



Raadsvergadering	
Volgnummer	40-2024
Onderwerp	Stand van zaken programma Belvédère inclusief actualisatie grondexploitatie 2024
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2024.01614
Collegevergadering	21 mei 2024
Portefeuillehouder	Wethouder Bastiaens
Afdeling	Projecten
Behandelend ambtenaar	F.W.G. Sijben Telefoonnummer: 043-350 4051 Fred.Sijben@maastricht.nl
Bijlage	Bijlage 1 Raadsbesluit Bijlage 2 Toelichtende presentatie Grex en gebiedsontwikkeling Belvédère 2024
Bijlagen ter inzage onder geheimhouding	Bijlage G1 - GEHEIM – Grondexploitatie Belvédère 2024

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Binnen de gebiedsontwikkeling Belvédère zijn en worden tal van samenhangende projecten en activiteiten voorgesteld, voorbereid en uitgevoerd. Volgens afspraak wordt uw raad eenmaal per jaar met het raadsstuk 'Stand van zaken programma Belvédère inclusief actualisatie grondexploitatie' geïnformeerd over de voortgang van de projecten en wordt vooruitgeblikt op het komende jaar. Ook wordt een inzicht gegeven in het verloop van de grondexploitatie ('grex') van de gebiedsontwikkeling. Wanneer uw raad instemt met dit voorstel is de actualisatie van de grondexploitatie en het handelingskader voor de gebiedsontwikkeling Belvédère 2024 vastgesteld.



Zo'n 10 jaar geleden werd de ontwikkelkoers voor Belvédère vastgelegd in "Het antwoord van de Sphinx". De afgelopen jaren is veel van die visie gerealiseerd. De woningbouwlocatie op het voormalige Nutsterrein is gerealiseerd, de aanlanding van de Noorderbrug werd verlegd en met het Frontenpark kreeg de groenstructuur van de stad een mooie impuls. Het iconische gebouw van de Eiffel kreeg een veelheid van gebruikers en ook de overige monumentale industriële gebouwen in het gebied kregen een commerciële of culturele invulling. Daarnaast werd het Radiumplein afgerond en officieel geopend en zijn de woningbouwlocaties Lindenkruis en Sphinx-Zuid afgerond. Verder kon Sappi-Zuidwest verworven worden om de Maasboulevard te verleggen.

Ook de komende jaren blijft de gebiedsontwikkeling Belvédère een belangrijk speerpunt in de stedelijke ontwikkeling. Opgaven als het Landbouwbelang, Sappi Zuidwest en Sphinx Noord lopen of worden voorbereid. Zoals in 2022 door uw raad is besloten, is de looptijd van de grex daarom verlengd tot 2030. Maar ook nu -net als 10 jaar geleden- zijn de omstandigheden weer uitdagend. Er dienen zich nieuwe kansen aan, maar er zijn ook de nodige risico's. Daarom onderzoeken we wat we de afgelopen 10 jaar geleerd hebben en waar de meeste toegevoegde waarde voor de stad gerealiseerd kan worden; dit in relatie tot de nieuwe versie van de omgevingsvisie. We zijn begonnen met de antwoorden van de Sphinx te toetsen en een nieuw Antwoord van de Sphinx te formuleren: het Aanbod van de Sphinx. We doen dat samen met de omgeving, de gebruikers in het gebied, de professionals en belangstellenden. Zo hopen we verder op koers te blijven richting 2030, het vooralsnog gemarkeerde einde van de lopende grondexploitaties binnen de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij. Op dat moment zal de balans worden opgemaakt en wordt duidelijk in welke mate het financieel vangnet dat jaarlijks opzij wordt gezet, dient te worden aangesproken ter dekking van het saldo van de onrendabele top. Bij deze gebiedsontwikkeling blijft een sterke sturing op inhoud én geld onverkort noodzakelijk. Via deze reguliere jaarlijkse actualisatie en via besluitvorming gedurende het jaar brengen wij u vroegtijdig in positie om af te wegen, bij te sturen en besluiten te nemen. Met het vaststellen van deze grex voor 2024 brengt u ons als college in de positie om de gebiedsontwikkeling op een rechtmatige wijze voort te zetten.



Na jaren van extreem lage rente en lage inflatie, bracht 2022 een kantelpunt ten nadele. Doordat de rente steeg van 1,1% in 2022 steeg naar 3,1% in 2023 en inmiddels op 3,6% staat, is het resultaat zoals we dat per het einde van de grondexploitatie in 2030 verwachten, in 2023 fors naar beneden bijgesteld. Het afgelopen jaar is er per saldo weinig verandering gekomen in het resultaat en kunnen we een lichte verbetering van € 0,5 mln. noteren.

Dit is echter opgebouwd uit een groot aantal mee- en tegenvallers. Werd vorig jaar nog uitgegaan van een onrendabele top van afgerond € 39,5 mln., dient deze op grond van de huidige situatie bijgesteld te worden naar € 39,0 mln.: een verbetering met € 0,5 mln. De gemeente hanteert een vangnet voor het opvangen van tekorten in de grondexploitatie Belvédère. Het huidige verwachte tekort, blijft (net) binnen dat vangnet.

Beslispunten

1. Tot vaststelling overgaan van de grex Belvédère 2024 als basis voor de verdere planontwikkeling en uitvoering van de gebiedsontwikkeling Belvédère met daarin opgenomen:
 - a) het uitvoeren van een deel van het casco-herstel (stap 2) van de Gashouder voor € 0,27 mln.;
 - b) het starten van de voorbereidingsfase voor het consolideren van Kazemat A voor € 0,46 mln. en het reserveren van vooralsnog € 1,14 mln. voor de feitelijke consolidatie;
 - c) het conform de Didam-arresten te huur aanbieden van het pand Fransensingel 65 en het mandateren van het inzetten van de reservering van € 0,51 mln. voor het casco-herstel aan het college van burgemeester en wethouders;
 - d) het vooralsnog stoppen met de verdere ontwikkeling van de bedrijfskavel Groeve West (ook wel De Kuil genoemd) vanwege de stikstofproblematiek en de congestie op het elektriciteitsnetwerk.
2. De geheimhouding zoals opgelegd door het college op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid op bijlage 'G1- GEHEIM - Grondexploitatie Belvédère 2024' voor onbepaalde duur te handhaven.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context

1.1 Aanleiding

Bij de herstart van de gebiedsontwikkeling in 2013 is de afspraak gemaakt om voor uw raad eenmaal per jaar een totaalbeeld te schetsen van de gebiedsontwikkeling Belvédère. Zowel op inhoud als op



geld. Met dit raadsvoorstel leggen wij verantwoording af over het afgelopen jaar en wordt vooruitgekeken naar de komende jaren met acties, plannen en cijfermatige prognoses. Bij de diverse onderdelen van de grondexploitatie (deelgebieden) worden de aanpassingen ten opzichte van vorig jaar geëxpliciteerd zodat deze voor u helder zijn. Vervolgens landen die dan samengevat in het beslispunt inzake vaststelling van de grex. Voor u ligt inmiddels de twaalfde rapportage.

1.2 Terugblikken en vooruitkijken

Moed tonen

De planvorming voor de gebiedsontwikkeling Belvédère is gestart in 1999. Grootschalige gebiedsontwikkelingen vergen aan de ene kant een lange adem, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en aan de andere kant de durf om vast te houden aan belangrijke uitgangspunten en randvoorwaarden. De gebiedsontwikkeling Belvédère is inmiddels bijna 25 jaar onderweg en heeft het noordwesten van onze stad een nieuw gezicht en nieuwe dynamiek gegeven. Naast dat dynamische stadsdeel waar wonen, ondernemen, horeca, recreatie en cultuur naadloos in elkaar overgaan, bewijst Belvédère haar meerwaarde voor de hele stad vanwege haar internationale uitstraling met behoud van industrieel erfgoed.

Ontwikkelingen

Binnen dit proces waren er verschillende fases. Rond de eeuwwisseling werden stijgende inwoneraantallen verwacht en dus bijbehorend omvangrijk programma opgezet. Met partners ING Real Estate en het BedrijfsPensioenfonds voor de Bouw (BPF Bouwinvest) werd in een publiek-private samenwerking fors geïnvesteerd. Industriële complexen en terreinen werden aangekocht om er zo'n 4.000 woningen, kantoren, (grootschalige) detailhandel, horeca en culturele functies te realiseren. Toen rond 2008 duidelijk werd dat Maastricht demografisch niet (snel) meer zou groeien en de mondiale crisis volgde, werd het programma in 2011 fors bijgesteld. De gemeente bleef als enige aandeelhouder over in de Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère B.V.

Het Antwoord van de Sphinx

Het aanhoudend geloof in de kracht van het gebied leidde in 2013 tot de vaststelling door uw raad van de herijkte visie op het gebied: 'Het antwoord van de Sphinx'. Deze visie is tot op de dag van vandaag de leidraad voor ons handelen. Vanaf 2014 is aan de hand van dit richtinggevende sfeerdocument de ontwikkeling van het gebied ter hand genomen. De noordwestentree van de stad heeft het afgelopen decennium een ware metamorfose ondergaan. Het Noorderbrugtracé werd



verlegd, het Frontenpark werd toegevoegd, Bosscherveld en het Radiumterrein werden gerevitaliseerd, er zijn bijna 1.000 woningen gebouwd, meer dan 100.000 m² industrieel erfgoed is herbestemd en er is een cultuurcluster in het Sphinxkwartier toegevoegd. Er is een stadsdeel aan de stad toegevoegd dat Maastricht een spannende en moderne kleur op de wangen geeft en letterlijk en figuurlijk groter heeft gemaakt.

Het Aanbod van de Sphinx

De uitgangspunten van het Antwoord van de Sphinx zijn en blijven het uitgangspunt voor het vervolg van de gebiedsontwikkeling. Alles wat in gang gezet is, ligt in het verlengde van deze visie voor het gebied. De afgelopen jaren zijn we ook geconfronteerd met forse (mondiale) ontwikkelingen die gevolgen hebben voor de grote aankomende opgaven (Sphinx Noord, Sappi Zuidwest, Retailpark). Denk aan de stijgende energieprijzen, stijgende rentelasten en forse inflatie met als gevolg stijgende bouwkosten. En natuurlijk de landelijk spelende stikstofproblematiek en congestie op het elektriciteitsnet. Naast deze risico's, zijn er ook kansen: Maastricht groeit en kent een woonbehoefte voor diverse doelgroepen. Dit alles samen noopt dit jaar tot een noodzakelijke reflectie op de nog voor ons liggende opgaven. We haken daarbij aan bij de verkenningen rond de omgevingsvisie en hanteren hiertoe eveneens 2040 als horizon. Op die wijze gebruiken we de evaluatie van het Antwoord van de Sphinx om in verschillende scenario's te komen tot een Aanbod van de Sphinx voor de komende jaren.

2. Gewenste situatie

In dit hoofdstuk geven wij, zoals gebruikelijk, per project/activiteit binnen de gebiedsontwikkeling een beschrijving met budgettaire effecten. Daarmee wordt invulling gegeven aan de afspraak met uw raad over het jaarlijks gedetailleerd rapporteren over de totale gebiedsontwikkeling.



