



Raadsvergadering	28 juni 2016
Volgnummer	60-2016
Onderwerp	Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2016
Programmanummer	10 Stadsontwikkeling
Registratienummer	2016-17917
Collegevergadering	31 mei 2016
Portefeuillehouder	Wethouder Van Grootheest
Organisatieonderdeel	BO Programma's en Strategie
Behandelend ambtenaar	GEMM Bartholomé Telefoonnummer: 043-350 4601 guid.bartholomee@maastricht.nl
Bijlagen	Raadsbesluit Bijlage 1 BRO-rapport Bijlage 2 Document Bureau Europa inclusief programmaboek Sphinxkwartier Bijlage 3 Document Via Story

### AAN DE GEMEENTERAAD

#### Samenvatting

##### *Inleiding*

Voor u ligt het raadsvoorstel houdende de stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie van de grondexploitatie (grex) 2016. Met dit raadsvoorstel geven wij invulling aan de afspraak met uw raad betreffende jaarlijkse rapportage en actualisatie van het programma Belvédère met een doorkijk naar de komende jaren. Het betreft inmiddels de vierde rapportage.



### *Doel*

Met deze rapportages bieden wij uw raad inzicht in de planontwikkeling en het cijfermateriaal dat daaronder ligt. Er wordt teruggekeken naar de afgelopen jaren. Daarover leggen wij met het raadsstuk verantwoording af. Middels dit raadsstuk wordt de stand van zaken geschetst op een groot aantal projecten en activiteiten en wordt vooruit gekeken naar tal van actuele thema's, voornemens, initiatieven en plannen en waar dat al kan worden concrete voorstellen gedaan.

Op basis daarvan is het cijfermateriaal van de grex bijgesteld en zijn de (financiële) risico's geactualiseerd. Op deze wijze is uw raad continu betrokken bij de gebiedsontwikkeling. De jaarlijkse rapportages zijn bij uitstek het moment om als raad vroegtijdig actief bij te sturen in voorgestelde ontwikkelingen waar dat nodig wordt geacht en waarbij de financiële consequenties meteen in beeld worden gebracht. Ook na dit grex moment heeft uw raad een betrokkenheid omdat bij een aantal activiteiten en projecten in de gebiedsontwikkeling procedures doorlopen moet worden waarbij uw raad vanuit uw formele positie een rol heeft. En bovendien wordt de raad bij belangrijke ontwikkelingen geïnformeerd respectievelijk in de positie gebracht wensen en/of bedenkingen in te brengen. Daarmee bent u in de positie om maximaal te sturen.

### *De boodschap voor 2016*

De kernboodschap voor het jaar 2016 is dat na een aanloop van enkele jaren de gebiedsontwikkeling definitief weer op de kaart staat. Er is sprake van een continue stroom aan activiteiten en projecten die in voorbereiding dan wel uitvoering zijn respectievelijk komen. Deze komen in voorliggende nota successievelijk aan de orde. In deze samenvatting lichten we er enkele uit. Het ingezette beleid van uw raad om op het hoogtepunt van de crisis - waar het geloof in het project weg was - toch te kiezen voor een aantal belangrijke investeringen lijkt zijn vruchten af te werpen. De marktsituatie van voor de economische crisis zal niet meer terugkomen, maar private partijen kijken nu weer met meer interesse naar de gebiedsontwikkeling.

Op basis van het planconcept vastgelegd bij raadsbesluit van 22 januari 2013 in 'Het Antwoord van de Sphinx' en tegemoet komend aan de wens van uw raad om een actief acquisitiebeleid, hebben wij de markt in het afgelopen jaar actiever benaderd. Resultaten daarvan treft u in voorliggend raadsstuk aan waarbij wij met enkele concrete voorstellen komen inzake toewijzing en verkoop van bouwgrond en gebouwen om private investeringen mogelijk te maken.



### *De geprognoseerde onrendabele top*

De geprognoseerde onrendabele top die bij herstart in 2013 ongeveer € 80 mio bedroeg, is in de afgelopen drie jaren afgenomen. Ook voor dit jaar wordt een verdere lichte daling voorzien in orde van grootte van € 5 mio waarmee de geprognoseerde onrendabele top uitkomt op een bedrag van ongeveer € 50 mio tot € 55 mio. Daar staat tegenover de door uw raad vastgestelde financiële achtervang ten laste van het MJIP vanaf 2016 ad € 2,3 mio per jaar.

In voorliggend raadsstuk treft u voorstellen aan waardoor de onrendabele top in eerste instantie stijgt. Deze voorstellen achten wij noodzakelijk om de projecten verder van de grond te tillen. Bij de verschillende hoofdstukken komt dit terug. Tegenover deze stijging staat een forse daling van de onrendabele top als gevolg van rentevoordelen met als saldo dat de onrendabele top voor het vierde achtereenvolgende jaar wederom iets naar beneden kan worden bijgesteld.

In hoofdstuk 5 treft u een recapitulatie van het cijfermateriaal aan; zoals te doen gebruikelijk wordt het gedetailleerde cijfermateriaal als vertrouwelijk aangemerkt vanwege nog te voeren onderhandelingen en aanbestedingen en kunt u deze gegevens onder geheimhouding inzien.

### *Enkele thema's eruit gelicht*

In deze samenvatting hebben wij beknopt enkele actuele thema's uit de grex 2016 voor u eruit gelicht.

#### Aanpassen voorwaarden voor Sphinx Zuid

De ontwikkeling van de marktsituatie wordt door ons goed gevolgd opdat tijdige noodzakelijke bijstelling van de randvoorwaarden in de grex op het vlak van onder andere programmering en beprijzing kan plaatsvinden. Dit speelt met name bij het deelgebied Sphinx Zuid, zijnde de locatie die in belangrijke mate moet voorzien in de woningbouwopgave. In hoofdstuk 2.2.3 is het voorstel geformuleerd om het programma en beprijzing in de grex beter te laten aansluiten op de huidige marktsituatie en om grote delen van deze bouwlocatie toe te wijzen en te verkopen zodat de woningbouwontwikkeling op gang komt.



#### Perifere Detailhandels Vestigingen (PDV)-ontwikkeling

In de voorliggende grex 2016 wordt conform de eerdere afspraak met uw raad een voorstel geformuleerd met betrekking tot de verdere ontwikkeling van de PDV in het Belvédèregebied. Dat voorstel voorziet in een gefaseerde aanpak van de tweede fase aansluitend aan fase 1 zodat met een ingecalculiseerd risicoprofiel maximaal kan worden ingespeeld op de vraag, rekening houdend met sterk wisselende marktomstandigheden.

In het voorstel wordt de branchering overeenkomstig het advies van Bureau Ruimtelijke Ordening (BRO) opgerekend voor zowel de resterende kavel in fase 1 als voor fase 2. Beschreven wordt op welke wijze de bouwgrond in de markt wordt gezet, hoe snel kan worden gereageerd op concrete initiatieven en de verdere procesgang inclusief de planning (hoofdstuk 2.4.2).

#### Het Frontenpark

Zoals in eerdere grexen beschreven, wordt het Frontenpark gefaseerd gerealiseerd al naar gelang beschikbaarheid van budgetten en mede in afstemming met de projecten die daaraan grenzen zoals het project Noorderbrugtracé en de aanpak van de natuurcompensatie.

De fase 1 (muren vestingwerken) en fase 2 (onderdoorgang Hoge-Lage Fronten) zijn in voorbereiding en deels in uitvoering. Met deze opgaven wordt het Frontenpark qua 'hardware' op orde gebracht. Fase 3 is meer gericht op de toekomstige gebruikers. De derde fase voorziet in voorzieningen voor voetgangers en fietsers van en naar het Frontenpark en in het Frontenpark, voorzieningen voor de gebruikers in het park, zitbanken, speelveldjes en dergelijke en voorzieningen aan/in de gebouwen (hoofdstuk 2.3). In het kader van de Kadernota zijn hiervoor de middelen beschikbaar gesteld.

#### Programmering

De afgelopen periode en ook nog de komende jaren zal onze aandacht gericht zijn op de realisatie van een aantal fysieke opgaven binnen de gebiedsontwikkeling. Nu de contouren van het nieuwe Belvédère beter zichtbaar worden, is het moment daar om de kwaliteiten van het (te ontwikkelen) gebied beter voor het voetlicht te brengen. Het gaat dan met name over het gebied ten zuiden van het nieuwe Noorderbrugtracé, dat verder gaat onder de naam Sphinxkwartier. Het Sphinxkwartier is de plek waar de stad Maastricht zich mee kan gaan onderscheiden. Dit belang is bij het door uw raad



vastgestelde planconcept 'Het Antwoord van de Sphinx' en bij eerdere grexen al onder uw aandacht gebracht. Het jaar 2016 willen wij gebruiken om op dat vlak een professionaliseringslag te maken in samenwerking met de ondernemers van het eerste uur. In hoofdstuk 2.5.2 komt dit onderwerp verder aan de orde.

#### *Tot slot*

Het blijft belangrijk te onderkennen dat de rapportage wordt gedaan met de kennis en inzichten van dit moment (2016) en als zodanig weer als een momentopname gezien moeten worden. De gebiedsontwikkeling Belvédère is een majeure opgave met een fors kapitaalbeslag en een behoorlijk risicoprofiel. Dat vraagt om een permanente politiek-bestuurlijke aandacht, regie en aansturing. In die zin is het jaarlijkse evaluatie- en actualisatie moment voor uw raad belangrijk om een vinger aan de pols te houden. In voorliggende nota is onder de beslispunten een aantal concrete voorstellen die verderop in de nota terugkomen, expliciet verwoord.

#### **Beslispunten**

1. Kennis te nemen van de stand van zaken van de planontwikkeling Belvédère, ijkmoment 2016;
2. Tot vaststelling over te gaan van de grex 2016 die de basis biedt om de verdere planontwikkeling ter hand zal nemen c.q. te vervolgen en in dat kader te besluiten:
  - a. Het acquisitiebeleid gericht op commitering van private partijen in casu gericht op private investeringen voort te zetten vanuit een een-op-een benadering van eindgebruikers;
  - b. In het kader van het herontwikkelingstraject van de locatie Landbouwbelang gesprekken met potentiële gegadigden aan te gaan, tot sloop over te gaan van onveilige en ontsierende onderdelen van het complex en tijdelijk verder gedogen van de huidige situatie in combinatie met het traject opstarten om te zoeken naar een alternatieve plek gekoppeld aan het broedplaatsenbeleid;
  - c. Afhankelijk van een haalbaar planconcept de Festivillage toe te wijzen en te verkopen aan Bison Beheer B.V. voor de vestiging van een bowlingcentrum;
  - d. Het financieel kader voor de locatie Sphinx Zuid naar beneden bij te stellen met € 12 mio;



- e. Afhankelijk van een haalbaar planconcept bouwgrond toe te wijzen en te verkopen op de locatie Sphinx Zuid aan een vijftal beleggers/ontwikkelaars voor de realisatie van koop- en huurwoningen in het grondgebonden en gestapelde segment;
- f. Afhankelijk van een haalbaar planconcept aan een tweetal initiatiefnemers op het vlak van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) bouwgrond toe te wijzen en te verkopen op de locatie Sphinx Zuid respectievelijk deze bouwgrond voorlopig voor CPO-initiatieven te reserveren mochten de ingediende initiatieven niet haalbaar zijn;
- g. In te stemmen met de op basis van de definitief uitgewerkte plannen voor het Eiffelcomplex bijgestelde begroting voor het cascoherstel van € 22 mio;
- h. De acquisitie- en verhuuractiviteiten in de komende periode toe te spitsen op verhuur van de resterende 'koppen' van het Eiffelcomplex;
- i. Afhankelijk van een haalbaar planconcept het Brikkegebouw op de Sphinxlocatie toe te wijzen en te verkopen aan de heer Berghof van Blanche Dael voor de vestiging van een koffie- en theeproeverij c.a.;
- j. Het streven erop te richten om de onderhandelingen met Loods 5 voor een haalbaar retailconcept op de locatie Sphinx Noord definitief af te kunnen ronden in 2016;
- k. Tijdelijk een gedifferentieerd parkeertarief in te voeren op de parkeerplaats Sphinx voor de daluren mits de partijen die daarvan gebruik willen maken daaraan financieel bijdragen;
- l. In te stemmen met de uitvoering van fase 3 van het Frontenpark gericht op voorzieningen in het park en in de gebouwen in het park voor gebruik;
- m. Het advies van het Bureau Ruimtelijke Ordening (BRO) over de brancheverruiming voor de PDV-locatie over te nemen voor de resterende gronden in fase 1 en voor fase 2 PDV; daarmee wordt de strekking van de in de raadsvergadering van 3 november 2015 ingediende motie van de fracties van het CDA, PVM, LPM en MV gehonoreerd en kan deze van de raadsagenda worden afgevoerd;
- n. Het beoogde PDV-gebied voor fase 2 definitief te verkleinen door de locatie van het bedrijf Thomas Regout daaruit te verwijderen;
- o. Fase 2 van de PDV gefaseerd tot ontwikkeling te doen brengen met een eerste fase aansluitend aan fase 1 met een ontwikkelvolume van 14.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak;



- p. Parallel aan de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan in onderhandeling te treden met potentiële eindgebruikers voor de resterende gronden in fase 1 PDV en bij een haalbaar planconcept tot toewijzing en verkoop over te gaan en de procedure projectafwijkingbesluit te starten;
  - q. In te stemmen met verhoogde inspanning - in samenwerking met bestaande en nieuwe partijen binnen de gebiedsontwikkeling - gericht op programmering met name binnen het Sphinxkwartier;
  - r. In te stemmen met de vervolgactie richting provinciaal bestuur gericht op subsidiewerving;
3. De resultaten daarvan wederom voor te leggen bij wijze van actualisatie in 2017.

## **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) 2016. Met dit raadsvoorstel geven wij invulling aan de afspraak met uw raad betreffende jaarlijkse rapportage en actualisatie van het programma Belvédère, vroegtijdige betrokkenheid en verantwoording. Het betreft inmiddels de vierde rapportage.

#### *2013*

De eerste rapportage dateerde van 18 juni 2013 (raadsstuk 72-2013) en stond in het teken van het creëren van een 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.

In 2013 werd door uw raad het belangrijke besluit genomen inzake het vormen 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. Deze onrendabele top bedroeg in 2013 een bedrag in orde van grootte van € 75 mio tot € 80 mio.

#### *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 enkele 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. Die bedroeg in 2014 een bedrag van ongeveer € 65 - tot € 70 mio.

Door uw raad werd besloten om de financieringsstructuur van het Belvédère project te optimaliseren en de revenuen daarvan gedurende de looptijd van de grex tijdelijk te parkeren in een rente egalisatiefonds binnen de grex. Het uiteindelijke resultaat van het rente egalisatiefonds wordt aangewend ter afdekking van de onrendabele top aan het einde van de grex.

#### 2015

Raadsstuk 66-2015 behandeld op 9 juni 2015 voorzag in het aanbieden van de derde rapportage en daarin stonden de twee grootste projecten binnen het Belvédère gebied centraal, zijnde de projecten Eiffel en Noorderbrugtracé. Besloten werd af te stappen van het oorspronkelijk idee om het Eiffelgebouw voorlopig slechts te consolideren. Besloten werd in te spelen op de kans die zich met het initiatief The Student Hotel aanbod om het complex gereed te maken voor een structurele invulling. In voorliggend raadsvoorstel wordt in hoofdstuk 2.2.4.1 ingegaan op de stand van zaken rondom het Eiffeldossier.

Met betrekking tot het project Noorderbrugtracé werd u in juni 2015 geïnformeerd over het aanbestedingstraject van het project Noorderbrugtracé. In hoofdstuk 2.4.1 wordt u geïnformeerd over de actualiteit rondom het project Noorderbrugtracé.

In relatie tot de ontwikkeling van de geprognosticeerde onrendabele top werd aangegeven dat deze verder naar beneden bijgesteld leek te kunnen worden tot een bedrag in orde van grootte van € 50 mio tot € 60 mio rekening houdende met ingeschatte rentevoordelen.

#### 2016

In de samenvatting zijn wij reeds ingegaan op de kernboodschap voor het jaar 2016 en de ontwikkeling van de geprognosticeerde onrendabele top (€ 50 mio - € 55 mio). In het vervolg van voorliggend raadsstuk komen wij bij de diverse deelgebieden binnen de grex terug op de actualiteit.





## 1.2 Bevoegdheden

Met de raadsnota die voorligt, legt het college verantwoording af voor het gevoerde beleid met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Belvédère in het afgelopen jaar. Wij willen graag in dit hoofdstuk nader ingaan op ons acquisitiebeleid en de handelwijze met betrekking tot de toewijzing en verkoop van gebouwen en terreinen. Of met andere woorden: hoe verhoudt ons actief acquisitiebeleid en de gerichte vervolgacties die daaruit voortvloeien zich tot de algemene en bijzondere regels die daarover zijn vastgesteld op raadsniveau. Met dit thema lopen we wellicht enigszins vooruit op de afspraak die is gemaakt bij de vaststelling van de kadernota Grond- en Vastgoedbeleid om medio 2016 deze nota te evalueren en te actualiseren. De herziening en actualisatie van deze nota lopen parallel aan de structuurvisie. Aangezien de actualisatie van de structuurvisie wordt opgeschort in afwachting van de nieuwe Omgevingswet, zal dat ook voor de herziening/actualisatie van de kadernota Grond- en Vastgoedbeleid het geval zijn. Om deze reden willen wij het thema thans graag aan de orde stellen.

### *Algemene regels voor toewijzing en verkoop vastgesteld door de raad in de Nota Grond- en Vastgoedbeleid*

In deze op 24 april 2012 vastgestelde nota zijn door uw raad onder andere regels geformuleerd ten aanzien van de toewijzing en verkoop van vastgoedobjecten (gebouwen) die voor verkoop in aanmerking komt.

Deze zijn:

- a. Bij verkoop moet de raad vooraf geconsulteerd worden tenzij het object onderdeel is van een vastgestelde grex dan wel een marktconforme verkoop betreft van < € 1 mio;
- b. De vraagprijs wordt getaxeerd door een externe taxateur;
- c. Verkoop in beginsel via een openbare verkoop nadat de huurder in de positie is eerst ondershands te verwerven.

Voor bouwgrond zijn in de nota geen regels omtrent toewijzing en verkoop vastgelegd. De achtergrond hiervan is het feit dat de verkoop en bestemming van bouwkavels, nog meer dan bij vastgoed, gereguleerd wordt via publiekrechtelijke regels zoals bestemmingsplan, stedenbouwkundig en/of beeldkwaliteitsplan en verder de gemeente bij de verkoop optreedt als private marktpartij en niet als overheid.



*Specifieke regels voor toewijzing en verkoop vastgesteld door de raad*

Door uw raad zijn via diverse besluiten aanvullende regels gesteld over toewijzing en verkoop.

In het kader van de aanpak van de Noorderbrug is besloten om aan bedrijven die als gevolg van het Noorderbrugproject verplaatst moeten worden, de beschikbare gebouwen en terreinen met prioriteit beschikbaar te stellen. Daarvan is door diverse bedrijven gebruik gemaakt.

Via uw besluitvorming rondom de grexen 2013-2015 zijn potentiële investeerders actief benaderd via een-op-een contacten, er zijn contacten gelegd tijdens de Expo Real in München en potentiële initiatiefnemers zijn geweest op of alert geworden door de planontwikkeling openbaar te maken via de diverse sites, bijeenkomsten en dergelijke. Deze aanpak heeft geleid tot een aantal succesvolle acties. De woningbouwontwikkeling op het voormalige Nutsterrein is tot stand gekomen, de Pathé bioscoop is gerealiseerd, zo ook de Gammabouwmart, United Nations University-Merit en we staan voor de investering in het Eiffelcomplex met de overeenkomst met The Student Hotel.

Op dit moment staat een aantal ondernemers met interesse voor de PDV-locatie fase 1 in de wacht in afwachting van uw besluit daaromtrent en waarvoor in voorliggend raadsstuk een voorstel wordt gedaan (hoofdstuk 2.4.2). Er staan ondernemers in de startblokken voor het doen van investeringen op de woningbouwlocatie Sphinx Zuid, in het Brikkegebouw op de locatie Sphinx en in de Festivillage en we zien vanuit de markt tot slot een toenemende belangstelling voor de locatie Landbouwbelang.

Bij de acquisitie hebben wij ons in eerste instantie gericht op de eindgebruiker en niet op ontwikkelaars en beleggers. Dit met de bedoeling om de echte risicodragers en beslissers in het proces naar voren te halen. Dat geeft vroegtijdig meer zekerheid omtrent de grondhouding van partijen en de realiteitswaarde van een initiatief. Bovendien wordt voorkomen dat eindgebruikers voor de voeten worden gelopen met posities, claims en rechten van ontwikkelaars zoals dat in het verleden vaak het geval was. Het spreekt vanzelf dat voor sommige programma onderdelen wel gekoerst moet worden op ontwikkelaars en beleggers (huurwoningen/koopwoningen). Bij de keuze van partijen hebben wij laten meewegen de bereidheid van partijen om daadwerkelijk te willen investeren en de toegevoegde waarde van de partijen.

Daar waar onderscheid op toegevoegde waarde tussen potentiële partijen minder te maken is, is naar de volgorde van binnenkomst van het initiatief gehandeld. Zoals u uit voorliggend raadsstuk kunt



concluderen, is deze aanpak naar onze mening succesvol; investeringen hebben plaatsgevonden en nieuwe investeringen staan op stapel. Dat geeft voldoende basis om op de ingeslagen weg door te gaan. De regels vanuit de nota Grond- en Vastgoedbeleid vormen daartoe naar ons oordeel geen beletsel. Daar waar in het bepaalde onder c. van de regeling sprake is van 'in beginsel openbaar verkopen' is er ruimte gecreëerd om gebouwen ook onderhands toe te wijzen en te verkopen en een-op-een zaken te blijven doen zoals momenteel ook voorkomt. Zolang er geen overheidsopdracht aan de verkoop ten grondslag ligt (zijnde een bijzondere verkoopvoorwaarde waarbij een overheidstaak via de verkoop wordt overgeheveld naar de koper) op grond waarvan de aanbestedingsregels de wijze van verkoop bepalen, staat er niets in de huidige aanpak in de weg. Voor wat betreft de prijsstelling blijft gelden dat de door uw raad vastgestelde grexcijfers als financieel kader wordt meegenomen waarbij getoetst wordt via een onafhankelijke taxatie.

#### Voorstel (beslispunt 2a)

Het acquisitiebeleid gericht op commitering van private partijen in casu gericht op private investeringen voort te zetten vanuit een een-op-een benadering van eindgebruikers.

### **1.3 Context**

#### **1.3.1 De beleidsmatige context**

De gebiedsontwikkeling Belvédère heeft tal van relaties met bestaand beleid. Zo vindt de gebiedsontwikkeling als geheel zijn oorsprong in tal van algemene beleidsdocumenten zoals de Structuurvisie Maastricht tot 2030, de Economische Visie, 'Het Antwoord van de Sphinx' en dergelijke. Ook de meer sectoraal gerichte beleidsdocumenten komen terug in het kader van de gebiedsontwikkeling zoals nota's op het vlak van mobiliteit, wonen, groen in en om de stad, terugdringen milieuoverlast, duurzaamheid, behoud cultureel erfgoed, leegstand en herbestemming et cetera, et cetera. Via de gebiedsontwikkeling wordt een groot deel van deze sectorale belangen bediend.

#### **1.3.2 Programmatische context**

Bij het actualiseren van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg hebben de projecten A2 en Belvédère hun positie als brandpunt - die zij vanuit het verre verleden reeds hadden - behouden.



Daarmee is de programmering met name voor wat betreft het woonprogramma in beide projecten gehandhaafd. Mede debet aan het (kunnen) handhaven van deze positie was de vroegtijdige besluitvorming door uw raad rondom de stedelijke programmering en prioritering rondom enkele brandpunten. Daarmee werd een helder gemeentebreed uitvoeringsprogramma voor de komende jaren vastgesteld.

In hoofdstuk 2.2.3 komen wij terug op de wijze waarop wij daarmee om willen gaan nu zich initiatieven aandienen. Ook bij de aanpak van PDV (hoofdstuk 2.4.2) komt de relatie met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg terug.

In 2015 werd ook gewag gemaakt van een stringenter beleid van hogere overheden om verruiming van planologische regimes tegen te gaan in relatie tot teruglopende programma's. Daar zal ook Belvédère last van gaan krijgen, met name bij die locaties die in afwachting van herontwikkeling tijdelijk on hold zijn gezet; aanvullende programma's die nodig zijn om op die locaties tot een succesvolle invulling te komen en die nog niet planologisch mogelijk zijn gemaakt worden daarmee aan een zware toets onderworpen en kunnen niet meer vanzelfsprekend worden gerealiseerd. Dat betekent dat onze zoektocht naar specifieke programmapunten voor die locaties daarmee nog manifester wordt.

### **1.3.3 Het grexgebied als context**

#### *Timmerfabriek*

Zoals bij de grex 2015 werd aangegeven, is het grexgebied definitief verkleind vanwege de overdracht van de Timmerfabriek aan de gemeente (afdeling Vastgoed).

De Timmerfabriek wordt in opdracht van en door en voor rekening van de gemeente verbouwd en geëxploiteerd. Ter zake wordt verwezen naar diverse genomen raadsbesluiten dienaangaande.

De beperkte resterende eigendommen aan de noordzijde van de Timmerfabriek (pand Franssingel 65 en naastgelegen gronden) zijn toegevoegd aan het deelgebied Frontenpark, grex Belvédère 2. Daar waar in hoofdstuk 2.5.2 wordt gesproken over programmering blijft de Timmerfabriek onderdeel uitmaken van het Sphinxkwartier.

#### *Belvédèrehaven*



De planontwikkeling in Belvédèrehaven (voormalige JoJo-haven)

Bij de grexen 2014 en 2015 hebben wij gewag gemaakt van het initiatief voor de realisatie van een beperkt aantal duurzame water- en oeverwoningen. In 2015 hebben wij aangegeven dat een haalbaarheidsstudie wordt verricht onder regie van de initiatienemer; vanwege het bijzondere karakter van de woningen op deze unieke locatie en vanwege de moeilijke marktsituatie was er sprake van uitloop van de planning. Een en ander is medio 2015 vastgelegd in een intentieovereenkomst om de dekking van de gemeentelijke voorbereidingskosten zeker te stellen. Met de eerste signalen over een aantrekkende markt hebben wij de druk opgevoerd om uitsluitel te krijgen over de haalbaarheid respectievelijk realisatie. Verwacht wordt dat in de loop van 2016 duidelijkheid ontstaat. Er wordt in het verlengde van het bepaalde in de vorige grexen ook in 2016 ervan uitgegaan dat de ontwikkeling minimaal budgettair neutraal kan plaatsvinden.

#### *Doortrekken van Belvédèrelaan naar Lanakerveld*

De plannen voor het eventueel doortrekken van de Belvédèrelaan over de Brusselseweg richting Lanaken (in de wandelgangen bekend als de omlegging Smeermaas) blijven nog steeds actueel. De druk op deze omleiding lijkt minder te worden als gevolg van de aanpak door de gemeente Lanaken van het kruispunt in Smeermaas. Deze aanpak voorziet in een snellere doorstroming op dit kruispunt waarbij het tracé vanuit Lanaken richting Maastricht via de Brusselseweg als hoofdroute wordt geprofileerd. Met de gemeente Lanaken vindt er periodiek overleg plaats, ook voor wat betreft de uitvoering van de werkzaamheden aan het kruispunt in Smeermaas in relatie tot de uitvoering van het project Noorderbrugtracé en met name als daar gewerkt wordt aan de Brusselseweg (zie hoofdstuk 2.4.1).

Ondanks de verkeerskundige inhoudelijke raakvlakken met de gebiedsontwikkeling Belvédère geldt - in het verlengde van de eerdere grexen - voor de eventuele omleiding Smeermaas dat dit planonderdeel een apart traject volgt zowel voor wat betreft de planontwikkeling, de financiering als de planuitvoering. Daartoe is met de gemeente Lanaken de zogenaamde engagementsverklaring ondertekend.

## **2. Gewenste situatie.**

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



In dit hoofdstuk geven wij u een toelichting op de stand van zaken en de grex Belvédère. De totaalgrex is daartoe - zoals in eerdere grexen ook is gebeurd - onderverdeeld in logische kleinere eenheden en per eenheid (gebied) wordt de actualiteit geschetst alsmede relevante financiële achtergronden. In hoofdstuk 5 komt dan de totaalgrex terug. Op deze manier kan de gebiedsontwikkeling optimaal worden gevolgd en waar nodig op onderdelen worden bijgestuurd. Dit hoofdstuk wordt beëindigd met enkele grexbrede thema's: tijdelijk beheer en programmering. De stand van zaken met betrekking tot 't Bassin dat onderdeel is van de gebiedsontwikkeling wordt eveneens meegenomen.

Daarmee komen we tot de volgende onderverdeling:

- 2.2 Grex Belvédère 1 - Binnensingel
  - 2.2.1 Lindenkruis (Nutsterrein)
    - 2.2.1.1 De Brandweer
  - 2.2.2 Het Landbouwbelang
  - 2.2.3 Deellocatie Sphinx Zuid
    - 2.2.3.1 Festivillage
    - 2.2.3.2 Parkeren
    - 2.2.3.3 Woningbouwlocatie
  - 2.2.4 Deellocatie Sphinx Noord
    - 2.2.4.1 Het Eiffelcomplex
    - 2.2.4.2 Het Brikkegebouw
    - 2.2.4.3 Gebouwen noordknoop Sphinx
    - 2.2.4.4 Parkeerplaats
- 2.3 Grex Belvédère 2 - Frontenpark
- 2.4 Grex Belvédère 3 - Bedrijventerrein Bosscherveld inclusief Noorderbrugtracé
  - 2.4.1 Noorderbrugtracé
  - 2.4.2 PDV
  - 2.4.3 Bedrijventerrein Bosscherveld
  - 2.4.4 Natuurcompensatie
- 2.5 Grex Belvédère 4 - Algemeen



- 2.5.1 Tijdelijk beheer
- 2.5.2 Programmering
- 2.6 Bassin

*Toelichting stand van zaken per deelgebied*

## **Ad 2.2 Grex Belvédère 1 - Binnensingel**

### **2.2.1 Lindenkruis (Nutsterrein)**

#### *Korte beschrijving*

Deze locatie bestaat uit het terrein van de voormalige Nutsbedrijven en enkele aangrenzende objecten aan de Capucijnenstraat (pand De Brandweer), het pand Capucijnenstraat 3 en Statensingel 13.

#### *Ontwikkelingen Lindenkruis*

Op het voormalige Nutsterrein (nu genaamd Lindenkruis) is een woonfunctie van ruim 170 woningen voorzien met de daarbij behorende ondergrondse parkeergarage voor de eigenaren/bewoners. Het project bestaat uit verschillende fasen. De ontwikkelaar heeft de realisatie van de eerste 100 woningen gegarandeerd. Inmiddels zijn 37 woningen aan woningstichting Maasvallei opgeleverd en bewoond. De parkeergarage en de eerste 24 (koop)woningen op de garage zullen in juni 2016 gereedgekomen. Parallel wordt de rest van de eerste fase gebouwd naar aanleiding van een succesvolle verkoop. Een deel van deze woningen wordt particulier verhuurd. De openbare ruimte wordt gefaseerd aangelegd, zoveel mogelijk afgestemd op de oplevering van de woningen. Waar nog gebouwd moet worden, wordt tijdelijke verharding aangebracht in afwachting van de definitieve natuursteenbestrating.

Inmiddels heeft de 2<sup>e</sup> fase van het plan ook verder vorm gekregen en is voor de eerste deelfase van fase 2 een vergunning aangevraagd (17 koopwoningen en 21 huurwoningen). Het overleg over de voormalige Brandweerflat aan de Capucijnenstraat verkeert in een afrondende fase; de eigenaar Maasvallei is voornemens om tot sloop en herbouw over te gaan. De start van de bouw van deelfase 1 is afhankelijk van de verkoop. Gelet op de belangstelling voor de 1<sup>e</sup> fase zijn de verwachtingen



positief. Naar verwachting zal het hele project Lindenkruis in een continue bouwstroom kunnen worden uitgevoerd en in 2019 worden afgerond. De grex Lindenkruis (Nutsbedrijven) 2016 laat daarmee een positiever verloop zien ten opzichte van 2015. Het geprognoseerde tekort kan naar beneden worden bijgesteld. Dat komt onder andere door de voorspoedige verkoop van de grond in de eerste fase terwijl de uitgaven voor de aanleg van de openbare ruimte in een lager tempo gebeuren. De risicopost kon worden verlaagd na afronding van het grootste deel van de bodemsanering en de aanbesteding van de openbare ruimte en de verlichting. Er zijn nog restrisico's met betrekking tot ondergrondse funderingen en eventuele bodemverontreinigingen en daar is een voorziening voor getroffen.

In 2015 heeft de grondlevering plaats gevonden (inclusief Capucijnenstraat 3) om de hoek Capucijnenstraat-Lindenkruijs af te bouwen met een 20-tal wooneenheden. Deze zijn momenteel in aanbouw.

Het pand Statensingel 13 is inmiddels verkocht en maakt dus geen onderdeel meer uit van de grex Nutsbedrijven. De opbrengst is meegenomen in de grexcijfers.

#### **2.2.1.1 De Brandweer**

De locatie De Brandweer is - conform eerdere besluitvorming door uw raad - in opdracht van WOM ontwikkeld en verbouwd tot een multifunctionele locatie voor creatieve, culturele ambachtelijkheid, werken en horeca. De locatie bestaat na verbouwing uit drie delen:

- De begane grond bestaande uit een horecaruimte, een multifunctionele ruimte en een ambachtelijke ruimte. De multifunctionele ruimte kan per dagdeel worden gehuurd.
- Op de eerste etage zijn vooral werkruimten gevestigd voor onder andere creatieve bedrijven.
- Tot slot het souterrain waar naast een tweetal vergaderruimten vooral creatieve en culturele ambachtelijkheid is gevestigd.

Het pand is in december 2013 respectievelijk begin 2014 in exploitatie genomen. Het betrof hier een experiment, het concept voor het gebouw is ontwikkeld met potentiële geïnteresseerden, de verbouwplannen zijn in overleg vastgesteld en de geïnteresseerden zijn bij de verbouwing betrokken geweest. Na een periode van een jaar kunnen eerste voorlopige conclusies worden getrokken aangaande de exploitatie. In zijn algemeenheid zij gesteld dat inherent aan het planconcept en het





karakter van de locatie, het type gebruikers en de specifieke doelgroepen die geïnteresseerd zijn de locatie meer aandacht nodig heeft op het gebied van beheer en exploitatie. De huurders proberen met veel creativiteit de locatie (met beperkte middelen) tot leven te brengen, hetgeen lukt met aansprekende evenementen (bijvoorbeeld VPRO Tegenlicht en de Pecha Kucha avonden). Dit vraagt ook om meer inspanningen op het gebied van relatiebeheer, communicatie (waaronder ook de social media) en creatief omgaan met de beperkte middelen die er ter beschikking staan. In de grex is daarin voorzien.

#### Begane grond

De horecaruimte en de multifunctionele exporuimte zijn in het najaar van 2014 in gebruik genomen. Voor de multifunctionele ruimte is (beperkte) belangstelling. De markt verwacht een hoger opleverniveau met name qua inrichting, akoestiek en lichtinval. Inmiddels is er een aantal aanpassingen verricht en trekt de verhuur aan met activiteiten zoals een periodieke ecologische markt, een vintage markt, debatavonden, maar inmiddels ook workshops van de Universiteit.

#### Eerste etage

De werkruimtes kennen een zeer hoge bezettingsgraad. Twee huurders hebben tussentijds het huurcontract beëindigd. Deze vrijkomende ruimten konden weer snel worden ingevuld.

#### Souterrain

Het souterrain kent een hoger verloop, dit heeft vooral te maken met het ontbreken van daglicht waardoor een tweetal ambachtelijke bedrijven en één cultureel bedrijf hebben besloten te vertrekken. De twee workshopruimten worden vooral op flexibele basis gehuurd door kleinere ondernemers op het gebied van yoga en mindfulness.

#### *De exploitatie*

Na het eerste exploitatiejaar kan worden aangegeven dat het planconcept goed aanslaat en dat er sprake is van weinig verloop; de exploitatie verloopt volgens de verwachtingen. De omzet van de huur ligt 5% hoger dan geraamd. Ten aanzien van verdere verduurzaming wordt bekeken of dat het mogelijk is om zonnepanelen toe te passen.



Tot slot heeft De Brandweer in diverse media positieve recensies ontvangen en is in 2015 de Victor de Stuersprijs aan De Brandweer toegekend. Daarmee lijkt de conclusie gerechtvaardigd dat het planconcept in de markt aanslaat.

### **2.2.2 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.

#### *Ontwikkelingen Landbouwbelang*

De aanpak van het Landbouwbelang vindt de komende periode plaats vanuit een drieledige insteek: intensivering van contacten met potentiële marktpartijen, voorbereiding sloop van onveilige en ontsierende delen van het complex, het veilig, tijdelijk voortzetten van de huidige situatie met betrekking tot de gebruikers in combinatie met het faciliteren van de activiteiten naar een alternatieve plek in het kader van het broedplaatsenbeleid.

Wij zien een toenemende belangstelling vanuit de markt voor deze locatie. Er zijn contacten met enkele private partijen over mogelijke planconcepten en bijzondere programmapunten. Deze contacten verkeren in een pril stadium zodat wij daarover niet meer kunnen melden. Zodra wij meer zekerheid kunnen bieden over haalbare planconcepten zullen wij u op de hoogte stellen. De conclusie lijkt gerechtvaardigd dat het herontwikkelingstraject binnen afzienbare tijd binnen handbereik komt nu de interesse vanuit de markt voor deze locatie lijkt toe te nemen. Ervan uitgaande dat een herontwikkeling niet zal plaatsvinden binnen het huidige bestemmingsplan, zal te zijner tijd een bestemmingsplanwijziging aan de orde zijn. In hoofdstuk 1.3.2 is reeds gemeld dat een bestemmingsplanwijziging niet zonder meer kan worden doorgevoerd maar zwaar getoetst zal



worden aan beleidskaders zoals de 'Ladder van duurzame verstedelijking', het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en lokale beleidskaders op het vlak van programmering.

Anticiperend op de mogelijke herontwikkeling en mede naar aanleiding van de veiligheidsinspecties wordt momenteel bekeken of en zo ja welke delen van het complex voor sloop in aanmerking zouden kunnen komen. In de voorliggende grex is daarvoor een voorziening opgenomen. De sloopkosten zullen dan geactiveerd worden in de grex Belvédère bij de deelgrex van het Landbouwbelang en samen met de boekwaarde en de marktconforme prijs in relatie tot een mogelijk programma door ons als uitgangspunt worden genomen als een mogelijke herontwikkeling actueel wordt. In navolging van vorige grexen is de planontwikkeling Landbouwbelang ook nu weer budgettair neutraal opgenomen. Dat betekent dat er een forse inspanning ligt op programmatisch vlak.

Voor wat betreft het veilig, tijdelijk voortzetten van het huidige gebruik het volgende.

In de afgelopen jaar hebben wij vanwege het steeds intensiever gebruik van het Landbouwbelang voor verschillende doeleinden en de als gevolg daarvan gewenste aanpassing van het convenant met de gebruikers en mede ook inhakend op het gemeentelijk project 'Veilige kamers' veiligheidsinspecties laten uitvoeren in het complex Landbouwbelang. Deze zijn uitgevoerd vanuit de eigenaarsituatie door WOM in samenwerking met het gemeentelijk organisatieonderdeel Veiligheid en Leefbaarheid, ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid.

Tijdens deze inspecties is geconstateerd dat op het gebied van brandveiligheid maatregelen genomen moesten worden. In goed overleg met de gebruikers is besloten om de bovenverdiepingen minder intensief te gebruiken voor bijeenkomsten en slaapplekken. Daarvoor is nu op de benedenverdieping ruimte ingericht.

Op dit moment wordt er samen met de gebruikers bekeken of er eventuele aanvullende maatregelen noodzakelijk en gewenst zijn om de huidige situatie te kunnen voortzetten. De gebruikers hebben aangegeven opnieuw bereid te zijn om eventuele maatregelen onder eigen beheer (en onder toezicht van de gemeente en WOM) uit te willen voeren. Uiteraard wordt bij de aanpak mede betrokken de omvang van de maatregelen, de kosten, eigen werkzaamheden van de gebruikers, de inspanningen die zij daarvoor moeten leveren en hoe dat zich verhoudt tot de eindigheid van de huidige gedoogsituatie die op termijn is voorzien in relatie tot de voorgenomen herontwikkeling. Wat



dit laatste betreft is er een traject opgestart - in het kader van het broedplaatsenbeleid - om te bezien of en waar de activiteiten van het Landbouwbelang elders in de stad ondergebracht zouden kunnen worden.

#### Voorstel (beslispunt 2b)

In het kader van het herontwikkelingstraject van de locatie Landbouwbelang gesprekken met potentiële gegadigden aan te gaan, tot sloop over te gaan van onveilige en ontsierende onderdelen van het complex en de gedoogsituatie tijdelijk voortzetten en het traject opstarten om te zoeken naar een alternatieve plek gekoppeld aan het broedplaatsenbeleid.

### **2.2.3 Deellocatie 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 Penitentenpoort naar de Frontensingel.

#### *Panden*

De locatie bevat de navolgende panden: Infocentrum Belvédère, de panden Boschstraat 24, 28 en 30. Deze panden zijn ingevolge het bestemmingsplan Sphinx bestemd voor onder andere wonen, kantoren, horeca et cetera. Deze bestemmingen wisselen afhankelijk van de verdiepingen. Het pand Boschstraat 24 is overeenkomstig de vastgestelde grex 2015 ingezet voor de huisvesting van het instituut United Nations University-Merit. Met United Nations University-Merit is een dertigjarig huurcontract gesloten en de huurder heeft het pand eind 2015 betrokken. Beheer en exploitatie vindt plaats door WOM en is meegenomen in de grexcijfers. Het pand Boschstraat 28 is langdurig verhuurd aan een advocatenkantoor. De daartoe gedane investeringen waren reeds opgenomen in voorgaande grexen en de opbrengsten zijn eveneens meegenomen in de grexen.

#### *Bouwgrond*

Verder zijn de voor woningbouw bestemde gronden op deze locatie gelegen. In afwachting van concrete plannen hebben we delen van deze gronden - zoals ook al aangegeven in de grex 2015 - ingezet voor tijdelijke functies in relatie tot de activiteiten in de omgeving. Het terrein is inmiddels



tijdelijk in gebruik als opslagplaats voor bestratingmateriaal ten behoeve van de bouwlocatie Lindenkruis, een bouwweg ten behoeve van Sphinx Noord, een bouwplaats/ketenpark ten behoeve van Sphinx Noord, een opslagplaats voor tijdelijke grond van de WOM en een opslagplaats voor teelaarde ten behoeve van de bermen bij de nieuwe Noorderbrug.

Er zijn in het verleden oriënterende bodemonderzoeken uitgevoerd in relatie tot de beoogde bestemming wonen en daaruit blijkt indicatief dat de bodem zich in zijn algemeenheid niet verzet tegen deze functie. Ten tijde van bouwplannen zullen deze onderzoeken worden geactualiseerd. Op één locatie is er sprake van een forse verontreiniging. Er worden voor deze plek aanvullende onderzoeken voorbereid en een saneringsplan opgesteld. In de grex is een financiële voorziening getroffen voor het oplossen van dit bodemprobleem.

#### **2.2.3.1 Ontwikkelingen Festivillage**

Het pand Boschstraat 30 zijnde de voormalige Festivillage bestaat uit een feestzaal en een drietal appartementen die anti-kraak verhuurd zijn. Wat betreft dit pand worden al geruime tijd gesprekken gevoerd om tot invulling te komen. Er zijn in de afgelopen periode diverse initiatieven langs gekomen die om uiteenlopende redenen niet haalbaar bleken te zijn (ontbreken van financiering, gebouw niet geschikt, proceduretijd te lang, functie niet geschikt en dergelijke).

Momenteel ligt er een initiatief voor dat haalbaar lijkt en passend is binnen de gebiedsontwikkeling. Het betreft het initiatief voor een bowlingcentrum in de zaal waarbij de bovenwoningen worden opgeknapt. Deze functie past binnen het bestemmingsplan en vormt naar onze mening een goede aanvulling op gerealiseerde en nog te realiseren programma's rondom het Sphinxkwartier (publieksaantrekkelijk, goede combinatie met de doelgroep van Pathé-Lumière, United Nations University-Merit en The Student Hotel). Het plan verkeert in de haalbaarheidsfase en lijkt haalbaar. Het definitief oordeel daarover verwachten wij binnenkort te kunnen geven.

#### Voorstel (beslispunt 2c)

Ingeval er sprake is van een haalbaar plan, zullen wij de Festivillage met bovenwoningen verkopen dan wel in erfpacht geven aan Bison Beheer B.V. onder getaxeerde marktconforme condities. De financiële resultaten worden dan meegenomen bij de volgende grex.



### **2.2.3.2 Parkeren**

De locatie Sphinx Zuid is deels ingericht voor parkeren. Daarmee is de bestaande parkeerplaats op Sphinx Noord uitgebreid met ongeveer 200 plekken om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte vanuit de omgeving. De parkeerplaats wordt tijdelijk beschikbaar gesteld aan Sappi als vervanging voor haar eigen parkeerplaats die onbereikbaar is en wordt ingezet als werkterrein in het kader van het project Noorderbrugtracé. Er zijn daartoe afspraken gemaakt met Sappi en het personeel van Sappi wordt (uiteeraard) door Sappi hiervan in kennis gesteld. Afhankelijk van het tempo waarop het Sphinxterrein en omgeving zich verder gaat ontwikkelen, de parkeerdruk die daarvan het gevolg is, de combinatie van de Sphinx parkeerplaats met de parkeerplaats aan de overzijde op het zogenaamde voormalige van Gent en Loos terrein, de snelheid van de geplande woningbouwontwikkelingen waarvoor het terrein van oorsprong is bedoeld, zullen wij bezien wat de effecten zijn op de parkeervoorzieningen. Uiteindelijk streven wij ernaar om op de middellange en lange termijn te komen tot een ondergrondse parkeervoorziening.

### **2.2.3.3 De woningbouwlocatie**

In de voorgaande grexen hebben wij aangekondigd dat we actie zouden gaan ondernemen om de voortgang van de woningbouw op deze locatie te bespoedigen. De locatie voorziet nu in een mix van ruim 300 grondgebonden en merendeels gestapelde woningen in de huur- en met name koopsector in het hoge prijssegment. In voorgaande grexen is ermee rekening gehouden dat elke woning een opbrengst genereert van € 75.000, = exclusief BTW aan grondkosten ten gunste van de WOM. Uw raad heeft ons bij eerdere grexen de ruimte geboden om tot aanpassing van het programma en de prijsstelling te komen in relatie tot de actuele marktsituatie als zich concrete initiatieven zouden aandienen en daarmee de voortgang zou worden bespoedigd. Tot op heden zijn we terughoudend geweest in het doorvoeren van prijsaanpassingen: er deden zich geen concrete initiatieven voor vanwege de vraaguitval die het gevolg was van de crisis. Verder was de aanname dat vanwege het positieve verloop van de ontwikkelingen in de omgeving van de locatie, de locatie Sphinx Zuid op termijn de hoge grondprijzen zou kunnen realiseren. Het was met andere woorden niet nodig om een prijsreductie door te voeren.

Inmiddels is de noodzaak tot het doorvoeren van prijsaanpassingen wel aanwezig om een aantal redenen:



- De ontwikkelingen op de Sphinxlocatie verlopen positief. De locatie behoudt daarmee zijn waarde op termijn. Maar het is de vraag in hoeverre deze waarde als gevolg van teruglopende woningbehoeften te zijner tijd nog wel feitelijk gerealiseerd kan worden. Met andere woorden: nu de locatie verzilveren tegen de huidige marktsituatie (en de prijzen naar beneden bijstellen) of verder afwachten. Andere relevante argumenten waarom we kiezen voor aanpassing van de prijzen zijn:
- Het overeind houden van de positie die Belvédère heeft (samen met de A2) in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en in (lokale) beleidskaders is mogelijk als initiatieven vanuit de markt die passen binnen de programmatische kaders worden gehonoreerd.
- Ter uitvoering van de oproep van uw raad om ruimte te bieden aan initiatieven op het vlak van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap vindt er overleg plaats met een tweetal initiatieven met een mix aan koopappartementen (en huurappartementen) voor verschillende doelgroepen. De haalbaarheid hiervan wordt nog onderzocht hetgeen in dit stadium van het proces, vanwege het experimentele karakter van de aanpak, logisch is. Er wordt gesproken met een tweetal eindbeleggers voor woningen in de huursector die een combinatie hebben gezocht met ontwikkelaars voor woningen in de koopsector. Het betreft in totaal ongeveer 200 woningen met een mix van huurwoningen, stadsvilla's, appartementen voor 'young professionals' en appartementen voor gezinnen/ouderen. Er wordt gesproken met een eindbelegger/ontwikkelaar voor woningen in de huursector (ongeveer 15 tot 20 woningen voor kleine gezinnen).
- Er wordt op Sphinx Zuid een specifiek stedelijk woonmilieu voorzien. Er zijn nu initiatiefnemers die hun investeringsplannen op basis van de huidige marktvraag, met alle onzekerheden die daar nog bij horen, concreet durven te maken. Zij willen nu investeren!
- Via een acquisitiebeleid is op deze situatie - die jarenlang niet mogelijk bleek te zijn vanwege de zeer onzekere marktomstandigheden - aangestuurd.

De voortgang van deze initiatieven stagneert; de aannames in de grex over programma's en prijzen stroken niet met realistische marktinschattingen van dit moment. Wij hebben daarover extern advies ingewonnen waarvan de strekking is dat de grondprijzen niet overeenkomen met de huidige marktinschattingen en daarom bijgesteld dienen te worden. Via de in het raadsstuk voorgestelde prijsverlaging wordt er ruimte gecreëerd respectievelijk wordt het financiële kader van de grex



aangepast om in het komende jaar zaken te kunnen doen. Op basis van onderhandelingen met genoemde partijen over de exacte programmering worden de grondprijzen via de residuele waardering objectief vastgesteld.

In 2017 kan via de grexcijfers worden gekeken hoe een en ander is geconcretiseerd. De verwachte rentevoordelen op de totale gebiedsontwikkeling maken de toename van de onrendabele top die het gevolg is van bijstelling van de prijzen op Sphinx Zuid overigens ruimschoots goed.

#### Voorstel (beslispunt 2d)

Voordat wij verder kunnen gaan met het committeren van de potentiële investeerders die zich nu aandienen stellen wij u voor om het financieel kader voor de locatie Sphinx Zuid naar beneden bij te stellen. Wij hebben over de omvang van deze bijstelling overlegd met een externe adviseur en deze heeft op basis van landelijke trends en informatie, toegespitst naar de lokale situatie geadviseerd om tot een prijsaanpassing met een bedrag van € 12 mio over te gaan. Deze neerwaartse bijstelling betekent niet dat de verkoopprijzen meteen naar beneden worden bijgesteld, maar het geeft ons een nieuw financieel kader om een marktproduct te ontwikkelen dat wel afzetbaar is. De uiteindelijke verkoopprijs wordt in het kader van de planontwikkeling onafhankelijk en objectief residueel bepaald en wordt vertaald naar de grex 2017. Met het verlagen van de potentiële opbrengst met € 12 mio in de grex neemt de geprognosticeerde onrendabele top toe. Als de uiteindelijke verkoopprijzen zijn vastgesteld kan het definitieve effect op de grex worden bepaald. In hoofdstuk 5 Financiën komen wij hierop terug.

#### Voorstel (beslispunt 2e)

Wij verwachten dat wij met dit voorstel een versnelling kunnen aanbrengen in de ontwikkeling van de locatie Sphinx Zuid en stellen u voor om de gesprekken met de potentiële kandidaten voor de woningbouwontwikkeling voort te zetten, gericht op haalbare planconcepten gevolgd door toewijzing en verkoop van de gronden.





Voorstel (beslispunt 2f)

Wij stellen voor om een tweetal kavels op de locatie voorlopig beschikbaar te houden voor initiatieven op het vlak van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en toe te wijzen en te verkopen mits er haalbare plannen voorliggen.

**2.2.4 Deellocatie Sphinx Noord**

*Korte beschrijving*

De locatie Sphinx Noord is gelegen tussen de Boschstraat, de Frontensingel en de as in het verlengde 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.

Deze panden zijn ingevolge het bestemmingsplan Sphinx (2009) bestemd voor de functie 'centrum' (o.a. detailhandel, horeca en kantoren) in de kelder, de begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping en de functie 'wonen' op de verdiepingen.

De Pathé bioscoop is gerealiseerd met private middelen en met Pathé is overeenkomstig het bepaalde in de grex 2015 een 75-jarig erfpachtcontract gesloten. De financiële consequenties daarvan zijn geïntegreerd in de grexcijfers.

De planontwikkeling in dit deelgebied zal de komende twee jaren fors worden geïntensiveerd. Vanuit het oogpunt van beheersbaarheid en veiligheid hebben wij extra maatregelen genomen in de vorm van onder andere extra bebording, aanbrengen van extra camera's, permanent cameratoezicht met medewerking van Sappi, extra beveiliging op een aantal plekken en surveillance gedurende de dag en permanent surveillance in de nachtelijke uren. In de grex 2016 hebben wij hiervoor een financiële voorziening opgenomen.

**2.2.4.1 Het Eiffelcomplex**

*Korte terugblik*

In het kader van de vaststelling van de grex 2015 op 9 juni 2015 is door uw raad besloten tot een structurele invulling van het Eiffelcomplex naar aanleiding van het initiatief van The Student Hotel. De begroting voor het cascoherstel - gebaseerd op een ontwerpplan - bedroeg op dat moment ongeveer € 21 mio. Dit bedrag is door uw raad bij de vaststelling van de grex in 2015 beschikbaar



gesteld. Daarmee zou het gehele gebouw worden gerestaureerd waarna ongeveer 60% in erfpacht wordt gegeven aan The Student Hotel en het restant beschikbaar blijft voor een mix aan functies variërend van bijvoorbeeld wonen, vormen van werken, horeca, leisure en dergelijke.

In een vroegtijdig stadium werden de plannen van The Student Hotel besproken met de Sahot en een aantal hoteliers. Dat leidde tot een briefwisseling met partijen en tot vragen ex artikel 48 RvO van de fracties van het CDA en PVM en de beantwoording daarvan. In de raadsvergadering van 29 september 2015 vond op initiatief van de fracties van het CDA en PVM een interpellatiedebat plaats. De door genoemde fracties ingediende motie strekkende tot het niet afgeven van een hotelvergunning voor het Eiffelgebouw in relatie tot het initiatief van The Student Hotel werd verworpen.

In de raadsvergadering van 17 november 2015 is de raad middels raadsstuk 135-2015 met als onderwerp 'Planontwikkeling the Student Hotel in Eiffelcomplex' in de gelegenheid gesteld eventuele wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken tegen deze planontwikkeling. Daarna is de planontwikkeling verder opgepakt met daarbij de toezegging dat de raad op de hoogte zou worden gehouden van de voortgang en de te doorlopen procedures. Bij raadsinformatiebrief van 17 december 2015 bent u door de portefeuillehouder uitvoerig hierover geïnformeerd. Aangegeven is dat de plannen met betrekking tot het cascoherstel en inrichting uitgewerkt worden en dat de aanbestedingsprocedures in voorbereiding zijn. De planning is gericht op het doorlopen van procedures in 2016 en start werkzaamheden in de 2<sup>e</sup> helft 2016 maar is mede afhankelijk van juridische procedures.

Voorts bent u geïnformeerd over de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor het toelaten van horeca op een deel van het Eiffelcomplex in relatie tot de plannen van The Student Hotel. En u bent geïnformeerd over nog in te dienen aanvragen voor een omgevingsvergunning in het kader van de activiteit bouwen en wijzigen monument voor het cascoherstel van de gehele Eiffel en voor het deel dat door The Student Hotel verbouwd zal worden. Tevens bent u over de bezwaar- en beroepsgang geïnformeerd.

*De stand van zaken met betrekking tot de planontwikkeling*



Het ontwerpplan voor de Eiffel is afgerond. Er is voortdurend balans gezocht tussen enerzijds het behoud van het monument en anderzijds het aanbrengen van verbeteringen aan en in het gebouw voor hedendaags gebruik door partijen zoals onder andere The Student Hotel. Bij de totstandkoming van het ontwerp is zeer nauw samengewerkt tussen de architecten van het cascoherstel en gebouwinrichting om daarmee tot een sterke samenhang en een toekomstbestendige renovatie te komen van de Eiffel. Daarbij heeft ook intensieve afstemming plaatsgevonden met de Welstand en Monumenten Commissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. In lijn met 'Het Antwoord van de Sphinx', door uw raad vastgesteld in januari 2013, is er ook een Sphinx Panorama meegenomen waar The Student Hotel op het dak van de Eiffel een eigentijds gebaar via een skylobby met terras zal maken. Deze plek zal zich ontwikkelen tot een bijzondere plek in de stad.

Bij de presentatie van de grex 2015 lag er een raming voor naar de stand van de plannen van dat moment en die sloot op 'ongeveer € 21 mio', aldus is in het raadsstuk verwoord. De raming van de private investering van The Student Hotel bedroeg op dat moment € 15 mio tot € 20 mio. Nu de plannen nagenoeg definitief zijn uitgewerkt, zijn de ramingen bijgesteld tot € 22 mio voor het cascoherstel (WOM) (meegenomen in de grexcijfers 2016) en ongeveer € 20 mio voor de inrichting (The Student Hotel). De stijging van het cascoherstel is onder andere een gevolg van een hoger afwerkingniveau op het vlak van installaties (verwarming en luchtbehandeling) en constructieve maatregelen aan het dak.

#### Voorstel (beslispunt 2g)

In te stemmen met de op basis van de definitief uitgewerkte plannen opgestelde begroting voor het cascoherstel van de Eiffel van € 22 mio.

Door duidelijkheid over het ontwerp van de Eiffel en de invulling door The Student Hotel (60%) kan nu verder invulling worden gegeven aan de resterende delen van de Eiffel (40% gesitueerd aan de beide koppen van het gebouw) met een mix aan commerciële functies en woonfuncties. Momenteel worden gesprekken gevoerd met diverse potentiële huurders voor de Eiffel. Het betreft een brede mix van bedrijvigheid. Om u een beeld te geven waar het over gaat: in de plint (naast The Student Hotel) wordt gesproken met initiatiefnemers op het vlak van horeca of detailhandel en op de



verdiepingen wordt nagedacht naast de functie van wonen, over initiatieven en programma's op het vlak van diverse vormen van werken met innovatie en creativiteit als belangrijke termen, leisure, cultuur en dergelijke. De begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping op de noordkop zullen aan The Student Hotel worden verhuurd voor hun horeca functie en de 1<sup>e</sup> verdieping als classrooms c.q. vergaderruimten ondermeer in te zetten voor hun summercourses.

#### Voorstel (beslispunt 2h)

De acquisitieactiviteiten de komende periode toe te spitsen op de verhuur van de resterende 40% van het Eiffelcomplex.

#### *Openbare ruimte rondom Eiffel*

De plannen voor de openbare ruimte op en rondom het Sphinxterrein zijn nagenoeg uitgewerkt (deze omvatten achterzijde Eiffel, voorplein Eiffel (Sphinxcour), Boschstraat en voorplein Timmerfabriek, sleephelling en groenzone) en zijn door initiatiefnemers en de bevolking positief ontvangen. Op dit moment worden nog enkele voorzieningen bekeken zoals zit- en springelementen en dergelijke. De uitvoering ervan vindt plaats in afstemming met de uitvoering van de aangrenzende projecten. Fase 1a zijnde de aanpak van het Sphinxcour, het trottoir Boschstraat met het tijdelijke fietspad en de onderdoorgang Eiffel is reeds uitgevoerd op enkele restpunten na. Fase 1b zijnde het bouwrijp maken van het Petrus Regoutplein, hiervan is de voorbereiding van de uitvoering ter hand genomen in relatie tot de opening van The Student Hotel. Voor fase 2 zijnde de definitieve inrichting van Fenikspad, doorsteek Achter de Barakken en Petrus Regoutplein is de contractvoorbereiding ter hand genomen. De uitvoering start naar alle waarschijnlijkheid in het najaar 2017, afhankelijk van de voortgang van de Eiffel en Loods 5. Alle hiermee gemoeide kosten zijn in de grex meegenomen. Fase 3 zijnde de aanpak van het kruispunt Boschstraat/Bassinbrug is afhankelijk van en in afwachting van het besluit c.q. voorbereiding van het project Tram Vlaanderen-Maastricht. De kosten voor deze fase zijn meegenomen bij het project Tram Vlaanderen-Maastricht.

De uitvoering van de openbare ruimteplannen en kosten verlopen tot op heden volgens verwachting. Potentiële risico's zijn eventuele bodemresten van oude bebouwing en bodemvervuiling.



### *Procedures en aanbesteding*

Voor de binnenplanse afwijking voor de uitbreiding van de horeca functies naar de verdiepingen van de Eiffel (ten behoeve van The Student Hotel) is in februari 2016 de vergunning afgegeven. Daarop is door Sahot en Koninklijke Horeca Nederland bezwaar gemaakt. De procedures zijn op dit moment lopende. The Student Hotel is met beide partijen in gesprek gegaan om een modus te vinden om tegemoet te komen aan hun belangrijkste bezwaar. Daaruit bleek dat het bezwaar niet zozeer gericht is tegen het initiatief als wel tegen het gemeentelijk hotelbeleid. Ook wij hebben overleg gevoerd met beide partijen doch over de interpretatie van het hotelbeleid blijft verschil van mening bestaan. Naar onze mening geeft het door uw raad vastgestelde hotelbeleid wel ruimte voor nieuwe initiatieven die een bijzonder product aanbieden. Wij betreuren het in hoge mate wanneer dit interpretatieverschil wordt aangegrepen om te ageren tegen een initiatief waartegen in principe geen bezwaar lijkt te bestaan.

De omgevingsvergunningen voor het cascoherstel en de afbouw zijn beide ingediend. Naar verwachting wordt de vergunning voor het cascoherstel afgegeven in de zomer 2016. De vergunning voor de afbouw van The Student Hotel wordt ook verwacht in die periode.

Zowel Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. als The Student Hotel willen nog graag kunnen openen einde 2017. Deze ambitieuze planning houdt in dat direct na de zomer gestart moet worden met de bouw. Om dit mogelijk te maken is voor de aanbestedingsvorm gekozen waarbij er naar wordt gestreefd dat er één aannemer voor beide opgaven komt (cascoherstel en afbouw The Student Hotel), ieder met zijn eigen opdrachtgever maar waarbij het ook mogelijk is gemaakt dat er uiteindelijk twee verschillende aannemers het werk gaan uitvoeren. In dat geval zal het vervolgproces met twee aannemers complexer worden en meer tijd in beslag gaan nemen. Het aanbestedingsproces is lopende en afhankelijk van de procedures zal de gunning in de 2<sup>e</sup> helft 2016 plaatsvinden.

#### **2.2.4.2 Brikkegebouw**

##### *Omschrijving*

Het Brikkegebouw is in twee delen tot stand gekomen tussen 1918 en 1930. Het bestaat uit 6 lagen van ieder 275 m<sup>2</sup>. De voormalige functie is 'industrie', in het vigerende bestemmingsplan Sphinx is 'wonen' voorzien in het gebouw. Het gebouw is een 'kenmerkend' pand en als zodanig ook



vastgelegd in het bestemmingsplan. Er is sprake van twee bouwstijlen, te weten beton kolommen met stalen profielen en troggewelfde vloeren en daarboven een betonskelet met betonvloeren. Bij de herbestemming zal van beide bouwstijlen een authentiek voorbeeld behouden dienen te blijven.

### *Ontwikkeling*

Voor dit gebouw zijn we op zoek gegaan naar een passende functie zoals omschreven in 'Het Antwoord van de Sphinx' niet zijnde de in het bestemmingsplan vastgelegde bestemming van 'wonen'. Het is een gebouw met een typische uitstraling, gelegen op een bijzondere plek die kan fungeren als steppingstone tussen de verschillende functies en gebieden in het Sphinxkwartier. De positionering van het Brikkegebouw op het kruispunt langs de Frontensingel en aan de route via de Boschstraat langs het Eiffelcomplex naar het Frontenpark maakt dat de invulling van dit gebouw erg belangrijk is voor beleving, sfeer en toegankelijkheid van het gebied.

Wij zijn met de heer Berghof van Blanche Dael in contact gekomen voor dit pand. De heer Berghof is enthousiast over de conceptuele benadering van het Sphinxkwartier zoals die door de raad is vastgesteld in 'Het Antwoord van de Sphinx' en wil graag bijdragen aan de verdere uitbouw van dit concept en daartoe het gebouw te gaan gebruiken voor een 'koffie- en theeproeverij' met ondersteunende horeca en met ruimten voor workshops en trainingen. Het zichtbaar maken van het productieproces vormt een belangrijk onderdeel van het planconcept. Het plan verkeert in de haalbaarheidsfase. In deze fase is aandacht voor de combinatie van deze functie met de overige functies die in het Sphinxkwartier zijn of worden gerealiseerd. De activiteiten in de huidige locatie van Blanche Dael aan de Gerardusweg worden afgebouwd.

Naar onze mening hebben we hier te maken met een mooi voorbeeld van een ambachtelijke, creatieve functie met een publieksaantrekkende werking zoals we dat graag zien binnen het gebied. Het initiatief kan door middel van een wijziging van het bestemmingsplan (postzegelplan) of het nemen van een projectafwijkingbesluit worden toegestaan waarbij aandachtspunten als inpasbaarheid functie in woonomgeving (geur, geluid, bereikbaarheid en economische uitvoerbaarheid), toetsing aan beleid gemeente (horeca, economie), die overigens ook al bij de haalbaarheidsstudie worden betrokken, worden meegenomen.



Met de heer Berghof wordt een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Als deze met een positief resultaat kan worden afgesloten, zullen wij met de heer Berghof een verkoop- respectievelijk erfpachtovereenkomst aangaan. De financiële gevolgen worden vertaald naar de grex 2017.

#### Voorstel (beslispunt 2i)

Afhankelijk van de haalbaarheid van het planconcept het Brikkegebouw toe te wijzen en te verkopen aan de heer Berghof van Blanche Dael voor de vestiging van een koffie- en theeproeverij c.a.

#### **2.2.4.3 Gebouwen noordknoop Sphinx**

Bij de grex 2015 hebben wij aangegeven dat wij in overleg zijn met de retailer Loods 5 over de ontwikkeling, herbestemming en hergebruik van de gebouwen aan de noordzijde van de Sphinx. Het betreft een zogenaamde shop-in-shop formule, gericht op de branche van woninginrichting in de uitgebreide zin des woords. Loods 5 richt zich op de doelgroep afkomstig uit de regio Vlaanderen, Wallonië, Nordrhein Westfalen en Zuid-Nederland. In het concept is plaats voor ambachtelijke en creatieve initiatieven in relatie tot de gekozen branchering.

De kracht van de plek met een veelheid van gebouwen en gebouwtjes, lichtstraten, tunneltjes, verschillende verdiepingshoogten, de monumentaliteit, de ligging tegen het stadscentrum is meteen ook de moeilijkheid van herontwikkeling. Bij de planontwikkeling trachten wij de sloop van delen van het complex zo lang als mogelijk te voorkomen. Deze panden zijn ingevolge het bestemmingsplan Sphinx (2009) bestemd voor de functie 'centrum' (onder andere detailhandel, horeca en kantoren) in de kelder, de begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping en de functie 'wonen' op de verdiepingen. Dat betekent dat het bestemmingsplan zich niet verzet tegen de beoogde invulling. Het planconcept en de metrages zijn meegenomen bij het regionale overleg in POL-verband over het onderdeel retail. In het afgelopen jaar heeft de planontwikkeling (te) weinig voortgang gemaakt. Dat is deels te wijten aan de activiteiten van Loods 5 elders in Nederland waar in het kader van lopende projecten de prioriteit van de initiatiefnemer noodgedwongen naar moest uitgaan. De opgave op de locatie Sphinx Noord is lastig vanwege de inpassing van de diverse gebouwen. Dat betekent dat het planconcept nog steeds verkeert in de fase van haalbaarheid, zij het dat er zicht is dat deze fase in 2016 kan worden afgesloten. Het uitgangspunt dat we zorgvuldigheid boven snelheid moeten hanteren blijft



overeind. In de grex 2016 zijn de aannames van 2015 meegenomen. Wij houden uw raad op de hoogte van de ontwikkeling.

#### Voorstel (beslispunt 2j)

Het streven erop richten dat de onderhandelingen met Loods 5 over een haalbaar planconcept in 2016 definitief afgesloten worden.

#### **2.2.4.4 Parkeerplaats**

De parkeerplaats op Sphinx Noord die door WOM wordt geëxploiteerd, is einde 2014 uitgebreid met circa 200 plaatsen (zie hoofdstuk 2.2.3 Sphinx Zuid). Enkele verbeteringen zijn aangebracht. Er is en wordt een aantal verbeteringen doorgevoerd naar aanleiding van de ervaringen in het laatste anderhalf jaar en in verband met de aanstaande planontwikkeling Eiffel en omgeving. De inrit is deels aangepast, het verblijfsklimaat op de parkeerplaats is en wordt nog verder verbeterd en er is een (tijdelijke) verbinding richting Bassin en Pathé onder de Eiffel door gecreëerd. De huidige betaalautomaten worden verplaatst en er komt een extra automaat bij waardoor de gebruikers beter bediend kunnen worden. In relatie tot de voortgang van de plannen rondom de parkeerplaats wordt de verlichting uitgebreid, het cameratoezicht zal worden geïntensiveerd en tot slot zullen er enkele oplaadpunten voor elektrische auto's gerealiseerd worden.

#### *Overlast als gevolg van diverse bouwputten en een gedifferentieerd parkeertarief*

Er is een tijdelijke bouwweg gemaakt vanaf de Maagdendries over de locatie Sphinx Zuid in verband met de bereikbaarheid van toekomstige bouwputten zoals die van de Eiffel zodat parkeren en bouw van elkaar gescheiden zijn. Maar dat neemt niet weg dat er overlast zal ontstaan. Deze bouwweg zal gedurende drukke dagen ook als toegangsweg voor met name Sappi parkeerders gaan gelden. Zij kunnen deze dagen dan net als de overige abonnementshouders via een doorgang van de bouwweg naar de parkeerplaats doorsteken.

Los van al deze maatregelen is het een gegeven dat de parkeerplaats in de komende tijd overlast zal ondervinden van alle activiteiten in de omgeving. Voorkomen moet worden dat dit een te grote weerslag krijgt op de gevestigde ondernemingen/ondernemers. We hebben met deze 'kwartiermakers' uitvoerig gecommuniceerd wat het betekent om in een gebied te zitten dat volop in





een op- en ombouwfase zit. Parkeren is een belangrijk facet daarbij. Wij vinden het redelijk rekening te houden met deze bijzondere situatie door het introduceren van een gedifferentieerde tariefstelling. Parkeren is voor de gebiedsontwikkeling en de bestaande en nieuwe initiatieven een belangrijke randvoorwaarde om succesvol te zijn en mensen naar het gebied te trekken. Het is in het belang van de gebiedsontwikkeling dat partijen die zich er hebben gevestigd of nog gaan vestigen en daadwerkelijk investeren in de gebiedsontwikkeling én bijdragen aan de parkeerfaciliteit hier een succesvolle start kunnen maken en daartoe moet het parkeren optimaal gefaciliteerd zijn. Partijen zitten momenteel in een omgeving die nog verre van af is. Aantrekkelijke tarieven op daluren is belangrijk om het gebied en om de bestaande en nieuwe partijen in de gebiedsontwikkeling van het Sphinxkwartier een impuls te geven.

Wij stellen dan ook voor te gaan werken met gedifferentieerde tarieven tijdens daluren (avonden vanaf 18.00 uur). Belvédère WOM B.V. gedraagt zich in dat geval gelijk aan andere exploitanten van parkeerplekken in de stad die dergelijke afspraken maken met partijen. De duur van de faciliteit is gekoppeld aan de periode van op- en ombouw, vooralsnog een periode van ongeveer twee jaren. Tussentijds en na afloop daarvan zal worden geëvalueerd en eventueel bijgesteld. De partijen die van deze faciliteit gebruik willen maken, dienen zelf ook een bijdrage te doen in de korting die wordt verleend.

#### Voorstel (beslispunt 2k)

Wij stellen u voor tijdelijk een gedifferentieerd parkeertarief in te voeren op de Sphinx parkeerplaats voor de daluren, mits de partijen die daarvan gebruik willen maken daaraan financieel bijdragen.

#### *Exploitatie*

In 2015 was de omzet van de parkeerplaatsen € 970.000, = exclusief BTW. Ten opzichte van 2014 een toename van circa 5%. Er waren 152.000 inrijders. Ten opzichte van 2014 een toename van circa 9%. Gemiddeld maakten 120 abonneementhouders gebruik van de parkeerplaats. De totale exploitatiekosten (beheer, onderhoud, verzekeringen, bijdrage PRIS en OZB) in 2015 bedroegen € 197.000, = exclusief BTW.

Er is nog altijd sprake van een stijgende lijn en de verwachting is dat, gezien de toekomstige ontwikkelingen in het gebied, deze stijgende lijn zich de komende jaren nog zal voortzetten. De



gedifferentieerde tariefstelling zal daar geen afbreuk aan doen; kortingen tijdens daluren zullen voor wat betreft dat deel dat voor rekening is van de WOM naar verwachting gecompenseerd kunnen worden door een hogere bezettingsgraad.

### **Ad 2.3 Grex Belvédère 2 – Frontenpark**

#### *Omschrijving*

Het Frontenpark wordt begrensd door de nieuwe aanlanding van de Noorderbrug aan de noordzijde, de Frontensingel en de Timmerfabriek aan de zuidzijde en Sappi aan de oostzijde. Ook het voormalige Radiumcomplex rond de schoorsteen maakt hier onderdeel van uit. De Hoge Fronten maken weliswaar qua gebied onderdeel uit van het Frontenpark maar inhoudelijk en financieel staat dit los van de grex.

#### *Korte inhoud*

Bij de eerste grex in 2013 hebben wij het uitgangspunt geformuleerd dat wij - bij wijze van stip op de horizon - een eindbeeld schetsen voor het Frontenpark met de wetenschap dat de weg ernaar toe via een geleidelijke transformatie zal plaatsvinden, mede gerelateerd aan de ruimtelijke ingrepen rondom de Noorderbrug, de revitalisering van het bedrijventerrein Bosscherveld, de uitvoering van de natuurcompensatiemaatregelen en de financiële mogelijkheden. Het Frontenpark wordt gefaseerd gerealiseerd naarmate budgetten beschikbaar komen en/of (ingeval van gebouwelijke situaties) als er sluitende exploitaties zijn te realiseren.

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

In 2013 en 2014 hebben wij de eerste fase ter hand genomen bestaande uit de voorbereiding aanpak vestingmuren en het aanleggen van het eerste wandelpad door het park en vanuit het park naar de omgeving. In 2015 is vervolg gegeven aan deze aanpak. De komende jaren (2016 tot en met 2018) worden oude vestingmuren aan de Lage Fronten hersteld en nog meer verbindingen (wandel- en fietspaden) gerealiseerd. Er worden ook koppelingen gemaakt tussen de deelgebieden in Belvédère onderling. Zo bestaat straks de mogelijkheid om te wandelen vanaf de Hoge Fronten door de Lage Fronten tot aan 't Bassin. Daarnaast komt er op termijn een rechtstreekse verbinding tussen het Sphinxkwartier (gebied rond Eiffelgebouw) en het Frontenpark.



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

Met uw besluit uit 2014 heeft u het mogelijk gemaakt om ook de realisatie van de koppeling Hoge Fronten-Lage Fronten te realiseren onder de Cabergerweg door. De uitvoering wordt meegenomen in de realisatie van het Noorderbrugtracé. In 2016 wordt toegewerkt naar een definitief ontwerp van dit 'koppelstuk', uitvoering is voorzien in 2018. Daarmee is een van de belangrijkste wensen op het vlak van cultuurhistorie en ecologie gerealiseerd.

### *Fase 3 Verbindingen van en naar de stad-Frontenpark, voorzieningen in het Frontenpark alsmede ontwikkeling van de locatie Radium (voormalige Vredesteinfabriek)*

Als het nieuwe tracé van de Noorderbrug gereed is, ontstaat ten zuiden van het nieuwe tracé van de Noorderbrug een volstrekt nieuwe situatie. Een gebied met de oude Radiumschoorsteen als markant baken, fraaie industriële gebouwen als de oude Gasfabriek, het Kunstfront, het LAB-gebouw en de Gashouder en ruimte voor buitenrecreatie, specifieke evenementen et cetera. Het gebied leent zich al tijdens de transformatie bij uitstek voor creatieve en culturele bedrijvigheid, horeca, flexibiliteit en experiment. De ontwikkeling past binnen de vastgestelde ambities van Belvédère in 'Het Antwoord van de Sphinx'. Dit traject loopt momenteel al volop en wordt stap voor stap verder ontwikkeld. Zoals met uw raad afgesproken, worden volgende fasen van het Frontenpark ontwikkeld naarmate financiële middelen voorhanden zijn. Wij hebben het bedrag van € 1,5 mio als budget in de grex 2016 opgenomen voor de kosten van fase 3 Frontenpark. In de dekking van het bedrag van € 1,5 mio wordt voorzien via een bijdrage vanuit het MJIP. Deze bijdrage is opgenomen in de Kaderbrief die uw raad ter vaststelling is aangeboden. Het betreffen de volgende voorzieningen:

#### *Gashouder*

Begin 2015 is ook de Gashouder beschikbaar gekomen. Er zijn beperkte voorzieningen getroffen om de Gashouder geschikt te maken voor eerste gebruik. Vervolgens is op initiatief van De Stadmakers geëxperimenteerd met evenementen. Deze experimenten hebben inzicht gegeven in de mogelijkheden van het gebouw, maar ook in de voorzieningen die altijd nodig zullen zijn als het gebouw wordt gebruikt. Te denken valt aan een brandmeldinstallatie, aangepaste deuren, sanitair-



en toiletvoorzieningen, egaliseren van de vloer, akoestische voorzieningen, ventilatievoorzieningen et cetera.

De Stadmakers adviseren om nog enkele jaren door te gaan met het organiseren van activiteiten om van daaruit nog meer zicht te krijgen op mogelijke exploitatiemodellen en wat daarvoor nodig is. Dat advies wordt opgevolgd. Daarnaast bereiden wij een aanpassing van het planologisch regime voor die ruimte biedt voor voortzetting van het gebruik en worden de voorbereidingen getroffen om de noodzakelijke voorzieningen te treffen. Vanaf de zomer 2016 is de Gashouder weer beschikbaar voor de organisatie van evenementen (met een gevarieerd aanbod).

#### *LAB-gebouw*

In 2015 zijn wij gestart met het verbouwen van het LAB-gebouw. De begane grond is in het najaar 2015 betrokken door de Toneelgroep Maastricht en diverse andere culturele en creatieve ondernemers. Momenteel worden de plannen voor de huisvesting van Fashion House Maastricht op de tweede etage geconcretiseerd. De tweede helft van 2016 zal worden verbouwd en begin 2017 is de opening voorzien. Als laatste stap zal vanaf 2017 de ontwikkeling van de eerste verdieping ter hand worden genomen. Met de huisvesting van dit soort initiatieven op een locatie in de stad en in een gebouw in combinatie met de ontwikkeling van de gebouwen en terreinen in de omgeving ontstaat er een mix aan zich onderling versterkende functies met een behoorlijke omvang waardoor er iets nieuws ontstaat en de plek kan uitgroeien tot een echte ambachtelijke, creatieve en culturele plek binnen de stad. Vanuit het met uw raad afgesproken uitgangspunt van sluitende gebouwelijke exploitaties hebben wij een deel van de onrendabele top van de exploitatie van het LAB-gebouw ten laste gebracht van de grex 2016.

#### *Schoorsteen en binnenterrein Radium*

In 2015 is een eerste aanzet gedaan met evenementen op het 'binnenterrein Radium' rond de karakteristieke schoorsteen. De schoorsteen moet vanuit veiligheid het komende jaar worden opgeknapt en kan dan als verlicht baksteen voor dit gebied gaan dienen. Vanaf 2016 wordt het gebruik van het binnenterrein geïntensiveerd waardoor meer reuring en beleving ontstaat. Eerste initiatieven hebben zich daarvoor al aangemeld. Het terrein zal hiervoor met minimale middelen in gereedheid worden gebracht.



### *Evenemententerrein en bereikbaarheid en parkinrichting*

In het kader van het project Noorderbrugtracé wordt het gebied ten zuiden van de nieuwe aanlanding deels ingericht als evenemententerrein en recreatief verblijfsgebied. Daarmee wordt invulling gegeven aan het gestelde in de nota Evenementenbeleid. Het evenemententerrein is - zoals in voornoemde nota is aangegeven - niet zozeer bedoeld als alternatief voor de bestaande evenemententerreinen in de stad zoals het Vrijthof, maar het biedt ruimte voor nieuwe evenementen die passen binnen de sfeer en de mogelijkheden van het gebied. Uiteraard wordt hierbij rekening gehouden met de natuurwaarden in het gebied.

In fase 3 worden plannen uitgevoerd om het evenemententerrein inzetbaar te maken (voorzieningen, verlichting, verharding, inrichting). Tevens worden voorzieningen aangebracht om het gebied beter bereikbaar en toegankelijk te maken. Er worden verbindingen gemaakt vanuit de omgeving van en naar het park, er komen paden in het park, zitelementen, verblijfsplekken, hagen, trapelementen, speelelementen et cetera, et cetera.

### *Vervolg*

Eerste ideeën over vervolgacties in het Frontenpark hebben zich inmiddels al aangediend. In die zin kan met recht worden aangegeven dat het Frontenpark leeft onder de bevolking. Zoals afgesproken met uw raad worden deze ideeën - afhankelijk van de beschikbare budgetten - verder ontwikkeld. Op die manier wordt stapsgewijs een nieuw park toegevoegd aan de stad waar de bevolking op een nieuwe manier gebruik van kan maken.

Het areaal voor bedrijfsdoeleinden uitgeefbare gronden op deze plek is met deze aanpak teruggebracht respectievelijk is en wordt ingewisseld voor creatieve, culturele en ambachtelijke programma's. De effecten daarvan zijn en worden vertaald naar de grex 2016 en volgende grexen.

### Voorstel (beslispunt 2l)

In te stemmen met fase 3 van het Frontenpark dat voorziet in het aanbrengen van voorzieningen in het park en aan en in de gebouwen in het park gericht op het gebruiksklaar maken.



## **Ad 2.4 Grex Belvédère 3 – Bedrijventerrein inclusief Noorderbrugtracé**

### **2.4.1 Noorderbrugtracé**

#### *Algemeen*

Na het doorlopen van de aanbestedingsprocedure heeft op 8 juli 2015 gunning van het project Noorderbrugtracé aan Strukton plaatsgevonden. Met de gunning is ook de stap gezet naar concrete uitvoering van het project. Onderstaande paragrafen geven een toelichting in hoofdlijnen op het project.

#### *Aanbestedingstraject*

Met diverse raadsinformatiebrieven bent u actief op de hoogte gehouden van het verloop van de aanbestedingsprocedure. Gedurende het hele aanbestedingsproces is extra zorgvuldigheid ingebouwd door gebruik te maken van externe advisering door een zogenaamde Tenderboard en door de stadsadvocaat. De aanbestedingsprocedure is op 8 juli 2015 succesvol beëindigd met de gunning van het project Noorderbrugtracé aan Strukton. Het contract dat is gesloten is een zogenaamd Design & Construct contract. Dat betekent dat aannemer Strukton verantwoordelijk is voor het ontwerp en uitvoering en dat Belvédère WOM B.V. toetst op de eisen. Ook is het nadrukkelijk de bedoeling om dit project vanuit samenwerking tussen Opdrachtgever en Strukton te realiseren.

#### *Planologie*

In de aanloop naar de uitvoering zijn vier bestemmingsplannen onherroepelijk vastgesteld: het bestemmingsplan 'Noorderbrug en omgeving', het bestemmingsplan 'Bosscherveld-Noord', het bestemmingsplan 'partiële herziening Maastricht-West' en het bestemmingsplan 'Verlegging gasleiding Noorderbrugtracé'. In november 2015 is als slotstuk het bestemmingsplan 'Optimalisering inpassing Noorderbrugtracé' onherroepelijk vastgesteld. Met dit besluit is de uitvoering van het project Noorderbrugtracé geheel planologisch afgerond.

#### *Verwervingen*

Nagenoeg alle benodigde verwervingen zijn afgerond. Daarmee zijn alle gronden beschikbaar. Het beheer van de gronden en de panden is bij gunning overgegaan naar Strukton. In het kader van het



onteigeningsproces vinden nog procedures plaats over de hoogte van de schadeloosstelling. In het budget Noorderbrug is daarmee rekening gehouden.

#### *Beheer-veiligheid*

In het plangebied Noorderbrugtracé is voorafgaand aan de gunning gestart met sloop en asbestverwijdering. Dit is gedaan uit oogpunt van beheer en veiligheid. Daar waar sloop en verwijdering van asbest niet voor gunning heeft kunnen plaats vinden, gebeurt dit nu door Strukton conform de voorwaarden van de overeenkomst. Er wordt momenteel meer asbest aangetroffen dan verwacht. Dekking hiervan vindt uit onvoorzien van het projectbudget plaats.

#### *Planning uitvoering project in hoofdlijn*

Juli 2015

Direct na de gunning is Strukton gestart met het inrichten van haar uitvoeringsorganisatie en het opstellen van de benodigde documenten zoals een planning, termijnstaat, kwaliteitssysteem et cetera. Het voorlopig ontwerp uit de aanbestedingsfase is uitgewerkt tot een definitief ontwerp (DO) dat in een afrondende fase verkeert.

Januari 2016

Buiten is voor iedereen zichtbaar dat de voorbereidingen op de uitvoering van het project worden getroffen. De sloop van de panden loopt en bomen zijn gekapt. Na afronding van de sloop vindt voor de zomer grootschalig kabel- en leidingwerk plaats.

September 2016

Direct na de zomervakantie wordt gestart met de daadwerkelijke uitvoering. In Maastricht-Oost wordt het kruispunt Viaductweg/Willem Alexanderweg omgebouwd tot een knooppunt waar verkeer ongehinderd kan doorstromen. Op de westoever wordt vanaf de zomer van 2016 gewerkt aan de nieuwe aanlanding op het bedrijventerrein Bosscherveld en wordt de Belvédèrelaan aangesloten op het nieuwe tracé en op de Brusselseweg. Het belangrijkste en meest complexe onderdeel van het werk betreft de sloop van de oude brug ter hoogte van Sappi en de realisatie van de nieuwe infrastructuur aldaar.



2017 en volgende

Naar verwachting kan het autoverkeer medio 2017 via de bypass over de nieuw gerealiseerde hoofdstructuur rijden. In 2017 wordt ook de bestaande brug deels gerenoveerd en voorzien van een nieuwe rijbaanindeling.

De oplevering van het totale werk inclusief knoop Boschpoort, herinrichting Cabergerweg en Frontensingel en onderdoorgang Hoge - Lage Fronten is naar verwachting eind 2018/begin 2019. Tijdens de bouwwerkzaamheden is er veel aandacht voor de bereikbaarheid van de stad. Zo blijven op de brug 2x2 rijstroken beschikbaar en werken we nauw samen met Maastricht Bereikbaar. Toch moeten weggebruikers rekening houden met hinder en extra reistijd. Dat is onvermijdelijk bij een project van deze omvang.

#### *Social Return*

De gemeente Maastricht en Belvédère WOM B.V. hebben met aannemer Strukton afspraken gemaakt over de inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. In de overeenkomst met Strukton zijn voorwaarden opgenomen voor de invulling van Social Return. Daarbij is met name gekeken naar het aandeel loonkosten en de mogelijkheden van inzet van mensen die behoren tot de doelgroep. Voor dit project komt circa 10% van de loonkosten ten goede aan Social Return.

#### *Omgevingsmanagement - communicatie*

Na de gunning van het werk aan Strukton werken de omgevingsmanagers en communicatiemensen van gemeente en Strukton samen aan goede communicatie en afspraken met de bedrijven en bewoners aan het Noorderbrugtracé. Er vindt structureel overleg plaats met bedrijven uit Bosscherveld en met de buurtkaders van de omliggende buurten. Vanaf het moment van gunning is ook de communicatie over het project geïntensiveerd. De website [www.noorderbrug-maastricht.nl](http://www.noorderbrug-maastricht.nl) is gelanceerd, er wordt tweewekelijks een digitale nieuwsbrief aan inmiddels 1.500 abonnees gestuurd en we plaatsen met grote regelmaat updates via Social Media. Verder zijn er buurtbijeenkomsten in Caberg, Brusselsespoort, Boschpoort en de Ravelijn georganiseerd. In winkelcentrum Brusselsepoort heeft een brede publieksbijeenkomst over het project plaatsgevonden. Aan de





bedrijven van Bosscherveld en aan de leden van de Samenwerkende Industrierreinen Maastricht (SIM) zijn presentaties gegeven. Samen met drie andere infraprojecten in de stad en met omroep L1 informeren we bewoners, bedrijven en bezoekers ook met het programma Via Maastricht.

Resumerend kan worden gesteld dat het project Noorderbrugtracé verloopt overeenkomstig de door uw raad gestelde kaders.

#### **2.4.2 Perifere Detailhandels Vestigingen (PDV)**

##### *Inleiding*

In de raadsvergadering van 17 mei 2016 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit genomen in relatie tot de PDV-ontwikkeling. In het raadsstuk is toegezegd dat wij met een voorstel zouden komen voor de aanpak van de PDV-ontwikkeling. Voorliggend raadsstuk voorziet daarin.

Het onherroepelijke bestemmingsplan Noorderbrug en omgeving voorziet in een PDV-ontwikkeling binnen Belvédère van ongeveer 50.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak, verdeeld in twee fasen met een eerste fase van 20.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak bestemd voor bouwmarkten en tuincentra en een tweede fase van 30.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak bestemd voor woonwinkels. Fase 1 was ingevolge voormeld bestemmingsplan rechtstreeks bestemd. De ontwikkeling van fase 1 is deels afgerond met de vestiging van Gamma en de Praxis Megastore die nog dit jaar start met de bouw. Hiermee wordt voorzien in de behoefte van de moderne consument op het gebied van bouw en tuin. Er resteert nog aan uitgeefbare bouwgrond een winkelvloeroppervlak van ruim 8.000 m<sup>2</sup> in eigendom van WOM.

Voor fase 2 is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt dat wij de huidige bestemming omzetten naar detailhandel PDV fase 2 in de branches wonen en woninginrichting. Deze wijzigingsbevoegdheid omvat een gebied dat groter is dan de benodigde metrages aan PDV fase 2 van 30.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. De reden om het gebied destijds groter te maken dan nodig was, is hierin gelegen dat uw raad bij het bepalen van de positie van de benodigde 30.000 m<sup>2</sup> van fase 2 van het retailpark de ontwikkelingen van de bedrijven binnen het beoogde gebied wilde meewegen. Met andere woorden afhankelijk van concrete investeringsplannen van bedrijven binnen het zoekgebied zou de plek van het te ontwikkelen PDV-gebied gedefinieerd worden. Deze aanpak is ingegeven door het werkgelegenheidsbelang. In het bestemmingsplan Noorderbrug en omgeving is vastgelegd dat de ontwikkeling van PDV fase 2



tussen 2014 en 2018 opgepakt wordt. Met het raadsstuk dat voorligt, wordt de door de raad beoogde concentratie van nieuwe PDV-initiatieven en bestaande PDV-vestigingen beoogd. Als uitvloeisel hiervan wordt ervan uitgegaan dat de leegkomende plekken te zijner tijd door de markt niet meer worden ingenomen door PDV-functies. Dat is en zal als zodanig in relevante beleidsstukken worden meegenomen zodat de verwachtingen rondom de bestaande PDV-plekken helder zijn.

#### *Raadsinformatiebrief*

In de raadsinformatiebrief van 17 december 2015 is aangegeven dat Bureau Ruimtelijke Ordening (BRO) is ingeschakeld om een onderzoek te doen naar de ontwikkelingsmogelijkheden van zowel de resterende gronden in PDV fase 1 als voor de verdere ontwikkeling van PDV fase 2. PDV fase 1 en PDV fase 2 wordt hierna genoemd Retailpark Belvédère. Onderdeel van dit onderzoek is de branchering. Dit is ook de reden geweest - zoals in de raadsinformatiebrief staat aangegeven - dat de motie van het CDA, PVM, LPM en MV van 3 november 2015 is aangehouden aangaande de gevraagde verruiming van de branchering in fase 1. Door ons is toegezegd om de raad voor de zomer 2016 te informeren en eventuele voorstellen voor te leggen. Met de voorstellen zoals geformuleerd in voorliggende grex 2016 komen wij aan deze toezegging tegemoet.

#### *Interesse vanuit de markt*

Een aantal partijen heeft interesse getoond in het Retailpark Belvédère waarbij wordt aangegeven dat men een verbreding van de in het bestemmingsplan vastgestelde branchering wenselijk acht. Partijen zijn van het lopende proces in kennis gesteld en worden verder betrokken na besluitvorming door uw raad (zie verder onder toewijzing).

#### *BRO*

##### *Behoeftte onderzoek Retailpark Belvédère*

BRO onderzoek: 'Maastricht, Strategie Belvédère PDV Fase 2'. Dit onderzoek ligt als bijlage in de raadsportefeuille. Gelet op het belang van een goede detailhandelsstructuur zowel op gemeentelijk als regionaal niveau, heeft BRO de actuele behoefte onderzocht. Dit heeft geresulteerd in het rapport 'Maastricht, Strategie Belvédère PDV Fase 2'. De bevindingen sluiten aan bij de bevindingen op hoger schaalniveau, zoals het uitgevoerde Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) Maastricht-



Heuvelland in het kader van de te ontwikkelen Structuurvisie Zuid-Limburg. Uitgangspunt van dit onderzoek is dat de ontwikkeling zoveel mogelijk complementair moet zijn aan concentraties met een verworven positie in de regio en provincie alsook dat deze dient te passen binnen de totale detailhandelsstructuur binnen Maastricht.

Het BRO-rapport toont aan dat de huidige tijd niet te vergelijken is met de periode waarin het bestemmingsplan is vastgesteld (2012). De retailmarkt is zwaar getroffen door de economische recessie en bovendien is het consumentengedrag drastisch veranderd. Kijkend naar de gevolgen wordt gezien dat vooral de woonbranche flink te lijden heeft gehad. Winkelgebieden veranderen tegenwoordig van 'places to buy' naar 'places to be/meet'. De consument verlangt naar beleving en ontmoeting. Monofunctionele winkelgebieden hebben het daardoor zwaar. Deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor het PDV-programma binnen Belvédère.

BRO concludeert dat er marktruimte is voor een verdere ontwikkeling van het Retailpark Belvédère en komt onder andere tot de volgende adviezen:

- Aanpassing van het programma. De in het bestemmingsplan vastgelegde branchering verbreden naar branches die een versterkend effect hebben op het aanbod aan woonwinkels, bouwmarkten en tuinaanbod. Die verbreding betreft winkels in bruin- en witgoed, rijwielen, sport en kamperen en dierbenodigdheden en diervoeding;
- Brancheverbreding is door te voeren zowel voor het resterende winkelvloeroppervlak in fase 1 als voor het te realiseren winkelvloeroppervlak in fase 2;
- Reductie van het programma van 30.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak in de branche van woonwinkels. Dit is niet meer realistisch in de huidige tijd;
- Niet alleen het openbreken van de branchering doorbreekt de monofunctionaliteit. Ook het toevoegen van niet-detailhandelsfuncties versterkt de aantrekkingskracht van de concentratie. Denk aan winkelondersteunende horeca en leisure;
- Aandacht voor de vormgeving van het retailpark met concentreren van het aanbod zodat winkels en overige voorzieningen profiteren van elkaars aantrekkingskracht. Met andere worden fase 2 goed positioneren ten opzichte van fase 1;



- Uit het onderzoek blijkt ook dat het de voorkeur heeft ernaar te streven dat het nu nog verspreide aanbod over de stad geconcentreerd kan worden binnen Belvédère. Het streven is gericht op een combinatie van verplaatsers en nieuwvestigers.

Het BRO-rapport ligt voor u ter inzage in de raadsportefeuille.

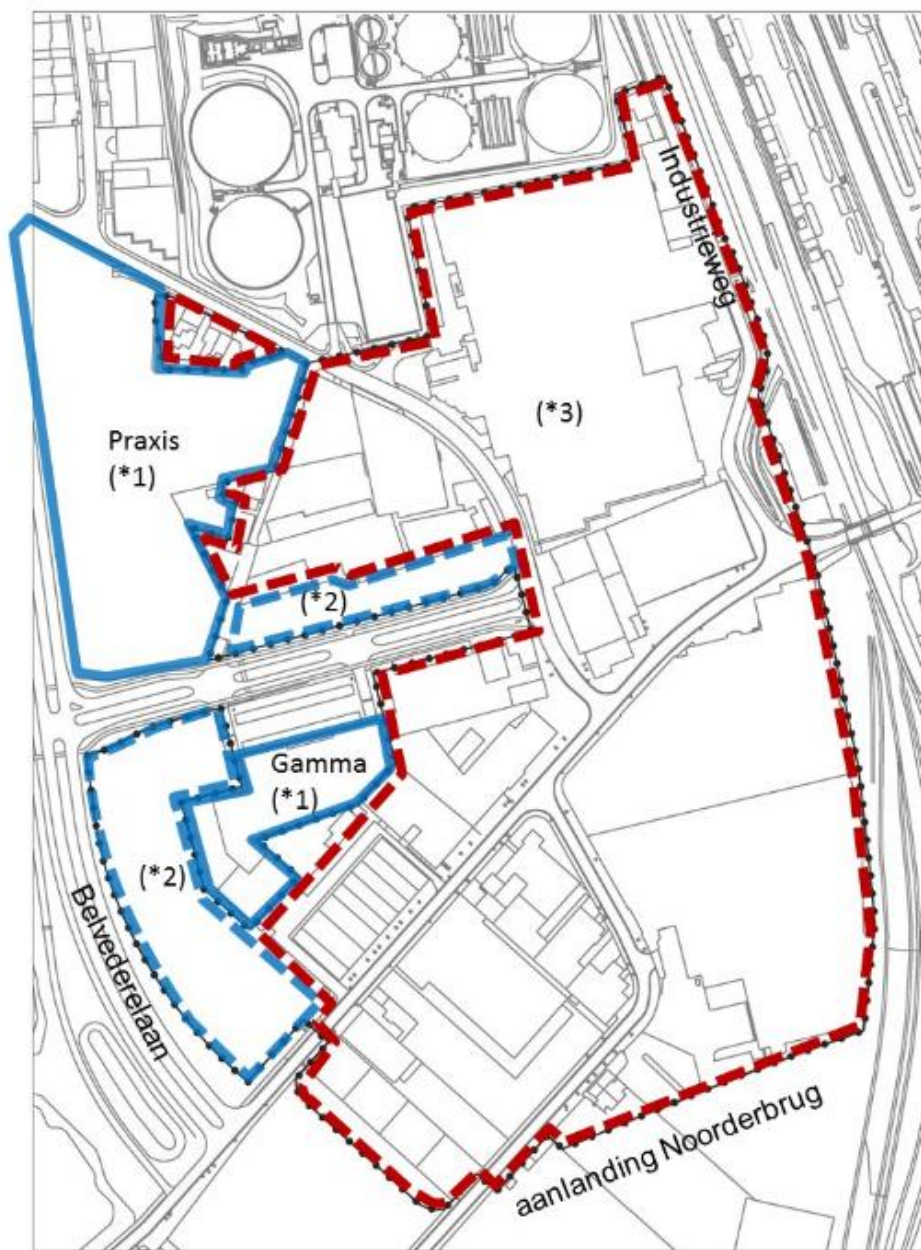
#### Voorstel (beslispunt 2m)




Het advies van BRO aangaande brancheverruiming voor de PDV-locatie over te nemen.

Daarmee wordt in feite de strekking van de in de raadsvergadering van 3 november 2015 aangehouden motie van de fracties van het CDA, PVM, LPM en MV inzake brancheverruiming gehonoreerd en kan deze motie van de raadsagenda worden afgevoerd.

#### *Verkleinen van het gebied waarop de wijzigingsbevoegheid rust*

Het gebied voor fase 2 (\*3 in figuur 1) van het retailpark is door uw raad bij het bestemmingsplan Noorderbrug en omgeving gepositioneerd in Bosscherveld.



-  \*1 PDV fase 1 gerealiseerd
-  \*2 PDV fase 1 nog te realiseren
-  \*3 zoekgebied PDV fase 2

Figuur 1



Voor de positionering van fase 2 hebben we eerst conform opdracht van de raad gekeken naar de ontwikkeling van de bedrijvigheid binnen het gebied. Er is intensief met enkele bedrijven gesproken en de resultaten daarvan zijn meegewogen bij de voorgestelde verkleining van het gebied voor PDV fase 2.

#### Voorstel (beslispunt 2n)

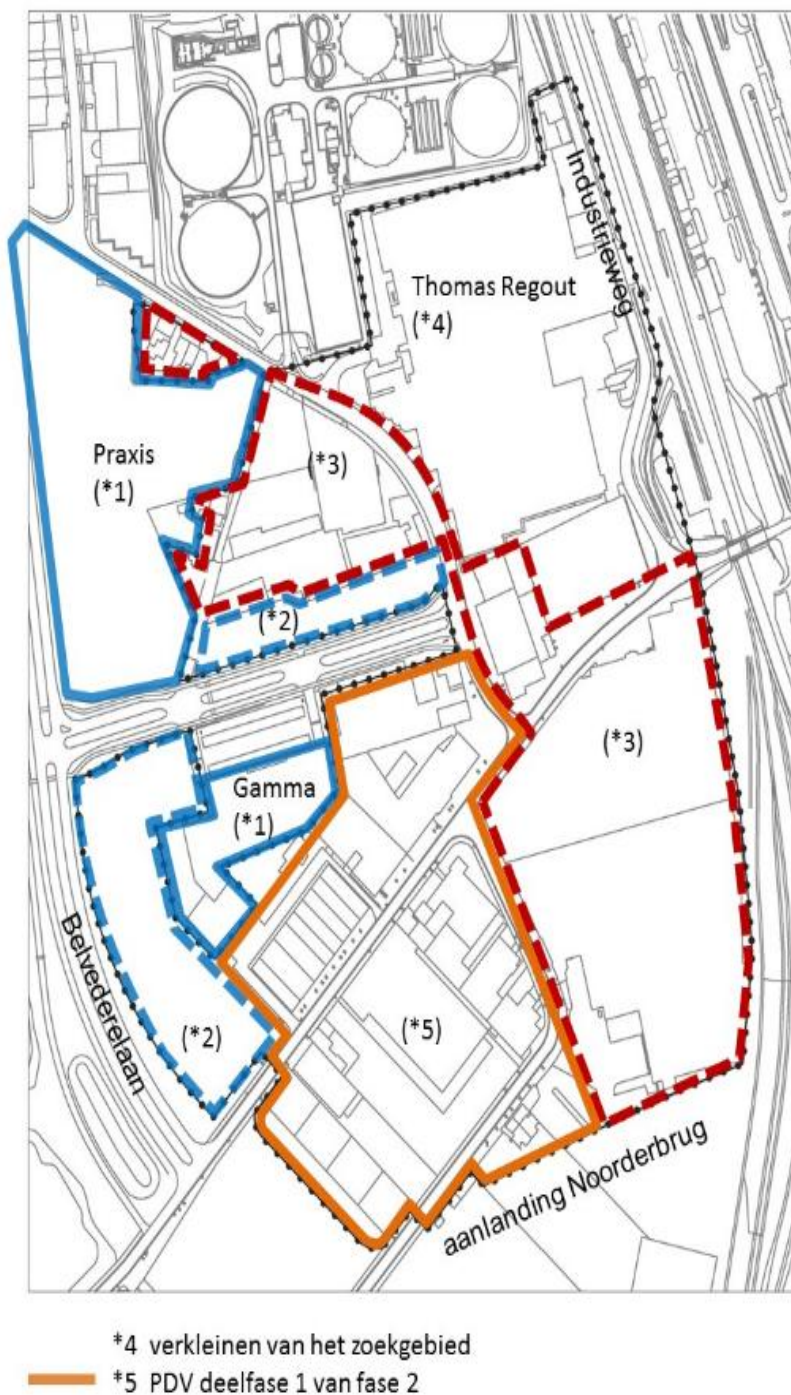
Wij stellen voor dat we het gebied voor PDV definitief verkleinen door de grote bedrijvenlocatie van Thomas Regout (\*4 in figuur 2) op verzoek eruit te halen; het bedrijf heeft forse investeringsplannen en daarom is met Thomas Regout een langjarig huurcontract gesloten voor de huidige plek. Daarmee is het werkgelegenheidsbelang dat met dit bedrijf samenhangt veilig gesteld.

#### *Positionering van de PDV fase 2 locatie binnen het verkleinde gebied*

Vanwege de aanpak van de Noorderbrug c.q. de nieuwe aanlanding van het tracé door Bosscherveld en de Belvédèrelaan komt het voor PDV beoogde gebied op een goede zichtlocatie te liggen en wordt het perfect ontsloten. Ook speelt de in het bestemmingsplan verwoorde zogenaamde 'kralensnoer gedachte' zijnde de relatie van het Retailpark Belvédère met de Sphinxlocatie en de binnenstad een rol. Fiets- en voetgangersverbindingen door het Frontenpark en over het Sphinxterrein zijn in dat kader relevant. Naast argumenten als concentratie, zichtbaarheid, ontsluiting, relaties met de binnenstad, ontwikkelingen bij bedrijven hebben wij ook gekeken naar een logische fasering aansluitend aan fase 1. En niet in de laatste plaats is gekeken naar een fasegewijze, financieel beheersbare aanpak die rekening houdt met mogelijke nieuwe marktsituaties.

#### Voorstel (beslispunt 2o)

Al deze argumenten afgewogen hebbende stellen wij u concreet voor om een eerste deelfase van fase 2 (\*5 in figuur 2) actief op te pakken met een omvang van ongeveer 14.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak, aansluitend aan fase 1.



Figuur 2



### *Relatie PDV-ontwikkeling met Provinciaal Omgevingsplan Limburg*

Overeenkomstig de in regionaal verband gemaakte afspraak is de PDV-ontwikkeling voor advies voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie (BO-RE). Het BO-RE is in positie zolang de intergemeentelijke structuurvisie niet gereed is om de regionale afstemming in Zuid-Limburg te bewerkstelligen op een aantal thema's waaronder detailhandel. Het BO-RE stemt in met de aanpak zoals deze in voorliggend raadsstuk is verwoord en vraagt er aandacht voor dat er ruimte dient te blijven voor kleinschalige ontwikkelingen elders in de regio Maastricht-Heuvelland, dat de PDV-ontwikkeling gefaseerd wordt opgepakt en dat in het verdere traject dient te worden uitgewerkt op welke manier verplaatsingen en het uit de markt halen van verlaten locaties wordt geregeld.

Wat ons betreft zijn kleinschalige ontwikkelingen in de regio Maastricht-Heuvelland mits afgestemd en beoordeeld door BO-RE bespreekbaar. Ook wordt conform de suggestie van BO-RE de PDV fase 2 gefaseerd opgepakt.

Wij gaan - conform het advies van BO-RE - in het verdere traject uitwerken hoe om te gaan met de verlaten locaties. Onze eerste gedachten gaan uit naar een aanpak via meerdere sporen omdat er naar ons beeld sprake zal zijn van maatwerk. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gekeken naar mogelijke alternatieve bestemmingen en gebruiksmogelijkheden waarbij de bestaande detailhandelsbestemming wordt gewijzigd. Bij de aanpak van de Noorderbrug zijn bijvoorbeeld bestaande detailhandelslocaties actief verworven en uit de markt gehaald. Aan de getroffen retailers zijn plekken op de nieuwe PDV-locatie in Belvédère beschikbaar gesteld. Het gereedkomen van het retailpark in Belvédère zal ook - naar wij verwachten - een zelfregulerend effect hebben in de bestaande retailmarkt. En met het creëren van voorzienbaarheid als gevolg van een consistent concentratiebeleid gericht op de PDV-locatie in Belvédère krijgen belanghebbenden van bestaande PDV-plekken buiten het concentratiegebied ruimschoots de tijd daarmee rekening te houden en de mogelijke effecten van dit beleid kunnen dan door hen ingecalculereerd worden respectievelijk zij kunnen daarop anticiperen.

Wij denken dat wij in het plan van aanpak hiermee een gedegen en realistische benadering kunnen uitwerken ten aanzien van de bestaande retailplekken.





### *Vervolgproces*

Voor deelfase 1 van fase 2 wordt dan een nieuw bestemmingsplan voor PDV gemaakt, rekening houdende met de opgerekte branchering en wordt een operationeel plan gemaakt

(verwerving/onteigening, verkaveling, inrichtingsplan, grondexploitatie, toewijzing en verkoop).

Bij dat nieuwe bestemmingsplan worden ook de resterende gronden van fase 1 (\*2 in figuur 2)

betrokken omdat wij ook daarvoor een bredere branchering voorzien conform het advies van BRO.

Bij dat nieuwe bestemmingsplan krijgt de locatie van Thomas Regout de bestemming 'bedrijven' en in dat nieuwe bestemmingsplan blijft het restant gebied onder regime van de wijzigingsbevoegdheid vallen. Als er dan een volgende deelfase wordt ontwikkeld in fase 2 PDV, wordt voor dat deel met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid een wijzigingsplan gemaakt zodat dat deel ook kan worden gerealiseerd. In het vervolgtraject kunnen weer werkgelegenheidsaspecten mee afgewogen worden.

### *Tijdpad*

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is het van belang dat er een operationeel plan wordt uitgewerkt waarvan het ontwerp bestemmingsplan onderdeel is. Onderstaand een indicatief tijdpad:

- juni 2016 raadsbesluit accordering aanpak Retailpark Belvédère;
- 1 juli 2016 start voorbereiding operationeel plan;
- ontwerpbestemmingsplan-verwervingsplan-onteigeningsplan-verwerven-kostenverhaal-inrichtingsplan/financiën integreren in de grex;
- ter inzage ontwerp bestemmingsplan 2<sup>e</sup> kwartaal 2017;
- vaststellen bestemmingsplan raad 3<sup>e</sup> kwartaal 2017;
- beroepstermijn bestemmingsplan is 6 weken: medio/eind oktober 2017.

### *Inspelen op concrete initiatieven*

Wij beseffen dat dit een - weliswaar noodzakelijk doch - vrij lange proceduregang is, zeker als ondernemers in de startblokken staan om te investeren. Het is mogelijk om de kavel in fase 1 aansluitend aan de Gamma in tijd gezien naar voren te halen. Planologisch gezien kan dit geregeld worden via een projectafwijkingsbesluit hetgeen mogelijk is als een concreet, compleet uitgewerkt



bouwplan voorligt van initiatiefnemer(s). Bij het projectafwijkingsbesluit kunnen de gemeentelijke randvoorwaarden worden opgenomen.

Zodra er een complete ontvankelijke omgevingsvergunning is ingediend, start de proceduretijd van 26 à 32 weken. Tegen het besluit kan nog beroep worden ingesteld bij de rechtbank (6 weken) en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tot en met de eerste beroepstermijn betekent dit een totale maximale proceduretijd van 38 weken (8 à 9 maanden), dus exclusief eventueel hoger beroep. Zoals gezegd is deze procedure pas aan de orde als er concrete investeringsplannen zijn.

#### *Beperkingen voor de bedrijven*

Het voorbereidingsbesluit dat door uw raad is genomen biedt de mogelijkheid tot planvoorbereiding over te gaan zonder dat deze wordt gefrustreerd door ongewenste activiteiten. Wij begrijpen uiteraard dat wij het bedrijfsleven binnen het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt niet onnodig lang in deze situatie kunnen laten, zeker daar waar het bedrijven betreft die niet (meteen) worden geraakt door de voorgenomen ontwikkeling van de PDV en activiteiten willen ontplooiën. Het voorbereidingsbesluit biedt de mogelijkheid om toch mee te werken aan plannen van bedrijven voor zover deze niet op gespannen voet staan met de voorgenomen PDV-ontwikkeling.

#### *Financiën*

In de grex 2016 is - in navolging van de voorgaande grexen - ermee rekening gehouden dat de PDV-ontwikkeling financieel nadelig verloopt. Op zich is dat niet vreemd want de PDV-aanpak voorziet mede in de forse revitaliseringsopgave van het bedrijventerrein Bosscherveld. Het in de grex 2016 voorziene tekort als gevolg van de PDV-ontwikkeling vooralsnog becijferd op € 7,4 mio is onderdeel van de geprognosticeerde onrendabele top waarvoor uw raad een vangnet heeft voorzien van € 2,3 mio per jaar vanaf 2016 vanuit het MJIP. Onderdeel van het vervolgproces is dat naar aanleiding van uw besluit aangaande de aanpak van de PDV zoals dat nu voorligt de cijfers als onderdeel van het operationeel maken van de voorgestelde ontwikkeling geconcretiseerd kunnen worden. Deze concrete cijfers maken ook deel uit van de economische haalbaarheidsparagraaf die behoort bij het ontwerpbestemmingsplan. De cijfers worden vervolgens vertaald naar de grex 2017 die zoals te doen gebruikelijk aan u wordt aangeboden omstreeks de zomer 2017.



### *Toewijzing en verkoop*

Voor dit onderdeel wordt verwezen naar hoofdstuk 1.2 van voorliggend raadsstuk.

Ter aanvulling het volgende:

Fase 1 van de PDV-locatie is in eerste instantie in de markt gezet via een aanbesteding/openbare verkoop. Deze is niet succesvol verlopen. Vervolgens is in overleg met Gamma en Praxis de planontwikkeling tot stand gekomen. Inmiddels ligt er het verzoek van enkele partijen, zijnde een combinatie van eindgebruikers, die gezamenlijk willen optrekken om te komen tot een plan. Er hebben zich ook gemeld een belegger (al dan niet met eindgebruikers) en een ontwikkelaar (die schrijft te opereren namens een belegger plus eindgebruikers).

Wij stellen u voor de werkwijze te hanteren zoals wij die hebben beschreven in voorliggend raadsstuk onder hoofdstuk 1.2 namelijk dat wij daar waar het kan bij voorkeur zaken doen met de eindgebruikers. Deze eindgebruikers zijn vervolgens vrij of en zo ja welke ontwikkelaar/belegger in de arm wordt genomen. Dat biedt hen maximale ondernemingsvrijheid en geeft ons de garantie dat we met de daadwerkelijke risicodragers aan tafel zitten. Daar waar meerdere kandidaten zich aandienen en er geen onderscheidend vermogen valt te maken, bepaalt de volgorde van binnenkomst de behandeling.

Er is overigens in dit specifieke geval rekening te houden met een ondernemer-eindgebruiker die een voorkeurspositie heeft bij de toewijzing van gronden op de PDV-locatie. Deze voorkeurspositie heeft te maken met het feit dat de ondernemer noodgedwongen is moeten vertrekken op de plek waar zijn bedrijf was gevestigd omdat wij die plek nodig hebben voor de verlegging van de Noorderbrug. Deze ondernemer is overigens aangesloten bij het initiatief van de combinatie van een aantal eindgebruikers dat zich heeft gemeld voor een plek op de PDV-locatie.

### Voorstel (beslispunt 2p)

In onderhandeling te treden met eindgebruikers voor fase 1 en bij een haalbaar plan tot toewijzing en verkoop over te gaan en de procedure projectafwijkingsbesluit te starten.



### **2.4.3 Bedrijventerrein Bosscherveld**

#### *Revitalisering*

Onderdeel van de gebiedsontwikkeling vormt de revitalisering van Bosscherveld waarbij dit van oorsprong oude industrieterrein langzaamaan van kleur zal verschieten. Het terugdringen van de milieubelasting is daarvan onderdeel.

Deze revitalisering wordt geïnitieerd door tal van projecten en activiteiten zoals de aanpak van de Noorderbrug, de PDV-ontwikkeling, het Frontenpark en niet in de laatste plaats tal van activiteiten van de bedrijven op dat vlak. Nieuwe vestigingen voldoen aan de hedendaagse eisen; het nieuwe milieupark dat aan het Rondeel wordt gevestigd (waarover u schriftelijk bent geïnformeerd) is daar een goed voorbeeld van.

Uiteraard worden alle acties ter zake in goed overleg tussen gemeente en het bedrijfsleven voorbereid en uitgevoerd. Als gevolg van al die acties studeren wij op een mogelijke (gedeeltelijke) dezonering van het bedrijventerrein uit het oogpunt van geluid als zijnde een volgende stap in het terugdringen van de milieubelasting. Op een later moment komen wij hierop terug.

Het initiatief van de Duurzame Energie Centrale Limburg van Imtech is vanwege omstandigheden niet gerealiseerd kunnen worden. Bij wijze van alternatief blijven wij naar kansen kijken om onderdelen van dit initiatief te realiseren. Zo ligt er momenteel een plan om te komen tot een zonne-energiepark op de Belvédèreberg. Onze inspanning blijft gericht om stappen op het vlak van duurzame energiewinning te kunnen zetten.

Bij voorgaande grexen hebben wij de betrokkenheid van het Limburgs Herstructureringsfonds bij de revitaliseringsopgave toegelicht. Wij zijn in overleg met de provincie over de afronding van de financiële betrokkenheid van het Limburgs Herstructureringsfonds hierbij.

### **2.4.4 Natuurcompensatie**

#### *De aanpak*

Er is gekozen voor een bijzondere aanpak. In plaats van de koppeling van de natuurcompensatieverplichting een-op-een aan elk project binnen de gebiedsontwikkeling, is gekozen voor een integrale aanpak. Daarbij worden de compensatieverplichtingen voortvloeiende uit



alle projecten binnen de gebiedsontwikkeling gebundeld en vertaald naar maatregelen die ingezet worden op hoofdstructuren als ecologische verbindingen in het gebied. Dit alles mondt uit in een robuust ecologisch netwerk. De ecologische meerwaarde van deze aanpak boven de aanpak waarbij gecompenseerd wordt in solitaire voorzieningen is evident.

#### *De uitvoering*

Vanuit deze aanpak zijn inmiddels de volgende maatregelen in voorbereiding danwel uitgevoerd. Er zijn leefgebieden geoptimaliseerd en aangelegd voor de zwaar beschermde hazelworm en muurhagedis nadat de gronden daarvoor waren aangekocht. Dit is gedaan omdat deze dieren verplaatst moeten worden uit de projectgebieden die ontwikkeld gaan worden. Ook deze aangelegde en geoptimaliseerde leefgebieden passen binnen het ecologische netwerk. Vervolgens zijn dieren weggevangen en verplaatst naar de daarvoor bestemde gebieden binnen het ecologische netwerk. Het wegvangen en verplaatsen van dieren heeft plaatsgevonden in de periode 2014 tot voorjaar 2016. In het kader van de consolidatie Lage Fronten moeten ook nog hagedissen gevangen en verplaatst worden. Dit wordt getracht zoveel als mogelijk binnen het eigen projectgebied te laten plaatsvinden. Het gaat hier immers om een belangrijke kernpopulatie. Voor vleermuizen zijn voorzieningen getroffen om de verblijfplaatsen, die vanwege sloop zijn komen te vervallen, te compenseren.

Uitgangspunt is een gefaseerde aanpak over een periode van 5 jaren gericht op het creëren van ecologische zones die lopen van de Lage naar de Hoge Fronten en van de Fronten naar de Belvédèreberg. 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, Steilrand Noord, Droogdal en Zuid Willemsvaart. Er worden de komende jaren nog ecologische verbindingzones aangelegd. Deze zijn hoofdzakelijk geïntegreerd in het werk van de aannemer van de infrastructuur. Zoals moge blijken is hier sprake van een vrij complexe materie. De aanpak bestrijkt een periode van 6 jaren tot eind 2018. De kosten zijn meegenomen in de grexen Belvédère. Daarbij draagt elk project ten behoeve waarvan wordt gecompenseerd bij in de kosten. Dat betekent dat in elk project rekening is gehouden met een bijdrage en daardoor zijn de kosten gedekt. Voor zover nodig verwijzen wij in dit verband naar de raadsinformatiebrief 23 december 2015 waarin deze systematiek nogmaals is



aangegeven in relatie tot het tramdossier. Resumerend kan worden gesteld dat we op planningsschema en binnen de begroting zitten.

## **Ad 2.5 Grex Belvédère 4 – Algemeen**

### **2.5.1 Tijdelijk beheer**

De portefeuille tijdelijk beheer richt zich op de panden die niet zijn meegenomen in de diverse deelgebieden. Het zijn enkele solitaire panden. De panden gelegen aan de Bosscherweg nummer 36, 167 en 176 betreffen woningen en worden verhuurd aan particulieren en waarbij het pand aan de Bosscherweg 167 via Ad Hoc in beheer is gegeven om te verhuren. De mogelijkheid van herbestemming en/of verkoop wordt bekeken.

### **2.5.2. Tijdelijke programmering**

Naarmate de fysieke opgaven richting voorbereiding en uitvoering gaan, wordt het belangrijker om de kwaliteiten van het gebied beter voor het voetlicht te brengen. In voorgaande grexen is daarop reeds gewezen. Vanaf de grex 2015 is een financiële voorziening daarvoor getroffen.

De komst van het nieuwe Noorderbrugtracé verdeelt het Belvédère gebied in twee afzonderlijke en duidelijk herkenbare delen met duidelijk verschillende karakters. Het gebied ten zuiden van het nieuwe tracé kenmerkt zich door het vele industriële erfgoed (Radium, Sphinxfabrieken, Timmerfabriek, Landbouwbelang) en het spannende Frontenpark. Een omgeving die voelbaar transformeert tot een herkenbaar en afgebakend gebied met meer ruimte voor creatieve bedrijvigheid, evenementen en (jongeren)cultuur zoals is benoemd in 'Het Antwoord van de Sphinx'. We noemen dit gebied het Sphinxkwartier. Een herkenbare naam die het afgelopen jaar organisch is geïntroduceerd en breed wordt omarmd door de nieuwe spelers en bewoners in dit stadsdeel. Het komende jaar wordt ingezet op het verder verbreden en laden van het merk Sphinxkwartier. Dat doen we door enerzijds communicatief het gebied verder in de markt te zetten en de naam Sphinxkwartier vaker en zichtbaarder te gebruiken. Een andere lijn die we volgen is het actief inzetten op programmering binnen het Sphinxkwartier. Door de juiste evenementen en initiatieven te laten landen in het Sphinxkwartier slaan we meerdere vliegen in één klap. Er ontstaan bezoekersstromen in het gebied waardoor veel mensen al tijdens de transformatie kennismaken met de kansen in de omgeving biedt en geïnteresseerd raken. De 'free publicity' van de evenementen



zorgt voor naamsbekendheid en draagt bij aan het laden van het merk Sphinxkwartier. Het Sphinxkwartier als creatief, cultureel en hip kwartier vult tot slot het bestaande beeld van Maastricht aan en draagt bij aan het gewenste imago als 'internationale universiteitsstad'. Dit traject wordt opgezet samen met de belangrijke (culturele) spelers in het gebied waarbij het niet alleen gaat om meedenken, maar vooral ook om meedoen. Samen maken zij (met ons) immers het Sphinxkwartier. In dat kader bevelen wij u een tweetal documenten aan die voor u in de raadsportefeuille ter inzage liggen. Het document opgesteld door Bureau Europa inclusief programmaboek Sphinxkwartier gaat in op (de waarde van) culturele en creatieve programmering voor de gebiedsontwikkeling en op de wijze waarop dit is te organiseren. Het document van Via Story vertelt de geschiedenis van het Belvédère gebied als basis voor het verder profileren van het onderscheidend karakter waarmee het gebied in de markt wordt gezet.

In de uitgiftecontracten met name binnen het Sphinxkwartier, zijnde het gebied van af de nieuwe aanlanding Noorderbrug naar binnenstad, worden relevante partijen uitgenodigd aan dit thema bij te dragen, inhoudelijk en/of financieel. Programmering wordt daarmee een opgave van alle spelers binnen het gebied. En inmiddels zijn partijen zover dat men tot een gezamenlijk actieplan wil komen. Vanuit WOM wordt dit ondersteund met de inzet van een programmeur ten behoeve van de coördinatie. In de grex algemeen 2015 werd hiervoor reeds een voorziening getroffen.

#### Voorstel (beslispunt 2q)

In te stemmen met verhoogde inspanning - in samenwerking met bestaande en nieuwe partijen binnen de gebiedsontwikkeling - gericht op programmering met name binnen het Sphinxkwartier.

#### **Ad 2.6 Bassin**

't Bassin vormt een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling Belvédère en Sphinxkwartier; er ligt een grote verwevenheid tussen de gebieden Landbouwbelang, 't Bassin, Timmerfabriek en Sphinx die met elkaar zijn verbonden via de openbare ruimte. In 2014 zijn actiepunten voor 't Bassin benoemd en middels grex 2015 bekrachtigd en voorzien van financiële middelen. Voor de beoogde omzetverhoging van 't Bassin is het belangrijk dat meer traffic wordt gegenereerd via het realiseren van plannen in de omgeving van 't Bassin. Onze prioriteit is dan ook uitgegaan naar snelle bouwstart van Lumière en Pathé. Pathé is eind 2015 in gebruik genomen en filmhuis Lumière is vanaf



september 2016 via het nieuw aangelegde voorterrein bereikbaar; het cascoherstel van de Eiffel met daarin The Student Hotel start volgens planning in 2016. Wij creëren daarmee de juiste omstandigheden voor het functioneren van 't Bassin. Wij zien dat terug bij de verhuur van de kelders in 't Bassin. Daarmee is de belangrijkste stap gezet. Een volgende stap is dat de ondernemers via een periodiek huurderoverleg komen tot meer activiteiten in 't Bassin, uiteraard voor zover de beheersbaarheid en leefbaarheid dit toelaten.

Het is belangrijk dat 't Bassin qua sfeer en uitstraling passend blijft bij de ambities voor het Sphinxkwartier. Dat betekent (aldus 'Het Antwoord van de Sphinx') niet zozeer 'sjiek en sjoen' maar wel dat de voorzieningen op en rond de haven up to date worden gehouden. De in de grex Belvédère algemeen getroffen voorziening van € 100.000, = per jaar met een maximum van vier jaren wordt ingezet voor maatregelen in en rond 't Bassin. Zo heeft inmiddels intensief onderhoud en upgradering van sluis 20 plaatsgevonden waardoor deze nu op afstand door havenpersoneel te bedienen is.

Tevens is een vaarapp gerealiseerd wat veiliger varen op de Maas promoot alsmede een publieksaantrekkende werking van de recreatievaart voor 't Bassin tot gevolg moet hebben. In 2016 wordt hiervoor nog een dekkend WiFi-netwerk gerealiseerd vanaf 't Bassin tot en met Eijsden-Margraten. Voor deze werkzaamheden is met gemeente Eijsden-Margraten samengewerkt ter invulling van de Interregsubsidie "Numerical".

In 2016 is de eerste fase van de steigervervanging uitgevoerd; de steigers zijn gebruiksvriendelijker, stabiel, van duurzaam materiaal gemaakt en hebben een betere uitstraling. In 2017 volgen de steigers aan de noordzijde van 't Bassin; aan de voorzijde van Lumière. De herinrichting van het kruispunt Boschstraat/Bassinbrug wordt in relatie met besluiten rondom de tram gebracht. Verder staan nog ingrepen aan de sanitaire voorzieningen en verruiming van de gebruiksmogelijkheden in de haven op het programma.

Daarnaast draagt Belvédère WOM B.V. jaarlijks zorg voor een exploitatiebijdrage aan 't Bassin van circa € 58.000, = voornamelijk ten behoeve van onderhoud van de sluisen en het beheer.

Deze kosten zijn/worden jaarlijks in de grex begroting van Belvédère WOM B.V. meegenomen.

Het aantal passanten dat 't Bassin per boot bezoekt en dus ook de huuromzet van de boten is stabiel te noemen. Dit geldt ook voor de exploitatiekosten. Al met al verloopt de exploitatie volgens verwachting. Echter alertheid blijft geboden. 't Bassin en zeker wat betreft het passantenbezoek blijft





uiteindelijk nog altijd een seizoensgebonden activiteit. Maar er is ook vertrouwen voor de toekomst mede gezien de te verwachten positieve impulsen die uitgaan van de herontwikkeling van het omliggende gebied die momenteel in volle gang is.

### 3. Argumenten

Niet van toepassing.

### 4. Alternatieven

Niet van toepassing.

### 5. Financiën

#### 5.1 Resumé recapitulatie grex 2016 ontwikkeling van de onrendabele top en draaiknoppen

##### 5.1.1 Recapitulatie van de grexcijfers

grex totaal	x € 1 mio		
boekwaarde 31 december 2015	<b>46</b>		
nog te maken kosten:			
- verwerving	11		
- sloop	3		
- grondwerk/sanering	2		
- bouwrijpmaken	104		
- opstal	23		
- kosten beheer onroerend goed	16		
- planontwikkelings/-apparaatskosten	15		
- overige kosten	28,6		
- indexering	8		
- rentekosten	25		
- communicatie & acquisitie	0,4		



<b>totale kosten inclusief boekwaarde</b>		<b>281</b>	
dekkingsmiddelen:			
- nog te realiseren opbrengsten en bijdragen derden	203		
totale dekkingsmiddelen		203	
geprognosticeerde onrendabele top indicatief op eindwaarde  <i>Conform raadsbesluit van 8 juli 2014 worden de rentevoordelen geparkeerd in het rente-egalisatiefonds Belvédère en pas aan het einde van de looptijd van de grex ingebracht. Het rente-egalisatiefonds heeft een positief saldo deels hard (ruim 10 mio) en deels op basis van een inschatting van een bedrag van € 10 tot € 15 mio.</i>		78	

Raadsvoorstel

### 5.1.2 Toelichting

In bovenstaand 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.

U kunt hiervoor een afspraak maken met de steller van dit raadsstuk via telefoonnummer 06 29 56 14 49 of via het e-mailadres [guid.bartholomee@maastricht.nl](mailto:guid.bartholomee@maastricht.nl).



Samenvattend geeft de integrale grex het volgende beeld te zien:

- De omvang van de grex bedraagt € 281 mio en is daarmee fors te noemen. Zoals in de inleiding reeds is aangegeven, betekent dit permanente betrokkenheid en aansturing door de verantwoordelijke projectwethouder;
- De kosten en opbrengsten zijn ingeschat over de looptijd van 7 jaren;
- De feitelijke kosten en opbrengsten t/m 2015 zijn verwerkt;
- Daar waar in 2013 nog sprake was van een geprognosticeerde onrendabele top in orde van grootte van circa € 80 mio, in 2014 van circa € 70 mio, in 2015 circa € 65 mio, stijgt in 2016 de geprognosticeerde onrendabele top in eerste instantie als gevolg van met name de voorgestelde maatregelen bij het deelgebied Sphinx Zuid met een bedrag van ongeveer € 12 mio; daar staan forse rentevoordelen tegenover;
- Conform raadsbesluit wordt het positieve saldo van de rente pas toegerekend aan het einde van de looptijd van de grex. De reden daarvoor was dat uw raad de ontwikkeling van de belangrijke draaiknop van de rente afzonderlijk zichtbaar wilde houden. € 10 mio rentevoordeel is hard vanwege harde afspraken met de bank, de (vrij conservatieve) inschatting van het rentevoordeel voor de restant looptijd bedraagt € 10 mio - € 15 mio.

### **5.1.3 Draaiknoppen**

#### **5.1.3.1 De rente**

De belangrijke draaiknop van de rentesituatie is hiervoor reeds toegelicht. Deze draaiknop is door uw raad mogelijk gemaakt bij de grex 2014 en heeft geleid tot een nieuw financieringsarrangement tussen de gemeente, WOM en de Bank Nederlandse Gemeenten. In 2015 zijn op basis van liquiditeitsprognoses twee leningen aangetrokken met een looptijd van 4 jaar respectievelijk 8 jaar voor een totaalbedrag van € 45 mio. In de overige financieringsbehoefte wordt voorzien via maandelijkse kasgeldleningen (variabele rente). De rentelasten van deze kasgeldleningen zijn (beduidend) lager dan de rente van 4% waarmee in de grex is rekening gehouden. Dat sterkt ons in de overtuiging dat de rentesituatie in positieve zin fors zal bijdragen in het naar beneden brengen van de onrendabele top aan het einde van de looptijd. 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% en wordt de WOM begeleid door een extern deskundig bureau.

#### **5.1.3.2 Subsidieverwerving**

Onze permanente zoektocht naar mogelijke subsidies en inspelen op nieuwe regelingen is onderdeel van de planaanpak van de gebiedsontwikkeling. Een van onze belangrijkste partners op dat vlak is de Provincie Limburg. Het provinciaal bestuur heeft de gebiedsontwikkeling al op diverse deelprojecten financieel ondersteund en daarmee heeft zij het belang van het project als structuurversterkende ontwikkeling voor stad en regio geduid.

De gebiedsontwikkeling verloopt overeenkomstig de planning en de afspraken met de Provincie. Wij hebben richting Provincie aangegeven dat wij opnieuw financiële support nodig hebben om de huidige aanpak met succes te kunnen voortzetten. Daarbij aanhakend op een eerdere subsidietoekenning in het kader van de aanwijzing van de Belvédère-ontwikkeling als zijnde een belangrijk structuurversterkend project.

#### Voorstel (beslispunt 2r)

In te stemmen met de vervolgactie richting provinciaal bestuur gericht op subsidieverwerving.

#### **5.1.3.3 Diversen**

Vanuit de algemene aanpak wordt gewerkt aan de gebiedsontwikkeling met effecten voor beheersbaarheid van de grex zoals tempoversnelling, mogelijke aanbestedingsvoordelen in de huidige marktsituatie, verhoging van parkeeropbrengsten, intensivering acquisitie op binnenhalen van nieuwe programma's en dergelijke.

#### **5.1.4 Risico's**

De risico's binnen de Belvédère aanpak bevinden zich op twee schaalniveaus: op het schaalniveau van de totaalanpak van de grex respectievelijk de beleidsvoorbereiding van de verschillende projecten en op het schaalniveau van de uitvoering van verschillende projecten en activiteiten van de grex. Op schaalniveau van de totaalanpak en beleidsvoorbereiding valt te denken aan onverwachte renteontwikkelingen, wijzigende marktomstandigheden, lokale en regionale ontwikkelingen op



programmatisch vlak, wijzigingen in wet- en regelgeving en dergelijke. Deze situaties worden door ons nauwgezet gevolgd waarbij de mogelijke effecten op de gebiedsontwikkeling en de beheersmaatregelen worden besproken. Daar waar het kan, worden beheersmaatregelen voorzien zoals het inhuren van een externe deskundige die adviseert op het vlak van de renteontwikkeling, betrokkenheid bij discussies rondom het Provinciale Omgevingsplan Limburg die effecten hebben op het programma van Belvédère, het financieel beheersbaar en gefaseerd oppakken van nieuwe deelprojecten bijvoorbeeld de PDV fase 2 ontwikkeling. Onderkend moet worden dat een aantal van de risico's op dit schaalniveau door de lokale overheid nauwelijks tot niet te beïnvloeden zijn. Op het schaalniveau van de uitvoering van de verschillende projecten en activiteiten zijn de gebruikelijke risico's te duiden zoals milieurisico's, (bodem, asbest en dergelijke), procedurerisico's, risico's in de sfeer van tijdig beschikbaar krijgen van de benodigde eigendommen, veiligheidsrisico's en dergelijke. Bij de projecten en activiteiten worden deze risico's onderkend en wordt daarop gestuurd.

## **6. Vervolg**

Het vervolgproces voorziet erin dat wij de uitvoering van de grex vervolgen op basis van de geactualiseerde inzichten en cijfers zoals deze vastliggen in voorliggende raadsnota. Noodzakelijke publiekrechtelijke besluiten die in het kader van deze uitvoering genomen moeten worden, worden aan u voorgelegd. Van majeure ontwikkelingen wordt u uiteraard tijdig geïnformeerd. Voor het overige is het going concern. In 2017 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.



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 (4 juni 2016).

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,  
P.J. Buijtels.

De Burgemeester,  
J.M. Penn-te Strake.

Raadsvoorstel



## Bijlage 1.

### DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 31 mei 2016, organisatieonderdeel BO-Programma's en Strategie, no. 2016-18013;

### BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de stand van zaken van de planontwikkeling Belvédère, ijkmoment 2016;
2. Tot vaststelling over te gaan van de grex 2016 die de basis biedt om de verdere planontwikkeling ter hand zal nemen c.q. te vervolgen en in dat kader te besluiten:
  - a. Het acquisitiebeleid gericht op commitering van private partijen in casu gericht op private investeringen voort te zetten vanuit een een-op-een benadering van eindgebruikers;
  - b. In het kader van het herontwikkelingstraject van de locatie Landbouwbelang gesprekken met potentiële gegadigden aan te gaan, tot sloop over te gaan van onveilige en ontsierende onderdelen van het complex en tijdelijk verder gedogen van de huidige situatie in combinatie met het traject opstarten om te zoeken naar een alternatieve plek gekoppeld aan het broedplaatsenbeleid;
  - c. Afhankelijk van een haalbaar planconcept de Festivillage toe te wijzen en te verkopen aan Bison Beheer B.V. voor de vestiging van een bowlingcentrum;
  - d. Het financieel kader voor de locatie Sphinx Zuid naar beneden bij te stellen met € 12 mio;
  - e. Afhankelijk van een haalbaar planconcept bouwgrond toe te wijzen en te verkopen op de locatie Sphinx Zuid aan een vijftal beleggers/ontwikkelaars voor de realisatie van koop- en huurwoningen in het grondgebonden en gestapelde segment;
  - f. Afhankelijk van een haalbaar planconcept aan een tweetal initiatiefnemers op het vlak van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) bouwgrond toe te wijzen en te verkopen op de locatie Sphinx Zuid respectievelijk deze bouwgrond voorlopig voor CPO-initiatieven te reserveren mochten de ingediende initiatieven niet haalbaar zijn;



- g. In te stemmen met de op basis van de definitief uitgewerkte plannen voor het Eiffelcomplex bijgestelde begroting voor het cascoherstel van € 22 mio;
- h. De acquisitie- en verhuuractiviteiten in de komende periode toe te spitsen op verhuur van de resterende 'koppen' van het Eiffelcomplex;
- i. Afhankelijk van een haalbaar planconcept het Brikkegebouw op de Sphinxlocatie toe te wijzen en te verkopen aan de heer Berghof van Blanche Dael voor de vestiging van een koffie- en theeproeverij c.a.;
- j. Het streven erop te richten om de onderhandelingen met Loods 5 voor een haalbaar retailconcept op de locatie Sphinx Noord definitief af te kunnen ronden in 2016;
- k. Tijdelijk een gedifferentieerd parkeertarief in te voeren op de parkeerplaats Sphinx voor de daluren mits de partijen die daarvan gebruik willen maken daaraan financieel bijdragen;
- l. In te stemmen met de uitvoering van fase 3 van het Frontenpark gericht op voorzieningen in het park en in de gebouwen in het park voor gebruik;
- m. Het advies van het Bureau Ruimtelijke Ordening (BRO) over de brancheverruiming voor de PDV-locatie over te nemen voor de resterende gronden in fase 1 en voor fase 2 PDV; daarmee wordt de strekking van de in de raadsvergadering van 3 november 2015 ingediende motie van de fracties van het CDA, PVM, LPM en MV gehonoreerd en kan deze van de raadsagenda worden afgevoerd;
- n. Het beoogde PDV-gebied voor fase 2 definitief te verkleinen door de locatie van het bedrijf Thomas Regout daaruit te verwijderen;
- o. Fase 2 van de PDV gefaseerd tot ontwikkeling te doen brengen met een eerste fase aansluitend aan fase 1 met een ontwikkelvolume van 14.000 m2 winkelvloeroppervlak;
- p. Parallel aan de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan in onderhandeling te treden met potentiële eindgebruikers voor de resterende gronden in fase 1 PDV en bij een haalbaar planconcept tot toewijzing en verkoop over te gaan en de procedure projectafwijkingbesluit te starten;
- q. In te stemmen met verhoogde inspanning - in samenwerking met bestaande en nieuwe partijen binnen de gebiedsontwikkeling - gericht op programmering met name binnen het Sphinxkwartier;
- r. In te stemmen met de vervolgactie richting provinciaal bestuur gericht op subsidiewerving;





3. De resultaten daarvan wederom voor te leggen bij wijze van actualisatie in 2017.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 28 juni 2016.

de griffier,

de voorzitter,

**Raadsvoorstel**