

# Gebiedsontwikkeling Belvédère; grex 2024 en vooruitblik

Informatiesessie – 1 juni 2024



Belvédère



- Achtergrond
- Stand van zaken deelgebieden
- Ontwikkeling Grex
- Ontwikkelperspectief

# Geschiedenis en droom

- 1991 VINEX, de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra → woningbouwlocaties. Maastricht verwachtte toen nog 175.000 inwoners
- Midden jaren 90 gemeentelijke opdracht voor een structuurvisie voor het noordwesten van de stad: industriegebieden en 6 wijken zonder duidelijke infrastructuur.
- Kwantitatieve opgave én een kwalitatieve kans combineren.
- Regie en actieve rol: gemeentelijk grondbedrijf

# ‘De vergeten achterkant van Maastricht’

- 1999 - masterplan Frits Palmboom
- Droom: gebruik maken van verborgen charmes en contrasten en het contact tussen landschap, water en natuur herstellen.
- Tussen 2000 en 2025 modern woon- en werkgebied creëren:
  - Verleggen Noorderbrug
  - verplaatsing industrie en herinrichting bedrijventerreinen;
  - herbestemming industriële monumenten;
  - bouw 4.000 woningen;
  - Ontwikkeling Frontenpark.



# Van droom naar realiteit

- 2004 - vaststelling masterplan
- 2005 - oprichting WOM Belvédère
- 2010 - van groei naar krimp: van 12.000 naar 3.600 in Maastricht en van 4.000 naar 1.100 woningen in Belvédère-gebied
- 2011 - uittreden ING en BPF Bouwinvest. Aandelen naar gemeente
- 2011 - investeren in mobiliteit (bereikbaarheid verbeteren, verleggen Noorderbrugtracé)
- 2012 - Het antwoord van de Sphinx

# Het antwoord van de Sphinx

- Sfeerdocument;
- Met cultuur(investeringen) het gebied vormgeven;
- Internationale uitstraling; stadsvernieuwing mét behoud van erfgoed;
- Eiffel en Bassin als troeven;
- Herbestemmen, flexibiliteit, geleidelijke transformatie en duurzaamheid;
- Naast 'sjiek & sjoen' ook schuren ('sjoore').



## Het antwoord van de Sphinx

Ambitiedocument herijking programma Belvédère

8 december 2012

# Gerealiseerd tussen 2013 en 2023

- **Hardware**

- Noorderbrug
- Frontenpark en herstel vestingwerken
- Behoud cultureel erfgoed

- **Software**

- evenemententerrein(en)
- 700 woningen, CPO's en 360 studentenkamers (The Social Hub)
- 20.000 m<sup>2</sup> GDV en 21.000 m<sup>2</sup> PDV
- 8.000 m<sup>2</sup> creatieve bedrijven en 3.000 m<sup>2</sup> onderwijs (UNU Merit)
- 1.000 m<sup>2</sup> horeca
- 9.500 m<sup>2</sup> leisure (Pathé, Lumière, Muziekgieterij)



# Stand van zaken deelgebieden





# Sphinxkwartier - Lindenkruis



- 180 woningen en ook sociale woningbouw
- Parkeergarage
- Brandweercomplex als aanjager en creatief verzamelgebouw

# Maagdendries



- Maagdendries opnieuw ingericht in 2024
- Achter de Barakken en Lindenkruis groot onderhoud
- Voorkeursvariant van de bewoners is gekozen
- grex 2024 ongewijzigd (bijdrage aan gemeente)

# Sphinxkwartier – Sphinx Zuid



- Laatste fase afgerond begin 2024
- 409 woningen - koop en huur
- Commercieel en 3 CPO's
- Grote mix herkomst bewoners
- Afronding openbare ruimte 2024

# Sphinxkwartier – Sphinx Noord



- 165-300 woningen
- Tender voor ondergrondse parkeergarage (900 plekken) en woningen
- Raadsbesluit nodig voor omvang garage en exploitatie
- Marktomstandigheden spelen rol in ontwikkeling
- grex 2024    € 3,57 miljoen voordeel
  - P Sphinx                    € 3,09 V
  - Rente                        € 0,46 V

NB: herontwikkeling P-Sphinx (neutraal in grex)

# Sappi Zuidwest - 1



- Vergroten binnenstad
- Doortrekken Maasboulevard,
- Autoluwe Bassinbrug en Boschstraat
- Wonen
- Bestemmingsplannen (weg en zonering geluid) ter besluitvorming bij de raad
- OV-studie binnenstad en quickscan Bassinbrug

# Sappi Zuidwest - 2



- Verandering grex 2024  
€ 6,66 miljoen nadeel
  - Infrastructuur (actualisatie) € 6,27 N
  - Rente (latere opbrengst) € 0,39 N
- Zonder
- eventuele verlegging OV-as;
- aanpassingen als functie Bassinbrug wijzigt
- herinrichting Bassinbrug, Boschstraat Noord en Maasboulevard richting tunnelmond
- aanleg van fietspaden langs Verlengde Maasboulevard

# Landbouwbelang

- ontwikkeling van 30.000- 40.000m<sup>2</sup>
- combinatie met (publieke) functie(s)
- aanleg openbare ruimte en aansluiting omgeving
- eventueel sloop 100.000m<sup>3</sup> bestaande bebouwing
- context karakteristieke / monumentale bebouwing
- complexe (dus innovatieve?) opgave parkeren:
- koopsom € 18 miljoen (te betalen bij onherroepelijk omgevingsplan)
- totale investering circa € 80 - € 120 miljoen
- grex 2024                                   € 0,45 miljoen nadeel
  - rente (latere opbrengst)   € 0,40 nadeel



# Frontenpark e.o. verder herbestemmen



- Gebied transformeren van industrieterrein naar 'nieuw' stuk Maastricht
- Gebouwen van waarde behouden: Kunstfront, Gashouder en Kazemat-A
- veranderingen in grex 2024

€ 3,12 miljoen nadeel

- Kazemat (*reservering*) € 1,60 N
- Kunstfront vertraging € 0,37 N
- LABgebouw vertraging € 0,23 N
- Rente € 0,58 N
- Indexering € 0,34 N
- Fransensingel 65 € 0,51 N



# Parkeren P-Frontenpark



- Momenteel ca. 700 parkeerplaatsen
- P-Sphinx (ca. 450 pp) niet beschikbaar tijdens bouwfase 2025-2029
- 150 aanvullende pp nodig (door groter programma Sphinxkwartier)
- Tijdelijke uitbreiding P-Frontenpark 600 pp
- Oplevering juni 2024

## LAB-gebouw



- Bijna volledig verhuurd

## Kunstfront



- Oplevering voorjaar 2024
- Verhuring loopt

## Radiumplein



- Opening 6 juni 2024

# Kazemat-A



- gemeentelijk dominant bouwwerk
- consolidatie nodig vanwege inwatering
- aanwezigheid beschermde ecologie maakt herbestemming zeer complex
- Voorstel grex 2024 € 1,6 mln. reserveren:
  - Restauratie onderzoek
  - Consolidatie

# Retailpark Belvédère



- Stikstofonderzoek: minder m<sup>2</sup> mogelijk
- In mei 2023 besluit geen bestemmingsplan vaststellen en beëindigen verwerving panden
- Afwegen nieuwe kansen i.r.t. omgevingsvisie. De visie (retail en leisure) voor het gebied blijft ongewijzigd
- Grex 2024 € 6,84 mln. voordeel
  - Afronding PDV1 € 0,33 V
  - Stoppen verwervingen € 6,51 V

# Bedrijventerrein Bosscherveld



- Kavel Sandersweg (1) is verkocht, bezwaarprocedure tegen vergunning loopt nog
- Kavel Groeve West (2 – De Kuil) is vanwege zwakke ondergrond, stikstof en netwerkcongestie voorlopig niet ontwikkelbaar
- grex 2024 € 2,04 miljoen voordeel
  - Stoppen ontwikkeling € 2,04 V

# Tijdelijk Beheer



- Geplande verkopen 2024
  - Bosscherweg 36 (woning)
  - Bosscherweg 167 + 167a (woning)
  - Industrieweg 40 (Thomas Regout)
- Tijdelijk beheer overige kavels en gebouwen (Parkeerplaats Fort Willemweg, onderhoud Bassin, diverse panden, woonboten Zuid-Willemsvaart)
- grex 2024 € 1,73 miljoen negatief
  - Afwaardering / hertaxatie
    - object Thomas Regout € 1,90 N
  - Indexering € 0,18 V

# Ontwikkeling grondexploitatie



# Uitgangspunten Grex 2023 – 2024

- Algemeen (rode draad door alle deelgrexen heen):
- Grexrente van 3,1% naar 3,6%
- Ter indicatie: in periode 2015-2020 was rente langlopende lening 1,15% en rente kasgeldlening positief. Nu is rente langlopende lening 3,19% en rente kasgeldlening 4,09%

- index kosten:

	2024	2025	2026/2030
<b>Grex 2023 was:</b>	3,00%	3,00%	2,00%
<b>Grex 2024 is:</b>	3,00%	2,00%	2,00%

- index opbrengsten:

	2024	2025	2026/2030
<b>Grex 2023 was:</b>	0,00%	0,00%	1,50%
<b>Grex 2024 is:</b>	2,00%	2,00%	2,00%





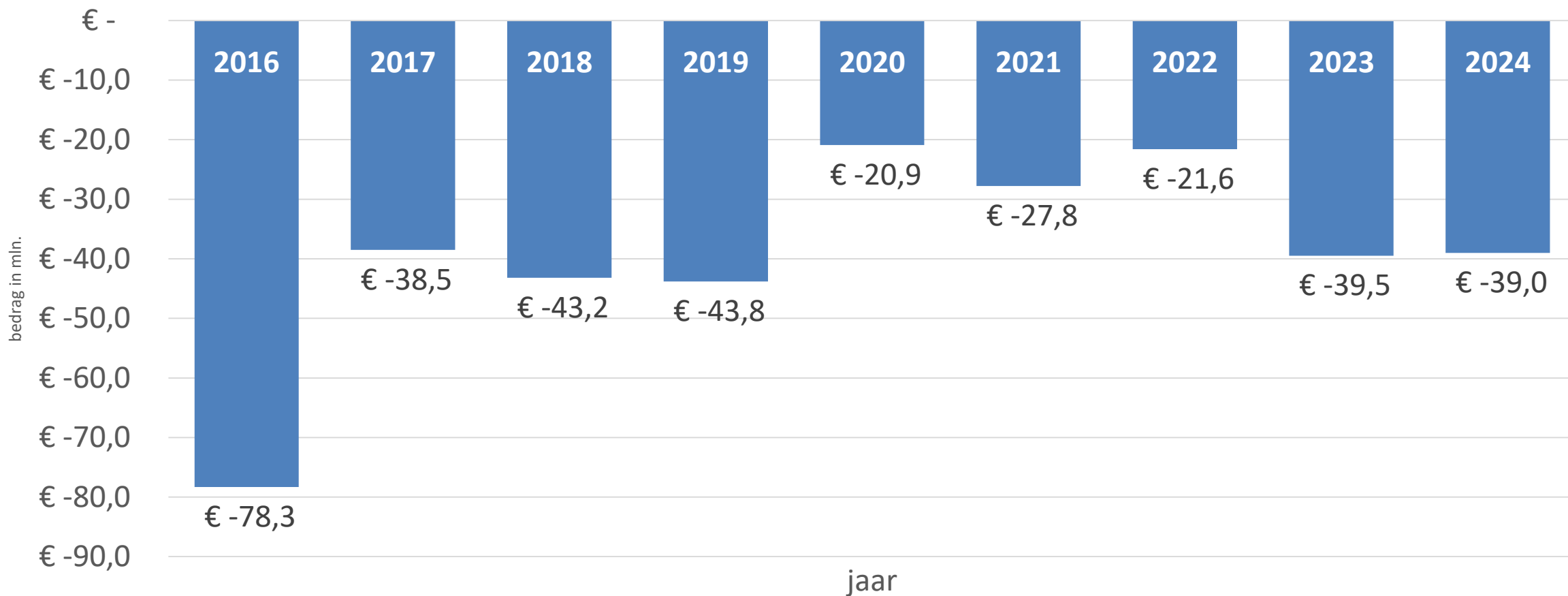
# Geprognosticeerde onrendabele top

onrendabele top 2023	€ 39,5 mln.
onrendabele top 2024	€ <u>39,0 mln.</u>
per saldo een daling	€ 0,5 mln. (verbetering)
saldo vangnet (MJIP) 2024	€ 12,3 mln. *

\* Met het bereiken van de huidige onrendabele top komt de grens van de achtervang middels MJIP t/m 2030 in zicht. Bij het huidige resultaat is de achtervang van de gemeente net voldoende.

# Ontwikkeling onrendabele top 2016 - 2024

Onrendabele top GREX Belvédère



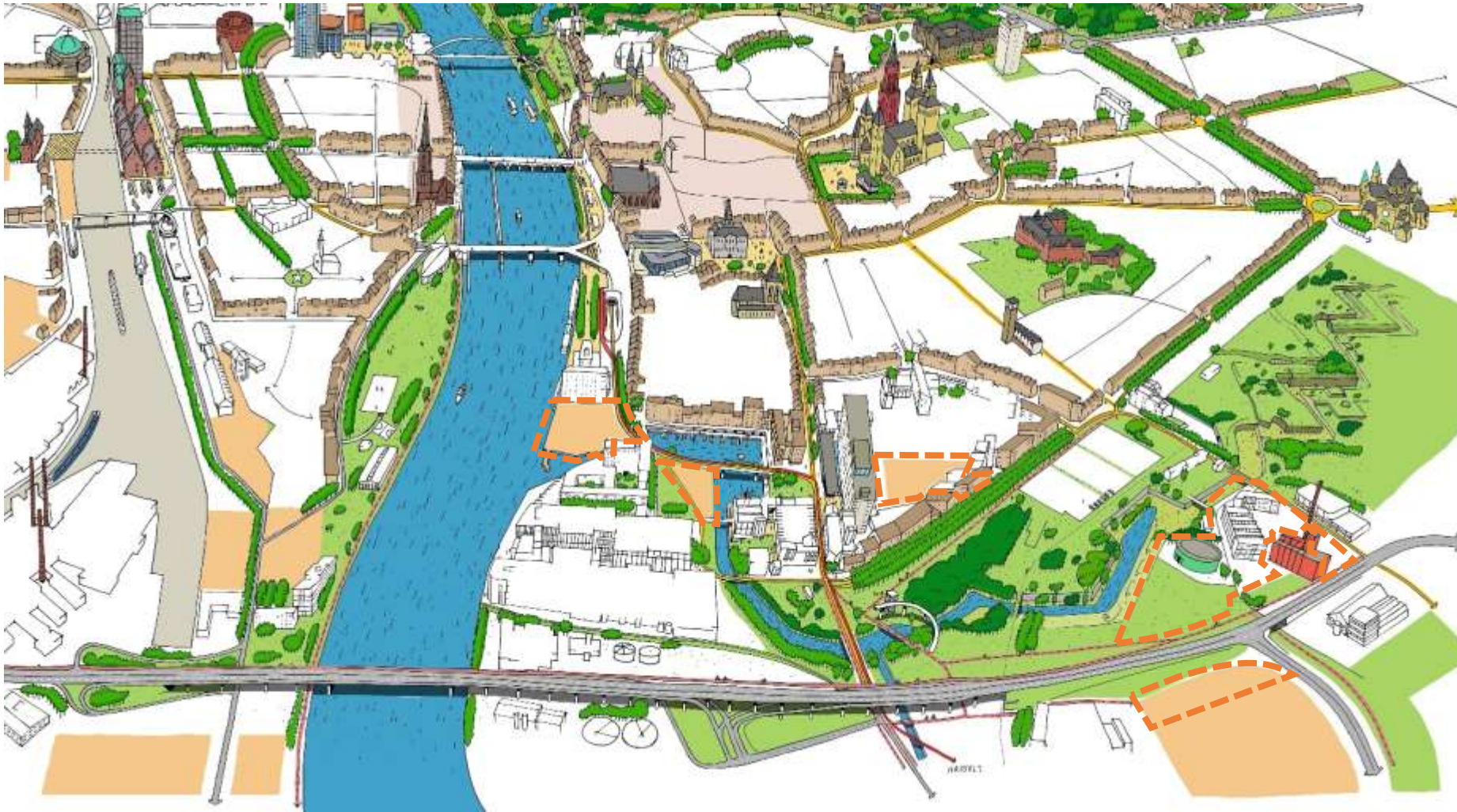
# Samenvatting verloop grex 2023 t.o.v. 2024

Retailpark(PDV2): stopzetten onteigening vanwege stikstof	€ 6,5 mln. V
Sappi Zuid West: uitwerking en actualisatie raming	€ 6,3 mln. N
De Kuil: vooralsnog stopzetten o.a. vanwege netcongestie	€ 2,0 mln. V
Tijdelijk beheer: taxatie Thomas Regout	€ 1,9 mln. N
Sphinx Noord: 1,5 jaar langer parkeren	€ 3,2 mln. V
Frontenpark: consolidatie Kazemat ( <i>reservering</i> )	€ 1,6 mln. N
Algemeen: directie/tram/ondersteuning/communicatie	€ 0,8 mln. N
Landbouwbelang (vertraging uitgifte)	€ 0,4 mln. N
Overige posten (per saldo)	<u>€ 0,2 mln. N</u>
	€ 0,5 mln. V

# Risico's

Recessie/marktontwikkelingen (stijging kosten bouwen/rente):	PM
Herfinanciering bij afwikkeling tram, indicatie	€ 0,75 mln./jaar
Stikstof/netcongestie	PM
Loods 5, bijbetalingsclausule wonen:	€ 2,00 mln.
Blanche Dael, bijbetalingsclausule wonen:	€ 0,65 mln.
Sphinx Zuid, uitponding beleggerswoningen:	€ 1,65 mln.
Frontenpark, ontwikkelwaarde toekomstige woningen	€ 5,00 mln.
P-Sphinx Noord, onrendabele top parkeergarage	PM
Sappi Zuidwest/Bassinbrug (OV-as i.r.t. Maasboulevard)	PM

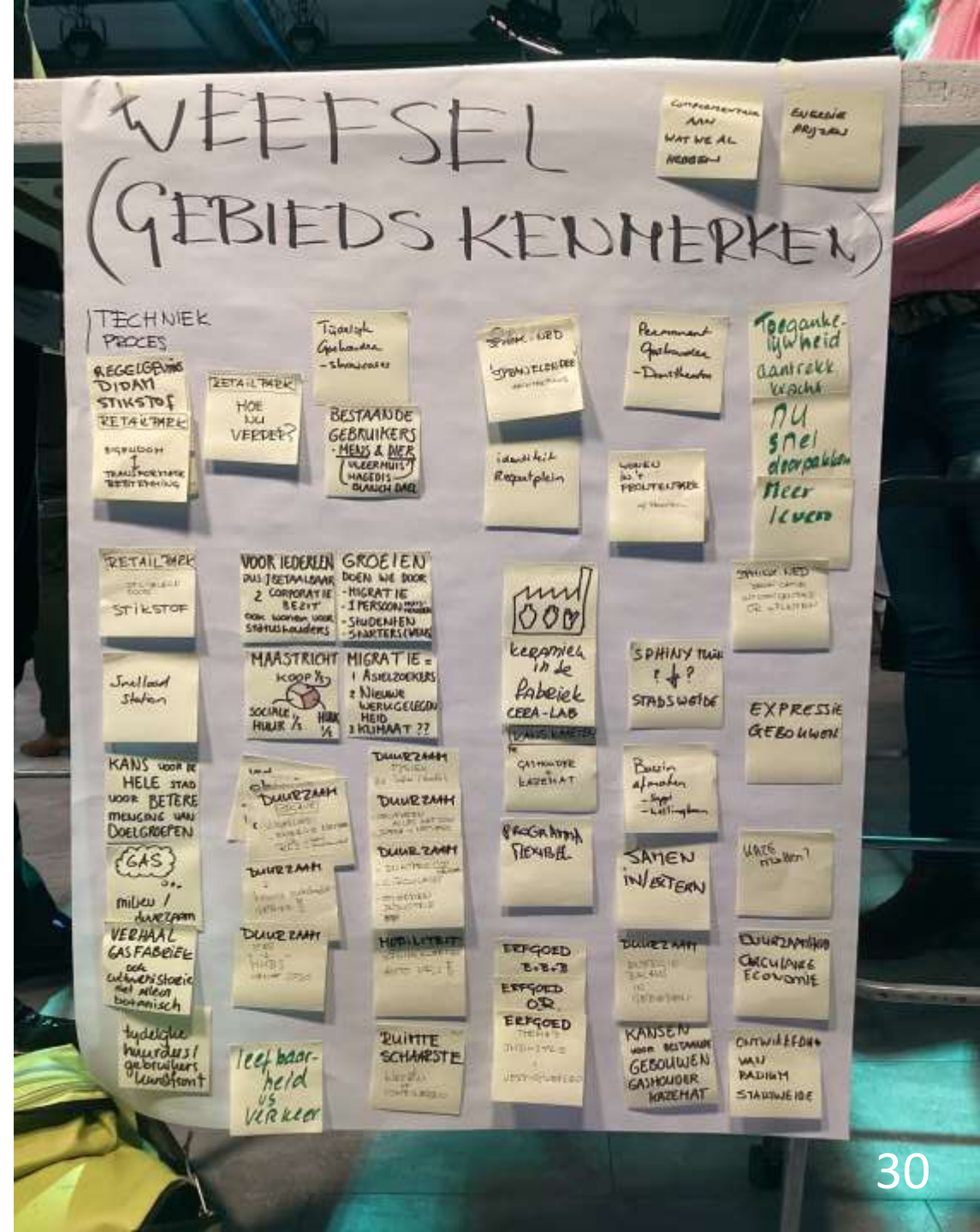
# Planning en actuele opgaven 2024 - 2030



- Retailpark;**  
haalbaarheidsstudie
- Frontenpark;**  
Radiumplein, hergebruik  
Kunstfront en Gashouder,  
tijdelijke parkeergarage,  
programmeren en beherend-  
ontwikkelen park
- Sphinx-Noord;** tender  
garage en 200-300 woningen
- Sappi-ZW;** visie Bassin,  
aanleg weg, eventuele  
omlegging OV-as,  
ontwikkeling driehoek
- Landbouwbelang;**  
ontwikkeling

# Toekomstige opgaven

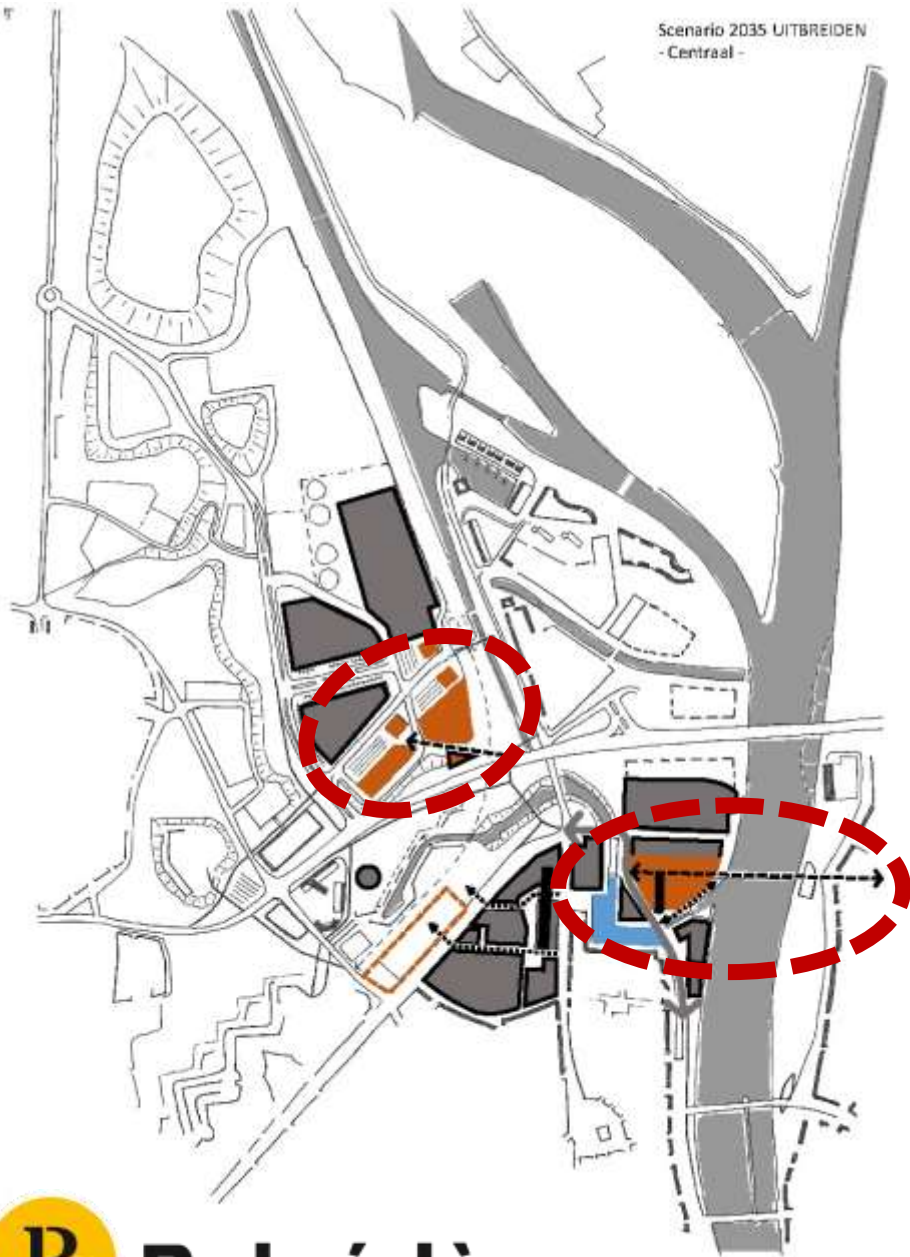
- Ervaringen 10 jaar werken met sfeerdocument
- **Het Aanbod van de Sphinx**
- Nieuwe horizon:
  - Omgevingsvisie 2040
  - Verkennen van nieuwe opgaven
- Lessons learned toepassen in huidig tijdsgewricht



# Thema's Omgevingsvisie 2040

- Wonen
- Economie
- Groen
- Bereikbaarheid
- Energie
- Water





# Denkrichting 1- uitbreiden

Geleidelijk proces

Doel

- Uitbreiden Sphinxkwartier
- Uitbreiden retailpark via actieve ontwikkeling

Indicatie programma

- Sappi Zuid: 200 - 300 woningen
- Oeververbinding voor fietsers en voetgangers
- Herontwikkeling parkeerterrein Frontenpark mogelijke stap
- Retailpark / 25-30.000m<sup>2</sup> retail en leisure
- 'Kralensnoer'; verbinding binnenstad



Scenario 2035 UITBREIDEN  
- langs de flanken -

# Denkrichting 2 - aanvullen op flanken

## Aanvullende woningbouw op unieke locaties

- Steilrandpad en fietsverbinding (Grens-)Maasvallei ontsluiten gebied recreatief

## Doel

- Versterken van Boschpoort en Caberg

## Indicatie programma

- Belvédère-haven / 50 - 150 woningen
- Sportvelden / 50 - 100 woningen
- Steilrand Zuid / 260 woningen
- Steilrand Noord / 100 woningen

# Denkrichting 3 - omvormen

- Sphinxkwartier verdichten
- Retailpark wordt gemengd stedelijk gebied

## Doel

- Aantrekkelijke en goed bereikbare woon-werkmilieus in bestaand stedelijk gebied. Grote bijdrage aan programmatische opgave.

## Indicatie programma

- Verlengde Maasboulevard op Noorderbrug aansluiten
- Bosscherweg en Boschstraat 'vrijgespeeld' voor LV
- Sappi-kwartier (500 -900 woningen en werk/maatschappelijk bestemming)
- Bosscherveld (10-15 hectare gemengd stedelijk gebied)

## Het Aanbod van de Sphinx

- Het raamwerk Belvédère is gemaakt om meer ontwikkeling mogelijk te maken.
- Dynamisch stadsdeel waar wonen, ondernemen, horeca, recreatie en cultuur naadloos in elkaar overlopen.
- Meerwaarde voor de hele stad vanwege internationale uitstraling met behoud van industriële gebouwen en monumenten.
- Gebied met veel ontwikkelkansen waar gemeente/raad aan het stuur zitten.
- Daarom investeren en moed tonen.



A large-scale photograph of a rooftop installation. The word 'Sphinx' is spelled out in large, black, three-dimensional letters. The letters are supported by a metal framework of beams and struts. The scene is set against a bright, hazy sunset sky, with the sun positioned directly behind the letters, creating a silhouette effect. The foreground shows the corrugated metal roof panels and dark gravel. The overall mood is serene and artistic.

Sphinx

Bedankt voor jullie aandacht