2.1 Grex Belvédère 1 – Sphinxkwartier

2.1.1 Lindenkruis



Korte beschrijving en ontwikkeling

Deze locatie beslaat het terrein van de voormalige Nutsbedrijven en het pand De Brandweer aan de Capucijnenstraat 21. De woningbouwontwikkeling is gereed; met de aannemer van de openbare ruimte zal in 2024 de laatste termijn verrekend worden. Op dat moment is de grondexploitatie voor het woningbouwplan gereed en kan deze met ingang van herijking 2025 verdwijnen uit de grex. Het pand De Brandweer, dat binnen deze locatie door de WOM wordt geëxploiteerd, zal dan worden toegevoegd aan de grex Tijdelijk Beheer.

Gevolgen voor de grex locatie Lindenkruis

Ten opzichte van de grex 2023 sluit de grex 2024 negatiever met een bedrag van € 167.000,-. Dit wordt met name veroorzaakt door de exploitatie van het pand De Brandweer; door tegenvallende opbrengsten voor de Exporuimte (een ruimte gelegen op de begane grond tussen de horeca en de fietsenzaak) en hogere kosten voor energie. Voor wat betreft het pand De Brandweer en de negatieve exploitatie ervan geldt dat het pand in een vroegtijdig stadium in exploitatie genomen is toen de gebiedsontwikkeling nog volledig op gang moest komen. De combinatie van het jarenlang in een bouwput gelegen zijn tezamen met de (toenmalige) keuze voor een invulling gericht op creativiteit, ambachtelijkheid en startende ondernemers heeft geresulteerd in een verhuurprijs die



paste bij deze omstandigheden. Dit alles vertaalt zich in een onrendabele exploitatie ten laste van de grex Lindenkruis. Nu het pand in een vernieuwde en afgewerkte omgeving is komen te liggen, kunnen wij onze inspanningen richten op verbetering van het exploitatieresultaat, zoveel mogelijk met behoud van het bijzondere planconcept.

2.1.2 Locatie Sphinx Zuid



Korte beschrijving en ontwikkeling

De locatie Sphinx Zuid ligt tussen de Maagdendries, de Frontensingel en de Penitentenpoort/Dr. Frans Fouquetstraat. De locatie omvat nieuwbouwwoningen en enkele panden die de Belvédère WOM in eigendom heeft en verhuurt.

De nieuwbouw

Alle woonprojecten in Sphinx Zuid zijn afgerond. Begin 2024 zijn de laatste 8 (grondgebonden) woningen aan de Pikeursbaan opgeleverd; achter het Informatiecentrum Belvédère. In het eerste kwartaal van 2024 is gestart met het inrichten van het laatste deel van de openbare ruimte. Er wordt bestrating aangebracht in de Pikeursbaan en Achter de Barakken en het pleintje bij Achter de Barakken wordt vergroend. In totaal zijn er de afgelopen jaren op deze plek zo'n 400 woningen gerealiseerd, verdeeld over 10 woonblokken. Het is een brede mix aan grondgebonden woningen en appartementen, zowel huur (vrije sector/middenhuur) als koop. Bijzonder onderdeel van deze ontwikkeling zijn de drie Collectief Particulier Opdrachtgeverschap-projecten (CPO) die hier zijn gerealiseerd. Het gaat hier om de eerste CPO-projecten van Maastricht. Met de oplevering van de laatste 8 woningen en na het gereed maken van de openbare ruimte is project Sphinx Zuid afgerond.



Als de locatie gereed is, verdwijnt deze uit de grex. De panden die binnen deze locatie door de WOM wordt geëxploiteerd, worden vervolgens in 2025 toegevoegd aan grex Tijdelijk Beheer.

Nabetaling

De oorspronkelijke grondverkoopopbrengsten zijn gebaseerd op het aantal te realiseren woningen en op de vrij-op-naamprijzen daarvan ten tijde van het sluiten van de grondkoopovereenkomst met Sphinx Zuid BV op 29 mei 2017. Volgens de afspraak uit de verkoopovereenkomst vindt er nabetaling plaats op basis van het daadwerkelijk gerealiseerd aantal woningen én op basis van de definitieve vrij-op-naamprijzen. Op basis hiervan heeft eerder al een nabetaling plaatsgevonden. In het eerste deel van 2024 zal de laatste nabetaling van het gebied plaatsvinden. Hier is al rekening mee gehouden in de grex.

Herinrichting Maagdendries

Nu Sphinx Zuid is afgerond en er geen (zwaar) bouwverkeer meer over de Maagdendries de wijk in hoeft te rijden, wordt in 2024 gestart met de herinrichting van deze straat. Samen met een groep bewoners rond de Maagdendries is gekeken naar een nieuw ontwerp. In dit ontwerp krijgt de Maagdendries een middenberm met een aantal bomen. We verwachten in het 2e kwartaal van 2024 met de werkzaamheden voor de herinrichting te starten. Tegelijk met de Maagdendries wordt het asfalt vernieuwd in Achter de Barakken en de fietsstroken verbreed. In het Lindenkruis wordt de bovenste laag asfalt vernieuwd en de restanten van de voormalige bushalte verwijderd. De herinrichting van de Maagdendries betreft een gemeentelijk project waarvoor vanuit de grex Sphinx-Zuid een bijdrage is gedaan van € 0,7 mln.



De panden

Belvédère WOM bezit een aantal panden in Sphinx Zuid



- Boschstraat 24 wordt door de WOM verhuurd aan het instituut UNU-Merit. Er ligt een 30-jarige huurovereenkomst en het instituut heeft ambities om te groeien. Die worden gefaciliteerd door het gezamenlijk gebruik/verhuur van delen van het naastgelegen infocentrum Belvédère.
- Boschstraat 28 is door de WOM verhuurd aan 2 ondernemingen.
- Fenikshof 1 wordt deels gebruikt als infocentrum Belvédère en deels gehuurd door UNU-Merit.

Algemeen

Sinds eind 2023 is er groep bewoners uit Sphinx Zuid actief onder de naam 'Sphinxkwartier moet groener'. Zij houden zich bezig met de onderwerpen groen, verkeer/fiets en kunst. Samen kijken we welke mogelijkheden er zijn om Sphinx Zuid verder te vergroenen en de leefbaarheid te versterken. Dit gebeurt samen met bewoners, VvE's, eigenaren, ontwikkelaars en Belvédère WOM.

Naast deze groep is een andere groep bewoners bezig een bewonersplatform op te richten. Als bewonersplatform Belvédère richten zij zich op het Lindenkruis, het Sphinxkwartier-Zuid en het nog te realiseren Sphinxkwartier-Noord en Landbouwbelang/Sappi. Ze willen starten met de werkgroepen wonen, leefbaarheid en activiteiten.

Gevolgen voor de grex locatie Sphinx Zuid:

De rentekosten zijn in de nieuwe grex gestegen, maar niet zo fors als het afgelopen jaar. De impact is daarom ook te overzien. In tegenstelling tot een stijgende rente, is de indexering minimaal omlaag bijgesteld in 2025 en zijn kosten van bouwrijp maken naar voren geschoven. Dit zorgt voor een positieve impact op de post indexering. Daarnaast is € 0,3 mln. van het resterende budget vrijgevallen en is de nabetaling financieel opgenomen in de grex. Per saldo neemt het tekort af met circa € 0,5 mln. Alle verwachte nog te maken kosten passen binnen budget, dus deze grex legt geen additioneel beslag op de reserve.



2.1.3 Locatie Sphinx Noord



Korte beschrijving

De locatie Sphinx Noord ligt tussen de Boschstraat, de Frontensingel en ten noorden van de Penitentenpoort/Dr. Frans Fouquetstraat. Sphinx Noord omvat de parkeerplaats op maaiveld voor ongeveer 450 auto's en een aantal panden die de Belvédère WOM in eigendom heeft en verhuurt.

Ontwikkeling ondergrondse parkeergarage met woningen

In grex 2021 is de voorbereiding van de ontwikkeling van deze bouwlocatie aangekondigd. Sindsdien is ook de inhoudelijke voorbereiding opgepakt. In de afgelopen periode is gestudeerd op de randvoorwaarden en de aanpak. Het is een complexe opgave die betrekking heeft op de grootte van de nieuwe ondergrondse openbare parkeergarage, maar ook over gerelateerde thema's zoals meervoudig optimaal gebruik, fietsparkeren, eigendom, beheer en exploitatie. Ook moeten er technische onderzoeken gedaan worden naar de bodemgesteldheid, randvoorwaarden bepaald worden met betrekking tot de woningen die er komen op de garage en de openbare ruimte daaromheen. Er is ook verder onderzocht op welke manier dit project op de markt wordt gebracht. Sinds 2023 is vooral aandacht besteed aan de beheersing van uitdagende marktomstandigheden op gebied van gestegen bouwkosten, aangescherpte regelgeving omtrent verhuur en de druk op de



businesscase van nieuwe koopwoningen. Tegelijkertijd worden de opgedane ervaringen uit Sphinx Zuid benut als kans om de ontwikkelingen in Sphinx Noord nog verder te optimaliseren. Vooral de thema's duurzaamheid en een groene en eigentijdse woonomgeving zullen in Sphinx Noord een prominentere plek krijgen. Naar verwachting wordt voor deze ontwikkeling einde dit jaar een separaat raadsvoorstel ter besluitvorming aan u voorgelegd. Op dat moment worden ook eventuele effecten op de grex meegenomen.

Tijdelijke alternatieve parkeerplaats

De (her)ontwikkeling van Sphinx Noord is een behoorlijke bouwopgave. Het gaat om het uitgraven van een flinke bouwput, de bouw van de ondergrondse garage, de bouw van de woningen op deze parkeergarage en de realisatie van de openbare ruimte. Dat vertaalt zich naar een looptijd van ongeveer 7 jaar vanaf het moment van besluitvorming. Als gevolg hiervan zullen gedurende die periode de parkeerplaatsen die nu op Sphinx Noord aanwezig zijn, moeten worden opgevangen. Daarom is gewerkt aan een alternatief voor de periode 2024 – 2030. Met Q-Park, de huidige huurder/exploitant van de parkeerplaats Frontenpark, zijn afspraken gemaakt voor de tijdelijke uitbreiding van deze parkeerplaats met een bovengrondse parkeergarage. Deze afspraken zijn vastgelegd in een addendum op de bestaande huurovereenkomst tussen Belvédère WOM en Q-Park. Met het peilingvoorstel in de domeinvergadering fysiek van 7 juni 2022 is er kennisgenomen van de door uw raad gemaakte wensen en bedenkingen. Geconstateerd werd dat er geen beletsel is voor het verder uitwerken en realiseren van de tijdelijke uitbreiding van P Frontenpark. Op 15 juni 2023 is hiervoor een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en Q-Park waarin de realisatie van de tijdelijke parkeergarage met 577 plekken is vastgelegd en waarmee het wettelijk verplicht kostenverhaal in de zin van de WRO verzekerd is. In oktober 2023 is gestart met de bouw en medio 2024 is de parkeergarage beschikbaar voor gebruik.

De huidige parkeerplaats Sphinx Noord

De parkeerplaats Sphinx blijft in gebruik tot moment van de start van de herontwikkeling ervan. Het is inmiddels duidelijk dat er een periode komt waarin de tijdelijke parkeergarage op Frontenpark en de Sphinx parkeerplaats gelijktijdig open zijn. Met Q-Park, de huidige exploitant van de parkeerplaats en straks ook de parkeergarage Frontenpark zijn hierover afspraken gemaakt in het eerdergenoemde addendum op de bestaande huurovereenkomst inzake parkeerplaats Frontenpark. In de voorliggende grex is ervan uit gegaan dat de parkeerplaats Sphinx in gebruik blijft tot medio 2025.



De panden op de locatie Sphinx Noord:

Het Eiffelcomplex blijft conform uw besluit eigendom van de WOM en wordt door de WOM geëxploiteerd. Bijna alle ruimtes in het complex zijn verhuurd of in erfpacht uitgegeven. De lofts (wonen) op de twee bovenste verdiepingen zijn in erfpacht uitgegeven. De verhuurbare verdiepingen op de kopse noord- en zuidkant zijn ingevuld en met de toevoeging van MOOI kliniek en Mollie hebben we twee belangrijke huurders langjarig kunnen toevoegen. De grootste invulling van het complex betreft The Social Hub (voorheen The Student Hotel) met 60% middels erfpacht (75 jaren) en een klein gedeelte via huur. De vastgoedexploitatie van de Eiffel verloopt dus voorspoedig. Momenteel staat alleen nog een deel van de 1^e verdieping te huur aan de zuidkant.

Brikkegebouw / Blanche Dael

Het Brikkegebouw is verkocht aan Blanche Dael en zij zijn hier actief met hun koffiebranderij, theepakkerij, winkel, koffiecafé en kantoor. Op de bovenste verdieping is sinds september 2022 restaurant Novo New Dining gevestigd. In de grex wordt ook nog rekening gehouden met de overeengekomen nabetalingsverplichting als op de grond achter het Brikkegebouw in de toekomst een wooninvulling plaatsvindt. Hier zijn vooralsnog overigens nog geen plannen voor.

Gebouwen noordknoop Sphinx / Loods 5

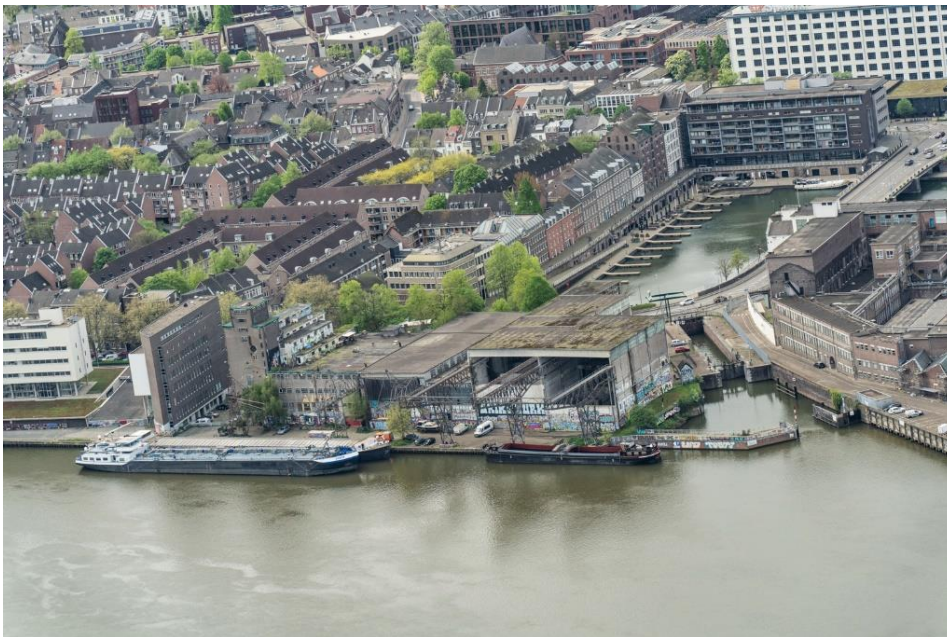
De gebouwen noordknoop Sphinx zijn verkocht aan Loods 5. Dit zijn de gebouwen die via de Frontensingel en de Boschstraat naar de Sphinxcour lopen. De winkel van Loods 5 is al enige jaren open. De bouwdelen waar geen winkel in is gevestigd, met name de verdiepingen, worden de komende periode gereed gemaakt voor een woonfunctie. De invulling van het Spoorgebouw, dat ligt bij de ingang naar de Sphinx parkeerplaats, is gestart medio 2023. Hier worden 20 woningen gerealiseerd op de verdiepingen. Hoe de begane grond wordt ingevuld, moet nog worden bepaald. Voor de invulling met woningen van de panden Mouleurs en Molengebouw, aan de Boschstraat en Sphinxcour, is een omgevingsvergunning verstrekt voor 42 lofts (fase 1). Ook voor de panden langs de Frontensingel (De Belgen, fase 2) is inmiddels de omgevingsvergunning verleend voor 48 lofts. In alle gebouwen samen komen in totaal 110 woningen. Naar verwachting wordt in september van dit jaar gestart met het eerste deel van de woningbouw. Ook hier is sprake van een nabetalingsverplichting in relatie tot de woonfunctie waarmee in de huidige grex al rekening is gehouden. De gesprekken over de nabetalingsverplichting zijn eind 2023 gestart.



Gevolgen voor de grex locatie Sphinx Noord:

Per saldo is de grex Sphinx Noord met circa € 3,6 mln. verbeterd ten opzichte van vorig jaar. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat het gebruik van de parkeerplaats Sphinx Noord in de grex met 1,5 jaar is verlengd tot medio 2025. Dit zorgt voor additionele opbrengsten. Hierbij dient nadrukkelijk opgemerkt te worden dat de (her)ontwikkeling van de tijdelijke parkeerplaats P-Sphinx naar woningbouw met een ondergrondse parkeergarage, vooralsnog neutraal in de grex is opgenomen.

2.1.4 Landbouwbelang



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 en langdurig in gebruik als vrijplaats.

Herontwikkeling

In de raadsvergadering van 25 juni 2019 (raadsvoorstel 15-2019) zijn de tendervoorwaarden voor dit plan vastgesteld (verhouding prijs/kwaliteit 50%/50% en een bodemprijs van € 4 mln.). Vervolgens heeft u op 27 oktober 2020 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 geïntroduceerd en als gevolg daarvan werd de nieuwe bodemprijs vastgesteld op € 18 mln.

In 2021 is de tenderprocedure gestart voor de herontwikkeling van deze locatie. Met toepassing van een concurrentiegerichte dialoog zijn inschrijvers uitgedaagd op hun creativiteit om plannen te ontwikkelen. In mei 2023 is tenderprocedure succesvol afgerond met de gunning van de herontwikkeling aan de combinatie RO groep/Vestio/Group Machiels. De beoogde herontwikkeling bestaat uit het grotendeels behouden van de bestaande gemeentelijk monumentale bebouwing met toevoeging van nieuwbouw. Qua programma is de inzet gericht op een gevarieerd programma van zo'n 200 woningen én de nieuwe huisvesting van de afdeling Podiumkunsten (Toneelacademie en Conservatorium) van Zuyd Hogeschool. Het ontwerp is van de hand van het Spaanse architectenbureau Tuñon y Albornoz uit Madrid.



Vanwege de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 en mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures blijft de looptijd lastig in te schatten. Rekening houdende met dit alles is de voorlopige inschatting dat in 2025 de levering van de locatie kan plaatsvinden en er gestart kan worden met planrealisatie. Dit is een jaar later dan vorig jaar gepland.

Gevolgen voor de grex locatie Landbouwbelang

De uitgifte vertraagt met 1 jaar, waardoor de rentekosten toenemen en de grex met € 0,45 mln. verslechtert ten opzichte van de grex 2023.



2.1.5 Sappi Zuidwest

Deze locatie ligt aan het Bassin en langs de Zuid Willemsvaart tot aan de Fransensingel met aan de oostkant de papierfabriek. Het betreft de zuidwesthoek van het Sappi-terrein met daarop een parkeerplaats en diverse gebouwen.



Het ontwikkelingstraject

In de raadsnota van 27 oktober 2020 (raadsnota 7-2020) heeft u ingestemd met de aankoop van Sappi Zuidwest. De ontwikkeling richt zich op het doortrekken van de Maasboulevard over het Sappi-terrein naar de Fransensingel (de Verlengde Maasboulevard) en de bouw van nieuwe woningen eventueel aangevuld met andere functies in de plint aan de noordzijde van het Bassin. Met de Verlengde Maasboulevard rijdt er minder verkeer over de Bassinbrug en Boschstraat Noord. Dit zal bijdragen aan een verbetering van het verblijfsklimaat in het Sphinxkwartier en gebied rond het Bassin en op deze manier krijgt deze hoek van de binnenstad in samenhang met de ontwikkeling van het Landbouwbelang de gewenste kwalitatieve afronding.

Bestemmingsplannen

Zoals in 2023 al aangekondigd, zijn de bestemmingsplannen Milieuzonering Sappi Zuidwest en Landbouwbelang' en 'Verlengde Maasboulevard' vóór 1 januari 2024 ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan Verlengde Maasboulevard maakt de realisatie van een nieuwe weg mogelijk. Met de aanpassing van het bestemmingsplan Milieuzonering Sappi Zuidwest leggen we een basis voor de beoogde planontwikkeling op de locaties Sappi Zuidwest en Landbouwbelang.



Beide bestemmingsplannen worden tegelijkertijd met dit raadsvoorstel aan uw raad in juni 2024 ter vaststelling aangeboden.

Eigendommen en sloop gebouwen

Inmiddels zijn alle benodigde eigendommen (inclusief gebouwen) van Sappi juridisch overgedragen en volledig in eigendom van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM). Voor de aanleg van de Verlengde Maasboulevard moet een aantal gebouwen gesloopt worden. Inmiddels is gestart met de sloop tot op maaiveld, behalve de Affuitenloods. Er zijn afspraken gemaakt met de Stichting Maastricht Vestingstad en Stichting Menno van Coehoorn over de sloop van de Affuitenloods. Beide stichtingen kunnen dit jaar de Affuitenloods nog een keer bekijken. Ook zal de gemeente een aanvullende rapportage laten maken ter documentatie naast het rapport dat het Monumenten Advies Bureau geschreven heeft. Voor de opname en de rapportage is het van belang dat de o.a. de voorzetwanden in de Affuitenloods worden weggehaald, zodat goed zichtbaar wordt of er zich nog waardevolle elementen achter deze wanden bevinden. Ook wordt asbest uit de kozijnen verwijderd. De sloop van de Affuitenloods vindt op een later moment plaats, nadat hiervoor de vereiste vergunningen en/of meldingen zijn verleend.

Gasleiding

Voor het aanleggen van de verlengde Maasboulevard moet een bestaande gasleiding verlegd worden. Omdat er door de Gasunie onderhoudswerkzaamheden verricht moeten worden aan deze gasleiding, betalen zij normaal gesproken de kosten voor deze omlegging. Hiervoor geldt de voorwaarde dat er binnen 5 jaar na sluiten van de Projectovereenstemming (POS) gestart wordt met de werkzaamheden voor de aanleg van de verlengde Maasboulevard. Deze POS is nog niet gesloten. Er kan pas gestart worden met deze werkzaamheden als het bestemmingsplan Verlengde Maasboulevard onherroepelijk is. Wij gaan nu uit van een onherroepelijk bestemmingsplan begin 2027. Dat valt dus ruim binnen de termijn van 5 jaar. In de deelgrex Sappi gaan we ervan uit dat het verleggen van de gasleiding gebeurt voor rekening van Gasunie.

Ontwerp Verlengde Maasboulevard

Het ontwerp voor de Verlengde Maasboulevard is gemaakt ten tijde van het tramproject, dus in dit ontwerp werd nog rekening gehouden met de komst van de tram. De financiële vertaling van dit ontwerp is tot en met 2023 opgenomen op basis van een globale, indicatieve raming uit 2019.



Recent is er een nieuwe, gedetailleerde raming opgesteld (prijspeil januari 2024). De nieuwe raming komt fors hoger uit dan de eerdere globale raming. De deelgrex Sappi verslechtert als gevolg hiervan en door hogere rente en apparaatskosten met € 6,7 mln. ten opzichte van de grex 2023. Deze ophoging is nu meegenomen in de deelgrex Sappi. De feitelijke keuze voor het ontwerp van de weg moet nog gemaakt worden, omdat dit een sterke relatie heeft met de ov-studie en de functie van de Bassinbrug.

Relatie ontwerp verlengde Maasboulevard ov-studie en functie Bassinbrug

Omdat er geen tram zal rijden, moet het ontwerp Verlengde Maasboulevard worden aangepast op het gebied van de kruispunten en de verkeersregelininstallaties. Dit kan pas aangepast worden, als er duidelijkheid is over de uitkomsten van de ov-studie binnenstad. Onderdeel van deze studie is de integrale afweging of de bus over de verlengde Maasboulevard kan rijden of via de Bassinbrug. Er worden momenteel drie varianten onderzocht:

- Variant 1A: verleggen ov-as naar Bassinbrug (conform raadsbesluit uit 2005)
- Variant 1B: verleggen ov-as naar verlengde Maasboulevard en Boschstraat
- Variant 1C: verleggen ov-as naar verlengde Maasboulevard en Frontensingel

Uw raad is hier via de [raadsinformatiebrief van 17 oktober 2023](#) over geïnformeerd. Als blijkt dat de bus ook over de verlengde Maasboulevard kan rijden, is het van belang dat ook naar de functie van de Bassinbrug gekeken wordt. Hiervoor wordt op dit moment een quickscan Bassinbrug uitgevoerd.

Met deze quickscan worden 4 varianten voor de Bassinbrug onderzocht:

- a. De brug blijft en wordt autoluw en dus toegankelijk voor ov, fietsers en voetgangers.
- b. De brug blijft en wordt alleen toegankelijk voor fietsers en voetgangers en krijgt een groeninrichting (highline-variant).
- c. De brug wordt gesloopt en er komt een nieuwe smalle fietsers-voetgangersbrug op de plek van de huidige brug.
- d. De brug wordt gesloopt en alle verkeer zal een andere route moeten volgen.

Op basis van de uitkomsten van de ov-studie en de quickscan Bassinbrug gaan we opnieuw naar het ontwerp van de Verlengde Maasboulevard kijken. Dit heeft te maken met:

1. aanpassingen aan het ontwerp zoals kruisingen en verkeersregelininstallaties, als gevolg van het niet doorgaan van de tram;



2. aanpassingen aan het ontwerp als de bus over de verlengde Maasboulevard zou gaan rijden;
3. aanpassingen aan het ontwerp als de functie van de Bassinbrug wijzigt;
4. herinrichting van de Bassinbrug, Boschstraat Noord en Maasboulevard richting tunnelmond als gevolg van het niet doorgaan van de tram (deze herinrichting maakte onderdeel uit van het tramproject);
5. fietspaden aan weerszijden van de Verlengde Maasboulevard. Die fietspaden zijn nodig als we ervan uitgaan dat er op termijn een fietsbrug over de Maas wordt gerealiseerd en aansluit op de Verlengde Maasboulevard;
6. aanvulling van het ontwerp met de groeninrichting (op dit moment betreft het uitsluitend nog een verkeerskundig ontwerp).

Een aantal van bovengenoemde punten maakten onderdeel uit van het Tramproject. De gemeentelijke middelen voor het omklappen van de ov-as en de herinrichting van de Boschstraat Noord en Maasboulevard richting tunnelmond zijn destijds in het Tramproject ingebracht en gebruikt voor de totaal-opgave van het Maastrichtse deel in het Tramproject. Nu de tram niet meer doorgaat zijn deze middelen niet meer beschikbaar. Het is afhankelijk van het overleg (en juridische procedure) met de partners of en hoeveel middelen uiteindelijk beschikbaar komen voor genoemde opgaven. Ook zal in dat kader gekeken moeten worden naar de herprioritering van de dan mogelijk vrijkomende investeringsgelden (MJIP).

Op basis van het bovenstaande kan er nog geen definitief ontwerp van de verlengde Maasboulevard gemaakt worden. Zodra de uitkomsten van de ov-studie en quickscan Bassinbrug bekend zijn, wordt de vereiste integrale verdiepingsslag gemaakt waarbij dan ook de eventuele mogelijkheden van een gefaseerde uitvoering worden bekeken. Hierover komen wij met een apart voorstel terug naar uw raad waarbij ook eventuele effecten op de grex inzichtelijk worden gemaakt en opnieuw kunnen worden afgewogen. Het streven is om dit in de tweede helft van dit jaar te doen. Wij hopen op dat moment ook een onherroepelijk bestemmingsplan te hebben (als er geen beroep wordt aangetekend).



Planning

Omdat er voor de integrale planuitwerking gewacht moet worden op de uitkomsten van de ov-studie binnenstad en de verkenning van de mogelijkheden van de Bassinbrug, is het nu niet mogelijk om een concrete planning af te geven. Voorlopig is de planning erop gericht om in 2027 te starten met de aanleg van de verlengde Maasboulevard.

Woningbouwlocatie Sappi Zuidwest

Voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie moet er eerst duidelijkheid zijn over het voorlopig ontwerp voor de verlengde Maasboulevard. Als die duidelijkheid er is, wordt de ontwikkeling van deze locatie opgepakt en wordt gekeken hoe de woningbouwlocatie Sappi Zuidwest in de markt gezet kan worden rekening houdend met het Didam-arrest. Er is in het verleden een eerste oefening gedaan voor de positionering van een bouwblok met een mogelijke programmatische invulling (bijvoorbeeld met zo'n 160 studentenkamers) om een gevoel te krijgen van de mogelijkheden van de plek, de potenties en de opbrengsten. De exacte positionering en programmatische invulling van dit bouwblok zijn nog uitwerkingsvraagstukken die pas opgepakt worden als er duidelijkheid is over de OV-as en de functie van de Bassinbrug. Voor de ontwikkeling van deze locatie wordt een aparte planologische procedure gevolgd.

Gevolgen voor de grex locatie Sappi Zuidwest

Zoals eerder aangegeven lopen nog een aantal studies (ov-as, quickscan Bassinbrug) waarvan de uitkomsten inhoudelijk van belang zijn voor het ontwerp van de verlengde Maasboulevard. Voor deze grex is nu financieel uitgegaan van het voorlopig ontwerp van de verlengde Maasboulevard, waarbij nog rekening is gehouden met het ontwerp dat gemaakt is ten tijde van het tramproject. Voor wat betreft de opbrengstenkant is vooralsnog rekening gehouden met zo'n 160 studentenkamers op basis van eerdergenoemde eerste oefening. Er is echter nog geen definitief programma bepaald. Nadat de plannen van de Verlengde Maasboulevard concreter zijn geworden, zal er over verdere invulling van het woonprogramma gesproken worden. Zoals eerder aangegeven verslechtert de deelgrex Sappi met € 6,7 mln. ten opzichte van de grex 2023. Dit komt enerzijds door een forse prijsstijging sinds 2019 (ca. 30%) en anderzijds door de uitwerking van de globale raming naar een nieuwe, gedetailleerde uitwerking. Daarnaast verslechtert de deelgrex Sappi door hogere rente en apparaatskosten.



2.2 Grex Belvédère 2 – Frontenpark



Korte beschrijving

Binnen de gebiedsontwikkeling Belvédère is aan de noordzijde van de binnenstad het Frontenpark inclusief Radiumgebied ontwikkeld. Een optelsom van stadsnatuur, herbestemde industriële panden (zoals het LAB-gebouw en de gasfabriek) en activiteiten: een (groene) aanwinst voor de stad. Onder deze deelontwikkeling vallen de volgende projecten:

Gemeentelijke Gasfabriek (Cokesfabriek in de volksmond)

De werkplaats/atelier van kunstenaar Valentin Loellmann functioneert naar volle tevredenheid in de gerenoveerde voormalige gemeentelijke gasfabriek. Op organische wijze brengt hij zijn concept steeds verder tot uitvoering. De waterpartij en de pergola zijn bijna gereed en deze ontwerpen sluiten aan op het organische ontwerp voor de openbare ruimte van het Radiumplein, dat is inmiddels is opgeleverd en geopend. Inmiddels is ook de omgevingsvergunning verleend voor het entrepaviljoen en is de bouw hiervan vordert. Daarnaast worden de voorbereidingen getroffen voor de bouw van een botanische kas aan de Cabergerweg/Noorderbrugzijde.

LAB-gebouw

Het gebouw is gevuld met verschillende (re)creatieve functies als Radium Boulders (klimconcept), SESSIBON (een creatief eventbedrijf), Studio Radium, Room Escape Maastricht, diverse zzp'ers en



de repetitie- en decorbouwruimte van Toneelgroep Maastricht. In tegenstelling tot wat eerder verwacht werd, is op de 2^e etage nog een gedeelte niet verhuurd. Hierover lopen wel gesprekken. Wellicht is het nodig om voorzieningen te treffen om dit gedeelte beter verhuurbaar te maken. De kosten hiervoor zijn meegenomen in de grex. Zowel de huurvertraging, als het mogelijk treffen van aanvullende voorzieningen, hebben een negatief effect op de grex. Het LAB-gebouw wordt goed bezocht door de diverse doelgroepen en levert zo een belangrijke bijdrage aan de gewenste creatieve uitstraling van het Radiumgebied. Het gebouw wordt stap voor stap verduurzaamd. Zo is een deel van het dak in 2023 vernieuwd en begin dit jaar is op de 2^e etage dubbelglas gerealiseerd.

Kunstfront/Pand Cabergerweg 47

Dit gemeentelijk monument is in 2023 casco gerenoveerd binnen het budget dat uw raad heeft vastgesteld en de eindoplevering heeft begin dit jaar plaatsgevonden. Om tot een passende invulling te kunnen komen zijn er verhuurcriteria opgesteld en is het pand openbaar te huur aangeboden, via een externe makelaar (met inachtneming van de Didam-jurisprudentie). Qua invulling en functie voor het pand zoeken we aansluiting bij de aanwezige functies in het gebied en bij de visie die uw raad voor dit gebied heeft vastgesteld. Deze publicatie heeft geleid tot aanmelding van vijf plannen/initiatieven die momenteel – in overleg met de betreffende makelaar- worden getoetst aan de criteria en haalbaarheid.

Radiumplein





Het Radiumplein ligt centraal tussen de Noorderbrugsingel, Cabergerweg, Gasfabriek, Kunstfront/Cabergerweg 47 en LAB-gebouw met in het midden de kenmerkende Radiumschoorsteen. Dit openbare plein behoorde ooit tot de bandenfabriek Vredestein en is daarna jarenlang ingezet als bouwplaats voor de Noorderbrug. Na het renoveren en invullen van de panden eromheen is nu ook het Radiumplein heringericht. Deze werkzaamheden zijn in 2023 uitgevoerd en afgerond binnen vastgestelde budget. Eind vorig jaar heeft de oplevering plaatsgevonden en in juni 2024 wordt het Radiumplein officieel geopend. Het Radiumplein is meegenomen in de evaluatie van het evenementenbeleid, met als conclusie dat deze locatie bijdraagt bij aan de spreiding van evenementen in de stad. Voor het Radiumplein is een locatieprofiel opgesteld en het is de bedoeling dat hier (kleinschalige) evenementen georganiseerd worden waarbij rekening wordt gehouden met de omliggende bedrijvigheid. Met het Radiumplein heeft de stad er een mooie en unieke plek bij gekregen. De transformatie van dit gebied is een goed voorbeeld van het herbestemmen van voormalige industrie naar functies van deze tijd met behoud van deze waardevolle panden. Het beheer van de openbare ruimte inclusief de gerestaureerde schoorsteen wordt overgedragen aan de gemeente.

Gashouder

In de grex 2022 is al geld gereserveerd om de Gashouder (een gemeentelijk dominant bouwwerk) met een getrapte aanpak constructief te herstellen en te herbestemmen. Allereerst is een herbestemmingsonderzoek uitgevoerd met een subsidie vanuit het Rijk. Dit heeft geleid tot een no-regret aanpak. Dit houdt in dat er cascoherstel zal plaatsvinden waarbij geen onnodige of onherstelbare ingrepen worden gedaan, maar die wel in ieder (gebruiks)scenario nodig zijn voor het behoud van het gebouw. Het gaat dan om het weer veilig toegankelijk maken van het gebouw.

Op basis van dit herbestemmingsonderzoek is een opdracht verstrekt aan een technisch adviseur om in kaart te brengen uit welke maatregelen het constructief herstel moet bestaan. Hieruit blijkt dat voor het veilig gebruik van het gebouw een aangepaste vloer nodig is. We stellen uw raad voor om een deel van de reservering, € 0,27 mln., voor de uitvoering van stap 2 in te zetten. Voor het uitvoeren van het herstel is een omgevingsvergunning nodig. Zodra deze vergunning is verleend gaan we de werkzaamheden aanbesteden. Start uitvoering staat gepland voor eind 2024. In het verleden vonden evenementen in de Gashouder plaats op basis van losse, tijdelijke evenementvergunningen. We willen dit na herstel rechtstreeks mogelijk maken. Hiervoor moet op enig moment een ruimtelijke procedure gevoerd worden. De beoogde opleverdatum is medio 2025, waarna de Gashouder weer kan worden ingezet voor (tijdelijke) evenementen. Dit jaar zal de marktverkenning naar mogelijke invullingen en



eindbestemmingen worden opgestart, Zoals eerder al aangegeven, zal pas aan de invulling van een eindbestemming worden begonnen na consultatie van uw raad en besluitvorming over de inzet van de gereserveerde middelen om een eindbestemming mogelijk te maken.

Stadsweide

De Stadsweide is meegenomen in de evaluatie van het stadsbrede evenementenbeleid dat met uw raad is gecommuniceerd, met als conclusie dat deze locatie bijdraagt bij aan de spreiding van evenementen in de stad. In 2024 vinden er diverse evenementen plaats en in afstemming met het stadsbrede jaarprogramma wordt bekeken of er vanaf dit jaar nieuwe evenementen op de Stadsweide kunnen worden toegevoegd. De komende jaren wordt naar maatwerk gezocht in het aanbod en het aantal evenementen voor deze locatie.

Kazemat-A

De Kazemat-A maakt onderdeel uit van de vestingwerken Lage Fronten. Het bouwwerk is een gemeentelijk dominant bouwwerk. Het is volledig opgetrokken uit zwaar metselwerk en later voorzien van een betondek. Binnen afzienbare tijd is echter wel consolidatie nodig vanwege de inwatering en om het proces van verval te stoppen. Met name de aanwezigheid van beschermde ecologie maakt een herbesteding zeer complex. Er verblijven zes soorten vleermuizen in het bouwwerk die wettelijk beschermd zijn, zoals alle soorten vleermuizen die in Nederland voorkomen.



Invulling

Vanwege deze huidige staat moet er een besluit genomen worden over de toekomst van dit bouwwerk. De Kazemat zou wellicht een functie kunnen vervullen vanwege haar ligging tussen de



Gashouder en stadsweide en in het wandelgebied van De Fronten. De vraag of investeringen rendabel te maken zijn, hangt hiermee samen en ervaring leert dat we rekening moeten houden met onrendabele investeringen die puur gericht zijn op behoud en herstel.

Opties

We zouden ervoor kunnen kiezen om (voorlopig) niets te doen. In feite betekent dit dat we langzaam richting een sloopvariant bewegen. Wij gaan ervan uit dat dit niet de bedoeling is met dit markante gebouw. We kunnen ervoor kiezen om de Kazemat in de huidige staat in de markt te zetten, maar een dergelijke actie achten we niet zinvol vanwege de vele randvoorwaarden vanuit ecologie. In lijn met de aanpak van de Gashouder zouden we bij dit object ook kunnen kiezen voor een derde mogelijkheid, een getrapte aanpak. Onze voorkeur gaat hiernaar uit omdat daarmee de risico's beheersbaar blijven, verder verval wordt voorkomen én gelijktijdig wordt gekeken naar een mogelijke eindbestemming.

Consolidatie

Consolidatie is bedoeld om verder verval van de kazemat te voorkomen. Het gaat dan om het waterdicht maken, het verwijderen van asbest, het herstellen van de gewelven, binnenwanden en gevels. Afhankelijk van de eindbestemming kunnen ook aansluitingen voor basisvoorzieningen, zoals de aanleg van netstroom, een data-aansluiting, een wateraansluiting en een vuilwaterafvoer nodig zijn. In de eerdere haalbaarheidsstudie is hiervoor een begroting opgesteld. We gaan ervan uit dat we hier te maken hebben met onrendabele investeringen ten laste van de grex en daarom zal er eerst een voorbereidingsfase met aanvullend onderzoek plaatsvinden.

Verdere stappen richten zich dan op de eindbestemming waarbij het erom gaat meer inzicht te krijgen op de voorzieningen die nodig zijn om een (neutrale) eindbestemming te verkrijgen zoals bijvoorbeeld warmte en koeling, gevelopeningen en basisvoorzieningen zoals sanitair. Hiervoor is nog geen begroting beschikbaar. Hierna kan op basis van voorgaande gegevens een subsidieverkenning gedaan worden en kan een (markt)verkenning plaatsvinden die meer inzicht geeft op mogelijke opties en haalbaarheid voor invulling en eindbestemmingen en op het eventueel aantrekken van investeerders/ eindgebruikers. De kosten van deze verkenningen komen ten laste van de grex.



Vanwege de hoge ecologische waarde moeten we er echter duidelijk rekening mee houden dat er geen eindbestemming mogelijk is, maar het bouwwerk alleen een follie (gebouw zonder duidelijke bestemming) wordt in het Frontenpark.

Besluitvorming

In een eerste haalbaarheidsonderzoek zijn de werkzaamheden voor de consolidatie geraamd op € 1,6 mln. (prijspeil 2024). Voorgesteld wordt om dit jaar en volgend jaar de mogelijkheden verder te onderzoeken en de eerste minimaal noodzakelijke maatregelen te nemen om verder verval te voorkomen. Voor deze voorbereidingsfase is een bedrag nodig van € 0,46 mln. Na deze fase komen we terug bij uw raad met betrekking tot de haalbaarheid, aard en de reikwijdte van het volledige herstel en de mogelijkheden die er zijn als (eind)bestemming. De kosten voor het vervolg van de consolidatie van € 1,14 mln. zijn dan ook als reservering meegenomen.

We kiezen met deze aanpak voor een zorgvuldig, beheersbaar proces, gericht op behoud van een karakteristiek object met kans op een invulling met toegevoegde waarde voor de stad.

Frontenpassage (verbinding Hoge en Lage Fronten)

Naar analogie van de succesvolle Sphinxpassage waarin in beelden en objecten het verleden van de Sphinxfabrieken wordt verteld, wordt er gewerkt aan een plan voor de Frontenpassage. Met dit plan wordt invulling gegeven aan raadsbesluit 83-2020 van 9 februari 2021 om op een vernieuwende en breed toegankelijk manier de culturele collecties van de stad te ontsluiten. Aan de Frontenpassage willen we een 120 meter lang tegeltableau toevoegen dat bezoekers informeert over de rijkheid van deze plek. Het tableau vertelt het verhaal van het vestingverleden van de stad, de oprukkende industrialisatie en de bijzondere flora en fauna die hier te vinden is. Het moet een tableau met impact worden. Niet alleen vanwege de omvang (400 m²), maar ook vanwege het verhaal, de vormgeving, de prenten en kaartmateriaal en de digitale laag met Augmented Reality die erin verwerkt worden. Een dergelijke 'openluchtexpo' is uniek en is op geen enkele andere plek in Nederland en de euregio te vinden. Het moet een nieuwe tweetalige en vandalismebestendige 'erfgoedattractie' voor Maastricht worden. Voor jong en oud, voor Maastrichtenaren en toeristen. Het is daarnaast een belangrijke vorm van 'placemaking' voor het Radiumgebied en Frontenpark.

Met dit project gaan we partnerschappen aan met verschillende partijen die het verhaal van deze unieke plek vertellen. Zo worden het Regionaal Historisch Centrum Limburg, Sociaal Historisch



Centrum Limburg, Centre Céramique, Stichting Menno van Coehoorn, Stichting Maastricht Vestingstad, Centrum voor Natuur- en Milieueducatie (CNME) en kunstvakopleidingen van Zuyd Hogeschool betrokken bij de uitwerking.

De kosten voor realisatie worden ingeschat op € 0,4 mln. De fondsenwerving voor het project is in de loop van 2023 opgepakt. Dit verloopt voortvarend en wordt als kansrijk ingeschat, al vraagt het meer tijd dan vooraf is ingeschat. Om deze kans te vergroten, is het van belang dat er vanuit gemeente en WOM cofinanciering worden opgevoerd. In dit kader is in de grex 2023 al een reservering van € 50.000 opgenomen voor dit project. Van deze reservering wordt pas gebruik gemaakt als het project daadwerkelijk uitgevoerd gaat worden. Zodra de kosten, dekking en de planning van het plan meer concreet in beeld zijn, wordt uw raad hierover geïnformeerd.

Parkeerterrein Frontenpark

Het parkeerterrein Frontenpark is in eigendom van de WOM en wordt ingevolge het huurcontract verhuurd aan Q-Park tot en met 31 december 2030. Het parkeerterrein wordt uitgebreid met een tijdelijke parkeergarage als alternatief voor de periode dat op Sphinx Noord wordt gebouwd aan de ondergrondse parkeergarage en woning. Hierover hebben we een uitgebreide toelichting gegeven onder 2.1.3.

Pand Fransensingel 65

Het pand Fransensingel 65 ligt bij de kruising Boschstraat/Fransensingel, tegenover het Baron Dibbetspark en naast de Muziekgieterij en grenst aan SAPPI/Warmte Kracht Centrale (WKC). Deze plek is onderdeel van een groter geheel van karakteristieke gebouwen die zich lenen voor creatieve en culturele bedrijvigheid, een plek waar ruimte is voor flexibiliteit en experiment. Het pand is eigendom van WOM Belvédère en was onderdeel van hotel De Ossekop. Dat hotel is gesloopt en de Fransensingel 65 staat inmiddels al vele jaren leeg. De begane grond is in gebruik gegeven aan de Muziekgieterij als opslag en werkplaats om te voorkomen dat het pand gekraakt wordt. Er is een aantal belemmeringen om het pand goed in de markt te zetten. Zo ligt er een trafostation direct achter en naast het pand, is er een omheinde fietsenstalling voor de Muziekgieterij en een containerberging voor de gebruikers van de Timmerfabriek/Muziekgieterij. Naast het pand ligt een openbare fietsenstalling met zo'n 100 fietsparkeerplekken en op korte afstand de warmtekrachtcentrale en SAPPI. Ook zal in de toekomst de Verlengde Maasboulevard langs het pand gaan lopen.



Uitgangspunt is om het pand te behouden voor de toekomst. Op basis van een marktverkenning wordt onderzocht of er vanuit de markt interesse is naar het zelf aanpakken van het casco-herstel of het uitvoeren van de minimaal noodzakelijke investeringen. Net als bij het Kunstfront/Cabergerweg 47 worden er verhuurcriteria opgesteld, waarna het pand – met inachtneming van de Didam-jurisprudentie- openbaar te huur wordt aangeboden. Het casco-herstel wordt in dat geval dus opgenomen in de uitvraag aan de markt. De andere optie is dat we het pand zelf casco-herstellen, voordat het op de markt wordt gebracht, waarbij onder andere het dak wordt hersteld en nieuwe kozijnen worden geplaatst. Hiervoor is een kostenraming opgesteld van € 0,51 mln. Dit bedrag willen we alvast reserveren. Als uit onderzoek blijkt dat de voorkeur uitgaat naar functioneel casco-herstel vóór de uitvraag, stellen we voor het college van burgemeester en wethouders te mandateren voor het inzetten van deze middelen.

Gevolgen voor de grex 2 Frontenpark

Ten opzichte van vorig jaar verslechtert het resultaat van de deelgrex Frontenpark met € 3,12 mln. Dit wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de reservering voor de consolidatie van de Kazemat. Verder heeft het feit dat het pand Cabergerweg 47/Kunstfront later in de verhuur zal gaan dan vorig jaar gedacht, een negatief effect, net als de verhuring van de achterste ruimte op de 2^e etage van het LAB-gebouw. En als gevolg hiervan, worden de lasten voor rente en indexering ook hoger.

2.3 Grex Belvédère 3 – Bosscherveld

2.3.1 Ontwikkeling Retailpark Belvédère (PDV)

Met de [raadsinformatiebrief van 9 mei 2023](#) hebben wij u op de hoogte gesteld van de stand van zaken rondom de ontwikkeling van het Retailpark Belvédère als gevolg van de stikstofproblematiek. Op basis van het stikstofonderzoek kan er beduidend minder programma gerealiseerd worden waardoor het doel van het plan op dit moment niet meer bereikt kan worden. Daarom hebben wij op 9 mei 2023 besloten om geen bestemmingsplan op te stellen voor het Retailpark Belvédère en daarom ook de onderhandelingen te stoppen voor de verwerving van de drie eigendommen die nodig waren voor de realisering van het Retailpark. Inmiddels hebben wij de zaken rondom de verwerving/onteigening met instemming van de betrokkenen afgehandeld.



Er is eind 2023 een ontwerpbestemmingsplan opgesteld om de bestemming van 2 bedrijfskavels in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik. Hierover hebben we u met [de raadsinformatiebrief van 12 december 2023](#) geïnformeerd. Het bestemmingsplan hiertoe is op 28 mei 2024 voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

We nemen geen afscheid van de visie om het gebied te transformeren tot een retailpark (GDV/PDV met leisure). De middelen die nodig zijn om de openbare ruimte (infrastructuur, groen e.d.) aan te passen voor de realisering van het retailpark zijn daarom nog steeds opgenomen in de grex. De ontwikkeling zal naar verwachting wel meer tijd in beslag nemen en gefaseerd uitgevoerd worden, vanwege met name de stikstofproblematiek.

Op dit moment wordt onderzocht hoe op korte en op langere termijn de ontwikkeling van de GDV/PDV-locatie kan worden vormgegeven, rekening houdend met onder andere de stikstofregulering, de eigendomsposities, maar ook de actuele thema's zoals bijvoorbeeld bouwkosten en marktomstandigheden. Dit alles is onderdeel van een bredere strategische verkenning die mede in relatie tot de omgevingsvisie 2040 wordt uitgevoerd. Dit laat overigens onverlet dat eigenaren in het gebied een aanvraag voor een omgevingsvergunning kunnen indienen om af te wijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van grootschalige en perifere detailhandel. Als dergelijke aanvragen voldoen aan het gemeentelijk beleid en overige wet- en regelgeving, kunnen dit goede aanvullingen zijn voor het huidige retailpark. Ook kunnen zulke toevoegingen de ruimtelijke uitstraling van het gebied ten goede komen. Dit zal op basis van concrete aanvragen per geval beoordeeld worden.

Verder wordt uiteraard ook gekeken naar de ontwikkelingsmogelijkheden van grootschalige en perifere detailhandel op de gronden die eigendom zijn van Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère, zoals het terrein aan de Fort Willemweg/Baron des Tombeslaan (Bozon-terrein).

Gevolgen voor grex 3, onderdeel Retailpark

Vorig jaar kon het besluit om geen bestemmingsplan meer op te stellen voor het retailpark en het stoppen van de onteigeningen niet meer meegenomen worden in de grex 2023. Dat is nu gedaan. Dit levert een fors voordeel op voor de grex. We gaan onderzoeken hoe de GDV/PDV-locatie op de langere termijn vorm is te geven. Hiervoor zijn plankosten in de grex opgenomen. Verder is rekening



gehouden met (op termijn) de uitgifte van de gronden die in eigendom zijn van Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère. Daar hoort bij het verder bouwrijp maken van deze gronden en aanpassing van de infrastructuur daar waar nodig en gewenst. De opbrengsten en kosten hiervoor zijn meegenomen in de grex. Per saldo betekent dit dat de deelgrex PDV (1 en 2) met € 6,8 mln. is verbeterd ten opzichte van 2023.

2.3.2 Bedrijventerrein Bosscherveld



Kavels aan Het Rondeel

Aan Het Rondeel heeft de Belvédère WOM nog 3 bedrijfskavels in eigendom. Voor één van die bedrijfsterreinen is een intentieovereenkomst gesloten. De initiatiefnemer heeft inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd. De verwachting is dat de omgevingsvergunning medio dit jaar wordt verleend waarna de levering kan plaatsvinden.

De tweede bedrijfskavel aan Het Rondeel is het terrein naast het huidige milieupark. Hier is sprake van zware vervuiling. Vanwege de fors gestegen stortkosten is het van belang om dit terrein in te zetten voor functies waarbij sprake is van zo min mogelijk grondverzet (dus: zo min mogelijk graafwerkzaamheden en afvoer van grond). Daarom wordt nu onderzocht of deze locatie ingezet kan worden voor bijvoorbeeld de duurzaamheidsopgave. Gedacht wordt onder andere aan een laadlocatie voor elektrische voertuigen.

Voor de derde bedrijfskavel aan Het Rondeel is een erfpachtovereenkomst gesloten. De verwachting was dat het vestigen van het recht van erfpacht in 2023 zou plaatsvinden. Dit heeft



nog niet plaatsgevonden, omdat er nog een ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming aangevraagd moet worden bij de Provincie.

Overige kavels

Aan de Sandersweg en bovenaan de Belvédèrelaan (de zogenaamde Groeve West) liggen 2 bedrijfskavels die eigendom van de WOM zijn. Het terrein aan de Sandersweg is in principe verkocht en de omgevingsvergunning voor de gebouwen is inmiddels verleend. Tegen deze vergunning is echter bezwaar aangetekend. Deze procedure loopt nog. Voor de plaatsing van een silo is een aparte vergunning aangevraagd. Afhankelijk van de proceduretijd (bezwaar en beroep) zal de levering van het terrein naar verwachting in 2024 plaatsvinden.

Tot slot de bedrijfskavel Groeve West (ook wel De Kuil genoemd). Deze locatie kent een zwakke ondergrond, waardoor extra (funderings)maatregelen benodigd zijn om deze locatie als bedrijfslocatie uit te kunnen geven. Door de stikstofproblematiek en de congestie op het elektriciteitsnetwerk is het op dit moment niet mogelijk hier bedrijven te laten landen. Daarom stellen we voor deze kavel te laten rusten, de grex leeg te maken, met uitzondering van plankosten om mogelijkheden tot ontwikkeling van het terrein te blijven onderzoeken en kosten voor het onderhouden van het braakliggende terrein. Op het moment dat er weer mogelijkheden zijn zullen we hiermee terugkomen bij uw raad.

Bedrijfspannen

Aan het Rondeel heeft de WOM ook enkele bedrijfspannen in bezit die ze verhuurt. Conform uw eerdere besluit bij grex 2020 wordt aan deze panden groot onderhoud voorbereid of uitgevoerd waarvan de kosten niet doorberekend kunnen worden aan de huurders. Vandaar dat hier sprake is van een financieel nadelige vastgoedexploitatie. Waar mogelijk worden panden aan huurders verkocht. Daarmee nemen ook de onderhoudslasten voor de gemeente af.

Gevolgen voor de grex

De grex 2024 verbetert ten opzichte van de grex 2023 met € 2,14 mln., wat met name wordt veroorzaakt door het afwaarderen van de deelgrex Groeve West en de voorgenomen verkoop in 2024 van een pand aan Het Rondeel.



2.3.3 Natuurcompensatie en Noorderbrug



Voor het Belvédèregebied is er 2014 een algemene ontheffing verkregen op grond van de Wet natuurbescherming om ontwikkelingen te vereenvoudigen/mogelijk te maken op het gebied van ecologische waarden. Deze ontheffing is in de loop der jaren verschillende malen gewijzigd en verlengd tot maart 2024. Naast het mogelijk maken van ontwikkelingen zijn er maatregelen genomen ten behoeve van natuur in het hele gebied.

Inmiddels is aan bijna alle voorschriften voldaan die in deze algemene ontheffing werden opgelegd. Voor de beperkte maatregelen en werkzaamheden die nog nodig zijn, is budget opgenomen in de deelgrex Natuurcompensatie. Per saldo is het negatieve resultaat ervan met € 0,7 mln. verbeterd. Voor alle komende ontwikkelingen in het gebied zal, als dat nodig is, telkens een separate ontheffing worden aangevraagd.

Het deelproject Noorderbrugtracé is afgesloten op een paar restpunten na. Al eerder is aangegeven dat in het kader van dit project destijds door het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat/ProRail werd afgedwongen dat de spoorwegovergang Limmelderweg wordt afgesloten. Over de financiële afrekening van de uitvoering van deze afsluiting is recent overeenstemming bereikt met ProRail. Het resultaat ervan is in de grex verwerkt, waardoor de deelgrex Hoofdinfra sluit met een resultaat € 0. Hiermee wordt de nog verwachte gemeentelijke bijdrage verlaagd met € 0,6 mln.



2.3.4 Tijdelijk Beheer – diverse panden



De Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère is opgericht om het gebied tot herontwikkeling te brengen. Naar verwachting zal die ontwikkeling rond 2030 op grote lijnen zijn gerealiseerd en is voorzien dan de grondexploitaties af te sluiten. Van de resterende vastgoedportefeuille zal dan moeten worden besloten wat er mee gaat gebeuren: verkopen aan de markt of aan de gemeente, of toch nog langer binnen de Belvédère vennootschap blijven exploiteren.

In 2022 is besloten als opmaat naar het einde van de gebiedsontwikkeling in 2030, het vastgoed dat inmiddels een definitieve (nieuwe) invulling heeft gekregen, geleidelijk aan op één plek binnen de grex onder te brengen; namelijk onder Tijdelijk Beheer. Op dit moment zijn onder Tijdelijk Beheer al enkele verspreid liggende objecten opgenomen. Het betreft panden aan de Bosscherweg en in Bosscherveld die in het verleden om uiteenlopende redenen zijn gekocht. Bijvoorbeeld in het kader van de opwaardering van de zone tussen spoorwegovergang en kerk in Boschpoort of als onderdeel van een grotere woningbouwontwikkeling; die echter later in het kader van de stedelijke programmering is komen te vervallen. Deze panden zijn momenteel tijdelijk of via antikraak in gebruik gegeven, kortlopend verhuurd in afwachting van een definitieve bestemming of worden langlopend verhuurd. Ook vallen de circa 35 ligplaatsen voor woonboten in de Zuid-Willemsvaart onder Tijdelijk Beheer, net als de parkeerplaats Fort Willem en enkele bedrijfspanden. Tot slot worden de kosten voor het onderhoud van het Bassin hier verantwoord. Daarbij wordt opgemerkt dat de Bassinkelders verhuurd worden via de Exploitatiemaatschappij 't Bassin Maastricht BV.



Thomas Regout

Sinds enige jaren vraagt de huurder van het bedrijfscomplex aan de Industrieweg 40-40A om het gehuurde bedrijfscomplex te mogen kopen, vanwege de gedane en toekomstige investeringen door Thomas Regout aan het complex. Inmiddels is er overeenstemming met Thomas Regout over een verkoopwaarde, gebaseerd op taxatie van de marktwaarde van het complex door een externe taxateur. Deze waarde ligt overigens fors lager dan de waarde die op basis van de taxatie door MVGM uit 2012 in vorige grexen was opgenomen. Dit heeft een negatief effect op de grex.

Woonpanden

Eind 2023 en begin 2024 zijn volgens afspraak en gemeentelijk beleid de woonpanden aan Bosscherweg 36 en 167/167a in de verkoop gegaan met inachtneming van de Didam-jurisprudentie. Deze panden zijn tijdens de beginjaren van de ontwikkelingen Belvédère verworven, maar hebben als (woon)pand geen functie meer in het restant van de gebiedsontwikkeling.

Bij de overige panden zal als onderdeel van een bredere strategische afweging beoordeeld worden in hoeverre ze een rol kunnen vervullen in een toekomstige gebiedsontwikkeling. Die afweging zal mede in relatie tot de omgevingsvisie worden opgestart. De panden die hierin niet specifiek nodig zijn, komen voor verkoop in aanmerking. Met de gemeente zal afgestemd worden welke panden in relatie tot een specifiek beleidsdoel voor overdracht naar de gemeente in aanmerking komen.

Gevolgen voor de grex

Vorig jaar was de grex Tijdelijk Beheer licht negatief. Met name vanwege de fors lagere marktwaarde Industrieweg 40-40A sluit deze grex nu met een negatief resultaat van € 1,7 mln.

2.4 Grex Belvédère 4 – Algemeen

Grex 4 bevat onderwerpen van algemene aard binnen de gebiedsontwikkeling Belvédère. Hieronder vallen communicatie en branding en de overhead van de gebiedsontwikkeling.

Communicatie rondom de gebiedsontwikkeling is en blijft belangrijk. Het gaat daarbij over het meenemen van de nieuwe bewoners en ondernemers in de ontwikkelingen die nog op stapel staan, zodat ze weten wat er nog gaat gebeuren in het gebied. Aan de andere kant is van het blijvend belang om aan de naamsbekendheid en branding van het project en deelgebieden (met name



Sphinxkwartier) te blijven werken. Zo maken en houden we (toekomstige) bewoners en investeerders enthousiast. Met dit in het achterhoofd is er het afgelopen jaar in een aantal publieksbijeenkomsten vooruitgeblikt op de nog resterende opgaven voor het gebied. Jaarlijks praten we bewoners, ondernemers en andere geïnteresseerden bij over de actualiteiten en aankomende ontwikkelingen in een informatiebijeenkomst.

Dit jaar vindt deze bijeenkomst plaats op 20 juni 2024. Voor deze bijeenkomsten wordt breed uitgenodigd en is de afgelopen jaren grote belangstelling geweest. Men weet dus wat er de komende jaren nog op de rol staat. Ook via offline communicatie (bewonersbrieven, informatiebijeenkomsten en aanwezigheid bij bijeenkomsten die actieve bewonersgroepen organiseren) en online communicatie (website, socials, gemeentelijke nieuwsbrief en de nieuwsbrief van Stichting Sphinxkwartier) wordt verder informatie over projecten in het gebied gedeeld.

Stichting Sphinxkwartier

In het kader van het blijvend op de kaart zetten van het gebied is ook de samenwerking met de Stichting Sphinxkwartier doorgezet. In deze stichting werken alle grote partijen binnen het Sphinxkwartier samen. De WOM vindt deze samenwerking belangrijk voor draagvlak, enthousiasme en interesse in het gebied en ondersteunt deze samenwerking derhalve ook financieel (via een matchingsprincipe). In de samenwerking wordt onder meer aandacht gegeven aan gebiedsmanagement en het op de juiste manier 'laden' van het merk Sphinxkwartier: als een spannende en vernieuwende aanvulling op het bestaande stadsbeeld. Dit draagt bij aan de wens om Maastricht neer te zetten als een stad met een top leef- en verblijfsklimaat voor alle doelgroepen. Dat doen we door in brede samenwerking verschillende zaken te organiseren voor het Sphinxkwartier. Maar ook door het organiseren van bij het gebied passende activiteiten, evenementen, gebiedsobjecten, sfeerverlichting en vormen van kunst in de openbare ruimte.

Een groot deel van de gebiedsontwikkeling in het Sphinxkwartier is inmiddels afgerond. Er ligt echter ook nog een aantal opgaven in het gebied, zoals Landbouwbelang, Sappi Zuidwest en Sphinx Noord, maar deze hebben een andere omvang. Daarom hanteren we voor onze financiële bijdrage aan het gebiedsmanagement een afbouwscenario. In geleidelijke stappen bouwen we vanaf 2024 onze bijdrage af om vanaf 2026 op dezelfde financiële bijdrage uit te komen als de grote deelnemers in de Stichting Sphinxkwartier.



Evenementen en positionering Radiumgebied

Zoals aangegeven zijn het Radiumplein en de Stadsweide (Radiumgebied) meegenomen in de evaluatie van het evenementenbeleid. Voor beide terreinen is een locatieprofiel opgesteld. Een externe organisatie zal dit jaar als facilitator, begeleider en aanspreekpunt fungeren voor organisaties die een evenement willen organiseren in dit gebied. Zij zorgen voor afstemming met ondernemers in het gebied, afstemming in programmering tussen beide locaties en acquisitie. Zo willen we beide locaties meer onder de aandacht brengen en maatwerk leveren in aantal en soort evenementen.

Gevolgen voor de grex

In tegenstelling tot de overige deelgrexen, kent grex 4 – Belvédère algemeen een positieve grondexploitatie. Dit komt omdat er naast de algemene/overheadkosten, ook de (algemene) subsidies in deze grex zijn geboekt. Als gevolg van hogere kosten voor overhead, het kernteam en communicatie sluit de grex met een positief saldo dat € 0,8 mln. lager is dan vorig jaar.

2.5 Grex Belvédère 5 – Tram Maastricht-Hasselt

In het kader van de herstart in 2014-2015 is het tramdossier ondergebracht bij de gebiedsontwikkeling Belvédère. In mei 2022 heeft de Vlaamse regering eenzijdig besloten om te stoppen met het project. Vanaf dat moment is vanuit Nederlandse zijde aangedrongen op een zorgvuldige en snelle afhandeling. Hoewel er vanuit Nederlandse zijde meerdere pogingen zijn gedaan om te komen tot een minnelijke oplossing, heeft dit geen bevredigende oplossing opgeleverd. Zoals toegelicht in de [raadsinformatiebrief van 5 maart 2024](#) hebben de Nederlandse partners (Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg en ons college) besloten om een bodemprocedure bij de rechtbank Limburg (locatie Maastricht) te starten. Uw raad wordt over dit dossier volgens afspraak op regelmatige basis geïnformeerd.

Gevolgen voor de grex

Het tramdossier is in een afzonderlijke deelgrex binnen Belvédère opgenomen. Hierin zijn de kosten en bijdragen verwerkt. Alle gemaakte kosten en verkregen opbrengsten worden met de Nederlandse partners verrekend. De deelgrex is neutraal in de grondexploitatie Belvédère opgenomen. De afwikkeling van het tramdossier heeft voor de grondexploitatie Belvédère geen directe financiële implicaties.



3. Argumenten.

Niet van toepassing

4. Alternatieven.

Niet van toepassing

5. Financiën.

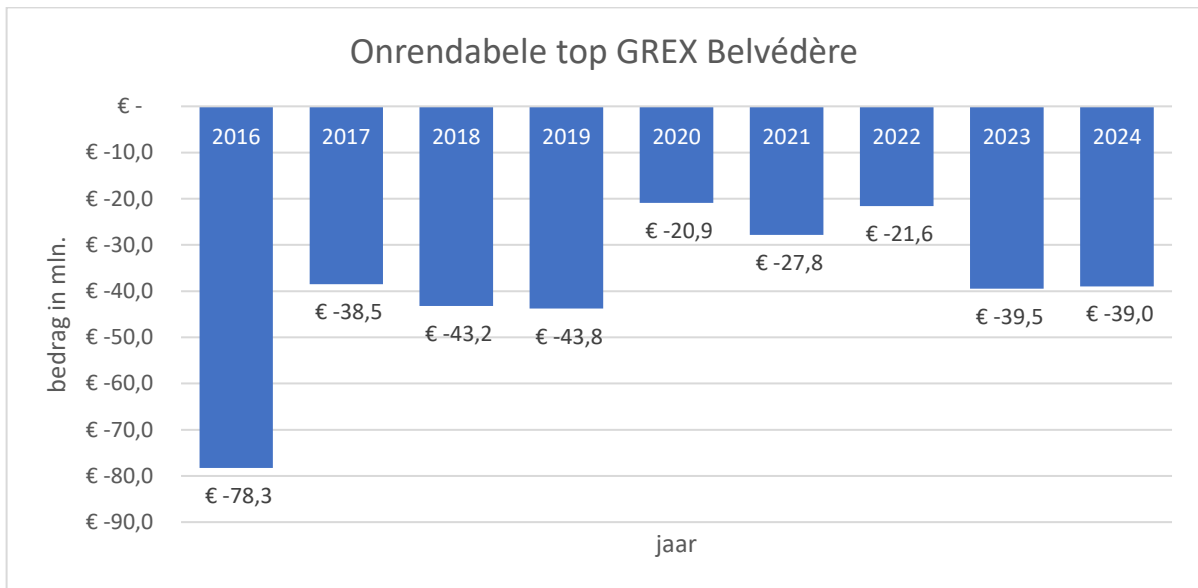
5.1 Resumé recapitulatie grexcijfers 2024 afgeronde getallen

GREX Totaal x € 1 mln.

	2023	2024
Boekwaarde 1 januari	€ 56,1	€ 57,4
Nog te maken kosten:		
• verwerving	€ 11,2	€ 0,2
• sloop	€ 1,5	€ 1,4
• grondwerk/sanering	€ -	€ 1,3
• bouwrijp maken	€ 51,3	€ 51,4
• kosten beheer onroerend goed	€ 24,0	€ 22,3
• planontwikkelings/-apparaatskosten	€ 13,4	€ 13,7
• overige kosten	€ 13,6	€ 11,7
• indexering	€ 8,6	€ 6,1
• rentekosten	€ 21,5	€ 18,8
• communicatie & acquisitie	€ 0,7	€ 0,9
Totale kosten inclusief boekwaarde	€ 201,9	€ 185,2
Dekkingsmiddelen:		
• nog te realiseren opbrengsten en bijdragen derden	€ 162,4	€ 146,2
Totale dekkingsmiddelen	€ 162,4	€ 146,2
Geraamde onrendabele top op eindwaarde	€ 39,5	€ 39,0

5.2 Toelichting

In de grex 2023 waren er twee duidelijke oorzaken (rente en indexering) voor een verslechtering van het resultaat. In de voorliggende grex 2024 zijn er een veelheid aan kleine en grote verschuivingen die ook al bij de toelichtingen in hoofdstuk 2 bij de individuele deelgrexen is aangegeven. Per saldo laten deze ontwikkelingen een kleine verbetering van het verwachte resultaat met € 0,5 mln. zien.



Omdat verslaggevingsregels voorschrijven dat bij verliezen per direct een voorziening gevormd wordt, is voor de onrendabele top van de grondexploitatie Belvédère binnen de gemeente Maastricht een verliesvoorziening getroffen (middels vruchtboomfonds). Dit betreft een voorfinanciering. Vanuit solide financieel beleid heeft de gemeenteraad al in 2013 besloten tot het voorzien in een achtervang in de vorm van het Meerjaren Investeringsprogramma (MJIP). Hierbij wordt tot 2030 jaarlijks € 2,3 mln. “gespaard” om bij afwikkeling de resterende lasten van het programma Belvédère te kunnen dragen. Bij het huidige resultaat is de achtervang van de gemeente (net) voldoende.

In onderstaand overzicht lichten we nogmaals de grootste mutaties van de afgelopen jaren toe en zoomen specifiek in op de posten die het meest bepalend zijn voor het resultaat van 2024:

- 2017: inbreng Noorderbrug bij Maastricht € 43,0 mln. voordelig
- 2020: rentevoordeel (4% → 0,5%) € 22,0 mln. voordelig
- 2021: verruiming volume landbouwbelang: € 7,3 mln. voordelig
- 2021: Sappi Zuid-West € 16,3 mln. nadelig
- 2022: Eiffel (o.a. erfpacht TSH en eerder verhuur dan gepland) € 21,4 mln. voordelig
- 2022: Frontenpark Gashouder € 5,5 mln. nadelig
- 2022: bijstelling retailpark Belvédère (PDV) € 4,6 mln. nadelig
- 2022: index, rente (0,5% → 1,1%), verlengen looptijd van 2023 naar 2030 en negatieve vastgoed exploitatie € 5,0 mln. nadelig



- 2023: rentenadeel (1,1% →3,1%) € 17,5 mln. nadelig
 - 2024:
 - Retailpark (PDV2): stopzetten onteigening vanwege stikstof € 6,5 mln. voordelig
 - Sappi Zuid West: uitwerking en actualisatie raming € 6,3 mln. nadelig
 - De Kuil: stopzetten o.a. vanwege netcongestie € 2,0 mln. voordelig
 - Tijdelijk beheer: taxatie Thomas Regout € 1,9 mln. nadelig
 - Sphinx Noord: 1,5 jaar langer parkeren € 3,2 mln. voordelig
 - Frontenpark: consolidatie Kazemat (*reservering*) € 1,6 mln. nadelig
 - Algemeen: directie/tram/ondersteuning/communicatie € 0,8 mln. nadelig
 - Landbouwbelang (vertraging uitgifte) € 0,4 mln. nadelig
 - Overige posten € 0,2 mln. nadelig
- € 0,5 mln. voordelig**

5.3 Risico's

De risico's binnen de Belvédère aanpak bevinden zich op twee schaalniveaus: op schaalniveau van de totaalaanpak van de grex respectievelijk de beleidsvoorbereiding van de verschillende projecten en op het schaalniveau van de uitvoering van verschillende projecten en activiteiten van de grex. Op schaalniveau van de totaalaanpak en beleidsvoorbereiding valt te denken aan onverwachte renteontwikkelingen, prijs-/kostenstijgingen, wijzigende marktomstandigheden, netcongestie, lokale en regionale ontwikkelingen op programmatisch vlak, wijzigingen in wet- en regelgeving zoals bijvoorbeeld stikstof, en dergelijke. Wij volgen deze situaties nauwgezet waarbij de mogelijke effecten op de gebiedsontwikkeling en de beheersmaatregelen worden besproken. Daar waar het kan, worden beheersmaatregelen voorzien zoals het inhuren van een externe deskundige die adviseert op het vlak van de renteontwikkeling. Op het schaalniveau van de uitvoering van de verschillende projecten en activiteiten zijn de gebruikelijke risico's te duiden zoals milieurisico's, (bodem, asbest), procedurerisico's en veiligheidsrisico's. Bij de projecten en activiteiten worden deze risico's onderkend en wordt daarop gestuurd.

6. Vervolg

Met de vaststelling van deze 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. Zoals hiervoor al



in diverse onderdelen aangegeven, kijken we vanaf eind 2023 terug op 10 jaar “Het antwoord van de Sphinx”. Samen met de betrokkenen uit de voorbije tien jaar keken we terug op de geboekte resultaten en daarnaast werd er gereflecteerd op de lessons learned en op welke manier we die kunnen toepassen de komende jaren bij de afronding van de gebiedsontwikkeling in het huidige tijdgewricht. Hierop volgend zijn eind vorig jaar en aanvang 2024 een aantal interne sessies georganiseerd, waarbij de beleidskeuzes én de stedelijke opgaves in relatie tot de omgevingsvisie 2040 zijn besproken. En op stadsdeelniveau: welke keuzes maken we in het Sphinxkwartier? Wat gebeurt er na de tram, met de Spoorbrug, de Bassinbrug, het doortrekken van de Maasboulevard, de verbinding van het Landbouwbelang met de zuidelijke Maaskade, het Retailpark, en de mobiliteits- en parkeeropgave.

6.1 Het Aanbod van de Sphinx

De eerste serie bijeenkomsten hadden het karakter van open verkenningen. Breed terugkijken en met open vizier vooruitkijken. Daarna hebben we scherpte proberen te krijgen in de mogelijkheden en keuzes. Dat betekent dat we ook kritischer zijn op de beperkingen als stikstofregelgeving, kosten- en renteontwikkeling, de lange termijn vooruitzichten van de woningmarkt en economie. Niet om vanuit pessimisme de veilige keuzes te maken, maar vooral te zoeken naar de oplossingen. De slimme keuzes maken, maar wel met ambitie. De lat mag hoog liggen, het gaat immers om de toekomstkeuzes voor de stad. Wel willen we voorkomen dat door onmogelijke uitgangspunten er geen vooruitgang kan worden gemaakt.

Met de input van de interne sessies zijn er 3 voorzichtige denkrichtingen gevormd. In al deze denkrichtingen houden we rekening met de ruimtelijke thema's uit de omgevingsvisie: groen, wonen, energie, economie, mobiliteit en water en laten we zien welke kansen het Belvédère-gebied biedt om bij te dragen aan de realisatie van deze thema's.

Deze denkrichtingen worden de komende periode in sessies aan u en verschillende andere partijen in het gebied voorgelegd. Bij deze sessies worden de Stichting Sphinxkwartier, vertegenwoordigers van de bewoners uit het Sphinxkwartier, ondernemersvereniging(en) en buurtnetwerken betrokken. Het resultaat uit de bijeenkomsten en scenariovorming zal als input voor de omgevingsvisie 2040 worden gebruikt en natuurlijk aan uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Een blauwdruk zal het ook deze keer niet worden en willen vooral vanuit de waardes uit het Antwoord van de Sphinx verder kijken. We verwachten de antwoorden van de Sphinx te herbevestigen die nog steeds



relevant zijn en wellicht kunnen we zelfs een aantal aanvullende antwoorden aanbieden: het Aanbod van de Sphinx. Tot slot zal natuurlijk net als voorgaande jaren, in 2025 weer een volgend geactualiseerd overzicht van de grex aan uw raad ter vaststelling worden aangeboden.

7. Participatie

In het kader van de diverse projectonderdelen binnen de gebiedsontwikkeling Belvédère wordt overleg gevoerd met partijen zoals inwoners, belangengroeperingen, ondernemers, eindgebruikers, beleggers en ontwikkelaars. Deze worden waar dat kan vroegtijdig betrokken bij de planvoorbereiding. Waar bij de diverse projecten een formele procesgang aan de orde is, kunnen partijen daarin positie kiezen en vindt er een afweging plaats. Communicatie en informatie neemt daarmee een belangrijke plek in de gebiedsontwikkeling in. Dit gebeurt offline via bijeenkomsten en brieven en online via de websites van Belvédère-Maastricht en de gemeente en via Facebook, LinkedIn en Instagram. Uw raad wordt eenmaal per jaar integraal geïnformeerd en gedurende het jaar met (verzamel)raadsinformatiebrieven als er ontwikkelingen te melden zijn. Op zaterdag 1 juni 2024 wordt uw raad bij gesproken over de grex tijdens een domeinvergadering Fysiek op locatie (in de vorm van een informatiesessie) en op 4 juni 2024 tijdens de domeinvergadering Fysiek. Op donderdag 13 juni vindt de jaarlijkse bijpraatsessie voor geïnteresseerden in het gebied plaats.

Raadsvoorstel

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.21 mei 2024., Afdeling Projecten,
no. 2024.01614;

BESLUIT:

1. Tot vaststelling overgaan van de grex Belvédère 2024 als basis voor de verdere planontwikkeling en uitvoering van de gebiedsontwikkeling Belvédère met daarin opgenomen:
 - a) het uitvoeren van een deel van het casco-herstel (stap 2) van de Gashouder voor € 0,27 mln.;
 - b) het starten van de voorbereidingsfase voor het consolideren van Kazemat A voor € 0,46 mln. en het reserveren van vooralsnog € 1,14 mln. voor de feitelijke consolidatie;
 - c) het conform de Didam-arresten te huur aanbieden van het pand Fransensingel 65 en het mandateren van het inzetten van de reservering van € 0,51 mln. voor het casco-herstel aan het college van burgemeester en wethouders;
 - d) het vooralsnog stoppen met de verdere ontwikkeling van de bedrijfskavel Groeve West (ook wel De Kuil genoemd) vanwege de stikstofproblematiek en de congestie op het elektriciteitsnetwerk;
2. De geheimhouding zoals opgelegd door het college op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid op bijlage 'G1- GEHEIM - Grondexploitatie Belvédère 2024' voor onbepaalde duur te handhaven;

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

de griffier,

{{(esl:Signer1:Signature.size(200,50))}}

de voorzitter,

{{(esl:Signer2:Signature.size(200,50))}}

Raadsbesluit