



Raadsvergadering	27 juni 2023
Volgnummer	41-2023
Onderwerp	Stand van zaken programma Belvédère inclusief actualisatie grondexploitatie 2023
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2023.02419
Collegevergadering	23 mei 2023
Portefeuillehouder	Wethouder F. Bastiaens
Organisatieonderdeel	BO Programma's en Strategie
Behandelend ambtenaar	F.W.G. Sijben Telefoonnummer: 043-350 4051 Fred.Sijben@Maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 Raadsbesluit

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Binnen de gebiedsontwikkeling Belvédère zijn en worden tal van samenhangende projecten en activiteiten voorgesteld, voorbereid en uitgevoerd. Conform afspraak wordt uw raad eenmaal per jaar middels het raadsstuk 'Stand van zaken programma Belvédère inclusief actualisatie grondexploitatie' geïnformeerd over de voortgang van de projecten en wordt vooruitgeblikt op het komende jaar. Ook wordt een inzicht gegeven in het verloop van de grondexploitatie ('grex') van de gebiedsontwikkeling. Wanneer uw raad instemt met voorliggend voorstel is de actualisatie van de grondexploitatie en het handelingskader voor de gebiedsontwikkeling Belvédère 2023 vastgesteld.

Na jaren van extreem lage rente en lage inflatie, bracht 2022 een kantelpunt ten nadele. Vorig jaar werd nog uitgegaan van een rekenrente in de grondexploitaties van 1,1% tot einde looptijd 2030. Afgelopen jaar kende echter een forse rentestijging en inmiddels dienen we uit te gaan van 3,1%. Deze bijna verdrievoudiging van de rente zorgt voor een forse lastenverzwaring de komende jaren.



Daarnaast is ook de inflatie hoog en stijgen de kosten. Hier staat tegenover dat ook de opbrengsten een positieve ontwikkeling doormaken door een hogere huur (als gevolg van indexering) en goede bezettingsgraden. Per saldo zorgen echter met name de rentelasten voor een verslechtering van het verwachte resultaat. Werd vorig jaar nog uitgegaan van een onrendabele top van afgerond € 21,6 mln., dient deze op grond van de huidige situatie naar beneden bijgesteld te worden naar € 39,5 mln. oftewel een verslechtering met € 17,9 mln. Hiermee zijn we weer terug op het niveau van de jaren voor 2020 toen de rente op vergelijkbare hoogte stond.

Zo'n 10 jaar geleden werd de ontwikkelkoers voor Belvédère vastgelegd in "Het antwoord van de Sphinx". De afgelopen jaren is veel van die visie gerealiseerd. In weerwil van de vastgoedcrisis, lukte het toch om de woningbouwlocatie op het voormalige Nutsterrein op te starten, werd de aanlanding van de Noorderbrug verlegd en kon met het Frontenpark de groenstructuur van de stad een mooie impuls krijgen. Het iconische gebouw van de Eiffel kreeg een veelheid van gebruikers en ook de overige monumentale industriële gebouwen kregen een commerciële of culturele invulling. Daarnaast kreeg het Radiumterrein gestalte en werden de woningbouwlocaties Lindenkruis en Sphinx-Zuid ontwikkeld. Tot slot kon Sappi-Zuidwest verworven worden om de Maasboulevard te verleggen.

Ook de komende jaren blijft de gebiedsontwikkeling Belvédère een belangrijk speerpunt in de stedelijke ontwikkeling. Majeure opgaven als het Landbouwbelang, Sappi Zuidwest en Sphinx Noord lopen of worden voorbereid. Zoals vorig jaar door uw raad is besloten is de looptijd van de grex daarom verlengd tot 2030. Dit jaar willen we terugkijken op de afgelopen 10 jaar en kijken wat die ons geleerd hebben voor de komende periode. Ook nu zijn net als 10 jaar geleden de omstandigheden weer uitdagend. Wat betekent dat voor de visie? Er dienen zich nieuwe kansen aan, maar er zijn ook de nodige risico's. Vanaf de zomer willen we de visie opnieuw tegen het licht houden, gaan we de antwoorden van de Sphinx toetsen en wellicht nieuwe antwoorden toevoegen. We willen onderzoeken waar de meeste toegevoegde waarde voor de stad gerealiseerd kan worden. We doen dat samen met de betrokkenen, de omgeving, de gebruikers in het gebied, de professionals en belangstellenden.

Zo hopen we verder op koers te blijven op weg naar 2030, het vooralsnog gemarkeerde einde van de lopende grondexploitaties binnen Belvédère. Op dat moment zal de balans worden opgemaakt en wordt duidelijk in welke mate het financieel vangnet dat jaarlijks opzij wordt gezet, dient te worden aangesproken ter dekking van het saldo van de onrendabele top. Bij deze gebiedsontwikkeling blijft een sterke sturing op inhoud én geld onverkort noodzakelijk. Via deze reguliere jaarlijkse actualisatie



en via besluitvorming gedurende het jaar brengen wij u vroegtijdig in positie om af te wegen, bij te sturen en besluiten te nemen. Met het vaststellen van deze grex voor 2023 brengt u ons als college in de positie om de gebiedsontwikkeling op een rechtmatige wijze voort te zetten.

Beslispunten

1. Tot vaststelling overgaan van de grex Belvédère 2023 als basis voor de verdere planontwikkeling en uitvoering van de gebiedsontwikkeling Belvédère.

1 Aanleiding, bevoegdheden en context

1.1 Aanleiding

Bij de herstart van de gebiedsontwikkeling in 2013 is de afspraak gemaakt om voor uw raad eenmaal per jaar een algemeen totaalbeeld te schetsen van de gebiedsontwikkeling Belvédère. Zowel op inhoud als op geld. Met dit raadsvoorstel leggen wij verantwoording af over het afgelopen jaar en wordt vooruitgekeken naar de komende jaren met acties, plannen en cijfermatige prognoses. Bij de diverse onderdelen van de grondexploitatie (deelgebieden) worden de aanpassingen ten opzichte van vorig jaar geëxpliciteerd zodat deze voor u helder zijn. Vervolgens landen die dan samengevat in het beslispunt inzake vaststelling van de grex. Voor u ligt inmiddels de elfde rapportage.

1.2 Terugblik op de gebiedsontwikkeling

Lange adem

De planvorming voor de gebiedsontwikkeling Belvédère is gestart in 1999. Degelijke grootschalige gebiedsontwikkelingen vergen aan de ene kant een lange adem, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en aan de andere kant de durf om vast te houden aan belangrijke uitgangspunten en randvoorwaarden. De gebiedsontwikkeling Belvédère is inmiddels meer dan twintig jaren onderweg en heeft het noordwesten van onze stad een nieuw gezicht en nieuwe dynamiek gegeven.

Mondiale crisis in 2008

Binnen dit proces herkennen we verschillende faseringen. In het allereerste begin rond de eeuwwisseling werd er groots gedacht met in het achterhoofd en als voorbeeld de wijk Céramique, fors stijgende inwoneraantallen en een bijbehorend omvangrijk programma. Met de partners ING Real Estate en het BedrijfsPensioenfonds voor de Bouw (BPF Bouwinvest) werd een samenwerking opgezet met het oog op de realisatie van een langjarige visie. In een publiek-private samenwerking



werd door deze partijen fors geïnvesteerd in het aankopen van de oude industriële complexen en terreinen met als doel er zo'n 4.000 woningen, kantoren, (grootschalige) detailhandel, horeca en culturele functies te realiseren. Rond 2008 werd duidelijk dat Maastricht demografisch niet (snel) meer zou groeien en volgde er ook een mondiale crisis. Dit leidde in 2011 tot het uittreden van de twee private partijen en een forse bijstelling van het programma. De gemeente bleef als enige aandeelhouder over in de Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère B.V.

Wind mee vanaf 2014

Het aanhoudend geloof in de kracht van het gebied leidde in 2013 tot de vaststelling van de herijkte visie op het gebied onder de naam 'Het antwoord van de Sphinx' door uw raad. Deze visie is tot op de dag van vandaag de leidraad voor ons handelen. Vanaf 2014 is aan de hand van dit richtinggevend document de ontwikkeling van het gebied ter hand genomen. De gebiedsontwikkeling had eindelijk de wind mee. Hierdoor heeft de noordwestentree van de stad het afgelopen decennium een ware metamorfose ondergaan. Denk aan grote ingrepen als de verlegging van het Noorderbrugtracé, het revitaliseren van oude industrie (Bosscherveld en Radium), het toevoegen van het Frontenpark, het bouwen van bijna 1.000 woningen, het herbestemmen van meer dan 100.000 m² industrieel erfgoed en het toevoegen van een groot cultuurcluster in het Sphinxkwartier. Er is een stadsdeel aan de stad toegevoegd dat Maastricht een spannende en moderne kleur op de wangen geeft en letterlijk en figuurlijk groter heeft gemaakt.

2023: doorgaan op ingeslagen weg rekening houdend met nieuwe (mondiale) ontwikkelingen

De weg die is ingeslagen is helder. De uitgangspunten van het Antwoord van de Sphinx zijn en blijven het uitgangspunt voor het vervolg van de gebiedsontwikkeling. Alles wat in gang gezet is, ligt in het verlengde van deze visie voor het gebied. Denk bijvoorbeeld aan de lopende ontwikkeling van de locatie Landbouwbelaag. Maar de afgelopen jaren zijn we ook geconfronteerd met forse (mondiale) ontwikkelingen die gevolgen hebben voor de grote aankomende opgaven (Sphinx Noord, Sappi Zuidwest, Retailpark). Denk aan de stijgende energieprijzen, stijgende rentelasten en forse inflatie met als gevolg stijgende bouwkosten. Denk daarnaast aan de landelijk spelende stikstofproblematiek. Dit alles samen noopt dit jaar tot een noodzakelijke reflectie op de nog voor ons liggende opgaven.



Negatieve effecten op grex en reflectie nodig op aankomende opgaven

Mondiaal, nationaal, maar zeker ook lokaal is 2022 een kanteljaar en merken we de impact van de hoge inflatie en fors gestegen rentelasten. Door fors gestegen bouwkosten en gelijktijdig stijgende rente, staat het rendement voor ontwikkelaars onder druk. Kopers van woningen kunnen door de stijgende rente minder lenen met hetzelfde inkomen. En ook beleggers in huurwoningen maken door toenemende regulerende maatregelen een pas op de plaats. Dit maakt dat ondanks dat de vraag naar woningen nog groot is, de woningmarkt toch langzaam op slot dreigt te raken. Doordat daarnaast de stikstofproblematiek beperkingen en verdere onzekerheid toevoegen, is er alle reden om een pas op de plaats te maken en de resterende opgaven, risico's, maar zeker ook kansen, tegen het licht te houden.

De grondexploitatie is met name door de gestegen rente, weer terug naar het niveau van voor 2020, toen de rentekosten op een vergelijkbaar niveau lagen. Toch zijn er grote stappen gemaakt de afgelopen jaren: het industrieel erfgoed is sneller dan verwacht gevuld met nieuwe functies, Sappi-Zuidwest is toegevoegd aan de gebiedsontwikkeling, waardoor er meer ontwikkelmogelijkheden voor het Landbouwbelang zijn gekomen en de Maasboulevard verlegd kan worden. Dit maakt dat er nieuwe kansen zijn. Hier staat echter tegenover dat door de gestegen kosten en rente, de herontwikkeling onder druk staat van het huidige parkeerterrein op Sphinx-Noord naar woningbouw met een parkeergarage. Daarnaast bleek vorig jaar al dat de verdere ontwikkeling van het Retailpark Belvédère door de stikstofbeperkingen tot stilstand zijn gekomen.

Net als ruim tien jaar geleden, is er alle aanleiding om de gebiedsvisie opnieuw te beoordelen. Wat is er de afgelopen jaren van de visie gerealiseerd en welke ontwikkelingen liggen er nog voor ons. Wat is er zoal in de omgeving gewijzigd, waar liggen de kansen en met welke risico's dienen we rekening te houden. De ambitie ligt hoog maar wel realistisch. De mogelijke nieuwe antwoorden van de Sphinx zullen we dan als richting voor de komende jaren van de gebiedsontwikkeling aan uw raad worden voorgelegd.

2 Gewenste situatie

In dit hoofdstuk geven wij, zoals gebruikelijk, per project/activiteit binnen de gebiedsontwikkeling een beschrijving met budgettaire effecten. Daarmee wordt invulling gegeven aan de afspraak met uw



raad over het jaarlijks gedetailleerd rapporteren over de totale gebiedsontwikkeling.

2.1 Grex Belvédère 1 – Sphinxkwartier

- 2.1.1 Locatie Lindenkruis
- 2.1.2 Locatie Sphinx Zuid
- 2.1.3 Locatie Sphinx Noord
- 2.1.4 Locatie Landbouwbelang
- 2.1.5 Locatie Sappi Zuidwest

2.2 Grex Belvédère 2 – Frontenpark

Diverse projecten/acties

2.3 Grex Belvédère 3 – Bosscherveld

- 2.3.1 Retailpark Belvédère (PDV)
- 2.3.2 Bedrijventerrein Bosscherveld; enkele actiepunten
- 2.3.3 Tijdelijk beheer – Bassin

2.4 Grex Belvédère 4 – Algemeen

Overhead – communicatie – reservering gevolgen coronacrisis

2.5 Grex Belvédère 5 – Tram Maastricht-Hasselt



Toelichting

2.1 Grex Belvédère 1 – Sphinxkwartier

2.1.1 Locatie Lindenkruis



Raadsvoorstel

1 Locatie Lindenkruis op het voormalig terrein van de Nutsbedrijven

Korte beschrijving en ontwikkeling

Deze locatie beslaat het terrein van de voormalige Nutsbedrijven en het pand De Brandweer aan de Capucijnenstraat 21. De woningbouwontwikkeling is nagenoeg gereed; er wordt de laatste hand gelegd aan de aanleg van de openbare ruimte. Daarmee is de locatie gereed en verdwijnt deze in 2024 uit de grex. Het pand De Brandweer, dat binnen deze locatie door de WOM wordt geëxploiteerd, wordt vervolgens in 2024 toegevoegd aan grex Tijdelijk Beheer.

Gevolgen voor de grex locatie Lindenkruis

Er zijn negatieve effecten voor grex 2023 ten opzichte van grex 2022 en wel met het bedrag van afgerond € 287.000,-, met name veroorzaakt door rente en indexering van kosten. Voor wat betreft het pand De Brandweer en de negatieve exploitatie ervan nog het volgende: Het pand is in een



vroegtijdig stadium in exploitatie genomen toen de gebiedsontwikkeling nog volledig op gang moest komen. De combinatie van het jarenlang in een bouwput gelegen zijn tezamen met de (toenmalige) keuze voor een invulling gericht op creativiteit, ambachtelijkheid en, startende ondernemers heeft geresulteerd in een naar een bij deze omstandigheden behorende verhuurprijs. Dit alles vertaalt zich in een onrendabele exploitatie ten laste van de grex Lindenkruis. Nu het pand in een nieuwe mooie afgewerkte omgeving is komen te liggen, kunnen wij onze inspanning richten op verbetering van het exploitatieresultaat, zoveel mogelijk met behoud van het bijzondere planconcept.

2.1.2 Locatie Sphinx Zuid



2 Locatie Sphinx-Zuid met daarachter het parkeerterrein en het Eifelgebouw

Korte beschrijving en ontwikkeling

De locatie Sphinx Zuid ligt tussen de Maagdendries, de Frontensingel en ten zuiden van het pad van de Penitentenpoort naar de Frontensingel. De locatie omvat nieuwbouwwoningen en enkele panden.

De nieuwbouw

Vrijwel alle woonprojecten in Sphinx Zuid zijn afgerond. Momenteel wordt alleen nog gewerkt aan de afronding van de laatste acht woningen direct achter het Informatiecentrum Belvédère. De oplevering van deze woningen is voorzien direct na de zomer 2023. Na afronding van dit project wordt ook het laatste deel van de openbare ruimte ingericht en is dit deelproject afgerond. In totaal zijn er de



afgelopen acht jaren op deze plek een kleine vierhonderd woningen gerealiseerd, verdeeld over tien woonblokken. Het is een brede mix aan grondgebonden woningen en appartementen, zowel huur (vrije sector/middenhuur) en koop. Bijzonder onderdeel van deze ontwikkeling zijn de drie Collectief Particulier Opdrachtgeverschap-projecten (CPO) die hier zijn gerealiseerd. Het betreft hier de eerste CPO-projecten van Maastricht. Met de oplevering van de laatste acht stadsvilla's en het gereed maken van de openbare ruimte is dit woningbouwproject afgerond.

Nabetaling

De oorspronkelijke grondverkoopopbrengsten zijn gebaseerd op het aantal te realiseren woningen en op de vrij-op-naamprijzen daarvan ten tijde van het sluiten van de grondkoopovereenkomst met Sphinx Zuid BV d.d. 29 mei 2017. Conform de afspraak uit de verkoopovereenkomst vindt er nabetaling plaats op basis van het daadwerkelijk gerealiseerd aantal woningen én op basis van de definitieve vrij-op-naamprijzen. Op basis hiervan heeft eerder al nabetaling plaatsgevonden. Of dit ook nog voor andere delen tot een nabetaling zal leiden, zal te zijner tijd worden gezien. In de grex is daar wel van uitgegaan.

Herinrichting Maagdendries

Na afronding van de bouwprojecten op de locatie van Sphinx Zuid en het verdwijnen van het bouwverkeer kan ook de herinrichting van de Maagdendries ter hand worden genomen. Het nieuwe ontwerp van de Maagdendries wordt in overleg met bewoners en belanghebbenden uitgewerkt. Wanneer alles volgens planning verloopt kan de uitvoering hiervan in 2024 ter hand worden genomen.

De panden

Het pand Boschstraat 24 is door de WOM verhuurd aan het instituut United Nations University-Merit. Er ligt een 30-jarige huurovereenkomst en het instituut heeft ambities om te groeien. Die worden gefaciliteerd door het gezamenlijk gebruik/verhuur van delen van het naastgelegen Infocentrum Belvédère.

Het pand Boschstraat 28 is door de WOM verhuurd aan een tweetal ondernemingen.

Het pand Fenikshof 1 wordt gebruikt als Informatiecentrum Belvédère.



Gevolgen voor de grex locatie Sphinx Zuid

Met name de rentekosten die van 1,1% naar 3,1% zijn gestegen, trekken een zware wissel op deze locatie. Door de hoge boekwaarde, zorgen de gestegen rentelasten voor een verslechtering van deze deelgrex met bijna € 3,9 mln. Daarnaast is er ook sprake van een forse inflatie. Hierdoor stijgen de kosten aanzienlijk. Daar staat tegenover dat ook de hurenopbrengsten aanzienlijk zijn gestegen. Per saldo is het resultaat op de indexering hierdoor beperkt gebleven tot € 0,1 mln. nadelig.

2.1.3 Locatie Sphinx Noord



3 Locatie Sphinx Noord met de tijdelijke parkeerplaats waar herontwikkeling gepland staat

Korte beschrijving

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

Ontwikkeling ondergrondse parkeergarage met woningen



Zoal aangekondigd bij de grex 2022, is voor de (her)ontwikkeling van het deelplan Sphinx Noord een tender met concurrentiegerichte dialoog in voorbereiding. De (her)ontwikkeling heeft betrekking op een voorlopig programma met:

- Vier woningblokken met slenterpaden ertussen, waarbij in het huidige bestemmingsplan nog ruimte is voor maximaal 165 woningen. Mocht een groter programma nodig of wenselijk zijn, zal daarvoor het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden.
- Een 3-laagse ondergrondse parkeergarage van 900 plekken.
- Een openbare fietsenstalling voor 400-500 plekken (tbv gemeente).
- Een groene buitenruimte bij de bouwblokken.
- De afbouw van de openbare ruimten (o.a. Dr. Frans Fouquetstraat en Petrus Regoutplein).

Hiertoe zijn de afgelopen jaren de nodige onderzoeken uitgevoerd en is een tender in voorbereiding. Gaande het jaar werden echter de condities voor de realisatie van een dergelijk programma steeds slechter. De bouwkosten zijn enorm toegenomen en gelijktijdig werd de rente fors verhoogd, waardoor het voor kopers steeds lastiger een hypotheek rond kunnen krijgen. Ook worden er steeds verdere beperkingen in de (midden)huurmarkt gelegd, die het voor beleggers onaantrekkelijker maken. Al met al is de businesscase enorm verslechterd en daarom wordt momenteel een pas op de plaats gemaakt en worden de komende periode alternatieve programma's uitgewerkt. Die zullen vervolgens met uw raad besproken worden en daarna ter besluitvorming worden voorgelegd. Eventuele effecten op de grex worden hierbij meegenomen.

De tijdelijke alternatieve parkeerplaats

De (her)ontwikkeling van Sphinx Noord is een behoorlijke bouwopgave. Het gaat om het uitgraven van een flinke bouwput, de bouw van de ondergrondse garage en de bouw van woningen daar bovenop en de realisatie van de openbare ruimte. Dat vertaalt zich naar een looptijd van indicatief 7 jaren vanaf besluitvorming. Als gevolg hiervan zullen gedurende die periode de parkeerplaatsen die nu op Sphinx Noord aanwezig zijn, moeten worden opgevangen. Daarom is gewerkt aan een alternatief voor de periode 2024 – 2030. Met de huidige huurder/exploitant van de parkeerplaats Frontenpark (Q-Park) zijn afspraken gemaakt voor de tijdelijke uitbreiding van de parking met een bovengrondse parkeergarage. Deze afspraken zijn vastgelegd in een addendum op de bestaande huurovereenkomst. Met het peilingvoorstel in de domeinvergadering fysiek van 7 juni 2022 is er kennisgenomen van de door uw raad gemaakte wensen en bedenkingen. Geconstateerd werd dat er geen beletsel is voor het verder uitwerken en realiseren van de tijdelijke uitbreiding van P



Frontenpark. Deze ontwikkeling en voorbereidingen voor de uitvoering worden nu opgepakt. Naar verwachting zal er in de tweede helft van 2023 gestart worden met de uitvoering. Voorjaar 2024 zijn het parkeerterrein én de uitbreiding dan beschikbaar.

De huidige parkeerplaats Sphinx Noord

De parkeerplaats Sphinx blijft in exploitatie tot moment start herontwikkeling van Sphinx Noord. Nu er als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden vertraging is ontstaan in de herontwikkeling, zal met de huidige huurder/exploitant van de parkeerplaats Frontenpark (Q-Park) afgestemd moeten worden wat dit betekent voor de gemaakte afspraken.

De panden op de locatie Sphinx Noord

Het Eiffelcomplex dat in 2016/2017 gerestaureerd werd, blijft conform raadsbesluit in eigendom van de WOM en wordt door de WOM geëxploiteerd. Inmiddels zijn alle ruimtes in het complex verhuurd respectievelijk in erfpacht uitgegeven. De lofts (wonen) op de twee bovenste verdiepingen zijn in erfpacht uitgegeven. De verhuurbare verdiepingen op de kopse noord- en zuidkant zijn ingevuld en met de toevoeging van de kliniek MOOI en het bedrijf Mollie hebben wij twee belangrijke huurders langjarig kunnen toevoegen.

De grootste invulling van het complex betreft The Social Hub, naamwijziging van The Student Hotel (TSH) met 60% middels erfpacht (75 jaren) en een klein gedeelte via huur. De vastgoedexploitatie van de Eiffel verloopt met dit alles voorspoedig. Helaas trekt ook hier de fors gestegen rente wel een zware wissel op het resultaat.

Brikkegebouw / Blanche Dael

Het Brikkegebouw is verkocht aan Blanche Dael die hier actief is met hun koffiebranderij, theepakkerij, winkel, koffiecafé en kantoor. Op de bovenste verdieping van het Brikkegebouw is sinds september 2022 het restaurant Novo New Dining toegevoegd. Het restaurant is verplaatst vanaf de Sint Maartenslaan waar het moest wijken voor de nieuwbouw van het DSM-kantoor. De functie van het restaurant past binnen het beoogde concept van Blanche Dael. In de grex wordt ook nog rekening gehouden met de overeengekomen nabetalingsverplichting als op de grond achter het Brikkegebouw in de toekomst een wooninvulling plaatsvindt. Hier zijn op korte termijn overigens nog geen plannen voor.

Gebouwen noordknoop Sphinx / Loods 5



De gebouwen noordknoop Sphinx zijn verkocht aan Loods 5. Dit is het ensemble van gebouwen dat via de Frontensingel en de Boschstraat naar de Sphinxcour loopt. De winkel van Loods 5 is inmiddels al enige jaren open. De bouwdelen waar geen winkel in is gevestigd, met name de verdiepingen, worden de komende periode gereed gemaakt voor een woonfunctie. De invulling van het Spoorgebouw, dat ligt bij de ingang naar de Sphinx parkeerplaats, is gestart begin 2023. Hier worden 20 woningen gerealiseerd op de verdiepingen. De invulling van de begane grond wordt nog bepaald. Voor de invulling met woningen van de panden Mouleurs en Molengebouw, aan de Boschstraat en Sphinxcour, is een omgevingsvergunning verstrekt voor 42 lofts (fase 1) met als oplevermoment medio 2024. Voor de panden langs de Frontensingel (De Belgen, fase 2) wordt de omgevingsvergunning voor 48 lofts verwacht rond de zomer met als oplevermoment eind 2024. In alle gebouwen samen wordt een totaal van 110 woningen gerealiseerd. Ook hier is sprake van een nabetalingsverplichting in relatie tot de woonfunctie waarmee in de huidige grex reeds rekening is gehouden.

Gevolgen voor de grex locatie Sphinx Noord

Evenals in de andere deelgrexen, is ook in de grex Sphinx Noord met name de rente de oorzaak voor een aanzienlijke verslechtering. Per saldo is de grex Sphinx Noord met € 6,9 mln. verslechterd ten opzichte van vorig jaar. Door de hoge boekwaarde van het Eiffelgebouw, draagt deze ook een grote financieringslast. Als gevolg van de gestegen rente, wordt de exploitatie van dit gebouw € 5,0 mln. slechter. De hoge inflatie zorgt enerzijds voor fors stijgende kosten, maar zorgen anderzijds ook voor een hogere indexering op de huur, waardoor per saldo € 1,0 mln. op het nadelige rente-effect kan worden goedgemaakt.

Ook voor de overige onderdelen zorgt ook met name de fors gestegen rente voor een verslechtering van grex Sphinx Noord met € 2,9 mln. Hierbij dient nadrukkelijk opgemerkt te worden dat de (her)ontwikkeling van de tijdelijke parkeerplaats P-Sphinx naar woningbouw met een ondergrondse parkeergarage, vooralsnog neutraal in de grex is opgenomen.



2.1.4 Locatie Landbouwbelang



4 De locatie Landbouwbelang, gelegen tussen Maas en Bassin

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. Het complex is 11.500 m² groot en reeds langdurig in gebruik als vrijplaats.

Herontwikkeling

In de raadsvergadering van 25 juni 2019 (raadsvoorstel 15-2019) besloot u de tendervoorwaarden verhouding prijs/kwaliteit 50%/50% en bodemprijs ad € 4 mln. vast te stellen. Vervolgens heeft u op 27 oktober 2020 ingestemd met raadsvoorstel 7-2020 'Vaststellen resultaten haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest'. Daarmee besloot u het eerdere besluit van 25 juni 2019 te herzien en werd het bouwvolume voor de herontwikkeling van het Landbouwbelang verruimd, de woonfunctie werd geïntroduceerd en als gevolg daarvan werd de nieuwe bodemprijs vastgesteld op € 18 mln.

In 2021 is de tenderprocedure gestart voor de herontwikkeling van deze locatie. Met toepassing van een concurrentiegerichte dialoog zijn inschrijvers uitgedaagd op hun creativiteit om plannen te ontwikkelen. In 2022 is de selectieprocedure afgerond en is met de best scorende aanmelders de



dialogfase ingegaan. Inmiddels is de dialogfase afgesloten. Na de beoordeling van de ontvangen biedingen door een onafhankelijke beoordelingscommissie, zal naar verwachting in mei 2023 tot gunning van het plan met de beste beoordeling op zowel prijs als kwaliteit kunnen worden overgegaan.

Gevolgen voor de grex locatie Landbouwbelang

In de grex 2022 was uw besluit van 27 oktober 2020 al verwerkt. Vooralsnog hebben de gestegen kosten en de rente nog maar heel beperkt effect op deze deelgrex. Het mag echter duidelijk zijn dat ook voor de partijen in de biedingfase, de marktomstandigheden zeer uitdagend zijn geworden met de gestegen bouwkosten, de gestegen rente, de stikstof regelgeving en de verslechterde woningmarkt. Pas na ontvangst van de biedingen, kan daarom het effect op de grex worden bepaald.

2.1.5 Locatie Sappi Zuidwest



5 Artist impression van de locatie Sappi Zuidwest met doorgetrokken Maasboulevard en woningbouw

Korte beschrijving



De locatie is gelegen aan het Bassin en langs de Zuid Willemsvaart tot aan de Fransensingel met aan de oostkant de papierfabriek. Het betreft de zuidwesthoek van het Sappi-terrein met daarop een parkeerplaats en diverse gebouwen.

Het ontwikkelingstraject

In de raadsnota van 27 oktober 2020 (raadsnota 7-2020) heeft u ingestemd met de aankoop van Sappi Zuidwest. De ontwikkeling richt zich op het doortrekken van de Maasboulevard over het Sappi-terrein naar de Fransensingel en de bouw van nieuwe woningen eventueel aangevuld met andere functies in de plint aan de noordzijde van het Bassin. Na het raadsbesluit hebben wij de voorbereiding van dit project ter hand genomen. De notariële akte met Sappi inzake een eerste levering van de grondoverdracht is inmiddels gepasseerd. Het tweede deel kan medio 2023 worden geleverd, als Sappi vervangende nieuwbouw en afrondende werkzaamheden gereed heeft. Na de grondoverdracht zal de sloop van de twee affuitloodsen worden opgepakt. Uiteraard worden de afspraken die zijn gemaakt met de Menno van Coenhoornstichting en de Stichting Maastricht Vestingstad hierbij in acht genomen.

Er zijn diverse (gebruikelijke) onderzoeken uitgevoerd naar asbest, de bodem, de ondergrond geofysisch, flora en fauna en naar archeologie. Ook is er gestudeerd op het wegontwerp, op de bouwlocatie en op de stedenbouwkundige inpassing.

Er zijn twee bestemmingsplannen in voorbereiding die beide voor de ingangsdatum van de Omgevingswet per 1 januari 2024 ter visie worden gelegd. Het bestemmingsplan Verlengde Maasboulevard biedt duidelijkheid in de afbakening van de weg en scheidt de kaders voor woningbouw voordat woningbouw op het voormalig Sappi-terrein en Landbouwbelang wordt uitgewerkt. Het bestemmingsplan Milieuzonering Sappi Zuidwest en Landbouwbelang borgt dat de geluidszonering zodanig wordt aangepast dat op de locaties Sappi Zuidwest en Landbouwbelang woningbouw kan worden gerealiseerd. Hiertoe dient Sappi haar revisievergunning milieu van de provincie en de waterwetvergunning van Rijkswaterstaat nog te verkrijgen. Hier wordt momenteel de laatste hand aan gelegd.

Pas nadat duidelijkheid is verkregen op de invulling van de locatie Landbouwbelang en de verlengde Maasboulevard, kan worden gekeken hoe de woningbouwlocatie Sappi Zuidwest in de markt is te zetten, rekening houdend met het 'Didam-arrest'.



Gevolgen voor de grex locatie Sappi Zuidwest

Inhoudelijk heeft er nog geen wijziging in de grex plaatsgevonden. De feitelijke invulling kan pas plaatsvinden als de details met betrekking tot de verlengde Maasboulevard bekend zijn en de woningbouwlocatie kan worden voorbereid. Wel is een indexatie doorgevoerd voor de gestegen bouwkosten waardoor de grex met € 0,3 mln. is verslechterd. Van veel grotere impact is echter het doorvoeren van de hogere rekenrente van 3,1% dat leidt tot de hogere rentekosten van € 2,7 mln. waardoor per saldo de deelgrex Sappi Zuidwest met € 3,0 mln. is verslechterd ten opzichte van de grex 2022.

2.2 Grex Belvédère 2 – Frontenpark



6 Gasfabriek, LAB-gebouw, Gashouder met Stadsweide, Kunstfront en Radiumplein met -schoorsteen



Korte beschrijving

Binnen de gebiedsontwikkeling Belvédère is aan de noordzijde van de binnenstad het Frontenpark ontwikkeld. Een optelsom van stadsnatuur, herbestemde industriële panden (Het Radium) en activiteiten; een groene aanwinst voor de stad. Onder deze deelontwikkeling vallen de volgende projecten:

Gemeentelijke gasfabriek ('cokesfabriek' in de volksmond)

De nieuwe werkplaats/atelier van kunstenaar Valentin Loellmann functioneert naar volle tevredenheid in de gerenoveerde voormalige gemeentelijke gasfabriek. Op organische wijze brengt hij zijn concept steeds verder tot uitvoering. Voor de komende periode is de bouw van de botanische kas aan de Cabergerweg/Noorderbrugzijde met een entreepaviljoen in voorbereiding. De voor het publiek toegankelijke zitbanken rondom de waterpartij zijn gereed en sluiten aan op het gemeentelijke ontwerp voor de openbare ruimte van het Radiumplein. De openbare ruimte rond de gemeentelijke gasfabriek nadert zo steeds meer de definitieve afronding.

LAB-gebouw

Het gebouw is volledig gevuld met verschillende (re)creatieve functies als een Boulderhal (klimconcept), een creatief eventbedrijf (Sessibon), Studio Radium, Room Escape Maastricht, diverse zzp'ers en de repetitie- en decorbouwruimte van de Toneelgroep Maastricht. Het LAB-gebouw wordt inmiddels goed bezocht door de diverse doelgroepen en levert zo een belangrijke bijdrage aan de gewenste creatieve uitstraling van het Radiumgebied. De komende periode worden werkzaamheden uitgevoerd om het gebouw te verduurzamen. De exploitatie van dit gebouw verloopt conform prognose. Dit is in de grexcijfers meegenomen.

Kunstfront/ Pand Cabergerweg 47

Na het doorlopen van de aanbestedingsprocedure is het werk voor het cascoherstel van dit pand eind vorig jaar gegund binnen het door de Raad vastgestelde budget. De renovatie is volop in uitvoering. Naar verwachting wordt het cascoherstel van dit gemeentelijk monument komend najaar opgeleverd. Momenteel wordt in overleg met het Elisabeth Strouven Fonds (ESF) de haalbaarheid onderzocht voor het concentreren van sociaal-maatschappelijk initiatieven in dit gebouw. Zodra hier meer over bekend is, wordt u geïnformeerd.

Radiumplein

Het Radiumplein is centraal gelegen aan de noordwestelijke stadsentree, tussen de Noorderbrugsingel, Cabergerweg, Gasfabriek, pand Kunstfront en LAB-gebouw met in het midden de kenmerkende Radiumschoorsteen. Dit openbare plein behoorde ooit tot de bandenfabriek Vredestein en is daarna jarenlang ingezet als bouwplaats voor de Noorderbrug. Na het renoveren en invullen van



de panden er omheen wordt als sluitstuk nu ook dit Radiumplein heringericht. Het ontwerp voorziet in groen, bomen, recreatie, sport en spel, kleine events, zitelementen en houdt rekening met de omliggende bedrijvigheid (laden en lossen). Inmiddels is het werk gegund, binnen het door de Raad vastgestelde budget, en in uitvoering. De oplevering wordt rond de zomerperiode 2023 verwacht, dan heeft de stad er een mooie en unieke plek bij. De transformatie van dit gebied is een goed voorbeeld van het met behoud van waardevolle panden herbestemmen van voormalige industrie naar functies van deze tijd. Na oplevering van het Radiumplein, kan overdracht van de openbare ruimte inclusief de gerestaureerde schoorsteen naar de gemeente plaatsvinden. Voor het monitoren en onderhoud van de schoorsteen is een afkoopbedrag van naar verwachting € 50.000 benodigd.

Gashouder

In de grex 2022 is geld gereserveerd om de Gashouder middels een getrapte aanpak constructief te herstellen en te herbestemmen. In het kader van zorgvuldigheid is bij de voorbereiding van de reparatie van de staalconstructies gekozen voor de inschakeling van een technisch adviseur. Dit heeft ertoe geleid dat eerst gekeken is naar de mogelijke herbestemmingsmogelijkheden van het gebouw, voordat tot constructief herstel over wordt gegaan. Op deze wijze voorkomen we dat er onnodige investeringen of onherstelbare ingrepen worden gedaan als op enig moment een bepaalde functie in de gashouder zou landen. Dit herbestemmingsonderzoek is uitgevoerd door een architect en is bekostigd uit een Rijkssubsidie. Uitgangspunt bij dit onderzoek was het waarderen van de onderdelen van het gebouw (een gemeentelijk dominant monument) en zijn vragen beantwoord. Welke onderdelen zijn waardevol en dienen te worden behouden? Behouden we de Gashouder in de huidige verschijningsvorm of kiezen we voor de (al dan niet deels) uitgedraaide vorm? Dit onderzoek heeft geleid tot een overzicht van ingrepen, mogelijk gebruik en bijbehorende investeringen. Op dit moment zijn diverse processtappen gezet. Nu wordt de opgehaalde informatie vertaald in een concrete uitvraag voor het constructief herstel. Wij verwachten deze uitvraag rond de zomer op te starten en houden uw raad op de hoogte over het vervolg. Zoals reeds vorig jaar aangegeven, zal pas aan de invulling van een eindbestemming worden begonnen na consultatie van uw raad en besluitvorming over de inzet van de gereserveerde middelen om een eindbestemming mogelijk te maken.

Stadsweide

Na de coronaperiode is vorig jaar weer een start gemaakt met verschillende evenementen op de Stadsweide. Alle evenementen die hier plaatsvinden, denk onder andere aan Zuiderliefde en La Copa, worden afgestemd met het stadsbrede jaarprogramma. De Stadsweide draagt bij aan de gewenste spreiding van evenementen in de stad. Er is gericht onderzoek uitgevoerd om geluidklachten te minderen. Dit heeft geresulteerd in enkele (praktische) oplossingsvoorstellen. Deze worden ook meegenomen in de locatieprofielen. Eind dit jaar wordt samen met de afdeling



Evenementen de balans opgemaakt en over de resultaten met uw raad gecommuniceerd. De locatie Stadsweide wordt ook meegenomen in de evaluatie van het stadsbrede Evenementenbeleid.

Kazemat-A

De Kazemat-A maakt onderdeel uit van de vestingwerken Lage Fronten. Het bouwwerk is een gemeentelijk dominant bouwwerk en zeer solide gebouwd. Het is volledig opgetrokken uit zwaar metselwerk en later voorzien van een betondek. Met name de aanwezigheid van beschermde ecologie maakt een herbestemming zeer complex. Binnen afzienbare tijd is echter wel consolidatie nodig vanwege de constante inwatering. Voorgesteld wordt om in 2023 de voorbereidingen te treffen zodat bij de grex 2024 een besluit kan worden genomen over de investering teneinde de kazemat te consolideren en te behouden voor de toekomst.

Frontenpassage (verbinding Hoge en Lage Fronten)

Naar analogie van de succesvolle Sphinxpassage waarin in beelden en objecten het verleden van de Sphinxfabrieken wordt verteld, wordt er gewerkt aan een plan voor de Frontenpassage. Met dit plan wordt invulling gegeven aan het raadsbesluit 83-2020 d.d. 9 februari 2021 om op een vernieuwende en breed toegankelijk manier de culturele collecties van de stad te ontsluiten. Aan de Frontenpassage willen we een 120 meter lang tegeltableau toevoegen dat bezoekers informeert over de rijkheid van deze plek. Het tableau vertelt het verhaal van het vestingverleden van de stad, de oprukkende industrialisatie en de bijzondere flora en fauna die hier te vinden is. Het moet een tableau met impact worden. Niet alleen vanwege de omvang (400 m²), maar ook vanwege het verhaal, de vormgeving, de prenten en kaartmateriaal en de digitale laag met Augmented Reality die erin verwerkt worden. Een dergelijke 'openluchtexpo' is uniek en is op geen enkele andere plek in Nederland en de euregio te vinden. Het moet een nieuwe tweetalige en vandalismebestendige 'erfgoedattractie' voor Maastricht worden. Voor jong en oud, voor Maastrichtenaren en toeristen. Het is daarnaast een belangrijke vorm van 'placemaking' voor het Radiumgebied en Frontenpark.

Met dit project gaan we ook partnerschappen aan met verschillende partijen die het verhaal van deze unieke plek vertellen. Zo worden het Regionaal Historisch Centrum Limburg, Sociaal Historisch Centrum Limburg, Centre Céramique, Stichting Menno van Coehoorn, Stichting Maastricht Vestingstad, Centrum voor Natuur- en Milieueducatie (CNME) en kunstvakopleidingen van Zuyd Hogeschool betrokken bij de uitwerking.

Op dit moment loopt de fondsenwerving voor het project. Op basis van referentieprojecten worden de kosten voor realisatie geschat op € 350.000,-. Er is een eerste verkenning gedaan voor werving van fondsen voor dit project. Dit wordt als kansrijk ingeschat. Om deze kans te vergroten, is het van belang dat er vanuit gemeente en WOM cofinanciering worden opgevoerd. In dit kader is in de grex



2023 een reservering van € 50.000 opgenomen voor dit project. Van deze reservering wordt pas gebruik gemaakt als het project daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

Parkeerterrein Frontenpark

Tijdens de bouw van de ondergrondse parkeergarage Sphinx Noord komen de parkeerplaatsen van P Sphinx te vervallen. Voor de periode 2024 - 2030 moet daarom worden voorzien in een alternatief voor de parkeerplaatsen op maaiveld op Sphinx Noord. Met de huidige huurder/exploitant van de parkeerplaats Frontenpark (Q-Park) zijn afspraken gemaakt voor de tijdelijke uitbreiding van de parking met een bovengrondse parkeergarage met 600 parkeerplekken. Deze afspraken zijn vastgelegd in een addendum op de bestaande huurovereenkomst. Met het peilingvoorstel in de domeinvergadering fysiek (juni 2022) is er kennisgenomen van de door uw raad gemaakte wensen en bedenkingen. Geconstateerd werd dat er geen beletsel is voor het verder uitwerken en realiseren van de tijdelijke uitbreiding van P-Frontenpark. Deze ontwikkeling en voorbereidingen voor de uitvoering worden nu opgepakt. Naar verwachting zal tweede helft 2023 gestart worden met de uitvoering. Voorjaar 2024 zijn het parkeerterrein én de uitbreiding beschikbaar. Tijdens de bouw van de tijdelijke uitbreiding is er op P Frontenpark minder parkeercapaciteit aanwezig. Tijdens deze periode wordt doorverwezen naar de beschikbare restcapaciteit bij de omliggende parkeergarages. Samen met Maastricht Bereikbaar wordt ook de communicatie voorbereid om bezoekers en gebruikers te wijzen op deze tijdelijk verminderde capaciteit en op de beschikbare alternatieven.



7 Parkeerplaats Frontenpark gelegen tussen de Hoge en Lage Fronten met linksonder de parkeerplaats Sphinx

Pand Fransensingel 65

Het pand Fransensingel 65 ligt in de noordoosthoek vanuit de stad gezien, grenzend aan SAPP/Warmte Kracht Centrale (WKC), bij de Boschstraat/Frontensingel-kruising, tegenover het Baron Dibbetspark en naast de Muziekgieterij. Deze plek kenmerkt zich als onderdeel van een groter geheel van karakteristieke gebouwen, die zich lenen voor creatieve en culturele bedrijvigheid, een plek waar ruimte is voor flexibiliteit en experiment. Het pand, evenals het onderliggende en naastliggende perceel, is in eigendom bij WOM Belvédère. Fransensingel 65 (bouwjaar circa 1875-1888) was een onderdeel van het jaren geleden gesloopte hotel De Ossekop en staat inmiddels vele jaren leeg. Enkel de begane grond is, om te voorkomen dat het pand gekraakt wordt, in gebruik gegeven aan de Muziekgieterij als opslag en werkplaats. Uitgangspunt is om het pand te behouden voor de toekomst, waarbij het aanvankelijk de bedoeling was het gebouw in ieder geval functioneel casco te herstellen. Vervolgens zou een geschikte herbestemming gezocht worden, eventueel door het uitschrijven van een tender. In de voorbereiding hierop heeft een asbestinventarisatie plaatsgevonden (geen direct waarneembare toepassingen).

Het pand heeft een hoge boekwaarde (€ 0,5 mln.) en daarnaast zijn er de nodige belemmeringen om het pand goed in de markt te zetten. Zo is er een, direct achter en naast het pand gelegen,



trafostation, een omheinde fietsenstalling voor de Muziekgieterij en een containerberging voor de gebruikers van de Timmerfabriek/Muziekgieterij. Aansluitend ligt de openbare fietsenstalling (aantal fietsparkeerplekken 100). Daarnaast ligt op korte afstand de WKC en SAPPI. Ook zal hier in de toekomst de doorgetrokken weg vanaf de Maasboulevard langs gaan lopen.

Een eerste verkenning naar mogelijke toekomstige functies, rekening houdend met de belemmeringen, laat zien dat de het lastig zal worden de investeringskosten voor een cascoherstel terug te verdienen. Voor een bijdrage in de hoge boekwaarde wordt geen ruimte gezien. Daarmee is een positieve of kostenneutrale herontwikkeling op voorhand onmogelijk. Het slopen van het pand zal echter nog nadeliger zijn omdat dan zowel de boekwaarde moet worden afgeschreven, als de sloop en (bodem)sanering zal moeten worden bekostigd. Daarom is in de grex 2023 per saldo de boekwaarde van dit pand tot "nul" afgeboekt om daarmee een herontwikkeling mogelijk te maken. In de loop van 2023 zal dan een voorstel aan uw raad worden voorgelegd voor een nieuwe invulling voor het pand inclusief de effecten daarvan op de grex.

Gevolgen voor de grex 2 Frontenpark

Met name het beheer van de panden en de goede bezetting draagt positief bij aan de deelgrex Frontenpark. Onder het nadrukkelijke voorbehoud dat het lukt het Kunstfront ook kostendekkend geëxploiteerd te krijgen, geeft de exploitatie van de panden een verbetering van de deelgrex met € 1,4 mln. ten opzichte van vorig jaar. Hier staat echter tegenover dat door de fors gestegen rente, de deelgrex met € 2,5 mln. verslechterde. Ook hoge inflatie leidt tot een negatieve bijstelling van € 0,3 mln. ten opzichte van vorig jaar. Rekening houdend met de reservering voor de investering in de Frontenpassage € 0,05 mln., de afkoop van het onderhoud van de Radiumschoorsteen € 0,05 mln. en de afboeking van de boekwaarde van het pand Franssensingel 65 leidt dit per saldo tot een verslechtering van de deelgrex Frontenpark met € 1,4 mln. ten opzichte van vorig jaar.



2.3 Grex Belvédère 3 – Bedrijventerrein



8 Bedrijventerrein Bosscherveld en Retailpark Belvédère met onderaan Het Rondeel

2.3.1 Ontwikkeling Retailpark Belvédère (PDV)

Fase 1 van het Retailpark is volledig gerealiseerd. Zoals bekend is op 27 oktober 2021 het bestemmingsplan Retailpark Belvédère fase 2 deels vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Omdat de inhoudelijke onderbouwing voor het bestemmingsplan Retailpark Belvédère, voor zover hier beroep tegen is aangevoerd, stand heeft gehouden bij de AbRvS is besloten een nieuw bestemmingsplan voor fase 2 te maken. Met het oog daarop heeft uw raad op 12 januari 2022 een voorbereidingsbesluit genomen voor het plangebied om ongewenste ontwikkelingen in het gebied te voorkomen. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan werden wij echter geconfronteerd met een nieuwe (landelijke) situatie rondom het thema stikstof. Wij hebben u daarover met onze raadsinformatiebrief van 5 mei 2022 geïnformeerd. In afwachting van hoe dit zich verder gaat ontwikkelen hebben wij het retailpark voorlopig on hold gezet.

Met de raadsinformatiebrief van 9 mei jongstleden hebben wij u op de hoogte gesteld van de stand van zaken rondom de ontwikkeling van het Retailpark Belvédère als gevolg van de stikstofproblematiek. Op basis van het stikstofonderzoek kan er beduidend minder programma gerealiseerd worden waardoor het doel van het plan op dit moment niet meer bereikt kan worden.



Dat is de reden geweest waarom wij op 9 mei jongstleden hebben besloten de voorbereiding van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère te beëindigen en de onderhandelingen met betrekking tot de verwerving van de drie eigendommen, die nodig waren voor de realisering van het Retailpark, te stoppen. Hiermee is toen ook een einde gekomen aan de “on hold situatie”. Uiteraard hebben wij de betrokkenen geïnformeerd.

Wij gaan nu de nieuwe kansen voor het gebied afwegen, zowel op korte als lange termijn, rekening houdend met onder andere de nieuwe stikstofnormen en bestaande eigendomsposities. Daarbij betrekken we ook andere actuele thema's zoals bijvoorbeeld bouwkosten en marktomstandigheden. Deze afweging zal onderdeel zijn van een bredere strategische afweging die mede in relatie tot de omgevingsvisie zal worden opgestart.

Gevolgen voor grex 3, onderdeel Retailpark

Pas ruim na de jaarafsluiting kwam in mei 2023 het besluit tot stopzetten van de verdere ontwikkeling van het Retailpark Belvédère vanwege de onhaalbaarheid in relatie tot de stikstofregelgeving. Als gevolg hiervan is in de grondexploitatie nog de oorspronkelijk beoogde retail ontwikkeling opgenomen. Wel is een indexatie doorgevoerd voor de gestegen kosten waardoor de grex met € 0,2 mln. is verslechterd. Van veel grotere impact is echter het doorvoeren van het hogere rentepercentage van 3,1% dat leidt tot hogere rentekosten van € 2,2 mln. waardoor per saldo de deelgrex PDV (1 en 2) met € 2,4 mln. is verslechterd ten opzichte van de grex 2022. Pas als er een nieuwe visie ligt op de invulling van dit deelgebied, kan een nieuwe deelgrex worden opgesteld. Bij de besluitvorming hierover, zullen wij uiteraard bij u terugkomen.

2.3.2 Bedrijventerrein Bosscherveld – enkele actiepunten

Aan de Sandersweg en bovenaan de Belvédèrelaan (de zogenaamde Groeve West) liggen twee bedrijfskavels die eigendom van de WOM zijn. Vanwege de specifieke bodemsituatie zijn beide bedrijfskavels niet rendabel in de markt weg te zetten. In de grex werd al eerder daarvoor een voorziening getroffen. Het terrein aan de Sandersweg is in principe verkocht en de omgevingsvergunning is inmiddels aangevraagd door de koper, maar ook deze aanvraag loopt tegen de huidige stikstofproblematiek aan waardoor er vertraging is opgetreden. Aangezien deze vertraging buiten de invloedssfeer van de koper ligt, is de behandeling van de aanvraag opgeschort. Voor de bedrijfskavel Groeve West was belangstelling, maar mede door de stikstofproblematiek neemt deze belangstelling af.

Aan Het Rondeel heeft de WOM nog een drietal bedrijfskavels voorradig. Voor een van die bedrijfsterreinen was een intentieovereenkomst gesloten. De initiatiefnemer is er niet in geslaagd om binnen de gestelde (en verlengde) termijn te komen tot een haalbaar plan op dit bedrijventerrein. De



intentieovereenkomst is van rechtswege ontbonden per 31 januari 2023. De tweede bedrijfskavel aan Het Rondeel is een terrein naast het huidige milieupark. Uit nader onderzoek is gebleken dat de bodemsituatie hier zeer specifiek is door zware vervuiling. Op dit moment wordt onderzocht voor welke doeleinden dit terrein in de markt gezet kan worden. Voor de derde bedrijfskavel aan Het Rondeel is een erfpachtovereenkomst gesloten. Vooralsnog is de verwachting dat de erfpacht nog dit jaar via een akte van verkoop (levering van de erfpacht) aan de koper (erfpachter) wordt overgedragen.

Ook aan het Rondeel heeft de WOM enkele bedrijfspanden in bezit en verhuurd. Conform uw eerdere besluit bij grex 2020 wordt aan deze panden groot onderhoud voorbereid of uitgevoerd waarvan de kosten niet doorberekend kunnen worden aan de huurders. Vandaar dat hier sprake is van een financieel nadelige vastgoedexploitatie. Waar mogelijk worden panden aan huurders verkocht. Voormalige stortplaatsen die her en der verspreid liggen, worden overgedragen aan de BV Nazorg als onderdeel van het takenpakket van deze BV. Daarmee nemen ook de onderhoudslasten voor de gemeente af.

Gevolgen voor de grex

Er zijn negatieve effecten voor de grex 2023 ten opzichte van grex 2022 en wel met een bedrag van € 1,3 mln. Deze effecten worden met name veroorzaakt door vertraagde uitgifte en het gestegen percentage rekenrente (€ 1,0 mln.) en de hogere indexering op de kosten (€ 0,3) mln.



2.3.3 Natuurcompensatie en Noorderbrug



9 Hagedissenbord op het Spoorpad 2022

Op het gebied van natuurcompensatie zijn er weinig nieuwe zaken te melden. Met het oog op de nog aankomende ontwikkelingen in het Belvédèregebied is er begin 2023 een nieuwe ontheffing van de provincie ontvangen die deze ontwikkelingen op natuurgebied mogelijk maken. Verder wordt in 2023 een aantal nieuwe voorzieningen in het Frontenpark voor de muurhagedis gerealiseerd, wordt een nieuw beheerplan opgesteld en vindt natuurmonitoring plaats.

Het project Noorderbrugtracé is nagenoeg afgesloten op een paar kleine restpunten na die in de grex zijn voorzien. Reeds eerder is aangegeven dat in het kader van dit project destijds door het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat/ProRail werd afgedwongen dat de spoorwegovergang Limmelderweg wordt afgesloten. In het kader van de uitvoering van deze afsluiting is overeenstemming bereikt met ProRail over de gemaakte meerkosten. Afrekening hiervan is in voorliggende grex 2023 voorzien en zal in 2023 plaatsvinden.



2.3.4 Tijdelijk Beheer



10 Bassin met Werfkelders

Reeds vorig jaar is besloten als opmaat naar het einde van de gebiedsontwikkeling in 2030, het vastgoed geleidelijk aan op één plek binnen de grex onder te brengen namelijk onder Tijdelijk Beheer. De Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère is opgericht om het gebied tot herontwikkeling te brengen. Naar verwachting zal die ontwikkeling rond 2030 op grote lijnen zijn gerealiseerd. Vooralsnog is voorzien dan de grondexploitaties af te sluiten. Van de resterende vastgoedportefeuille zal dan moeten worden besloten wat er mee gaat gebeuren: verkopen aan de markt of aan de gemeente, of toch nog langer binnen de Belvédère vennootschap blijven exploiteren. De vastgoedobjecten die niet meer bijdragen aan een beoogde gebiedsontwikkeling of gemeentelijk beleidsdoel, kunnen geleidelijk worden afgestoten.

Op dit moment zijn onder Tijdelijk Beheer al enkele verspreid liggende objecten opgenomen. Het betreft panden aan de Bosscherweg en in Bosscherveld die in het verleden om uiteenlopende redenen zijn gekocht, bijvoorbeeld in het kader van de opwaardering van de zone tussen spoorwegovergang en kerk in Boschpoort of als onderdeel van een grotere woningbouwontwikkeling die later in het kader van de stedelijke programmering is komen te vervallen. Deze panden zijn momenteel tijdelijk of via antikraak in gebruik gegeven, kortlopend verhuurd in afwachting van een definitieve bestemming en langlopend verhuurd. Ook de parkeerplaats Fort Willem, circa 35 huurders van ligplaatsen voor woonboten en enkele bedrijfspanden zijn hier ondergebracht. Dat geldt eveneens voor het onderhoud van de Bassinkelders. Hiervan verloopt de verhuur via de Exploitatiemaatschappij 't Bassin BV.



Voor zover het woonpanden betreft, zullen die het komende jaar conform gemeentelijk beleid in de verkoop gaan. Bij de overige panden zal als onderdeel van een bredere strategische afweging beoordeeld worden in hoeverre ze een rol kunnen vervullen in een toekomstige gebiedsontwikkeling. Die afweging zal mede in relatie tot de omgevingsvisie worden opgestart. Voor panden die hierin niet specifiek benodigd zijn, komen voor verkoop in aanmerking. Met de gemeente zal afgestemd worden welke panden in relatie tot een specifiek beleidsdoel voor overdracht naar de gemeente in aanmerking komen.

Gevolgen voor de grex

Het tijdelijk beheer kent een nagenoeg sluitende exploitatie die de afgelopen jaren nog licht positief was. Ondanks een hoge indexering bij de huur op een aantal panden (niet zijnde woonpanden), is de exploitatie toch omgeslagen naar licht negatief (€ 0,4 mln.) vanwege het fors gestegen percentage rekenrente.

2.4 Grex Belvédère 4 – Algemeen



11 Sphinxmarkt 2022

Grex 4 bevat onderwerpen van algemene aard binnen de gebiedsontwikkeling Belvédère. Hieronder vallen communicatie en branding en de overhead van de gebiedsontwikkeling.



Communicatie rondom de gebiedsontwikkeling is en blijft belangrijk. Het gaat daarbij enerzijds over het meenemen van de nieuwe bewoners en ondernemers in de ontwikkelingen die nog op stapel staan, zodat ze weten wat er nog gaat gebeuren in het gebied. Aan de andere kant is het blijvend belang om aan de naamsbekendheid en branding van het project en deelgebieden (met name Sphinxkwartier) te blijven werken. Zo maken en houden we (toekomstige) bewoners en investeerders enthousiast. Met dit in het achterhoofd is er het afgelopen jaar in een aantal publieksbijeenkomsten vooruitgeblikt op de nog resterende opgaven voor het gebied. Deze aankomende ontwikkelingen zijn ook breed gedeeld en gecommuniceerd via de reguliere communicatiekanalen. Men weet dus wat er de komende jaren nog op de rol staat.

In het kader van het blijvend op de kaart zetten van het gebied is ook de samenwerking met de Stichting Sphinxkwartier doorgezet. In deze stichting werken alle grote partijen binnen het Sphinxkwartier samen. De WOM vindt deze samenwerking belangrijk voor draagvlak, enthousiasme en interesse in het gebied en ondersteunt deze samenwerking derhalve ook financieel (via een matchingsprincipe). In de samenwerking wordt onder meer aandacht gegeven aan gebiedsmanagement en het op de juiste manier 'laden' van het merk Sphinxkwartier: als een spannende en vernieuwende aanvulling op het bestaande stadsbeeld. Dit draagt bij aan de wens om Maastricht neer te zetten als een stad met een top leef- en verblijfsklimaat voor alle doelgroepen. Dat doen we door in brede samenwerking verschillende zaken te organiseren voor het Sphinxkwartier. Denk communicatief aan social mediacampagnes, website, bloggers en vloggers en landelijke journalistieke aandacht. Maar ook door het organiseren van bij het gebied passende activiteiten, evenementen, gebiedsobjecten, sfeerverlichting en vormen van kunst in de openbare ruimte.

Omdat een groot deel van de gebiedsontwikkeling inmiddels is afgerond, maar er ook nog een aantal grote opgaven voor ons ligt hanteren we voor onze financiële bijdrage aan het gebiedsmanagement een afbouwscenario. In geleidelijke stappen bouwen we onze bijdrage af om uiteindelijk op eenzelfde financiële bijdrage uit te komen als de grote deelnemers in de stichting.



Gevolgen voor de grex

In tegenstelling tot de overige deelgrexen, kent grex 4 – Belvédère algemeen een positieve grondexploitatie. Dit komt omdat er naast de algemene / overheadkosten, ook de (algemene) subsidies in deze grex zijn geboekt. Vanwege het positieve saldo, heeft de sterk gestegen rente, hier een gunstig effect van € 2,8 mln. Dit dient natuurlijk wel in het perspectief van de gehele grex beschouwd te worden, waar per saldo de gestegen rentekosten zeer nadelig uitpakken. Daarnaast is er kritisch gekeken naar de noodzakelijke overheadkosten waar per saldo een bezuiniging van € 0,35 mln. verwacht wordt.

2.5 Grex Belvédère 5 - Tram Maastricht-Hasselt

In het kader van de herstart in 2014-2015 is het tramdossier ondergebracht bij de gebiedsontwikkeling Belvédère. Uw raad wordt over dit dossier continu zelfstandig geïnformeerd. Het is zaak dat in Vlaanderen besluitvorming plaatsvindt over het tramproject.

Gevolgen voor de grex

Het tramdossier is in een afzonderlijke deelgrex binnen Belvédère opgenomen. Hierin zijn de kosten en bijdragen verwerkt. Per saldo is deze deelgrex neutraal in de grondexploitatie Belvédère opgenomen. Hierdoor zijn er geen gevolgen voor de grex. Een en ander zal natuurlijk afhankelijk zijn van de feitelijke afwikkeling.

3 Argumenten

Niet van toepassing

4 Alternatieven

Niet van toepassing

5 Financiën



5.1 Resumé recapitulatie grexcijfers 2023 afgeronde getallen

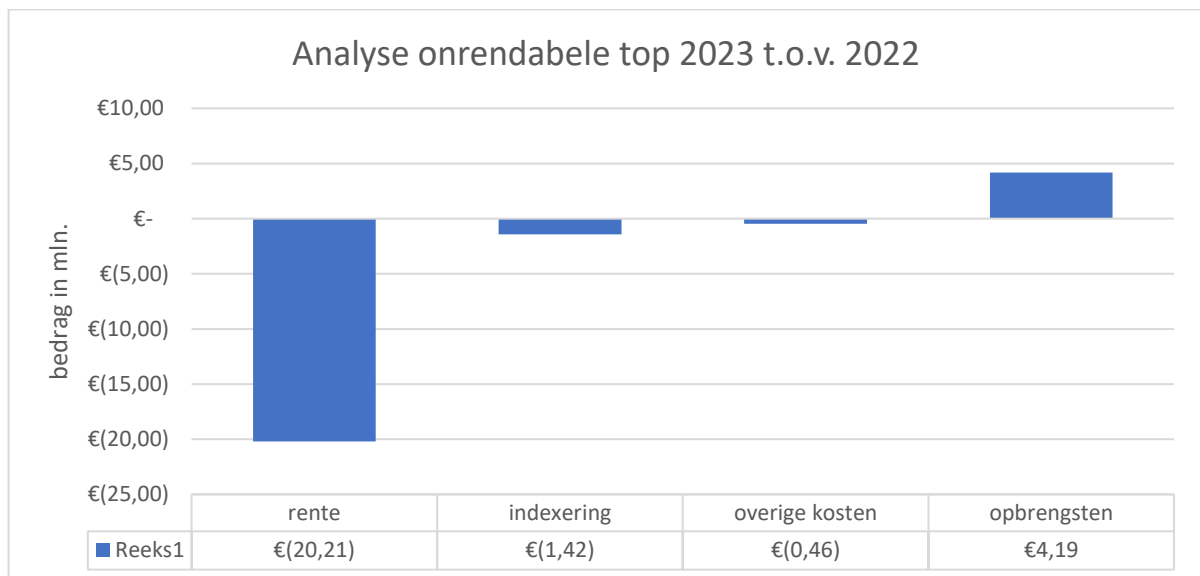
GREX Totaal x € 1 mln.

	<u>2022</u>	<u>2023</u>
Boekwaarde 1 januari	€ 56,9	€ 56,1
Nog te maken kosten:		
• verwerving	€ 11,0	€ 11,2
• sloop	€ 1,5	€ 1,5
• grondwerk/sanering	€ 0,2	€ -
• bouwrijp maken	€ 53,6	€ 51,3
• kosten beheer onroerend goed	€ 26,5	€ 24,0
• planontwikkelings/-apparaatskosten	€ 16,4	€ 13,4
• overige kosten	€ 13,6	€ 13,6
• indexering	€ 7,1	€ 8,6
• rentekosten	€ 8,0	€ 21,5
• communicatie & acquisitie	€ 0,4	€ 0,7
Totale kosten inclusief boekwaarde	€ 195,2	€ 201,9
Dekkingsmiddelen:		
• nog te realiseren opbrengsten en bijdragen derden	€ 173,6	€ 162,4
Totale dekkingsmiddelen	€ 173,6	€ 162,4
Geraamde onrendabele top op eindwaarde	€ 21,6	€ 39,5

Raadsvoorstel

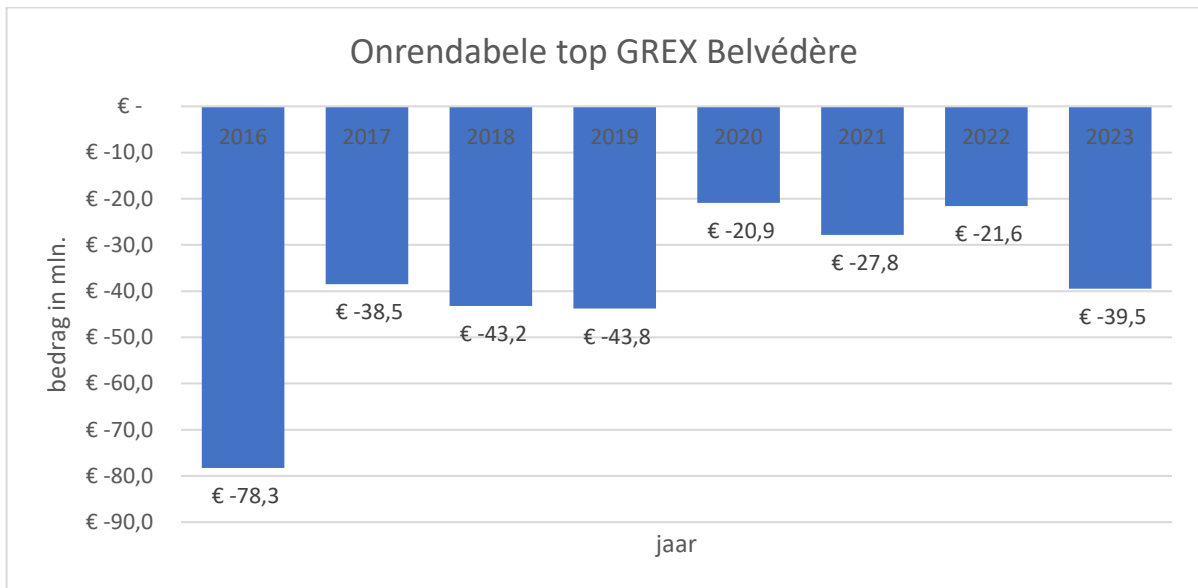
5.2 Toelichting

Zoals ook al bij de toelichtingen in hoofdstuk 2 bij de individuele deelgrexen is aangegeven, zijn twee ontwikkelingen het afgelopen jaar doorslaggevend geweest voor de ontwikkeling in het verwachte resultaat: de gestegen rente en de opgelopen inflatie.



Met name de gestegen rente, heeft met € 20,21 mln. de grootste impact op het verslechterde resultaat. Dit komt doordat de kosten voor financiering van de grondexploitatie door de hogere rente fors stijgen. De impact van de indexering blijkt veel beperkter te zijn. Dit komt doordat enerzijds de kosten wel zijn gestegen, maar ook de (huur)opbrengsten door de inflatie zijn gestegen. Daarnaast is er een positief verloop in de opbrengsten: de panden die in de verhuur staan, zijn sneller gevuld dan eerder verwacht, hetgeen een positieve bijdrage heeft op het verwachte resultaat de komende jaren. Daarnaast blijft de parkeerplaats Sphinx langer open, hetgeen een aanzienlijke extra bijdrage oplevert.

Per saldo wordt het verwachte resultaat op de grondexploitatie € 17,9 mln. slechter dan vorig jaar werd verwacht. Hiermee komt de verwachte onrendabele top op de Grondexploitatie Belvédère met € 39,5 mln. weer terug op het niveau zoals dat ook in de jaren voor 2020 werd verwacht. In dat jaar werd de rekenrente in de grex van 4,0% verlaagd naar 0,5% hetgeen destijds een positief resultaat van € 22,0 mln. opleverde voor de grex. Met de huidige rentestijging is dat eerdere voordeel nu weer komen te vervallen. Onderstaande grafiek laat het verloop van de onrendabele top van de grex Belvédère van de afgelopen jaren zien:



De grote sprongen in de grex van de afgelopen jaren kunnen als volgt verklaard worden:

- 2017: inbreng Noorderbrug bij Maastricht € 43,0 mln. voordelig
- 2020: rentevoordeel (4% → 0,5%) € 22,0 mln. voordelig
- 2021: verruiming volume landbouwbelang: € 7,3 mln. voordelig
- 2021: Sappi Zuid-West € 16,3 mln. nadelig
- 2022: Eiffel (o.a. erfpacht TSH en eerder verhuur dan gepland) € 21,4 mln. voordelig
- 2022: Frontenpark Gashouder € 5,5 mln. nadelig
- 2022: bijstelling retailpark Belvedere (PDV) € 4,6 mln. nadelig
- 2022: index, rente (0,5% → 1,1%), verlengen looptijd van 2023 naar 2030 en negatieve vastgoed exploitatie € 5,0 mln. nadelig
- 2023: rentenadeel (1,1% → 3,1%) € 17,5 mln. nadelig

In de stukken die onder geheimhouding ter inzage liggen, treft u de gedetailleerde cijfers van de grondexploitatie en de deelgrexten aan. Wij onderkennen de complexiteit daarvan. Daarom zijn we graag bereid een en ander nader toe te lichten. Mocht u daarvoor belangstelling hebben, dan treden wij in overleg met de Griffie over de wijze waarop dat kan plaatsvinden.

6 Vervolg



Met de vaststelling van voorliggende grex biedt uw raad ons het kader om de gebiedsontwikkeling te vervolgen. Noodzakelijke publiekrechtelijke besluiten die des raadsbevoegdheid zijn, worden uiteraard aan u voorgelegd. Bij majeure ontwikkelingen wordt u ook tijdig betrokken.

Zoals hiervoor al op diverse onderdelen aangegeven, gaan we vanaf de zomer, 10 jaar na “Het antwoord van de Sphinx” terugkijken op hetgeen van de visie is gerealiseerd, hoe de omstandigheden zijn gewijzigd, waar de nieuwe kansen liggen en wat dat betekent voor de nieuwe antwoorden van de Sphinx. Dit wordt een zoektocht in drie stappen:

6.1 *Terugblik op 10 jaar “Het antwoord van de Sphinx”*

We starten met het vieren van de mooie resultaten, maar beschouwen ook de bijstellingen. Hoe is omgegaan met tijdelijkheid, wat is de identiteit van het nieuwe gebied en wat is daarin bepalend. Bovenal gaan we op zoek naar de ervaringen die we mee kunnen nemen voor de komende jaren. Als tussenstap maken we ook een rondje langs de beleidsvelden. Wat zijn de beleidskeuzes met betrekking tot wonen, werken, cultuur en recreëren. Hoe staat het met de bereikbaarheid en de klimaatopgaves, waar zitten de accenten in het coalitieprogramma.

6.2 *Verkennen nieuwe opgaven*

Tijdens de tweede bijeenkomst verkennen we welke oorspronkelijke opgaven er nog openstaan. Waar zijn ontwikkelingen niet tot stand gekomen en wat betekent dat voor de komende jaren. Waar kunnen we aanhaken op de beleidsopgaven en welke ontwikkelingen zijn er in de omgeving. Wat gebeurt er met (of na) de tram, de Spoorbrug, de Bassinbrug, het doortrekken van de Maasboulevard, de verbinding van het Landbouwbelang met de zuidelijke Maaskade, het vervolg op het Retailpark, de mobiliteits- en parkeeropgave, etc.

6.3 *Oplossingsrichtingen*

De eerste en tweede bijeenkomst hebben het karakter van open verkenningen. Breed terugkijken en met open vizier vooruitkijken. In deze derde en afsluitende bijeenkomst proberen we scherpte te krijgen in de mogelijkheden en keuzes. Dat betekent dat we ook kritischer zijn op de beperkingen als stikstofregelgeving, kosten- en renteontwikkeling, de lange termijn vooruitzichten van de woningmarkt en economie. Niet om vanuit pessimisme de veilige keuzes te maken, maar vooral te zoeken naar de oplossingen. De slimme keuzes, maar wel met ambitie. De lat mag hoog liggen, het gaat immers om de toekomstkeuzes voor de stad. Wel willen we voorkomen dat door onmogelijke



uitgangspunten er geen vooruitgang kan worden gemaakt. Een blauwdruk zal het wederom niet worden, maar we herbevestigen de antwoorden van de Sphinx die nog steeds relevant worden bevonden en wellicht vinden we zelfs een aantal aanvullende antwoorden. Het resultaat zal als input voor de omgevingsvisie worden gebruikt en natuurlijk aan uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Tot slot zal natuurlijk net als voorgaande jaren, in 2024 wederom een volgend geactualiseerd overzicht van de grex aan uw raad ter vaststelling worden 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.

Uw raad wordt eenmaal per jaar integraal geïnformeerd en gedurende het jaar incidenteel als zich belangrijke ontwikkelingen voordoen. Als opmaat naar de jaarlijkse bijeenkomst wordt op 3 juni 2023 tijdens een informele zaterdagochtend sessie de raad over de grex bij gesproken en op 6 juni 2023 tijdens de domeinvergadering Fysiek.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 23 mei 2023., organisatieonderdeel BO
Ontwikkeling, no. 2023.02419;

BESLUIT:

1. Tot vaststelling overgaan van de grex Belvédère 2023 als basis voor de verdere planontwikkeling en uitvoering van de gebiedsontwikkeling Belvédère.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 27 juni 2023

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit