



Raadsvergadering	16 juni 2020
Volgnummer	54-2020
Onderwerp	Stand van zaken programma Belvédère inclusief actualisatie grex 2020
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2020-13537
Collegevergadering	19-05-2020
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Programma's en Strategie
Behandelend ambtenaar	GEMM Bartholomé Telefoonnummer: 043-350 4601 Guid.Bartholomee@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit

## AAN DE GEMEENTERAAD

### Samenvatting

#### *Inleiding*

Voor u ligt de inmiddels achtste jaarrapportage over de gebiedsontwikkeling Belvédère. Met deze rapportage voldoen wij aan de afspraak met uw raad om eenmaal per jaar een algemeen totaalbeeld te schetsen van de voortgang van de gebiedsontwikkeling Belvédère inclusief het verloop van de grondexploitatie met de onrendabele top.

Naast dit totaalbeeld brengen wij voor u ook de diverse projecten en activiteiten afzonderlijk in beeld met per project en activiteit een toelichting met financiële onderbouwing.

Via de rapportage leggen wij verantwoording af over het afgelopen jaar en er wordt vooruitgekeken naar de komende jaren met acties, plannen en cijfermatige prognoses. Een aantal van deze acties en plannen heeft betrekking op de voortzetting van lopende projecten en activiteiten. Onder dat laatste valt ook het beheer van panden dat een steeds belangrijkere rol gaat spelen in de gebiedsontwikkeling. In voorliggend raadsvoorstel treft u daarover voorstellen aan. Daar waar nieuwe acties of projecten worden voorgenomen, wordt dat expliciet vermeld ook al vormen deze vaak een logische stap om tot het eindbeeld van de gebiedsontwikkeling te komen. Deze komen in dit raadsvoorstel ook terug. Als zich gedurende het jaar bijzonderheden voordoen, wordt u daarover



geïnformeerd via een raadsinformatiebrief. Als deze bijzonderheid vraagt om expliciete besluitvorming, dan wordt daartoe gedurende het jaar een raadsnota aan u voorgelegd. Uw besluitvorming daarover wordt dan in de eerstvolgende jaarrapportage verwerkt. Zie in dit verband bijvoorbeeld de raadsnota over de haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest, volgnummer 7-2020. Met de vaststelling van voorliggende raadsnota biedt u ons het financiële kader op basis waarvan wij de werkzaamheden rechtmatig kunnen voortzetten. Met deze raadsnota wordt u tijdig, volledig en juist geïnformeerd en bent u vroegtijdig, permanent en regievoerend betrokken bij deze gebiedsontwikkeling. Vanuit deze situatie bent u naar onze mening maximaal in de positie om af te wegen, bij te sturen en tot besluiten te komen.

#### *De coronacrisis*

Bij het opstellen van de rapportage werden wij geconfronteerd met de wereldwijde crisis als gevolg van het coronavirus. De portefeuillehouder Financiën, Vastgoed, Stadsbeheer en Hospitality heeft in zijn raadsinformatiebrief van 19 maart 2020 enkele maatregelen toegelicht die op lokaal niveau zijn getroffen om de ondernemers tegemoet te komen. Deze maatregelen gelden uiteraard ook voor de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) die belast is met de uitvoering van het programma Belvédère.

Wat de effecten van deze maatregelen zijn, is bij het opstellen van voorliggende raadsnota nog niet in te schatten. In het cijfermateriaal van de gebiedsontwikkeling zijn derhalve geen (mogelijke) effecten verwerkt. In de raadsinformatiebrief van 19 maart 2020 is aangegeven dat de portefeuillehouder Financiën bij de bestuursrapportage oktober 2020 zal rapporteren over de gevolgen van de coronacrisis voor de gemeentelijke financiën. In deze bestuursrapportage zullen ook de gevolgen voor de gebiedsontwikkeling Belvédère zoveel mogelijk inzichtelijk worden gemaakt.

#### *De boodschap voor 2020 in vogelvlucht*

Er is in het afgelopen jaar hard gewerkt aan tal van activiteiten en projecten binnen de gebiedsontwikkeling. Het Belvédèregebied kent momenteel volop dynamiek en actie. Er worden woningen gebouwd, monumenten herbestemd, een park toegevoegd aan de stad en een Retailpark ontwikkeld. Het gebied dat ooit werd bestempeld als “rommelzolder” van Maastricht verandert dagelijks steeds verder in een nieuw en spannend stukje Maastricht.



De voortgang zit er goed in. Maar er is nog een aantal forse stappen te zetten voordat de gebiedsontwikkeling kan worden afgerond. Deze stappen hebben inhoudelijk en financieel een behoorlijke impact. Toch is het belangrijk dat ook deze laatste stappen consequent worden gezet omdat juist daarmee het eindbeeld wordt bereikt waardoor uiteindelijk de meerwaarde van deze gebiedsontwikkeling voor de stad zal ontstaan.

Een van deze stappen is de aanpak van de locatie Sphinx Noord waarover u in voorliggende raadsnota voorstellen aantreft. Het is ook belangrijk dat er besloten wordt rondom de haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest die u per separaat voorstel werd voorgelegd. Een dergelijke ontwikkeling is van grote betekenis voor het binnenstadklimaat in het Sphinxkwartier. Bovendien heeft deze haalbaarheidsstudie ook een grote impact op de herontwikkeling van de locatie Landbouwbelaag. Afhankelijk van uw besluitvorming zal de grex daarop worden aangepast.

In 2013 besloot uw raad om een jarenlang commitment aan te gaan voor deze gebiedsontwikkeling in combinatie met het vaststellen van een financieel vangnet in relatie tot de onrendabele top. Hoe logisch elke vervolgstap binnen de gebiedsontwikkeling ook is, het blijft belangrijk dat de betekenis daarvan voor het eindbeeld en de financiële impact daarvan voor de grex goed in ogenschouw wordt genomen. Bij de voorstellen verwoord in dit raadsvoorstel én in het separate raadsvoorstel rondom Sappi Zuidwest hebben wij dat gedaan.

#### *Het verloop van de geprognosticeerde onrendabele top 2020*

De geprognosticeerde onrendabele top is het saldo van de inkomsten en uitgaven van de grondexploitatie, deels voor wat betreft het verleden gebaseerd op feiten, deels voor wat betreft de toekomst gebaseerd op aannames, plannen, voornemens (prognoses) voor het vervolg van de gebiedsontwikkeling zoals we er op dit moment (voorjaar 2020) tegenaan kijken. Zolang de gebiedsontwikkeling nog in uitvoering is, blijft de geprognosticeerde onrendabele top in beweging, met een bijstelling naar beneden als er financieel voordelige acties plaatsvinden en een bijstelling naar boven als er financieel nadelige acties plaatsvinden.

Bij de herstart van de gebiedsontwikkeling in 2013 had de grondexploitatie een omvang van € 384 mio, een looptijd van voorlopig 10 jaren en een geprognosticeerde onrendabele top van ongeveer 80 mio. Door diverse acties in de jaren daarna kon de onrendabele top naar beneden bijgesteld worden



tot € 43,83 mio. Dit was exclusief het rentevoordeel dat in 2019 werd geraamd op € 20 mio tot € 25 mio. Voor 2020 voorzien wij een verdere daling van de onrendabele top met een bedrag van € 586.290,=. Rekening houdende met de rentesituatie (zie verder in hoofdstuk 5) komt de onrendabele top 2020 uit op afgerond € 20,93 mio. Zoals hiervoor al aangegeven, is in het bedrag van € 20,93 mio het saldo van de haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest met de gevolgen daarvan voor de locatie Landbouwbelang nog niet verwerkt omdat daarover nog moet worden besloten.

### *Vangnet*

Onder de gebiedsontwikkeling Belvédère worden grote opgaven opgepakt van uiteenlopende aard. De input vanuit diverse gemeentelijke beleidsvelden borgen een integrale aanpak waarbij niet alleen projecten worden opgepakt die geld opleveren maar ook projecten worden opgepakt die geld kosten. Het saldo daarvan wordt vertaald naar het resultaat van de grex die met de inschatting van nu sluit met een onrendabele top van € 20,93 mio.

Zolang de gebiedsontwikkeling nog lopende is, blijft de onrendabele top in beweging. Vandaar dat wij elk jaar het verloop van deze onrendabele top voor u in beeld brengen op basis van geactualiseerde cijfers en op basis van beslispunten rondom vervolgstappen die worden voorgelegd. Door uw raad is vroegtijdig in 2013 besloten te anticiperen op deze onrendabele top door in de financiële huishouding van de gemeente een voorziening te treffen in de vorm van een financiële achtervang vanaf 2016 van € 2,3 mio per jaar ten laste van het MeerJarenInvesteringsPlan (MJIP). Al naar gelang de hoogte van de onrendabele top bij einde looptijd zal de financiële achtervang aangewend worden. Zoals vermeld beïnvloeden alle besluiten van uw raad over activiteiten en projecten binnen het plangebied deze onrendabele top en daarmee ook de duur van de reservering van het bedrag van € 2,3 mio. Consistentie, zorgvuldigheid én daadkracht bij voorbereiding en uitvoering met sturing op risico's en planning blijft de komende jaren geboden. De jaarlijkse evaluatie en actualisatie van de gebiedsontwikkeling met de grex zijn voor uw raad belangrijke momenten om grip te houden op inhoud en geld.

### **Beslispunten**



1. Tot vaststelling overgaan van de grex 2020 als basis voor de verdere planontwikkeling en uitvoering en in dat kader specifiek besluiten:
  - 1.1 Bij het plan Lindenkruis het bedrag van € 120.000,= beschikbaar stellen ten laste van de onrendabele top van de grex voor enkele specifieke maatregelen zoals beschreven in hoofdstuk 2.1.1;
  - 1.2 Bij het plan Sphinx Noord het bedrag van € 1.470.000,= ten gunste te brengen van de onrendabele top van de grex en het bedrag van € 1.180.000,= te reserveren voor diverse acties waar onder de voorbereiding van het project Sphinx Noord (woningbouw met ondergrondse parkeergarage) zoals beschreven in hoofdstuk 2.1.3;
  - 1.3 Bij het plan Frontenpark het bedrag van € 2.039.290,= ten gunste te brengen van de onrendabele top van de grex zoals beschreven in hoofdstuk 2.2;
  - 1.4 Bij de plannen PDV 1 en PDV 2 het bedrag van € 1.022.000,= ten laste te brengen van de onrendabele top van de grex zoals beschreven in hoofdstuk 2.3.2;
  - 1.5 Bij het plan Herstructurering Bedrijventerrein het bedrag van € 632.000,= ten laste te brengen van de onrendabele top van de grex zoals beschreven in hoofdstuk 2.3.3;
  - 1.6 Bij het onderdeel Tijdelijk Beheer het bedrag van € 520.000,= ten laste te brengen van de onrendabele top van de grex zoals beschreven in hoofdstuk 2.3.5;
  - 1.7 Bij het onderdeel Algemeen het bedrag van € 982.000,= ten laste te brengen van de onrendabele top van de grex zoals beschreven in hoofdstuk 2.4.

## **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) 2020. Met de opzet (format) en inhoud van dit raadsvoorstel geven wij invulling aan de afspraak met uw raad dat er jaarlijks wordt gerapporteerd over de totale gebiedsontwikkeling waarbij wordt gekeken naar het verleden, de actuele stand van zaken wordt geschetst en vervolgstappen worden voorgesteld.



*Korte terugblik 2013 tot en met 2019 in vogelvlucht*

Na beëindiging van de crisis en na uittreding van de private partijen werd bij raadsbesluit van 18 juni 2013 (raadsstuk 72-2013) besloten tot een herstart van de gebiedsontwikkeling met een kleiner programma en een nieuw planconcept inclusief een opgeschoonde grex. Ook werd besloten om het financiële vangnet van €2,3 mio per jaar te reserveren vanuit het MJIP.

Op 8 juli 2014 werd besloten (raadsstuk 76-2014) tot voorbereiding en start van de eerste projecten zoals de Belvédèrelaan Zuid als onderdeel van het project Noorderbrugtracé, PDV-fase 1, de Pathé-bioscoop, start woningbouw Lindenkruis fase 1 en voorbereiding onderdelen van het Frontenpark. In de derde rapportage (raadsstuk 66-2015 behandeld op 9 juni 2015) stonden de twee grootste projecten binnen Belvédère centraal namelijk de projecten Eiffel en Noorderbrugtracé. Voor het Eiffelcomplex werd uiteindelijk €22,5 mio beschikbaar gesteld voor renovatie en er werd besloten om het initiatief The Student Hotel te honoreren. Het project Noorderbrugtracé zat in de fase van gunning.

In 2016 (raadsstuk 60-2016 behandeld op 28 juni 2016) werd over de voortgang van de projecten Eiffel en Noorderbrug gerapporteerd en er werd besloten tot een-op-een onderhandelingen met eindgebruikers. Daarmee werd projecten als Brikkegebouw, de Festivillage, Sphinx Zuid, de CPO's, het Retailpark Belvédère in voorbereiding genomen. Op 13 december 2016 (raadsvoorstel 109-2016) nam uw raad ook een positief besluit rondom het initiatief Loods 5 gericht op de gebouwen noordhoek Sphinx.

Bij de grex 2017 (raadsstuk 51-2017 d.d. 27 juni 2017) werd gemeld dat een-op-een onderhandelingen leidden tot contracten met private partijen zodat de uitvoering kon starten van diverse projecten binnen de gebiedsontwikkeling. Er werden ook inhoudelijke en procesmatige voorstellen gedaan voor de aanpak van de locatie Landbouwbelang waarbij door uw raad via amendement aandacht werd gevraagd voor de activiteiten van de vrijplaats.

In 2018 hebben wij gerapporteerd (raadsstuk 59-2018 d.d. 3 juli 2018) over het verloop van een aantal projecten als voortgang Noorderbrug en oplevering Eiffelcomplex. In grex 2018 werd met name besloten over haalbaarheidsstudies en de uitvoering van projecten als Sappi Zuid, de Gasfabriek, Mondi Maastricht en de stadsweide.

Tot slot werd in 2019 besloten om de locatie Landbouwbelang via een tender in de markt te zetten met een bodemprijs van €4 mio en een prijs-kwaliteitverhouding van 50%/50%. Bovendien werd besloten om de boekwaarde te bevriezen op €6,5 mio en vervolgkosten ten laste te brengen van de



onrendabele top. Tot slot werd besloten om het pand Kunstfront (Cabergerweg 47) te renoveren en daarvoor het bedrag van € 1.350.000,- via amendement te activeren op de boekwaarde van het pand in verband met kostendekkende verhuur.

## 2. Gewenste situatie.



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

Zoals te doen gebruikelijk geven we in dit hoofdstuk een toelichting op de stand van zaken van de diverse projecten en activiteiten per stand 2020. De totaalgrex is daartoe onderverdeeld in logische kleinere eenheden en per eenheid (gebied) wordt de actualiteit geschetst alsmede relevante financiële achtergronden. Daarmee komen we tot de volgende onderverdeling:

### **2.1 Grex Belvédère 1 - Sphinxkwartier**

2.1.1 Locatie Lindenkruis

2.1.1.1 Ontwikkeling woningbouw

2.1.1.2 Pand De Brandweer

2.1.2 Locatie Sphinx Zuid

2.1.2.1 Ontwikkelingen woningbouw

2.1.2.2 Panden Sphinx Zuid

2.1.3 Locatie Sphinx Noord

2.1.3.1 Ontwikkeling woningbouw met ondergrondse parkeergarage

2.1.3.2 Parkeerplaats - huidige situatie

2.1.3.3 Parkeerplaats - nieuwe situatie



- 2.1.3.4 Overgangperiode en planning
- 2.1.3.5 Panden Sphinx Noord
- 2.1.4 Locatie Landbouwbelang
- 2.1.5 Locatie Sappi Zuidwest

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

Diverse projecten

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

- 2.3.1 Noorderbrugtracé
- 2.3.2 Ontwikkeling Retailpark Belvédère (PDV)
  - 2.3.2.1 Fase 1 Retailpark Belvédère
  - 2.3.2.2 Fase 2 Retailpark Belvédère
- 2.3.3 Bedrijventerrein Bosscherveld; enkele actiepunten
- 2.3.4 Natuurcompensatie
- 2.3.5 Tijdelijk beheer - Bassin

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

Overhead - communicatie

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

*Toelichting stand van zaken per deelgebied*

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

#### **2.1.1 Locatie Lindenkruis**

*Korte beschrijving*

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





### **2.1.1.1 Ontwikkeling woningbouw**

Het project Lindenkruis behoorde tot een van de eerste projecten die na de herstart in 2013 ter hand werden genomen. Op dat moment waren de marktomstandigheden vrij ongunstig vanwege de nasleep van de crisis die startte in 2008. Bovendien vormde de specifieke bodemgesteldheid met verontreinigingen en grote funderingsresten een belangrijk aandachtspunt. Deze problemen zijn inmiddels overwonnen, al moest de grondexploitatie daartoe wel enkele malen bijgesteld worden. Voor de komende maanden staan de evaluatie van de sanering op de planning.

Het project van zo'n 200 nieuwe woningen, ingebed in een hoogwaardige openbare ruimte, nadert zijn einde. De start van de laatste fase van 6 appartementen en 6 patiowoningen is voorzien medio 2020, afhankelijk van de verkoop. Als de openbare ruimte afgestemd op de woningbouw eind 2021/begin 2022 gereed is en is overgedragen aan de gemeente is dit project helemaal gereed. Dan wordt het project ook voor de grex afgesloten en zal dit niet meer terugkomen in de rapportage. De lange looptijd van het project heeft tot gevolg dat de aannemer van de openbare ruimte zijn prijzen niet meer gestand kon doen hetgeen een prijsverhogend effect heeft gehad.

Het nieuwe buurtje, gelegen binnen het beschermd stadsgezicht, samengesteld uit verschillende soorten en typen woningen met een hoog aantal grondgebonden woningen wordt gewaardeerd door haar bewoners en wordt vaak bezocht door geïnteresseerde groepen. Met het gereedkomen van het plan is er de wens om wat meer groen aan te brengen. Een aantal bewoners heeft ook zelf al het initiatief genomen om bijvoorbeeld op bergingen sedum aan te brengen en aan de Maagdendries zijn geveltuintjes aangelegd. Wij willen extra gevelgroen aanbrengen aan de (tuin)muren die grenzen aan de openbare ruimte.



### **2.1.1.2 Pand De Brandweer**

In het complex is een aantal kantoorruimtes en de horecaruimte verhuurd. Bij een invulling met kleine bedrijfjes hoort dat er sprake is van regelmatige wisselingen van huurders. Dat is ook hier het geval. Naarmate de bouwactiviteiten van de locatie Lindenkruis steeds dichterbij het gebouw komen, is enige hinder voor de huurders helaas niet te voorkomen. Dat vraagt om intensievere communicatie en begeleiding. Tijdens de bouwwerkzaamheden is geconstateerd dat de riolering aan de achterzijde van het gebouw vervangen moet worden en er worden aanvullende duurzaamheidsmaatregelen voorzien aan het pand.

#### *Gevolgen voor de grex locatie Lindenkruis*

Bij de locatie Lindenkruis is sprake van een lichte stijging van de kosten met € 120.000,=. In dit bedrag zijn begrepen de kosten evaluatie van de sanering, kostenstijging van de openbare ruimte, de kosten van openbaar groen, de kosten van vervanging van de riolering achter De Brandweer en duurzaamheidsmaatregelen aan dit pand. De gedetailleerde grexcijfers zijn voor u in te zien.

### **2.1.2 Locatie Sphinx Zuid**

#### *Korte beschrijving*

De locatie Sphinx Zuid is gelegen tussen de Boschstraat, de Maagdendries, de Frontensingel en de as in het verlengde van de Boschstraat-Penitentenpoort naar de Frontensingel. De locatie bevat bouwgrond en een aantal panden.



#### **2.1.2.1 Ontwikkelingen woningbouw**

Grenzend aan de Maagdendries en Frontensingel wordt ten zuiden van de nieuwe Frans Fouquetstraat een complex van zo'n 440 woningen gerealiseerd. Het zijn deels huurwoningen en



deels koopwoningen. Daartoe behoren ook de drie CPO-initiatieven. Een groot deel van deze woningen is in aanbouw. Ten tijde van het schrijven van voorliggende raadsnota werd een deel van de steigers rondom enkele bouwblokken verwijderd en zijn ook de eerste bewoners in hun nieuwe woning getrokken. Daarmee komt er een goed zicht op het eindbeeld dat hier ontstaat en dat voldoet aan de verwachtingen die wij daarvan hadden.

Het is gelukt om de oude Sphinxmuur te handhaven en deels terug te bouwen als onderdeel van de nieuwbouw. Daarmee blijft het beeld van de oude Sphinx-enclave zichtbaar. Kijkende naar de kwaliteit van de openbare ruimte in de binnenstad en rekening houdende met de wens van uw raad om het Sphinxkwartier iets meer een eigen karakter te geven, hebben wij qua materialisatie van de openbare ruimte gekozen voor een combinatie van natuursteen en gebakken klinkers. De uitvoering loopt nog zeker tot in 2021 door, gekoppeld aan de realisatie van de blokken 1, 8, 9 en 10. Mede door de inzet van coördinatoren vanuit de WOM voor de bouwlogistiek en voor de aanleg openbare ruimte in combinatie met kabels- en leidingenwerk is de uitvoering tot nu toe, ondanks het grote aantal activiteiten van verschillende aannemers, goed en snel verlopen. Alle uitvoerende partijen krijgen een groot compliment voor de wijze waarop dit is aangepakt en waarbij iedereen voortdurend naar oplossingen heeft gezocht om problemen op te lossen. Naarmate de verschillende bouwprojecten op Sphinx Zuid die hierna worden beschreven definitief zijn opgeleverd, worden deze ook voor de grex afgesloten. Dat betekent dat deze projecten dan niet meer terugkomen in de jaarlijkse rapportage.

#### *Woningbouw door Sphinx Zuid B.V.*

De eerste drie bouwblokken bestaande uit 70 huurappartementen, 45 koopappartementen, 36 grondgebonden woningen (huur en koop) en de ondergrondse parkeergarage voor de bewoners zijn (nagenoeg) opgeleverd. Direct naast de huidige parkeerplaats Sphinx Noord op maaiveld is ook gestart met de (voorbereiding van de) laatste drie bouwblokken op Sphinx Zuid.

Van deze drie blokken is inmiddels een blok van 92 en een blok van 69 huurappartementen in aanbouw. De bouw van het laatste blok aan de Frontensingel (circa 65 koopappartementen) start afhankelijk van de verkoop naar verwachting eind 2020 en moet in 2022 gereed zijn. Zoveel mogelijk aansluitend op de oplevering van de bouwblokken wordt de openbare ruimte afgewerkt en tenslotte aan de gemeente overgedragen.



### *Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)*



De drie bijzondere initiatieven, waarbij kopers als gezamenlijke opdrachtgever (CPO) in een verenigingsvorm zelf samen hun woningen vormgeven, hebben tot resultaat dat inmiddels 28 appartementen (SphinxTuin) zijn opgeleverd en ook 20 appartementen (Les Mouleurs) (nagenoeg) gereed zijn. De vijf grondgebonden woningen van Parkwoningen zijn nog in uitvoering. Het slotstuk van dit experiment wordt gevormd door de aanleg van en afspraken over het beheer van de gemeenschappelijk tuin, waarover nog overleg wordt gevoerd tussen de CPO's. Er vindt een gezamenlijke evaluatie plaats van de CPO-projecten. De eindrapportage en de aanbevelingen zullen met uw raad worden gedeeld. Daarbij denken wij bijvoorbeeld aan een raadsinformatiebijeenkomst.

#### *Woningbouw door Service Buro Zuid B.V.*

In 2019 is conform uw besluit met Service Buro Zuid B.V. een contract gesloten voor de ontwikkeling en realisatie van 8 grondgebonden woningen achter de nieuw te bouwen Festivillage, zijnde blok 1 op Sphinx Zuid. In 2019 is de omgevingsvergunning verleend en onherroepelijk. De start bouw van de woningen is afhankelijk van de voortgang van de nieuwbouw van de bowling (Festivillage) omdat de locatie Festivillage alleen via de achterzijde via blok 1 bereikbaar is. De bouwtijd wordt op circa 1 jaar geschat.

#### **2.1.2.2 Panden Sphinx Zuid**

Het betreft de volgende panden:

- Het pand Boschstraat 24 is door de WOM verhuurd aan het instituut United Nations University-Merit (dertigjarig huurcontract). Beheer en exploitatie is meegenomen in de grexcijfers. Er zijn geen bijzonderheden te melden.



- Het pand Boschstraat 28 is door de WOM gedeeltelijk verhuurd aan een advocatenkantoor. Het resterende deel is het afgelopen jaar op de markt gezet en er is een nieuwe huurder gevonden in de vorm van een bouwkundig adviesbureau. Er resteert nog een klein deel waar momenteel nog een huurder voor wordt gezocht. Beheer en exploitatie is meegenomen in de grexcijfers.
- De panden Boschstraat 30 (voormalige Festivillage en 3 appartementen aan de voorzijde Boschstraat) zijn door de WOM conform raadsbesluit in 2018 verkocht aan Olround bowlingcentrum. Olround gaat de locatie exploiteren met een bowling en een Prison Island (vorm van een escape-room) en bijbehorende horeca. Ook gaat Boschstraat Vastgoed B.V. van dezelfde eigenaar de bijbehorende appartementen opknappen en exploiteren. De verkoopopbrengst is in de grex voorzien. De sloop- en omgevingsvergunning zijn verleend, de sloop heeft in 2019 plaatsgevonden en er is een aanvang gemaakt met de bouw. Ten tijde van het opstellen van dit raadsvoorstel liep er nog een beroepsprocedure tegen het bouwplan van aangrenzende bewoners. Deze wordt door de gemeente en Olround met vertrouwen tegemoet gezien.
- Het pand Fenikshof 1 (Informatiecentrum Belvédère). Deze overheadkosten zijn meegenomen in de grex 4 algemeen.

*Gevolgen voor de grex locatie Sphinx Zuid*

Er zijn geen gevolgen voor de grex.

### **2.1.3 Locatie Sphinx Noord**

#### *Korte beschrijving*

De locatie Sphinx Noord is gelegen tussen de Boschstraat, de Frontensingel en ten noorden van het pad van de Penitentenpoort naar de Frontensingel. De locatie bevat een groot aantal panden en de parkeerplaats op maaiveld voor ongeveer 450 auto's.

#### **2.1.3.1 Ontwikkeling woningbouw met ondergrondse parkeergarage**

In de eindsituatie van de gebiedsontwikkeling is voorzien dat de parkeerplaats Sphinx Noord op maaiveld wordt vervangen door een ondergrondse parkeergarage die ook bedoeld is ter vervanging van de huidige parkeerplaats in het Frontenpark.



Bovenop de ondergrondse parkeergarage is een woonfunctie voorzien waarbij het onderzoek zich zal richten op 200 tot 250 woningen in enkele bouwblokken. Zowel de woonfunctie als de functie van ondergrondse parkeergarage liggen vast in het bestemmingsplan voor de locatie Sphinx Noord. In het eindbeeld is op termijn ook op de huidige parkeerplaats Frontenpark voorzien in wonen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voorbereiding van deze majeure volgende stap in de gebiedsontwikkeling.

### **2.1.3.2 Parkeerplaats - huidige situatie**

De parkeerplaats op het Sphinxterrein is in eigendom van en wordt door de WOM geëxploiteerd. De parkeerplaats bevat 450 parkeerplekken waarvan een zestal laadpunten voor elektrisch rijden. Afgelopen najaar is het parkeerbeheer opnieuw aanbesteed en aan Q-Park gegund. Q-Park heeft het bedrijf P1 naar voren geschoven voor het uitvoerend operationeel beheer. Op de drukke dagen was er steeds vaker sprake van opstoppingen bij in- en uitrijden. Daarom zijn de slagbomen verplaatst en is een extra in- en uitrij mogelijkheid gerealiseerd. De parkeeropbrengsten zijn in de grex opgenomen en verlopen volgens de verwachtingen.

### **2.1.3.3 Parkeerplaats - nieuwe situatie**

Wij zijn aan de slag gegaan met de voorbereiding van het project ondergrondse parkeergarage met woningen. Het te bebouwen gebied vormt de schakel tussen het meer reguliere woonprogramma op Sphinx Zuid en de monumentale panden aan de noordzijde van het Sphinxterrein. Dat biedt ruimte om het stedelijke woonklimaat van Sphinx Zuid voort te zetten op Sphinx Noord; er kan ook ruimte komen voor bijvoorbeeld andere woonconcepten, bijzondere architectuur, accenten op het vlak van duurzaamheid en andere functies dan wonen in de plint (maaiveld).

Met name het onderdeel ondergrondse parkeergarage vormt een belangrijk aandachtspunt. Het zoveel mogelijk ondergronds parkeren van auto's vormt onderdeel van gemeentelijk beleid en leidt tot een forse kwaliteitsimpuls binnen het Sphinxkwartier en daarom staan wij nog steeds achter de doelstelling om hier een ondergrondse parkeergarage te bouwen.

Maar er zal nog een aantal thema's verder uitgezocht moeten worden. Daar waar het gaat over de omvang van deze parkeergarage spelen, naast de gebruikelijke gemeentelijke parkeernormering waar de functies in het Sphinxkwartier aan moeten voldoen, actuele thema's als parkeren op afstand, autobezit en het delen van autogebruik, de beschikbaarheid van goed geregeld openbaar vervoer op



korte afstand, de belasting van de toegangswegen en ook ruimte voor een ondergrondse fietsenstalling een rol. Ook zal het onderzoek naar exploitatiebaarheid van de garage input opleveren voor de discussie rondom de omvang van de garage en er zal ook zeker gekeken worden naar optimaal meervoudig gebruik van de parkeerplaatsen. Automobilititeit en parkeren zijn in beweging. Daarmee wordt de toekomst onvoorspelbaarder hetgeen een factor is om rekening mee te houden bij het doen van een forse investering in een parkeervoorziening voor de lange termijn. Dat vraagt om ook te kijken waar mogelijk flexibiliteit kan worden ingebouwd in eindoplossingen. Bovendien komen in het kader van de realisatie van dit totaalproject thema's aan de orde als op welke wijze het project in de markt wordt gezet via bijvoorbeeld een tender van het project ondergrondse garage mét woningen als één geheel aan ontwikkelaars/beleggers of een tender voor de parkeergarage en waarna uitgifte van de woningbouwblokken volgt als twee afzonderlijke acties. Ook zal overwogen moeten worden in wiens handen het eigendom, beheer en exploitatie van deze garage komt te liggen. Tot slot zullen diverse technische onderzoeken moeten plaatsvinden naar onder andere de milieukundige staat van de bodem, de draagkracht, de grondwaterstand, archeologie. Al deze thema's staan voor de komende tijd op onze agenda. Op het moment dat er een antwoord is op al deze vragen die samen met de afdeling mobiliteit van de gemeente beantwoord zullen worden en de resultaten van de onderzoeken voorliggen, zullen wij met een voorstel komen naar uw raad met betrekking tot de ontwikkeling en uitvoering van dit project op de locatie Sphinx Noord.

#### **2.1.3.4 Overgangperiode en planning**

Tijdens de realisatie van de ondergrondse garage is het noodzakelijk dat tijdelijk wordt voorzien in een vervangende parkeerplaats voor de parkeerplaatsen op Sphinx Noord. Naarmate er de komende tijd meer functies worden toegevoegd aan Sphinxkwartier zullen er in relatie tot de gemeentelijke parkeernorm wellicht nog wat extra parkeerplaatsen toegevoegd moeten worden.

Er wordt momenteel gestudeerd op de mogelijkheid om de capaciteit van de parkeerplaats Frontensingel die in eigendom is van de WOM en verhuurd is aan Q-Park tot 31 december 2030 tijdelijk te vergroten. Het plan is om op de bestaande parkeerplaats Frontensingel tijdelijk een gebouwde parkeervoorziening te realiseren. Onderzocht wordt wat het kost om een tijdelijke parkeergarage te plaatsen op de bestaande parkeerplaats en wat de opbrengst daarvan zou kunnen zijn. Zoals aangegeven dient de ondergrondse garage op Sphinx Noord uiteindelijk ter vervanging van zowel de parkeerplaatsen Sphinx en Frontenpark. De vraag in hoeverre de parkeerplaats



Frontensingel al meteen in zijn geheel opgeheven zal worden, maakt onderdeel uit van de totale parkeeroplossing in het Sphinxkwartier waaronder ook de uiteindelijke omvang van de ondergrondse garage en de wens tot het inbouwen van flexibiliteit.

In die zin zou de parkeerplaats Frontenpark deels nog tijdelijk inzetbaar kunnen blijven in afwachting van hoe de automobilititeit, het autobezit, parkeren op afstand en dergelijke zich verder gaan ontwikkelen. Bovendien loopt er ook nog het huurcontract met Q-Park tot 31 december 2030.

Met betrekking tot het project ondergrondse parkeergarage, woningen Sphinx Noord en de tijdelijke parkeergarage op de parkeerplaats Frontenpark ligt er momenteel een globale planning op hoofdlijnen voor. In 2020 en 2021 worden diverse onderzoeken uitgevoerd. In 2021 zullen wij de resultaten daarvan aan u ter besluitvorming voorleggen. Op dat moment beslist u over het volume van de ondergrondse garage, over de wijze waarop deze in de markt wordt gezet, al dan niet met de woningen erbij en over de tijdelijke parkeerplaats op Frontenpark. De jaren 2022 en 2023 worden gebruikt om de tijdelijk gebouwde parkeerplaats op de parkeerplaats Frontensingel verder voor te bereiden en te plaatsen. Parallel hieraan wordt het project 'Ondergrondse parkeergarage met woningen Sphinx Noord' voorbereid richting uitvoering. Start uitvoering is voorzien eind 2023-2024, realisatietermijn ongeveer 3 jaren.

### **2.3.1.5 Panden Sphinx Noord**

#### *Het Eiffelcomplex*

Het in 2016 /2017 gerestaureerde Eiffelcomplex blijft conform raadsbesluit in eigendom van de WOM en wordt door de WOM geëxploiteerd. The Student Hotel is de grootste gebruiker van de Eiffel (60%) middels erfpacht en een klein gedeelte huur. Op de 2 bovenste verdiepingen zijn 16 lofts casco gerenoveerd waarvan er bij het schrijven van deze nota 15 in erfpacht zijn uitgegeven en de uitgifte van de laatste loft is in voorbereiding.

De begane grondlaag van de Eiffel is ingevuld met Coöporatie Gedeelde Weelde - een winkel voor biologische en lokale producten van met name verse eetwaren - The Student Hotel, The Commons (horeca van The Student Hotel) en De Ruimte (een nieuw concept van de SNS-bank).

Wij zijn doende met de invulling van de bedrijfsverdiepingen 1 t/m 5 aan weerszijden van The Student Hotel. Van deze verdiepingen is 60% verhuurd. Het vinden van bijzondere, creatieve en innovatieve bedrijven voor een vloeroppervlakte van 300 tot 600 m<sup>2</sup> blijkt niet makkelijk te zijn terwijl





initiatieven met meer reguliere bedrijvigheid zich aandienen. We zullen het komend jaar bekijken hoe we hiermee omgaan.

Resumerend verloopt de invulling van de Eiffel conform de prognoses rondom de exploitatie van de Eiffel zoals deze eerder met uw raad zijn gedeeld.

### *Brikkegebouw-Blanche Dael*



Met enige vertraging is Blanche Dael in november 2019 gestart met de (ver)bouw van het Brikkegebouw en de naastgelegen nieuwbouw. De bouw verloopt tot dit moment spoedig. Dat geldt ook voor de afstemming van de activiteiten met de andere bouwprojecten in het gebied. Beoogde oplevering door de aannemer is voorzien na de zomer 2020; daarna volgt de inrichting van het gebouw door Blanche Dael waarna de opening rond de jaarwisseling zal plaatsvinden. In de binnentuin van Blanche Dael is nog ruimte voor een woonfunctie voorzien. Op moment van realisatie is er op grond van contractuele afspraken een nabetalingsplicht aan de WOM.

### *Gebouwen noordknoop Sphinx-Loods 5*





Het retailgedeelte is nu ruim een jaar open en krijgt veel lovende reacties over de inpassing ervan in de monumentale panden. De evaluatie van de bijzondere aanpak met een ontwerp- en bouwteam die dit project hebben begeleid, is aan uw raad ter kennisname voorgelegd.

De werkzaamheden aan de bovenverdiepingen van de panden én aan het Spoorgebouw, zijnde het langwerpige gebouw dat is gelegen aan de inrit naar de parkeerplaats, lopen nog door. Hier worden nog cascowerkzaamheden afgerond die het functioneren van de winkel niet belemmeren. Er zijn ideeën om de begane grond van het Spoorgebouw in te vullen met een horecabestemming met daarboven een woonfunctie. Het is nog steeds de bedoeling dat de verdiepingen boven de winkel, alles boven de eerste laag, worden ingevuld met een woonfunctie. Exacte woningaantallen zijn nog niet bekend, dit hangt af van de gekozen indeling en grootte van de woningen. Als de bovenverdiepingen worden opgeleverd, is er een bijbetaling door Loods 5 aan de orde op de oorspronkelijke koopsom van € 1,-.

#### *Gevolgen voor de grex locatie Sphinx Noord*

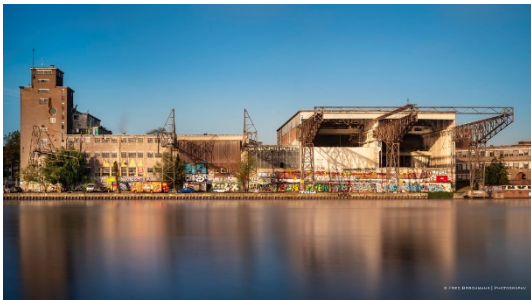
Het project heeft een financiële vrijval van € 2.650.000,=. Dat komt omdat provinciale subsidies oorspronkelijk waren bedoeld voor de projecten Brikkegebouw en gebouwen Noordknoop maar deze zijn verkoopgereed gemaakt (onder andere asbestonderzoek + sanering) en verkocht waarna deze gebouwen door de kopers verder zijn gerenoveerd. Daarna is de subsidie in overleg met de subsidieverstrekker ingezet op alternatieve projecten Eiffel en openbare ruimte die ook voldoen aan de subsidiecriteria en bij die projecten is daardoor sprake van vrijval van gereserveerde gelden. Wij stellen u voor om deze vrijval deels aan te wenden om de onrendabele top naar beneden te brengen en deels te reserveren voor zaken die passen binnen de aanpak van het Sphinxgebied.

De reservering betreft € 700.000,= voorbereidingskosten Sphinx Noord (ondergrondse parkeergarage en woningen), € 230.000,= verhoging post ambtelijke kosten + onvoorzien en € 250.000,= als reservering voor eventuele aanpassingen van kozijnen van het Eiffelcomplex. In de afgelopen winterperiode is gebleken dat een aantal kozijnen in het Eiffelcomplex mogelijk iets aangepast moet worden. Op dit moment wordt daarnaar onderzoek ingesteld. Wij willen dit risico graag met u delen en stellen als beheersmaatregel voor om vroegtijdig een reservering te doen ter dekking van de eventuele kosten die samenhangen met aanpassingen aan de kozijnen. Bij de volgende grex zal hierover worden gerapporteerd.



Met nog enkele kleine aanpassingen op diverse posten bij Sphinx Noord betekent het voorgaande dat de grex Sphinx Noord in 2020 afsluit met een positief saldo van € 1.470.000,= waarmee de onrendabele top wordt verlaagd.

#### **2.1.4 Het Landbouwbelang**



##### *Korte beschrijving*

De locatie omvat het gebouw Landbouwbelang aan de zuidzijde, de opslagloods en de kleiputten aan de noordzijde en twee voormalige woningen aan de Maasmolendijk. De locatie heeft in het bestemmingsplan 'centrum' de bestemming 'bedrijf' met de specifieke aanduiding 'overslagbedrijf'. Het grote gebouwencomplex is aangewezen als 'dominant bouwwerk' (gemeentelijk monument). De twee voormalige woningen zijn als 'kenmerkend bouwwerk' aangewezen. Het complex ligt in het beschermd stadsgezicht, gezoneerd bedrijventerrein en deels in de aanduiding 'vrijwaringszone-vaarweg'. Het complex is 11.500 m<sup>2</sup> groot. Het complex is langdurig ingebruik als vrijplaats.

##### *Herontwikkeling*

In de raadsvergadering van 25 juni 2019 heeft u besloten rondom de herontwikkeling van de locatie Landbouwbelang (raadsvoorstel 15-2019). U besloot de tendervoorwaarden te accorderen zijnde de verhouding prijs/kwaliteit 50%/50% en u besloot om de bodemprijs vast te stellen op € 4 mio. In dit raadsvoorstel was aangegeven dat de haalbaarheidsstudie Sappi Zuid zou kunnen leiden tot aanvullende herontwikkelingsmogelijkheden voor de locatie Landbouwbelang. Parallel aan de voorbereiding van de tenderprocedure hebben wij de haalbaarheidsstudie Sappi Zuid afgerond. De resultaten daarvan zijn u per separaat raadsvoorstel voorgelegd. Zoals blijkt, leiden de resultaten van deze haalbaarheidsstudie tot grote aanvullende herontwikkelingsmogelijkheden voor de locatie Landbouwbelang. Deze zijn in het separate raadsvoorstel beschreven en liggen nu ter



besluitvorming bij u voor. Deze besluitvorming is belangrijk voor het kunnen vervolgen van de verdere voorbereiding van de tenderprocedure. In de grex die nu voorligt, hebben wij dus nog niet de effecten meegenomen van de haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest. Wel is uw besluit van 2019 uitgevoerd zijnde bevrozen boekwaarde landbouwbelang op € 6,5 mio en vervolgcosten ten laste brengen van de onrendabele top.

### **2.1.5 Locatie Sappi Zuidwest**

Op 3 juli 2018 (raadsnota 59-2018 inzake grex 2018) heeft u ingestemd met de haalbaarheidsstudie Sappi Zuid. Op 25 juni 2019 (raadsnota 75-2019) hebben wij u geïnformeerd over de voortgang van deze haalbaarheidsstudie. Met Sappi is een intentieovereenkomst gesloten voor het doorlopen van deze haalbaarheidsstudie; de resultaten zijn u per separaat raadsvoorstel (7-2020) toegestuurd. Ten tijde van het schrijven van deze jaarlijkse evaluatie was er nog niet besloten rondom dit separaat raadsvoorstel. In dat voorstel komen in de hoofdstukken 5.2 en 5.5 de financiële effecten terug op de grex bij een positief besluit. Op dat moment zal de grex hierop worden aangepast.

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

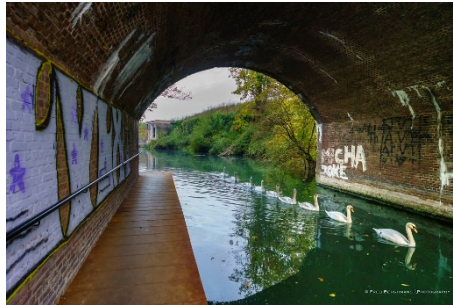
#### *Omschrijving*

In het Frontenpark bevinden zich tal van objecten waaraan is en wordt gewerkt. Het betreffen onder meer de oude vestingmuren, de gerestaureerde Radiumschoorsteen, het gerenoveerde LAB-gebouw, het gebouw Kunstfront, de Rijksmonumentale Gasfabriek, de groene Gashouder, het benzineverkooppunt, de parkeerplaats Frontenpark, de stadsweide-evenemententerrein en de zogenaamde Krul (restant van de oude Noorderbrug). Al deze objecten behoren tot het Frontenpark en zijn opgenomen in de grex Belvédère 2. Hierna wordt u kort geïnformeerd over de stand van zaken rond al deze onderdelen.

#### *Diverse projecten*

##### *Vestingmuren en verbindingen*

Vanaf 2013 is gewerkt aan de vestingmuren, het verbinden van de Hoge Fronten met de Lage Fronten en aan het maken van voetpaden en fietspaden.



Deze werkzaamheden zijn gereed en het Frontenpark is 'officieel' geopend in juni 2019. Vanaf dat moment is er sprake van een aaneengesloten park van ruim 20 hectares, direct grenzend aan de oude binnenstad en voor bewoners en bezoekers goed bereikbaar. Samen met belangenorganisaties, onder andere Stichting Maastricht Vestingstad en CNME, wordt nagedacht over de wijze waarop cultuurhistorie en natuur beter voor het voetlicht kunnen worden gebracht.



De schoorsteen is opgeknapt en vormt een herkenbare 'landmark' en baken voor het gebied. In 2019 stonden enkele (buiten)activiteiten op het programma rondom de schoorsteen, zoals een studentenfeest als onderdeel van de Inkom. In het najaar 2020 wordt hier mogelijk vervolg aan gegeven, waar mogelijk in samenwerking met aanwezige organisaties/huurders.

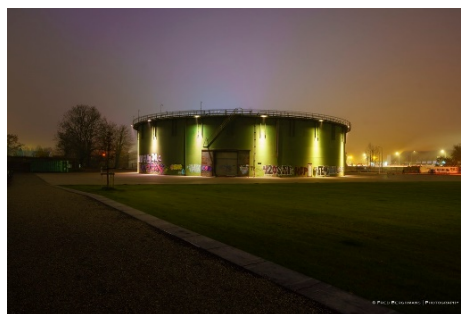
#### *LAB-gebouw*

Het LAB-gebouw is de afgelopen jaren fasegewijs gerenoveerd en het dak zal nog worden hersteld. Het gebouw is op de begane grond grotendeels gevuld met de Toneelgroep Maastricht en diverse culturele en creatieve ondernemers. De eerste etage is in 2018 in zijn geheel gevuld met een sportief recreatieve functie: Radium Boulders (klimconcept). Na het vertrek van Fashion House (eind 2018) op de tweede etage is er een huurovereenkomst in de maak met een bedrijf op het creatieve vlak



voor een deel van deze etage. Het vullen van het gebouw verloopt conform de aannames in de exploitatie. Het (nog) niet verhuurde deel is in 2019 regelmatig ingezet voor kleinere evenementen als bijvoorbeeld het Winternights festival, toneelvoorstellingen en een expositie. Dit krijgt een vervolg totdat een passende functie/huurder is gevonden voor dit laatste deel.

### *Groene Gashouder/Kazemat*



In 2016 is op initiatief van de Stadmakers geëxperimenteerd met activiteiten in de Gashouder. Dit heeft enig inzicht gegeven in de mogelijkheden en voorzieningen die nodig zullen zijn om het gebouw te kunnen gebruiken. Te denken valt aan bouwkundige voorzieningen, consolidatie van de schil, een brandmeldinstallatie, nieuwe vloer, aangepaste deuren, sanitair, geluidsisolerende-, akoestische- en ventilatievoorzieningen et cetera.

Ter uitvoering van uw eerdere besluit om onderzoek te doen naar restauratie ligt er een eerste concept van een restauratieplan met bijbehorende begroting op hoofdlijnen. Afhankelijk van het toekomstige gebruik en de mate van restauratie die hierbij hoort, gaat het hierbij om forse bedragen. Er ligt nog geen voorstel om daadwerkelijk te investeren omdat wij conform het advies van de Stadmakers nog even willen experimenteren. Bovendien wachten wij de uitkomst af van de haalbaarheidsstudie rondom het initiatief Digital Art Center.

### *Initiatief Digital Art Center (DAC)*

Met onze raadsinformatiebrief van 21 november 2019 hebben wij u geïnformeerd over de haalbaarheidsstudie rondom het initiatief Digital Art Center van de heer R. Groenveld in de Gashouder, eventueel in combinatie met de Kazemat. In een DAC worden kunst- en cultuuruitingen gepresenteerd middels de meest moderne digitale technieken. De ronde Gashouder (in combinatie



met de Kazemat) leent zich bij uitstek voor deze presentatiemethode. Het spreekt voor zich dat bij de haalbaarheidsstudie vooral ook wordt gekeken naar de inpassing van deze functie op deze plek in relatie tot de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische- en ecologische waarden. Ook wordt onderzocht in hoeverre combigebruik mogelijk is, waarbij de Gashouder beschikbaar zou blijven voor interessante initiatieven van derden. De relatie naar het gebruik van de stadsweide komt uiteraard ook terug. In de haalbaarheidsstudie komen thema's terug als renovatie, investeringen, uitgifte (eigendom, erfpacht, verhuur) exploitatie en beheer.

Mocht de haalbaarheidsstudie met een positief resultaat worden afgerond, dan zou er een volgende interessante functie toegevoegd kunnen worden aan de stad en kunnen twee volgende (industriële) monumenten in het Belvédèregebied worden herbestemd. Uiteraard wordt een en ander eerst aan uw raad voorgelegd vooraleer definitieve besluitvorming volgt.

#### *Benzineverkooppunt Cabergerweg*

Voor wat betreft het tankstation aan de Cabergerweg is met de huurder Demarol een zogenaamde vaststellingsovereenkomst gesloten met als 'harde' sluitingsdatum 1 september 2020 voor de locatie Cabergerweg. Aansluitend hierop volgt direct sloop en sanering van het benzineverkooppunt en kan ook dit deel worden heringericht als onderdeel van en toegang tot het Frontenpark in 2021. Het milieuperron wordt daarin ingepast.

#### *De Krul*



In het Frontenpark ligt als overblijfsel van en souvenir aan de oude Noorderbrug een deel van de oude afrit. Dit op zich staand element noemen we De Krul. Inmiddels is De Krul veilig en toegankelijk gemaakt voor de wandelaar. Vanaf De Krul is er een mooi uitzicht over de Lage Fronten. In



combinatie met het gerealiseerde pleintje leent zich deze plek bij uitstek voor leuke activiteiten. In 2019 was De Krul bijvoorbeeld onderdeel van het Fotofestival Maastricht. Ondertussen is er ter facilitering van kleinschalige evenementen een stroomvoorziening gerealiseerd en is er verlichting aangebracht in de metalen traptoren die De Krul ontsluit.

### *Stadsweide*

Direct ten zuiden van de nieuwe aanlanding Noorderbrug is de stadsweide gerealiseerd. Door de nieuw gerealiseerde verbindingen van en naar de stad is het terrein goed bereikbaar. De stadsweide is bedoeld om te recreëren en kan gebruikt worden voor een breed scala van kleinschalige en een beperkt aantal grotere activiteiten waarvan de maximale omvang gaandeweg het gebruik wordt bepaald. Uiteraard worden hierbij de effecten op de omgeving betrokken. Met uw raad is afgesproken dat er eerst wordt geëxperimenteerd en dat op basis van de opgedane ervaringen wordt gekeken naar het toekomstige gebruik van de stadsweide en dat er altijd ruimte moet zijn om tussentijds bij te sturen. Daartoe is de stadweide ingericht met de meest noodzakelijke voorzieningen.



Eind augustus/begin september 2019 heeft hier het eerste festival plaatsgevonden, muziekfestival Bruis in combinatie met Het Parcours. Dit evenement heeft laten zien dat het publiek de weg naar het nieuwe terrein goed weet te vinden. Opvallend was het groot aantal bezoekers met de fiets. Op gebied van veiligheid (onder andere vluchtroutes) zijn er enkele verbeterpunten geconstateerd. Deze zijn en worden bij de volgende festivals meegenomen als voorwaarden in de vergunning. Tijdens Bruis zijn er vanuit de omgeving enkele meldingen binnengekomen van geluidsoverlast. Bij nieuwe evenementen heeft dit punt de aandacht. De vergunningverleners en de organisaties zoeken samen naar maatwerk op dit vlak, al zijn bezwaren nooit uit te sluiten.





Tijdens en direct na Bruis/Het Parcours kwam het signaal voor het planten van bomen langs de rand Noorderbrug om zodoende een meer 'intiemer' terrein te creëren. Inmiddels zijn hier 31 nieuwe bomen aangeplant. In het kader van het project Noorderbrugtracé was sowieso in deze omgeving nog boomaanplant voorzien.

Voor 2020 stonden nog enkele grotere festivals op het programma en deze zijn geannuleerd. Bij het opstellen van dit raadsvoorstel was niet helder in hoeverre festival Bruis nog zou kunnen doorgaan. Het is de bedoeling om de komende jaren stapsgewijs tot een juiste balans in aantal en type festivals te komen. Afhankelijk van de opgedane ervaringen kan dan worden besloten vervolgstappen te zetten naar de realisatie van een meer op maat gefaciliteerd terrein waarvoor uw raad reeds eerder de budgetten heeft gereserveerd. Hiermee blijft de regie bij uw raad.

#### *Gasfabriek*



Bij de raadsinformatiebrief van 21 november 2019 hebben wij u in kennis gesteld van het positieve resultaat van de haalbaarheidsstudie van het initiatief van de heer Loellmann. De heer Loellmann wil de Gasfabriek restaureren en herbestemmen tot een atelier met enkele daarbij behorende functies. In deze raadsinformatiebrief hebben wij aangegeven dat wij het gebouw gereed maken voor verkoop (asbestvrije oplevering, constructie- en bodemonderzoeken, eventueel saneringen) en met de heer Loellmann een koopovereenkomst aangaan. Wij hebben aangegeven dat wij bij de grex 2020 terug zouden komen op de financiële gevolgen van deze acties (zie hierna onder gevolgen voor de grex). Voorafgaand en ná de formele eigendomsoverdracht in afstemming met de start van de restauratiewerkzaamheden hebben wij de acties opgepakt waarvoor wij als verkopende partij nog verantwoordelijk waren. Deze zijn nog niet afgerond omdat met name het onderdeel sloop funderingsresten/sanering van gronden om het gebouw wordt gezien in relatie tot de



toekomstplannen van de heer Loellmann met betrekking tot deze grond. Verwacht wordt dat de 1<sup>e</sup> fase, cascoherstel en het in gebruik nemen van het werkatelier dat de hoogste prioriteit heeft, rond de zomer 2021 wordt afgerond. Daarna volgt de 2<sup>e</sup> fase met onder andere het aanbouwen van een botanische kas.

#### *Pand Cabergerweg 47/Kunstfront*

Bij de grex 2019 heeft uw raad het bedrag van € 1.350.000,= beschikbaar gesteld voor de renovatie van het Kunstfront. Per amendement werd besloten dit bedrag niet ten laste te brengen van de onrendabele top maar te activeren in de boekwaarde in verband met kostendekkende verhuur.



De Stichting Mandril en de Stichting Cultuurfront Europa hebben het pand verlaten bij het einde van de gebruiksovereenkomst en de voorbereiding van de renovatie is ter hand genomen. Er worden diverse onderzoeken uitgevoerd en inpandig zijn reeds sloop- en saneringswerkzaamheden uitgevoerd. Uit het oogpunt van veiligheid en beheersbaarheid is het pand ondergebracht bij beheerorganisatie Maximus. Het renovatieplan en de vergunningaanvraag zijn in voorbereiding. In het raadsvoorstel Landbouwbelang van 25 juni 2019 (15-2019) is dit pand genoemd als mogelijk alternatief voor activiteiten van de vrijplaats Landbouwbelang, afgestemd naar maat, schaal en randvoorwaarden voor dit pand. In het renovatieproces is er ruimte ingebouwd om samen met de vrijplaats te kijken naar specifieke wensen. Alhoewel met de vrijplaats hierover wordt gesproken, kunnen wij u dit scenario nog niet voorleggen omdat de vrijplaats geen besluit heeft genomen over dit mogelijk alternatief. In afwachting van het standpunt van de vrijplaats wordt de renovatie verder voorbereid en op enig moment is er voor de inbreng van de vrijplaats geen ruimte meer. De aanbesteding van de renovatie is gepland rond de zomer en de bouwstart rond de jaarwisseling waarna eind 2021 de oplevering volgt. Er ligt een eerste kostenraming voor waaruit blijkt dat het



renovatieplan past binnen het door uw raad beschikbaar gestelde bedrag ad € 1.350.000,=. Wij zullen u uiteraard betrekken bij de verdere invulling van dit pand.

#### *Openbare ruimte Radiumterrein*

Het Radiumterrein is in het kader van het Noorderbrugproject gebruikt als werkterrein. Nu dit project is afgerond, kan het terrein worden heringericht aansluitend aan de ontwikkelingen van de gebouwen op het Radiumterrein (LAB-gebouw, Gasfabriek, Kunstfront). Dit komt ten laste van het restantbudget project Noorderbrugtracé.

Inmiddels ligt er een eerste ontwerp waarbij rekening wordt gehouden met de items toegang, autoluw, routes, groen en meubilair. In de loop van 2020 wordt het plan nader uitgewerkt. Op het vlak van duurzaamheid wordt er voor de gebouwen op en rond het Radiumterrein, naast de gebruikelijk voorzieningen, ook gekeken naar de inzet van restwarmte van Sappi. Omdat het om oudere en niet of slechts deels geïsoleerde gebouwen gaat, zou inzet van restwarmte hier uitkomst bieden. Om de haalbaarheid hiervan te onderzoeken, zijn we in gesprek met Ennatuurlijk.

#### *Gevolgen voor de grex 2 Frontenpark*

De gevolgen van al deze actiepunten voor de grex hangen met name samen met de aanpak van de Gasfabriek. Aan de heer Loellmann is de Gasfabriek met omliggende grond in december 2019 verkocht tegen marktconforme prijs voor het bedrag van € 502.392,=. Deze opbrengst was al voorzien in de grex.

Bij de grex 2018 was een bedrag van € 2,5 mio gereserveerd voor de uitvoering van het renovatie/cascoherstel. Dit wordt door de heer Valentin Loellmann bekostigd. Behoudens kosten verkoop gereed maken zijn er dus geen verdere kosten aan het object. Deze kosten worden geraamd op € 500.000,=. Van dit bedrag is ruim € 200.000,= reeds besteed. Wij verwachten dat wij in 2021 zicht krijgen op de eventuele aanwending van het resterende bedrag (sloop-sanering). Daarmee valt voor dit moment het bedrag van € 2 mio vrij ten gunste van de onrendabele top van de grex die daarmee wordt verlaagd.

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

#### **2.3.1. Noorderbrugtracé**

##### *Algemeen*



In de grex van 2019 is al aangekondigd dat het project Noorderbrugtracé in 2020 voor de laatste keer in dit raadsstuk terug zal keren. Medio 2019 is het project opgeleverd en we mogen concluderen dat de doelstellingen zijn bereikt. Zo is door de verlegging van het tracé de doorstroming van het autoverkeer in oostwest richting sterk verbeterd. We zien ook dat het Noorderbrugproject heeft gewerkt als katalysator voor de totale gebiedsontwikkeling. Er zijn ten noorden van het nieuwe tracé kansen voor een toekomstbestendig Retailpark Belvédère ontstaan en bedrijven in Bosscherveld hebben mede vanwege de betere bereikbaarheid investeringsplannen. Verder heeft de verlegging van de brug ertoe geleid dat de binnenstad van Maastricht aan de noordzijde fors is opgerekt, waardoor twee belangrijke andere deelprojecten nu volop tot ontwikkeling komen, namelijk het Frontenpark en het Sphinxkwartier.

#### *Laatste restpunten in 2020*

Er is nog een aantal kleine restpunten dat in de loop van 2020 en 2021 wordt opgepakt. Zo wordt onder andere rond een deel van het fietspad door het Frontenpark in het talud een nieuwe beschermlaag aangebracht, op diverse plekken waaronder ook op de brug zelf moet de afwatering worden verbeterd om plasvorming tegen te gaan, hier en daar moeten terreinen nog wat verder worden opgeschoond et cetera. Maar samengevat mag worden gesteld dat het project Noorderbrugtracé volgens planning en zonder grote hinder voor de stad is verlopen.

#### *Financiële afrekening en gevolgen voor de grex*

Inmiddels is ook de financiële eindbalans van het project beschikbaar. De opdracht van de gemeente was dat de WOM dit project budgettair neutraal zou realiseren rekening houden met de begroting en met het totaalbudget van € 168 mio. Dat bedrag is bij elkaar gebracht door het Rijk (€60 mio), de provincie Limburg (€30 mio) en de gemeente Maastricht (€78 mio, welk bedrag in verschillende termijnen beschikbaar wordt gesteld).

In totaal is tot op heden € 156 mio euro uitgegeven en reserveren we nog € 2,5 mio voor de genoemde restpunten. In de volgende grex zal over de stand van dit restbudget gerapporteerd worden. Dat betekent dat we het project afsluiten met een overschot van € 9,5 mio. De laatste termijn van de gemeentelijke bijdrage aan dit project wordt met het bedrag van € 9,5 mio verlaagd. Door de WOM zijn de voorbereidingen lopende onder meer via overleg met de fiscus om het



Noorderbrugtracé en de gronden die daartoe door de WOM zijn gekocht over te dragen aan de gemeente Maastricht.

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

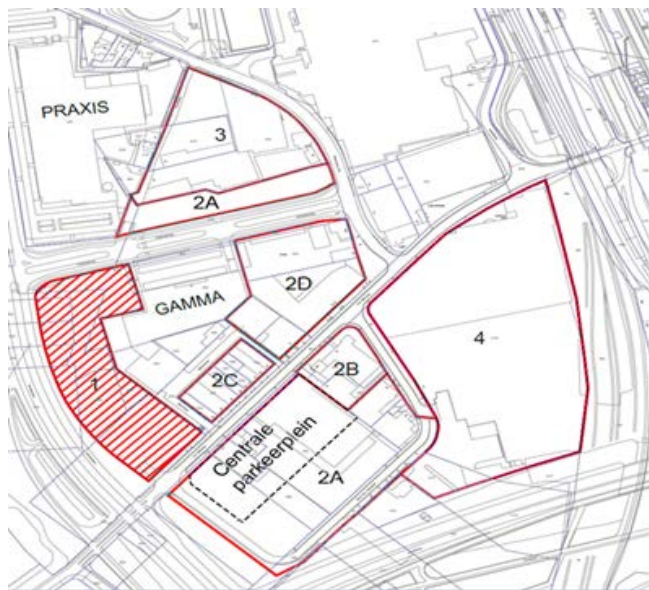
Korte beschrijving

Het Retailpark wordt gerealiseerd in twee fasen. De eerste fase is deels gereed en deels in aanbouw; voor fase 2 lopen diverse procedures. Hierna volgt een toelichting op beide fasen.

#### **2.3.2.1 Fase 1 Retailpark Belvédère**



In de eerste fase zijn inmiddels de Gammabouwmarkt en de Praxis gerealiseerd. Op basis van het door uw raad vastgestelde postzegelbestemmingplan voor een deel van fase 1 wordt nu een zestal woonwinkels (Leen Bakker, Jysk, Kwantum, Carpet Right, Bedden Reus en Beter Bed) gerealiseerd (met nummer 1 op onderstaande tekening aangegeven). Naar verwachting worden deze winkels medio 2020 casco opgeleverd en na de zomer geopend.



### 2.3.2.2 Fase 2 Retailpark Belvédère

#### *Experiment*

In de raadsvergadering van 18 juni 2019 heeft uw raad op basis van uw eerdere besluitvorming in 2016, 2017 en 2018 het bestemmingsplan Retailpark Belvédère vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de tweede fase van het Retailpark. Tegen dit bestemmingsplan is door vier appellanten beroep aangetekend. Via de raadsinformatiebrief van 30 september 2019 (verzonden 1 oktober 2019) bent u in kennis gesteld dat het verweerschrift, als reactie op de ingestelde beroepen, is ingediend bij de Raad van State. Op 17 december 2019 heeft de zitting bij de Raad van State plaatsgevonden.

Tijdens deze zitting kwamen uiteraard de beroepen aan de orde. Maar de meeste tijd was gereserveerd om de nieuwe systematiek van het bestemmingsplan te bespreken. Zoals we al eerder met u hebben gedeeld, is bij de opzet van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère geanticipeerd op de Omgevingswet. Het bestemmingsplan Retailpark Belvédère behoorde daarmee tot een van de eerste bestemmingsplannen 'nieuwe stijl' die ter beoordeling bij de Raad van State voorlag. Tijdens de zitting bleek dat de rechters positief kritisch zoekende waren in hoeverre de nieuwe systematiek de burgers voldoende rechtszekerheid biedt. Concreet gaat het hierbij om de beleidsregels die worden vastgesteld ter uitvoering van het bestemmingsplan conform de methodiek van de Omgevingswet (in ons geval gaat het om de beleidsregels stedenbouw, parkeren en duurzaamheid) maar die geen onderdeel uitmaken van de bestemmingsplanprocedure. De rechters gaven aan dat



zij zich hierover nog verder wensten te beraden en het is niet uitgesloten dat er een (kleine) reparatie zal volgen. Bij het schrijven van voorliggend raadsvoorstel lag er nog geen uitspraak van de Raad van State; wel enkele verdagingsberichten dat dit dossier vanwege de complexiteit meer tijd vraagt. Al naar gelang de uitspraak zullen wij bij uw raad terugkomen.

#### *De realisatie*

##### Cluster 2A

Bij dit cluster is gekozen voor een actieve grondpolitiek. De gronden zijn direct bestemd voor Detailhandel PDV + en Verkeer- en Verblijfsgebied voor het collectief parkeren. De daarvoor benodigde gronden worden actief verworven. Indien minnelijke verwerving niet mogelijk blijkt te zijn, dan zullen de betreffende percelen onteigend moeten worden. Hiervoor is de administratieve onteigeningsprocedure door uw raad in gang gezet.

##### Clusters 2B-C-D

Hier is gekozen voor een andere vorm van sturing in de vorm van uitnodigingsplanologie op basis van organische ontwikkeling. Hier is geen sprake van actieve grondpolitiek maar wordt met de bestemming Gemengd-Transformatie de ontwikkeling aan de markt overgelaten.

##### Cluster 3 en 4

Voor de clusters 3 en 4 geldt dat een ontwikkeling naar perifere detailhandel/Leisure pas gewenst en mogelijk is na de realisatie van de clusters 2A-B-C-D. Voor wat betreft cluster 4, zijnde de locatie van het bedrijf Mondi Maastricht, heeft uw raad bij de vaststelling van de grex 2018 ingestemd met het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie. Deze haalbaarheidsstudie was bedoeld om te onderzoeken of en op welke wijze de plannen van het bedrijf en binnen de holding zouden kunnen passen binnen de door ons geschetste mogelijkheid van een PDV-ontwikkeling op delen van deze locatie op de langere termijn. Vanwege positieve marktontwikkelingen binnen de branche waarbinnen Mondi Maastricht werkzaam is, die wellicht weer meer ruimte op de locatie voor bedrijfsactiviteiten vraagt dan was voorzien, is de haalbaarheidsstudie om hold gezet. Het past nu niet binnen de bedrijfsstrategie om conclusies te trekken over met name de zuidkant van de fabriek die bij de haalbaarheidsstudie was betrokken. De afspraak is dat we met elkaar in contact blijven en bezien hoe een en ander zich verder ontwikkelt.



### *Vorbereiding verkoop gronden cluster 2A*

Naarmate fase 1 tot realisatie komt en fase 2 wordt voorbereid, neemt de belangstelling voor het Retailpark Belvédère toe. Dat betekent dat wij ons voorbereiden op de toewijzing en verkoop van gronden in fase 2 waarbij wij natuurlijk in acht nemen dat er nog een weg te gaan is voordat tot realisatie kan worden overgegaan.

Conform uw besluit uit 2016 (raadsvoorstel 60-2016 d.d. 28 juni 2016) zullen wij ons zoveel mogelijk verhouden tot 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 daadwerkelijk risicodragers aan tafel zitten en dat niet gebouwd wordt voor de leegstand. Vanwege de omvang van het uit te geven cluster van 10.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak is het de vraag of daar één eindgebruiker toe in staat is. Wellicht dat meerdere eindgebruikers zich samepakken waarmee we dan om tafel gaan, maar het kan ook voorkomen dat ontwikkelaars-beleggers zich melden voor een plek op de PDV. Als dat zo zou zijn, geldt de voorwaarde dat zij eindgebruikers voor het totale aantal m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak moeten 'meenemen' op basis van een huurperiode die gebruikelijk is in de branche waarin de eindgebruiker werkzaam is.

### *Gevolgen voor de grex*

Bij fase 1 van het Retailpark Belvédère hebben wij rekening te houden met een lichte stijging van de kosten met €22.000,=. Dat heeft onder andere te maken met de funderingsresten in de grond en met de verwijdering van een sterk wortelende plan (Japanse duizendknoop).

Bij fase 2 hebben wij de raming van de kosten eveneens naar boven moeten bijstellen en wel met een fors bedrag van € 1 mio. Deze bijstelling heeft meerdere oorzaken. Op de eerste plaats zien wij dat met name het experimentele karakter van het bestemmingsplan zowel in de voorbereiding tot nu toe als in de uitvoering de komende jaren veel meer inzet kost van ambtelijke zijde en van externe adviseurs. Bovendien vereisen de onbekende stikstof- en Pfas-problematiek die actueel werd tijdens de beroepsprocedure eveneens een forse inzet van deskundigen en ambtelijke uren. Daar staat tegenover dat de opgedane ervaringen ons bij volgende bestemmingsplannen-omgevingsplannen van pas kunnen komen. Wij voorzien ook nog dat in het kader van de uitspraak van de Raad van State maatregelen nodig zijn in relatie tot het bestemmingsplan. Daarvoor moeten opnieuw kosten worden gemaakt. Voorts hebben wij daar waar het minnelijk overleg met de grondeigenaren daartoe





aanleiding gaf de verwervingsprijzen iets opgehoogd. Resumerend betekent dit voor de grex dat de onrendabele top van de grex stijgt met een bedrag van € 1,022 mio.

### **2.3.3 Bedrijventerrein Bosscherveld; enkele actiepunten**

#### *Beschrijving*

Het revitaliseren van het oude bedrijventerrein Bosscherveld vormt een onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Bij de start van de gebiedsontwikkeling in 1999 was er veel 'achterstallig onderhoud'. Gaandeweg is het bedrijventerrein ingrijpend veranderd en verbeterd. Op sommige punten zijn wij daarbij actief (project Noorderbrugtracé, verplaatsing bedrijven, realisatie Frontenpark et cetera), op andere punten worden de bedrijven vanuit onze publiekrechtelijke rol uitgenodigd en gefaciliteerd om met plannen te komen. En er dienen zich inderdaad initiatieven aan. Voor het jaar 2020 ligt er een behoorlijke opgave rondom het groot onderhoud van een aantal panden van de WOM. In het kader van de crisis wordt onderzocht wordt in hoeverre deze werkzaamheden iets naar voren kunnen worden gehaald.

#### Enkele actiepunten

##### *Verkoop bedrijfsterreinen*

In 2019 is met het bedrijf Radium Foam een erfpachtovereenkomst gesloten voor de meest zuidelijke kavel op bedrijventerrein Het Rondeel aan de Cabergerweg. Radium Foam wil de fabriek uitbreiden aan de Fort Willemweg 61. De procedure voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is vorig jaar gestart en dient in de loop van dit jaar te leiden tot een ontvankelijke vergunningsaanvraag. Aan de noordzijde van Het Rondeel is een kavel verkocht aan De Keukenstudio uit Pottenberg. De vergunningsprocedures zijn in de afrondende fase.

##### *Zonne-energiepark*

BV Nazorg realiseert het zonne-energiepark op de Belvédèreberg dat in de loop van dit jaar gereed zal komen. Aan de zuidkant zal ongeveer 50 m2 grond worden verkocht aan Nazorg voor de plaatsing van een trafo (een zogenaamd 'inkoopstation') waarmee de stroom afkomstig van de zonnecellen wordt gekoppeld aan het net.



### *Ontlasting Industrieweg*

Met het bedrijf Afvalzorg dat is gesitueerd in de noordpunt van het bedrijventerrein is overeenstemming over de ontsluiting via de Belvédèrelaan in plaats van de Industrieweg. Daardoor wordt de Industrieweg autovrij gemaakt en kan deze nog beter worden ingezet als ecologische verbindingzone en voetpad. Aan Afvalzorg is onlangs de revisievergunning verleend waarin de ontsluiting via de Belvédèrelaan is meegenomen.

### *Overdracht stortplaatsen*

De BV Nazorg is belast met het onderhoud van stortplaatsen. Nadat eerder de Belvédère-stortplaats en de stortplaats onder de voormalige crossbaan aan de BV Nazorg zijn overgedragen, wordt een volgende overdracht van een voormalige stortlocatie voorbereid. Een deel van de over te dragen grond is ingericht als natuurcompensatie-groen. Nazorg zal ook het groen gaan onderhouden onder supervisie van de gemeente. De overeenkomst voorziet overigens in de mogelijkheid dat de gemeente de functie van de overgedragen grond wijzigt of daar toestemming voor geeft. Een voorbeeld hiervan is het plaatsen van zonnepanelen op de Belvédèreberg.

### *Groeve Belvédèrelaan - Sandersweg*

Onderdeel van de revitalisering van het bedrijventerrein is de herontwikkeling van de groeve aan de Belvédèrelaan (bovenaan links) tot bedrijventerrein. In het kader van het project Noorderbrugtracé is deze groeve opgehoogd en afgewerkt. De groeve heeft de eindbestemming bedrijventerrein. Het bouwrijp maken van de groeve tot uitgeefbaar bedrijventerrein vraagt om een forse niet-rendabele investering. Deze onrendabele investering is al enkele jaren geleden meegenomen in de onrendabele top van de grex. Vooralnog zijn wij voornemens om de groeve te laten inklinken zodat de grond tot rust kan komen. De vraag of en wanneer de groeve wordt herontwikkeld tot



bedrijventerrein laten wij afhangen van concrete initiatieven voor die plek. Voor de volledigheid zij in dit kader vermeld dat wij een bedrijfsterrein van de WOM bovenaan de Sandersweg hebben gesaneerd en opgeschoond zodat ook dit terrein kan worden verkocht.

#### *Groot onderhoud*

Op het bedrijventerrein aan het Rondeel zijn negen panden in eigendom van de WOM. Deze panden zijn in het verleden aangekocht voor de realisatie van een woonfunctie op die plek. In het kader van de stedelijke programmering is daar definitief van afgezien hetgeen betekent dat de bedrijfsactiviteiten hier gehandhaafd blijven. Deze panden zijn nu ook verhuurd voor bedrijvigheid. Er is een meerjarenonderhoudsplan opgesteld en we bereiden ons voor op groot onderhoud in de komende jaren. Vanwege de slechte ondergrond (deels een voormalige stortplaats) zijn behoorlijke constructieve maatregelen nodig. In het kader van mogelijke maatregelen tegen de crisis zal worden bekeken in hoeverre dit onderhoud versneld kan worden uitgevoerd.

#### *Gevolgen voor de grex*

Samenvattend sluit dit hoofdstuk af met stijging van de kosten met een bedrag van €632.000,= ten laste van de grex. Deze kostenstijging is met name het gevolg van de raming van het groot onderhoud aan de panden Rondeel dat de komende jaren uitgevoerd zal worden. Per pand is een gespecificeerde begroting opgesteld. Aangezien het achterstallig groot onderhoud betreft, kunnen wij deze kosten niet doorbelasten aan de huurders. De kostenstijging wordt ook veroorzaakt door een stijging van de verzekeringspremies met 25%. De waardstelling van de panden zoals deze in de grex is opgenomen, blijft met dit groot onderhoud overeind.

### **2.3.4 Natuurcompensatie**

Gelet op de specifieke wet- en regelgeving vormt het onderdeel ecologie bij de meeste ontwikkelingen en zeker bij de gebiedsontwikkeling Belvédère een belangrijk aandachtspunt. Bij de aanpak van alle natuurcompensatiemaatregelen is gekozen voor één robuust en samenhangend ecologisch raamwerk met verblijfsgebieden en verbindingszones in plaats van compensatie via een aantal solitaire voorzieningen verspreid over het gebied. Er zijn nieuwe gebieden aangelegd zoals de Belvédèreberg, Steilrand Zuid, Droogdal, Zuid Willemsvaart en de Lage Fronten en er zijn verbindingszones gemaakt tussen Hoge en Lage



Fronten, het Frontenpark en de Belvédèreberg via de oostflank (Steilrand) en de westflank (Industrieweg en het spoor). De verbindingzone langs het spoor bedoeld voor hagedissen moet nog verder geoptimaliseerd worden. Deze optimalisatie is nodig als de tram over het spoor gaat rijden en wordt daarom uitgevoerd in combinatie met werkzaamheden rondom het tramproject. Verder moeten in het Frontenpark nog wat zoombeplanting voor de hazelworm worden aangelegd en nog een paar hagedissenmuren worden verplaatst. Tot slot vinden er nog gesprekken plaats over het nut van het al dan niet verder inrichten van een verbindingzone langs de Steilrand.

De uitvoering van de maatregelen die zes jaren in beslag heeft genomen, was niet makkelijk vanwege tal van flora en faunabelangen in het gebied en ook vanwege voortschrijdende inzichten bij de deskundigen. Voor dit project was bij de start ruim € 13 mio opgenomen in de grex. Nu we in de afronding zitten, kunnen we concluderen dat het project Natuurcompensatie binnen dit bedrag kan worden gerealiseerd.

De eerste Ontheffing flora- en faunawet had een geldingstermijn tot augustus 2018. Deze termijn is in 2017 verlengd. Momenteel ligt er een wijzigingsverzoek bij het bevoegd gezag om het doorzetten van de verbindingzone via de Steilrand richting de Belvédèreberg voor de hagedis te laten vervallen.

#### *Gevolgen voor de grex*

Er zijn geen gevolgen voor de grex.

#### **2.3.4 Tijdelijk beheer - Bassin**



Binnen Tijdelijk beheer vallen diverse panden alsmede de parkeerplaats bij Fort Willem en Het Bassin. Het zijn enkele solitaire panden (zogenaamd verspreid bezit) in Bosscherveld en aan de



Bosscherweg die om uiteenlopende redenen zijn gekocht. Zo zijn de panden Bosscherweg destijds gekocht in het kader van de opwaardering van de zone tussen spoorwegovergang en kerk. Deze panden zijn momenteel tijdelijk of via antikraak in gebruik gegeven, kortlopend verhuurd in afwachting van een definitieve bestemming en langlopend verhuurd. Er is een meerjarenonderhoudsplanning opgesteld en voor de komende jaren staat groot onderhoud gepland.

#### *Gevolgen voor de grex*

Samenvattend sluit dit hoofdstuk af met een stijging van de kosten met het bedrag van € 520.000,=. De oorzaak hiervan ligt in minder opbrengsten als gevolg van leegstand van een verhuurd pand in combinatie met hogere kosten als gevolg van geraamd groot onderhoud voor de komende jaren en hogere verzekeringskosten. In het kader van mogelijke maatregelen tegen de crisis zal worden bekeken in hoeverre dit onderhoud versneld kan worden uitgevoerd.

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

##### *Omschrijving*

Onder grex 4 komt een aantal onderwerpen van meer algemeen aard terug zoals de overhead, communicatie en branding, het Informatiecentrum Belvédère, algemene apparaatskosten et cetera.

##### *Programming-Branding Sphinxkwartier*

Het Sphinxkwartier inclusief het nieuwe Frontenpark is gevoelsmatig het meest dynamische onderdeel van het Belvédèreproject. Dit gebied ten zuiden van het nieuwe Noorderbrugtracé geeft de stad een ietwat ruwer, rauwer en grootstedelijk karakter. Een welkome en weloverwogen aanvulling op het bestaande beeld van Maastricht. De ontwikkelingen in dit gebied dragen bij aan een compleet en prettig leef- en verblijfsklimaat in de stad. Om dit gevoel uit te dragen en om ondernemers, bewoners, bezoekers en investeerders te vinden die onderdeel uit willen maken van dit spannende stadsdeel werken we samen met partijen die zich in het gebied hebben gevestigd.



### *Stichting Sphinxkwartier*

Begin 2019 is de Stichting Sphinxkwartier opgericht. Alle grote partijen als Loods 5, The Student Hotel, Pathé, Lumière Cinema, UNU-Merit, Muziekgieterij, Het Bassin, Bureau Europa, Blanche Dael, ROOOMS, de RO-groep en 3W en de ondernemers in het Eiffelgebouw doen mee aan deze samenwerking. De Stichting blijft steeds op zoek naar uitbreiding. Zo wordt bijvoorbeeld contact gezocht naar de ondernemers aan de noordkant van de Boschstraat. De WOM noch de gemeente hebben zitting in deze stichting. Op termijn, als de gebiedsontwikkeling is afgerond, moet de stichting immers zelfstandig de belangen van het Sphinxkwartier behartigen.

De stichting kent heeft als doelstellingen het op de kaart zetten van het gebied, samenwerken aan collectieve marketing en promotie, een jaarrond aantrekkelijke programmering invullen, de gastvrijheid (feitelijk én beleving) van het totale gebied vergroten, investeren in meer veiligheid en duurzaamheid en de samenwerking met omliggende stadsdelen, bedrijven, instellingen en initiatieven intensiveren. Het bestuur en de verschillende werkgroepen geven in samenwerking met de communicatieadviseurs van de WOM en de gemeente hieraan invulling. De stichting is aangesloten bij het door het Centrummanagement georganiseerde overleg met de verschillende stadsdelen (BOC-overleg).

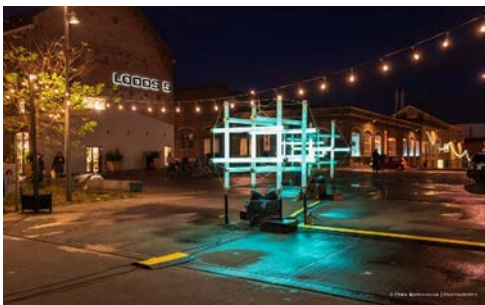
### *Communicatie en programmering*

Er zijn in het afgelopen jaar stappen gezet. Zo heeft het gebied vanaf medio 2019 zijn eigen goed vindbare communicatiekanalen (Facebook, Instagram, LinkedIn en de tweetalige (NL/ENG) website [www.sphinxkwartier.nl](http://www.sphinxkwartier.nl)). Met alle partijen vindt er tweewekelijks overleg plaats over alle events en om ze structureel de naam Sphinxkwartier in hun communicatie te laten verankeren.



In samenwerking met Maastricht Marketing is in 2019 in een oplage van 40.000 exemplaren de Sphinxkwartier-Frontenpark wandeling gelanceerd. De eerste 20.000 exemplaren zijn gratis verspreid onder de bevolking van Maastricht en ondernemers in het gebied. Dat heeft tot een structurele stroom van bezoekers naar het gebied geleid. Verder werken we met Maastricht Marketing ook aan een structurele persbenadering. Dat heeft geresulteerd in vele vermeldingen op diverse online en offline fora. Meest in het oog springend was de reportage over het Sphinxkwartier op nationale televisie bij het programma 3 op Reis. Uiteraard wordt de branding van het Sphinxkwartier 1-op-1 afgestemd met de stadsbrede branding.

Vermeldenswaardig is dat door de Stichting in samenspraak met Centrummanagement tijdens Magisch Maastricht speciale sfeerverlichting voor het Sphinxkwartier is ontwikkeld. Deze lichtroute verbindt het Eiffelgebouw (vanaf P Sphinx) met het Bassin. Deze verlichting komt de komende jaren steeds terug. Er is ook geëxperimenteerd met een speciaal lichtevent ('SPHINX by LUMUS') tijdens Magisch Maastricht. Dit idee wordt de komende jaren verder doorontwikkeld.



In de stad is er een permanente zichtbaarheid gecreëerd door de vermelding van het Sphinxkwartier op het parkeerroute informatiesysteem (PRIS). De komende periode wordt samen met de stichting de focus gelegd op goede bewegwijzering voor voetgangers naar en binnen het gebied. Het Sphinxkwartier is ook niet meer weg te denken als locatie voor de organisatie van evenementen. Afgelopen jaar was dit bijvoorbeeld het geval met Bruis, Het Parcours en festivals als Fashion Clash, Made in Maastricht, Maatschappelijke Beursvloer et cetera. Door de 'free publicity' en de naamkoppeling met het Sphinxkwartier zorgden deze evenementen voor een verder toenemende (naams)bekendheid en hebben ze het merk 'Sphinxkwartier' verder geladen. Het komende jaar krijgt dit een extra injectie door de openstelling en ingebruikname van de binnentuin achter de Timmerfabriek en door de extra evenementen die op de Stadsweide plaatsvinden.

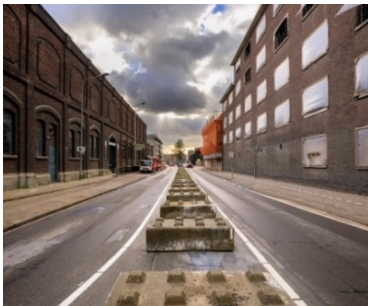


### *Gevolgen voor de grex*

Bij grex algemeen is er sprake van een stijging van de kosten met €982.000,-. Een groot deel daarvan heeft te maken met de uitvoering van uw besluit van 2019 om de boekwaarde Landbouwbelang te bevroren op €6,5 mio en om de vervolgcosten ten laste te brengen van de onrendabele top. Deze vervolgcosten worden dus niet meer op de grex Landbouwbelang geboekt maar op grex 4 en via het saldo grex 4 ten laste gebracht van de onrendabele top van de grex. Dat is een administratieve handeling die budgettair neutraal wordt doorgevoerd. Voor het overige wordt de stijging veroorzaakt door de kosten van de overhead. De overhead van de gebiedsontwikkeling drukt op diverse projecten. Met het gereedkomen van het project Noorderbrugtracé vervalt een deel van de dekkingsmiddelen. We hebben ervoor gekozen om deze kosten voorlopig onder te brengen bij grex 4 algemeen. Voor het komende jaar zullen wij bezien welk deel van deze kosten ten laste kan worden gebracht van welke deelprojecten binnen de WOM.

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

In het kader van het voorliggend raadsvoorstel rapportage stand van zaken Belvédère inclusief grex 2019 wordt voor het volledig overzicht van de gebiedsontwikkeling de stand van zaken met betrekking tot het tramdossier op hoofdlijnen meegenomen. Rapportages over het tramdossier vinden plaats op de in het vastgestelde projectplan beschreven wijze.



### *Actualiteit*

Via tweemaandelijks raadsinformatiebrieven wordt u periodiek op de hoogte gehouden van de stand van zaken. Hierbij een korte samenvatting.

De aanbestedingsprocedure is lopende voor de spoorweginfrastructuur en het materieel. Deze procedure bestaat uit twee fasen: de selectiefase is afgerond en er zijn potentiële consortia





geselecteerd. De gunningsfase is bij het schrijven van dit raadsvoorstel nog niet opgestart. Voor de start van deze gunningsfase staat voor wat betreft het Nederlands deel niets meer in de weg. Er wordt overleg gevoerd met de Vlaamse partners om ook deze tweede stap te zetten met inachtneming van de discussies die spelen rondom mogelijke varianten bij het stadstracé in Hasselt. De afspraak was dat de tram omstreeks het jaar 2024 volledig in exploitatie zou zijn. Deze planning staat onder druk.

Het complete dossier wordt periodiek besproken met de exploitant, bevoegd gezag, beheerder, het ministerie van Leefmilieu en Waterstaat, ProRail en de inspectie voor de Leefomgeving en Transport.

*Gevolgen voor de grex*

Er zijn geen gevolgen voor de grex.

**3. Argumenten.**

Niet van toepassing.

**4. Alternatieven.**

Niet van toepassing.



## 5. Financiën.

### 5.1 Resumé recapitulatie grexcijfers 2020 afgeronde getallen

grex totaal	x € 1 mio	
boekwaarde 31 december 2019	72,8	
nog te maken kosten:		
- verwerving	3,3	
- sloop	1,5	
- grondwerk/sanering	1,5	
- bouwrijp maken	51,3	
- opstal	0,1	
- kosten beheer onroerend goed	14,6	
- planontwikkelings/-apparaatskosten	10,2	
- overige kosten	18,5	
- indexering	4,6	
- rentekosten	1,2	
- communicatie & acquisitie	0,2	
<b>totale kosten inclusief boekwaarde</b>		<b>179,8</b>
dekkingsmiddelen:		
- nog te realiseren opbrengsten en bijdragen derden	158,9	
<b>totale dekkingsmiddelen</b>		<b>158,9</b>
geprognosticeerde onrendabele top op eindwaarde		<b>20,9 afgerond</b>
<i>Alle in het raadsstuk opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij nadrukkelijk anders aangegeven.</i>		

### 5.2 Toelichting

In voorgaand overzicht treft u de cijfers aan op een hoog abstractieniveau. Deze cijfers vormen een optelsom van de diverse posten binnen de diverse deelgebieden waar de grex uit bestaat. Vanwege lopende en toekomstige aanbestedingen 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.

#### *Totaalbeeld*

Samenvattend geeft de integrale grex het volgende beeld te zien:

- Bij de herstart in 2013 bedroeg de omvang van de grex € 385 mio. Dit is nu fors teruggebracht tot € 180 mio afgerond onder andere vanwege gereedkomen van het Noorderbrugproject. Met € 180 mio blijft de gebiedsontwikkeling nog steeds een majeure opgave die om een forse sturing vraagt. Naarmate meer projecten de komende jaren worden afgerond, zal de omvang verder afnemen en bij nieuwe projecten zal deze uiteraard toenemen;
- De feitelijke kosten en opbrengsten t/m 2019 zijn verwerkt;
- Over de resterende looptijd, vooralsnog tot en met 2023 zijn de kosten en opbrengsten ingeschat;
- Grex 2020 geeft als beeld dat er enkele reserveringen/kostenstijgingen zijn en enkele opbrengststijgingen met een positief saldo;
- De voordelen zitten met name bij de projecten Sphinx Noord en Frontenpark, de nadelen zitten met name bij de projecten PDV 2 en Revitalisering bedrijventerrein-Tijdelijk beheer op het onderdeel groot onderhoud van de panden.

#### *De rente in de grex*

Bij de start van de planexploitatieperiode van de grex is door uw raad vastgesteld dat in de grex vanaf 2016 wordt gewerkt met een rekenrente van 4%. Afgesproken is dat de werkelijke rente die beduidend lager is dan 4% elk jaar apart in beeld wordt gebracht. Tevens is afgesproken dat het positieve verschil tussen de rekenrente en de feitelijke rente aan het einde van de grexperiode ten gunste wordt gebracht van de onrendabele top. In de afgelopen jaren hebben wij bij de grex voor u steeds in beeld gebracht de prognose van de rentevoordelen over de hele looptijd van de grex. Naarmate de looptijd van de grex voortschrijdt, is er over deze looptijd steeds minder sprake van een prognose en steeds meer van feitelijke rentevoordelen. Tijdens de controle van de jaarstukken van de WOM heeft de accountant ons hierop gewezen en ons erop geattendeerd dat met deze systematiek feitelijk een enigszins vertekend beeld wordt gegeven van de financiële situatie van de WOM omdat de WOM er beter voor staat dan uit de cijfers zou blijken. De accountant adviseert om binnen de WOM de daadwerkelijke marktrente te hanteren in plaats van de rekenrente van 4%.



Zoals wij al eerder bij het raadsvoorstel Sappi Zuidwest hebben aangekondigd, hebben wij bij de voorliggende grex 2020 rekening gehouden met het advies van de accountant en de actuele rente toegepast. Die bedraagt voor de grex 2020 0,5%. Bij de hierboven vermelde onrendabele top van € 20,9 mio is derhalve rekening gehouden met de rente van 0,5%.

De WOM beschikt overigens over een vaste lening van € 30 mio tot 2023 en in de liquiditeitsbehoefte wordt voorts voorzien via kortlopende kasgeldleningen. Het kan zijn dat het rentepercentage de komende jaren wordt bijgesteld. Dat wordt dan weer verwerkt in de cijfers van de grex. Mede op advies van een gespecialiseerd bureau wordt de liquiditeitsbehoefte van de WOM continu gemonitord en wordt gekeken naar de renteontwikkelingen op basis waarvan de gewenste actie worden ondernomen.

#### *Achtervang*

Aan het einde van de looptijd wordt de grex afgesloten en kan de balans worden opgemaakt. De jaarlijkse grex is immers zoals dat voorgaande jaren ook is aangegeven een momentopname met tal van aannames en inschattingen naar de kennis en inzichten van enig moment. Op dat moment wordt de duur van de inzet van de achtervang van € 2,3 mio per jaar vastgesteld.

#### **6. Vervolg.**

Met de vaststelling van voorliggende grex biedt uw raad ons het kader om de gebiedsontwikkeling verder op te pakken. Noodzakelijke publiekrechtelijke besluiten die des raadsbevoegdheid zijn, worden uiteraard aan u voorgelegd. Bij majeure ontwikkelingen wordt u ook tijdig betrokken. Voor het overige is het going concern. In 2021 krijgt u een volgend geactualiseerd overzicht ter vaststelling aangeboden.

#### **7. Participatie**

In het kader van de diverse projectonderdelen binnen de gebiedsontwikkeling Belvédère wordt overleg gevoerd met relevante partijen uit de gemeenschap zoals inwoners, belangengroeperingen, eindgebruikers, beleggers, ontwikkelaars en dergelijke. Deze worden waar dat kan vroegtijdig betrokken bij de planvoorbereiding. Daar waar bij de diverse projecten een formele procesgang aan de orde is, kunnen partijen daarin positie kiezen en vindt er een afweging plaats. Communicatie, ook



via Facebook, LinkedIn en Instagram, nemen daarmee een belangrijke plek in de gebiedsontwikkeling in.

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

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,  
R.E.C. Kleijnen.

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

**Raadsvoorstel**



Bijlage 1.

**DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,**

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 19 mei 2020, organisatieonderdeel BO  
Programma's en Strategie,

**BESLUIT:**

1. Tot vaststelling overgaan van de grex 2020 als basis voor de verdere planontwikkeling en uitvoering en in dat kader specifiek besluiten:
  - 1.1 Bij het plan Lindenkruis het bedrag van € 120.000,= beschikbaar stellen ten laste van de onrendabele top van de grex voor enkele specifieke maatregelen zoals beschreven in hoofdstuk 2.1.1;
  - 1.2 Bij het plan Sphinx Noord het bedrag van € 1.470.000,= ten gunste te brengen van de onrendabele top van de grex en het bedrag van € 1.180.000,= te reserveren voor diverse acties waar onder de voorbereiding van het project Sphinx Noord (woningbouw met ondergrondse parkeergarage) zoals beschreven in hoofdstuk 2.1.3;
  - 1.3 Bij het plan Frontenpark het bedrag van € 2.039.290,= ten gunste te brengen van de onrendabele top van de grex zoals beschreven in hoofdstuk 2.2;
  - 1.4 Bij de plannen PDV 1 en PDV 2 het bedrag van € 1.022.000,= ten laste te brengen van de onrendabele top van de grex zoals beschreven in hoofdstuk 2.3.2;
  - 1.5 Bij het plan Herstructurering Bedrijventerrein het bedrag van € 632.000,= ten laste te brengen van de onrendabele top van de grex zoals beschreven in hoofdstuk 2.3.3;
  - 1.6 Bij het onderdeel Tijdelijk Beheer het bedrag van € 520.000,= ten laste te brengen van de onrendabele top van de grex zoals beschreven in hoofdstuk 2.3.5;
  - 1.7 Bij het onderdeel Algemeen het bedrag van € 982.000,= ten laste te brengen van de onrendabele top van de grex zoals beschreven in hoofdstuk 2.4.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 16 juni 2020.  
de griffier, de voorzitter,

Raadsbijlage