



Raadsvergadering	
Volgnummer	48-2021
Onderwerp	Stand van zaken programma Belvédère inclusief actualisatie grex 2021
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2021-13746
Collegevergadering	11 mei 2021
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 Bijlage 2 voorgeschiedenis

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Inleiding

Elk jaar, omstreeks de zomer, wordt u de raadsnota aangeboden inzake stand van zaken van de gebiedsontwikkeling Belvédère inclusief het verloop van de grondexploitatie (grex) met de onrendabele top. Voor u ligt nu de negende jaarrapportage.

Met deze rapportage voldoen wij aan de afspraak met uw raad om eenmaal per jaar een algemeen totaalbeeld te schetsen van de gebiedsontwikkeling Belvédère. Daarmee wordt verantwoording afgelegd over het afgelopen jaar en er wordt vooruitgekeken naar de komende jaren met acties, plannen en cijfermatige prognoses. Waar nodig worden beslispunten voorgesteld. Ook worden de door u in het afgelopen jaar genomen besluiten vertaald naar de grex; daarmee houdt u goed zicht op het totaalbeeld.

Met de vaststelling van voorliggende raadsnota biedt u ons het financiële kader op basis waarvan wij de werkzaamheden rechtmatig kunnen voortzetten. Met deze raadsnota wordt u tijdig, volledig en



juist geïnformeerd en bent u vroegtijdig, permanent en regievoerend betrokken bij deze gebiedsontwikkeling. Vanuit deze situatie bent u naar onze mening maximaal in de positie om af te wegen, bij te sturen en tot besluiten te komen.

De coronacrisis

Bij het opstellen van voorliggende raadsnota zaten we nog midden in de lockdown van de coronacrisis. Het vaccineren was begonnen en eerste versoepelingsmaatregelen waren aangekondigd-van kracht.

We kunnen gelukkig constateren dat de crisis tot nu toe vrij weinig gevolgen heeft voor de voorbereiding en uitvoering van onze plannen binnen de gebiedsontwikkeling.

Voor de exploitatie van de parkeerplaats op de locatie Sphinx Noord zijn er evenwel forse financiële gevolgen. Wij komen daarop terug bij de behandeling van deelgebied 2.1.3.

Een aantal ondernemers – huurders van de WOM – ziet de gevolgen van de crisis helaas wel terug in dalende omzetcijfers. In het verlengde van de gemeentelijke besluitvorming en voorwaarden zijn de commerciële huurders van de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij gefaciliteerd met een huurkorting. Bij hoofdstuk 2.4 grex 4 algemeen komen wij hierop terug.

De boodschap voor 2021 in vogelvlucht

Via grex 2021 worden dit jaar geen cruciale nieuwe ontwikkelingen ter besluitvorming voorgelegd.

Grex 2021 voorziet daarmee in de afsluiting van een aantal lopende projecten. Daarmee verdwijnen deze plannen uit het jaarlijks overzicht.

In grex 2021 zijn de plannen met de cijfers rondom Sappi Zuidwest en Landbouwbelang verwerkt conform uw besluit van 27 oktober 2020 (raadsnota 7-2020).

De ontwikkeling van het retailpark wordt voortgezet conform uw besluit van 23 maart 2021. De grexcijfers 2021 zijn om moverende redenen nog niet hierop aangepast.

Wij zijn voornemens om de belangrijke planontwikkeling van Sphinx Noord via een afzonderlijke raadsnota aan u voorleggen. Deze planontwikkeling omvat de bouw van de ondergrondse parkeergarage op de huidige parkeerplaats met daar bovenop een aantal woningen in combinatie met de realisatie van een tijdelijke, vervangende parkeergarage op de parkeerplaats Frontenpark. Deze raadsnota is gepland voor na de zomer 2021. Voorafgaand aan deze raadsnota willen wij graag de impact van deze planontwikkeling en mogelijke denkrichtingen met u bediscussiëren. Wij zullen over het proces overleg voeren met het presidium.



Voor de rest geeft de grex 2021 een beeld te zien van de voorzetting van de gebiedsontwikkeling conform de eerder door u vastgestelde uitgangspunten met een aantal (relatief beperkte) financiële effecten op onderdelen. Deze worden in de raadsnota toegelicht.

Het saldo van de grex, de geprognosticeerde onrendabele top 2021

Het saldo van de grex is gebaseerd op de inkomsten en uitgaven deels, voor wat betreft het verleden, gebaseerd op feiten, deels voor wat betreft de toekomst, gebaseerd op aannames zoals we er op dit moment (voorjaar 2021) tegenaan kijken.

Voor het jaar 2021 bedraagt dit saldo € 27,8 mio tekort (afgerond) ten opzichte van het bedrag van € 20,9 mio tekort in 2020. Daarmee is het tekort zijnde de geprognosticeerde onrendabele top gestegen met € 6,9 mio. Deze stijging wordt gevormd door het saldo van een beperkt aantal plussen en minnen op diverse posten binnen de grex; in feite wordt het tekort grotendeels veroorzaakt door de planontwikkeling rondom Sappi Zuidwest waartoe u eerder heeft besloten. In deze raadsnota komen de wijzigingen in de grex terug.

Het saldo van de grex, nu 27,8 mio tekort (afgerond) blijft de komende jaren in beweging. Wij schatten in dat zich ook weer mogelijkheden gaan voordoen om het tekort weer enigszins terug te brengen (zie hoofdstuk 2.1.2 locatie Sphinx Zuid). Met de plannen die nog op stapel staan, voorzien wij dat de grex over een jaar of zes kan worden afgesloten. Op dat moment wordt het saldo van de grex definitief vastgesteld en kan worden gezien in hoeverre de financiële achtervang aangewend moet worden. Tot deze financiële achtervang heeft u reeds in 2013 besloten; binnen de financiële huishouding van de gemeente wordt hiertoe jaarlijks een voorziening getroffen van € 2,3 mio ten laste van het MeerJarenInvesteringsProgramma.

Eindbeeld

Stadsontwikkeling gaat over lange termijnplanning, consistentie, zorgvuldigheid én daadkracht bij voorbereiding en uitvoering met sturing op risico's en planning; wij zijn vanaf de herstart in 2013 daarmee bezig en dit blijft de komende jaren geboden. Het eindresultaat komt met de laatste majeure projecten die in voorbereiding zijn genomen wel in beeld. 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 Belvédère 2021 als basis voor de verdere planontwikkeling en uitvoering.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context

Aanleiding

Voor u ligt het raadsvoorstel houdende de stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie van de grex 2021. Met de opzet (format) en inhoud van dit raadsvoorstel geven wij invulling aan de afspraak met uw raad dat er jaarlijks wordt gerapporteerd over de totale gebiedsontwikkeling waarbij wordt gekeken naar het verleden, de actuele stand van zaken wordt geschetst en vervolgstappen worden voorgesteld.

Korte terugblik vanaf de herstart in 2013 tot en met 2020

In dit hoofdstuk wordt voor u in vogelvlucht een overzicht gegeven van de belangrijkste besluiten van de afgelopen jaren. Dit overzicht treft u aan in bijlage 2.

2. Gewenste situatie.



De splitsing van de totaalgrex Belvédère naar projecten/deelgrexen

Zoals te doen gebruikelijk geven we in dit hoofdstuk een toelichting op de stand van zaken van de diverse projecten en activiteiten per stand 2021.



Daarbij volgen we onderstaande onderverdeling:

2.1 Grex Belvédère 1 - Sphinxkwartier

- 2.1.1 Locatie Lindenkruis
- 2.1.2 Locatie Sphinx Zuid
- 2.1.3 Locatie Sphinx Noord
- 2.1.4 Locatie Landbouwbelang
- 2.1.5 Locatie Sappi Zuidwest

2.2 Grex Belvédère 2 – Locatie Frontenpark

Diverse projecten/acties

2.3 Grex Belvédère 3 – Bedrijventerrein Bosscherveld

- 2.3.1 Noorderbrugtracé
- 2.3.2 Retailpark Belvédère (PDV)
- 2.3.3 Bedrijventerrein Bosscherveld: enkele actiepunten
- 2.3.4 Natuurcompensatie
- 2.3.5 Tijdelijk beheer - Bassin

2.4 Grex Belvédère 4 - Algemeen

Overhead – communicatie – reservering gevolgen coronacrisis

2.5 Grex Belvédère 5 - Tram Maastricht-Hasselt

Toelichting stand van zaken per deelgebied

Ad 2.1 Grex Belvédère 1 - Sphinxkwartier

2.1.1 Locatie Lindenkruis

Korte beschrijving

Deze locatie beslaat het terrein van de voormalige Nutsbedrijven en het pand De Brandweer, Capucijnenstraat. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan de realisatie van de laatste



woningen aan de Apostelengang. Daarna kan de openbare ruimte daar omheen definitief worden aangelegd. Daarmee is de woningbouwontwikkeling op deze locatie gereed.

Binnen deze locatie wordt het pand De Brandweer door de WOM geëxploiteerd. Van dit pand moet het dak iets worden hersteld. De beheerskosten stijgen iets omdat de invulling van het pand met diverse ondernemers — ook door corona — een vrij intensieve begeleiding vraagt.

Gevolgen voor de grex locatie Lindenkruis

Bij dit project is er sprake van een lichte stijging van de kosten met € 65.000,- met name in relatie tot het pand De Brandweer. Het bedrag van € 65.000,- is in de grex 2021 opgenomen.

2.1.2 Locatie Sphinx Zuid

Korte beschrijving

Op deze locatie vindt nieuwbouw plaats van ongeveer 400 woningen inclusief de drie CPO-projecten en de locatie bevat enkele bestaande panden aan de Boschstraat die door de WOM worden geëxploiteerd. Een groot deel van deze woningen is opgeleverd. De evaluatie van de drie CPO-projecten met aanbevelingen betreffende deze CPO-projecten zijn met uw raad gedeeld in de Woonprogrammering. Inmiddels hebben zich volgende initiatiefnemers gemeld voor een CPO-project. Er worden stadsbreed kansen en mogelijkheden verkend met inachtneming van de aanbevelingen uit de evaluatie.

De blokken 9 en 10 worden omstreeks de zomer 2021 opgeleverd en er worden voorbereidingen getroffen voor de start van de laatste blokken 1 en 8. Daarmee nadert Sphinx Zuid steeds meer de volledige realisatie die gepland staat voor 2022.

Naast nieuwbouw omvat het project de volgende bestaande panden:

- Het pand Boschstraat 24 is door de WOM verhuurd aan het instituut United Nations University-Merit (dertigjarig huurcontract).
- Het pand Boschstraat 28 is door de WOM gedeeltelijk verhuurd aan een advocatenkantoor. Het resterende deel is het afgelopen jaar op de markt gezet en er is een nieuwe huurder gevonden in de vorm van een bouwkundig adviesbureau. Er resteert nog een klein deel waar momenteel nog een huurder voor wordt gezocht.



Het Pand Boschstraat 30 (voormalige Festivillage) is in 2019 verkocht aan Boschstraat BV van het initiatief Olround (bowling en Prison Island). De bezwaren van enkele bewoners in de omgeving van Olround tegen het bouwplan zijn door de rechtbank ongegrond verklaard. Door twee bewoners is tegen deze uitspraak hoger beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. We zien de afhandeling hiervan met vertrouwen tegemoet.

- Olround heeft na een voorspoedige bouwstart, in 2020 enkele maanden stil gelegen en daarna de bouwactiviteiten weer opgepakt. De bouw nadert zijn voltooiing.
- Het pand Fenikshof 1 (Informatiecentrum Belvédère). Deze overheadkosten zijn meegenomen in de grex 4 algemeen.

Gevolgen voor de grex locatie Sphinx Zuid

Er is sprake van een positieve ontwikkeling met € 260.000,- met name vanwege aanbestedingsresultaten in relatie tot de aanleg van de openbare ruimte. Wij verwachten voor grex 2022 aanvullend nog een behoorlijk positief resultaat. De oorspronkelijke grondverkoopopbrengsten zijn namelijk gebaseerd op het aantal te realiseren woningen en op de vrij-op-naamprijzen daarvan ten tijde van het sluiten van de grondverkoopovereenkomst d.d. 29 mei 2017. In de verkoopcontracten hebben wij bedongen dat er een nabetaling zou plaatsvinden op basis van het daadwerkelijk gerealiseerd aantal woningen én op basis van de definitieve vrij-op-naamprijzen. Er vindt op dit moment een hercalculatie plaats. Dit resultaat zal worden verwerkt in de grexcijfers 2022.

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 de parkeerplaats op maaiveld voor ongeveer 450 auto's en een aantal panden.

De ondergrondse parkeergarage met bovenwoningen

Bij de grex 2020 zijn wij reeds uitvoerig ingegaan op de ontwikkeling van deze locatie waarbij het parkeren op maaiveld wordt vervangen door een ondergrondse garage met daar bovenop een aantal woningen. Op dit moment brengen wij de randvoorwaarden voor deze ontwikkeling in beeld. Het is geen gemakkelijke opgave. Het gaat daarbij over de omvang van de nieuwe ondergrondse openbare



parkeergarage op basis van de gemeentelijke parkeernormering waar de functies binnen het Sphinxkwartier aan moeten voldoen. Het gaat ook over (de visie op) autobezit, parkeren op afstand, belasting van de toegangswegen, fietsparkeren, optimaal meervoudig gebruik, eigendom, beheer en exploitatie, allerlei technische onderzoeken naar de bodem, randvoorwaarden met betrekking tot de nieuwbouwwoningen en de openbare ruimte daar omheen en niet op de laatste plaats de haalbaarheid van de businesscase et cetera.

Bovendien lijkt de toekomst van

automobiliteit en parkeren enigszins onvoorspelbaar hetgeen een factor is om rekening mee te houden als er fors geïnvesteerd moet worden in een langjarige voorziening als een ondergrondse parkeergarage. Deze onvoorspelbaarheid maakt dat wij ook mogelijkheden onderzoeken van flexibele oplossingen die aanpasbaar zijn als de tijd daarom vraagt.

Onderdeel van de opgave is de bouw van een aantal woningen bovenop de parkeergarage.

Bij het bepalen van het woonsegment spelen uiteraard thema's als een mix van woningtypes en betaalbaarheid; de uiteindelijke keuze wordt gemaakt via een integrale afweging en deze wordt na de zomer aan u voorgelegd.

De uitvraag van het project ondergronds parkeren met woningen zal geen alledaagse zijn. Met de combinatie van functies, de beoogde kwaliteiten en de uitvoering dicht bij de binnenstad en dicht bij diverse verkeers- en publiek aantrekkende functies zullen wij een beroep gaan doen op uiterste creativiteit van deelnemers aan de aanbesteding. Er zal kortom sprake zijn van een forse opgave en uitdaging en daarom achten wij het verdedigbaar het bedrag van totaal € 100.000,- bij wijze van een biedvergoeding te reserveren ter tegemoetkoming in de kosten van deelnemers aan de aanbesteding. Het bedrag van € 100.000,- is verwerkt in de grex 2021 zodat wij daarmee al rekening kunnen houden bij de verdere voorbereiding van de raadsnota die over dit onderwerp nog aan u wordt voorgelegd. Bij de vaststelling van de uitgifteprijs van de locatie Sphinx Noord zullen wij dit bedrag laten terugkomen. Zie over dit thema ook grex 1, locatie Landbouwbelang.

Voor wat betreft het proces rondom deze belangrijke ontwikkeling stellen wij voor om eerst op basis van een aantal afwegingen en concept randvoorwaarden mogelijke denkrichtingen rondom de ondergrondse parkeergarage met woningen met u te bediscussiëren. Van daaruit zullen wij dan vervolgens een raadsnota met concrete voorstellen aan u voorleggen. Vooralsnog staat de start van



dit proces gepland voor direct na de zomer. Deze aanpak met de concrete planning zal uiteraard eerst worden voorgelegd aan het presidium.

De tijdelijke alternatieve parkeerplaats

Tijdens de bouw van de ondergrondse parkeergarage moet tijdelijk worden voorzien in een alternatief voor de parkeerplaatsen op maaiveld op Sphinx Noord. De contouren van een tijdelijke oplossing op de parkeerplaats Frontenpark komen in beeld. De besluitvorming daaromtrent met mogelijke effecten op de grex wordt u eveneens nog voorgelegd.

Indicatieve planning

De besluitvorming is voorzien in het najaar 2021. De jaren 2022 en 2023 worden gebruikt voor de aanbestedingsprocedure, voor de realisatie van de tijdelijke parkeervoorziening, voor de planologische procedures en het bouwrijp maken. Daarna zou naar verwachting in 2024 gestart kunnen worden met de ondergrondse parkeergarage. Voor wat betreft de uitvoeringstermijn wordt vooralsnog een periode van 3 jaren aangehouden. Daarmee zou dan het project worden opgeleverd in 2027-2028. Wij vragen begrip ervoor dat het hier nog gaat om een eerste indicatieve planning die de komende jaren nog diverse keren bijgesteld zal worden.

De huidige parkeerplaats Sphinx Noord

De parkeerplaats op het Sphinxterrein met 450 parkeerplekken is in eigendom van en wordt door de WOM geëxploiteerd. In de grex was eerder rekening gehouden met een parkeeropbrengst met een geraamd bedrag van € 4 mio. De effecten van corona worden via een fors aantal minder parkeerbezoeken duidelijk zichtbaar in de cijfers 2020 en 1^e kwartaal 2021 terwijl wij voor de overige maanden 2021 ook omzetzaling incalculeren. Wij hebben daarom de geraamde parkeeropbrengst met afgerond € 1,65 mio in grex 2021 naar beneden bijgesteld. Onze hoop is erop gevestigd dat de coronamaatregelen binnen afzienbare tijd niet meer nodig zijn. Bij de grex 2022 worden de gevolgen van de crisis op de parkeeropbrengsten en grex verder in beeld gebracht.

De panden op de locatie Sphinx Noord

Eiffelgebouw-invulling



Het in 2016/2017 gerestaureerde Eiffelcomplex blijft conform raadsbesluit in eigendom van de WOM en wordt door de WOM geëxploiteerd. De invulling van het complex verloopt conform de prognoses die eerder met uw raad zijn gedeeld.

The Student Hotel is de grootste gebruiker (60%) middels erfpacht en een klein gedeelte huur.

Op de 2 bovenste verdiepingen zijn de 15 lofts (woningen) in erfpacht.

De begane grondlaag van de Eiffel is ingevuld met onder andere de Coöporatie Gedeelde Weelde - een winkel voor biologische en lokale producten van met name verse eetwaren. Na een voorzichtige start van dit initiatief blijkt dat de exploitatie van de winkel goed verloopt.

De verdiepingen aan de kopse noord- en zuidkant van het gebouw zijn inmiddels voor bijna 75% ingevuld; zelfs tijdens de coronacrisis hebben zich nieuwe kandidaat-huurders gemeld waaruit blijkt dat het complex wordt gewaardeerd.

Enkele beheerkwesties

Het complex dat van oorsprong was bedoeld en gebouwd voor een industriële functie is omgebouwd naar andere functies. Dit soort functiewijzigingen zijn per definitie geen makkelijke opgaven; bij de Eiffel moest er ook rekening gehouden worden met de erfgoedwaarde. De ervaring leert ons inmiddels dat het gebouw ook na oplevering van de renovatie enige aandacht blijft vragen.

In de grex 2020 hebben wij bijvoorbeeld aangekondigd dat er lekkages waren aan de specifiek voor dit complex gekozen kozijnen waarvoor in grex 2020 het bedrag van € 250.000,- werd gereserveerd. Op basis van enkele proefherstellingen is de verwachting dat slechts een deel van het gereserveerde bedrag nodig is om de kozijnen iets aan te passen. Inmiddels heeft zich nog tweetal andere vraagstukken voorgedaan: er is sprake van geluidsoverdracht in het complex via bestaande constructieve delen zoals (stalen) kolommen en vloeren en nieuwe aansluitingen daarop (wanden, deurenkozijnen en plafonds). Ook bij de vloer bij de onderdoorgang van de Eiffel, die in zijn oorspronkelijke staat is gehandhaafd, is er sprake van aansluitproblemen. Er wordt op dit moment gestudeerd op de maatregelen. In afwachting daarvan stellen wij voor om het bedrag van € 250.000,- in de grex 2021 gereserveerd te laten, ook voor het oplossen van deze vraagstukken.

Verenigingen van Eigenaren

Naarmate de invulling van de Eiffel vordert, zijn ook de juridisch noodzakelijke entiteiten opgericht zijnde de Verenigingen van Eigenaren, te weten de Hoofdvereniging van Eigenaren overkoepelend over het gehele complex met een sub Vereniging van Eigenaren voor de noordkant en een sub



Vereniging van Eigenaren voor de zuidkant van het gebouw. In het kader van deze oprichting moet vanuit de WOM nog eenmalig een bedrag van € 260.000,- worden gestort in de Hoofdvereniging van Eigenaren als bijdrage in het regulier- en calamiteitenonderhoud.

Brikkegebouw + gebouwen Noordknoop Sphinx

Het Brikkegebouw is verkocht en Blanche Dael heeft de nieuwe zaak geopend. Op het moment dat in de binnentuin (tussen Brikkegebouw en Frontensingel) bebouwd zou worden, is er op grond van contractuele afspraken een nabetalingsplicht aan de WOM.

De gebouwen Noordknoop Sphinx zijn verkocht aan Loods 5. Loods 5 bereidt de plannen voor de herbestemming van het Spoorgebouw aan de ingang van de parkeerplaats en voor de bovenverdiepingen boven de winkel voor. Deze plannen hebben enige vertraging opgelopen mede als gevolg van de coronacrisis. Met Loods 5 liggen er ook afspraken over nabetaling als er op de bovenverdiepingen een bepaald aantal woningen wordt gerealiseerd.

Gevolgen voor de grex locatie Sphinx Noord

Als gevolg van de ontwikkelingen in deze grex moet de onrendabele top naar boven bijgesteld worden met het bedrag van € 2.050.000,-. Deze bijstelling wordt vooral veroorzaakt door de deels gerealiseerde en deels geprognoseerde lagere parkeeropbrengsten van de parkeerplaats Sphinx Noord van € 1,65 mio en door de eenmalige dotatie aan de Hoofdvereniging van Eigenaren van € 260.000,-. Daar komen nog enkele relatief kleinere kosten bij zoals accountantskosten oprichting VvE's, extra legionellabestrijding, de btw Eiffel met name voor wat betreft de woonfunctie die niet helemaal terugvorderbaar is et cetera.

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. Het complex is 11.500 m² groot. Het complex is langdurig ingebruik als vrijplaats.

Herontwikkeling

In de raadsvergadering van 25 juni 2019 (raadsvoorstel 15-2019) besloot u i de tendervoorwaarden verhouding prijs/kwaliteit 50%/50% en bodemprijs ad € 4 mio vast te stellen.



Op 27 oktober 2020 heeft u ingestemd met raadsvoorstel 7-2020 'Vaststellen resultaten haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest'. Daarmee besloot u het eerdere besluit van 25 juni 2019 te herzien en werd het bouwvolume voor de herontwikkeling van het Landbouwbelang verruimd, de woonfunctie werd geïntroduceerd en als gevolg daarvan werd de bodemprijs vastgesteld op € 18 mio.

Op dit moment zijn wij bezig met het opstellen van de tendervoorwaarden. Deze tendervoorwaarden zijn uitgesplitst naar de het onderdeel selectie(criteria) en gunning(scriteria). De selectiecriteria zien toe op de gewenste expertise van potentiële deelnemers aan de tender, de gunningscriteria zien toe op de inhoudelijke opgave en de waardering van de biedingen. De planning is erop gericht om medio 2021 te starten met de selectieprocedure.

In hoofdstuk 2.1.3 van voorliggende raadsnota hebben wij beschreven dat wij het wenselijk achten om bijdragen in het vooruitzicht te kunnen stellen aan deelnemers van de aanbesteding, zeker daar waar het gaat om niet alledaagse opgaven.

Wat voor de ontwikkeling op de locatie Sphinx Noord geldt, geldt ons inziens ook voor de ontwikkeling van de locatie Landbouwbelang, namelijk dat de zwaarte van de uitvraag rechtvaardigt dat er een tegemoetkoming wordt verstrekt in de kosten van de deelnemers. Vandaar dat wij ook in grex 2021 voorstellen om het bedrag van totaal € 100.000,- bij wijze van een biedvergoeding mee te nemen en daarmee het saldo van de grex Landbouwbelang te belasten.

Gevolgen voor de grex locatie Landbouwbelang

In de grex 2021 is uw besluit van 27 oktober 2020 verwerkt. Dat levert per saldo een opbrengst op van € 7,365 mio uitgaande van de daadwerkelijke rente zoals beschreven in hoofdstuk 5.4 van meergenoemde raadsnota en rekening houdende met de biedvergoeding van € 100.000,- zoals hiervoor voorgesteld.

2.1.5 Locatie Sappi Zuidwest

Korte beschrijving

Het betreft een deel van het Sappi-terrein gelegen aan de zuidwesthoek, vanaf het Bassin tot aan de Fransensingel met daarop de parkeerplaats en diverse gebouwen.



Ontwikkeling

Op 27 oktober 2020 (raadsnota 7-2020) heeft u ingestemd met de haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest. Deze haalbaarheidsstudie voorziet in het doortrekken van de Maasboulevard over het Sappi-terrein naar de Fransensingel en de bebouwing aan de noordzijde van het Bassin. Om dit mogelijk te maken moet een deel van het Sappi-terrein worden aangekocht. Na het raadsbesluit hebben wij de voorbereiding van dit project ter hand genomen. De notariële akte met Sappi inzake een deel van de grondoverdracht is inmiddels gepasseerd. In teamverband wordt samen met Sappi gewerkt aan de verbouwingsplannen van Sappi waarna de terreinen kunnen worden opgeleverd. Ook wordt de juridische situatie rondom de fabriek geactualiseerd hetgeen ook nodig is om de woonfunctie op Sappi Zuidwest en Landbouwbelang goed mogelijk te maken. Daarbij wordt betrokken de voorbereiding van de aanpassing van het planologisch regime voor de locatie Sappi Zuidwest (en Landbouwbelang) om de herontwikkeling mogelijk te maken.

Autovrije Bassinbrug

Op dit moment wordt de doorgetrokken Maasboulevard gedetailleerd uitgewerkt. In hoofdstuk 4.2.3.2 van raadsnota 7-2020 hebben wij aangegeven dat we in dat kader nog zouden bekijken in hoeverre het mogelijk zou zijn om alle autoverkeer van de Bassinbrug te halen. Zoals het er nu naar uitziet, gaat dat lukken. Dat betekent dat autoverkeer komende vanaf het zuiden over de verlengde Maasboulevard via het Sappi-terrein richting noorden rijdt. Daarmee wordt die weg iets drukker. Op de kruising Fransensingel/Boschstraat komt een linksaf mogelijkheid de Boschstraat in. Het inrijden vanaf het noorden komende vanuit Boschpoort of van de afrit Noorderbrug door de Boschstraat naar de binnenstad en naar de Maagdendries blijft uiteraard ook mogelijk. Er zal sprake zijn van een beperkt autoaanbod in de Boschstraat-Noord van ongeveer 4.000 auto's.

Daarmee wordt de route vanaf Landbouwbelang over de Bassinbrug geheel autovrij en beschikbaar voor tram en bus. En ook voor de voetganger en fietser ontstaat daarmee een optimale situatie; een fraaie route over het Bassin zonder autoverkeer. De fietser vervolgt dan zijn weg door de autoluwe Boschstraat naar het noorden of zuiden; de daarvan afgescheiden auto's rijden langs de fabriek van Sappi naar de Fransensingel. Bij het wegprofiel van de doorgetrokken Maasboulevard hebben wij daarom geen rekening meer gehouden met de aanleg van fietspaden. Ook dat brengt voordelen mee, want een smaller wegprofiel biedt meer ruimte voor een optimale inpassing van de nieuwe weg met name daar waar de Maasboulevard aanhaakt op het Sappi-terrein, daar waar de nieuwe weg over de brug Fransensingel wordt geleid en bij het ontwerp van het kruispunt Fransensingel/



Boschstraat. Wij hebben daarbij ook overwogen dat de meeste fietsers komende vanaf het noorden als bestemming Sphinxkwartier/binnenstad hebben, dat de erfgoedwaarde van de pijlers onder de brug Fransensingel beter behouden kan worden bij een smaller wegprofiel en dat het kostenbesparend is. Mochten overigens op termijn zich kansen aandienen om de doorgetrokken Maasboulevard verder te leiden over het Sappi-terrein en zou dan alsnog de wens of noodzaak bestaan om langs deze doorgetrokken Maasboulevard fietspaden aan te leggen, dan kan daartoe altijd nog worden besloten. In die zin is de keuze nu aan te merken als een faseringskwestie.

Bouwlocatie Sappi Zuidwest

De voorbereiding van de ontwikkeling van deze bouwlocatie op de huidige parkeerplaats heeft op dit moment niet de hoogste prioriteit. De precieze omvang van de plek is afhankelijk van de exacte positionering van de doorgetrokken Maasboulevard. Wel wordt nu de stedenbouwkundige inpassing onderzocht. Wij komen nog terug bij uw raad als het gaat over de randvoorwaarden voor ontwikkeling waaronder bijvoorbeeld ook het woonsegment en de wijze van uitgifte van de bouwlocatie. Uit contacten met de markt blijkt dat de belangstelling voor deze plek wel al erg groot is.

Planologisch, onderzoeken en planning

Rondom Sappi is sprake van een complexe planologische situatie die te maken heeft met het gezoneerde industrieterrein en de revisievergunning van Sappi. Tijdens het schrijven van deze raadsnota wordt gekeken hoe de nieuwe planologische situatie eruit moet komen te zien. Naast de planologische onderzoeken worden tevens de gebruikelijke andere zaken onderzocht zoals de bodem, de ondergrond geofysisch, flora en fauna en archeologie. De uitkomsten daarvan worden betrokken bij de ontwikkeling. De planning ziet nu op hoofdlijnen al volgt uit (indicatief):

2021	ontwerp weg, diverse onderzoeken, voorbereiding aanpassingen aan de fabriek, voorbereiding planologisch processen
2022	procedures
2023-2025	afronden procedures, start uitvoering (eventueel gekoppeld aan tram), voorbereiding verkoop bouwlocatie
2025-2026	start ontwikkeling woningen. Als de weg eerder gereed is, kan dit ook eerder.

Gevolgen voor de grex locatie Sappi Zuidwest

In de grex 2021 is uw besluit van 27 oktober 2020 verwerkt. Dat levert een negatief saldo op van



€ 16.300.000,- uitgaande van de daadwerkelijke rente zoals beschreven in hoofdstuk 5.4 van meergenoemde raadsnota.

Ad 2.2 Grex Belvédère 2 – Frontenpark

Omschrijving

Maastricht heeft er aan de noordzijde van de stad een prachtig park bij gekregen. Na de koppeling van de Hoge Fronten met de Lage Fronten in combinatie met de gerealiseerde fiets- en wandelverbindingen is er sinds 2019 sprake van een goed bereikbaar en aaneengesloten park van ruim 20 ha. Bewoners en bezoekers van de stad weten hun weg naar en in het park inmiddels te vinden. De grex Frontenpark bevat een optelsom van een aantal activiteiten en panden. Wij lopen deze kort met u langs.



Wandelpassage met vlonder in de Lage Fronten



Frontenpassage bij de Cabergerweg

Erfgoed

Op 9 februari 2021 heeft de gemeenteraad het raadsstuk 'Investeren in de ontsluiting van erfgoedcollecties' vastgesteld. Als onderdeel van dit raadsstuk is er geld vrijgemaakt om de haalbaarheid van het plan voor een Frontenpassage te onderzoeken. Hier kan dan naar analogie van de Sphinxpassage het verhaal van de vestingwerken in de openbare ruimte worden verteld en



beleefd. De komende periode wordt de haalbaarheidsstudie uitgevoerd samen met belangrijke spelers zoals de vestingclubs en het CNME. Het uiteindelijke doel is om hier een publiekstrekker te realiseren die recht doet aan het rijke vestingverleden, mits haalbaar.

Pand Fransensingel 65

De toekomst van het pand Fransensingel gelegen op de kop Boschstraat tussen de Muziekgieterij en de zwarte energiecentrale staat op de agenda voor de komende periode. De nieuwe milieusituatie rondom Sappi en de inpassing van de doorgetrokken Maasboulevard die voorlangs dit pand loopt, worden daarin meegenomen. Vooralsnog wordt dit pand op ad hoc basis beheerd. Er is interesse vanuit de markt voor dit pand.

LAB-gebouw

In 2020 zijn de herkenbare sheddaken hersteld waarmee het gebouw nu geheel wind- en waterdicht is. De sheddaken zorgen voor veel lichtinval op de bovenste verdieping. Verder wordt het pand gereed gemaakt om de voorgeschreven energielabel C te halen. De begane grond is grotendeels gevuld met culturele en creatieve ondernemers, hier is ook de repetitieruimte en decorbouw van Toneelgroep Maastricht gevestigd. De gehele eerste etage is in gebruik door Radium Boulders.



Radium Boulders (1e etage LAB-gebouw)

Dit klimconcept is inmiddels (en ondanks corona) uitgegroeid tot een 'trekker' voor het gebouw en gebied. Met een bedrijf op het creatieve vlak is een huurovereenkomst afgesloten voor een deel van de tweede etage. Het (nog) niet verhuurde deel op de bovenste verdieping wordt ingezet voor bijvoorbeeld exposities en kleinschalige events. Voor het nog niet verhuurde deel wordt gezocht naar een partij met een versterkend en bij het gebouw passend concept.

De exploitatie van dit gebouw is in de grex meegenomen en verloopt naar wens.



Groene Gashouder/Kazemat

Voor het renoveren van de Gashouder ligt er een eerste restauratieplan met bijbehorende begroting op hoofdlijnen. Afhankelijk van het toekomstige gebruik wordt dit restauratieplan verder uitgewerkt. Voor de invulling wordt gezocht naar een voor de stad versterkende functie in combinatie met een haalbaar exploitatiemodel. Totdat er sprake is van een definitieve functie kan dit unieke gebouw nog altijd gebruikt worden voor een breed scala aan activiteiten.

Zoals met u afgesproken is vorig jaar het plan voor een Digital Art Center (DAC), waarbij kunst- en cultuuruitingen worden gepresenteerd middels moderne digitale technieken, nader onderzocht. Uit een eerste scan blijkt dat het plan op veel onderdelen positief scoort en past binnen het ambitieniveau voor het gebouw en gebied. Het combigebruik met de Kazemat, met de bedoeling daar de bezoekers te ontvangen, is echter een complexe puzzel in relatie tot de natuurwaarden in de Lage Fronten. Met name vanuit deze belangen kijkt men erg kritisch naar de herbestemming van de Kazemat. Het plan is besproken met de provincie (als bevoegd gezag op gebied van natuur) en de zoektocht naar wat wel en niet mogelijk is, is nog niet afgerond. Dit vraagt om maatwerk en extra tijd. Vandaar dat de duur van de intentieovereenkomst met de initiatiefnemer is verlengd met acht maanden. Met onze raadsinformatiebrief van 23 januari 2021 bent u hierover geïnformeerd. Na de zomer is het 'go/no go' moment gepland. Zodra sprake is van een haalbaar plan wordt een voorstel met daarin thema's als renovatie, investering, uitgifte (eigendom, erfpacht, verhuur), exploitatie en beheer aan uw raad voorgelegd.



Kazemat A met op de achtergrond de Gashouder



De Krul

In het Frontenpark ligt als overblijfsel van en souvenir aan de oude Noorderbrug een deel van de oude afrit zijnde De Krul. De Krul is veilig en toegankelijk gemaakt voor de wandelaar en geeft een mooi uitzicht over de Lage Fronten. In combinatie met het gerealiseerde pleintje leent zich deze plek voor leuke activiteiten. Ter facilitering van kleinschalige evenementen is een stroomvoorziening gerealiseerd en is er verlichting aangebracht in de metalen traptoren die De Krul ontsluit. Aan het pleintje is in december 2020 een 8 meter lange bank geplaatst. Samen met het CNME en buurtbewoners wordt bekeken om dit gebied ook te gebruiken als een natuur ontmoetingsplek voor kinderen. Dit initiatief zorgt ervoor dat het park er een aantrekkelijke publieke plek bij krijgt.

Benzineverkooppunt Cabergerweg

Conform afspraak met de huurder heeft het tankstation op 1 september 2020 haar deuren gesloten en zijn de opstallen gesloopt en is het terrein gesaneerd. Gelet op de aanstaande werken binnen het Sphinxkwartier en de daar beperkt beschikbare werkruimte wordt dit perceel vooralsnog gereserveerd om te kunnen uitwijken met machines en/of opslag van materialen. Daarnaast kan het perceel ook nog van pas komen bij de inrichting van de tijdelijke parkeervoorziening op het aanpalende parkeerterrein Frontenpark. In beide situaties is er sprake van tijdelijk gebruik. Uiteindelijk wordt het perceel bij het Frontenpark gevoegd.

Parkeerterrein Frontenpark

Parkeerterrein Frontenpark met ongeveer 700 parkeerplaatsen maakt onderdeel uit van het parkeeraanbod in de zone Sphinxkwartier. Dit parkeerterrein is in het verleden gekocht van NS-Vastgoed in verhuurde staat en de WOM was gehouden het huurcontract mee over te nemen. Huurder is Q-Park en het huurcontract loopt tot en met 31 december 2030. In hoofdstuk 2.1.3 hebben wij aangegeven dat wij deze parkeerplaats willen inzetten als alternatief voor de periode dat op Sphinx Noord wordt gebouwd aan de ondergrondse garage. Zoals aangegeven komen wij nog



met dit onderwerp bij u terug. Met ingang van 2021 is de huurprijs van deze parkeerplaats conform de mogelijkheid die het huurcontract daarvoor biedt herzien en fors naar boven bijgesteld. Deze meeropbrengst hebben wij meegenomen in de grex 2021.

Stadsweide

Rondom de Stadsweide is weinig nieuws te melden. In 2019 heeft er het eerste festival plaatsgevonden, Bruis in combinatie met Het Parcours. Een geslaagd evenement waaruit bleek dat de bezoekers de weg naar de Stadsweide wisten te vinden, waarvan velen met de fiets. De geplande festivals voor 2020 zijn door corona geannuleerd en doorgeschoven naar 2021. De vraag of en wat in 2021 nog georganiseerd kan worden, hangt af van de coronamaatregelen. Als het weer zover is, zullen wij stapsgewijs zoeken naar de juiste balans in aantal en type evenementen. Afhankelijk van de mogelijkheden en behoefte kan worden besloten vervolgstappen te zetten naar de realisatie van een meer op maat gefaciliteerd terrein waarvoor uw raad reeds eerder de budgetten heeft gereserveerd. Hiermee blijft de regie bij uw raad.

Gasfabriek ('Cokesfabriek')



Na de formele eigendomsoverdracht van de Gasfabriek en het bijbehorend perceel rondom dit Rijksmonumentale gebouw aan de heer Loellmann zijn diverse werkzaamheden opgepakt waarvoor wij als verkopende partij nog verantwoordelijk waren. Het betrof met name het verwijderen van funderingsresten en bodemsanering. Wij zijn daarbij geconfronteerd met een behoorlijke opgave tot en met een oude gevulde teerput in de bodem. De werkzaamheden hebben wij binnen het in grex 2020 daarvoor gereserveerde bedrag van € 500.000,- uitgevoerd.

Zoals u kunt zien heeft de heer Loellmann de restauratie van de pand voortvarend opgepakt. Het cascoherstel is inmiddels afgerond en het in gebruik nemen van het werkatelier is gepland voor deze zomer. Ook het herinrichten van het bijbehorend perceel rondom de Gasfabriek vordert gestaag. Dit vindt plaats in goed overleg met de gemeente. Opvallend en spraakmakend is de nieuwe kleur van het gebouw. Na uitvoerig overleg met de Welstands-/Monumentencommissie heeft de heer



Loellmann toestemming gekregen voor het toepassen van een kleur. Een gewaagd plan, maar inmiddels is sprake van een 'eyecatcher' en dat in positieve zin. Men heeft het erover en voor velen is het grote rode gebouw inmiddels een herkenningspunt aan de noordentree van de stad.

Pand Cabergerweg 47/Kunstfront

Bij de grex 2019 heeft uw raad het bedrag van € 1.350.000,- beschikbaar gesteld voor de renovatie van het Kunstfront. Per amendement werd besloten dit bedrag niet ten laste te brengen van de onrendabele top maar te activeren in de boekwaarde in verband met kostendekkende verhuur. Uit oogpunt van veiligheid en beheersbaarheid is het pand ondergebracht bij beheerorganisatie Maximus. Ondertussen zijn en worden diverse onderzoeken en in pandige sloop- en saneringswerkzaamheden uitgevoerd. Er is inmiddels een renovatiekeuze gemaakt en vervolg gegeven aan de voorbereiding. De aanbesteding is gepland voor de zomer 2021 met start bouw komend najaar. Uit de kostenraming blijkt dat de renovatie past binnen het door uw raad beschikbaar gestelde bedrag ad € 1.350.000,-. Er blijkt ook al interesse voor het pand. Zodra een concreet voorstel aan de orde is, zullen wij u hierover informeren.



Radiumplein en Radiumschoorsteen

Het Radiumterrein, dat inmiddels officieel is omgedoopt tot Radiumplein, is in het kader van het Noorderbrugproject en de sanering rondom de Gasfabriek gebruikt als werkterrein. Nu deze werken zijn afgerond, kan het binnenterrein worden heringericht. Het ontwerp geeft ruimte voor bedrijvigheid (laden en lossen), een centraal plein, groen en meubilair. De aanbesteding en start realisatie zijn dit jaar voorzien. Vanaf het voorjaar 2022 moet het hier goed toeven zijn.

Deze activiteiten behoren tot de restpuntenlijst van het project Noorderbrugtracé en zijn in het restantbudget voorzien. Als het plein is ingericht vormt dit het sluitstuk voor een nieuwe ontmoetingsplek waar je als het ware naartoe wordt getrokken als je het gebied bezoekt. De mogelijkheid van aangenaam verblijf in combinatie met functies als werken, creëren en sport en spel



zullen versterkend werken en een impuls geven aan het gebied. Naast de in het oog springende gekleurde Gasfabriek is ook de gerestaureerde Radiumschoorsteen een herkenningspunt en tevens naamgever van het gebied. Zodra het weer mogelijk is, kan er vervolg worden gegeven aan het organiseren van activiteiten op het 'plein' rondom de schoorsteen.



Activiteit Radiumplein zomer 2019

Gevolgen voor de grex 2 Frontenpark

Alle acties in grex 2 leiden per saldo tot een behoorlijke positief resultaat en dus een bijstelling naar beneden van de onrendabele top met het bedrag van € 3,995 mio. Dit positieve effect is met name te danken aan de ophoging van de huurprijs van de parkeerplaats Frontenpark. Dit bedrag is verwerkt in grex 2021.

Ad 2.3 Grex Belvédère 3 - Bedrijventerrein inclusief Noorderbrugtracé

2.3.1. Noorderbrugtracé

Financiële afrekening en gevolgen voor de grex

Bij grex 2020 hebben wij het Noorderbrugproject financieel afgerond. Er werd nog € 2,5 mio gereserveerd voor een aantal restpunten. Het afgelopen jaar hebben wij deze restpunten ter hand genomen. Enkele voorbeelden daarvan zijn: de verkeersregelinstallatie op de Belvédèrelaan en de Sandersweg zijn aangepast, de verbinding Belvédèrelaan-Industrieweg is gerealiseerd voor fietsers en voetgangers, de ruïne bovenaan de Belvédèrelaan is opgeruimd en het terrein is heringericht, straatnaamborden en straatmeubilair zijn aangeschaft, de trap in de Hoge Fronten is besteld, her en der zijn en worden samen met aannemer Strukton de laatste kleine optimalisaties doorgevoerd aan de infrastructuur, er is een vervangende honden uitlaatplek in Boschpoort gerealiseerd et cetera.



In het kader van het Noorderbrugproject is door het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat/ ProRail destijds afgedwongen dat de spoorwegovergang Limmelderweg wordt afgesloten. ProRail brengt nu meerkosten voor deze afsluiting in rekening en ook die zijn ten laste gebracht van het bedrag van € 2,5 mio. Overigens is in het Noorderbrugbudget ook nog een reservering opgenomen van afgerond € 1 mio die waarschijnlijk nog vrijvalt. De spoorwegkruising aan de Bosscherweg is namelijk in het kader van het Noorderbrugproject versoberd uitgevoerd omdat deze kruising niet wordt gebruikt voor goederentreinverkeer van en naar het Centraal Station. Zodra de procedures rondom de onttrekking van dit spoortracé aan de hoofdspoorweginfrastructuur met succes zijn afgerond, valt het bedrag van € 1 mio vrij.

Gevolgen voor grex 3, onderdeel Noorderbrug

Er zijn geen gevolgen voor de grex ten opzichte van de grex 2020.

2.3.2 Ontwikkeling Retailpark Belvédère (PDV)

Het Retailpark wordt gerealiseerd in een aantal clusters. De clusters 1 en 2a worden actief opgepakt omdat deze toonzettend en beeldbepalend zijn voor het geheel. De clusters 2b, 2c, 2d, 3 en 4 worden overgelaten aan de markt.

Cluster 1 is met de bedrijven Gamma, Praxis en de Meubelboulevard gerealiseerd.

De voorbereiding voor cluster 2a is ver gevorderd.



CLUSTERGEWIJZE ONTWIKKELINGSSTRATEGIE

CLUSTER 1:

- Bestemmingsplan vastgesteld
- Is gerealiseerd

CLUSTER 2:

CLUSTER 2 A:

- Actieve benadering
- PDV+ (PDV, leisure en horeca)
- Verkeersbestemming
- Parkeerplein

CLUSTERS 2 B, C + D:

- Ontwikkelingsgerichte transformatie
- Continuering huidige gebruik
- PDV/PDV+ bedrijvigheid (bestaande bedrijven zijn mogelijk)

CLUSTERS 3 EN 4:

- Behoud bedrijfsbestemming

Na wijziging bestemming:

- Gedifferentieerd aanbod (PDV+ en leisure)
- Aanpassingen verkeersstructuur
- Realisatie parkeervoorzieningen
- Realisatie groenvoorzieningen
- Prioriteit ontwikkeling cluster 4 (i.v.m. relatie stadscentrum)

Het bestemmingsplan ligt ter finale besluitvorming voor bij de Raad van State. Er wordt onderhandeld met de eigenaren in cluster 2a en er zijn nieuwe biedingen gedaan. Gelijktijdig loopt de onteigeningsprocedure door.

Er hebben zich ook al eerste gegadigden gemeld; over de wijze waarop de gronden in de markt worden gezet, zullen wij u nog nader informeren.

Recent is er met uw raad gesproken over de verdere ontwikkeling van het retailpark. Er is toen de afspraak gemaakt dat er een evaluatie zou worden uitgevoerd rondom de aanpak van het retailpark. Op dit moment is de actualisatie van de nota over het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid in voorbereiding. Wij zijn van mening dat het thema dat u bij het retailpark aankaartte bij uitstek thuishoort in deze nota. Daarom zullen wij bij de behandeling van de nota op dit thema terugkomen en daarbij ervaringen zoals bij het retailpark meenemen.



Planning retailpark op hoofdlijnen:

1. Verwerving benodigde eigendommen 2022
2. Bouwrijp maken 2022/2023
3. Uitgifte /levering 2023
4. Start bouw 2024
5. Opening 2024/2025

Gevolgen voor grex 3, onderdeel Retailpark

Wij hebben de grexcijfers van 2020 ongewijzigd opgenomen in de grex 2021 en zullen over de verdere voortgang tijdig rapporteren.

2.3.3 Bedrijventerrein Bosscherveld; enkele actiepunten

Het revitaliseren van het oude bedrijventerrein Bosscherveld vormt een onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Bij de start van de gebiedsontwikkeling in 1999 was er veel 'achterstallig onderhoud'. In de afgelopen jaren is het bedrijventerrein ingrijpend veranderd en verbeterd met een aantal acties.

- Sommige bedrijven en activiteiten zijn verplaatst of beëindigd vanwege het project Noorderbrugtracé, omdat deze eigenlijk vanuit milieuoogpunt niet thuishoorden in dit bedrijventerrein of omdat de eigenaar stopte met het bedrijf.
- Met de uitvoering van het project Noorderbrug met daaraan gekoppeld de ontwikkeling van de natuur (compensatieplan) is de bereikbaarheid en uitstraling fors verbeterd.
- Met bijvoorbeeld de projecten retailpark en zonnepark op de Belvédèreberg zijn nieuwe functies toegevoegd aan het bedrijventerrein.
- Ook zijn respectievelijk worden enkele terreinen die in eigendom zijn van de WOM verkocht voor de vestiging van nieuwe bedrijven. De opbrengst daarvan is ingecalculeerd.
- Op basis van uw besluitvorming bij grex 2020 zijn en worden een negental panden aan het Rondeel, die in eigendom zijn van de WOM, opgeknapt. De kosten zijn reeds in 2020 in de grex meegenomen.
- Voormalige stortplaatsen die her en der verspreid liggen, worden overgedragen aan de BV Nazorg als onderdeel van het takenpakket van deze BV. Daarmee nemen ook de onderhoudslasten voor de gemeente af.



- De groeve aan de Belvédèrelaan heeft als eindbestemming bedrijventerrein. Ter voorbereiding is als onderdeel van het Noorderbrugproject grondwerk uitgevoerd. In afwachting van concrete initiatieven wordt het terrein gereserveerd in de huidige staat; het bouwrijp maken van dit terrein vraagt om een forse niet-rendabele investering die reeds is meegenomen in de onrendabele top van de grex.
- Tot slot zien wij onder dit hoofdstuk diverse initiatieven bij de zittende bedrijven die zo nodig en mogelijk worden gefaciliteerd.
- Met dit alles ontstaat hier een hernieuwd hedendaags bedrijventerrein dat volop kansen biedt voor (nieuwe) werkgelegenheid.

Gevolgen voor de grex

Er zijn geen gevolgen voor de grex; de acties verlopen conform prognose zoals die al eerder in de grex zijn opgenomen.

2.3.4 Natuurcompensatie

Algemeen

De afgelopen jaren is bij de gebiedsontwikkeling veel aandacht besteed aan de bijzondere ecologische waarden die het gebied kent. 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. Er zijn ook verbindingzones aangelegd die zorgen voor een aaneengesloten ecologisch raamwerk tussen de Hoge en Lage Fronten, het Frontenpark en de Belvédèreberg via de oostflank (Steilrand) en de westflank (Industrieweg en het spoor) en van de Hoge Fronten naar Fort Sint-Pieter. Het raamwerk is nagenoeg gereed. De laatste optimalisatie voor de hagedis langs het spoor is nodig als de tram over het spoor gaat rijden en wordt daarom uitgevoerd in combinatie met werkzaamheden rondom het tramproject.

Resultaten

In 2020 zijn voor de tweede maal de effecten van de getroffen ecologische maatregelen gemonitord. De eerste keer was in 2017 en toen mocht al een voorzichtige conclusie worden getrokken dat de nieuwe gebieden en verbindingzones door de dieren zijn geaccepteerd en dat alle soorten zich goed hebben aangepast. De bijzondere natuurwaarden in Belvédère hebben we op een duurzame en robuuste manier in het gebied kunnen verankeren en we hebben dit op een harmonische wijze



weten samen te brengen met de andere functies in het gebied. Uit de monitoring in 2020 kan worden geconcludeerd dat de positieve conclusie uit 2017 wordt bevestigd. Zo hebben de muurhagedissen zich gevestigd op alle aangelegde voorzieningen en zijn er bijvoorbeeld een groot aantal juvenielen aangetroffen. Als er juvenielen worden aangetroffen mag geconcludeerd worden dat de soort zich er definitief gevestigd heeft. Er zijn waarnemingen gedaan van muurhagedissen over de gehele breedte en nagenoeg op de hele flank van de Belvédèreberg. Dit betekent dat de muurhagedis zich goed verplaatst heeft en de ecologen zijn zeer tevreden over het aantal getelde exemplaren. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de dieren zich in het gebied thuis voelen en zich steeds verder verspreiden over de aangelegde voorzieningen.

Voor de vleermuizen geldt dat de aantallen nog ieder jaar toenemen. Ook de bever doet het goed en heeft tenminste twee jongen gehad in 2020; een aantal bomen hebben wij via maatregelen beverbestendig gemaakt. Er lopen meerdere dassen rond in het gebied en op basis van foto's verzameld met beeldcamera's zijn in ieder geval 7 verschillende individuen herkend. Voorts lopen er meerdere vossen en steenmarters rond in het gebied. In de bossen op de Steilrand groeien op diverse plekken meerdere tongvarens. Deze hebben zich de laatste jaren sterk weten uit te breiden.

Gevolgen voor de grex

Er zijn geen gevolgen voor de grex; het natuurcompensatieplan wordt conform de prognoses zoals al eerder in de grex opgenomen, uitgevoerd.

2.3.5 Tijdelijk beheer - Bassin

Binnen Tijdelijk beheer vallen diverse verspreid liggende objecten; het betreft panden, de parkeerplaats bij Fort Willem en de exploitatie van Het Bassin.

De panden liggen in Bosscherveld en aan de Bosscherweg; deze panden zijn in het verleden om uiteenlopende redenen gekocht en zijn niet onder te brengen bij een van de andere deelgrexen. Zo zijn de panden in Bosscherveld ooit gekocht voor herontwikkeling naar woningbouw maar is in het kader van de stedelijke programmering besloten de bedrijfsbestemming daarop te handhaven. De panden Bosscherweg zijn destijds gekocht in het kader van de opwaardering van de zone tussen spoorwegovergang en kerk. De panden zijn momenteel tijdelijk of via antikraak in gebruik gegeven, kortlopend verhuurd in afwachting van een definitieve bestemming en langlopend verhuurd. De opbrengst van de parkeerplaats Fort Willem is meegenomen in de grexcijfers.



Gevolgen voor de grex

Er zijn geen gevolgen voor de grex. De geraamde huurkorting ondernemers Bassin (evenals de geraamde huurkorting van andere ondernemers) is voorlopig opgenomen bij grex 4 Belvédère algemeen.

Ad 2.4 Grex Belvédère 4 - Algemeen

Omschrijving

Grex 4 bevat onderwerpen van algemene aard binnen de planontwikkeling Belvédère. Hieronder vallen communicatie en branding, de overhead van de gebiedsontwikkeling, het informatiecentrum, apparaatskosten, de voorlopige huurkorting als gevolg van corona et cetera.

Communicatie en Branding

De communicatie is enerzijds gericht op de voortgang van de gebiedsontwikkeling in algemene zin en anderzijds gericht op het op de juiste manier 'branden' van het nog vrij nieuwe gebied (met name Sphinxkwartier en Frontenpark). De communicatie in algemene zin onder de naam/afzender 'Belvédère Maastricht' is gericht op alle deelgebieden en activiteiten benoemd in dit raadsstuk.

Als centrale informatiebron voor de ontwikkelingen en achtergronden bij deze gebiedsontwikkeling fungeert de website www.belvedere-maastricht.nl. De transformatie wordt ook vastgelegd via een uitgebreide en openbare beeldbank op www.flickr.com/photos/belvederemaastricht.

De website www.belvedere-maastricht.nl is medio 2020 compleet vernieuwd. Qua vorm en functionaliteit is hij gebaseerd op de gemeentelijke website en voldoet hij uiteraard aan alle eisen van deze tijd. Zo kunnen teksten bijvoorbeeld worden voorgelezen. Verder is de site tweetalig. Alle relevante informatie is ook beschikbaar in het Engels.

Daar waar het gaat over het 'branden' van het gebied is dit vooral gericht op het Sphinxkwartier inclusief het nieuwe Frontenpark. Het gebied is nog nieuw en daarom wordt eraan gewerkt om het beeld van dit gebied op de juiste wijze naar buiten te brengen. Doen we dit goed, dan levert het voordelen op voor zowel de WOM en het gebied (aantrekken investeerders, ontwikkelaars, bewoners, ondernemers) als voor de stad. Een sterk Sphinxkwartier draagt immers bij aan een breed en interessant leef- en woonklimaat voor Maastricht. In 2019 is op initiatief van de WOM en enkele partijen de stichting Sphinxkwartier opgericht met als doel het op de kaart zetten van het gebied, onderling samenwerken bevorderen, werken aan collectieve marketing en promotie, een jaarrond



aantrekkelijke programmering invullen, de gastvrijheid (feitelijk én beleving) van het totale gebied vergroten, investeren in meer veiligheid en duurzaamheid en het opzoeken van de samenwerking met omliggende stadsdelen, bedrijven, instellingen en initiatieven intensiveren.

Grote partijen als Loods 5, The Student Hotel, Pathé, Lumière Cinema, UNU-Merit, Muziekgieterij, Het Bassin, Bureau Europa, Blanche Dael, ROOOMS, de RO-groep en 3W en de ondernemers in het Eiffelgebouw en de WOM doen mee in de stichting. In 2021 zijn ook Olround Bowling en De Brandweer toegetreden. Elke partij levert een financiële bijdrage.

De stichting kent een enthousiast bestuur dat bestaat uit vertegenwoordigers van de private partijen. Een werkgroep houdt zich bezig met de communicatie en branding van het Sphinxkwartier. De communicatieadviseur van de WOM neemt deel aan vergaderingen van het stichtingsbestuur en de werkgroep. De stichting is inmiddels een gewaardeerd lid van het door het Centrummanagement georganiseerde overleg met de verschillende stadsdelen (BOC-overleg). Naarmate de gebiedsontwikkeling wordt afgerond met de projecten Landbouwbelang, Sappi Zuidwest en Sphinx Noord zal de WOM zich uit de activiteiten van de stichting verder terugtrekken.

Resultaten van de stichting in een door corona overschaduwde jaar

Corona is ook aan het Sphinxkwartier niet ongemerkt voorbijgegaan. Het afgelopen jaar hadden de ondernemers het Sphinxkwartier graag (nog) steviger op de kaart gezet. Er waren evenementen gepland op de Stadsweide en op het Richie Backfireplein. Events die voor de passende reuring bij het gebied hadden gezorgd. Helaas is in 2020 alleen de openluchtcinema bij Lumière doorgedaan. Toch heeft de stichting niet bij de pakken neergezeten en zijn gezamenlijk mooie resultaten bereikt. Zo is het gebied dit najaar voorzien van passende industriële bewegwijzering en is de sfeerverlichting in de wintermaanden fors uitgebreid in vergelijking met 2019. Op communicatiegebied is het Sphinxkwartier het hele jaar door via de website sphinxkwartier.nl (Nederlands en Engels) en Social Mediakanalen (Facebook, Instagram en LinkedIn) onder de aandacht gebracht. Het gebied is ook prominent opgenomen in de kanalen van Maastricht Marketing. Het Sphinxkwartier maakt Maastricht zo interessant voor (meerdaags) verblijfstoerisme. Een vermelding verdient ook de [Sphinxkwartierspecial](#) bij Zuiderlucht Magazine die breed is verspreid door Zuid-Nederland en delen van Vlaanderen. Voor 2021 heeft de stichting nieuwe plannen op de plank liggen om de bekendheid van het Sphinxkwartier en Frontenpark verder te vergroten.



Huurkorting

Met de raadsinformatiebrief van 6 april 2021 bent u geïnformeerd over het besluit van ons college om huurkorting te verlenen voor de commerciële verhuur van het gemeentelijk vastgoed. In navolging van de gemeente heeft ook de WOM de huurkortingsregeling aangeboden aan haar huurders onder de door de gemeente vastgestelde voorwaarden. De negatieve financiële impact voor de WOM wordt voorlopig geschat op € 126.000,-. Dit bedrag hebben wij in de grexcijfers 2021 die nu voorliggen, opgenomen onder grex 4 algemeen als kostenpost. Op het moment dat de huurkortingsbedragen definitief zijn, worden deze verwerkt in de deelgrexen waarin de panden zijn ondergebracht waar de huurkorting betrekking op heeft.

Gevolgen voor de grex

Er zijn per saldo positieve gevolgen ten opzichte van grex 2020 en wel met het bedrag van € 105.000,-. Dat heeft te maken met enerzijds de vertaling van het raadsbesluit over Sappi Zuidwest. Als gevolg van dit raadsbesluit wordt grex algemeen ontlast en worden kosten rechtstreeks op grex Landbouwbelang geboekt conform eerder raadsbesluit. Dit is een voor de totale grex neutrale handeling. Tegenover dit positieve effect staan anderzijds twee negatieve effecten, te weten het voorlopige huurkortingsbedrag corona en kosten van de ambtelijke controller die rechtstreeks vanuit de WOM worden afgedekt.

Ad 2.5 Grex 5 - Tram Maastricht-Hasselt

In het kader van voorliggend raadsvoorstel 'rapportage stand van zaken Belvédère inclusief grex 2020' wordt voor de volledigheid van het overzicht van de gebiedsontwikkeling het tramdossier kort in deze raadsnota meegenomen. Over het tramdossier wordt periodiek gerapporteerd op de in het vastgestelde projectplan beschreven wijze. Aan Nederlandse zijde zijn alle voorbereidingen gericht op realisatie gereed; aan Vlaamse zijde speelt de kwestie Hasselt. U bent daarover geïnformeerd. In de grex is het tramdossier budgetneutraal opgenomen zonder effecten op de onrendabele top. Ten tijde van het schrijven van dit raadsvoorstel was het tramdossier fors in beweging en volgde een apart bestuurlijk en politiek spoor. Daarnaast wordt verwezen.

Gevolgen voor de grex

Er zijn geen gevolgen voor de grex.



3. Argumenten.

Niet van toepassing.

4. Alternatieven.

Niet van toepassing.

5. Financiën.

5.1 Resumé recapitulatie grexcijfers 2021 afgeronde getallen

grex totaal	x € 1 mio	
boekwaarde 31 december 2020	54,4	
nog te maken kosten:		
- verwerving	15,1	
- sloop	1,3	
- grondwerk/sanering	0,2	
- bouwrijp maken	54,0	
- kosten beheer onroerend goed	11,6	
- planontwikkelings/-apparaatskosten	9,5	
- overige kosten	15,8	
- indexering	3,9	
- rentekosten	1,1	
- communicatie & acquisitie	0,2	
totale kosten inclusief boekwaarde		167,1
dekkingsmiddelen:		
- nog te realiseren opbrengsten en bijdragen derden	139,3	
totale dekkingsmiddelen		139,3
geprognosticeerde onrendabele top op eindwaarde		27,8
		afgerond
<i>Alle in het raadsstuk opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij nadrukkelijk anders aangegeven.</i>		



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 aan de kostenkant en onderhandelingen aan de opbrengstenkant is het niet — net zoals voorgaande jaren — wenselijk het cijfermateriaal gedetailleerder openbaar te maken. De cijfers liggen 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 fors teruggebracht tot € 167 mio afgerond onder andere vanwege gereedkomen van het Noorderbrugproject. Met € 167 mio blijft de gebiedsontwikkeling nog steeds een majeure opgave die om een strakke en intensieve forse sturing vraagt.

De grex Belvédère 2021 laat een stijging zien van de onrendabele top van 20,9 mio naar € 27,8 mio. Er is rekening gehouden met de actuele rente van 0,5%.

De WOM voorziet in haar financieringsbehoefte via een lening van € 30 mio tot 2023 en via kortlopende kasgeldleningen. Als het rentepercentage door de bank wordt bijgesteld wordt dat verwerkt in de cijfers van de grex. Mede op advies van een gespecialiseerd bureau wordt de liquiditeitsbehoefte van de WOM continu gemonitord en wordt gekeken naar de renteontwikkelingen op basis waarvan de gewenste actie worden ondernomen.

Achtervang

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. Op dat moment wordt de duur van de inzet van de achtervang van € 2,3 mio per jaar vastgesteld.

6. Vervolg.

Met de vaststelling van voorliggende grex biedt uw raad ons het kader om de gebiedsontwikkeling te vervolgen. 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 2022 krijgt u wederom 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 Facebook, LinkedIn en Instagram, nemen daarmee een belangrijke plek in de gebiedsontwikkeling in.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i.,

W.G.H.M. Rutten

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.11 mei 2021; organisatieonderdeel BO
Programma's en Strategie, no. 2021-13746;

BESLUIT:

Tot vaststelling overgaan van de grex Belvédère 2021 als basis voor de verdere planontwikkeling en uitvoering.

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

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit