



Raadsvergadering	
Volgnummer	59-2018
Onderwerp	Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2018
Programmanummer	10 Stadsontwikkeling
Registratienummer	2018-15347
Collegevergadering	22-05-2018
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Programma's en Strategie
Behandelend ambtenaar	GEMM Bartholoméé Telefoonnummer: 043-350 4601 guid.bartholomee@maastricht.nl
Bijlagen	Raadsbesluit 1 Raadsbesluit

## AAN DE GEMEENTE RAAD

### Samenvatting

#### *Inleiding*

In 2013 werd door uw raad besloten tot een doorstart van de gebiedsontwikkeling Belvédère. Deze gebiedsontwikkeling was eerder on hold gezet vanwege de crisis en het stedelijk programmeringsvraagstuk naar aanleiding van krimpdiscussies. In het kader van de doorstart werden nieuwe planconcepten, een nieuw programma en een opgeschoonde grondexploitatie (grex) vastgesteld voor het totale Belvédèregebied. Met u werd de afspraak gemaakt over intensieve betrokkenheid bij deze doorstart van de gebiedsontwikkeling omdat daar thema's op diverse gebieden in terugkomen (fysiek, economisch-werkgelegenheid, sociaal, cultureel, mobiliteit, veiligheid, duurzaamheid en ecologie) en omdat de opgave fors is in financiële zin en er zijn veel raakvlakken met de stad. Uw betrokkenheid is op drie manieren geregeld: via de jaarlijkse actualisatie en rapportage over de voortgang met een financiële onderbouwing zoals die nu voor u ligt, via tussentijdse raadplegingen gedurende het jaar en via informele raadsessies. In het kader van dit raadsstuk heeft er op 2 juni jongstleden een informele raadsessie plaatsgevonden en op 5 juni 2018 de raadsronde. U krijgt met dit raadsstuk een terugblik over de afgelopen jaren en er wordt vooruit gekeken wat de komende periode gaat brengen. Waar nodig worden beslispunten geëxpliciteerd.



### *De zesde rapportage*

Met de presentatie van deze zesde rapportage zijn we over de helft van de planperiode die bij de start voorlopig was gesteld op 10 jaren. Het raadsstuk geeft naar onze mening een goed beeld waar we nu staan in de gebiedsontwikkeling.

Met diverse projecten in uitvoering wordt ook buiten goed zichtbaar dat er flinke vooruitgang wordt geboekt. Al naar gelang zich kansen voordoen in financiële zin, er sprake is van stijgende marktinteresse of zich ontwikkelingen aandienen vanuit het gebied zelf, zijn of worden activiteiten en projecten verder voorbereid en uitgevoerd. In die zin is deze gebiedsontwikkeling een dynamisch gebeuren en het is wachten op het juiste moment om actief te worden, uiteraard na zorgvuldige afweging en besluitvorming en met ingecalculerde risico's. In relatie tot deze dynamiek dienen zich in de komende periode vervolgentwikkelingen aan die in het verlengde liggen van eerder genomen besluiten. Specifiek worden hier bedoeld ontwikkelingen die betrekking hebben op de Cokesfabriek naast de nieuwe aanlanding Noorderbrug, de locaties Sappi Zuid en Mondi Maastricht en de stadsweide-evenemententerrein in het Frontenpark. In voorliggend raadsstuk en in de beslispunten komen deze terug.

### *Doel*

Het doel van voorliggend raadsstuk is drieledig. Op de eerste plaats leggen wij daarmee verantwoording af over de aanpak van de gebiedsontwikkeling in het afgelopen jaar en over het feitelijke cijfermateriaal dat daaronder ligt. Er dient getoetst te worden of we op de goede weg zitten op basis van eerdere besluitvorming van uw raad. Op de tweede plaats wordt er vooruit gekeken naar voornemens en plannen voor de komende jaren met voorstellen en financiële prognoses die daarbij horen. De rapportage is wat de toekomst betreft opgesteld naar de beste kennis en inzichten van dit moment. Met deze aanpak wordt invulling gegeven aan de afspraak dat u maximaal in de positie bent om tijdig bij te sturen. En tot slot wordt met voorliggend raadsstuk formeel gezien het financiële kader vastgesteld voor ons college op basis waarvan wij de gebiedsontwikkeling voor de komende periode rechtmatig kunnen vervolgen. Vaststelling van dit financiële kader behoort tot het budgetrecht van de raad. Met deze aanpak wordt u tijdig, volledig en juist geïnformeerd. U bent op deze manier vroegtijdig, permanent en regievoerend betrokken bij deze gebiedsontwikkeling.



### *De boodschap voor 2018*

#### Algemeen beeld

Het algemene beeld is dat de gebiedsontwikkeling naar wens verloopt. Enkele grote opgaven zoals de projecten Noorderbrugtracé en Eiffel verlopen inhoudelijk, planmatig en financieel voorspoedig. Verderop in deze rapportages komen deze terug. Voor andere projecten zijn op basis van gesloten contracten die wij u in 2017 hebben voorgelegd, plannen in voorbereiding en uitvoering genomen. Daarover wordt u in de nota geïnformeerd. In een enkel geval loopt een activiteit of project aan tegen procesmatige moeilijkheden of andere onvoorziene zaken hetgeen nu eenmaal hoort bij uitvoering. Het lukt ons tot op heden daarvoor oplossingen te vinden zonder dat op inhoud concessies gedaan moeten worden. Er dienen zich vervolgonwikkelingen aan zoals hierna in de nota worden beschreven. Ook die hebben effect op de grex. Met dit alles wordt de gebiedsontwikkeling stap voor stap verder tot realisatie gebracht. Potentiële marktpartijen kijken met belangstelling hoe de stad zich verder ontwikkelt en investeren risicodragend mee. Daar zal de huidige economische situatie debet aan zijn, maar vooral ook uw keuze voor het nemen van risico's en doen van investeringen in het gebied, bijvoorbeeld in de infrastructuur, in de monumenten en in programma's op momenten dat dit niet vanzelfsprekend was. Het is zaak consequent vast te houden aan beleid dat in 2013 werd ingezet en met kracht verder te bouwen aan de gebiedsontwikkeling. Met het vaststellen van de grex 2018 verschaft u ons de basis om verder te gaan.

#### *De geprognosticeerde onrendabele top*

De grex 2013 had bij de doorstart een omvang van € 384 mio, een looptijd van voorlopig 10 jaren tot en met 2023 en een 'geprognosticeerde onrendabele top' van ongeveer 80 mio. Een van de opdrachten die u als raad bij de herstart in 2013 meegaf, was het terugbrengen van deze geprognosticeerde onrendabele top. De geprognosticeerde onrendabele top is het saldo van de inkomsten en uitgaven tot en met 2023. De inkomsten en uitgaven zijn gebaseerd op aannames (prognoses) zoals we er op dit moment tegenaan kijken. Vanwege de grote opgaven die onder de gebiedsontwikkeling liggen, kan de grex niet met een positief resultaat worden afgesloten. Pas als de grex eindigt in 2023 of zoveel later weten we hoe groot deze onrendabele top is. Door uw raad is deze situatie al eerder onderkend en is in een vroegtijdig stadium besloten te anticiperen op een verlies door in de financiële huishouding van de gemeente maatregelen te treffen. Besloten is om



vanaf 2016 een financiële achtervang te stellen van € 2,3 mio per jaar ten laste van het MeerJarenInvesteringsPlan (MJIP).

Deze onrendabele top kon in de afgelopen jaren naar beneden bijgesteld worden via een aantal maatregelen die wij met u hebben gedeeld en bedroeg in 2017 ongeveer € 14 tot € 19 mio inclusief de rentevoordelen en exclusief enkele pro memorieposten. Op basis van het raadsstuk dat nu voorligt, volgt er een kleine bijstelling van deze onrendabele top naar boven in verband met het nadelige saldo van enkele mee- en tegenvallers bij de lopende activiteiten en projecten. Per saldo leidt dat tot bijstelling van het geprognosticeerde tekort naar boven met een bedrag van ruim € 500.000,=.

De vervolgactiviteiten en projecten waaromtrent u in voorliggend raadsstuk voorstellen aantreft (de Cokesfabriek, Sappi Zuid, Mondi Maastricht, evenemententerrein en promotie Sphinxkwartier), leiden tot een ophoging van deze onrendabele top met het bedrag van afgerond € 4,5 mio. In de beslispunten wordt dit geëxpliciteerd. Daarmee gaat in 2018 de onrendabele top van € 18,5 mio tot € 23,5 mio. Naarmate projecten de komende tijd worden opgeleverd, zal het totale grexriscio afnemen. Dat geldt voor dit jaar voor het Eiffelproject en bij de grex 2019 naar verwachting voor het project Noorderbrugtracé. Vervolgprojecten worden opgepakt nadat uw raad daartoe heeft besloten. Deze dynamiek hoort bij een gebiedsgerichte aanpak waar Belvédère voor staat.

#### *Tot slot-resumé*

De gebiedsontwikkeling Belvédère verloopt naar wens en volgens planning. Diverse projecten zijn en komen in uitvoering. Vervolgprojecten dienen zich aan. De belangstelling van marktpartijen neemt toe, ook met concrete investeringen. Het kapitaalbeslag en het risico van de grex zal de komende jaren afnemen als projecten worden opgeleverd en weer toenemen als expliciet positief wordt besloten rondom nieuwe projecten en initiatieven. De onrendabele top grex 2018 neemt toe. Consistentie, zorgvuldigheid én daadkracht bij voorbereiding en uitvoering met sturing op risico's en planning blijft de komende jaren geboden. De jaarlijkse evaluatie- en actualisatie van de gebiedsontwikkeling met de grex zijn voor uw raad belangrijke momenten om grip te houden op inhoud en geld.

De vooruitzichten zijn goed, maar er is nog een weg te gaan. Wij blijven eraan werken om over enkele jaren een nieuw en bijzonder stukje stad toe te voegen aan het stadshart van Maastricht.



## Beslispunten

1. Kennisnemen van de stand van zaken van de planontwikkeling Belvédère, ijkmoment 2018, specifiek van:
  - 1.1 de voortgang bouwplan Festivillage;
  - 1.2 het koopcontract met Service Buro Zuid B.V. aangaande de verkoop van bouwgrond ten behoeve van realisatie van 8 grondgebonden woningen op de locatie Sphinx Zuid;
  - 1.3 de koopovereenkomsten van realisatie van drie zogenaamde CPO-initiatieven gericht op de realisatie van ongeveer 50 woningen;
  - 1.4 oplevering cascoherstel en invulling van het Eiffelcomplex (The Student Hotel, uitgifte van de lofts, verhuur van de lagen in de koppen, realisatie van de Sphinxpassage), een en ander binnen planning en totaalbudget.
2. Tot vaststelling overgaan van de grex 2018 als basis voor verdere planontwikkeling en uitvoering en in dat kader besluiten:
  - 2.1 tot de haalbaarheidsstudie Sappi Zuid en daartoe het bedrag van € 300.000,= opnemen in de grex 2018;
  - 2.2 tot realisatie van de stadsweide in het Frontenpark en daartoe het bedrag van € 375.000,= opnemen in de grex 2018;
  - 2.3 aanvullend op ad 2.2 tot de realisatie van de eerste fase van het evenemententerrein als de voorwaarden voor gebruik kunnen worden ingevuld en daartoe het bedrag van € 400.000,= opnemen in de grex 2018 met een bijdrage-dekking van € 125.000,= vanuit het evenementenfonds;
  - 2.4 tot de haalbaarheidsstudie Cokesfabriek alsmede een reservering voor cascoherstel in afwachting van aanvullende financiële middelen en daartoe de bedragen van respectievelijk € 250.000,= + € 2.500.000,= opnemen in de grex 2018;
  - 2.5 tot de haalbaarheidsstudie Mondi Maastricht;
  - 2.6 tot gebiedsmanagement-promotie in het Sphinxkwartier en daartoe het bedrag van € 45.000,= opnemen in de grex 2018.



## **1. Aanleiding, bevoegdheden en context.**

### **1.1 Aanleiding**

Voor u ligt het raadsvoorstel houdende de stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie van de grondexploitatie (grex) 2018. Met de opzet (format) en inhoud van dit raadsvoorstel geven wij invulling aan de afspraak met uw raad betreffende continuïteit in gegevensverstrekking over de vierjaar raadsperiode heen, jaarlijkse rapportage, verantwoording en actualisatie van het programma Belvédère en vroegtijdige betrokkenheid van uw raad met mogelijkheid van bijsturing en verantwoording.

#### *2013*

De eerste rapportage van 18 juni 2013 (raadsstuk 72-2013) stond in het teken van het nieuw startmoment in de planontwikkeling Belvédère inclusief de grex. Het oorspronkelijke zeer forse programma werd naar meer realistische proporties teruggebracht en het nieuwe planconcept zoals verwoord in het in januari 2013 vastgestelde raadsstuk 5-2013 'Het Antwoord van de Sphinx' werd geïmplementeerd. Ook werd door uw raad het belangrijke besluit genomen voor het vormen en handhaven van een substantiële achtervang ten laste van het MJIP ad € 2,3 mio vanaf 2016 in relatie tot de dekking van de geprognosticeerde onrendabele top die op dat moment € 75 mio tot € 80 mio bedroeg.

#### *2014*

De tweede rapportage hebben wij u aangeboden bij raadsstuk 76-2014 behandeld op 8 juli 2014; dit raadsstuk stond in het teken van de voorbereiding én start uitvoering van de eerste projecten binnen de grex zoals Belvédèrelaan Zuid als onderdeel van het project Noorderbrugtracé, PDV fase 1, de Pathé-bioscoop, start woningbouw op het Nutsterrein fase 1, gefaseerde aanpak van het Frontenpark et cetera. Tevens werden eerste resultaten zichtbaar van onze activiteiten gericht op het terugdringen van de geprognosticeerde onrendabele top naar ongeveer € 65 tot € 70 mio. De financieringsstructuur van het Belvédère project werd geoptimaliseerd en besloten werd om de toekomstige rentevoordelen gedurende de looptijd van de grex te parkeren in een rente egalisatiefonds waardoor de renteontwikkelingen zichtbaar in beeld blijven. De rentevoordelen worden aan het einde van de grex aangewend ter afdekking van de onrendabele top.



### 2015

Met raadsstuk 66-2015 behandeld op 9 juni 2015 werd de derde rapportage aangeboden en daarin stonden de twee grootste projecten binnen het Belvédèregebied centraal, zijnde de projecten Eiffel en Noorderbrugtracé. Besloten werd om het Eiffelgebouw niet slechts te consolideren maar in te spelen op het initiatief The Student Hotel om het complex gereed te maken voor een structurele invulling en daartoe de middelen beschikbaar te stellen (uiteindelijk € 22,5 mio). In 2015 was het aanbestedingstraject rondom het project Noorderbrugtracé (totaalbudget € 168 mio) nog lopende en daarover werd uw raad geïnformeerd. Er werd een eerste inschatting gedaan van toekomstige rentevoordelen als gevolg waarvan de geprognosticeerde onrendabele top naar beneden bijgesteld leek te kunnen worden tot een bedrag van € 50 mio tot € 60 mio.

### 2016

In 2016 (raadsstuk 60-2016 behandeld op 28 juni 2016) werd als vervolg op het Eiffelproject en project Noorderbrugtracé door uw raad groen licht gegeven voor de aanpak van enkele andere projecten. Ons college kreeg de opdracht om onderhandelingen met private partijen te voeren gericht op contractvorming voor de locaties als het Brikkegebouw, de Festivillage, Sphinx Zuid, de CPO's, de gebouwen noordhoek Sphinx-Loods 5, het Retailpark Belvédère et cetera.

Vanwege de impact op de stad werd het initiatief van retailer Loods 5 voor invulling van de gebouwen in de noordknoop Sphinx via een afzonderlijk raadsstuk (raadsstuk 109-2016) op 13 december 2016 ter besluitvorming aan u voorgelegd. Na een positief besluit van u werd de planontwikkeling door ons opgepakt.

### 2017

Bij de grex 2017 konden wij u berichten dat een aantal haalbaarheidsstudies positief afgesloten waren. Diverse contracten die daar het gevolg van waren, werden ter kennis gebracht van uw raad. In het kader van de voorstellen rondom de aanpak van de locatie Landbouwbelang werd door uw raad een motie aangenomen waarin aandacht werd gevraagd voor de gebruikers van het pand in relatie tot het herontwikkelingstraject. In hoofdstuk 2.1.4 van voorliggend raadsstuk komen wij hier uitgebreid op terug. De geprognosticeerde onrendabele top werd in de grex 2017 fors teruggebracht tot € 14 mio - € 19 mio.



## 1.2 Context

De gebiedsontwikkeling Belvédère verhoudt zich tot bestaand door de raad vastgesteld algemeen beleid op diverse thema's die in de inleiding zijn benoemd. Via de gebiedsontwikkeling wordt een groot aantal sectorale belangen gediend. Naarmate meer projecten gereed komen, zijn en worden de herontwikkelingsactiviteiten binnen de gebiedsontwikkeling aangevuld met activiteiten op het vlak van exploitatie, beheer, onderhoud en gebiedsmanagement.

### *Het tramdossier*

Zoals eerder aan u is medegedeeld, is de Belvédère-organisatie ook belast met de uitvoering van het tramdossier omdat het project Tram Maastricht-Hasselt (TMH) met eindhalte Mosae Forum een belangrijke plek inneemt in de gebiedsontwikkeling Belvédère. Ter completering van het inzicht in de gebiedsontwikkeling is het tramdossier aan de rapportage toegevoegd. Daarbij wordt de stand van zaken op hoofdlijnen gerapporteerd alsmede ook de eventuele relaties met andere projecten en activiteiten. Verder heeft de tram een afzonderlijke rapportagegang naar uw raad en daar waar specifieke besluitvormingspunten aan de orde zijn, worden deze afzonderlijk via een raadsvoorstel aan u voorgelegd tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

### *Het Bassin*

De activiteiten in en rondom het Bassin maken vanaf de start van de gebiedsontwikkeling hier onderdeel van uit. In voorliggend raadsstuk wordt eveneens aan het Bassin aandacht besteed.

### *Doortrekken Belvédèrelaan naar Lanakerveld*

Vanwege de steeds terugkerende vragen rondom dit thema wordt dit onderwerp jaarlijks toegevoegd aan de rapportage. Met de gemeente Lanaken vindt periodiek overleg plaats over de afstemming van plannen en werkzaamheden aan weerszijde van de grens, via een-op-een contacten en via deelname aan de stuurgroep Albertknoop. De plannen met betrekking tot het project Noorderbrugtracé zijn regelmatig besproken met de gemeente Lanaken. Op dit moment wordt door de gemeente Lanaken het kruispunt in Smeermaas aangepakt. Ook na aanpassing van dit kruispunt blijft bij de gemeente Lanaken de wens overeind tot realisatie van de omleiding Smeermaas vanuit verkeerskundig en leefbaarheid oogpunt in relatie tot Smeermaas. Ingevolge de tussen Lanaken en





Maastricht gesloten engagementsverklaring is de gemeente Lanaken hierbij in de lead. Wij hebben aangegeven dat wij waar mogelijk daarbij helpen.

## **2. Gewenste situatie.**

### *De splitsing van de totaalgrex Belvédère naar deelgrexen/deelgebieden*

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

### **2.1 Grex Belvédère 1 - Binnensingel**

2.1.1 Locatie Lindenkruis (Nutsterrein) inclusief De Brandweer

2.1.2 Locatie Sphinx Zuid

2.1.2.1 Panden Sphinx Zuid inclusief Festivillage

2.1.2.2 Bouwgrond Sphinx Zuid

2.1.2.2.1 Woningbouwontwikkeling initiatief Sphinx Zuid B.V.

2.1.2.2.2 Woningbouwplan initiatief Service Buro Zuid B.V.

2.1.2.2.3 Woningbouwplan initiatieven Collectief Opdrachtgeverschap (CPO)

2.1.3 Locatie Sphinx Noord

2.1.3.1 Het Eiffelcomplex

2.1.3.2 Het Brikkegebouw-Blanche Dael

2.1.3.3 Gebouwen noordknoop Sphinx-Loods 5

2.1.3.4 Parkeerplaats

2.1.4 Het Landbouwbelang

2.1.4.1 Continuering tijdelijk en veilig gebruik

2.1.4.2 Het herontwikkelingstraject

2.1.5 Sappi Zuid

### **2.2 Grex Belvédère 2 - Frontenpark**

### **2.3 Grex Belvédère 3 - Bedrijventerrein Bosscherveld inclusief Noorderbrugtracé**



- 2.3.1 Noorderbrugtracé
  
- 2.3.2 Ontwikkeling Retailpark Belvédère (PDV)
  - 2.3.2.1 Inleiding
  - 2.3.2.2 Het ontwikkelmodel Retailpark Belvédère
  - 2.3.2.3 Ontwikkelingskaart Retailpark Belvédère + fasering
  - 2.3.2.4 Vervolg-het bestemmingsplan Retailpark Belvédère
  - 2.3.2.5 Financiële paragraaf
- 2.3.3 Bedrijventerrein Bosscherveld
- 2.3.4 Natuurcompensatie
- 2.3.5 Tijdelijk beheer
  
- 2.4 Grex Belvédère 4 - Algemeen**
  - 2.4.1 Programmering
  - 2.4.2 Het Bassin
  
- 2.5 Grex 5 - Tram Maastricht-Hasselt**

*Toelichting stand van zaken per deelgebied*

#### **Ad 2.1 Grex Belvédère 1 - Binnensingel**

##### **2.1.1 Lindenkruis (Nutsterrein) inclusief De Brandweer**

###### *Korte beschrijving*

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

###### *Ontwikkelingen*

Op deze locatie is de eerste fase bestaande uit 100 woningen en een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Fase 2 is in uitvoering en omvat 9 herenhuizen, 7 stadswoningen en 22 huurappartementen. De verwachting is dat deze woningen eind 2018 worden opgeleverd.



In september 2018 is de start voorzien van de laatste fase met ongeveer 60 woningen met wederom een mix van huurappartementen, koopappartementen, herenhuizen, stadswoningen, patio's en stadsvilla's. De start is afhankelijk van moment vergunningverlening, afronding prijsvorming met de aannemer en verkoop. In deze laatste fase is ook de sloop van de brandweerflat voorzien en waarvoor sociale huurappartementen en koopwoningen in de plaats komen. Deze ontwikkeling vindt plaats in opdracht van bouwvereniging Maasvallei en valt buiten de grex.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek werd bij de grex 2017 gewag gemaakt van eventuele restrisico's met betrekking tot de bodemsituatie (funderingsresten en verontreiniging) en archeologie. Daarvoor waren financiële middelen gereserveerd. Bij de bouwrijp werkzaamheden zijn wij inderdaad op deze restrisico's gestuit met een omvang groter dan op basis van deze onderzoeken was aangenomen. Om risico's bij het boren van de palen te voorkomen, moeten funderingsresten worden verwijderd. Bovendien is er meer archeologisch onderzoek (veldwerk) nodig; de exacte omvang kan pas tijdens de uitvoering wordt bepaald. En tot slot hebben wij ingespeeld op de noodzaak om alle woningen aan te sluiten op het gasloze verwarmingssysteem van Ennatuurlijk en daardoor zijn de kosten voor de ondergrondse infrastructuur hoger uitgevallen dan was voorzien. Verwacht wordt dat het project Lindenkruis in 2020 gereed zal komen.

#### *De Brandweer*

De locatie de Brandweer blijft zijn naam als creatieve hotspot waarmaken. De exploitatie van de horecaruimte, de kantoorruimten en werkateliers verloopt prima. Bestaande en nieuwe initiatieven wisselen elkaar af, dit geeft telkens weer een nieuwe gezonde dynamiek. Flexibiliteit en tijdelijke verhuursituaties worden zeer gewaardeerd en dat vraagt om een intensievere begeleiding.

Diverse markten, de Kunsttour, het We Festival hebben in de Brandweer plaatsgevonden. De evenementenruimte is binnen het totaalconcept een prima aanvulling. De huuromzet van deze ruimte is in 2017 iets achter gebleven, onder andere vanwege het tijdelijk sluiten van deze ruimte. Er zijn namelijk enkele aanpassingen ten laste van de grex 2017 doorgevoerd om de akoestiek en de interne bereikbaarheid te verbeteren. Naar een definitieve oplossing voor de stalling van fietsen en het plaatsen van afvalvoorzieningen rondom het Brandweer wordt nog gezocht. Tot slot wordt het dak van de Brandweer aangepakt (groot onderhoud en isolatie) waarbij de zonnepanelen gehandhaafd blijven. De exploitatievoordelen als gevolg van deze laatste investeringen zijn nog niet



becijferd. De effecten van het voorgaande zijn in de grex 2018 vertaald met een kostenpost van € 380.000,=.

### **2.1.2 Locatie Sphinx Zuid**

#### *Korte beschrijving*

De locatie Sphinx Zuid is gelegen tussen de Boschstraat, de Maagdendries, de Frontensingel en de as in het verlengde van de Boschstraat-Penitentenpoort naar de Frontensingel. De locatie bevat een aantal panden en bouwgrond bedoeld voor nieuwe woningen. Bij de grexen 2016 en 2017 heeft u besloten medewerking te verlenen aan diverse initiatieven en ons college opdracht te geven om bij haalbare planconcepten overeenkomsten te sluiten met de marktpartijen.

Het terrein dat ingebruik was als opslagplaats voor bestratingmateriaal, een bouwweg en een gronddepot wordt momenteel opgeschoond. Dat wordt gecombineerd met grondsaneringen in de hoek Maagdendries/Frontensingel, sloop kelders en funderingen en een gedeelte van de oude fabrieksmuur, grondverzet en dergelijke. Zo wordt het terrein gereed gemaakt voor nieuwbouw. Voor deze werkzaamheden was in de grex 2017 al een bedrag gereserveerd.

Aandachtspunt is de noodzakelijke verplaatsing van het milieuperron aan de oude toegangspoort aan de Maagdendries van het Sphinxterrein. Dit perron wordt intensief gebruikt. Verplaatsing is nodig vanwege de meteen daarachter gelegen CPO-plannen. Vanwege de intensieve bebouwing in dit deel van de binnenstad is het zeer moeilijk een alternatieve plek te vinden die voldoet aan de bereikbaarheidseisen en geen overlast veroorzaakt. Op dit moment wordt gekeken naar een alternatieve locatie bij het benzineverkooppunt aan de Cabergerweg. Na realisatie van de Frontensingel-Cabergweg zal dit kruispunt makkelijker oversteekbaar zijn waardoor het milieuperron op de nieuwe plek goed bereikbaar is.

De tijdelijke parkeerfunctie voor de Sappi-medewerkers zal worden opgeheven vanwege gereedkomen van de parkeerplaats bij Sappi. Na de Rieuconcerten worden de parkeerplaatsen opgeheven en komt het terrein beschikbaar voor woningbouw.

#### **2.1.2.1 Panden Sphinx Zuid inclusief Festivillage**

Het betreft de volgende panden: Infocentrum Belvédère en de panden aan de Boschstraat 24, 28 en 30. Het pand Boschstraat 24 is overeenkomstig het raadsbesluit grex 2015 ingezet voor de huisvesting van het instituut United Nations University-Merit met een dertigjarig huurcontract. Er zijn



geen verdere bijzonderheden te melden. Het pand Boschstraat 28 is gedeeltelijk verhuurd aan een advocatenkantoor. Het andere deel van het gebouw is ten laste van de grex 2017 opgeknapt en is voor verhuur in de markt gezet. Beheer en exploitatie van deze gebouwen vindt plaats door WOM en is meegenomen in de grexcijfers.

Het pand Boschstraat 30 zijnde de voormalige Festivillage bestaat uit een feestzaal en een drietal onthuurde appartementen. In de vastgestelde grex van 2017 bent u geïnformeerd over de verkoop van de Festivillage aan Bison Beheer B.V. (inmiddels Boschstraat Vastgoed B.V.) ten behoeve van onder andere een bowlingcentrum. Ook gaat Boschstraat Vastgoed B.V. de bijbehorende appartementen opknappen en exploiteren. Bij de planontwikkeling had koper rekening te houden met in pandige fietsparkeerfaciliteiten voor het naastgelegen UNU-Merit. Mede als gevolg daarvan wordt de Festivillage aan de zuidkant iets uitgebreid binnen het bestemmingsplan op gronden in eigendom van de WOM. De huurovereenkomsten op deze gronden zijn beëindigd en vervolgens is de grond verkocht. Met de voormalige huurders vindt overleg plaats hoe zij verder gefaciliteerd kunnen worden. Een deel van deze verkochte gronden wordt ook ingezet in het kader van realisatie van een woningbouwplan op het aangrenzende bouwterrein van Sphinx Zuid. In de Festivillage is door de koper inmiddels de asbestsanering opgepakt. Naar verwachting kan het nieuwe bowlingcentrum in 2019 de deuren openen.

#### Voorstel (beslispunt 1.1)

Kennisnemen van de ontwikkelingen rondom de Festivillage.

#### **2.1.2.2 Bouwgrond Sphinx Zuid**

##### *Algemeen*

In het afgelopen jaar is samen met vijf marktpartijen hard gewerkt aan de concretisering van de plannen. Daartoe zijn diverse 'interactieve' ateliers georganiseerd met initiatiefnemers, architecten en met betrokkenheid van de Welstands-/Monumentencommissie (WMC). Mede op basis van de resultaten daarvan zijn het Beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan, die nog uit 2009 stammen, geactualiseerd en na een positief advies van de WMC in de vorm van een addendum genaamd 'Sphinx Zuid Update BKP 1.1' vastgesteld (dit addendum ligt voor u ter inzage).



### *Sphinxmuur*

Het totale Sphinxgebied van ruim 7,5 ha werd in het verleden op één plaats ontsloten, namelijk via de grote poort aan de Boschstraat met de huidige naam Penitentenpoort. Daarmee had de Sphinxdirectie een goede kijk én grip op wat er bij de fabriek in- en uitging. De grote muur die het gehele terrein omsluit, vormt een karakteristiek onderdeel van deze geschiedenis maar maakt het Sphinxterrein ook tot een enclave, een gebied dat zich afsluit voor de stad. Deze situatie past niet meer in het planconcept waar Sphinx centraal gelegen in het Sphinxkwartier het scharnierpunt vormt van de diverse plannen en functies er omheen. Met aandacht voor het verleden zal de Sphinxmuur op een aantal plekken worden open gemaakt waardoor het Sphinxterrein met wegen, voet- en fietspaden kan worden aangesloten op de omgeving en 'doorwaadbaar' wordt. Tegelijkertijd zal de muur waar mogelijk als een verbindend thema terugkomen bij de diverse bouwplannen die er tegenaan grenzen. De plannen daarvoor zijn nagenoeg gereed. De uitvoering vindt het komende jaar plaats als ook wordt gestart met de diverse bouwplannen. Daarmee wordt de (voormalige) Sphinx enclave opgeheven en wordt het Sphinxgebied onderdeel van zijn omgeving.

### *Stand van zaken procedure bouwplannen*

Het totale bouwvolume omvat nu ongeveer 440 woningen die over een periode van zo'n drie jaren worden gerealiseerd. Dat aantal kan nog enigszins wijzigen naarmate de plannen verder worden geconcretiseerd. Voor een aantal bouwblokken is een initiatiefplan of een formele aanvraag omgevingsvergunning in procedure gebracht. Het kader voor de plantoetsing is de combinatie van het vigerend bestemmings- en beeldkwaliteitsplan met het door de WMC geaccordeerde addendum. Voor de realisatie van de verschillende bouwblokken zijn enkele vrijstellingen nodig en is hier en daar een kleine afwijking nodig van het vigerend bestemmingsplan. Dit gebeurt via de zogenaamde kruimelregeling. Naar verwachting starten de bouwwerkzaamheden na de zomer van dit jaar.

### *Openbare ruimte*

Ook worden momenteel plannen uitgewerkt voor de openbare ruimte. Met oog voor de kwaliteit van de binnenstad wordt getracht aan het Sphinxkwartier een eigen karakter te geven in de materiaalkeuze; daarmee sluiten wij aan bij het eerder door uw raad vastgestelde planconcept voor dit gebied (raadsbesluit 5-2013 'Het Antwoord van de Sphinx' d.d. 22 januari 2013).



#### **2.1.2.2.1 Woningbouwontwikkeling initiatief Sphinx Zuid B.V.**

##### *Woningaantallen-categorieën*

Sphinx Zuid B.V. ontwikkelt ongeveer 250 huurwoningen en 120 koopwoningen. In de parkeerbehoeften van de bewoners wordt voorzien via een ondergrondse parkeergarage, ontsloten vanaf de Maagdendries. De huurprijzen voor de woningen variëren van € 710,= tot € 1.100,= per maand in de huursector en kooprijzen van € 300.000,= tot ruim € 450.000,=. De woningen zullen in principe worden gerealiseerd in een bouwstroom vanaf 2018 met een eerste fase van 151 woningen en een tweede fase van 219 woningen (de 'moedertekening' Sphinx Zuid met fase 1, bouwblokken 1 en 5 t/m 7 en fase 2 bouwblokken 8 t/m 10 ligt voor u ter inzage). Met de gekozen fasering kan de Maagdendries de komende jaren snel aan weerszijden worden afgebouwd en kan de weg worden heringericht. Daardoor ontstaat een mooi eindbeeld langs deze hoofdroute in de stad. De huurwoningen worden afgenomen door de beleggers Bouwfonds en Achmea. Daarmee is de afzet verzekerd.

De realisatie van de koopwoningen is zoals te doen gebruikelijk afhankelijk van de verkoopcijfers. In de huidige marktsituatie is de verwachting dat de verkoop verdeeld over een jaar of drie succesvol kan plaatsvinden. Mocht de woonbebouwing stagneren dan hebben wij ons bij wijze van terugvaloptie het recht voorbehouden gronden terug te kopen tegen de oorspronkelijke koopsom. Daarmee wordt voorkomen dat gronden om wat voor reden dan ook langere tijd ongebruikt blijven liggen. Wij denken dat wij met deze aanpak een goede aanvulling geven op de woonwensen in de regio en stad en aan de gewenste versnelling in het bouwtempo.

#### **2.1.2.2.2 Woningbouwplan initiatief Service Buro Zuid B.V.**

In grex 2017 is aangegeven dat er overeenstemming is met vijf partijen over de woningbouwontwikkeling Sphinx Zuid. Vier partijen werden reeds hier voren genoemd. De uitwerking van het plan voor het bouwblok achter de Festivillage met de vijfde initiatiefnemer is -zoals dat hiervoor al werd aangegeven- samen met het plan voor de Festivillage opgepakt. Om tot planrealisatie te kunnen komen, zijn de gronden ten zuiden van de Festivillage (in eigendom van de WOM) bij de planontwikkeling betrokken. Het betreft een bouwplan van 8 grondgebonden woningen. Met de koper is inmiddels een koopovereenkomst gesloten. De start is voorzien eind 2018.



Voorstel (beslispunt 1.2)

Kennismemen van het koopcontract met woningbouwplan Service Buro Zuid B.V. aangaande de verkoop van bouwgrond ten behoeve van realisatie van 8 grondgebonden woningen op de locatie Sphinx Zuid. Dit contract ligt voor u ter inzage.

**2.1.2.2.3 Woningbouwplan initiatieven Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)**

In 2017 is aangegeven dat er sprake is van twee initiatieven voor CPO waarbij aspirant-kopers zich in een vereniging organiseren en zelf de planontwikkeling en uitvoering aansturen op basis van een intentieovereenkomst met de WOM. De twee CPO's hebben een Vereniging van Opdrachtgevers opgericht met een bestuur dat als formeel aanspreekpunt fungeert. De aanvankelijke 'vrijblijvende' interesse van aspirant-kopers is omgezet in leden die gezamenlijk de voorbereidingskosten betalen en zich verplichten tot aankoop van een woning. In het proces is maximale ruimte ingebouwd voor bewonerswensen. Belangrijk punt bij de planvorming was de ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage vanaf de Maagdendries met de openingen die daarvoor nodig zijn in de muur die het Sphinxterrein omsluit. Uiteindelijk is er een oplossing gevonden die zowel recht doet aan de verkeersveiligheid en de erfgoedwaarde van de muur en aan de wens van initiatiefnemers om te kiezen voor de functioneel meest gewenste oplossing.

*CPO vereniging van opdrachtgevers*

Onderdeel van het CPO SphinxTuin waren vijf grondgebonden woningen. De ontwikkeling van deze woningen loopt achter vanwege de relatie met de ondergrondse inrit naar de parkeergarage van de woningen van Sphinx Zuid B.V. Ter voorkoming van stagnatie hebben wij voor deze vijf woningen een derde CPO gestart en daartoe een overeenkomst gesloten met de CPO Vereniging van Opdrachtgevers Parkwoningen.

*CPO SphinxTuin en CPO Les Moulleurs*

Bij CPO SphinxTuin gaat het over circa 28 koopappartementen en bij CPO Les Moulleurs over circa 20 koopappartementen. Voor nagenoeg alle woningen zijn kandidaten voorhanden. De start van de appartementenblokkenbouw is gepland na de bouwvakvakantie 2018, na afgifte van de omgevingsvergunning, afronding onderhandeling met de aannemer inclusief de koperswensen en grondoverdracht.





De koopovereenkomsten zijn opgesteld en ondertekend. Zoals reeds eerder aangegeven, zal het planproces rondom de CPO's worden geëvalueerd. Er is sprake van een boeiend proces resulterend in woningbouwplannen met bijzondere kwaliteiten. Als gevolg van alle initiatieven Sphinx Zuid zijn er geen negatieve effecten voor de grex 2018.

#### Voorstel (beslispunt 1.3)

Kennismaken van de verkoopovereenkomsten voor de grond benodigd voor de realisatie van drie CPO-initiatieven.

### **2.1.3 Locatie Sphinx Noord**

#### *Korte beschrijving*

De locatie Sphinx Noord is gelegen tussen de Boschstraat, de Frontensingel en ten noorden van het pad van de Penitentenpoort naar de Frontensingel. De locatie bevat de navolgende panden: de Pathé-bioscoop, het Eiffelcomplex, Brikkegebouw, het gebouwencomplex aan de noordzijde en een parkeerplaats voor 500 auto's. De Pathé-bioscoop is in exploitatie en er is sprake van toenemende bezoekersaantallen. Eerder besloot u al rondom de komst van The Student Hotel, Blanche Dael en Loods 5 en conform dat besluit wordt met deze initiatiefnemers aan deze panden gewerkt. Hierna een korte beschrijving van de stand van zaken.

#### **2.1.3.1 Het Eiffelcomplex**

##### *Oplevering cascoherstel Eiffelcomplex, start The Student Hotel*

De aanpak van de Eiffel was een ambitieus plan met een krappe planning en een bijzonder Rijksmonumentaal gebouw. Bovendien werd om tijd te besparen gekozen voor een bijzondere aanbesteding en uitvoering. Door de WOM (cascoherstel) en The Student Hotel (afbouw en inrichting) werd het project gezamenlijk in de markt gezet voor één aannemer met behoud van ieders verantwoordelijkheden. Het is de aannemer gelukt de bouw tijdig gereed te hebben zodat The Student Hotel bij aanvang van het academisch jaar in september 2017 heeft kunnen openen, zij het in eerste instantie nog niet voor alle kamers maar de resterende kamers zijn omstreeks 1 oktober 2017 opgeleverd. De resterende delen van de Eiffel op de koppen noord en zuid zijn in november 2017 casco opgeleverd. Deze aanpak is succesvol gebleken mede omdat de drie partijen zich tijdens



de uitvoering continu hebben opgezocht en vanuit een gezamenlijk belang alle uitvoeringsproblemen ter hand hebben genomen.

Voor wat betreft de studentenhuisvesting was het hotel vanaf het begin per 1 september een succes. Ook nu, na verloop van een aantal maanden, blijft de vraag groot. Wij begrijpen dat de studenten zich niet zozeer laten leiden door schaarste op de markt maar toch bewust kiezen voor het specifieke product dat hier wordt aangeboden met een goede prijs-kwaliteitverhouding. Dat laat zien dat het concept een duidelijke meerwaarde heeft in het aanbod van de stad.

In de grex van 2017 hebben wij gemeld dat er enkele financiële tegenvallers waren die op dat moment nog binnen de post onvoorzien opgevangen konden worden. Omdat het niet zeker was of er nog voldoende buffer in de post onvoorzien zou overblijven, werd door uw raad het budget van € 22 mio opgehoogd met € 500.000,=. Gaandeweg het vervolg bleek inderdaad dat nog een bedrag van € 284.000,= nodig was bovenop het oorspronkelijke budget van € 22 mio voor gewijzigde gevelkozijnen, aanvullende asbestsanering, betonreparaties, bliksembeveiliging, vervanging zonnepanelen, brandveiligheidsvoorzieningen, nutsvoorzieningen en een zeer groot aantal diverse kleine posten. Door dit eventuele risico vroegtijdig te signaleren en door het tijdig beschikbaar stellen van het aanvullende bedrag van € 500.000,= is de planning met de opleveringstermijnen niet in het geding gekomen. En dat heeft er uiteindelijk toe geleid dat de verhuur van de koppen versneld en tegen hogere huurprijzen dan begroot kon plaatsvinden met per saldo positieve financiële effecten.

#### *Invulling van de koppen van de Eiffel*

Op basis van de grex 2017 is de invulling van de koppen van het Eiffelcomplex voortvarend ter hand genomen. Het betreft de verhuur-erfpacht van de resterende 40% van het Eiffelcomplex aan weerszijden van The Student Hotel.

#### *De lofts op verdieping 6 en 7*

Conform het bestemmingsplan worden de twee bovenste verdiepingen ter weerszijden van The Student Hotel ingevuld met een woonfunctie middels erfpacht. Daartoe zijn deze verdiepingen opgedeeld in 4 lofts per laag, in totaal 16 lofts. Deze zijn casco geleverd en de bewoner/erfpachter kan dan naar eigen wens eventueel verder opdelen en inrichten.

Er is een openbare inschrijvingsprocedure gevolgd en die is op 5 april 2018 afgerond. Dat heeft geleid tot toewijzing van een achttal lofts. Deze toewijzing is en wordt omgezet in een



erfpachtuitgifte. Bij de cijfers van de voorliggende grex 2018 is voorzichtigshalve rekening gehouden met de opbrengsten uitgifte in erfpacht van 6 lofts. Verdere toewijzing, uitgifte en opbrengsten komen terug in grex 2019. Wij zullen bij potentiële kandidaten nogmaals specifiek inzoomen op de erfpachtconstructie die daaronder ligt omdat dit in Maastricht een onbekend fenomeen is.

#### *Begane grond t/m verdieping 5*

Het in de grex 2017 aangekondigde beoordelingsteam dat initiatieven toetst op haalbaarheid, aan het planconcept en situering binnen het gebouw is aan de slag gegaan. Voor de verdiepingen 2 t/m 5 is momenteel met 4 partijen een overeenkomst gesloten. Verdieping 1 is gereserveerd voor evenementen. Wij zijn in overleg met een initiatief voor de begane grond.

Daarmee zijn in de koppen zuid nagenoeg alle lagen verhuurd dan wel in optie gegeven respectievelijk er wordt gesproken met initiatiefnemers. Het betreft een mooie mix van creatieve en innovatieve bedrijven aansluitend aan het gewenste klimaat binnen het Sphinxkwartier. Momenteel wordt ook gesproken met een aantal partijen over vestiging in de noordkop van de Eiffel waar de hoofdentree is gesitueerd. De eerdere voorzichtige prognoses rondom het vullen van de Eiffel zoals aangenomen in het exploitatiemodel worden hiermee ruimschoots gehaald.

#### *Realisatie van een presentatieruimte in het Eiffelcomplex*

In de grex 2017 heeft uw raad een bedrag beschikbaar gesteld van € 200.000,= voor het inrichten van een presentatieruimte waar de geschiedenis van het rijke verleden van Sphinx kan worden tentoongesteld. In december 2017 is met de opening van de Sphinxpassage hieraan invulling gegeven. Deze passage gelegen tussen de Pathé-bioscoop en het Eiffelcomplex met een lengte van 120 meter is ingericht met een bijzondere permanente tentoonstelling gecreëerd met behulp van meer dan 30.000 tegels die een zeer breed pallet van het verleden in 26 hoofdstukken toont. Tevens is er ruimte voor wisselende tentoonstellingen. Ons bereiken veel positieve reacties over de kwaliteit en de inhoud van de expositie. De Sphinxpassage is elke dag overdag vrij te bezichtigen maar gaat in verband met veiligheid 's nachts dicht. Het project is met een bedrag van € 195.000,= binnen het budget uitgevoerd.



Resumerend kan worden gesteld dat het Eiffelcomplex met succes is aangepakt. De invulling van het gebouw vindt sneller plaats dan was geprognosticeerd en dat levert voor de grex een positief resultaat op.

#### Voorstel (beslispunt 1.4)

Kennismemen dat de aanpak en afronding cascoherstel en invulling van het Eiffelcomplex (The Student Hotel, uitgifte van de lofts, verhuur van de lagen in de koppen, realisatie van de Sphinxpassage) welke op tijd en binnen budget heeft plaatsgevonden.

#### *Openbare ruimte rondom Eiffel*

##### Coördinatie

De plannen met betrekking tot de openbare ruimte worden uitgevoerd in afstemming met de uitvoering van de projecten op en rondom het Sphinxterrein. Door de veelheid van actoren en activiteiten op een kleine ruimte en binnen een kort tijdsbestek kan het niet anders zijn dat er overlast ontstaat. In aanvulling op de inzet van Maastricht Bereikbaar hebben wij vanaf 2018 een bouwplaatscoördinator aangesteld die de uitvoering begeleidt en die zoveel als mogelijk moet voorkomen dat er stagnatie bij de diverse individuele bouwputten optreedt en dat er zo min mogelijk overlast ontstaat voor de stad. Alle initiatiefnemers zijn en worden continu op de hoogte gehouden van elkaars werkzaamheden.

##### Uitvoering

Fase 1a zijnde de aanpak van het Sphinxcour, het trottoir Boschstraat met het tijdelijke fietspad (dat na uitvoering iets werd aangepast) en de onderdoorgang Eiffel (deels) is gereed. Fase 1b betreft het maken van het Petrus Regoutplein aan de achterzijde van het Eiffelcomplex en dit is nagenoeg gereed inclusief de Fenikshof en de Penitentenpoort alsmede de doorsteek naar Achter de Barakken waardoor het Sphinxkwartier nog beter wordt aangesloten bij het stadscentrum. Afwerking van het Petrus Regoutplein ter hoogte van de nieuwbouw Loods 5 zal aansluitend aan de werkzaamheden van Loods 5 plaatsvinden in de loop van 2019. Alle kosten verband houdende met de openbare ruimte zijn al eerder in de grex meegenomen. De uitvoering van fase 3 zijnde de aanpak van het kruispunt Boschstraat/Bassinbrug is afhankelijk van het tramdossier. Uitvoering en kosten zijn ondergebracht in het (budget van het) tramdossier.



Resumerend kan worden gesteld dat de uitvoering van de openbare ruimteplannen en kosten tot op heden volgens verwachting verlopen. Er zijn tot op heden geen effecten op de grex 2018. De post onvoorzien wordt aangesproken in verband met veel oude puin- en funderingsresten in de ondergrond.

### **2.1.3.2 Brikkegebouw-Blanche Dael**

Bij de grex 2017 heeft uw raad kennis genomen van de ondertekende koopovereenkomst met Blanche Dael voor het vestigen van een koffie- en theeproeverij c.a. in het Brikkegebouw. Na deze besluitvorming zijn de plannen verder uitgewerkt tot en met goedkeuring door de WMC. De ontwerp omgevingsvergunning is verleend (publicatie 12 maart 2018) en zal eind juni 2018 onherroepelijk zijn mits er geen zienswijzen en/of bezwaren worden ingediend. Bij de plannen zijn voorwaarden gesteld ter voorkoming van mogelijke overlast die zou kunnen voortvloeien uit de bedrijvigheid van Blanche Dael in relatie tot de aangrenzende woningbouw op Sphinx Zuid.

Parallel daaraan is door de WOM de asbestsanering binnen budget afgerond. De levering van het pand aan Blanche Dael zal plaatsvinden binnen 8 weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

De uitvoering van de renovatie van het Brikkegebouw en de hieraan gekoppelde kleine nieuwbouw start volgens de huidige planning na de zomer; de uitvoeringstermijn wordt ingeschat op een jaar. Daarmee wordt een mooie ambachtelijke, creatieve functie én een publiekstrekker toegevoegd aan het Sphinxkwartier passend binnen het door uw raad vastgestelde totaalconcept. Er zijn geen effecten op de grex 2018 ten opzichte van de grex 2017.

### **2.1.3.3 Gebouwen noordknoop Sphinx-Loods 5**

De vestiging van retailer Loods 5 is eerder via de jaarlijkse grex aan de orde geweest bij uw raad; het definitief besluit rondom de vestiging werd met een afzonderlijk raadsstuk 109-2016 d.d. 13 december 2016 aan u voorgelegd. Naast behoud van de gebouwen speelde ook de complementariteit van de functie aan de binnenstad. Na een positief besluit van uw raad is de planontwikkeling met daaraan gekoppelde procedures voortvarend ter hand genomen.

De asbestsanering door WOM is begin mei 2018 binnen budget afgerond. Parallel daaraan is de (inmiddels onherroepelijke) omgevingsvergunning verleend. Daarna zijn de gebouwen opgeschoond en ontdaan van eigentijdse, niet monumentale onderdelen. Er worden 2 slechte gebouwdelen



gesloopt die niet passen binnen het winkelconcept en daardoor kan de nieuwbouw goed worden ingepast met een beter zicht op en verantwoorde aansluiting aan de monumentale panden. Inmiddels is de voorbereidingen van de restauratie en nieuwbouw gevorderd en is deels al gestart met uitvoering. U bent geïnformeerd middels raadsinformatiebrief d.d. 27 februari 2018 (referentienummer 2018-06027) hoe wij tijdens de uitvoering van de werkzaamheden aandacht hebben voor de architectonische- en cultuurhistorische kwaliteit. Ons oorspronkelijk doel om zoveel mogelijk van deze markante gebouwen te handhaven, komt in zicht. Daarmee blijft de geschiedenis van de plek ook voor onze nakomelingen zichtbaar. Het andere doel, complementariteit voor de binnenstad, toename van bezoekers en bestedingen komt met de beoogde opening van Loods 5 (retail) in het eerste kwartaal 2019 binnen handbereik.

De raad heeft in de grex 2017 de financiële effecten met betrekking tot de komst van Loods 5 vastgesteld. Er zijn als gevolg van de activiteiten zoals hiervoor beschreven geen effecten op de grex 2018 ten opzichte van de grex 2017. Onderdeel van het vervolgproces vormt de invulling van de bovenverdiepingen van het verkochte. Er zijn afspraken gemaakt over een eventuele bijbetaling door Loods 5 afhankelijk van deze invulling en over het bepalen van de waardering daarvan. De komende jaren zal blijken in hoeverre deze bijdrage ten gunste van de WOM geëffectueerd kan worden.

#### **2.1.3.4 Parkeerplaats**

De parkeerplaats op het Sphinxterrein met ongeveer 500 parkeerplaatsen is in eigendom van en wordt door de WOM geëxploiteerd. Dit aantal is exclusief de 200 parkeerplaatsen die gesitueerd zijn op de woningbouwlocatie Sphinx Zuid, welke momenteel nog tot medio 2018 door Sappi gebruikt worden in verband met de werkzaamheden project Noorderbrugtracé.

In het verleden was er sprake van vandalisme en onveiligheid. Als gevolg van extra toezicht zijn er geen klachten meer binnengekomen.

De oplaadpunten voor elektrische auto's worden veelvuldig gebruikt. Overwogen wordt om een pilot te doen tot aanschaf van twee elektrische auto's in verband met car-sharing voor dienstreizen voor bestuurders, ambtenaren en gebruik door derden.

Bij de grex 2016 ging uw raad akkoord met de invoering van een gedifferentieerd parkeertarief, voorlopig tot en met 2018 met daarbij de overweging dat zolang er sprake is van overlast als gevolg van de bouwputten, een tegemoetkoming wenselijk is voor de kwartiermakers in het Sphinxkwartier. Deze tegemoetkoming bestaat uit een gereduceerd tarief na 18.00 uur voor de bezoekers van de



kwartiermakers in Sphinxkwartier waarbij een deel van de korting door de kwartiermakers zelf wordt gedragen. Deze regeling is als positief ervaren. Aangezien deze overlasterisituatie nog voortduurt, rechtvaardigt dat naar onze mening dat wij uw besluit uit 2016 rondom het gedifferentieerd parkeertarief doortrekken vooralsnog tot en met 2020. Er wordt gemiddeld 250 keer per week gebruikt van gemaakt.

De omzet van de parkeerplaats blijft een stijgende lijn vertonen van € 1.116.000,= in 2016 tot € 1.340.229,= in 2017.

Op de parkeerplaatsen Sphinxkwartier inclusief Frontenpark (Cabergerweg) wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de functies die daar landen. Naarmate het Sphinxkwartier verder wordt ingevuld, monitoren wij de parkeersituatie continu. Mede daaruit halen wij input voor het antwoord op de vraag of en zo ja wanneer aanvullende parkeerplaatsen nodig zijn respectievelijk wanneer de in het vigerende bestemmingsplan Sphinx aangegeven ondergrondse commerciële openbare parkeerplaats van maximaal 1.050 parkeerplekken op Sphinx wordt gerealiseerd.

#### **2.1.4 Het Landbouwbelang**

##### *Korte beschrijving*

In voorgaande grexen is aangegeven dat de locatie Landbouwbelang een bijzondere locatie is, gebouwelijk en qua ligging aan de Maas. De locatie heeft ingevolge het bestemmingsplan 'centrum' de bestemming 'bedrijf' met de specifieke aanduiding 'overslagbedrijf'. Het grote fabriekspand is aangewezen als 'dominant bouwwerk' (gemeentelijk monument). De voormalige sluiswachterwoning is als 'kenmerkend bouwwerk' aangewezen. Het complex ligt in het beschermd stadsgezicht, gezoneerd bedrijventerrein en deels in de aanduiding 'vrijwaringszone-vaarweg'. Het complex is 11.500 m<sup>2</sup> groot. Het complex is langdurig ingebruik als culturele vrijplaats. Als zodanig vinden er ter plaatse tal van activiteiten plaats die kunnen rekenen op een bovengemiddelde belangstelling vanuit de stad en omstreken. De culturele vrijplaats voorziet daarmee in een functie waaraan binnen de stad behoefte is.

##### **2.1.4.1 Continuering tijdelijk en veilig gebruik**

###### *Besluitvorming 2017*



In de grex 2017 heeft u via een aangenomen motie een aanpassing doorgevoerd in het proces van herontwikkeling. U besloot (de schuin gedrukte tekst werd via de motie toegevoegd aan de oorspronkelijke beslispunten):

- a. Tot vaststelling over te gaan van de randvoorwaarden voor herontwikkeling van de locatie Landbouwbelang *en daarbij de mogelijkheid te onderzoeken de activiteiten van de culturele vrijplaats een plaats te geven bij herontwikkeling te onderzoeken. Betrokkenheid van MaastrichtLab als instrument van onderzoek is daarbij aan de orde;*
- b. Het proces te accorderen met betrekking tot toewijzing en verkoop van de locatie Landbouwbelang;
- c. De diverse gemeentelijke verantwoordelijkheden planmatig en functioneel op elkaar af te stemmen en zodoende gedurende de resterende tijdelijkheid te bevorderen dat voor de gebruikers een werkbare situatie kan ontstaan;
- d. Het moment van beëindiging van het huidige gebruik te optimaliseren en te laten bepalen door daadwerkelijke aanvang van werkzaamheden t.b.v. herontwikkeling. Hierbij wordt er vooralsnog ervan uit gegaan dat het de periode 2019-2020 betreft;
- e. De zoektocht naar een nieuwe onderkomen voor de culturele vrijplaats te intensiveren *en daarbij MaastrichtLab als instrument van onderzoek in te zetten.*

#### *Acties naar aanleiding van besluitvorming 2017*

##### Continuering van tijdelijk en veilig gebruik

Zoals reeds eerder aangegeven, heeft de veiligheid van het complex onze permanente aandacht. Daarbij hebben diverse actoren een rol: de gemeente als bevoegd gezag, de WOM als eigenaar en de gebruikers-bewoners van de culturele vrijplaats. Elke actor handelt daarbij vanuit zijn eigen positie, rol, bevoegdheid en verantwoordelijkheid. Met respect daarvoor wordt er bij dit thema voor zover mogelijk vanuit het collectief gedacht en gezamenlijk opgetrokken. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan uw besluit hiervoor onder c. aangegeven.

Het veilige gebruik richt zich met name op begane grondniveau; gebruik van verdiepingen blijft onveilig tenzij er kostbare voorzieningen worden aangebracht zoals deugdelijke vluchtwegen, brandtrappen en dergelijke. In afwachting van het proces dat nu wordt doorlopen, is daarvan afgezien.





De parkeerfunctie op de kade is beëindigd en met de gebruikers zijn afspraken gemaakt over het opschonen en schoonhouden van de kade en het inrichten daarvan inclusief het organiseren van activiteiten. Dit alles is gericht op vrije toegankelijkheid voor een ieder.

Het totale complex is op de aanwezigheid van asbest gecontroleerd. Regelmatige controle is nodig omdat het kan voorkomen dat (het niet-minder gevaarlijke) asbest in vaste vorm als gevolg van ondeskundig gebruik losse vormen kan aannemen hetgeen wel tot onveilige situaties kan leiden. In een onderdeel van het complex dat niet behoort tot de culturele vrijplaats is dat inderdaad geconstateerd. De plek is onmiddellijk afgezet. Met de sanering is een aanvang genomen. Ook elders in het complex is asbest aangetroffen. Vooralsnog is daar geen sprake van veiligheidsrisico's maar ook daar zullen wij preventief gaan saneren.

#### Sloop

Al bij de grex 2016 werd aangegeven dat bekeken zou worden welke onderdelen van het complex gesloopt zouden kunnen worden. Het betreffen enkele opslagtanks gelegen aan de noordzijde van het complex tegen sluis 20. Onafhankelijk van de uiteindelijke bestemming van het object wordt met deze sloop een van de belangrijke randvoorwaarden met betrekking tot het Landbouwbelang ingevuld. Er ontstaat namelijk een wandelroute komende vanuit de binnenstad langs de Maas rondom de noordzijde van het complex (waar de opslagtanks worden gesloopt) naar het Bassin. Met deze route wordt het gebied voor bezoekers, geïnteresseerden en wandelaars open gemaakt. De sloop is uiteraard besproken met de culturele vrijplaats en wordt op dit moment uitgevoerd.

#### **2.1.4.2 Het herontwikkelingstraject**

Op basis van de opdracht van uw raad is MaastrichtLab aangeschoven in de projectorganisatie Landbouwbelang. MaastrichtLab heeft de opdracht in twee fasen gesplitst:

Fase 1 richt zich op de huidige situatie met betrekking tot de culturele vrijplaats. In fase 1 is ook oriënterend verder gesproken met potentiële marktpartijen; deze gesprekken worden in fase 2 voortgezet. Fase 1 is de zogenaamde inventarisatiefase.

Fase 2 richt zich op de toekomst van de culturele vrijplaats mede in combinatie met de herontwikkelingsplannen, al dan niet op de huidige locatie.



#### Inventarisatiefase

Fase 1 is door MaastrichtLab nagenoeg afgerond. De resultaten zijn neergelegd in de vorm van een beknopte schriftelijke rapportage. Deze rapportage is tot stand gekomen tussen gesprekken met de vertegenwoordiger van MaastrichtLab en mensen van de culturele vrijplaats die daarvoor open stonden en die de gevraagde informatie hebben verschaft en door bezoeken van MaastrichtLab aan de locatie. De sfeer tijdens de gesprekken is redelijk goed tegen de achtergrond van de ongewisse toekomst. Er is een persoonlijke reactie gekomen vanuit de culturele vrijplaats. In deze reactie wordt geoordeeld dat de rapportage informatie over mensen bevat die niet voor de openbaarheid is bestemd. Vandaar dat wij ons in het kader van het raadsstuk dat nu voor u ligt vooral richten op de hoofdlijnen. In algemene zin bevat de rapportage informatie over aantallen bewoners, gebruikers en bezoekers, functies en activiteiten en de eventuele samenhang daar tussen. Er wordt beschreven wat er zoal te doen is bij de culturele vrijplaats. Daarnaast wordt beschreven wat in zijn algemeenheid wordt verstaan onder culturele vrijplaatsen en het nut en noodzaak daarvan voor een stad. De Maastrichtse situatie is gelegd naast de algemene situatie. Tot slot is er -los van de toekomst van de culturele vrijplaats- een aantal aanbevelingen gedaan vooral op organisatorisch vlak.

In fase 1 is ook oriënterend verder gesproken met een achttal marktpartijen. Van deze gesprekken zijn verslagen gemaakt. Ter voorkoming dat de geïnteresseerden over en weer kennis nemen van hun ideeën en daaruit voordeel kunnen behalen hebben wij deze verslagen als vertrouwelijk bestempeld. Tijdens de gesprekken zijn twee hoofdvragen gesteld:

1. Ziet u mogelijkheden om de (delen van) deze doelgroepen te incorporeren in uw concept;
2. Voor mei-juni 2018 zijn er geen concrete stappen te verwachten. Wilt u daarop wachten.

Voor wat betreft vraag 1:

Behoudens een partij die daar wat terughoudender in is, zien de andere partijen in principe en onder voorwaarden mogelijkheden om elementen van een culturele vrijplaats te incorporeren in hun ideeën met betrekking tot het Landbouwbelang. Daarbij wordt gedacht bijvoorbeeld aan ateliers en ruimtes voor vormen van ambachtelijkheid. De mate van incorporatie en de wijze waarop verschilt per partij en heeft ook te maken met de aard van het initiatief. Uit de gesprekken is af te leiden dat geen der partijen het mogelijk acht om de huidige situatie een-op-een te handhaven. Een van de partijen



schetste wel de mogelijkheid om de herontwikkeling van de locatie te splitsen en het noordelijk deel aan te pakken en het zuidelijk waar de culturele vrijplaats is ondergebracht te handhaven met goede gereguleerde afspraken over gebruik.

Voor wat betreft vraag 2:

Alle partijen hebben aangegeven te willen wachten. Dit op basis van de indicatieve planning uit de grex 2017 die ervan uitgaat dat in 2018 principiële besluiten worden genomen.

De voorbereidingen voor fase 2 zijn gestart. De besluitvorming grex 2017 inclusief de motie strekte tot het onderzoek naar herontwikkeling met een onderzoek naar mogelijkheden om de activiteiten van de culturele vrijplaats daarbij een plaats te geven en om de zoektocht naar een nieuwe onderkomen voor de culturele vrijplaats met inzet van MaastrichtLab te intensiveren. Op basis van alle gesprekken in het afgelopen jaar lijkt een eerste voorlopige conclusie gerechtvaardigd, namelijk dat integratie van activiteiten die onderdeel kunnen zijn van een culturele vrijplaats weliswaar bespreekbaar zou zijn maar het ongewijzigd voortzetten van de huidige situatie blijkt op basis van de gesprekken in relatie tot het herontwikkelingspoot niet mogelijk. Daarmee lijkt de vervolgvraag zich aan te dienen, namelijk in hoeverre de incorporatie van de huidige activiteiten in nieuwe plannen ieders streef- en wensbeeld moet blijven. De vraag in hoeverre de huidige bewoners en gebruikers zich nog wel thuis blijven voelen in een situatie die hoe dan ook verandert, zal hoger op de agenda worden geplaatst. Temeer een alternatief bij het Radiumgebied in het Frontenpark juist steeds verder in gereedheid wordt gebracht voor ambachtelijkheid, creativiteit en cultuur. Met de aanpak van het evenemententerrein, de Cokesfabriek en op termijn de Gashouder en eventueel het pand Kunstfront zou hier een win-situatie kunnen ontstaan met een combinatie van functies en activiteiten waardoor trekkracht ontstaat, ruimte voor nieuwe initiatieven en levensvatbaarheid. Volgens de huidige planning kunt u nog in 2018 een voorstel van ons tegemoet zien.

### **2.1.5 Sappi Zuid**

Met de directie van Sappi -zijnde een belangrijke speler in de stad en binnen Belvédère- wordt periodiek gesproken over wederzijdse belangen. Sappi is een grote werkgever; ook de ligging van de fabriek tegen het stadscentrum en in het Sphinxkwartier en het samenspel van diverse (nieuwe) functies op en rond de locatie zoals bedrijvigheid, cultuur, wonen en verkeer maakt dat er regelmatig afstemming nodig is. Via de inbedding van de Sappi-locatie krachtens eerdere besluitvorming van uw



raad in de gebiedsontwikkeling Belvédère zijn er waarborgen geschapen voor deze noodzakelijke afstemming. Tijdens een van deze gesprekken kwam de voortgang van de gebiedsontwikkeling Belvédère rondom de Sappi-locatie aan de orde mede in relatie tot een deel van het Sappi-terrein en gebouwen die (op termijn) beschikbaar komen. Het betreft de zone vanaf het Bassin-Maasboulevard tot aan de gebouwen grenzend aan de Fransensingel, hierna genoemd Sappi Zuid. De locatie Sappi Zuid, waarvan de begrenzing nog niet exact is bepaald, is redelijk centraal gelegen in het Sphinxkwartier aan het Bassin, naast het Landbouwbelang en de Timmerfabriek. Besproken is in hoeverre het voor alle partijen kansen zou bieden om de vrijkomende terreinen met gebouwen te betrekken bij de herontwikkeling van de omgeving.

Na een eerste vrijblijvende oriëntatie ligt er nu de wens om een haalbaarheidsstudie uit te voeren en daartoe een intentieovereenkomst te sluiten. Tijdens deze zogenaamde initiële fase met een looptijd van maximaal een jaar worden tussen partijen geen bindingen aangegaan. De resultaten van de haalbaarheidsstudie worden voorgelegd aan de achterbannen, in ons geval aan uw raad. Op dat moment wordt besloten of en zo ja op welke manier wordt verder gegaan; voordien worden geen onomkeerbare besluiten genomen. Deze aanpak past binnen de door uw raad vastgestelde Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid waarin de gebiedsontwikkeling Belvédère als brandpunt is aangemerkt.

Er is een inschatting gemaakt van de kosten van deze haalbaarheidsstudie voor zover het onze kosten betreft en wel ten bedrage van € 300.000,=. In de door de raad vastgestelde grex Belvédère werd tot op heden niet voorzien in een Sappi-ontwikkeling noch in een budget. Wij stellen u voor om in de voorliggende grex 2018 het bedrag van € 300.000,= op te nemen voor de haalbaarheidsstudie. Dit bedrag wordt geactiveerd binnen de grex van de WOM. Afhankelijk van uw besluit naar aanleiding van de resultaten van deze haalbaarheidsstudie blijft dit bedrag geactiveerd op de locatie Sappi Zuid dan wel wordt het bedrag als verliespost binnen de grex afgeschreven als er geen vervolg komt naar aanleiding van de haalbaarheidsstudie.

#### Voorstel (beslispunt 2.1)

Instemmen met de haalbaarheidsstudie Sappi Zuid en daarvoor het bedrag van € 300.000,= opnemen in de grex 2018.



## **Ad 2.2 Grex Belvédère 2 – Frontenpark**

### *Omschrijving*

Het Frontenpark wordt begrensd door de nieuwe aanlanding van de Noorderbrug aan de noordzijde, de Frontensingel en de Timmerfabriek en Sappi aan de zuid- en oostzijde. Het Radium (complex: schoorsteen, LAB-gebouw, Kunstfront, Rijksmonumentale Cokesfabriek en de Gashouder), het benzineverkoop punt, parkeerplaats Cabergerweg/Frontenpark en de stadsweide-evenemententerrein maken hiervan deel uit. Het Frontenpark maakt onderdeel uit van het Sphinxkwartier. Bij de eerste grex in 2013 zijn de principes rondom de realisatie van het Frontenpark vastgelegd. Het Frontenpark wordt gerealiseerd via een geleidelijke transformatie, mede in combinatie met de ruimtelijke ingrepen als gevolg van projecten in en rondom het Frontenpark en voor zover er budgetten beschikbaar zijn. In zekere zin lift het Frontenpark mee met hetgeen er omheen gebeurt. Het Frontenpark is een veelzijdig en groot gebied met specifieke cultuurhistorische en ecologische eigenschappen. Bij de werkzaamheden in het park en inpassing van nieuwe functies wordt hiermee rekening gehouden; relevante belangenorganisaties zijn hier dan ook bij betrokken. Het Frontenpark is bedoeld voor recreatie, cultuur en ambachtelijkheid. Nu de aanlanding van het nieuwe Noorderbrugtracé is gerealiseerd en met de komst van een aantal functies worden de contouren van het Frontenpark voor iedereen zichtbaar. Hierna komen de verschillende onderdelen van het park achtereenvolgens aan de orde.

### *Ontwikkeling*

#### *Fase 1 Frontenpark: verbindingen en vestingmuren*

In 2013 en 2014 is de eerste fase ter hand genomen met aanpak van de bestaande vestingmuren en de aanleg van een eerste wandelpad door het park. Ook zijn in deze periode natuurcompenserende maatregelen gerealiseerd. Vanaf eind 2015 tot en met 2018 zijn en worden de oude vestingmuren aan de Lage Fronten vrij gegraven en geconsolideerd in combinatie met natuurversterkende voorzieningen en worden nog meer verbindingen (wandelpaden met vlonders over het water en fietspaden) gerealiseerd. Er worden koppelingen gemaakt tussen de verschillende deelgebieden in Belvédère waardoor het mogelijk wordt om via de Hoge Fronten en Lage Fronten tot aan het Bassin te wandelen. Daarnaast worden in 2018 verbindingen gerealiseerd tussen het Sphinxterrein en het Frontenpark via wandel- en fietspaden.



### *Fase 2 Verbinding Hoge Fronten - Lage Fronten*

In 2014 heeft u de budgetten beschikbaar gesteld voor de realisatie van de koppeling Hoge Fronten - Lage Fronten onder de Cabergerweg door. Het definitief ontwerp is gereed en in 2017 is gestart met het omleggen van kabels en leidingen en het uitgraven aan de zijde Hoge Fronten. De vestingmuren die ter plaatse zijn aangetroffen, verkeren in redelijk goede staat. De vervolgfase en oplevering van de onderdoorgang naar de Lage Fronten wordt tussen mei en november dit jaar gerealiseerd. De onderdoorgang wordt in combinatie met de infrastructurele werken aan de Cabergerweg en de Lage Frontweg uitgevoerd. Oplevering hiervan is voorzien in 2018.

### *Fase 3 Verbindingen van en naar de stad, diverse actiepunten in het Frontenpark alsmede ontwikkelingen van de locatie Het Radium (voormalige omgeving Vredesteinfabriek)*

Na gereedkomen van het nieuwe tracé van de Noorderbrug ontstaat ten zuiden daarvan een gebied met interessante gebouwen als de oude Radiumschoorsteen als markant baken, industriële gebouwen als de oude gasfabriek (in de volksmond de Cokesfabriek), het Kunstfront, het LAB-gebouw en de Gashouder. Er is ruimte voor buitenrecreatie, evenementen et cetera. Dit gebied wordt fasegewijs met tijdelijke en definitieve functies ingevuld en er is ruimte om te experimenteren. De ontwikkeling past binnen de vastgestelde ambities van Belvédère in 'Het antwoord van de Sphinx'. Dit traject loopt momenteel volop en wordt stap voor stap verder ontwikkeld.

### *Schoorsteen en binnenterrein Radium*

De schoorsteen is een herkenbaar 'landmark' en de naamgever voor het gebied. In de eerste helft 2018 wordt gestart met de restauratie van de schoorsteen, met oplevering rond de zomer. Dit betreft een specialistisch en in het oog springend werk.

In 2017 stonden de eerste activiteiten op het programma, in 2018 wordt hier vervolg aan gegeven. In de zone rond de oude Cokesfabriek is een gedeelte ingericht als tijdelijke vlindertuin. Dit is een initiatief van de stichting The Butterfly House waarbij wordt samengewerkt met studenten van het UWC Maastricht en presentaties worden georganiseerd, onder andere voor leerlingen van basisscholen.

### *LAB-gebouw*

In 2015 zijn wij gestart met het verbouwen van het LAB-gebouw. De begane grond is in 2015



betrokken door de Toneelgroep Maastricht en diverse andere culturele en creatieve ondernemers. In het najaar 2017 is Fashion House ingetrokken op de tweede etage. Fashion House huurt in eerste instantie de helft van de vloer. Het is de insteek het concept de komende jaren te laten doorgroeien met als doel de gehele tweede etage te vullen met (startende) creatieve modeondernemers. In 2017 is ook het gehele dak vernieuwd en de verbouwing van de tweede etage uitgevoerd. De eerste kandidaten voor het huren van een werkatelier op de tweede etage hebben zich gemeld. De gehele eerste etage wordt in de loop van 2018 gevuld met een sportief recreatieve functie. Daarmee is dan het LAB-gebouw grotendeels gevuld en ontstaat een spannende mix aan zich onderling versterkende functies die passen binnen de visie van dit gebied. Alhoewel wij proberen de overlast als gevolg van het werken aan en om het gebouw zo beperkt mogelijk te houden, vragen wij van de huurders begrip voor de overlast die nu eenmaal hieruit voortvloeit; het hoort ook eigenlijk wel bij het kwartiermakerschap en de organische groei van de gebiedsontwikkeling die wij hen voorhouden. De focus wordt de komende tijd verlegd naar de andere gebouwen binnen dit deelgebied zoals de oude Rijksmonumentale Cokesfabriek en stadsweide-evenemententerrein.

#### *Stadsweide-evenemententerrein*

##### *Stadsweide*

Binnen het Frontenpark is vanaf het begin een zogenaamde stadsweide voorzien ten zuiden van de nieuwe aanlanding Noorderbrug. De stadsweide was bedoeld voor een breed scala van activiteiten waarvan de omvang gaandeweg het gebruik zou worden bepaald. In de grex 2017 werd conform deze aanpak een eerste bedrag van € 175.000,= gereserveerd onder andere voor het opstellen van een programma van wensen. Dit programma ligt nu voor en voorziet in opschonen, weghalen hekken en puin, een afgewerkt terrein met drainage, ingezaaid met gras, wandelpaden, verhardingen (o.a. rondom Gashouder), deels uitgraven oude vestingmuren in combinatie met grondwerk en een klein podium voor kleinschalige activiteiten. Daarmee ontstaat ruimte voor recreatief gebruik en kleinschalige activiteiten. Volgens de planning zou de stadsweide op korte termijn worden uitgevoerd gelijktijdig met het afrondende grondwerk voor het project Noorderbrugtracé. De kosten van deze stadsweide zijn begroot op € 550.000,= exclusief BTW. Om tot deze stadsweide te komen, stellen wij u voor de grex 2018 op te hogen van € 175.000,= tot € 550.000,=.



Voorstel (beslispunten 2.2)

Het bedrag van € 375.000,= beschikbaar stellen ten laste van de grex 2018 voor de realisatie van een stadsweide.

*Evenemententerrein*

De raad heeft op 31 mei 2016 het evenementenbeleid vastgesteld (volgnummer 31-2016). Onderdeel van het evenementenbeleid is dat gestuurd zal worden op vernieuwing van het aanbod en dat gekeken zal worden naar mogelijke nieuwe terreinen. In dat verband werd ook het Frontenpark-stadsweide genoemd.

In het (kader van het) raadsstuk 51-2017 grex 2017 hebben wij aangegeven dat de stadsweide in Belvédère onder voorwaarden een geschikte locatie zou zijn voor het nieuwe evenemententerrein als er rekening wordt gehouden met aspecten als het woon- en leefklimaat en met de specifieke omgevingsfactoren (ecologie-erfgoed) .

Het gebied rondom de Cokesfabriek en Gashouder ten zuiden van de Noorderbrug leent zich in principe daarvoor, de ligging naast de hoofdontsluiting van de stad is perfect en er worden nieuwe verbindingen gemaakt naar de stad zodat het gebied optimaal bereikbaar is vanuit de binnenstad.

Het onderzoek naar het programma van eisen om vanuit deze stadsweide te komen tot een geschikt alternatief evenemententerrein (rekening houdende met de mogelijkheden van het gebied) is vlak voor de totstandkoming van voorliggend raadsstuk afgerond. Er ligt een (maximale) variant voor waarbij de gehele stadsweide gereed gemaakt wordt voor evenementen. Dat betekent dat een grote trafo en twee schakelkasten worden geplaatst bij de Gashouder waar ruimte wordt gereserveerd voor het grote podium. Aanvullend wordt het hele terrein omringd door riolering, elektriciteit en water. Met deze voorzieningen kunnen initiatiefnemers op diverse plekken op het terrein hun voorzieningen plaatsen als mengpanelen, toiletvoorzieningen, horecapunten (met koeling) en dergelijke. Met name de elektriciteitsvoorzieningen zijn kostbaar; daar staat tegenover dat het gebruik van milieuvriendelijke noodaggregaten niet meer nodig is. Voor deze maximale variant ligt een kostenbegroting voor van ongeveer € 700.000,= exclusief BTW.





### *Tussenfase*

Wij weten op dit moment niet hoe het gebruik van dit terrein zich gaat ontwikkelen. Hoeveel en welke initiatieven zich aandienen. Dat heeft ook te maken met de dynamiek van het Sphinxkwartier die nog volop in ontwikkeling is. De omgeving van de stadsweide is ook nog fors in beweging en ook daar kunnen zich op termijn mogelijkheden aandienen voor het houden van evenementen (Gashouder, Cokesfabriek). Bovendien ligt er de afspraak dat we rekening hebben te houden met de andere (ecologische) belangen grenzend aan het gebied. En er zijn nog enkele aspecten die verder uitgezocht dienen te worden zoals eventuele opbrengsten (huur en/of precario), maximum aantal toegelaten bezoekers en dergelijke. Vanuit deze situatie achten wij het vooralsnog niet verantwoord om nu al te gaan voor deze maximum variant van het evenemententerrein voor het bedrag van € 700.000,=.

Er is een variant denkbaar in een sobere uitvoering waarbij de stadsweide maar voor ongeveer de helft wordt omringd met de voorzieningen elektriciteit, riool en water. Deze variant 'stadsweide +' kost ongeveer € 350.000,= tot € 400.000,= exclusief BTW. Het onderzoek naar verdere versoeringen is nog niet afgerond. Met deze sobere variant kan ervaring worden opgedaan met initiatiefnemers en met de verschillende belangen die spelen in het gebied. Wij verwachten dat wij met deze sobere variant een aantal potentiële initiatieven kunnen bedienen en waar dat niet het geval is zullen in incidentele gevallen voorzieningen bijgeplaatst moeten worden.

Mocht te zijner tijd sprake zijn van intensiever gebruik, dan kan alsnog tot een uitbreiding worden besloten van de voorzieningen op het terrein voor zover uit de opgedane ervaring blijkt dat daardoor geen ongewenste spanning optreedt met andere omgevingsfactoren.

Met de aanleg van deze voorziening voorlopig in de sobere variant kan een verantwoorde impuls worden gegeven aan de gevraagde spreiding van evenementen, verduurzaming van evenementen en leefbaarheid in de stad. Wij stellen u voor om te kiezen voor de 'variant stadsweide +'.

### *Dekking kosten (voorstel: beslispunt 2.3)*

Wij stellen u voor om in de dekking van het bedrag van € 350.000,= tot € 400.000,= te voorzien via de grex Belvédère en daartoe in 2018 maximaal € 400.000,= op te nemen en om in de dekking van dit bedrag te voorzien met een bijdrage vanuit het evenementenfonds van € 125.000,= . Dit omdat via deze 'stadsweide +' nieuwe evenementen kunnen worden aangetrokken die zich richten op de



doelgroepen studenten, creatieven en internationals. Mocht te zijner tijd tot uitbreiding worden besloten, komt dat ten laste van de grex vanwege de relatie en meerwaarde voor het Sphinxkwartier. In de voorliggende grex 2018 zijn de voorstellen zoals hiervoor zijn verwoord verwerkt. In de beslispunten vindt u dit terug.

#### *Waarom de keuze nu en waarom vooralsnog een reservering*

Zoals aangegeven zijn er nog diverse zaken die onderzoek vergen: programma's van eisen moeten verder worden geconcretiseerd, begrotingen moeten daarop worden aangepast, onderzoek naar maximaal toelaatbaar aantallen bezoekers, ecologische aspecten en dergelijke. Al deze zaken vergen onderzoek voordat tot besteding van de gelden kan worden overgegaan. Desalniettemin vinden wij het wenselijk uw raad in een vroegtijdig stadium te betrekken bij dit onderwerp zodat u de regievoerend rol hierbij kunt oppakken. Vandaar dat in dit raadsstuk sprake is van een oplossingsrichting met locatiekeuze, het ambitie- en investeringsniveau met een dekkingvoorstel. De komende tijd wordt onderzocht of alle voorwaarden voor gebruik ingevuld kunnen worden. Als alle seinen op groen staan, wordt het geld besteed.

De aanleg stadsweide zit in de planning van na de zomer in combinatie met het afronden van de werkzaamheden Noorderbrug ter plekke. Daarmee kan werk met werk worden gemaakt. Ingeval dat onhaalbaar is, overwegen wij om anticiperend op de 'stadsweide +' de mantelbuizen in het hele terrein mee te nemen zodat niet meer in de stadsweide gegraven hoeft te worden mocht op termijn de uitbreiding van de voorzieningen aan de orde zijn. In het vervolgtraject wordt dit aspect nog bekeken.

#### *De Krul*

In het Frontenpark blijft als overblijfsel van en souvenir aan de oude Noorderbrug een deel van de oude afrit liggen. Dit op zich staand element noemen we De Krul. De aannemer van de Noorderbrug maakt De Krul veilig en toegankelijk, daarna is het dan mogelijk voor het publiek De Krul te betreden. Vanaf De Krul hebben wandelaars een mooi uitzicht over de Lage Fronten. Deze plek leent zich uiteraard ook voor programmering. Belangstellenden worden uitgenodigd om na te denken over een 'sobere' inrichting of functie van De Krul. Daartoe hebben wij recent een kleine prijsvraag uitgeschreven onder andere onder ontwerpers en architecten. Het moet een uniek en reisgidswaardig element zijn, dat aanleiding biedt voor een bezoek aan het park of Sphinxkwartier.



Bureau Europa coördineert dit traject. Eventuele beperkte kosten komen ten laste van het budget project Noorderbrugtracé, post onvoorzien.

#### *Benzineverkooppunt en parkeerplaats*

De locatie van het tankstation aan de Cabergerweg is in eigendom van de WOM en verhuurd aan Demarol. Omdat de functie van tankstation op die plek in het Frontenpark en de ligging in de bocht van de Cabergerweg niet als wenselijk wordt gezien, is conform de aankondiging grex 2017 in overleg met de huurder de huurovereenkomst opgezegd. De huurder heeft gedurende een periode recht op huurbescherming. Met de huurder vindt regelmatig overleg plaats over de wijze van beheer en exploitatie voor de komende jaren. Er wordt gekoerst op sluiting van het tankstation uiterlijk in 2020-2021 met aansluitend sloop en sanering. Daarna kan ook dit deel worden heringericht als onderdeel van het Frontenpark.

De parkeerplaats is eveneens in eigendom van de WOM en is destijds gekocht van NS Vastgoed in verhuurde staat. De huurovereenkomst loopt tot en met 2030. Huurder is Q-park. De inrichting van de parkeerplaats wordt in het kader van het project Noorderbrugtracé iets aangepast.

#### *Gashouder*

Nadat de Gashouder in 2015 beschikbaar kwam, zijn basale voorzieningen getroffen om de Gashouder geschikt te maken voor het eerste gebruik. Vervolgens zijn in 2016 op initiatief van de Stadmakers eerste experiment gedaan met evenementen. Dit experiment heeft inzicht gegeven in de mogelijkheden en voorzieningen die nodig zullen zijn als het gebouw voor evenementen wordt gebruikt. Te denken valt aan bouwkundige voorzieningen, consolidatie van de schil, een brandmeldinstallatie, nieuwe vloer, aangepaste deuren, sanitair, akoestische- en ventilatievoorzieningen et cetera. Uit een eerste oriëntatie blijkt dat het om forse bedragen gaat. Vandaar dat al eerder in de grex het bedrag van € 400.000,= daarvoor is gereserveerd. Het advies van de Stadmakers was om nog enkele jaren door te gaan met experimenteren en het organiseren van diverse activiteiten om van daaruit nog meer zicht te krijgen op mogelijke exploitatiemodellen en wat daarvoor nodig is. Dat advies wordt opgevolgd. Om het experimenteren te kunnen doorzetten en uitbreiden is een ruimtelijke procedure gevolgd. In het voorjaar 2017 is de vergunning verleend die het mogelijk maakt om activiteiten toe te staan in de Gashouder. Vanaf dat moment staan er jaarlijks diverse 'events' op de agenda waarbij wordt gestreefd naar variëteit. Vorig jaar heeft onder andere een voorstelling van de Nederlandse Dansdagen en de paardeneveiling 'The



Hunt' op het programma gestaan. Zeker de paardeneiling, aanvullend op JIM, heeft de mogelijkheden van dit unieke gebouw laten zien. Ook dit jaar staan weer diverse activiteiten op het programma. Indien noodzakelijk worden enkele maatregelen getroffen om tijdelijk gebruik mogelijk te houden. De prioriteit wordt gelegd bij de aanpak van de Cokesfabriek.

### *Cokesfabriek*

In het kader van de tracékeuze voor de aanlanding van de Noorderbrug is uitvoerig gediscussieerd met onder andere de Rijksdienst Cultureel Erfgoed over de positie van de Cokesfabriek daarbij. Er is destijds bewust gekozen voor het tracé waarbij een groot gedeelte van de Rijksmonumentale Cokesfabriek kon worden behouden. Het is een Rijksmonument, scoort hoog op gebied van cultuurhistorische waarde vanwege de bijzondere architectuur en wordt gezien als waardevol nationaal erfgoed. Dit mede omdat het een voorbeeld is van een gasfabriek in modernistische stijl. Bij de keuze voor behoud is ook afgewogen dat er een vervolggopgave op ons af zou komen. Met het gereedkomen van de aanlanding Noorderbrug en ter voorkoming dat het complex in verval raakt, dient deze vervolggopgave zich nu aan. Het restaureren en herinvullen van deze oude fabriek is een forse uitdaging. Met het gereedkomen van de nieuwe aanlanding is het gebouw volledig in het zicht komen te liggen bij de hoofdentree van Maastricht West. De aard en omvang van de opgave die hier ligt, wordt daarmee wel helder. Lerende van de ervaringen rondom de aanpak van de Eiffel stellen wij een aanpak voor in drie stappen.

#### Stap 1: consolidatie, plan voor cascoherstel en intensiveren subsidiespoor

Ter voorkoming dat het verval toeslaat ligt er een eerste opgave om zo snel mogelijk voorzieningen te treffen, onder andere aan het dak en de hemelwaterafvoeren en het gebouw verder wind- en waterdicht te maken. Deze eerste fase is ook bedoeld om een plan te maken voor zogenaamd 'anoniem cascoherstel'. Dat wil zeggen cascoherstel en wel zodanig dat nog niet wordt geanticipeerd op mogelijke eindbestemmingen maar wel een doorkijk wordt gegeven naar de mogelijkheden die het gebouw biedt. Voor consolidatie en cascoherstel zal met hulp van architecten, constructeurs, calculators en dergelijke het dossier opgebouwd worden. Voorts wordt fase 1 gebruikt om subsidies van derden te onderzoeken. De kosten van deze eerste fase worden voorlopig geraamd op € 250.000,= ten laste van de grex.



Voorstel (beslispunt 2.4)

Het bedrag van € 250.000,= beschikbaar stellen voor consolidatie van de Cokesfabriek, opstellen van een plan van aanpak voor cascoherstel en intensivering subsidiespoor.

Stap 2: subsidiespoor en uitvoering cascoherstel

Er ligt een eerste concept begroting met een raming van ongeveer € 5 mio voor cascoherstel. Deze dient voorlopig als basis voor opbouw van het dossier. Daaronder vallen werkzaamheden als vernieuwen dak, herstel buitengevels, aanleg nutsvoorzieningen, realiseren van trappen(eventueel liften), verlichting, verwarming en sanitaire ruimten. Het doel van anoniem cascoherstel is tweeledig: opknappen van het Rijksmonument én via incidenteel gebruik de (commerciële) mogelijkheden voor de buitenwereld zichtbaar maken gericht op de eindbestemming.

Aard en omvang van de opgave rechtvaardigt naar onze mening betrokkenheid van het Rijk en provincie daarbij. Met de provincie wordt periodiek gesproken over de monumentale opgaven die er stadsbreed liggen en daarbij zal ook de Cokesfabriek aan de orde komen. De contacten met het Rijk worden geïntensiveerd.

Succes van subsidiewerving staat of valt met beschikbaarheid van cofinanciering door de subsidieaanvrager, in de regel met een bedrag gelijk aan de gevraagde subsidie. Het is zaak snel te kunnen handelen op dit punt als zich kansen voordoen. Wij stellen u dan ook voor om in principe te besluiten om ten laste van de grex een bedrag te reserveren voor het cofinancieringsvraagstuk ten behoeve cascoherstel zoals dat in het kader van de subsidiewerving ongetwijfeld aan de orde komt. Op basis van deze eerste kostencalculatie van € 5 mio zetten wij voorlopig in op een bedrag van € 2,5 mio ten laste van de grex. Dat betekent niet dat wordt besloten tot het uitgeven van dit bedrag; besloten wordt om dit bedrag te oormerken als cofinanciering als zich de vraag voordoet in het kader van de subsidiewerving. Afhankelijk van het subsidiewervingsspoor zullen wij uw raad consulteren bij de aanwending van het bedrag van € 2,5 mio en verdere plannen en vervolgstappen met betrekking tot de Cokesfabriek.

Voorstel (beslispunt 2.4)

Het bedrag van € 2.500.000,= beschikbaar stellen voor cascoherstel van de Cokesfabriek ten laste van de grex 2018.



### Stap 3: eindbestemming

In fase 3 krijgt het gebouw zijn definitieve eindebestemming. Parallel aan fase 1 en fase 2 wordt daarnaar gekeken. Afhankelijk van de invulling zijn dan aanvullende investeringen nodig al dan niet door marktpartijen. Daartoe zullen aanvullende voostellen worden gedaan. De aanpak Eiffelcomplex nemen wij daarbij als voorbeeld.

## **Ad 2.3 Grex Belvédère 3 - Bedrijventerrein inclusief Noorderbrugtracé**

### **2.3.1 Noorderbrugtracé**

#### *Algemeen*

Sinds september 2016 is het Noorderbrugtracé in uitvoering. Het project sluit qua planning aan op de nieuwe A2-tunnel. Samen zorgen deze projecten er voor dat de stad de komende decennia optimaal bereikbaar is. Het project is tevens aanjager en katalysator voor de ontwikkelingen in het Sphinxkwartier waaronder het Frontenpark. Het Noorderbrugtracé is in totaal vijf kilometer lang en strekt zich uit van de Brandweerkazerne in Maastricht Oost tot aan de Nobellaan en Brusselseweg in Maastricht West. In 2017 heeft een moeilijke operatie uit het project plaatsgevonden: het aansluiten van de nieuwe aanlanding op de oude Noorderbrug. Via een ingenieuze inschuifoperatie is dit gebeurd. Op 21 augustus 2017 is het nieuwe hoofdtracé succesvol in gebruik genomen. Het werk is daarna nog niet af. Het zoveel mogelijk voorkomen van overlast voor de stad blijft daarmee onverkort onze aandacht houden. Het streven blijft erop gericht om het werk in de eerste helft van 2019 af te ronden.

#### *Verwervingen*

Het project is zoals gezegd volop in uitvoering. Alle verwervingen zijn afgerond. In het kader van de onteigeningsprocedure moet op een dossier de hoogte van de schadeloosstelling nog worden bepaald. Daarvoor zijn de financiële middelen gereserveerd.

#### *Planning uitvoering project in hoofdlijn*

##### Terugblik op 2017

De eerste helft van 2017 stond in het teken van het voorbereiden van de inschuifoperatie die tijdens de bouwvak (7-21 augustus 2017) ging plaatsvinden. In de eerste helft van het jaar is het kruispunt



bij Limmel (brandweerkazerne) omgebouwd tot een knooppunt, is de Belvédèrelaan afgerond en opengesteld en is de nieuwe verkeerssituatie in Maastricht West richting Via Regia gerealiseerd en afgerond. De inschuifoperatie vond plaats tussen 7 en 21 augustus waarbij in één week tijd vier grote velden met een totale lengte van 200 meter zijn gesloopt en afgevoerd. Daarna is het nieuwe brugdeel van 180 meter lang en 10 miljoen kilo zwaar ingeschoven. Het nieuwe Noorderbrugtracé is conform planning op 21 augustus 2017 om 06.00 uur opengesteld voor het autoverkeer. De hele operatie is zonder al te grote hinder en bereikbaarheidsproblemen verlopen als gevolg van een goede voorbereiding en een uitgebreide communicatiecampagne.

#### Het werk in 2018

Voor velen bestond het beeld dat met het inschuiven en in gebruik nemen van het nieuwe hoofdtracé het werk gereed was. Maar dat is niet het geval. In 2018 vinden nog een vijftal grote klussen plaats die nog voor de nodige overlast zorgen. Pas wanneer al deze werkzaamheden zijn uitgevoerd is het mogelijk om een compleet beeld te vormen van het functioneren van de nieuwe verkeerssituatie. In 2018 staan in chronologische volgorde nog de volgende werkzaamheden op de rol:

- Aansluiten en in gebruik nemen van de nieuwe op- en afritten naar het Centrum, ter hoogte van Boschpoort. Dit zal omstreeks mei gereed zijn;
- Herinrichten van de Frontensingel en het maken van nieuwe ontsluiting voor parkeerplaats Cabergerweg (inclusief herinrichting parkeerplaats). Dit zal tot en met de zomer van 2018 plaatsvinden;
- Herinrichten Cabergerweg, inclusief het aanleggen van de verbinding tussen de Hoge en Lage Fronten. Dit zal tussen juni en het najaar van 2018 plaatsvinden;
- Parallel hieraan vindt de herinrichting van het kruispunt bij Statensingel/Cabergerweg plaats.
- Als slotstuk wordt het kruispunt Frontensingel/Boschstraat en de rotonde Brusselseweg/Fort Willemweg omgebouwd.

De verwachting is nog steeds dat de nieuwe infrastructuur eind 2018 gereed is behoudens hier of daar nog een afronding. Tot die tijd moet alle verkeer nog rekening houden met hinder en extra reistijd.



## Omgevingsmanagement-communicatie

Het jaar 2017 was een jaar waarin de communicatie flink geïntensiveerd is door de projectorganisatie in samenwerking met Maastricht Bereikbaar. Door de boodschap breed en eerlijk te verspreiden is de overlast beperkt gebleven en is zelfs trots op het project ontstaan.

Ook voor de omgeving was er veel aandacht. Van eerlijke communicatie en het verstrekken van gratis oordoppen voor de sloopoverlast tot en met het inrichten van een uitkijkpunt tijdens de sloop, het regelen van een buurtbarbecue en het organiseren van de grote en gratis toegankelijke Noorderbrugparade met 11.000 bezoekers aan het einde van de inschuifoperatie.

De bedrijven uit Bosscherveld en de buurtkaders van de omliggende buurten waren bij de aanpak betrokken. Het speciale Bedrijvenplatform is structureel geïnformeerd over de voortgang en te verwachten hinder. Verder zijn ook de reguliere communicatiemiddelen in 2017 doorgezet. Via de website [www.noorderbrug-maastricht.nl](http://www.noorderbrug-maastricht.nl), de wekelijkse digitale nieuwsbrief met ruim 3.000 abonnees, updates via Facebook en de [speciale fotopagina](#) is breed gecommuniceerd over de voortgang van het project. Samen met drie andere infraprojecten in de stad en met omroep L1 en RTV Maastricht hebben we bewoners, bedrijven en bezoekers in 2017 ook via het [programma Via Maastricht](#) geïnformeerd.

Samengevat kan worden gesteld dat het project Noorderbrugtracé verloopt conform planning en in overeenstemming met de door uw raad gestelde (budgettaire) kaders. Vanaf 2019 zal het werk worden opgeleverd en worden overgedragen voor regulier beheer aan de beheerder, zijnde de gemeente. Op dat moment zal het project Noorderbrugtracé uit de grex worden gehaald.

## **2.3.2 Ontwikkeling Retailpark Belvédère (PDV)**

### **2.3.2.1 Inleiding**

2016

In het raadsstuk 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2016' is de aanpak van de 2<sup>e</sup> fase van het Retailpark Belvédère aangekondigd met een nieuw bestemmingsplan. Besloten werd om deze 2<sup>e</sup> fase niet in één keer maar gefaseerd tot ontwikkeling te brengen om daarmee de risico's in deze dynamische markt beheersbaar te houden. Besloten werd ook om de branchering te verbreden en de oorspronkelijke branches van bouwmarkten en woonwinkels uit te breiden met bruin en witgoed, rijwielen, sport en kamperen, dierenbenodigdheden en -voeding. In





mei 2016 werd besloten om een voorbereidingsbesluit te nemen voor het voor retail beoogde gebied ter voorkoming dat ongewenste ontwikkelingen de retailontwikkeling zou kunnen frustreren.

2017

Bij de grex d.d. 27 juni 2017 is de aanpak van het Retailpark Belvédère beschreven. Aangegeven is dat wij ons daarbij baseren op de experimenteerstatus ingevolge de Crisis- en herstelwet, anticiperend op de nieuwe Omgevingswet. Op 27 juni 2017 is het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (vijftiende tranche) in werking getreden waarbij het Retailpark Belvédère als experimenteergebied is opgenomen. Door gebruik te maken van het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (artikel 7c Besluit Crisis- en herstelwet) verkrijgt de gemeente meer passende tools om de door de gemeente voorgestane ontwikkeling op een gewenste wijze te laten verlopen. Specifiek voor het bestemmingsplan Retailpark Belvédère zijn de aspecten looptijd, het werken met open normen (die verder in de beleidsregels worden uitgewerkt), uitvoerbaarheid en exploitatieplan van belang. Met een flexibeler bestemmingsplan wordt een langere looptijd mogelijk gemaakt om het plan tot uitvoering te brengen. Daarbij zal de mogelijkheid (indien dit nodig is) om het exploitatieplan op een later moment in de procedure te kunnen vaststellen eveneens positief bijdragen aan de totstandkoming van een bestemmingsplan dat de gemeente een werkbaar planologisch kader biedt voor de ontwikkeling en partijen uitnodigt om het Retailpark Belvédère tot stand te brengen. Deze aanpak voorziet deels in een actieve aanpak en deels in een aanpak waarbij het initiatief aan de markt wordt overgelaten. Deze aanpak is door uw raad akkoord bevonden. Het ontwikkelingsmodel is afgelopen jaar verder uitgewerkt en wordt hierna kort beschreven.

In genoemd raadsstuk is ook gemeld dat met vijf initiatiefnemers voor de gronden naast de huidige Gamma (laatste kavel van fase 1) een intentieovereenkomst was gesloten. In mei 2017 werd door uw raad een volgende voorbereidingsbesluit genomen met de bedoeling om op 17 mei 2018 een nieuw ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère ter inzage te kunnen leggen.

### **2.3.2.2 Het ontwikkelmodel Retailpark Belvédère**

Het succes van het Retailpark Belvédère en de toekomstbestendigheid staat en valt met een viertal uitgangspunten: goede bereikbaarheid, het voor zover mogelijk continueren van het concentratieprincipe in de stad, voldoende differentiatie en een aantrekkelijk verblijfsklimaat.

Met het gereedkomen van het nieuwe tracé van de Noorderbrug is de retaillocatie perfect ontsloten. Concentratie houdt in dat bij elkaar horende functies op één plek gehuisvest dienen te worden zodat



er voldoende massa (voldoende meters winkelvloeroppervlak) ontstaat om een eigen trekkracht voor de consument te kunnen ontwikkelen. De totaalontwikkeling van het Retailpark Belvédère is gericht op ongeveer 50.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, gefaseerd te ontwikkelen waarbij het belangrijk is om snel door te groeien tot een minimum winkelvolumen van circa 25.000 à 35.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Om tot de gewenste differentiatie te komen is eerder de branchering door uw raad verruimd. Ter completering van het aanbod wordt daar nu aan toegevoegd een leisureprogramma van maximaal 15.000 m<sup>2</sup>. Daarmee geven wij uitvoering aan uw besluit van 13 december 2016 inzake vaststelling van de Detailhandelsvisie (volgnummer 89-2016).

Dit leisureprogramma wordt onderbouwd met een extern advies ten behoeve van 'de Ladder van duurzame verstedelijking' en kan onder voorwaarden (gefaseerd) worden ontwikkeld. Bij de komende bestemmingsplanprocedure wordt het definitieve externe advies bijgevoegd. Het centrale plein wordt vergroend aangelegd en zorgt voor een aangenaam verblijfsklimaat. Tot slot voorziet het nieuwe plan in het zogenaamde kralensnoer waarmee de relatie naar Sphinx en binnenstad wordt verstevigd. De hier voren beschreven aanpak is vertaald naar het voorontwerpbestemmingsplan.

### 2.3.2.3 Ontwikkelingskaart Retailpark Belvédère + fasering





*Fase 1 - Locatie van de Gamma, Praxis en van de vijf nieuwe initiatiefnemers*

De Praxisvestiging wordt op korte termijn geopend. Op 13 maart jongstleden hebben wij besloten tot het aangaan van de verkoopovereenkomst en daarmee ingestemd met de verkoop van de kavel in fase 1 op de hoek van de Pontonniersweg/Belvédèrelaan aan K&F Ontwikkeling BV. Dit ten behoeve van de realisatie en verhuur van maximaal 7.500 vierkante meter WVO woonwinkels/woninginrichtingzaken zijnde Leen Bakker, Beter Bed en Beddenreus, Carpetright, Jysk en Kwantum. Inmiddels is voor dit bouwplan een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze is in behandeling genomen conform de met partijen gemaakte afspraken.

*Fase 2*

Fase 2 wordt gefaseerd ontwikkeld op basis van een deels actieve aanpak waarvoor wij voornemens zijn de noodzakelijke gronden inclusief het centrale plein te verwerven en een deels passieve aanpak waar particuliere initiatieven zullen worden gefaciliteerd (uitnodigingsplanologie). De retailwereld is dynamisch. Ontwikkelingen volgen elkaar snel op. Juist daarom is gezocht naar de balans waarbij enerzijds op een beheersbare wijze wordt gestuurd op het aanbod en anderzijds speelruimte wordt geboden aan de markt.

*Fasen 3 en 4*

Voor wat betreft de fasen 3 en 4 is gekozen voor de wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden de bestemming 'bedrijventerrein' op termijn te wijzigen als de wens of noodzaak daartoe zich aandient. Daarbij houden wij -conform opdracht van uw raad- rekening met bestaande werkgelegenheid als sturingsmiddel om ontwikkelingen juist wel of juist niet op te pakken. Wat dit laatste betreft is tijdens een regulier overleg met de directie van het bedrijf Mondi Maastricht gesproken over de toekomstplannen van de fabriek versus de ontwikkeling van het retailconcept. Mondi Maastricht denkt na over ingrijpende verbouwingsplannen om de fabriek weer up-to-date te maken voor de komende decennia. Een deel van de aanpassing in de fabriek is reeds uitgevoerd. Als gevolg van deze verbouwingsplannen komen delen van de fabriek beschikbaar. Alhoewel Mondi Maastricht is gepositioneerd in fase 3 van het retailplan vinden wij en de directie van Mondi Maastricht het wenselijk te onderzoeken wat de ontwikkelingen van Mondi zouden kunnen betekenen voor de gebiedsontwikkeling in zijn algemeenheid, het Retailpark Belvédère in het bijzonder mede in relatie tot de toekomst van de fabriek en gericht op handhaving van duurzame



werkgelegenheid. Wij stellen u voor om een haalbaarheidsstudie naar de locatie Mondi te doen en daartoe een intentieovereenkomst te sluiten waarin de wederzijdse afspraken zijn vastgelegd. Er worden tijdens deze zogenaamd initiële fase met een looptijd van maximaal een jaar tussen partijen geen bindingen aangegaan. De resultaten van de haalbaarheidsstudie worden voorgelegd binnen Mondi Maastricht en aan uw raad. Op dat moment wordt besloten of en zo ja op welke manier wordt verder gegaan; voordien worden geen onomkeerbare besluiten genomen. Deze aanpak past binnen de door uw raad vastgestelde Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid. Er is een globale inschatting gemaakt van het aandeel WOM-kosten in de haalbaarheidsstudie ten bedrage van € 200.000,=. In de door de raad vastgestelde grexen Belvédère werd tot op heden in financiële zin voorzien in de retailontwikkeling met een mogelijke betrokkenheid van delen van de Mondi-locatie. Het budgettair kader voor deze haalbaarheidsstudie is daarmee in de grex voorhanden.

Voorstel (beslispunt 2.5)

Instemmen met de haalbaarheidsstudie Mondi Maastricht.

**2.3.2.4 Vervolg-het bestemmingsplan Retailpark Belvédère**

Op basis van uw besluit van 27 juni 2017 is het ontwikkelmodel voor het Retailpark Belvédère verder uitgewerkt in een voorontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère. Dit voorontwerp is inmiddels voor commentaar voorgelegd aan de relevante instanties. Er is een reactie gekomen van de brandweer maar die leidt niet tot noemenswaardige aanpassingen.

Alvorens het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen, is nog een laatste check gedaan rondom planvorm en inhoud. Het feit dat het hier gaat om een experiment (oefenen met de nieuwe systematiek en mogelijkheden) en er daarnaast sprake is van een complexe opgave maakt dat er meer tijd nodig is om een zorgvuldig vormgegeven en inhoudelijk verantwoord ontwerpbestemmingsplan gereed te krijgen. Dat is niet gelukt voor de afloop van het geldende voorbereidingsbesluit dat door uw raad op 16 mei 2017 is vastgesteld. Om ook na die datum ongewenste ontwikkelingen te kunnen voorkomen die de ontwikkeling van het Retailpark Belvédère zouden kunnen doorkruisen, heeft uw raad op 5 juni jongstleden een nieuw voorbereidingsbesluit genomen. Dit voorbereidingsbesluit heeft geen negatieve gevolgen voor het lopende initiatief op de laatste kavel in fase 1. Zoals al is aangegeven is de ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning



ingediend en is deze in behandeling genomen conform de met partijen gemaakte afspraken. Vanzelfsprekend werken wij onverminderd door aan het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan.

### **2.3.2.5 Financiële paragraaf**

In de grex 2016 en 2017 is op basis van een globale inschatting het voorziene nadelige exploitatieresultaat als gevolg van de totale retailontwikkeling becijferd op ruim € 8,23 mio. Dit bedrag is in het verleden al meegenomen in de geprognoseerde onrendabele top van de totale grex.

In de grex 2018 zijn de locaties van de bedrijven Thomas Regout en drankenhandel Bessems met een positief exploitatieresultaat van in totaal € 2,1 mio overgeheveld naar de grex Tijdelijk Beheer omdat deze locaties niet meer bij de retailontwikkeling worden betrokken (uitvoering raadsbesluit grex 2017). Hiermee verslechtert het resultaat voor het Retailpark Belvédère met € 2,1 mio maar verbetert het resultaat bij Tijdelijk Beheer met € 2,1 mio; per saldo een budgettair neutrale actie. Voorts wordt de grex 2018 voor het Retailpark Belvédère met € 630.000,= belast als gevolg van de aanleg van het nieuwe plein aan het kralensnoer (verblijfskwaliteit), verlaging grondopbrengst als gevolg bijstelling m2 uitgeefbare grond en bodemkwaliteit.

Per saldo wordt in de grex 2018 voor de totale retailontwikkeling nu in de grex een nadelig exploitatieresultaat ingeschat van € 10,96 mio. In het kader van de concretisering van het nieuwe bestemmingsplan komen wij op deze financiële paragraaf terug.

De kosten van de haalbaarheidsstudie van Mondi worden ten laste gebracht van het bedrag van € 10,96 mio dat in de grex is gereserveerd voor de retailontwikkeling.

### **2.3.3 Bedrijventerrein Bosscherveld**

#### *Revitalisering*

Onderdeel van de gebiedsontwikkeling vormt de revitalisering van Bosscherveld waarbij dit van oorsprong oude industrieterrein langzaamaan van kleur zal verschieten naar een goed ontsloten, hedendaags bedrijventerrein met interessante laagwaardige en hoogwaardige activiteiten. Deze revitalisering wordt geïnitieerd door tal van projecten en activiteiten zoals de aanpak van de Noorderbrug, de retailontwikkeling en het Frontenpark. Ook zien wij toenemende activiteiten bij bestaande bedrijven waar wij proberen in te spelen op wensen en noden van de ondernemers, zeker als daar ook de gebiedsontwikkeling en de werkgelegenheid mee gebaat zijn.



De B.V. Nazorg Limburg (eigenaar van de Belvédèreberg) is voornemens om een zonne-energiepark op de Belvédèreberg te realiseren. Daartoe is op 22 februari 2018 de vergunning verleend. Er worden op de berg 40.000 zonnepanelen geplaatst met een vermogen van 10 megawatt, goed voor 3.000 gezinnen.

Ook is in het verleden vergunning verleend voor de biomassacentrale in Belvédère. Deze vergunning dateert nog uit de inboedel van het bedrijf Imtech. De vraag of en zo ja wanneer deze biomassacentrale wordt gerealiseerd is afhankelijk van een mogelijke toekomstige eigenaar-exploitant.

De bedrijven Radium Foam, Thomas Regout en Mondi Maastricht zijnde de grotere spelers in het gebied hebben investeringsplannen hetgeen vanuit werkgelegenheidsoogpunt toe te juichen is. De bestemming van de groeve langs de Belvédèrelaan die nu nog als gronddepot dienst doet, moeten we nog nader bekijken. Mogelijke omzetting naar een regulier bedrijventerrein blijft een optie; in de grex zijn de negatieve financiële consequenties daarvan al meegenomen bij de onrendabele top.

### **2.3.4 Natuurcompensatie**

#### *Algemeen*

Gelet op de specifieke wet- en regelgeving vormt het onderdeel ecologie bij de meeste ontwikkelingen en zeker bij de gebiedsontwikkeling Belvédère een belangrijk aandachtspunt. Bij de natuurmitigatie zijn alle maatregelen die voortvloeien uit alle projectonderdelen binnen Belvédère gebundeld en vertaald in een robuust en samenhangend ecologisch raamwerk met verblijfsgebieden en verbindingzones voor de beschermde planten en dieren die in het gebied voorkomen. De ecologische meerwaarde van deze aanpak boven de aanpak waarbij gecompenseerd wordt in solitaire voorzieningen is evident.

#### *De uitvoering - toename van de ecologische waarden*

De natuurwaarden in het gebied zijn geïnventariseerd in de periode 2012 tot en met 2015. Er zijn nieuwe gebieden aangelegd zoals de Belvédèreberg, Steilrand Zuid, Droogdal, Zuid Willemsvaart en de Lage Fronten. Daartoe zijn gronden verworven en zijn reptielen weggevangen en in nieuwe en rustige biotopen uitgezet.



### *Voorzieningen*

Via het Noorderbrugproject zijn er diverse onderdoorgangen en verbindingen die nodig zijn voor reptielen en zoogdieren om te komen tot het raamwerk uitgevoerd. Begin 2018 zijn fruitbomen aangeplant voor de das. Met de consolidatie van de Lage Fronten is weer een belangrijke verbetering aangebracht in het leefgebied van de muurhagedis. Inmiddels is door de aannemer een aanvang gemaakt met de belangrijke schakel in het ecologische netwerk, namelijk de verbinding tussen de Hoge en Lage Fronten die in 2018 gereed is. De laatste verbinding die nog moet worden gerealiseerd, is een optimalisatie van de hagedissenverbinding langs het spoor. Hiermee worden de leefgebieden van de muurhagedis op de Belvédèreberg en het Frontenpark op een robuuste manier met elkaar verbonden. De realisatie van deze laatste schakel wordt uit efficiency oogpunt in combinatie uitgevoerd met werkzaamheden rondom het tramproject.

### *Resultaten*

Vorig jaar gaven wij al aan dat de nieuwe aangelegde biotopen al vruchten afwierpen. Dat zagen we door een toename in het insectenrijkdom die gunstig beïnvloed werd door de toegepaste beplanting in het gebied. Een toename van de insectenrijkdom heeft weer een gunstig effect op vleermuizen, vogels, reptielen en amfibieën. Het is dan ook niet opmerkelijk dat het gebied ook voor andere diersoorten steeds aantrekkelijker wordt.

De in het kader van de verkregen Ontheffing Flora en Faunawet verplichte monitoring van de beschermde dieren waarvoor we al deze mitigerende maatregelen hebben uitgevoerd, bevestigt dit beeld. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de rijkdom qua soorten is toegenomen en dat zelfs ook enkele nieuwe zeldzame soorten zijn aangetroffen. De das beweegt zich bijvoorbeeld prima door de aangelegde voorzieningen. Muurhagedissen die een nieuwe plek hebben gekregen zijn doorgaans lastig te vinden, dit heeft vooral met stress te maken of met het feit dat ze heel beducht zijn in hun nieuwe gebieden omdat ze het terrein nog niet goed genoeg kennen. Opvallend zijn de kleine successen voor deze soort: succesvolle voortplanting nadat ze nog maar recent zijn uitgezet. Kleine aantallen jongen zijn er in 2017 aangetroffen op de uitzetlocaties Belvédèrelaan en Belvédèreberg. Dit stemt dan ook tot een bescheiden tevredenheid. De enorme toename van de soort langs het in 2014 aangelegde Spoorpad in het Frontenpark en de verdere doorschuif richting het noorden langs dit spoorpad naar de nieuwe aanlanding van de Noorderbrug levert ook hier een positief beeld op van de ontwikkelingen in het terrein ten gunste van de soorten.



### *Kosten*

De totale kosten voor grondverwerving, aanleg, voorbereiding, planuitwerking, rentelasten en indexering zijn geraamd op afgerond 13 miljoen euro en deze zijn in de grex opgenomen. Ongeveer 85% van de maatregelen zijn uitgevoerd. De afronding van de maatregelen vindt plaats binnen het gestelde budget. Resumerend kan worden gesteld dat de uitvoering van de natuurmitigatie plaatsvindt zodanig dat de gewenste ecologische verbindingen en gebieden tot stand worden gebracht, dat er geen barrières zijn voor de uitvoering van de diverse projecten en dat de budgettaire kaders niet worden overschreden.

### **2.3.5 Tijdelijk Beheer**

De WOM bezit een aantal solitaire panden die vallen onder het kopje van het (Tijdelijk) Beheer binnen de grex. Deze panden zijn niet direct onder te brengen in een van de deelgebieden en worden of tijdelijk via antikraak ingebruik gegeven of kortlopend verhuurd in afwachting van de definitieve bestemming of langlopend verhuurd als de nieuwe bestemming helder is.

Tot de portefeuille Tijdelijk Beheer behoren met name gelegen aan de Bosscherweg die destijds preventief zijn gekocht in het kader van het veiligheidsbeleid. De panden zijn veelal gedateerd en vragen de komende periode om extra onderhoud met name aan daken en gevels. In de grex 2018 zijn voor twee panden groot onderhoudsposten meegenomen. De mogelijkheid van herbestemming en/of verkoop blijft een punt van aandacht.

Als gevolg van uw eerder besluit om de retailontwikkeling te doen plaatsvinden zonder de locaties van de bedrijven Thomas Regout en drankenhandel Bessems zijn in de grex 2018 deze panden met de daarbij behorende huuropbrengst uit de grex Retailpark Belvédère gehaald en overgebracht naar de grex Tijdelijk Beheer (= budgettair neutraal).

## **Ad 2.4 Grex Belvédère 4 - Algemeen**

### **2.4.1 Programmering**

#### *Omschrijving*

In de voorgaande grexen is stilgestaan bij het belang van het op de kaart zetten van het Sphinxkwartier: het gebied ten zuiden van het nieuwe Noorderbrugtracé is een nieuw gebied, een gebied dat zichtbaar en voelbaar anders is dan andere delen van de stad, een gebied dat iets kan





toevoegen aan de stad en regio wat er nu nog niet is. Het gebied wordt gekenmerkt door enerzijds veel industrieel erfgoed (Sphinxfabrieken (Eiffel, Timmerfabriek, Energiecentrale), Cokesfabriek, Gashouder, Landbouwbelang) en anderzijds groen en vestingwerken in het Frontenpark. Er ontstaat een mix van creatieve bedrijvigheid, stads wonen en studentenhuisvesting met ruimte voor experimenten, evenementen en (jongeren)cultuur zoals dat staat benoemd in 'Het antwoord van de Sphinx'. Met het Sphinxkwartier kan de stad aantrekkingskracht bieden voor toeristen en (nieuwe) bewoners. Het gebied wordt als voorbeeld gezien voor de vernieuwing die de stad ondergaat en biedt tegenwicht aan en uitbreiding op het bestaande beeld van de stad. Door actief te programmeren ('het bewust naar het gebied toe leiden van activiteiten en evenementen') zorgen we voor continue aandacht voor het gebied. Dit leidt tot toenemende interesse bij bestaande en nieuwe doelgroepen om zich in het Sphinxkwartier te vestigen, te recreëren of er te gaan wonen. Vanaf de grex 2015 zijn voor programmering structureel financiële voorzieningen getroffen voor inzet van menskracht en activiteiten en is de 'branding' van het gebied geïntensiveerd.

#### *Ontwikkeling*

De naam Sphinxkwartier heeft steeds verder zijn intrede gedaan en is langzaam een begrip geworden in de stad en regio. Dit is mede te danken aan het gerestaureerde en opnieuw in gebruik genomen icoon van het Sphinxkwartier: het Eiffelgebouw met daarin The Student Hotel als belangrijke speler. Ook de opening van de gratis toegankelijke Sphinxpassage in december 2017 heeft een forse bijdrage geleverd aan de naamsbekendheid van het gebied. Via de kanalen van Maastricht Marketing wordt het gebied duidelijk in de markt gezet. In 2018 zal dit worden uitgebreid met onder andere een eigen website (NL/ENG) en eigen Social Mediakanalen. Naast de reguliere communicatie zetten we verder in op een actieve programmering binnen het Sphinxkwartier. Er is geen beter middel om mensen te enthousiasmeren voor het gebied, dan door ze er naar toe te halen en ze kennis te laten maken met de unieke kwaliteiten van dit stadsdeel. Dit is een taak van de speciaal voor het Sphinxkwartier aangestelde programmeur. Als verbinder, aanspreekpunt en initiator laat hij de juiste evenementen en initiatieven landen in het Sphinxkwartier en verbindt hij partijen. Zo ontstaat er beweging in het gebied en maken mensen kennis met de kansen in de omgeving. Enkele voorbeelden van evenementen die in het Sphinxkwartier hebben plaatsgevonden zijn Het Parcours, DocFest, CrossCurrents (nieuw jazzfestival), Groeten uit Maastricht, Zweet veur Leid, Urban City City Trail, The Hunt (Gashouder) en voor het eerst ook onderdelen van Musica



Sacra en de Nederlandse Dansdagen. Door de 'free publicity' en de naamskoppeling met het Sphinxkwartier zorgen deze evenementen voor een toenemende (Naams)bekendheid en laden ze het merk 'Sphinxkwartier'. Het Sphinxkwartier is zo bovendien een belangrijk instrument in de branding van Maastricht als 'internationale universiteitsstad'.

Samenwerking tussen de kwartiermakers

De private partners in het Sphinxkwartier hebben aangegeven zich gezamenlijk in te willen zetten voor de verdere gebiedsontwikkeling en versterking van het Sphinxkwartier. Op veel fronten werken de partijen al incidenteel samen. Afgelopen december heeft dat bijvoorbeeld al geleid tot het gezamenlijk aanhaken binnen het Sphinxkwartier bij de sfeerverlichting van Magisch Maastricht. Ze hebben de wens geuit om de samenwerking verder te willen structureren en officieel te bekrachtigen. De grote partijen zijn bereid om hun handtekening te zetten onder een samenwerkingsovereenkomst waarin ze aangeven ook financieel bij te willen dragen om het Sphinxkwartier nog beter in de markt te zetten. De omvang en reikwijdte van de samenwerking en de financiële bijdragen zullen nog nader worden bepaald in afstemming met het Centrummanagement. De WOM is als belanghebbende deelnemende partij aan te merken. Daartoe wordt voorgesteld een bedrag van maximaal € 45.000,= in de grex op te nemen zodat kan worden gehandeld als het inderdaad tot deze samenwerking komt. Daarover zal bij de grex 2019 worden gerapporteerd.

Voorstel: (beslispunt 2.6)

De samenwerking gericht op intensivering van gebiedsmanagement-promotie te accorderen en daartoe € 45.000,= opnemen ten laste van de grex.

#### **2.4.2 Het Bassin**

Het Bassin vormt een belangrijke schakel binnen de gebiedsontwikkeling Sphinxkwartier; er ligt een grote verwevenheid tussen de gebieden Landbouwbelang, het Bassin, Timmerfabriek en Sphinx. Recent is ook door de raadsfractie van de Seniorenpartij aandacht gevraagd voor de positie van het Bassin binnen de gebiedsontwikkeling. De realisatie van diverse projecten zoals The Student Hotel, Lumière, Pathé-bioscoop en het actief betrekken van de ondernemers van Het Bassin in de programmering van het Sphinxkwartier zorgen ervoor dat de traffic naar en de herkenbaarheid van het Bassin positief worden beïnvloed.



Voor de komende periode staat de verbetering van de verlichting op het programma. De lichtarchitect heeft zijn plannen ingediend en er moet nog gemeentebrede afstemming plaatsvinden. In de grex 2017 was al een bedrag van € 125.000,= opgenomen voor het uitvoeren van het lichtplan. Zoals eerder is toegezegd zullen wensen voor het aanpassen van de monumentale muur zuidzijde Bassinbrug worden bekeken in het kader van de uitvoering van het tramproject waarbij de Bassinbrug wordt aangepakt. Vervanging van de steigers in de haven heeft plaatsgevonden; de huidige sanitaire voorzieningen zijn bijna 20 jaar oud en worden aangepakt. Hiervoor was in de grex 2017 het bedrag van € 10.000,= opgenomen.

#### **Ad 2.5 Grex 5 - Tram Maastricht-Hasselt**

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

#### *Korte terugblik*

##### Review en doorstart

In 2014 is de review uitgevoerd waaruit bleek dat het project niet binnen de gestelde kaders kon worden uitgevoerd. Er is een variantenstudie uitgevoerd en in 2015 is een scopeaanpassing met Mosae Forum als eindhalte vastgesteld door de Nederlandse partners. In 2016 is deze scopeaanpassing onder voorwaarden goedgekeurd door de Vlaamse partners. Daarmee was de doorstart van het tramproject een feit. Het afgelopen jaar stond in het teken van de verdere voorbereiding van de uitvoering van onder andere van het bestemmingsplan. Inhoud, planning en risicomanagement zijn opgepakt conform de in het vastgestelde projectplan aangegeven wijze. De raad wordt periodiek -tweemaandelijks- geïnformeerd over de voortgang.

##### Actualiteit

Het bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 6 maart 2018 en momenteel loopt de beroepsprocedure. In de planning wordt ervan uitgegaan dat eind 2018 de beslissing valt. Parallel daaraan worden de plannen verder uitgewerkt en het aanbestedingstraject voorbereid. Waar voordelen te behalen zijn in geld, tijd en minder overlast voor de burgers worden in combinatie met



activiteiten van andere projecten rondom het tramtracé in beperkte mate werkzaamheden uitgevoerd. De samenwerking met de Vlaamse partners verloopt goed. Steeds meer thema's worden in gezamenlijkheid opgepakt zoals projectplanning, risicomangement en aanbesteding. Het proces met betrekking tot de omzetting van hoofdspoor naar lokaal spoor en onttrekking van het goederenspoor voor het Nederlandse en Vlaamse deel is eveneens opgepakt. Met de Inspectie Leefmilieu en Transport zijnde een belangrijke speler vindt regelmatig overleg plaats. Inmiddels heeft het eerste communicatiemoment van de partners plaatsgevonden in Hasselt en de komende tijd wordt ook de samenwerking op het thema communicatie geïntensiveerd.

### 3. Argumenten.

Niet van toepassing.

### 4. Alternatieven.

Niet van toepassing.

### 5. Financiën.

#### 5.1 Resumé recapitulatie grexcijfers 2018 afgeronde getallen

grex totaal	x € 1 mio	
boekwaarde 31 december 2017	87,6	
nog te maken kosten:		
- verwerving	3,2	
- sloop	3,0	
- grondwerk/sanering	2,6	
- bouwrijpmaken	72,3	
- opstal	2,3	
- kosten beheer onroerend goed	18,5	
- planontwikkelings/-apparaatskosten	29,0	
- overige kosten	36,8	
- indexering	8,2	
- rentekosten	18,4	
- communicatie & acquisitie	0,1	
<b>totale kosten inclusief boekwaarde</b>		<b>282,0</b>
dekkingsmiddelen:		
- nog te realiseren opbrengsten en bijdragen derden	239,1	
<b>totale dekkingsmiddelen</b>		<b>239,1</b>
geprognosticeerde onrendabele top indicatief op eindwaarde exclusief rentevoordeel rentevoordeel deels hard € 10 mio en deels op basis van een inschatting € 10 tot € 15 mio geprognosticeerde onrendabele top op eindwaarde inclusief rentevoordeel <b>18,5- 23,5 mio</b>		<b>43,0</b>  <b>pm</b>



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

## **5.2 Toelichting**

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

Samenvattend geeft de integrale grex het volgende beeld te zien:

- De omvang van de grex bedraagt € 282 mio en blijft daarmee fors.  
De onrendabele top is voor 2018 naar boven bijgesteld met het bedrag van afgerond € 4,5 mio. Dit is het gevolg van het saldo van enkele mee- en tegenvallers in het afgelopen jaar bij de lopende activiteiten en projecten van ongeveer € 500.000,= en er zijn nieuwe activiteiten ingepland rondom de Cokesfabriek en het evenemententerrein, de haalbaarheidsstudie Sappi is meegenomen en activiteiten in het Bassin en Sphinxkwartier waarvoor de gelden grotendeels worden gereserveerd.
- Tegenover deze onrendabele top staat de financiële achtervang van € 2,3 mio per jaar. Aan het einde van de looptijd wordt de grex afgesloten en kan de balans worden opgemaakt. De grex is immers zoals dat voorgaande jaren ook is aangegeven een momentopname met tal van aannames en inschattingen naar de kennis en inzichten van enig moment om vroegtijdige sturing en grip te houden op proces en inhoud inclusief financiën.
- De feitelijke kosten en opbrengsten t/m 2017 zijn verwerkt.
- De kosten en opbrengsten zijn ingeschat over de resterende looptijd tot en met 2023.
- Financiering is een belangrijke draaiknop aan de kostenkant van de grex. Op 8 juli 2014 is daaromtrent door uw raad besloten. Bij de grex wordt veiligheidshalve een rekenpercentage aangehouden van 4%. Vervolgens is er een financieringsarrangement tussen de gemeente, WOM en de Bank Nederlandse Gemeenten afgesproken. Op basis van liquiditeitsprognoses zijn leningen aangetrokken voor een totaalbedrag van € 45 mio. In de overige financieringsbehoefte wordt voorzien via maandelijkse kasgeldleningen (variabele rente). De rentelasten van zowel de



vaste leningen en van de kasgeldleningen zijn (beduidend) lager dan de rente van 4% waarmee in de grex is rekening gehouden. Daarmee draagt de rentesituatie fors bij in het naar beneden brengen van de onrendabele top. Bij wijze van risicobeheersing zijn er afspraken gemaakt dat de verschuldigde rente niet hoger mag zijn dan de in de grex gehanteerd rekenrente van 4%; de ontwikkelingen van de rente wordt gemonitord en de WOM wordt een extern deskundig bureau begeleid hoe te handelen in deze.

Conform het besluit van de raad worden de rente-effecten afzonderlijk zichtbaar gehouden en geparkeerd in het rente egalisatiefonds Belvédère. Pas aan het einde van de looptijd worden de rentevoordelen ten gunste gebracht van de grex in casu wordt daarmee de onrendabele top naar beneden gebracht. Vandaar dat daar nu nog PM is opgenomen. Het rente egalisatiefonds heeft een positief saldo, deels hard vanwege vaste leningen op een bedrag van ruim 10 mio en deels ingeschat op een bedrag van ongeveer € 15 mio hetgeen een vrij conservatieve raming is.

- Voor de grex is ten opzichte van de beginstand in 2013 een meer financieel beheersbare situatie ontstaan. De hoogte van de geprognoseerde onrendabele top moet evenwel afgezet worden tegenover de opgaven die er nog liggen en de aannames die daarbij zijn gemaakt op het vlak van kosten en opbrengsten. Bovendien komen nieuwe majeure opgaven aan als daartoe wordt besloten.
- Voorzichtigheid blijft geboden met aandacht voor kansen én risico's. Het jaarlijkse evaluatiemoment van de grex met eventuele bijsturing indien nodig aangevuld met tussentijdse raadpleging van uw raad blijft ook de komende jaren noodzakelijk.

### **5.3.2 Subsidieverwerving**

#### *Afronding subsidiebijdrage van het Limburgs Herstructurerings Fonds (LHB)*

Eerder bij grex hebben wij u de financiële betrokkenheid gemeld van het LHB bij de gebiedsontwikkeling met het bedrag van € 2,5 mio. Met het opheffen van LHB is het LHB-voorschot groot € 1.671.640,= als definitief aangemerkt en heeft de destijds verantwoordelijk portefeuillehouder gedeputeerde Beurskens aangegeven om een subsidieaanvraag tot een bedrag van bedrag € 328.360,= positief en welwillend in behandeling te zullen nemen. In ruil daarvoor zouden wij afzien van € 500.000,= en zou de totale bijdrage uitkomen op € 2 mio. Het bedrag van € 328.360,= is als inkomsten in de grex opgenomen. Er wordt met de provincie overlegd over de effectuering van deze toezegging.



### *Subsidie van de Provincie*

Zoals wij u eerder hebben laten weten, heeft het college van Gedeputeerde Staten besloten een bedrag van € 14,8 mio beschikbaar te stellen voor diverse projecten in Maastricht. Van dit bedrag is € 5 mio bedoeld voor de gebiedsontwikkeling Belvédère en geormerkt voor de projecten Sphinx Noord (waar onder Eiffel, gebouwen noordhoek Sphinx, Brikkegebouw en de openbare ruimte) en het Frontenpark. Het bedrag van € 5 mio is in de grex 2017 als inkomstenpost opgenomen ten gunste van voornoemde projecten. Wij zijn druk doende om op basis van de subsidiebeschikking tot afwikkeling van de provinciale bijdragen te komen. Bij de grex 2017 hebben wij de verwachting uitgesproken dat wij over de specifieke omvang en aanwending van de bedragen in relatie tot de subsidiecriteria bij de grex 2018 zouden kunnen rapporteren. Afgelopen december heeft dat bijvoorbeeld al geleid tot het gezamenlijk aanhaken binnen het Sphinxkwartier bij de sfeerverlichting van Magisch Maastricht. Zoals wij u reeds bij het onderdeel Frontenpark hebben aangegeven is het overleg daarover met de provincie op basis van de gestelde subsidiecriteria is nog lopende. De inspanningen blijven gericht op het nakomen van de belangrijkste afspraak met de provincie, namelijk dat er tempo blijft in de uitvoering van het grote aantal plannen. De support van de provincie bij de gebiedsontwikkeling Belvédère blijft erg belangrijk. Alleen zouden wij deze opgave niet aan kunnen. Wij danken het provinciaal bestuur voor de daadwerkelijke betrokkenheid en (financiële) steun en hopen dat wij in de toekomst een beroep op de bestuurders kunnen blijven doen bij de nieuwe opgaven die eraan komen.

### Rijkssubsidie

De komende periode zullen wij onze contacten naar het Rijk intensiveren mede tegen de achtergrond van de presentatie van het cultuurbeleid door minister Van Engelshoven. Het Rijk heeft aangegeven de komende jaren € 325 mio beschikbaar te stellen voor erfgoed en monumenten. Binnen afzienbare tijd zal helder worden waar dit geld specifiek voor bedoeld is. In dit verband zullen wij de Cokesfabriek aan de orde stellen.

## **6. Vervolg.**

Het vervolgproces voorziet erin dat wij de uitvoering van de grex vervolgen waarvoor voorliggende raadsnota met de grex de formele basis biedt. Noodzakelijke publiekrechtelijke besluiten die in het



kader van deze uitvoering genomen moeten worden, worden aan u voorgelegd. Over majeure ontwikkelingen wordt u uiteraard tijdig geïnformeerd. Voor het overige is het going concern. In 2019 krijgt u een volgend geactualiseerd overzicht ter vaststelling aangeboden.

## **7. Participatie.**

In het kader van de diverse projectonderdelen binnen de gebiedsontwikkeling Belvédère wordt overleg gevoerd met relevante partijen uit de gemeenschap zoals inwoners, belangengroeperingen, eindgebruikers, beleggers, ontwikkelaars en dergelijke. Deze worden -waar dat kan- vroegtijdig betrokken bij de planvoorbereiding. Daar waar bij de diverse projecten een formele procesgang aan de orde is, kunnen partijen daarin positie kiezen en vindt er een afweging plaats. De gemeenteraad is eveneens nauw betrokken bij de gebiedsontwikkeling, enerzijds bij de totaalaanpak via de jaarlijkse rapportage stand van zaken en vaststelling grex en anderzijds bij de aanpak van de diverse projecten onder andere daar waar een formele rol voor de raad is weggelegd. Voorts wordt de raad geïnformeerd via de periodieke informele raadsessies (de eerstvolgende is op zaterdag 2 juni 2018).

**Om de in dit raadsvoorstel genoemde vertrouwelijke bijlagen en onderliggende grexstukken in te zien, kunt u een afspraak maken met de steller van dit raadsvoorstel via telefoonnummer 06 29 56 14 49 of via het e-mailadres [guid.bartholomee@maastricht.nl](mailto:guid.bartholomee@maastricht.nl).**

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,  
De Secretaris, De Burgemeester,  
P.J. Buijtels. J.M. Penn-te Strake.





Bijlage 1.

## DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 22mei 2018, organisatieonderdeel BO Programma's en Strategie, no. 2018-15347;

### BESLUIT:

1. Kennisnemen van de stand van zaken van de planontwikkeling Belvédère, ijkmoment 2018, specifiek van:
  - 1.1 de voortgang bouwplan Festivillage;
  - 1.2 het koopcontract met Service Buro Zuid B.V. aangaande de verkoop van bouwgrond ten behoeve van realisatie van 8 grondgebonden woningen op de locatie Sphinx Zuid;
  - 1.3 de koopovereenkomsten van realisatie van drie zogenaamde CPO-initiatieven gericht op de realisatie van ongeveer 50 woningen;
  - 1.4 oplevering cascoherstel en invulling van het Eiffelcomplex (The Student Hotel, uitgifte van de lofts, verhuur van de lagen in de koppen, realisatie van de Sphinxpassage), een en ander binnen planning en totaalbudget.
2. Tot vaststelling overgaan van de grex 2018 als basis voor verdere planontwikkeling en uitvoering en in dat kader besluiten:
  - 2.1 tot de haalbaarheidsstudie Sappi Zuid en daartoe het bedrag van € 300.000,= opnemen in de grex 2018;
  - 2.2 tot realisatie van de stadsweide in het Frontenpark en daartoe het bedrag van € 375.000,= opnemen in de grex 2018;
  - 2.3 aanvullend op ad 2.2 tot de realisatie van de eerste fase van het evenemententerrein als de voorwaarden voor gebruik kunnen worden ingevuld en daartoe het bedrag van € 400.000,= opnemen in de grex 2018 met een bijdrage-dekking van € 125.000,= vanuit het evenementenfonds;



- 2.4 tot de haalbaarheidsstudie Cokesfabriek alsmede een reservering voor cascoherstel in afwachting van aanvullende financiële middelen en daartoe de bedragen van respectievelijk € 250.000,= + € 2.500.000,= opnemen in de grex 2018;
- 2.5 tot de haalbaarheidsstudie Mondi Maastricht;
- 2.6 tot gebiedsmanagement-promotie in het Sphinxkwartier en daartoe het bedrag van € 45.000,= opnemen in de grex 2018.

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

Raadsvoorstel