



Gebiedsontwikkeling Belvédère

Inwerkprogramma nieuwe gemeenteraad – zaterdag 21 mei 2022

vijf periodes

- 1999 – 2004
- 2005 – 2008
- 2009 – 2012
- 2013 – 2022
- 2023 – 2030

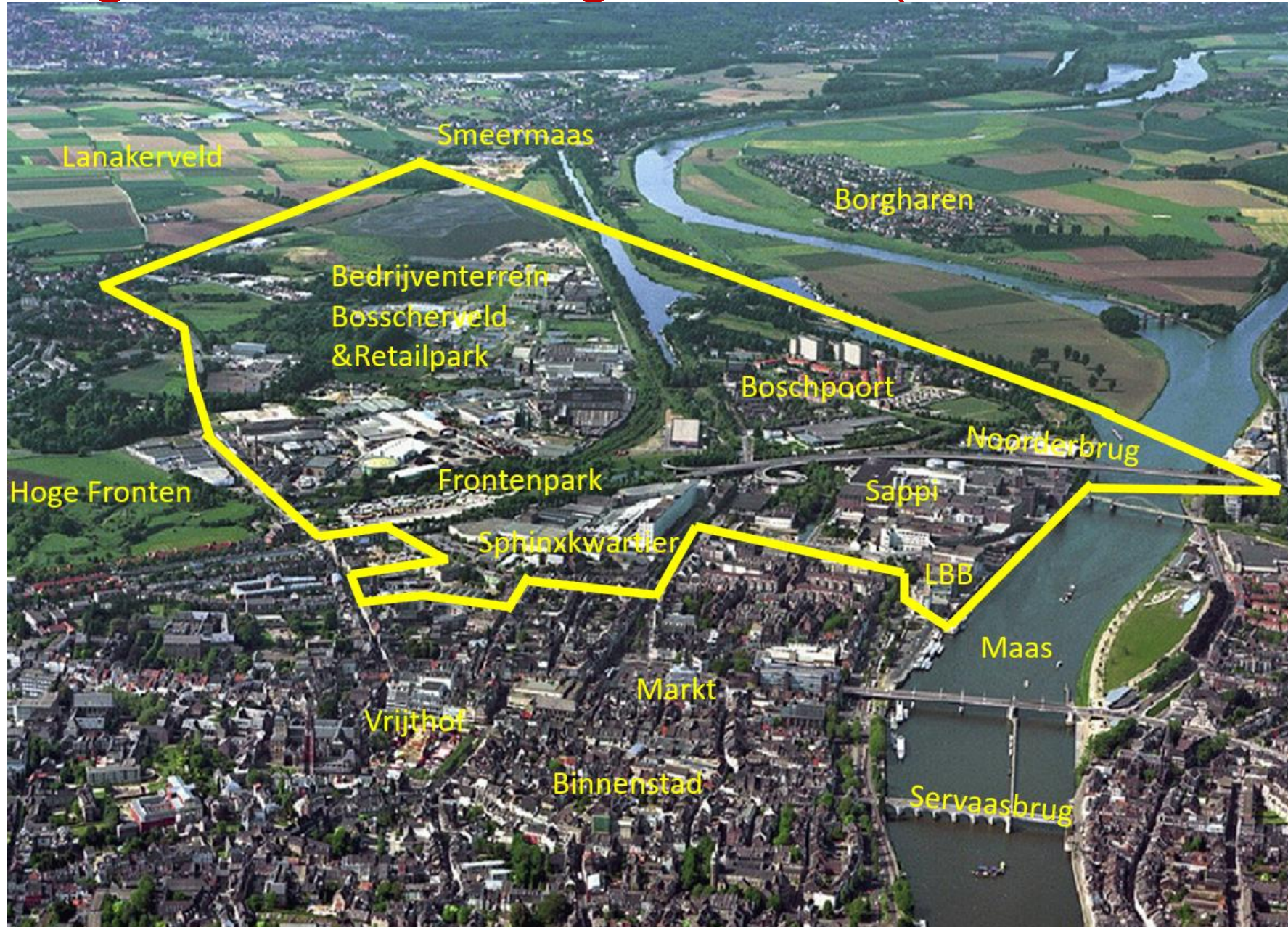
de aanleiding (1999)

- vergroot de binnenstad, verminder de druk op de bestaande binnenstad
- transformeer een verouderd stuk stad naar een hedendaags stadsdeel
- verminder de milieudruk
- verbeter de bereikbaarheid
- maak ruimte voor forse programma's: wonen-werken-recreëren
- koester bestaande werkgelegenheid, zorg voor nieuwe werkgelegenheid

Integraal: één gebiedsvisie/ontwikkeling (2000)

- een afgebakend gebied
- in al haar facetten-integraal
- dwars door sectorale en bestuurlijke belangen
- risicodragende overheid

De gebiedsontwikkeling Belvédère (voorheen Noordwest-entree)



2001 – 2004: samenwerking

- zoeken van private partijen: ING Real Estate en Stichting Bedrijfspensioenfonds Bouwnijverheid
- optuigen van de samenwerking: nieuwe regeling stedelijke herstructurering in relatie tot fiscaliteit
- oprichting van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM), 3 aandeelhouders
- start van de grondexploitatie (grex) -/- 80 mio

2005 – 2008: ambitieuze start

- masterplannen – bestemmingsplannen - bouwplannen (Céramique 2)
- M.E.R. en E.E.O.
- verwerven > 140 mio
- Start bouw - Boschpoort

de oude plannen



2009 – 2012: abrupt einde

- financiële crisis – totale bouwstop
- stedelijke programmering – krimp
- afwaardering € 70 mio
- vertrek partners/achterlating > € 50 mio

2013: herstart

- andere ambitie: 'Het Antwoord van de Sphinx'
- vangnet € 2,3 mio per jaar MJIP in relatie tot grex
- jaarlijks naar de raad op inhoud en geld
- tussentijds naar raad bij majeure ontwikkelingen
- gemeente blijft aandeelhouder WOM
- fiscaal en operationeel

2013 – 2023 uitvoering

Noorderbrug



Sphinxkwartier



Sphinxkwartier



Retailpark en bedrijventerrein



Frontenpark: flora – fauna – cultureel erfgoed - evenementen



Het Radium



Sphinxkwartier



2023 - 2030: op naar de afronding

- We zijn nog niet klaar. Er komen nog majeure projecten aan.
- Daar krijgt uw raad de komende periode mee te maken.
- Nieuwe grex in juni 2022 in de gemeenteraad.
- Dit zijn de belangrijkste thema's, projecten en voorstellen:

de grex 2022

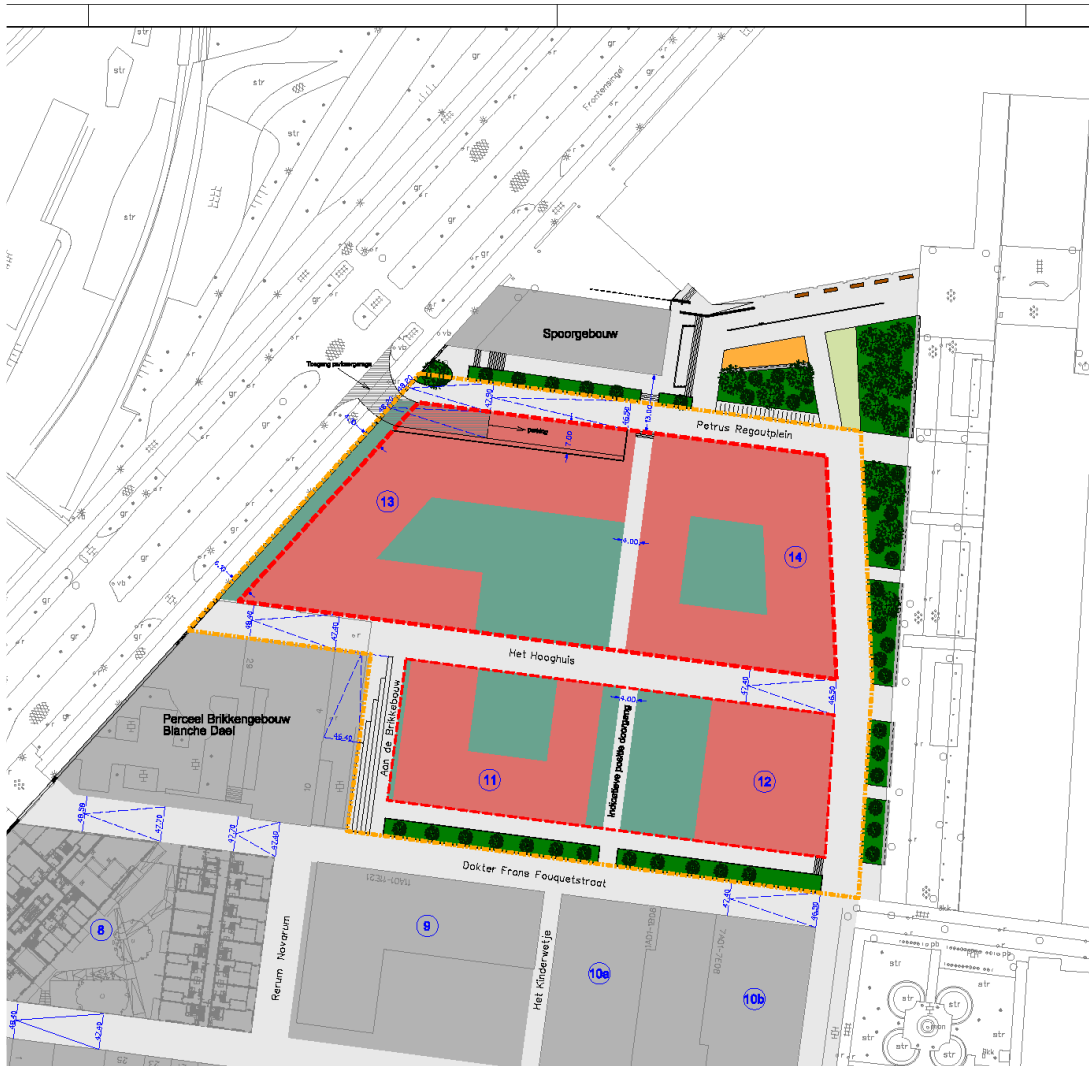
- looptijd grondexploitatie (grex) vanwege nieuwe majeure projecten verlengen naar 2030
- grondexploitatie steeds minder – vastgoedexploitatie steeds meer
- onrendabele top van de grex daalt in 2022 met € 6,3 mio naar € 21,5 mio
- gespannen marktsituatie: prijsstijgingen onontkoombaar bij gebiedsontwikkeling
- stikstof: aangescherpte regelgeving heeft effect op gebiedsontwikkeling

De belangrijkste aankomende projecten:

Sphinx Noord - huidige locatie



Sphinx Noord - parkeergarage & wonen



- ondergrondse parkeergarage
- woningen
- beeldkwaliteitsplan
bestemmingsplan

Sphinx Noord – planning



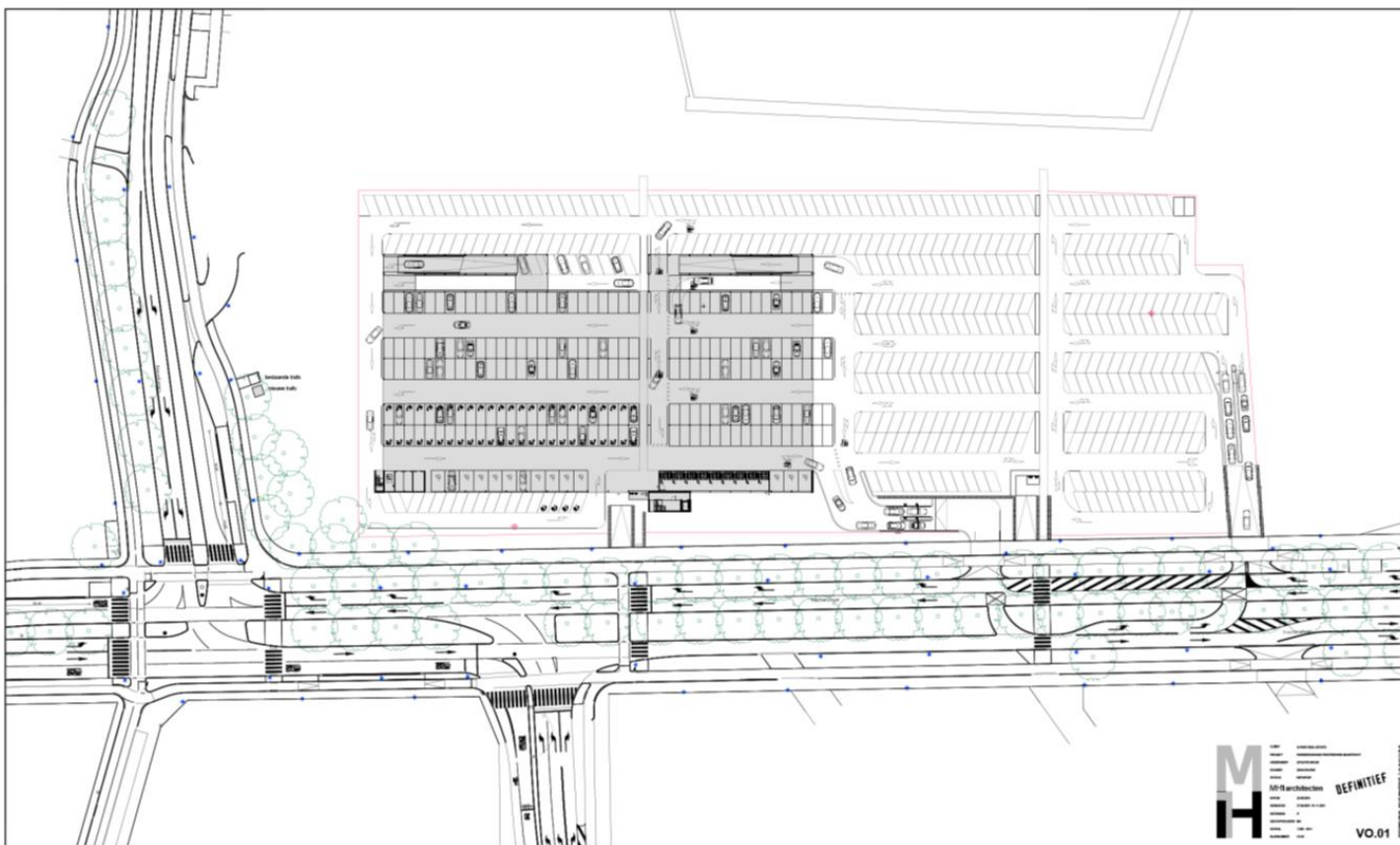
- tender voor zowel de garage als de woningen
- besluit raad over omvang garage en exploitatie
- indicatieve planning
 - 2022 besluit raad
 - 2023/2029 planontwikkeling en realisatie

P Frontenpark – tijdelijk uitbreiden parkeren



- 450 parkeerplekken Sphinx niet bruikbaar tijdens bouwperiode
- 150 parkeerplekken aanvullend nodig voor programma Sphinxkwartier
- 600 parkeerplekken tijdelijk toevoegen aan P Frontenpark d.m.v. drie bovengrondse parkeerdekken
- indicatieve planning:
 - 2022 besluit- en contractvorming
 - start bouw ca. begin 2023 (ca. 7 maanden) en ingebruikname
 - 2030 verwijderen uitbreiding

P Frontenpark - ontwerp nog in bewerking



aandacht voor:

- zorgvuldige inpassing omgeving (uitzicht, ecologie)
- communicatie tijdens uitvoering (o.a. verminderde parkeercapaciteit, alternatieven)

Landbouwbelang



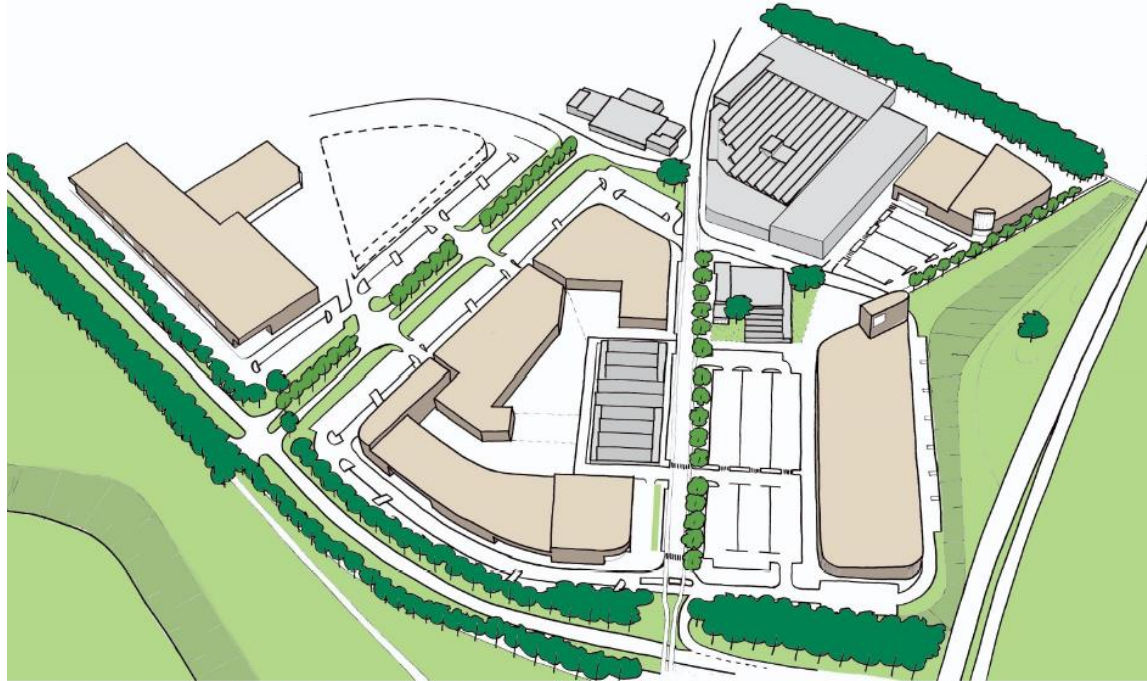
- concurrentiegericht dialog met 3 partijen/combinaties
- beoordeling op programma, ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en mobiliteit
- einde 2022: plan met beste verhouding kwaliteit/prijs krijgt opdracht
- 2023 - 2024 planvoorbereiding en vergunningprocedures
- 2024 – 2026 uitvoering

Sappi Zuidwest



- vergroten binnenstad
- afbouwen Bassin 'plein'
- doortrekken Maasboulevard
- woonblok
- complex proces om het toekomstbestendig

Retailpark Belvédère 'on hold'



BOVEN: RETAILPARK BELVÉDÈRE; OVERZICHT TOTALE PLAN

ILLUSTRATIES BEOOGDE
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

*Vanwege onzekerheid
consequenties nieuwe
regelgeving rondom stikstof*

ONDER: RETAILPARK BELVÉDÈRE; OVERZICHT CENTRALE PLEIN FORT WILLEMWEG



Gashouder

- Gemeentelijk monument
- Studie heeft uitgewezen dat commerciële exploitatie in huidige staat zeer moeilijk is
- Willen we Gashouder behouden dan zijn onrendabele investeringen noodzakelijk.
- Voorstel: gefaseerde aanpak.
 - Noodzakelijke onderdelen nu aanpakken.
 - Geld reserveren voor vervolg.
- Aanpak zoals bij gemeentelijke Gasfabriek
- In tussentijd blijft Gashouder bruikbaar voor events



Tram Maastricht-Hasselt



- Aan Nederlandse zijde in startblokken.
- Bestemmingsplan vastgesteld.
- Aanbesteding gestart.
- Wachten op duidelijkheid aan Vlaamse zijde. Volgt op korte termijn volgens minister.
- Positie en belangen Maastricht staan in proces centraal.

Spoorbrug



Zijn er vragen?

