en uitgaven, deels voor wat betreft het verleden gebaseerd op feiten, deels voor wat betreft de toekomst gebaseerd op aannames (prognoses) zoals we er op dit moment tegenaan kijken.

Vangnet

Het stond van begin af aan vast dat vanwege de grote opgaven die onder de gebiedsontwikkeling liggen, de grex uiteindelijk met een onrendabele top zal sluiten. Als de hoofdoggaven over een aantal jaren zijn gerealiseerd, eindigt de grex en weten we hoe groot deze onrendabele top is. Door uw raad is vroegtijdig besloten hierop te anticiperen door in de financiële huishouding van de gemeente een voorziening te treffen in de vorm van een financiële achtervang vanaf 2016 van € 2,3 mio per jaar ten laste van het MeerJarenInvesteringsPlan (MJIP). Al naar gelang de hoogte van de onrendabele top bij einde looptijd zal de financiële achtervang aangewend worden. Alle besluiten van uw raad over activiteiten en projecten binnen het plangebied beïnvloeden deze onrendabele top en daarmee ook de duur van de reservering van het bedrag van € 2,3 mio.

Verloop onrendabele top

Een van de opdrachten die u als raad bij de herstart in 2013 meegaf, was te bezien op welke wijze deze geprognosticeerde onrendabele top kon worden teruggebracht zonder geweld te doen aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave. Via een aantal maatregelen kon deze onrendabele top in de afgelopen jaren naar beneden bijgesteld worden tot ongeveer € 18,5 tot € 23,5 mio inclusief de rentevoordelen en exclusief enkele pro memorieposten. In de voorliggende grex 2019 zitten meevallers en tegenvallers verdeeld over diverse projecten en activiteiten waarmee de grex nagenoeg in evenwicht blijft. Het gros van de activiteiten en projecten kan binnen de planning en per



saldo nagenoeg zonder effecten op de onrendabele top van de grex worden uitgevoerd. Het is met name de situatie rondom het Landbouwbelang die ertoe leidt dat de grex 2019 en daarmee de onrendabele top toch naar boven bijgesteld moet worden met een bedrag van afgerond € 2 mio ten opzichte van 2018. In hoofdstuk 2.1.4 en in het afzonderlijk raadsvoorstel over het Landbouwbelang komen wij hierop terug.

Consistentie, zorgvuldigheid én daadkracht bij voorbereiding en uitvoering met sturing op risico's en planning blijft de komende jaren geboden. De jaarlijkse evaluatie en actualisatie van de gebiedsontwikkeling met de grex zijn voor uw raad belangrijke momenten om grip te houden op inhoud en geld.

Beslispunten

Tot vaststelling overgaan van de grex 2019 als basis voor de verdere planontwikkeling en uitvoering en in dat kader specifiek besluiten:

1. De boekwaarde van de locatie Landbouwbelang te bevroren op € 6,5 mio om daarmee de voorgenomen herontwikkeling niet verder te belasten met stijgende kosten;
2. Alle vervolgcosten met betrekking tot het Landbouwbelang zijnde het bedrag van € 675.000,= voor 2019 ten laste te brengen van de onrendabele top van de grex;
3. Het bedrag van € 1.350.000,= exclusief btw en inclusief rente en index beschikbaar te stellen voor de renovatie van het pand Kunstfront en dat bedrag voorlopig ten laste van de onrendabele top van de grex te brengen in afwachting van uw besluit over de definitieve bestemming en het gebruik van dit pand al dan niet voor activiteiten van de vrijplaats en/of huidige gebruikers en over de aanwijzing van additionele dekkingsmiddelen als u hiervoor kiest.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

1.1. Aanleiding

Voor u ligt het raadsvoorstel houdende de stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie van de grondexploitatie (grex) 2019. Met de opzet (format) en inhoud van dit raadsvoorstel geven wij invulling aan de afspraak met uw raad betreffende continuïteit in gegevensverstrekking over de vierjaar raadsperiode heen, jaarlijkse rapportage, verantwoording en



actualisatie van het programma Belvédère en vroegtijdige betrokkenheid van uw raad met mogelijkheid van bijsturing en verantwoording.

2013

De eerste rapportage van 18 juni 2013 (raadsstuk 72-2013) stond in het teken van het nieuw startmoment van de gebiedsontwikkeling met een opgeschoonde grex. Het oorspronkelijke zeer forse programma werd in het kader van de stedelijke programmering teruggebracht en er werden nieuwe planconcepten geïntroduceerd. De eerste grex 2013 had een geprognosticeerde onrendabele top van € 75 mio tot € 80 mio. In 2013 werd ook besloten tot de financiële achtervang van € 2,3 mio per jaar vanaf 2016.

2014

De tweede rapportage zijnde raadsstuk 76-2014 behandeld op 8 juli 2014 stond in het teken van de voorbereiding én start uitvoering van de eerste projecten binnen de grex zoals Belvédèrelaan Zuid als onderdeel van het project Noorderbrugtracé, PDV fase 1, de Pathé-bioscoop, start woningbouw op het Nutsterrein fase 1, gefaseerde aanpak van het Frontenpark et cetera. De geprognosticeerde onrendabele top kon worden teruggebracht naar ongeveer € 65 tot € 70 mio. Besloten werd om de financieringsstructuur van het Belvédèreproject te optimaliseren en om toekomstige rentevoordelen gedurende de looptijd van de grex te parkeren in een rente egalisatiefonds. De rentevoordelen maken onderdeel uit van de maatregelen om de onrendabele top terug te brengen aan het einde van de grex.

2015

In de derde rapportage (raadsstuk 66-2015 behandeld op 9 juni 2015) stonden de twee grootste projecten binnen het Belvédèregebied centraal, zijnde de projecten Eiffel en Noorderbrugtracé. Bij het Eiffelgebouw werd besloten om het initiatief The Student Hotel te honoreren en daartoe de middelen beschikbaar te stellen (uiteindelijk € 22,5 mio). U werd geïnformeerd over de voortgang van het project Noorderbrugtracé en de op handen zijnde aanbesteding en gunning. Op basis van inschattingen van rentevoordelen werd gemeld dat de geprognosticeerde onrendabele top naar beneden bijgesteld leek te kunnen worden tot een bedrag van € 50 mio tot € 60 mio.



2016

In 2016 (raadsstuk 60-2016 behandeld op 28 juni 2016) werden de voortgang van de projecten Eiffel en Noorderbrug gerapporteerd. Door uw raad werd groen licht gegeven voor een-op-een onderhandelingen met private partijen voor volgende projecten als Brikkegebouw, de Festivillage, Sphinx Zuid, de CPO's, het Retailpark Belvédère et cetera. Op 13 december 2016 nam uw raad een positief besluit rondom het initiatief Loods 5 gericht op de gebouwen noordhoek Sphinx (raadsvoorstel 109-2016, behandeld op 13 december 2016) waarna de uitvoering ter hand kon worden genomen.

2017

Bij de grex 2017 (raadsstuk 51-2017 d.d. 27 juni 2017) hebben wij gerapporteerd dat op basis van gesloten contracten met private partijen de uitvoering kon starten van diverse projecten zoals woningbouw Sphinx Zuid. Er werden ook inhoudelijke en procesmatige voorstellen gedaan voor de aanpak van de locatie Landbouwbelang. In dat kader werd door uw raad een amendement aangenomen waarin aandacht werd gevraagd voor de activiteiten van de vrijplaats in relatie tot het herontwikkelingstraject. De geprognosticeerde onrendabele top werd in de grex 2017 fors teruggebracht tot € 14 mio - € 19 mio inclusief geprognosticeerde rentevoordelen.

2018

In de grex 2018 (raadsstuk 59-2018 d.d. 3 juli 2018) hebben wij over het verloop van een aantal projecten gerapporteerd waaronder de moeilijke inschuifoperatie van het verbindingsstuk bij de Noorderbrug. Ook werd de Eiffel opgeleverd en ingebruik genomen. Grex 2018 stond met name in het teken van enkele logische vervolgonwikkelingen in het Belvédèregebied met name locaties Sappi Zuid, Gas (Cokes)fabriek, Mondi Maastricht en de stadsweide. Daartoe werden in de grex 2018 financiële middelen opgenomen hetgeen leidde tot een verhoging van de onrendabele top van € 18,5 tot € 23,5 mio. In het vervolg van deze nota komen wij op de vervolgonwikkelingen terug.



2. Gewenste situatie.



Gebiedsontwikkeling Belvédère

De splitsing van de totaalgrex Belvédère naar deelgrexen/deelgebieden

In dit hoofdstuk geven wij zoals ook in voorgaande jaren is gebeurd een toelichting op de stand van zaken van de diverse projecten en activiteiten. De totaalgrex is daartoe onderverdeeld in logische kleinere eenheden en per eenheid (gebied) wordt de actualiteit geschetst alsmede relevante financiële achtergronden. Daarmee komen we tot de volgende onderverdeling:

2.1 Grex Belvédère 1 - Binnensingel

2.1.1 Locatie Lindenkruis

2.1.2 Locatie Sphinx Zuid

2.1.2.1 Panden Sphinx Zuid

2.1.2.2 Woningbouw op locatie Sphinx Zuid door Sphinx Zuid B.V.

2.1.2.3 Woningbouw op locatie Sphinx Zuid door Collectief Opdrachtgeverschap (CPO)

2.1.2.4 Woningbouw op locatie Sphinx Zuid door Service Buro Zuid B.V.

2.1.3 Locatie Sphinx Noord

2.1.3.1 Panden Sphinx Noord

2.1.3.2 Parkeerplaats-eindbeeld

2.1.4 Het Landbouwbelang

2.1.4.1 Herontwikkeling

2.1.4.2 Gevolgen voor de grex

2.1.5 Sappi Zuid



2.2 Grex Belvédère 2 - Frontenpark

2.3 Grex Belvédère 3 - Bedrijventerrein Bosscherveld inclusief Noorderbrugtracé

2.3.1 Noorderbrugtracé

2.3.2 Ontwikkeling Retailpark Belvédère (PDV)

2.3.2.1 Fase 1

2.3.2.2 Fase 2

2.3.3.3 Mondi Maastricht (cluster 4)

2.3.3 Bedrijventerrein Bosscherveld

2.3.4 Natuurcompensatie

2.3.5 Tijdelijk Beheer-Bassin

2.4 Grex Belvédère 4 - Algemeen

2.4.1 Programmering

2.5 Grex 5 - Tram Maastricht-Hasselt

Toelichting stand van zaken per deelgebied

Ad 2.1 Grex Belvédère 1 - Binnensingel

2.1.1 Locatie Lindenkruis

Korte beschrijving

Deze locatie bestaat uit het terrein van de voormalige Nutsbedrijven en het pand De Brandweer, Capucijnenstraat.

Ontwikkelingen woningbouw

Op deze locatie worden ongeveer 200 woningen gefaseerd gerealiseerd. Fase 1 bestaande uit 100 woningen en een ondergrondse parkeergarage is gerealiseerd en wordt bewoond. Ook fase 2, zijnde 16 grondgebonden woningen en 22 huurappartementen is gereed. Fase 3 zijnde 26 grondgebonden



woningen en 20 appartementen wordt momenteel gerealiseerd. De appartementen zijn gesitueerd op de plaats van de voormalige brandweerflat aan de Capucijnenstraat en worden gerealiseerd voor Woningstichting Maasvallei. Om tot dit bouwplan te komen hebben in het afgelopen jaar enkele eigendomscorrecties plaats gevonden tussen gemeente, WOM en Lindenkruis BV.

De laatste fase 4 bestaande uit (voorlopig programma) 6 patiowoningen en 6 appartementen, gesitueerd tegen het Apostelenpad zal in principe worden gebouwd in aansluiting op fase 3. De acquisitie voor dit bouwplan is gestart.

Eerder is aangegeven dat de locatie Lindenkruis voor wat betreft bodem een lastige plek is. Dat heeft te maken met tal van oude funderingsresten in de diepere ondergrond maar ook met de bodemvervuiling als gevolg van het voormalige gebruik. Bij de verkoop van deze gronden voor woningbouw is zoals te doen gebruikelijk afgesproken dat de verkoper-WOM ervoor instaat dat de bodemkwaliteit de woonfunctie niet in de weg staat. De gronden zijn in de afgelopen jaren weliswaar grotendeels opgeschoond maar vooral bij het boren van de palen zijn we wederom op bodemproblemen gestuit. We hebben ter zake maatregelen getroffen met uitsluiting van alle risico's in relatie tot de woonfunctie. Ook bleek diepgaander archeologisch onderzoek nodig te zijn naar sporen naar verschillende bodemlagen uit verschillende periodes waarbij sporen zijn aangetroffen over bebouwing en leefwijze vanaf de middeleeuwen. Er wordt nu een eindrapportage opgesteld.

De Brandweer

De locatie De Brandweer is inmiddels een begrip als zijnde een succesvolle creatieve locatie. De exploitatie van de horecaruimte, kantoorruimten en werkateliers verloopt prima. Bestaande en nieuwe initiatieven wisselen elkaar af, dit geeft telkens weer een nieuwe gezonde dynamiek. Flexibiliteit en tijdelijke verhuursituaties betekenen een intensieve begeleiding en dat wordt gewaardeerd.

Vanwege klachten over geluidsoverlast zijn in 2018 enkele aanpassingen doorgevoerd in de evenementenruimte. Dit zal ertoe moeten leiden dat de ruimte meer verhuurd gaat worden. Als dit niet het geval is, zal een andere permanente invulling van de evenementenruimte overwogen moeten worden. Daarvoor heeft zich al een kandidaat gemeld.

In relatie tot de nieuwbouwplannen rondom het gebouw wordt ook gekeken naar een definitieve oplossing voor de fietsenstalling en afvalvoorzieningen. Deze nieuwbouw zal in de periode 2019 en



2020 voor enige overlast kunnen zorgen bij de huurders en daarover wordt met hen intensief contact onderhouden.

In combinatie met dakonderhoud zullen isolatievoorzieningen worden getroffen zodat het gebouw zal voldoen aan de nieuwe energievoorschriften die per 1 januari 2023 van kracht worden.

Gevolgen voor de grex locatie Lindenkruis

Bij de locatie Lindenkruis is sprake van een stijging van de kosten. Dat heeft meerdere oorzaken. De in 2018 gemelde risico's rondom bodem waarvoor een bedrag was voorzien, zijn groter dan verwacht waardoor de kosten naar boven bijgesteld moesten worden. Ook zijn de kosten van archeologisch onderzoek hoger uitgevallen dan in 2018 was voorzien. Er zijn extra kosten gemaakt om alle woningen aan te sluiten op het gasloze verwarmingssysteem van Sappi en vanwege de sterke stijging van bouwkosten heeft de aannemer recht op een reële prijscompensatie bovenop de bij de gunning afgesproken prijs die eerder in de grex was opgenomen. Tenslotte is er sprake van verhoging van de ambtelijke projectkosten vanwege het managen van de bodemsituatie. Er is daarmee sprake van een kostenstijging met € 390.000,=. Dit bedrag is in grex 2019 meegenomen. In relatie tot de gestegen woningprijzen verwachten wij ook een lichte stijging van de opbrengsten. De omvang daarvan is nu nog niet in te schatten. Verwacht wordt dat het project Lindenkruis in 2021 gereed zal komen waarna voor dit project de financiële eindbalans kan worden opgemaakt.

2.1.2 Locatie Sphinx Zuid

Korte beschrijving

De locatie Sphinx Zuid is gelegen tussen de Boschstraat, de Maagdendries, de Frontensingel en de as in het verlengde van de Boschstraat-Penitentenpoort naar de Frontensingel. De locatie bevat een aantal panden en bouwgrond. Er zijn contracten gesloten met diverse partijen gericht op realisatie. In 2018 is gestart met uitvoering waarbij als eerste het milieuperron aan de Maagdendries werd verplaatst naar de Cabergerweg naast het tankstation.

Afstemming

Na een intensief proces van planvorming met vijf marktpartijen zijn voor de diverse blokken de omgevingsvergunningen verleend en is gestart met de bouw. De afstemming tussen diverse aannemers op Sphinx Zuid en de aannemers die rondom die bouwlocatie bezig zijn vormt een forse



opgave die door de WOM wordt gecoördineerd. Een uitdaging voor alle partijen is de op de bouw afgestemde, tijdige aanleg van de nutsvoorzieningen en de openbare ruimte. Ter beperking van het aantal actoren in het gebied hebben wij er bij de nutsbedrijven (Enexis, WML, Ziggo, KPN en Ennatuurlijk) met succes op aangedrongen gezamenlijk met één uitvoerder te werken. Het proces met alle partijen en aannemers kenmerkt zich door een grote samenwerkingsbereidheid om de planning van alle partijen haalbaar te maken, waarbij allen zich realiseren dat men van elkaar afhankelijk is.

Openbare ruimte

Eenzijds kijkend naar de kwaliteit van de binnenstad en anderzijds rekening houdende met de wens van uw raad om het Sphinxkwartier iets meer een eigen karakter te geven conform het eerder door uw raad vastgestelde planconcept voor dit gebied (raadsbesluit 5-2013 'Het Antwoord van de Sphinx' d.d. 22 januari 2013) hebben wij qua materialisatie gekozen voor een combinatie van natuursteen en gebakken klinkers. Daarmee werd het plan voor de openbare ruimte voor Sphinx Zuid afgerond en is het werk openbaar aanbesteed en binnen budget gegund. De uitvoering van de openbare ruimte Sphinx Zuid zal in 2019 en 2020 gefaseerd plaatsvinden in afstemming met de realisatie van de woningbouw.

2.1.2.1 Panden Sphinx Zuid

Het betreft de volgende panden:

- Het pand Boschstraat 24 is door de WOM verhuurd aan het instituut United Nations University-Merit (dertigjarig huurcontract). Beheer en exploitatie is meegenomen in de grexcijfers.
- Het pand Boschstraat 28 is door de WOM gedeeltelijk verhuurd aan een advocatenkantoor. Het andere deel van het gebouw is ten laste van de grex 2017 opgeknapt en is voor verhuur in de markt gezet. Beheer en exploitatie is meegenomen in de grexcijfers.
- De panden Boschstraat 30 (voormalige Festivillage en 3 appartementen aan de voorzijde Boschstraat) zijn door de WOM conform raadsbesluit verkocht aan en zullen worden geëxploiteerd door Olround bowlingcentrum met horeca en een Prison island (vorm van een escape-room). Ook gaat Boschstraat Vastgoed B.V. van dezelfde eigenaar de bijbehorende appartementen opknappen en exploiteren. De verkoopopbrengst is in de grex voorzien.



De oude Festivillage voldeed niet meer aan de huidige eisen en wensen. De sloop- en omgevingsvergunning zijn verleend waarna met sloop is gestart. Ten tijde van het opstellen van dit raadsvoorstel liepen er nog enkele procedures tegen het bouwplan van aangrenzende bewoners. Door te kiezen voor nieuwbouw kunnen bovendien de geëigende maatregelen getroffen worden voor geluidsisolerende maatregelen in relatie tot de directe omwonenden. Als gevolg van een zorgvuldig proces met onder andere de Welstands-/Monumentencommissie, het behoud van de cultuurhistorisch interessante tegelwand aan de binnenzijde en het zo goed als mogelijk inpassen van het ontwerp in de omgeving heeft het planproces langer geduurd dan was voorzien.

Wij hopen dat het nieuwe bowlingcentrum in 2020 de deuren kan openen.

- Het pand Fenikshof 1 (Informatiecentrum Belvédère). Kosten zijn meegenomen in de grex. Vanuit diverse projecten wordt in de dekking van de kosten voorzien.

2.1.2.2 Woningbouw op locatie Sphinx Zuid door Sphinx Zuid B.V.

Sphinx Zuid B.V. ontwikkelt ter plekke circa 250 huurwoningen en circa 120 koopwoningen. In de parkeerbehoefte van de bewoners wordt voorzien via een ondergrondse parkeergarage, ontsloten vanaf de Maagdendries. De huurprijzen voor de woningen in de middenhuur variëren van circa € 700,= tot € 1.200,= per maand; de koopprijzen van circa € 265.000,= tot € 550.000,= met uitzondering van enkele stadsvilla's en penthouses, waarvan de prijs wat hoger uitkomt. De bouw van de circa 150 woningen in fase 1 met de ondergrondse parkeergarage is volop bezig. De bouw van circa 220 woningen in fase 2 wordt momenteel voorbereid. Naar wij vernemen, spelen onder andere de verhoogde prijzen in de bouwsector in combinatie met de krapte in het personeelsaanbod een rol bij de onderhandelingen over de planning. Dit kan betekenen dat fase 2 gefaseerd zal worden gebouwd.

2.1.2.3 Woningbouw op locatie Sphinx Zuid door Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Op initiatief van uw raad is ruimte gegeven aan enkele initiatieven voor CPO waarbij aspirant-kopers zich in een vereniging organiseren en zelf de planontwikkeling en uitvoering aansturen. Inmiddels zijn er drie CPO's: Les Moeleers (20 appartementen), SphinxTuin (28 appartementen) en daarvan afgesplitst Parkwoningen (5 grondgebonden woningen). De eerste twee hebben van de WOM grond



gekocht en zijn gestart met de bouw. De CPO Parkwoningen zal naar verwachting medio 2019 met de uitvoering starten om ongeveer tegelijk met de anderen klaar te zijn. Een uitdaging voor de CPO's is nog de gezamenlijke inrichting en het beheer van de gemeenschappelijke binnentuin. Zoals eerder aangekondigd zal er een gezamenlijke evaluatie plaats vinden om de leerpunten vast te leggen waarvan bij nieuwe CPO-initiatieven gebruik kan worden gemaakt. Deze evaluatie zal met uw raad worden gedeeld in de context van de beleidsevaluatie met betrekking tot particulier opdrachtgeverschap.



CPO in aanbouw

2.1.2.4 Woningbouw op locatie Sphinx Zuid door Service Buro Zuid B.V.

Conform uw besluit is met Service Buro Zuid BV een contract gesloten voor de ontwikkeling en realisatie van 8 grondgebonden woningen achter de nieuw te bouwen Festivillage, zijnde blok 1 op Sphinx Zuid. In het voorjaar 2019 is de omgevingsvergunning aangevraagd. De start bouw van de woningen is afhankelijk van de voortgang van de nieuwbouw Festivillage omdat de locatie Festivillage alleen via de achterzijde via blok 1 bereikbaar is. Wij verwachten dat in 2020 kan gestart worden met de bouw van bouwblok 1.

Gevolgen voor de grex locatie Sphinx Zuid

Bij de locatie Sphinx Zuid is er sprake van een daling van de kosten. Deze daling is onder andere het gevolg van het definitieve verkavelingsplan met de ondergrondse parkeergarage waardoor de omvang van de aan te leggen metrages openbare ruimte is afgenomen. Bovendien heeft de aanbesteding van de openbare ruimte voordelig uitgepakt. De kosten dalen daarmee met het bedrag van € 807.000,=. Dit bedrag is in de grex 2019 verwerkt.

2.1.3 Locatie Sphinx Noord

Korte beschrijving



De locatie Sphinx Noord is gelegen tussen de Boschstraat, de Frontensingel en ten noorden van het pad van de Penitentenpoort naar de Frontensingel. De locatie bevat een groot aantal panden en de parkeerplaats op maaiveld voor ongeveer 500 auto's.

Openbare ruimte rondom Eiffel

De openbare ruimte wordt gefaseerd aangelegd; fase 1a en 1b, zijnde de aanpak van het Sphinxcour, het trottoir Boschstraat met het tijdelijke fietspad en de onderdoorgang Eiffel, het Petrus Regoutplein aan de achterzijde van het Eiffelcomplex (inclusief deel bij Loods 5), de Fenikshof en de Penitentenpoort zijn gereed. Het werk wordt binnen het budget van de grex uitgevoerd. De uitvoering van fase 3 zijnde de aanpak van het kruispunt Boschstraat/Bassinbrug is afhankelijk van het tramdossier. Uitvoering en kosten zijn ondergebracht in het (budget van het) tramdossier.

2.1.3.1 Panden Sphinx Noord

- Het Eiffelcomplex

Het Rijksmonument de Eiffel is geheel gerestaureerd, blijft conform raadsbesluit in eigendom van de WOM en wordt door de WOM geëxploiteerd. Delen van het complex zijn en worden daartoe in erfpacht uitgegeven, andere delen worden verhuurd. Een groot deel van het complex (60%) is in erfpacht uitgegeven aan The Student Hotel en als zodanig vanaf september 2017 in exploitatie genomen. De verhuur-erfpacht van de resterende 40% van het Eiffelcomplex gesitueerd aan weerszijden van The Student Hotel loopt voortvarend. Op de 2 bovenste verdiepingen zijn in totaal 16 lofts casco gerenoveerd in erfpacht aangeboden. Een deel ervan wordt inmiddels al bewoond. Er zijn nog 4 lofts beschikbaar. Hierover wordt overlegd met potentiële kandidaten.

De begane grondlaag van de Eiffel is eveneens ingevuld. Coöperatie Gedeelde Weelde, een winkel voor biologische en lokale producten van met name verse eetwaren. Gedeelde Weelde heeft in februari 2019 de deuren geopend. Naast Gedeelde Weelde zijn gevestigd The Student Hotel, The Commons (horeca van The Student Hotel) en de Community Store (een nieuw concept van de SNS bank).

Momenteel zijn wij doende met de invulling van de bedrijfsverdiepingen 1 t/m 5 aan weerszijden van The Student Hotel. De helft van deze verdiepingen is verhuurd. Er zijn contacten met kandidaten voor overige lagen. Resumerend verloopt dit proces conform de prognoses rondom de exploitatie van de Eiffel zoals deze eerder met uw raad zijn gedeeld.



- *Brikkegebouw-Blanche Dael*



In het afgelopen jaar is de asbestsanering in het gebouw voltooid en is de procedure met betrekking tot de omgevingsvergunning met succes afgerond. Daarna is het gebouw verkocht en geleverd aan Blanche Dael. Volgens de oorspronkelijke planning zou Blanche Dael in 2018 starten met de verbouwing en de nieuwbouw. Als gevolg van onder andere wisselingen in het bouwteam van Blanche Dael is er enige vertraging ontstaan. Het overleg in bouwteamverband tussen WOM en Blanche Dael is inmiddels weer opgepakt en erop gericht om na de zomer te komen tot start van de verbouw van het Brikkegebouw en naastgelegen nieuwbouw. Beoogde oplevering is gepland voor eind 2020.

- *Gebouwen noordknoop Sphinx-Loods 5*

De gebouwen noordknoop Sphinx zijn conform raadsbesluit voor een euro verkocht aan Loods 5 met als voorwaarde renovatie van de oude panden gericht op vestiging van de functie retail op begane grond en laag 1 en met op termijn de mogelijkheid van wonen op de verdiepingen. De renovatiewerkzaamheden van de oude panden zijn grotendeels afgerond en wij zijn erg tevreden met het resultaat. De oude panden zijn voor het nageslacht bewaard en in oude luister hersteld. De keuze voor één koper met één functie voor alle gebouwen maakt het mogelijk dat het complex in zijn geheel beloopbaar is waardoor de verschillende bouwstijlen ervaren kunnen worden en de geschiedenis herleeft. Gebouwen en functie vormen daarmee een aanwinst voor de stad. De renovatie is gestart met een basis-omgevingsvergunning. Gekozen is om verder te werken met een bouwteam gericht op bouwkundige, architectonische en cultuurhistorische kwaliteit. Merendeels op de bouwput is gezocht naar praktische en verantwoorde oplossingen voor lastige en onvoorziene vraagstukken. Alle documenten die gedurende de planontwikkeling en uitvoering zijn geproduceerd, behandeld en goedgekeurd, zullen worden toegevoegd aan de basis omgevingsvergunning als



revisiestukken. Dankzij de positieve grondhouding van alle partijen om er samen uit te komen, is er iets moois neergezet. Het proces zal worden geëvalueerd om te kijken welke lering eruit getrokken kan worden voor het vervolg, met name de aanpak van de verdiepingen.

Het retailgedeelte is geopend vanaf maart 2019.



Loods 5: de lichtstraat

De verbouwwerkzaamheden aan de bovenverdiepingen én het Spoorgebouw, gesitueerd aan de inrit van de parkeerplaats lopen nog door. De invulling van de verdiepingen vanaf laag 1 met woningen wordt de volgende opgave. Vanaf een bepaald aantal woningen geldt de afspraak dat er zal worden bijbetaald op de koopsom. De verwachting is dat daar de komende jaren zicht op komt.

2.1.3.2 Parkeerplaats-eindbeeld

De parkeerplaats op het Sphinxterrein beschikt over ongeveer 500 parkeerplaatsen op maaiveld. In het kader van duurzaamheid zijn laadpunten voor elektrische auto's gerealiseerd. Daarmee wordt ook het e-car project van de Gemeente Maastricht ondersteund. Realisatie van meer laadpunten heeft de aandacht.

In 2018 bedroeg de omzet van de parkeerplaatsen € 1.476.470,= exclusief btw hetgeen een stijging betekent van ongeveer 10% ten opzichte van 2017. Deze verwachte stijging was al eerder voorspeld en grotendeels meegenomen in de grex. Wij verwachten dat deze stijging de komende jaren zal doorzetten.

Het eindbeeld van het Sphinxkwartier voorziet ter plaatse in een ondergrondse parkeergarage met daarboven een woonfunctie in de vorm van appartementen. Bestemmingsplanmatig is daarin al voorzien. Zoals aangegeven stijgt de parkeerdruk. Dat komt doordat het Sphinxkwartier steeds verder wordt ingevuld met programma's. Ook het beleid gericht op terugdringen van het



straatparkeren zal van invloed zijn op de parkeerdruk in het Sphinxkwartier. De parkeersituatie wordt continu gemonitord. Op enig moment zal de vraag aan de orde komen wanneer en met welk volume tot realisatie van deze ondergrondse garage overgegaan wordt. Bij deze afweging speelt natuurlijk ook de ontwikkelingen in de automobilititeit, het gemeentelijk parkeerbeleid en ook de afspraak dat de diverse initiatieven binnen Belvédère recht hebben op beschikbaarheid van voldoende genormeerde parkeerplaatsen waar zij een bijdrage aan hebben geleverd.

Vanwege allerlei maatschappelijke bewegingen in de automobilititeit en het parkeren bereiden wij ons ook voor op scenario's die voorzien in een tijdelijke parkeeroplossing als de parkeerdruk te groot wordt of ter vervanging van de huidige Sphinxparkeerplaats op maaiveld als daar gebouwd gaat worden. Wij onderzoeken op welke manier daarin kan worden voorzien zodat er snel kan worden gehandeld als dit nodig is.

Gevolgen voor de grex locatie Sphinx Noord

Bij de locatie Sphinx Noord is er sprake van een lichte daling van de kosten en een lichte stijging van de opbrengsten. Dat heeft te maken met een combinatie van factoren waar onder het verloop van de exploitatie van de Eiffel en de parkeeropbrengsten. Dit levert per saldo een positief resultaat op voor de grex van € 200.000,=. Dit bedrag is in grex 2019 verwerkt.

2.1.4 Het Landbouwbelang

Korte beschrijving

De locatie omvat het gebouw Landbouwbelang aan de zuidzijde, de opslagloods en de kleiputten aan de noordzijde en twee voormalige woningen aan de Maasmolendijk. Als geheel genoemd locatie Landbouwbelang. De locatie heeft ingevolge het bestemmingsplan 'centrum' de bestemming 'bedrijf' met de specifieke aanduiding 'overslagbedrijf'. Het grote gebouwencomplex is aangewezen als 'dominant bouwwerk' (gemeentelijk monument). De twee voormalige woningen zijn als 'kenmerkend bouwwerk' aangewezen. Het complex ligt in het beschermd stadsgezicht, gezoneerd bedrijventerrein en deels in de aanduiding 'vrijwaringszone-vaarweg'. Het complex is 11.500 m² groot. Het complex is langdurig ingebruik als vrijplaats.



2.1.4.1 Herontwikkeling

Voor wat betreft de herontwikkeling van de locatie Landbouwbelang wordt verwezen naar een separaat raadsvoorstel. In de grex die thans voorligt, hebben wij derhalve niet kunnen anticiperen op uw besluit.

2.1.4.2 Gevolgen voor de grex

In de voorliggende grex zijn wel de financiële consequenties doorgevoerd van de situatie "as it is". Deze huidige situatie moet worden afgezet tegenover de aannames die eerder in de grex zijn gemaakt over het herontwikkelingstraject en die aannames moeten nu worden aangepast. Vanwege uw eerdere besluit aangaande budgettaire planontwikkeling hebben wij tot op heden de rentekosten op dit project bijgeschreven. Daardoor steeg de boekwaarde elk jaar met 4%. Wij zijn van mening dat het moment daar is om ons af te vragen of wij daarmee de voorgenomen planontwikkeling niet nog meer belasten ergo of daarmee de programmatische druk niet te ver oploopt. Daar komt bij dat niet meer kan worden volstaan met het ophogen van de boekwaarde zijnde € 6,5 mio met slechts de jaarlijkse rentelast van 4% want in de eerdere planning met betrekking tot het herontwikkelingstraject was namelijk in de grex opgenomen dat de verkoopopbrengst van de locatie gefaseerd ontvangen zou worden in de jaren 2019 tot en met 2021. Met de huidige planning is dat niet haalbaar. Wij hebben nu aangenomen dat de uitgifte in één keer zal plaatsvinden in 2021. Dat betekent dat de opbrengsten later binnenkomen. De kosten van bouwrijp maken schuiven eveneens naar achteren, echter per saldo ontstaat er een nadelig effect op de rentekosten. Het totale nadelige effect aan rentekosten bedraagt € 540.000,=.

In de raadsinformatiebrief van 1 november 2018 hebben wij aangegeven dat wij voor tijdelijk beheer (minimaal onderhoud, belastingen, verzekeringen, afvalverwijdering en beheer) het bedrag van € 18.500,= aanhouden. Als gevolg van langere looptijden zal dit bedrag opgehoogd moeten worden met € 15.000,=.

Bovendien kunnen wij als gevolg van de ontstane situatie niet langer volstaan met dit zeer beperkte beheer en onderhoud. Nu de huidige situatie langer gehandhaafd blijft, moeten wij ons voorbereiden op beperkte investeringen in het complex mede in relatie tot het gebruik door de vrijplaats en in relatie tot de omgeving. Concreet wordt bekeken in hoeverre de provisorische afscherming aan de zuidgevel van het complex nog voldoet. Ook wordt bekeken hoe lang de dakranden en geveldoorvoeren, regenwaterpijpen en dergelijke in de huidige staat gehandhaafd kunnen blijven.



Ter uitsluiting van risico's voorzien wij voor de komende twee jaren een beperkte investering voor een bedrag van € 50.000,= per jaar.

Tot slot moeten de apparaatskosten met € 20.000,= naar boven bijgesteld worden vanwege langere doorlooptijden. Alles bij elkaar leidt dit tot een kostenpost 2019 van € 675.000,=. Vanuit het door uw raad gestelde uitgangspunt budgettair neutrale ontwikkeling zou dat automatisch moeten leiden tot eenzelfde ophoging van de opbrengsten. Zoals aangegeven, achten wij dat niet langer redelijk en haalbaar.

Gevolgen voor de grex locatie Landbouwbelang

In de voorliggende grex hebben wij de locatie Landbouwbelang derhalve niet meer budgettair neutraal afgesloten maar met een tekort van € 675.000,=. Dit tekort is meegenomen in de orendabele top van de grex. De boekwaarde blijft daarmee staan op € 6,5 mio.



Luchtfoto Sappi – Landbouwbelang

2.1.5 Sappi Zuid

In de grex 2018 heeft u ingestemd met de haalbaarheidsstudie Sappi Zuid en daarvoor een bedrag van € 300.000,= ter beschikking gesteld. De locatie Sappi Zuid, waarvan de begrenzing nog niet exact is bepaald, is redelijk centraal gelegen in het Sphinxkwartier aan het Bassin, naast het Landbouwbelang en de Timmerfabriek. Besproken is in hoeverre het voor alle partijen kansen zou bieden om de vrijkomende terreinen met gebouwen te betrekken bij de herontwikkeling van de omgeving in het Sphinxkwartier en wat dat betekent voor de Sappi-fabriek. Op basis van uw besluit is een intentieovereenkomst gesloten tussen Sappi, gemeente Maastricht en de WOM. Voor de studie is een periode van 1 jaar uitgetrokken tot 1 augustus 2019. Daarin komt een breed pallet van onderwerpen aan de orde, deels reguliere thema's bij een vastgoedtransactie zoals bodemonderzoek en asbest. Maar ook wordt gekeken naar mogelijke programma's, stedenbouwkundige varianten, verkeersroutes en dergelijke.



Voor Sappi is de verplaatsing van haar huidige activiteiten op Sappi Zuid naar het resterende Sappi-terrein een belangrijk thema. In het kader van de haalbaarheidsstudie wordt ook gekeken in hoeverre de argumenten die in 2003 bij de verkoop hebben geleid tot het stellen van voorwaarden door Sappi met betrekking tot de herontwikkeling van het Landbouwbelang nog actueel zijn. De bedrijfsvoering is namelijk aanzienlijk veranderd, zo ook de milieuwetgeving. Wat ook meespeelt is dat overlast of klachten in relatie tot belendende functies voorkomen moeten worden ook zou daar vanuit wet- en regelgeving geen sprake van zijn. In het separate raadsvoorstel Landbouwbelang komt dit thema terug.

Tijdens deze zogenaamde initiële fase worden tussen partijen geen bindingen aangegaan. De resultaten van de haalbaarheidsstudie worden voorgelegd binnen het Sappi-concern en aan uw raad naar verwachting na de zomer. Op dat moment wordt besloten of en zo ja op welke manier wordt verder gegaan; voordien worden geen onomkeerbare besluiten genomen. In de concept Omgevingsvisie Maastricht 2040 wordt Sappi Zuid als een ontwikkelkans gezien voor de stad. Er zijn nu geen consequenties voor de grex.

Ad 2.2 Grex Belvédère 2 - Frontenpark

Omschrijving

Het Frontenpark wordt begrensd door de aanlanding van de Noorderbrug aan de noordzijde, de vernieuwde Frontensingel aan de zuidzijde en de Timmerfabriek en Sappi aan de oostzijde. In het Frontenpark bevinden zich tal van objecten waaraan is en wordt gewerkt. Het betreffen onder meer de vestingmuren, de oude inmiddels gerestaureerde Radiumschoorsteen, het gerenoveerde LAB-gebouw, het gebouw Kunstfront, de Rijksmonumentale Gasfabriek, de groene Gashouder, het benzineverkooppunt, de parkeerplaats Cabergerweg/Frontenpark, de stadsweide-evenemententerrein en de zogenaamde krul, restant van de oude Noorderbrug.



De Krul



Al deze objecten behoren tot het Frontenpark en zijn opgenomen in grex Belvédère 2. Hierna wordt u geïnformeerd over de stand van zaken. Bij de actualiteit rondom de Gasfabriek zullen wij wat langer stilstaan.

Ontwikkeling

Fase 1 Frontenpark: verbindingen en vestingmuren

In 2013 is gestart met de aanpak van de vestingmuren en de aanleg van een eerste wandelpad door het park. Van 2015 tot en met 2018 zijn de oude vestingmuren aan de Lage Fronten deels vrij gegraven en geconsolideerd in combinatie met natuurversterkende voorzieningen en zijn nog meer verbindingen (wandelpaden met vlonders over het water, trappartijen en fietspaden) aangelegd. Uiteraard heeft de toegankelijkheid voor mindervaliden hierbij onze aandacht. Er zijn goede verbindingen gemaakt vanuit het stadscentrum naar het Frontenpark. In het Frontenpark zijn de fietsroutes en is de nieuwe wandelroute bovenop de Lage Fronten zodanig uitgevoerd dat deze voor eenieder toegankelijk zijn. Vanaf deze routes is het Frontenpark als geheel goed te beleven. Aan de kant van Boschpoort is nu nog bij het wandelpad een tijdelijke entree gemaakt in het talud langs het spoor. Deze tijdelijke entree wordt geschikt gemaakt voor mindervaliden in het kader van het tramdossier. Er is ook een nieuwe wandelroute gemaakt vanaf het Bassin beneden langs het water door de Lage Fronten en via de onderdoorgang Cabergerweg naar de Hoge Fronten. Deze wandelroute eindigt in de Hoge Fronten bij een (nog te realiseren) trap. Deze meer avontuurlijke wandelroute is uitgevoerd als zogenaamd 'struinpad'. Een prachtige circa 2 kilometer lange 'struinroute' door de natuur met beleving van de oude vestingwerken.



Aanleg wandelpad lage Fronten

Vanaf 2018 zijn wandel- en fietspaden verbindingen gerealiseerd tussen Sphinxterrein, Bosscherweg en Frontenpark. Rond de zomer volgt de oplevering in het kader van het Noorderbrugproject. Daardoor ontstaat pal tegen de oude binnenstad een aaneengesloten park van bijna 20 ha dat voor



de bewoners goed bereikbaar is. Nu deze opgave is volbracht, is de gedachte om het park meer beleefbaar te maken. Samen met belangenorganisaties, onder andere Stichting Maastricht Vestingstad, wordt nagedacht over de wijze waarop cultuurhistorie en natuur beter voor het voetlicht kunnen worden gebracht.



Groene Gashouder en vrijgraven vestingwerken

Fase 2 Verbinding Hoge Fronten - Lage Fronten

In 2014 heeft uw raad de budgetten beschikbaar gesteld voor de realisatie van de koppeling tussen Hoge Fronten - Lage Fronten onder de Cabergerweg door. Aannemer Strukton is eind 2017 gestart met het werk. De vestingmuren die ter plaatse zijn aangetroffen, verkeren in redelijk goede staat. Parallel met de infrastructurele werken aan de Cabergerweg en de Lage Frontweg is de onderdoorgang inmiddels opgeleverd. Met het openstellen van deze verbinding zijn de Hoge- en Lage Fronten opnieuw aan elkaar gekoppeld en is een belangrijk (ecologisch) schakelstuk opgeleverd van de wandelverbinding tussen Lambertuskerk en Bassin. Fase 2 is daarmee afgerond.

Fase 3 Diverse objecten in het Frontenpark-ontwikkelingen van de locatie Het Radium

Ten zuiden van het nieuwe tracé van de Noorderbrug ontstaat een gebied met interessante gebouwen als de Radiumschoorsteen, industriële gebouwen als de Gasfabriek, het Kunstfront, het LAB-gebouw en de groene Gashouder. Op het Radiumterrein en de stadsweide is er tevens ruimte voor buitenrecreatie en activiteiten. Dit deelgebied wordt fasegewijs met tijdelijke en definitieve functies ingevuld en er is ruimte om te experimenteren. De ontwikkeling past binnen de vastgestelde ambities van Belvédère in 'Het Antwoord van de Sphinx'.



Schoorsteen en binnenterrein Radium

De schoorsteen is een herkenbaar 'landmark', de naamgever en baken voor het gebied. In 2018 is de schoorsteen gerestaureerd, een specialistisch en in het oog springend werk. De schoorsteen verkeert nu weer in een goede onderhoudsstaat. In 2018 stonden enkele (buiten)activiteiten op het programma rondom de schoorsteen. In 2019 wordt hier vervolg aan gegeven, waar mogelijk in samenwerking met aanwezige organisaties/huurders.

LAB-gebouw

Het gebouw is de afgelopen jaren gerenoveerd en vervolgens verhuurd aan de Toneelgroep Maastricht en diverse culturele en creatieve ondernemers (2015-begane grond). In het najaar 2017 is Fashion House ingetrokken op de tweede etage. De doelstelling om het modeconcept te laten doorgroeien en daar de gehele tweede etage mee te vullen, is helaas niet gelukt. De organisatie FashionClash als belangrijke speler van het Fashion House concept heeft eind 2018 aangegeven op zoek te gaan naar een andere meer binnenstedelijke locatie. In goed overleg zijn de huurovereenkomsten ontbonden en FashionClash is ondertussen ingetrokken in het pand aan de Batterijstraat 48. Tot deze zomer huurt de aannemer van de Noorderbrug een deel van de tweede etage om van hieruit de laatste werken te coördineren. Er wordt met (nieuwe) kandidaten gesproken voor een meerjarige invulling van de tweede etage die passen binnen de ambitie van het gebied en gebouw. De eerste etage is in 2018 in zijn geheel gevuld met een sportief recreatieve functie: Radium Boulders. De eerste signalen van deze invulling zijn positief te noemen. Nu de grootschalige werken rond en aan het gebouw zijn afgerond, verwachten wij dat het LAB-gebouw binnen afzienbare tijd gevuld zal zijn met een mix aan zich onderling versterkende functies conform de aannames in de exploitatie.



Groene Gashouder

In 2016 is op initiatief van de Stadmakers geëxperimenteerd met activiteiten. Dit heeft enig inzicht gegeven in de mogelijkheden en voorzieningen die nodig zullen zijn om het gebouw te kunnen gebruiken. Te denken valt aan bouwkundige voorzieningen, consolidatie van de schil, een brandmeldinstallatie, nieuwe vloer, aangepaste deuren, sanitair, geluidsisolerende-, akoestische- en ventilatievoorzieningen et cetera. Het gaat hierbij om forse bedragen. Vandaar dat uw raad al eerder in de grex het bedrag van € 400.000,= daarvoor heeft gereserveerd.

Het advies van de Stadmakers was om nog enkele jaren te experimenteren waardoor meer zicht komt op mogelijke exploitatiemodellen en noodzakelijke voorzieningen. Dat advies wordt gevolgd en er hebben zich al geïnteresseerden gemeld. Om dit mogelijk te maken is een ruimtelijke procedure gevolgd. In het voorjaar van 2017 is de vergunning verleend die het mogelijk maakt om activiteiten toe te staan in de Gashouder. Zeker nu de infrawerken aan de Cabergerweg en Lage Frontweg gereed zijn, is deze omgeving weer goed bereikbaar en verwachten wij een toenemende belangstelling.

De ervaringen worden met u gedeeld en vormen de basis voor een meer definitieve bestemming.

Benzineverkooppunt en parkeerplaats Frontenpark

De locatie van het tankstation aan de Cabergerweg is in eigendom van de WOM en verhuurd aan Demarol. Omdat de functie van tankstation op die plek in het Frontenpark en in de bocht van de Cabergerweg niet als wenselijk wordt gezien, is conform de aankondiging bij de grex 2017 in overleg getreden over beëindiging van de huurovereenkomst. Gelijktijdig gaf de huurder aan te willen verhuizen naar de locatie bij het P&R-terrein Maastricht Noord. In overleg met de huurder is inmiddels een zogenaamde vaststellingsovereenkomst overeengekomen met als 'harde' sluitingsdatum 1 september 2020 voor de huidige locatie Cabergerweg. Aansluitend hierop volgt direct sloop en sanering en kan ook dit deel worden heringericht als onderdeel van het Frontenpark in 2021.

De parkeerplaats Frontenpark is eveneens in eigendom van de WOM en is destijds gekocht van NS Vastgoed in verhuurde staat. De huurovereenkomst met Q-park loopt tot en met 2030. In 2018 is het parkeerterrein heringericht, zowel de in- als uitgang is nu gesitueerd aan de kant Frontensingel. De naam is ook gewijzigd naar P-Frontenpark.



Er zijn twee wandelzones dwars over de parkeerplaats gerealiseerd om zodoende het Frontenpark met het Radiumgebied vanuit het Sphinxkwartier makkelijk te bereiken. Het is nu allemaal op loopafstand.

De Krul

In het Frontenpark ligt als overblijfsel van een souvenir aan de oude Noorderbrug een deel van de oude afrit. Dit op zich staand element noemen we De Krul. Ten tijde van het opstellen van het raadsvoorstel werd gewerkt aan het veilig en toegankelijk maken van De Krul.

Vanaf De Krul is er een mooi uitzicht over de Lage Fronten. In combinatie met het gerealiseerde pleintje leent zich deze plek bij uitstek voor leuke activiteiten. Vanaf deze zomer worden hier de eerste kleinschalige activiteiten georganiseerd. De Krul is inmiddels ook onderwerp van een studieproject van Studenten van het UWC die studeren op mogelijkheden voor gebruik.

Stadsweide

Direct ten zuiden van de nieuwe aanlanding Noorderbrug is in het kader van het project Noorderbrugtracé de stadsweide gerealiseerd. De openbare stadsweide, voornamelijk bestaand uit een grasveld, met drainage, wandelpaden, bomen en zitelementen, maakt onderdeel uit van het Frontenpark. Door de nieuw gerealiseerde verbindingen van en naar de stad is het terrein goed bereikbaar. De stadsweide is in hoofdzaak bedoeld om te recreëren en kan gebruikt worden voor een breed scala van kleinschalige en een beperkt aantal grotere activiteiten waarvan de maximale omvang conform de afspraak met uw raad gaandeweg het gebruik wordt bepaald. Uiteraard worden hierbij de effecten op de omgeving betrokken. Vanaf deze zomer gaan we experimenteren met het gebruik van de stadsweide en vindt als eerste het festival Bruis plaats eind augustus. De komende twee jaar zullen we met u de ervaringen delen en uw raad betrekken bij vervolgstappen naar de realisatie van een meer op maat gefaciliteerd terrein, mocht die behoefte blijken. Hiermee blijft de regie bij uw raad. In 2018 heeft u via amendement € 700.000,= beschikbaar gesteld voor het optimaliseren van de stadsweide voor evenementen. Conform uw amendement blijft dit bedrag gereserveerd in afwachting van de definitieve inrichting van de stadsweide op basis van de opgedane ervaring.



Gasfabriek

Bij grex 2018 is dit gebouw uitvoerig aan de orde geweest. Het betreft een uniek monumentaal gebouw dat wordt gezien als waardevol nationaal erfgoed en dat is door de nieuwe aanlanding Noorderbrug volledig in het zicht gekomen.



Gasfabriek

In 2018 werd beschreven dat de Gasfabriek zou worden aangepakt in 3 stappen.

Stap 1 is gericht op maatregelen ter voorkoming van verder verval, het opstellen van het cascoherstelplan en verkenning van subsidiemogelijkheden. Voor deze stap is in 2018 een budget van € 250.000,- vastgesteld door uw raad.

Stap 2 voorziet in het binnenhalen van subsidies en uitvoeren van cascoherstel nog zonder eindfunctie. Om subsidiewerving kansrijker te maken is in grex 2018 een bedrag van € 2,5 mio gereserveerd ten behoeve van de cofinanciering van subsidies.

Stap 3 richt zich op de eindbestemming en uitgifte (verkoop, erfpacht verhuur).

Stap 1: Er zijn diverse werkzaamheden uitgevoerd zoals dakherstel, hemelwaterafvoeren zijn aangebracht, enkele gevelopeningen zijn voorzien van plexiglas voor de lichtinval en er heeft deels asbestsanering plaatsgevonden. Het gebouw is nu veilig en toegankelijk. Er is overlegd met de provincie, met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en het Nationaal Restauratiefonds over de aanpak en subsidiewerving. Bij alle partijen is sprake van een positieve grondhouding. Wij bereiden ons voor op een aanvraag in het kader van een nieuwe Rijkssubsidie Grote Monumentenregeling. Er is inmiddels ook een casco-restauratievisie opgesteld die recht doet aan de monumentale waarden en er zijn onderzoeken uitgevoerd naar constructie en het betonnen skelet.



Initiatief voor invulling Gasfabriek

Er heeft zich een concreet initiatief aangediend dat ons ertoe heeft gebracht onze aanpak te wijzigen. In dit verband verwijzen wij ook naar onze raadsinformatiebrief van 25 april 2019 waarin wij dit initiatief uitvoerig hebben toegelicht. Het betreft het initiatief van kunstenaar, de heer Valentin Loellmann uit Maastricht die in de voormalige Gasfabriek een totaalconcept wil realiseren waarin de relatie ‘mens-kunst-natuur’ centraal staat. Met een combinatie van activiteiten van ontwerpen en het produceren van kunstobjecten, het tentoonstellen van objecten, educatie, rondleidingen et cetera, vormgegeven in een bijzondere omgeving.

Zoals wij in onze raadsinformatiebrief hebben aangegeven, is er sprake van voldoende houvast om een haalbaarheidsstudie in te gaan. Op basis van de resultaten daarvan zullen wij tot definitieve besluitvorming komen. Mocht dit initiatief succesvol zijn, dan zal onze rol in het vervolgproces beperkter zijn en zullen wij de heer Loellmann vanuit onze publieke rol faciliteren bij de ontwikkeling en realisatie van diens plannen. Bij de grex 2020 kan dan naar wij verwachten worden aangegeven wat dit betekent voor de grex.

Kunstfront

Middels raadsinformatiebrief van 16 november 2018 hebben wij uw raad geïnformeerd over de voorgenomen renovatie van het pand Kunstfront. Daarbij is aangegeven dat wij het tijdelijk gebruik van dit pand door de Stichting Mandril en de Stichting Cultuurfront Europa hebben opgezegd omdat het gebouw vrij moet zijn voor de verbouwwerkzaamheden. In de raadsinformatiebrief is ook aangegeven dat met het vrijmaken van het gebouw de discussie binnen uw raad over bestemming, hergebruik en budgetten zo breed mogelijk kan worden gevoerd. De gebruiksovereenkomsten met deze gebruikers lopen tot 30 november 2019; mocht op dat moment nog niet worden begonnen met de bouwactiviteiten, dan behoort het verlengen van de gebruiksovereenkomsten (steeds met een korte looptijd) tot de mogelijkheden.

Er is een eerste kostenbegroting gemaakt van de renovatie van dit pand. De kosten worden ingeschat op ongeveer € 1,35 mio. Voor wat betreft investeren in vastgoed heeft uw raad in de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid besloten dat er geïnvesteerd kan worden in objecten mits zicht is op een rendabele exploitatie. Wij achten dit haalbaar mits potentiële klanten voor dit pand op de vrije markt geworven kunnen worden.



Voor wat betreft de toekomst van het Kunstfront verwijzen wij naar het separate raadsvoorstel Landbouwbelang. Daarin wordt het pand als mogelijk alternatief aangewezen voor de vrijplaats. Mocht u kiezen voor specifieke invulling met activiteiten van het Landbouwbelang en/of de huidige gebruikers, dan is additionele financiering nodig. De Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid schrijft in dat geval bijdragen vanuit de beleidssectoren die ten grondslag liggen aan uw besluit om in huisvesting van bepaalde activiteiten te voorzien.

In afwachting van uw besluit in relatie tot het separate raadsvoorstel Landbouwbelang hebben wij nog niet hierop geanticipeerd. Met andere woorden, wij hebben deze kosten met rente en indexering tot en met 2023 in de grex 2019 opgenomen als kostenpost ten laste van de onrendabele top zonder daar opbrengsten tegenover te zetten.

Gevolgen voor de grex 2 Frontenpark

Alle activiteiten in het Frontenpark verlopen conform grex 2018. Wij verwachten dat wij u bij de grex 2020 helderheid kunnen geven over de haalbaarheidsstudie van de Gasfabriek en wat dat betekent voor de reservering van € 2,5 mio die nu nog in de grex zit. De kosten voor renovatie van het Kunstfront zijn in voorliggende grex meegenomen met een bedrag van € 1.350.000,= zijnde de investeringen met rente en indexering tot en met 2023 zonder dat daar inkomsten tegenover zijn gezet. Dit in afwachting van uw besluit daarover in het kader van het dossier Landbouwbelang. Dat betekent voor grex 2 Frontenpark een financieel negatieve ontwikkeling die wij voor € 1.350.000,= voorlopig ten laste van de onrendabele top hebben gebracht.

Ad 2.3 Grex Belvédère 3 - Bedrijventerrein inclusief Noorderbrugtracé

2.3.1 Noorderbrugtracé - gereed

Algemeen

Tussen september 2016 en medio 2019 is het project Noorderbrugtracé uitgevoerd. Het project staat nu voor de afronding. Opgeteld met het werk aan de A2 is er na ruim 8 jaar een einde gekomen aan een hele lange periode van wegenwerk in de stad. Zo is Maastricht voor de komende decennia optimaal bereikbaar gemaakt. De verlegging van het tracé van de Noorderbrug zorgt aan de westkant van Maastricht voor volop nieuwe kansen en ontwikkelingen. De nieuwe verkeersader dient als katalysator voor onder andere het Retailpark Belvédère, Frontenpark en Sphinxkwartier.



Terugblik medio 2018-medio 2019

In de zomer van 2018 is gestart met de laatste grote klussen van het Noorderbrugproject. Achtereenvolgens zijn de Cabergerweg (inclusief verbinding Hoge en Lage Fronten), Frontensingel, ombouw van de rotonde Brusselseweg en het kruispunt Boschstraat/Frontensingel onder handen genomen. Ondanks de grote hoeveelheid aan omleidingen is het verkeer in deze periode goed door kunnen blijven stromen. Vanaf medio december 2018 zaten alle grote hinderklussen erop en was de auto-infrastructuur van het project gereed. Het eerste halfjaar van 2019 stond vooral in het teken van de afronding van tal van kleinere werken zoals het realiseren van de verbindingen voor fietsers en voetgangers van, naar en door het nieuwe Frontenpark. De nieuwe fietsbruggen over de Lage Fronten en Zuid-Willemsvaart zijn in gebruik genomen, De Krul (oude afrit) is toegankelijk gemaakt voor wandelaars, er zijn wandelpaden aangelegd door het Frontenpark en als slotstuk wordt de gracht onder de Cabergerweg in gebruik genomen. De Hoge en Lage Fronten zijn vanaf dat moment weer met elkaar verbonden. Het is dan mogelijk om zonder onderbreking een wandeling te maken van de Lambertuskerk naar Lumière Cinema. En tot slot is het groenplan uitgevoerd: 600 bomen, 3.000 strekkende meter haag, ruim 17.000 m2 struiken en 23.000 m2 siergrassen. Het project eindigt officieel in juni 2019; een enkel kleiner werk wordt daarna afgerond.

Social Return

Met aannemer Strukton zijn door de gemeente Maastricht en Belvédère WOM B.V. afspraken gemaakt over de inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt (Social Return). De doelstelling voor dit project is gehaald.

Omgevingsmanagement-communicatie (medio 2018-medio 2019)

In het laatste jaar van het Noorderbrugproject is de communicatie op vergelijkbare wijze doorgezet. Na de afronding van de grote hinderklussen eind 2018 heeft de communicatie zich meer gericht op de beloning die er volgt: de ontwikkeling van het nieuwe Frontenpark, inclusief nieuwe wandelverbindingen en nieuwe highlights zoals De Krul en de gracht tussen de Hoge en Lage Fronten. Via de website www.noorderbrug-maastricht.nl, de wekelijkse digitale nieuwsbrief met bijna 3.000 abonnees, updates via Facebook en de [speciale fotopagina](#) is continu gecommuniceerd over de voortgang van het project. Vanwege de teruglopende hinder en werkzaamheden is de



frequentie van de nieuwsbrief begin 2019 teruggebracht naar tweewekelijks. In maart 2019 heeft een bijeenkomst met alle buurtkaders van de omliggende buurten plaatsgevonden. In deze bijeenkomst is teruggeblikt en werden de eerste ervaringen van de buurten met de nieuwe verkeerssituatie gedeeld. Voor de zomer wordt een afrondende bijeenkomst gepland waarin ook de eerste meetresultaten en monitoringsgegevens van de afdeling Mobiliteit worden besproken. Wij danken vanaf deze plek alle buurtkaders hartelijk voor hun constructieve opstelling tijdens de voorbereiding op en uitvoering van het project. Een compliment voor aannemer Strukton is eveneens op zijn plaats.

Gevolgen voor de grex

Samengevat kan worden gesteld dat het project Noorderbrugtracé volgens planning is verlopen. In de periode van opmaak van voorliggend raadsvoorstel is gewerkt aan de financiële eindbalans van het project. Die ligt er nog niet maar we kunnen stellen dat het project binnen de door uw raad beschikbaar gestelde budgettaire kaders wordt afgerond. Over het uiteindelijke financiële resultaat zullen wij uw raad uiteraard informeren. Vanaf eind 2018 tot eind 2019 worden onderdelen van het project gefaseerd overgedragen aan beheerder gemeente Maastricht voor regulier beheer. Daarmee wordt het project Noorderbrugtracé afgesloten.

2.3.2 Ontwikkeling Retailpark Belvédère (PDV)

Bij deze ontwikkeling is niet gekozen voor de reguliere aanpak. Hierna wordt de aanpak toegelicht en deze ligt in het verlengde van uw eerdere besluiten bij de grex 2017 en 2018. Ook wordt verwezen naar het separate raadsvoorstel met betrekking tot het bestemmingsplan Retailpark Belvédère dat nu eveneens voorligt. Op de eerste plaats wordt de retaillocatie sterk gefaseerd opgepakt om daarmee maximaal te kunnen inspelen op de steeds sneller plaatsvindende marktveranderingen. Bovendien wordt de ontwikkeling en realisatie van fase 2 voor wat betreft de meest cruciale delen actief opgepakt door de gemeente-WOM; andere delen worden aan de markt overgelaten. Met deze aanpak wordt conform raadsbesluit van 27 juni 2017 geanticipeerd op de Omgevingswet om ervaring op te doen. Er wordt gebruik gemaakt van het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als bedoeld in artikel 7c van het Besluit Crisis- en herstelwet (15e tranche). Dit biedt de gemeente een werkbaar plan juridisch kader voor de beoogde ontwikkeling en nodigt marktpartijen uit om het Retailpark samen met ons fasegewijs te realiseren. Dit wordt ook wel 'uitnodigingsplanologie' genoemd. Deze experimentele aanpak vergt een lange voorbereiding, brengt onzekerheden met zich



mee, niet alleen voor ons maar ook voor de eigenaren in het projectgebied en voor mogelijke initiatiefnemers. In de raadsstukken grex 2017 en grex 2018 heeft u met deze aanpak ingestemd.

2.3.2.1 Fase 1

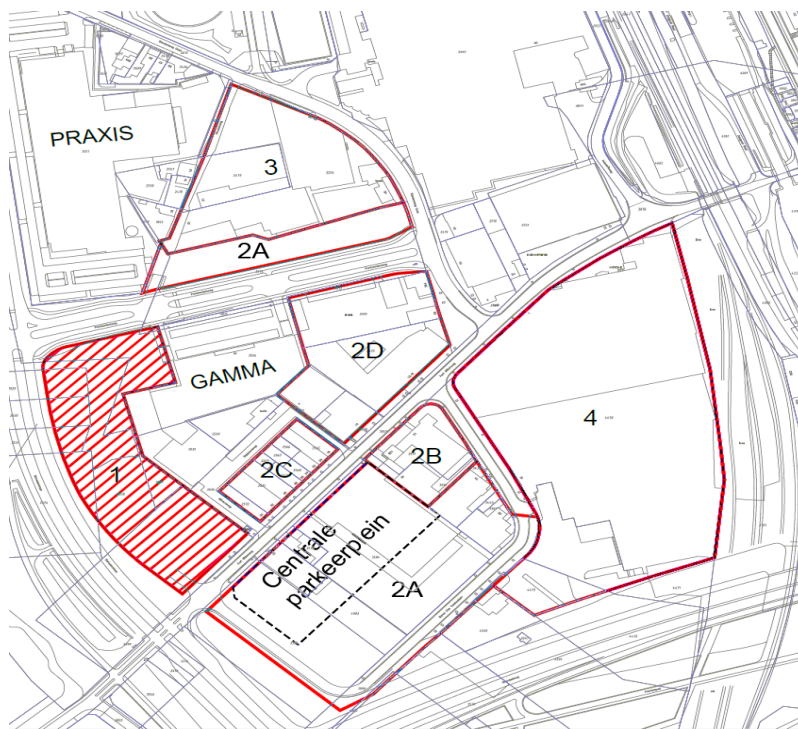
In fase 1 qua branchering oorspronkelijk bedoeld voor bouwmarkten, tuin- en sfeercentra zijn inmiddels de bouwmarkten Gamma en Praxis gevestigd. Op basis van een initiatief van vijf marktpartijen voor de vestiging van woonwinkels op de laatste kavel in fase 1 werd besloten de branchering hiervoor aan te passen. Op de tekening is de laatste kavel van fase 1 aangeduid als cluster 1. Voor dit initiatief is een zogenaamde postzegelbestemmingsplanprocedure in combinatie met de procedure omgevingsvergunning gevolgd. Tegen het initiatief is beroep ingesteld bij de Raad van State. Ten tijde van de opmaak van voorliggend raadsvoorstel is dit beroepschrift ingetrokken zodat met de bouw kan worden gestart.

2.3.2.2 Fase 2

De experimentele aanpak richt zich met name op fase 2. Hiervoor is het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère opgesteld. Middels de raadsinformatiebrief van 14 februari 2019 bent u in kennis gesteld dat wij het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère voor fase 2 in procedure hebben gebracht. Een van de onderdelen van het experiment is dat er in het ontwerpbestemmingsplan open normen zijn opgenomen die verder uitgewerkt worden in beleidsregels. Voor dit ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor het opstellen van een tweetal beleidsregels te weten, de beleidsregel Stedenbouwkundig Kader Retailpark Belvédère 10 januari 2019 en de beleidsregel Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019. Deze beleidsregels zijn samen met het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère in procedure gebracht. Het bestemmingsplan Retailpark Belvédère voorziet in een programma van maximaal 28.500 m² winkelvloeroppervlak aan perifere en grootschalige detailhandel en 15.000 m² leisure. De actuele behoefte aan dit programma is met het onderzoek "Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Retailpark Belvédère Maastricht" (BRO 3 mei 2018) onderbouwd voor de diverse branches zijnde bouw- tuin- en sfeercentra, woonwinkels uitgebreid met bruin- en witgoed, rijwielen, sport en kamperen, dierbenodigdheden en -voeders. Deze brede branchering wordt nu mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan Retailpark Belvédère.



Fase 2 van het retailpark is gebaseerd op clusterwijze ontwikkeling. De clusters zijn op onderstaande tekening aangegeven.



Voor cluster 2A is gekozen voor een actieve grondpolitiek, de gronden zijn direct bestemd voor Detailhandel-Periferie. De zittende/bestaande bedrijven zijn wegbestemd. Hiervoor koerst de gemeente actief op verwerving en zo nodig onteigening, omdat dit cluster (samen met cluster 1, de vijf woonwinkels) als vliegwiel dient voor de resterende ontwikkeling van het Retailpark Belvédère.

Voor de clusters 2B-C-D is gekozen voor een andere vorm van sturing in de vorm van uitnodigingsplanologie waarbij de ontwikkeling aan de markt wordt overgelaten. Hier kiest de gemeente niet voor een actieve grondpolitiek maar wordt met de bestemming Gemengd-Transformatie ontwikkelruimte aan de markt gegeven. De zittende/bestaande bedrijven in deze clusters zijn positief bestemd in hun huidige omvang en het huidige gebruik. Uitbreiding en functieverandering is niet mogelijk. Functieverandering naar perifere detailhandel en aan het Retailpark gerelateerde bedrijvigheid is wel mogelijk mits de bij het bestemmingsplan behorende beleidsregels in acht worden genomen.



Voor de clusters 3 en 4 geldt dat een ontwikkeling naar perifere detailhandel pas gewenst en mogelijk is na de realisatie van de clusters 2A-B-C-D. Deze clusters 3 en 4 zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen met de bestemming Bedrijven. Aan de zittende/bestaande bedrijven binnen de clusters 3 en 4 is uitbreidingsruimte gegeven en ook is functieverandering, passend binnen de bij het bestemmingsplan behorende staat van bedrijven, rechtstreeks mogelijk. In die bestemming zijn tevens wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee in de vorm van een nadere procedure onder voorwaarden, geclausuleerd en gefaseerd een transformatie naar perifere detailhandel op termijn (na 5 jaar) kan plaatsvinden.

Relatie met ontwerpbestemmingsplan Noorderbrug en Sphinx

Op basis van de uitkomsten van vorengenoemd BRO-onderzoek en de Detailhandelsvisie 2016 (bestaand beleid) wordt het totaalprogramma van 28.500 m² winkelvloeroppervlak in het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère mede mogelijk gemaakt door de programmacapaciteit aan detailhandel op andere plekken te verminderen. Daarom wordt in de vigerende bestemmingsplannen Noorderbrug e.o. en Sphinx de programmacapaciteit verkleind (in Noorderbrug van 20.000 m² naar 16.500 m², in Sphinx van 30.000 m² naar 20.000 m²). Parallel aan en gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère worden de ontwerpbestemmingsplannen Partiële Herziening Bestemmingsplan Noorderbrug e.o., wijziging programma perifere detailhandel en Partiële Herziening Bestemmingsplan Sphinx, wijziging programma detailhandel, in procedure gebracht.

Huidige stand van zaken

De genoemde bestemmingsplannen hebben samen met de twee beleidsregels vanaf 15 februari 2019 ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend en deze zijn beantwoord. Voor een toelichting op deze beantwoording verwijzen wij naar het raadsstuk (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplannen Retailpark Belvédère, 'Partiële herziening Noorderbrug e.o.', wijziging programma perifere detailhandel, bestemmingsplan 'Partiële herziening Sphinx', wijziging programma detailhandel en gewijzigde vaststelling beleidsregel Stedenbouwkundig Kader Retailpark Belvédère 10 januari 2019. Dit raadsvoorstel is ook voor de raadsvergadering van 18 juni 2019 geagendeerd als separaat agendapunt.



Gevolgen van de PDV-ontwikkeling voor de grex

Er zijn vooralsnog geen effecten op de grexcijfers. In de grex blijft het bedrag van € 9,41 mio voor de PDV ontwikkeling, clusters 2 tot en met 4 gehandhaafd met daarin een post voor onvoorzien. Voor cluster 2 wordt wel een stijging van de kosten voorzien. Vanwege het experimentele karakter van de aanpak zijn deze nu nog niet te becijferen. Bovendien zitten wij in onderhandelingstrajecten en wordt de onteigeningsprocedure voorbereid. Wij gaan er voorshands van uit dat deze stijging kan worden opgevangen binnen de post onvoorzien. Of dat haalbaar is dan wel maatregelen nodig zijn waarbij ook de ophoging van het budget niet kan worden uitgesloten, zal de komende tijd blijken. Ingeval van ophoging van het budget komt dit uiteraard terug op raadsniveau.

2.3.2.3 Mondi Maastricht (cluster 4)

In het raadsstuk van 2018 heeft uw raad ingestemd met het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie Mondi Maastricht vooruitlopend op een mogelijke ontwikkeling passend binnen het Retailpark. Aanleiding van deze haalbaarheidsstudie is dat Mondi Maastricht toekomstplannen heeft met de fabriek gericht op efficiency en duurzaamheid waardoor een deel van de locatie mogelijk wordt beschikbaar komt. Samen met Mondi Maastricht wordt bekeken wat dit voor beide partijen kan betekenen. Daartoe is een intentieovereenkomst gesloten waarin de wederzijdse afspraken zijn vastgelegd. De haalbaarheidsstudie zal deze zomer worden afgerond waarna de resultaten worden voorgelegd aan de Mondi holding en aan uw raad. Op dat moment wordt besloten of en zo ja op welke manier wordt verdergegaan. Tot het moment dat daarover meer duidelijkheid komt, worden er geen onomkeerbare besluiten genomen. Op dit moment zijn er geen gevolgen voor de grex.

2.3.3 Bedrijventerrein Bosscherveld

Een van de opgaven van de gebiedsontwikkeling was de revitalisering van het oude bedrijventerrein Bosscherveld. Wij zien inmiddels dat enkele grote bedrijven in het gebied zelf actief worden en investeringsplannen hebben. In het kader van het Noorderbrugproject zijn er bedrijfsonderdelen van de Radiumfabriek intern verplaatst. Met het bedrijf Radium zijn wij in onderhandeling over de uitgifte van een bedrijfsterrein aan de Cabergerweg voor uitbreiding en modernisering. Met het bedrijf Thomas Regout wordt gesproken over duurzaamheidsmaatregelen. Met Mondi Maastricht wordt een haalbaarheidsstudie uitgevoerd zoals hiervoor is aangegeven. BASF is doende te komen tot



intensivering van het grondgebruik op haar terrein en de BV Nazorg Limburg zal binnen afzienbare tijd starten met het zonne-energiepark op de Belvédèreberg.

Op het bedrijventerrein beschikt de WOM over enkele verhuurde panden en (bedrijven)terreinen aan het Rondeel, de groeve bovenaan de Belvédèrelaan, bedrijventerreinen aan de Sandersweg en het Rondeel. Bij de panden aan het Rondeel is de komende periode sprake van enkele grotere onderhoudswerken die niet doorberekend kunnen worden in de verhuur.

Gevolgen van de revitaliseringsopgave voor de grex

In de voorliggende grex hebben wij rekening gehouden met ophoging van de kosten met een bedrag van € 235.000,= in de deelgrex Rondeel vanwege groot onderhoud aan enkele panden.

2.3.4 Natuurcompensatie

Algemeen

Gelet op de specifieke wet- en regelgeving vormt het onderdeel ecologie bij de meeste ontwikkelingen en zeker bij de gebiedsontwikkeling Belvédère vanwege de aanwezige ecologische waarden een belangrijk aandachtspunt. Er werd gekozen voor een bundeling van de mitigatiemaatregelen naar een robuust en samenhangend ecologisch raamwerk met verblijfsgebieden en verbindingzones voor de beschermde planten en dieren die in het gebied voorkomen. De ecologische meerwaarde van deze aanpak boven de aanpak waarbij gecompenseerd wordt in solitaire voorzieningen is evident.

De uitvoering - toename van de ecologische waarden

In de afgelopen jaren zijn gronden verworven voor het treffen van de maatregelen. Vanaf 2015 is begonnen met de realisatie van het ecologische raamwerk. Er zijn nieuwe gebieden aangelegd zoals de Belvédèreberg, Steilrand Zuid, Droogdal, Zuid Willemsvaart en de Lage Fronten. Via het Noorderbrugproject zijn er diverse onderdoorgangen en verbindingen aangelegd voor reptielen en zoogdieren waardoor een aaneengesloten ecologisch raamwerk ontstaat tussen het Frontenpark en de Belvédèreberg via de oostflank (Steilrand) en de westflank (Industrieweg en het spoor). Inmiddels is ook de verbinding tussen de Hoge en Lage Fronten gereed. De laatste optimalisatie die nog moet worden gerealiseerd, is de hagedissenverbinding langs het spoor. Dit wordt uitgevoerd in combinatie met werkzaamheden rondom het tramproject. Het bevoegde gezag, zijnde de provincie heeft



hiermee ingestemd en de ontheffing Wet natuurbescherming overeenkomstig de planning van het tramproject verlengd tot 31 januari 2023.

Resultaten

Op basis van de ontheffing dient er iedere drie jaar een monitoringsonderzoek te worden uitgevoerd naar de stand van zaken van de beschermde flora en fauna. Daarbij wordt gekeken hoe de populaties zich herstellen en of de aangelegde voorzieningen worden geaccepteerd. In 2018 is het eerste monitoringsrapport opgeleverd. Er is onderzoek gedaan naar de das, vleermuizen, amfibieën, beschermde planten en de muurhagedis. Uit deze monitoring is het volgende naar voren gekomen:

- Tijdens de werkzaamheden heeft de Das het territorium wat verkleind, wat logisch is. Het aantal dieren is echter constant gebleven. Als de werkzaamheden stoppen zullen de dieren de nieuwe ruimte weer innemen;
- Het aantal overwinterende vleermuizen is toegenomen qua aantallen en soorten;
- Er is geen negatieve invloed op de populatie amfibieën geconstateerd;
- Voor de vaatplanten en overige planten soorten is de verspreiding en het aantal soorten niet afgenomen in vergelijking met 2014. Op grote schaal zijn bovendien nieuwe groeiplekken aangebracht, zodra deze aanslaan kan dit zorgen voor een toename van bijzondere planten en insecten.
- De voorzieningen die voor de muurhagedis gemaakt zijn, lijken goed aan te slaan en door de verbindingen is het leefgebied fors uitgebreid.

Een voorzichtige conclusie mag nu al worden getrokken: het lijkt erop dat we er in geslaagd zijn de bijzondere natuurwaarden in Belvédère op een duurzame en robuuste manier in het gebied te verankeren en op een harmonische wijze samen te brengen met de andere functies in het gebied.

Gevolgen voor de grex

De totale kosten voor natuurcompensatie bedragen afgerond € 13 mio. Deze kosten zijn vanaf de doorstart in de grex opgenomen. Op dit moment is ongeveer 90% van de maatregelen uitgevoerd. De afronding van de maatregelen vindt plaats binnen het gestelde budget. Er zijn geen gevolgen voor de grex.



2.3.5 Tijdelijk Beheer-Bassin

Binnen Tijdelijk Beheer vallen diverse panden die niet direct zijn onder te brengen binnen de huidige deelgebieden. Het zijn enkele solitaire panden die tijdelijk of via antikraak in gebruik zijn gegeven of kortlopend verhuurd zijn in afwachting van een definitieve bestemming dan wel langlopend verhuurd zijn omdat de definitieve bestemming is ingevuld. Het betreffen twee panden aan de Bosscherweg, twee panden op het bedrijventerrein Bosscherveld en ook het Bassin is in deze rubriek ondergebracht.

Gevolgen voor de grex

De panden Bosscherweg zijn inmiddels ruim 15 jaar in tijdelijk beheer en toe aan een verhoogde onderhoudsinspanningen. Ook bij het Bassin bereiden wij ons voor op groot onderhoud (houten poorten). In voorliggende grex is voorzien in een ophoging van het budget met € 285.000,= welk bedrag in de grexcijfers is verwerkt.

Ad 2.4 Grex Belvédère 4 - Algemeen

2.4.1 Programmering

Omschrijving

Binnen het Belvédèregebied noemen we het deel ten zuiden van het Noorderbrugtracé het Sphinxkwartier. Hier wordt een nieuw, interessant stadsdeel gerealiseerd. De WOM die het Sphinxkwartier risicodragend ontwikkelt, heeft baat met het vinden van nieuwe investeerders, ondernemers, bewoners en bezoekers voor het gebied. Vandaar dat in de eerder door uw raad vastgestelde grex € 45.000 per jaar was opgenomen voor PR, programma en branding-communicatie. Naarmate het Sphinxkwartier verder wordt ontwikkeld, is het logisch dat de rol van de WOM geleidelijk aan wordt overgenomen door de private investeerders in het gebied die ook baat hebben om het gebied te promoten. Wij hebben de private investeerders uitgenodigd om dit punt concreet op te pakken en daarbij het WOM-budget in de vorm van een matchingsbijdrage gereserveerd. Naarmate de rol van de private partijen de komende jaren zal oplopen, zal de rol en de financiële bijdrage vanuit de WOM afnemen. Een groep ondernemers heeft onlangs besloten om de schouders te zetten onder de verdere ontwikkeling van samenwerking binnen en branding van dit spannende stukje 'nieuw Maastricht'.



Stichting Sphinxkwartier

Dit heeft begin 2019 geresulteerd in de oprichting van de Stichting Sphinxkwartier. Grote partijen als Loods 5, The Student Hotel, Pathé, Lumière Cinema, UNU-Merit, Muziekgieterij, Bassin, Bureau Europa, Maison Blanche Dael en de ondernemers in het Eiffelgebouw doen mee aan deze samenwerking. Ook anderen investeerders zijn uiteraard welkom. De WOM noch de gemeente hebben zitting in deze stichting. Waar mogelijk wordt wel op inhoud naar combinaties opgezocht. De statuten van de stichting benoemen de volgende doelstellingen:

- Samen het Sphinxkwartier op de kaart zetten, houden en de mogelijkheden van het gebied verder uitbouwen;
- Samenwerken aan collectieve marketing en promotie van het gebied;
- Samen jaarrond een aantrekkelijke programmering invullen;
- Samen de gastvrijheid (feitelijk én beleving) van het totale gebied vergroten;
- Samen investeren in meer veiligheid en duurzaamheid;
- De samenwerking met omliggende stadsdelen, bedrijven, instellingen en initiatieven intensiveren.

Het bestuur en de verschillende werkgroepen geven in samenwerking met de WOM invulling aan bovenstaande doelstellingen. De Stichting Sphinxkwartier is opgericht in overleg met het Centrummanagement en zal ook aansluiten bij het door het Centrummanagement georganiseerde overleg met de verschillende stadsdelen.

Communicatie en programmering

Op het gebied van communicatie is het afgelopen jaar geïnvesteerd in een stevige en zichtbare introductie van de naam Sphinxkwartier. Zo is het gebied duidelijk zichtbaar en vindbaar door een vermelding op het parkeerroute informatiesysteem (PRIS). Ook via de kanalen van Maastricht Marketing wordt het gebied mee in de markt gezet. Begin 2019 is de communicatiemix uitgebreid met een eigen tweetalige website (NL/ENG) en eigen Social Mediakanalen (Facebook, Instagram en LinkedIn). Ook alle partijen in het gebied vermelden structureel de naam Sphinxkwartier. We merken aan het aantal 'tags' dat de naam Sphinxkwartier steeds breder bekend wordt.

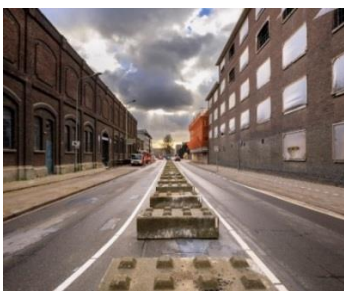
Naast deze communicatiemix is er ingezet op een actieve programmering binnen het Sphinxkwartier. Er is geen beter middel om een breed publiek (bezoekers, bewoners, ondernemers) enthousiast te maken dan door ze actief kennis te laten maken met de unieke kwaliteiten van dit stadsdeel. Naast



de reguliere programmering van de verschillende instellingen heeft dat ook het afgelopen jaar weer geleid tot een groot aantal evenementen als het bijvoorbeeld Het Parcours, DocFest, Urban City Trails, Musica Sacra, Embracing Exchange, Etsy, WeFestival, Waterhouse Gallery, Winternights en de Nederlandse Dansdagen. Door de 'free publicity' en de naamskoppeling met het Sphinxkwartier zorgden deze evenementen voor een verder toenemende (naams)bekendheid en hebben ze het merk 'Sphinxkwartier' verder geladen. Ten laste van de WOM wordt conform het gestelde bij grex 2017 voor gemiddeld 8 uren per week een programmeur ingehuurd die als initiator, aanspreekpunt en verbinder activiteiten, evenementen en initiatieven laat landen op de juiste plekken in het Sphinxkwartier in gemeentebrede afstemming. Deze programmeur is ook bekend met onderhanden werk en plannings en beschikbaarheid van gebouwen en terreinen. Bij deze onderwerpen zien wij de Stichting Sphinxkwartier met financiële middelen en eigen inbreng nu aanschuiven. Uiteraard laten wij onze branding in lijn lopen met de stadsbrede branding. Er zijn geen gevolgen voor de grex 2019.

Ad 2.5 Grex 5 - Tram Maastricht-Hasselt

In het kader van het voorliggend raadsvoorstel rapportage stand van zaken Belvédère inclusief grex 2019 wordt voor het volledige overzicht van de gebiedsontwikkeling de stand van zaken met betrekking tot het tramdossier op hoofdlijnen meegenomen. Rapportages over het tramdossier vinden plaats op de in het vastgestelde projectplan beschreven wijze.



Reservering tramtracé Boschstraat

Review en doorstart

In 2014 is de review uitgevoerd waaruit bleek dat het project niet binnen de gestelde kaders kon worden uitgevoerd. Er is een variantenstudie uitgevoerd en in 2015 is een scope-aanpassing met Mosae Forum als eindhalte vastgesteld door de Nederlandse partners.



In 2016 is deze scope-aanpassing onder voorwaarden goedgekeurd door de Vlaamse partners. Daarmee was de doorstart van het tramproject een feit. Het afgelopen jaar stond in het teken van de verdere voorbereiding onder andere van het bestemmingsplan en van de uitvoering. Inhoud, planning en risicomanagement zijn opgepakt conform de in het vastgestelde projectplan aangegeven wijze. De raad wordt periodiek -tweemaandelijks- geïnformeerd over de voortgang.

Actualiteit

Het bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 6 maart 2018. Naar aanleiding van drie beroepen heeft op 29 oktober 2018 de openbare zitting plaatsgevonden bij de Raad van State. Bij de opmaak van voorliggend raadsvoorstel heeft de Raad van State uitspraak gedaan en het bestemmingsplan in stand gelaten. Daarmee kan de volgende stap worden gezet richting uitvoering. Parallel aan het bestemmingsplantraject worden samen met de Vlaamse partners de plannen verder uitgewerkt en het aanbestedingstraject voorbereid. Waar voordelen te behalen zijn in geld, tijd en minder overlast voor de burgers worden in combinatie met activiteiten van andere projecten rondom het tramtracé in beperkte mate werkzaamheden uitgevoerd. De samenwerking met de Vlaamse partners verloopt goed. De discussie over de uitwerking van het stadstracé in de stad Hasselt loopt nog. Steeds meer thema's worden in gezamenlijkheid opgepakt zoals projectplanning, risicomanagement en aanbesteding. Het proces met betrekking tot de omzetting van hoofdspoor naar lokaal spoor en onttrekking van het goederenspoor voor het Nederlandse en Vlaamse deel is eveneens opgepakt. Binnen afzienbare termijn komt daarbij de toekomst van de spoorbrug over de Maas op de agenda. Met de Inspectie Leefmilieu en Transport zijnde een belangrijke speler vindt regelmatig overleg plaats. De komende tijd wordt de samenwerking op het thema communicatie geïntensiveerd. Zoals periodiek wordt gerapporteerd kan het project naar de stand van dit moment binnen bestaand budget worden gerealiseerd. Er zijn geen gevolgen voor de grex.

3. Argumenten.

Niet van toepassing.

4. Alternatieven.

Niet van toepassing.



5. Financiën.

5.1 Resumé recapitulatie grexcijfers 2019 afgeronde getallen

grex totaal	x € 1 mio	
boekwaarde 31 december 2018	94,5	
nog te maken kosten:		
- verwerving	3,3	
- sloop	1,5	
- grondwerk/sanering	1,8	
- bouwrijpmaken	59,9	
- opstal	0,7	
- kosten beheer onroerend goed	17,7	
- planontwikkelings/-apparaatskosten	15,4	
- overige kosten	27,0	
- indexering	6,9	
- rentekosten	15,4	
- communicatie & acquisitie	0,2	
totale kosten inclusief boekwaarde		244,3
dekkingsmiddelen:		
- nog te realiseren opbrengsten en bijdragen derden	199,1	
totale dekkingsmiddelen		199,1
geprognosticeerde onrendabele top indicatief op eindwaarde exclusief rentevoordeel rentevoordeel deels hard € 10 mio en deels op basis van een inschatting € 10 tot € 15 mio geprognosticeerde onrendabele top op eindwaarde inclusief rentevoordeel 20 – 25 mio		45 afgerond pm

Alle in het raadsstuk opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij nadrukkelijk anders aangegeven.

Raadsvoorstel



5.2 Toelichting

In voorgaand overzicht treft u de cijfers aan op een hoog abstractieniveau. Deze cijfers vormen een optelsom van de diverse posten binnen de diverse deelgebieden waar de grex uit bestaat. Vanwege lopende en toekomstige aanbestedingen en onderhandelingen is het niet wenselijk het cijfermateriaal gedetailleerder openbaar te maken. In navolging van voorgaande jaren liggen ook nu weer de cijfers compleet, gedetailleerd en onder geheimhouding voor u ter inzage.

Totaalbeeld

Samenvattend geeft de integrale grex het volgende beeld te zien:

- Bij de herstart in 2013 bedroeg de omvang van de grex € 385 mio. Dit is nu teruggebracht tot € 244 mio en blijft daarmee fors. Naarmate meer projecten de komende jaren worden afgerond zal de omvang verder afnemen.
- De feitelijke kosten en opbrengsten t/m 2018 zijn verwerkt.
- Over de resterende looptijd, vooralsnog tot en met 2023 zijn de kosten en opbrengsten ingeschat;
- Grex 2019 geeft als beeld dat bij de uitvoering van het gros van de projecten en activiteiten de grex in evenwicht blijft; het is met name de situatie rondom het project Landbouwbelang die in negatieve zin drukt op de grex 2019 en leidt tot een stijging van de geprognoseerde onrendabele top.
- Deze stijging betreft het bedrag van afgerond € 2 mio. Afhankelijk van de besluitvorming van uw raad rondom het Landbouwbelang zullen de grexcijfers worden aangepast.
- Zoals aangegeven komen de resultaten van de haalbaarheidsstudies Mondi Maastricht, Gasfabriek en Sappi Zuid nog terug op raadsniveau, volgens huidige planning na de zomer. Daarbij zal de relatie met de grex uiteraard worden aangegeven.
- In de grex 2020 komt de afrekening van het project Noorderbrugtracé terug.
- Financiering is een belangrijke draaiknop van de grex. Op 8 juli 2014 is daaromtrent door uw raad besloten. Bij de grex wordt veiligheidshalve een rekenpercentage aangehouden van 4%. Op basis van eerdere liquiditeitsprognoses zijn twee leningen aangetrokken voor € 15 mio (looptijd tot 2019) en € 30 mio (looptijd tot 2023). Aanvullend voorziet de WOM in de liquiditeitsbehoefte via aantrekken van kortstondig kasgeld. Afhankelijk van de liquiditeitsbehoefte voor de komende jaren zal bekeken worden in welke mate nieuwe externe vaste financiering nodig is dan wel wordt voorzien via maandelijkse kasgeldleningen met variabele rente. Feit is dat de rentelasten van zowel de vaste leningen en van de kasgeldleningen lager zijn dan de rente van 4% en daarmee draagt de



rentesituatie fors bij in het naar beneden brengen van de onrendabele top. Aan het einde van de looptijd worden de definitieve rentevoordelen aangewend om de onrendabele top naar beneden te brengen. Vandaar dat daar nu nog PM is opgenomen.

Achternvang

Zoals in de samenvatting op pagina 4 is aangegeven, staat tegenover deze onrendabele top de financiële achtervang van € 2,3 mio per jaar. Aan het einde van de looptijd wordt de grex afgesloten en kan de balans worden opgemaakt. De jaarlijkse grex is immers zoals dat voorgaande jaren ook is aangegeven een momentopname met tal van aannames en inschattingen naar de kennis en inzichten van enig moment.

5.3.2 Subsidieverwerving

Subsidiebijdrage van het Limburgs Herstructurerings Fonds (LHB)

In de voorgaande grex hebben wij u de bijdrage van het LHB van € 2,5 mio aan de gebiedsontwikkeling gemeld. Op het moment dat de provincie besloot LHB op te heffen, was al € 1.671.640,= uitgekeerd. Voor wat betreft het restant van € 828.360,= gaf de destijds verantwoordelijk portefeuillehouder gedeputeerde Beurskens aan positief en welwillend te staan tegenover een subsidieaanvraag vanuit de WOM van bedrag € 328.360,= waardoor de totale bijdrage zou uitkomen op € 2 mio. In ruil daarvoor zou de WOM afzien van € 500.000,= zodat de provincie het LHB-dossier snel zou kunnen afsluiten. Het bedrag van € 328.360,= is als inkomsten in de grex opgenomen. Er wordt met de provincie nog steeds overlegd over de effectuering van deze toezegging.

Subsidie in het kader van de Stedelijke ontwikkeling

Door de provincie is € 5 mio toegezegd aan de gebiedsontwikkeling in het kader van deze subsidieregeling. Dit bedrag is al in 2017 de grexcijfers meegenomen en geormerkt voor de projecten Sphinx Noord (waar onder Eiffel, gebouwen noordhoek Sphinx, Brikkegebouw en de openbare ruimte) en het Frontenpark. Het overleg met de provincie over het formaliseren van deze subsidie verkeert in de afrondende fase. In het kader van subsidiewerving blijkt steeds opnieuw dat daadwerkelijke uitvoering van projecten waarvoor subsidie wordt verleend cruciaal is. Tot op heden is het goed gelukt om binnen afgesproken planning tot realisatie te komen. Wij hopen daarmee dat



wij ook bij vervolgonwikkeling een beroep kunnen blijven doen op support van de provincie bij deze gebiedsontwikkeling en danken het provinciaal bestuur voor daadwerkelijke betrokkenheid en (financiële) steun tot op heden.

(Rijks)subsidie en bijdragen

Er wordt met het Rijk overlegd over mogelijke subsidiewerving in het kader van de aanpak van de Gasfabriek; dit mede op basis van het initiatief van de heer Loellmann. Tevens zijn er contacten met het Restauratiefonds in het kader van het verkrijgen van geldleningen onder gunstige condities voor dit initiatief.

6. Vervolg.

Met de vaststelling van voorliggende grex biedt uw raad ons het kader om de gebiedsontwikkeling verder op te pakken. Noodzakelijke publiekrechtelijke besluiten die des raadsbevoegdheid zijn, worden uiteraard aan u voorgelegd. Bij majeure ontwikkelingen wordt u ook tijdig betrokken. Voor het overige is het going concern. In 2020 krijgt u een volgend geactualiseerd overzicht ter vaststelling aangeboden.

7. Participatie

In het kader van de diverse projectonderdelen binnen de gebiedsontwikkeling Belvédère wordt overleg gevoerd met relevante partijen uit de gemeenschap zoals inwoners, belangengroeperingen, eindgebruikers, beleggers, ontwikkelaars en dergelijke. Deze worden waar dat kan vroegtijdig betrokken bij de planvoorbereiding. Daar waar bij de diverse projecten een formele procesgang aan de orde is, kunnen partijen daarin positie kiezen en vindt er een afweging plaats. Communicatie, ook via twitter en facebook, neemt daarmee een belangrijke plek in de gebiedsontwikkeling in.

Om de onderliggende grexstukken in te zien, kunt u een afspraak maken met de steller van dit raadsvoorstel via telefoonnummer 06 29 56 14 49 of via het e-mailadres guid.bartholomee@maastricht.nl.



Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,
R.E.C. Kleijnen.

De Burgemeester,
J.M. Penn-te Strake.

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 14 mei 2019, organisatieonderdeel BO
Programma's en Strategie, no. 2019-14068;

gelet op

BESLUIT:

Tot vaststelling overgaan van de grex 2019 als basis voor de verdere planontwikkeling en uitvoering
en in dat kader specifiek besluiten:

1. De boekwaarde van de locatie Landbouwbelang te bevrozen op € 6,5 mio om daarmee de
voorgenomen herontwikkeling niet verder te belasten met stijgende kosten;
2. Alle vervolgcosten met betrekking tot het Landbouwbelang zijnde het bedrag van
€ 675.000,= voor 2019 ten laste te brengen van de onrendabele top van de grex;
3. Het bedrag van € 1.350.000,= exclusief btw en inclusief rente en index beschikbaar te stellen voor
de renovatie van het pand Kunstfront en dat bedrag voorlopig ten laste van de
onrendabele top van de grex te brengen in afwachting van uw besluit over de definitieve
bestemming en het gebruik van dit pand al dan niet voor activiteiten van de vrijplaats en/of
huidige gebruikers en over de aanwijzing van additionele dekkingsmiddelen als u hiervoor kiest.

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

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit