



Samenvatting

Het college biedt de rapportage gebiedsontwikkeling Belvédère 2020 ter vaststelling aan de raad aan. Deze rapportage geeft de stand van zaken weer en kijkt vooruit met nieuwe acties. De gebiedsontwikkeling verloopt naar wens. Enkele projecten zijn (nagenoeg) gereed en worden opgeleverd en diverse projecten waarover de raad al eerder heeft besloten, zijn in uitvoering. Voor 2020 wordt de voorbereiding van een drietal majeure nieuwe ontwikkelingen ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Dat zijn de ontwikkeling van de locatie Sphinx Noord met een ondergrondse parkeergarage en (via een separaat raadsvoorstel) de ontwikkeling van Sappi Zuidwest met in het verlengde daarvan de verbrede herontwikkelingsmogelijkheden van de locatie Landbouwbelang. Een en ander leidt tot een daling van de onrendabele top van de grondexploitatie met € 586.290,= die daarmee sluit op afgerond € 20,9 mio. In afwachting van het raadsbesluit over Sappi Zuidwest is het saldo van die ontwikkeling nog niet verwerkt in de onrendabele top.

Beslispunten

1. Accorderen van bijgaande raadsinformatiebrief inclusief raadsvoorstel en uittreksel.

**Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 19 mei 2020:
Conform.**



1. Aanleiding

Voor u ligt het concept raadsvoorstel inzake de stand van zaken gebiedsontwikkeling Belvédère en actualisatie grex 2020. Met dit jaarlijkse raadsvoorstel geeft u invulling aan de afspraak met de raad over jaarlijkse rapportage, actualisatie en een vooruitblik. Na vaststelling biedt het raadsvoorstel het budgettaire kader om de gebiedsontwikkeling voort te zetten.

Met de vaststelling van dit raadsvoorstel stelt uw college ook de beslispunten die daarin zijn verwoord, vast. Deze beslispunten zijn derhalve niet expliciet als beslispunt opgenomen in voorliggend collegevoorstel. Het raadsvoorstel is geagendeerd voor de raadsronde van 2 juni 2020 en de raadsvergadering van 16 juni 2020 onder voorwaarde dat de raad vooraf goed wordt geïnformeerd over de inhoud (verslag presidium d.d. 16 april 2020).

Conform de suggestie van de griffie stellen wij u voor om bij verzending van het raadsvoorstel een raadsinformatiebrief met een samenvatting toe te voegen en aanvullend een technisch digitaal vragenuurtje voor te stellen voor de raad.

De gebruikelijke zaterdagsessie die voorafgaande aan raadsbehandeling van de rapportage wordt georganiseerd, is dit jaar geschrapt uit de raadsplanning. De uitnodigingen voor deze sessie waren overigens nog niet verzonden. Er zijn vragen van met name de PvdA-fractie over de status van de (zaterdag)sessies die met de raad worden georganiseerd voor de jaarrapportage en gedurende het jaar ingeval van majeure ontwikkelingen. Aan de griffie is gevraagd hoe zij hier tegenaan kijkt. We hebben hier nog geen antwoord op.

2. Context

Met dit raadsvoorstel legt uw college verantwoording af over het afgelopen jaar en worden voorstellen gedaan voor de toekomst. De raad wordt daarmee in de positie gebracht om regie te voeren over de gebiedsontwikkeling en kan vroegtijdig meedenken en beslissen over (majeure) ontwikkelingen en financiële consequenties. Daartoe wordt de geactualiseerde grex ter vaststelling aangeboden.

Met de rapportage die voorligt, gaan we inmiddels voor de achtste keer op rij na de doorstart van het Belvédèreproject in 2013 naar de raad. Het raadsstuk volgt een herkenbaar stramien waarbij de raad kan terugkijken op wat er is gebeurd met eerder genomen besluiten, uitvoerig wordt geïnformeerd over voortgang en er wordt vooruitgekeken.

3. Gewenste situatie

Ondanks het relatief kleine positieve grexsaldo 2020 van € 586.290,= ten opzichte van de grex 2019 zijn er flink wat financiële bewegingen bij de diverse projecten in 2020. Die worden in het raadsvoorstel beschreven. Als de raad de grex vaststelt, stelt de raad in feite ook de daarin



opgenomen financiële voorstellen vast. In de beslispunten van het raadsvoorstel worden deze financiële voorstellen voor de zorgvuldigheid geëxpliciteerd. We hebben een en ander hierna per project voor uw college kort op een rijtje gezet met een toelichting. Het onderstaande is gebruikt voor het opstellen van de raadsinformatiebrief.

- Project Lindenkruis

Aan de raad wordt via de beslispunten voorgesteld om € 120.000,= beschikbaar te stellen voor diverse acties als evaluatieonderzoek bodem (vormde bij deze locatie een bijzonder thema), duurzaamheidsmaatregelen (waaronder zonnepanelen op dak pand De Brandweer), aanbrengen extra groenaccenten en verhoging post openbare ruimte (index), vernieuwen riool achter pand De Brandweer. Met de start van de laatste fase van ongeveer 12 woningen, afhankelijk van het verkoopresultaat, loopt dit project ten einde.

- Project Sphinx Zuid

In het raadsvoorstel wordt toegelicht dat bij dit project financieel gezien niets verandert ten opzichte van 2019. Het project verloopt gefaseerd en conform verwachting. Oplevering waarschijnlijk 2021-2022. Dit komt niet terug in de beslispunten.

- Project Sphinx Noord

Dit project heeft een financiële vrijval van € 2.650.000,=. Dat komt omdat provinciale subsidies oorspronkelijk waren bedoeld voor de projecten Brikkegebouw en gebouwen Noordknoop maar deze zijn verkocht in de huidige staat nadat deze verkoopgereed waren gemaakt (diverse onderzoeken naar constructie, asbestsanering en dergelijke). Daarna is de subsidie in overleg met de subsidiegever ingezet op alternatieve projecten Eiffel en openbare ruimte die ook voldoen aan de subsidiecriteria en bij die projecten is daardoor sprake van vrijval van gereserveerde gelden. In het raadsvoorstel wordt in de tekst én in de beslispunten voorgesteld om deze vrijval deels aan te wenden om de onrendabele top naar beneden te brengen (€ 1.470.000,=) en deels te reserveren. De reservering betreft € 700.000,= voorbereidingskosten Sphinx Noord (ondergrondse parkeergarage en woningen), € 250.000,= voor aanpassing kozijnen Eiffel als dat nodig mocht zijn en € 230.000,= ambtelijke kosten + onvoorzien.

Tijdens de afgelopen winterperiode is gebleken dat er lekproblemen zijn bij enkele kozijnen in de Eiffel. Deze kozijnen zijn conform normering ontworpen en gerealiseerd maar blijken niet geheel bestand tegen de onverwachte forse rukwinden met regen in de afgelopen maanden. Dit wordt nu nader technisch en juridisch onderzocht. Voor de oplossing van het probleem wordt een bedrag van € 250.000,= gereserveerd zodat mochten er aanpassingen worden uitgevoerd, dan kan in de kosten



daarvan rechtmatig worden voorzien. In eerste instantie was dat een hoger bedrag maar er wordt nu een proef uitgevoerd waarbij een kozijn iets wordt aangepast in plaats van vernieuwd en daardoor is het bedrag naar beneden bijgesteld. Ondanks de lopende onderzoeken wordt ervoor gekozen om het risico vroegtijdig met de raad te delen en daarvoor een reservering op te nemen. Over het vervolg wordt uiteraard gerapporteerd.

- Project Landbouwbelang

Bij dit project wordt het raadsbesluit van 2019 uitgevoerd. Dat wil zeggen de boekwaarde blijft bevroren op € 6,5 mio en de kosten vanaf 2019 worden via de grex algemeen ten laste gebracht van de onrendabele top. Het is nu wachten op wat de raad besluit rondom het raadsvoorstel Sappi Zuidwest. Komt niet terug in beslispunten.

- Project Sappi Zuidwest

Wachten op raadsbesluit. Komt niet terug in beslispunten.

- Project Noorderbrugtracé

Dit project is afgesloten met een batig saldo van € 9,5 mio op een budget/raming van € 168 mio. De laatste termijn van de bijdrage die de gemeente voor dit project aan de WOM doet, wordt met € 9,5 mio verminderd. Van het budget blijft nog € 2,5 mio gereserveerd voor de laatste acties. Bij de komende grex zal hierover worden gerapporteerd. Dit komt terug in de beslispunten van de raad.

- Project Frontenpark

Dit project omvat een optelsom van een aantal actiepunten als de stadsweide, de Gasfabriek, de Gashouder, het Kunstfront, het pand Fransensingel et cetera. In het raadsvoorstel wordt per actiepunt de stand van zaken beschreven. Dit project heeft per saldo een forse financiële meevaller van € 2.039.290,= waarmee de onrendabele top naar beneden wordt bijgesteld. Dat komt doordat de Gasfabriek is verkocht aan de heer Loellman terwijl in de grex € 2,5 mio was gereserveerd voor renovatie. Dit bedrag valt niet geheel vrij omdat € 0,5 mio is gereserveerd voor constructie-, asbest- en bodemonderzoek en voor diverse saneringen waarvan een deel inmiddels is uitgevoerd. Bij de grex 2021 wordt hierover gerapporteerd. Komt terug in beslispunten.

- Project PDV fase 1 (Gamma, Praxis en Woonwinkels) en PDV fase 2

Fase 1 wordt binnenkort opgeleverd. De woonwinkels gaan naar verwachting na de zomer open en daarna wordt de openbare ruimte er omheen afgerond. Het project heeft te maken met een



kostenstijging van € 22.000,= als gevolg van onder andere meer grondwerk, meer uitkomende funderingsresten en het verwijderen van een woekerende plant.

Fase 2 is conform meerdere raadsbesluiten in voorbereiding. De Raad van State moet nog oordelen over het bestemmingsplan en de gemeenteraad heeft besloten rondom de onteigening.

Dit project heeft een zware financiële tegenvaller van € 1 mio waarmee de onrendabele top wordt verhoogd. Dat heeft meerdere oorzaken. Op de eerste plaats vraagt het experimentele karakter van het bestemmingsplan (vorm van een omgevingsplan anticiperend op de nieuwe Omgevingswet) een zeer hoge inzet van ambtelijke zijde en van externe adviseurs. Daar bovenop zijn onverwachte thema's bijgekomen als PFAS en stikstof, ook daardoor is meer inzet nodig van adviseurs. Tot slot geeft het resultaat van minnelijk overleg met enkele eigenaren-huurders (waarvan de Wasstraat geen deel uitmaakt) aanleiding de verwervingsprijzen naar boven bij te stellen. Komt terug in beslispunten.

- Project Herstructurering bedrijventerrein Bosscherveld - de groeve West en kavel Sandersweg
Betreft de voormalige groeve gelegen aan de linkerkant van de Belvédèrelaan rijdend naar boven die is heringericht met uitkomende gronden van de Noorderbrug. Uiteindelijke bestemming is bedrijventerrein maar de grond moet eerst inklinken. Voor 2020 zijn geen ontwikkelingen voorzien. Komt niet terug in beslispunten. Dit geldt ook voor de kavel aan de Sandersweg, deze is gesaneerd en staat te koop. Komt niet terug in beslispunten.

- Project Herstructurering bedrijventerrein Bosscherveld - onderdeel Rondeel
In dit project zitten 9 panden van de WOM. Oorspronkelijk was op deze locatie een woonfunctie voorzien met sloop van deze panden. Het betrof een experiment met Rijkssubsidie want er zou gebouwd worden op een voormalige stortplaats. Nu definitief vaststaat dat er geen woonfunctie komt, moet er achterstallig groot onderhoud worden uitgevoerd. Er is een meerjarenonderhoudsplan opgesteld. Dit project sluit met een kostenpost van € 632.000,= met name vanwege groot onderhoud. In het raadsvoorstel komt dit terug in de beslispunten.

- Project Natuurcompensatie

De natuurcompensatie als gevolg van een groot deel van de plannen en activiteiten binnen de gebiedsontwikkeling zijn opgepakt in de vorm van één project in plaats van per plan/activiteit. Dit project met een oorspronkelijke omvang van ruim € 13 mio is nagenoeg gereed en uitgevoerd binnen budget. Enkele acties langs het spoor zijn geparkeerd in afwachting van het tramproject en worden daarbij meegenomen. In de budgetten is voorzien. Er zijn geen gevolgen voor de grex in 2020. Komt niet terug in beslispunten.



- Project Tijdelijk beheer

Onder dit project valt een aantal panden van de WOM (verspreid bezit, bijvoorbeeld pand Bessems, pand Thomas Regout, pand bij sluis 19 in Bosscherveld, twee panden langs de Bosscherweg (destijds via de wet voorkeursrecht gemeenten gekocht om een bres te slaan in de drugsproblematiek die zich daar uitbreidde et cetera). Deze panden worden tijdelijk beheerd of langjarig verhuurd. Er is een meerjarenonderhoudsplan opgesteld. Dit project sluit met een kostenstijging van € 520.000,=. Dat heeft met name te maken met groot onderhoud in de komende periode. In het raadsvoorstel komt dit terug in de beslispunten.

- Grex algemeen

Dit onderdeel van de grex heeft betrekking op de overhead (het Informatiecentrum Belvédère, ambtelijke kosten die niet zijn terug te voeren naar één project, kosten accountant et cetera). Voor 2020 is een forse stijging van de kosten voorzien van € 982.000,=. De oorzaak daarvan is tweeledig. Enerzijds en vooral leidt de uitvoering van het raadsbesluit omtrent het Landbouwbelang (boekwaarde bevroren en vervolgcosten ten laste brengen van onrendabele top) tot een stijging van deze post. De vervolgcosten Landbouwbelang zijn namelijk op grex algemeen geboekt en worden via grex algemeen vertaald naar de onrendabele top zodat de boekwaarde bevroren blijft. Anderzijds is met het gereed komen van het project Noorderbrugtracé een deel van de dekking van deze overhead komen te vervallen. De verwachting is dat de overhead niet kan worden teruggebracht nu zich volgende grote projecten aandienen als Sphinx Noord, Sappi Zuidwest en Landbouwbelang. Voor het komende jaar wordt bekeken op welke wijze de overhead weer kan worden opgevangen binnen de andere projecten. De stijging van dit onderdeel komt terug in de beslispunten.

- Project Tram Maastricht-Hasselt

Omdat de tram onderdeel is van de gebiedsontwikkeling wordt dit project in de jaarlijkse rapportage kort meegenomen. Voor de grex loopt dit project budgettair neutraal. Over budget, kostenraming en bestedingen wordt de raad via een afzonderlijk traject geïnformeerd. Komt niet terug in de beslispunten.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Op 14 maart 2018 heeft de WOM een Maastrichts Energieakkoord (MEA) getekend met de gemeente. Daarin is de ambitie uitgesproken om daar waar mogelijk op diverse deelprojecten actief en vooraf te sturen op het gebruik van duurzame oplossingen.



Ook het afgelopen jaar is deze ambitie doorgezet, zowel in planvorming als in realisatie van diverse deelprojecten binnen de gebiedsontwikkeling. Naast het feit dat het op grote schaal herbestemmen van industrieel erfgoed per definitie duurzaam is, zijn er ook andere aansprekende voorbeelden te benoemen. Denk dan aan de realisatie van het zonnepanelenpark op de Belvédereberg, het aansluiten van woningbouw (Lindenkruis, Sphinx Zuid en de CPO's) op het warmtenet van Ennatuurlijk (restwarme Sappi) en het vergroenen van het Frontenpark. Ook de momenteel lopende projecten van Blanche Dael (Brikkegebouw) en het Olround Bowling (Festivillage) worden op dit warmtenet aangesloten. In de planvorming is bij de vaststelling van het bestemmingsplan van het Retailpark Belvédère een aparte Beleidsregel Duurzaamheid vastgesteld zodat straks bij de realisatie van het retailpark dit aspect ook voldoende wordt meegenomen. Samengevat kan worden geconcludeerd dat duurzaamheid stevig is verankerd binnen de totale gebiedsontwikkeling.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

De omvang van de grex, oorspronkelijk bijna € 400 mio is gedaald tot € 180 mio. Dat komt omdat meer projecten worden afgerond. Afhankelijk van de besluiten rondom Sphinx Noord en Sappi Zuidwest zal de omvang weer groter worden. Per saldo sluit de grex 2020 met een overschot van € 586.290,= waardoor de onrendabele top naar beneden kan worden bijgesteld tot afgerond € 20,9 mio. In afwachting van het besluit van de raad over het separate raadsvoorstel over Sappi Zuidwest (met gevolgen voor de locatie Landbouwbelang) is het saldo van die ontwikkeling zijnde minus € 8,86 mio hierin nog niet verwerkt.

Bij het gereed komen van de gebiedsontwikkeling zorgt het door de raad vastgestelde vangnet van € 2,3 mio per jaar vanaf 2016 vanuit het MJIP ervoor dat er financiële dekking is voor de onrendabele top van de grex. Er wordt permanent gestuurd op kwaliteit, doelmatigheid en efficiency. Via de gebiedsontwikkeling worden tal van gemeentelijke doelstellingen over de beleidsvelden heen



gerealiseerd in een belangrijk deel van de stad in/tegen het stadscentrum. In feite worden deze doelstellingen voor zover die uiteindelijk leiden tot een onrendabele top via het vangnet bekostigd.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

De raad is en wordt intensief betrokken bij de grex en bij de diverse deelontwikkelingen. Dat gebeurt jaarlijks via de grex, tussendoor bij majeure ontwikkelingen en in het kader van de uitoefening van de formele rol door de raad (bijvoorbeeld rondom bestemmingsplannen). De gebiedsontwikkeling is een organisch proces dat binnen alle deelgebieden continu in interactie met de aanwezige gebruikers, bewoners en belanghebbenden wordt opgepakt.

11. Voorstel

1. Accorderen van bijgaande raadsinformatiebrief inclusief raadsvoorstel en uittreksel.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Zie concept raadsinformatiebrief inclusief raadsvoorstel en uittreksel.