

Onderzoek scenario's voor tijdelijke invulling en herontwikkeling Mondi locatie

Fort Willemweg 1 Maastricht

Maastricht, 23 juli 2025



Gemeente Maastricht

Inleiding



Ligging Mond-locatie in het Retailpark Belvédère

De gemeenteraad heeft op 24 september 2024 ingestemd met de aankoop van de Mond-locatie aan de Fort Willemweg 1. Conform afspraak zijn in deze rapportage de scenario's voor tijdelijke invulling en herontwikkeling nader uitgewerkt.

Ten tijde van het aankoopbesluit door de gemeenteraad, was reeds een quickscan voor twee scenario's uitgewerkt:

Scenario 1

- Tijdelijke verhuur van het gehele pand voor een periode van 10 jaar.
- Aansluitend sloop van het pand en realisatie van PDV/GDV/leisure.

- Aanleg van een fiets- en voetgangersverbinding richting het centrum, inclusief groenvoorziening.

Scenario 2

- Directe sloop van alle gebouwen en directe ontwikkeling van PDV/GDV/leisure.
- Aanleg van een fiets- en voetgangersverbinding richting het centrum, inclusief groenvoorziening.
- Gefaseerde uitgifte voor Retailpark Belvédère (PDV/GDV/leisure).

Beide scenario's zijn in dit onderzoek geactualiseerd en waar nodig verdiept.

Naar aanleiding van nader onderzoek en met name door een uitspraak van de Raad van State op 18 december 2024 over stikstof werd het noodzakelijk om scenario 2 nader te onderzoeken:

Scenario 2b

- Directe sloop van alle gebouwen.
- Aanleg van een fiets- en voetgangersverbinding richting het centrum, inclusief groenvoorziening.
- Aanleg van een tijdelijke parkeerplaats (voor topdruktedagen) met laadinfrastructuur.
- Gefaseerde uitgifte voor Retailpark Belvédère (PDV/GDV/leisure) met aanvullende / versterkende functies.

Deze rapportage vat de onderzoeken en uitkomsten samen naar de twee (hoofd) scenario's voor de herontwikkeling van de Mondri-locatie aan de Fort Willemweg 1. Hierbij zijn de relevante gemeentelijke disciplines betrokken: archeologie, bodem, bouw, economie, energie, flora en fauna, mobiliteit en parkeren, planeconomie, planologie, stedenbouw, stikstof, vastgoedbeheer, verstoringen en wonen. Waar nodig zijn daarbij externe bureau's ingeschakeld: Antea, BRO, Ecolybrum, Goudappel, Omgevingsdienst Zuid-Limburg, Van der Horst Taxateurs, WSP, Zuid-Limburg Bereikbaar.

Per (hoofd)scenario worden conclusies getrokken. Het rapport eindigt met een aanbeveling op basis van de onderzochte scenario's.

Scenario 1



Fase 1: Verhuur voor 10 jaar



Fase 2: Na 10 jaar Herontwikkeling Retailpark Belvédère (PDV/GDV/leisure)

Verhuur van het totale gebouw voor 10 jaar en daarna herontwikkeling met PDV/GDV/leisure als onderdeel van het Retailpark Belvédère.

In de quickscan die is verwerkt in het raadsbesluit van september 2024, is dit scenario doorgerekend op basis van kengetallen en de toen beschikbare informatie. Destijds werd een tekort geraamd van circa € 3,5 miljoen. Op basis van nadere technische, juridische en financiële inzichten is dit tekort inmiddels bijgesteld naar circa € 9 à € 10 miljoen. Deze aanzienlijke verslechtering is het gevolg van meerdere, zwaarwegende factoren.

1.1. Technische en bouwkundige beperkingen

Constructieve ongeschiktheid

Na de ontmanteling door Mondi is gebleken dat enkele gebouwdelen constructief niet geschikt zijn te maken voor tijdelijke verhuur. Dit beperkt het verhuurbare oppervlak aanzienlijk.

Hoge aanpassingskosten

De delen die wél verhuurbaar zijn, vereisen ingrijpende bouwkundige aanpassingen. Denk aan herstel van verwijderde installaties, het realiseren van nooduitgangen en vluchtwegen, en aanpassingen aan elektrische, verlichtings- en sprinklerinstallaties. Deze maatregelen kosten meer tijd dan eerder verwacht en de investeringen overstijgen ruimschoots de oorspronkelijke raming.

Verplichte asbestsanering

Voorafgaand aan verhuur is een sanering noodzakelijk. Deze sanering brengt niet alleen hoge kosten met zich mee, maar leidt ook tot aanzienlijke vertraging. Bij een scenario van algehele sloop zijn deze kosten niet aan de orde.

1.2. Financiële onhaalbaarheid

Structureel hogere beheerkosten

De quickscan ging uit van een gunstigere exploitatie. Bij de nadere uitwerking blijken de beheerkosten fors hoger, onder meer door noodzakelijke contracten met nutsbedrijven en dienstverleners (zoals

Enexis, Fudura, WML, KPN, beveiliging, brandmeldinstallaties, HVAC-systemen, etc.) welke inmiddels zijn gesloten. Deze zijn nodig om het gebouw en de grote electriciteitsaansluiting in stand te houden.

Vertraging in verhuurstart

De benodigde werkzaamheden, inclusief asbestsanering, vergen een doorlooptijd van 12 tot 18 maanden. Dit betekent dat er in 2025 en 2026 uitsluitend kosten worden gemaakt, zonder enige huurinkomsten.

Kosten na afloop verhuurperiode

Ook na de verhuurperiode blijven er substantiele lasten bestaan voor beheer, totdat sloop en bouwrijp maken zijn afgerond.

Hogere rentelasten

Door de langere looptijd van de businesscase en de hogere kosten van fase 1 wordt de boekwaarde aanzienlijk hoger dan eerder aangenomen. Hierdoor nemen ook de rentekosten aanzienlijk toe.

1.3. Juridische onmogelijkheid door stikstofregelgeving

Geen stikstofruimte beschikbaar

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State op 18 december 2024 over stikstof, is het intern salderen van bestaande stikstofruimte voor een nieuwe functie niet meer rechtstreeks toegestaan. Voor de tijdelijke gebruiksfase is er hierdoor maar zeer beperkt ruimte om functies in te vullen.

Verhuur = één project

Na sanering en aanpassing van het gebouw, kan het in delen verhuurd worden. Verhuur aan meerdere huurders wordt juridisch als één project beschouwd.

Natuurvergunning vereist maar onhaalbaar

Binnen de zeer beperkt beschikbare stikstofruimte, kan de verhuur aan meerdere huurders niet rechtstreeks worden vergund. Hiervoor is voornamelijk een natuurvergunning nodig, ondanks dat de bestemming niet zal wijzigen. Het gaat er om dat het gebruik van het totale gebouw wijzigt. Het verkrijgen van een natuurvergunning is op dit moment bijna onmogelijk vanwege het niet kunnen toepassen van extern salderen ook wel de additionaliteitstoets genaamd.

Conclusie

Het scenario van tijdelijke verhuur is op basis van actuele inzichten technisch onuitvoerbaar, financieel bijzonder verlieslatend en juridisch voornamelijk niet realiseerbaar. De combinatie van hogere kosten, langere doorlooptijden, structurele risico's en juridische belemmeringen maakt dat dit scenario niet langer als haalbaar alternatief kan worden beschouwd.

Scenario 2



Herontwikkeling Retailpark Belvédère (PDV/GDV/leisure)

Het complete gebouw volledig slopen en direct daarna herontwikkeling met PDV/GDV/leisure als onderdeel van het Retailpark Belvédère.

Ook dit scenario is in de quickscan van september 2024 doorgerekend op basis van kengetallen en toen beschikbare informatie. Destijds werd een tekort geraamd van circa € 6,5 miljoen. Inmiddels is dit tekort bijgesteld naar circa € 9 miljoen. De belangrijkste oorzaken van deze verslechtering zijn deels vergelijkbaar met de oorzaken bij scenario 1.

2.1. Hogere kosten en langere doorlooptijd

Asbestsanering en sloop vergen meer tijd

De voorbereiding en uitvoering van sanering en sloop nemen meer tijd in beslag dan eerder aangenomen. Hierdoor schuift de start van de herontwikkeling op, wat leidt tot hogere beheerkosten en rentelasten.

Hogere beheerkosten

De quickscan ging uit van beperkte kosten van beheer t/m de sloop. Bij de nadere uitwerking blijken de beheerkosten fors hoger, onder meer door noodzakelijke contracten met nutsbedrijven en dienstverleners (zoals Enexis, Fudura,

WML, KPN, beveiliging, brandmeldinstallaties, HVAC-systemen, etc.) welke inmiddels zijn gesloten. Deze zijn nodig om het gebouw en de grote electriciteitsaansluiting in stand te houden gedurende de voorbereidingsfase van de sloop en deels tijdens de gefaseerde sloop welke nodig is vanwege de asbestsenering.

2.2. Juridische beperkingen door stikstofregelgeving

Beperkte ontwikkelruimte zonder vergunning

Ten tijde van de aankoop, werd er nog uitgegaan van dat 8.500 m² PDV rechtstreeks op de locatie kon worden gerealiseerd. Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 18 december 2024 is intern salderen niet meer rechtstreeks toegestaan. Op basis van de huidige regelgeving is daardoor slechts circa 2.500 m² PDV mogelijk zonder natuurvergunning. Dit is bijzonder klein voor een zelfstandige ontwikkeling. Voor een volwaardige invulling is een natuurvergunning vereist, die op dit moment praktisch onhaalbaar is.

2.3. Gefaseerde sloop

Tijdens dit onderzoek is ook onderzocht of het beste gebouwdeel behouden kon blijven voor eventueel tijdelijk gebruik / verhuur. Dit zou echter leiden tot een nog verdere gefaseerde sloop, wat extra kosten met zich meebrengt. Ook zouden dan nieuwe installaties moeten worden aangebracht om een zelfstandige exploitatie mogelijk te maken, met ook weer extra hoge kosten. Om die reden is dit alternatief niet verder uitgewerkt.

Conclusie

Ook scenario 2 kent hoge kosten en is juridisch nu niet uitvoerbaar onder de huidige stikstofregelgeving. Daarmee is ook deze variant op dit moment niet realiseerbaar.

Scenario 2b

Vanwege belemmeringen in scenario 1 en 2 is scenario 2 nader onderzocht en heeft geresulteerd in scenario 2b waarbij gefaseerd wordt gerealiseerd met een bredere range aan functies.

Door een gefaseerde aanpak ontstaat ruimte voor zowel tijdelijke oplossingen als voor een herontwikkeling met een aantrekkelijke mix van functies naast de hoofdfunctie PDV/GDV/leisure.

Fase 1: Tijdelijk ruimte creëren en slim benutten



Fase 1: Tijdelijke invulling Mondri locatie met overloopparkeren en laadinfrastructuur

In de eerste fase worden de bestaande gebouwen gesloopt, waarmee de locatie wordt vrijgemaakt voor tijdelijke invulling:

- Flexibele inzetbaarheid: het terrein wordt gebruikt voor parkeren tijdens topdruktedagen, parkeren voor bussen, kermisexploitanten en marktondernemers op marktdagen.
- Versterking van mobiliteit: er wordt een fiets- en voetgangersverbinding gerealiseerd richting de binnenstad,

inclusief groenvoorziening. Dit verbetert de bereikbaarheid en stimuleert duurzaam vervoer.

- Slim gebruik van energie: de bestaande elektriciteitsaansluiting wordt benut voor laadinfrastructuur, mogelijk in combinatie met mobiele batterijen. Dit biedt kansen voor ondersteuning van bijvoorbeeld evenementen en (gemeentelijke) bouwprojecten.

Asbestsanering en sloop vergen meer tijd en geld

Evenals in het vorige scenario, neemt de voorbereiding en uitvoering van sanering en sloop veel tijd in beslag. Er is 12 tot 18 maanden nodig voor het doorlopen van de procedures, uitvoeren van de benodigde onderzoeken en gefaseerde sloop vanwege de asbest. Naast de hoger dan eerder geraamde sloopkosten, leidt ook de langere doorlooptijd tot hogere beheerkosten en rentelasten.

Beperkte stikstofruimte

In de Detailhandelsvisie (2016), in de Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Limburg (2017) en de Omgevingsvisie 2040 is de locatie aangewezen om te ontwikkelen naar een locatie voor perifere detailhandel (PDV) en leisure-activiteiten. Op basis van de huidige regelgeving is slechts circa 2.500 m² PDV mogelijk zonder natuurvergunning. Voor een volwaardige invulling is een natuurvergunning vereist, die op dit moment praktisch onhaalbaar is. Daarom wordt in de eerste fase niet ingezet op direct herbestemmen naar de gewenste retailfuncties, maar wordt ingezet op quickwins die het gebied versterken, een directe bijdrage leveren aan de stad en ook op langere termijn waardevol kunnen zijn. Op basis van de huidige stikstofregelgeving en jurisprudentie zijn 115.000 verkeersbewegingen per jaar toegestaan. Dit maakt een parkeerplaats mogelijk met voldoende ruimte voor parkeren tijdens topdruktedagen, het parkeren van bussen, kermisexploitanten en marktondernemers op marktdagen. Afhankelijk van de mogelijkheden die er ontstaan binnen de stikstofregelgeving, kunnen functies toegevoegd worden. Een

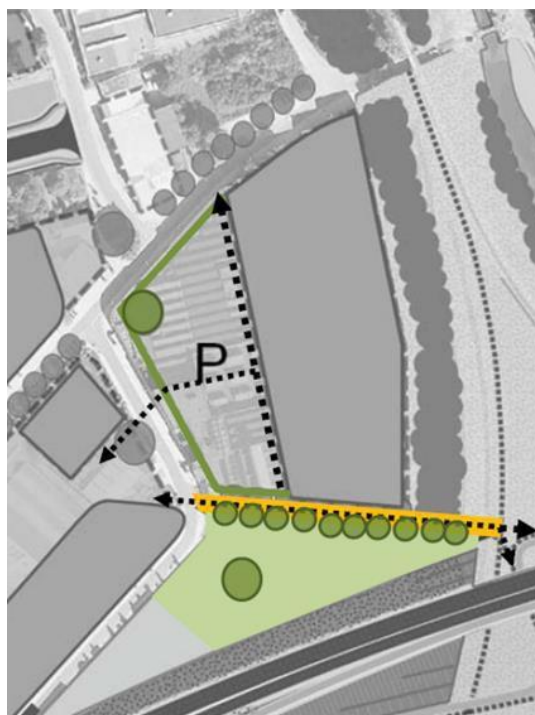
parkeerplaats met voorzieningen zal ten alle tijden benodigd blijven.

Energieaansluiting

De Mond-locatie heeft een zeer grote energieaansluiting met een gecontracteerd vermogen van 1.500 kW. Die aansluiting is overgenomen en biedt na sloop van de gebouwen kansen voor duurzame toepassingen, zoals laadinfrastructuur en energieopslag.

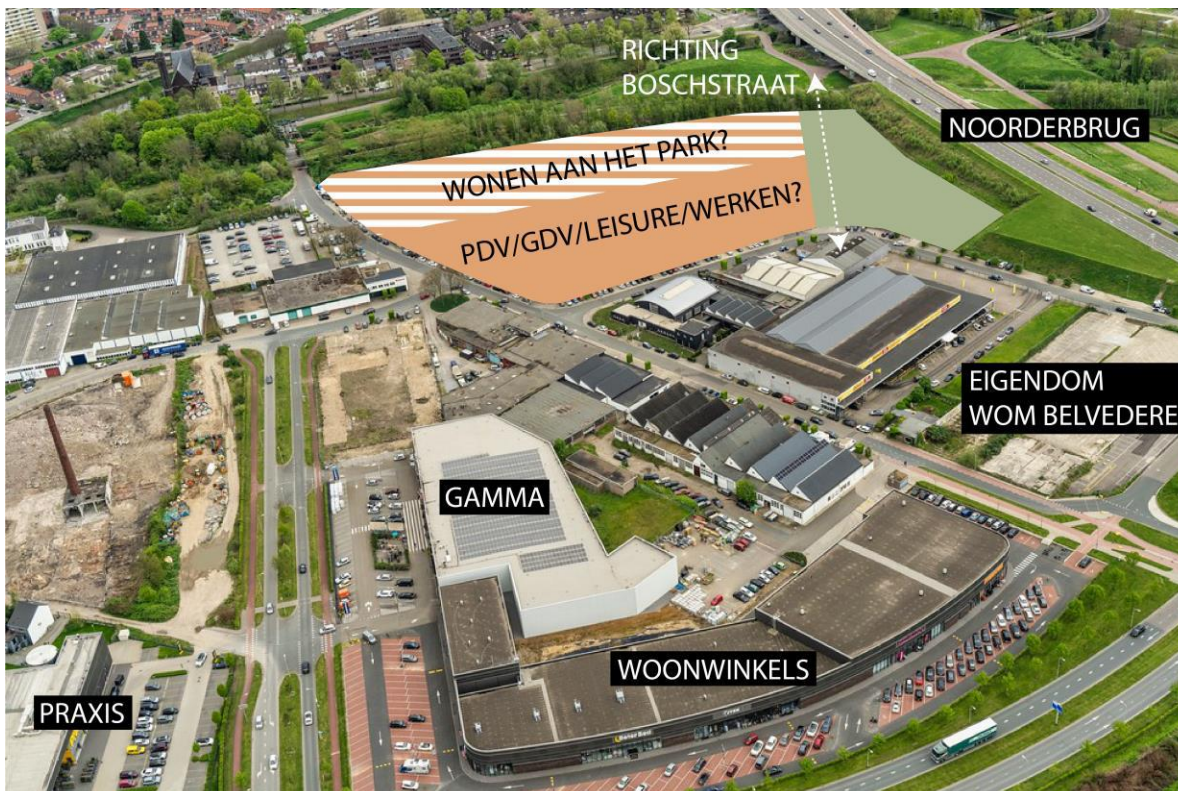
Aansluiting met Frontenpark en binnenstad

Voor de Mond-locatie zijn in 2018 randvoorwaarden opgesteld voor de ontwikkeling naar PDV/Leisure. Onderdeel van deze randvoorwaarden is de gewenste (fiets) verbinding richting Frontenpark en binnenstad in een groene setting. Hiervoor is het zuidelijk deel beoogd. Op onderstaande tekening is dit aangeduid. Na sloop kan deze verbinding gerealiseerd worden.



Randvoorwaarden (2018) inrichting Retailpark

Fase 2: Naar een gemengd en toekomstgericht stedelijk gebied



Fase 2: Geleidelijke invulling Mondri locatie met nader te onderzoeken toekomstige stedelijke functies

In de tweede fase wordt de potentie van de locatie maximaal benut door te onderzoeken hoe aanvullende functies het retailpark kunnen versterken. Denk aan:

- Wonen (ondergeschikt): passend binnen de woonvisie van de stad en met oog voor een goed woon- en leefklimaat.
- Ondersteunende horeca, kantoren en bedrijvigheid: functies die bijdragen aan levendigheid, werkgelegenheid en economische dynamiek.
- Verbinding met de omgeving: de ligging nabij het Frontenpark en de binnenstad maakt deze locatie bij uitstek geschikt voor een stedelijke mix van functies.

Om de haalbaarheid hiervan te onderzoeken is in deze fase alleen nog

maar een quickscan uitgevoerd. De mogelijke stedelijke functies die toegevoegd kunnen worden zijn immers binnen de huidige beschikbare stikstofruimte nog niet realiseerbaar. De quickscan richt zich op vier belangrijke aspecten in relatie tot de hoofdfunctie PDV/GDV/leisure: wonen, geluid, mobiliteit en stikstof. Deze aspecten worden hieronder nader toegelicht.

Wonen

Een mogelijke variant met (ondergeschikt) wonen is beleidsmatig getoetst aan de woonprogrammering 2021 – 2030 wanneer deze wordt doorgetrokken tot 2040. Er is op dit moment een woningbouwopgave van ongeveer 8.000 tot 12.000 woningen in de periode 2025 tot en met 2040. Een deel van deze

woningbouwopgave wordt gerealiseerd op diverse plekken in de stad (TregaZinkwit, Spoorzone etc.), maar voor een gedeelte van deze woningopgave wordt nog ruimte gezocht. Een deel van deze groei is afhankelijk van de ontwikkeling van de universiteit (o.a. studentenaantallen), de doorontwikkeling van de Brighlands Health Campus en de mogelijke komst van de Einstein Telescoop naar de regio. Volgens het principe 'compacte stad' wordt de bouwopgave gerealiseerd in bebouwd gebied. Verdichten gebeurt aan de hand van een zorgvuldig kader.

Geluid

Een eerste analyse door adviesbureau Antea wijst uit dat woningbouw in aanvulling op de hoofdfunctie PDV / GDV / leisure op deze locatie mogelijk is, mits met enkele stedenbouwkundige maatregelen rekening wordt gehouden. Denk aan geluidluwe gevels en slimme positionering van gebouwen want er moet een prettig woon- en leefklimaat worden gerealiseerd. Dit mag niet ten koste gaan van de bestaande bedrijvigheid in de omgeving.

Mobiliteit

Volgens verkeerskundigbureau Goudappel is de bestaande infrastructuur voldoende om een mix van functies op de locatie te ontsluiten. Ingrijpende aanpassingen zijn niet nodig aan de hoofdwegen. Wel wordt voorgesteld om de Fort Willemweg, Sandersweg en Baron des Tombeslaan goed in te richten voor voetgangers en fietsers. Dit draagt bij aan een veilige en toegankelijke openbare ruimte.

Stikstof

De stikstofproblematiek is door adviesbureau WSP nader onderzocht. De

uitspraak van de Raad van State van 18 december 2024 heeft impact op dit scenario. Op basis van de huidige stikstofregelgeving en jurisprudentie zijn 115.000 verkeersbewegingen per jaar toegestaan. Dit betekent dat er vooralsnog nauwelijks ontwikkelmogelijkheden zijn. Mocht de regelgeving in de toekomst versoepelen, dan kan de geplande uitgifte vanaf 2031 versneld en integraal plaatsvinden. Tevens houden wij uiteraard een vinger aan de pols bij de Provincie die bezig is met het opstellen van Limburg Offensief Stikstof (LOS). LOS is bedoeld om de stikstofuitstoot te verminderen en de vergunningverlening weer op gang te krijgen.

Verbetering businesscase

Omdat er in aanvulling op het retailpark aanvullende functies worden gerealiseerd, verbetert dit de businesscase, met name indien stedelijk wonen wordt toegevoegd. Eerste verkenningen laten zien dat zelfs een sluitende businesscase niet onmogelijk is. Dit zal mede afhankelijk zijn van de toekomstige mogelijkheden ten aanzien van stikstof en de aard en omvang van het aanvullende programma.

Conclusie

De quickscan bevestigt dat de Mondilocatie potentie heeft voor een gemengd stedelijk programma. De locatie is goed bereikbaar, strategisch gelegen en biedt ruimte voor functies die elkaar versterken. Deze positieve indicaties vormen een goede basis voor een nader onderzoek onder andere via een marktconsultatie.

Conclusies en aanbevelingen

Er zijn drie (1, 2 en 2b) scenario's uitgewerkt voor tijdelijke invulling en herontwikkeling van de Mondi-locatie. Hierbij zijn de twee scenario's (1 en 2) geactualiseerd die al waren uitgewerkt voor het raadsbesluit tot aankoop van de locatie. Deze scenario's komen daarom korter aan de orde in dit rapport. Het aanvullende scenario 2b is nieuw en wat uitvoeriger beschreven.

Uit de nadere verdieping van scenario 1, blijkt dat de businesscase financieel aanzienlijk slechter is geworden. Daarnaast dient tijdelijke verhuur aan meerdere gebruikers als één vergunning voor het volledige gebouw te worden aangevraagd. Met de stikstof uitspraak van de Raad van State van 18 december 2024 waarbij intern salderen niet meer rechtstreeks is toegestaan, is vergunningverlening voor verhuur niet rechtstreeks mogelijk. Hiervoor dient een natuurvergunning bij de Provincie te worden aangevraagd. Het verkrijgen van een natuurvergunning is op dit moment bijna onmogelijk vanwege het niet kunnen toepassen van extern salderen ook wel de additionaliteitstoets genaamd.

Dit leidt tot de conclusie dat scenario 1 met tijdelijk gebruik van de bestaande bebouwing, niet haalbaar is.

Nu tijdelijke verhuur niet realiseerbaar is, dient zo snel mogelijk de sloop te worden opgepakt. Indien niet wordt overgegaan tot sloop, blijven de jaarlijkse beheers- en onderhoudskosten doorlopen terwijl er geen inkomsten gegenereerd kunnen

worden. Sloop maakt het daarnaast mogelijk om het terrein tijdelijk in te zetten voor andere functies en om de gewenste verbinding met de binnenstad te realiseren.

Om deze redenen wordt aanbevolen de sloop van de bestaande gebouwen verder uit te werken en gefaseerd vanwege de aanwezige asbest, op te pakken.

In de Detailhandelsvisie (2016), in de Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Limburg (2017) en de Omgevingsvisie 2040 is de Mondi-locatie aangewezen om te ontwikkelen naar een locatie voor perifere detailhandel (PDV) en leisure-activiteiten. Op basis van de huidige regelgeving is slechts ca 2.500 m² PDV mogelijk zonder natuurvergunning. Voor een volwaardige invulling is een natuurvergunning vereist, die op dit moment praktisch onhaalbaar is.

Dit leidt tot de conclusie dat scenario 2 met sloop en realisatie van de gewenste eindbestemming PDV en leisure momenteel niet haalbaar is.

Van de vastgestelde gebiedsvisie voor Belvédère kan na sloop, wel al de gewenste (fiets) verbinding richting Frontenpark en binnenstad in een groene setting worden gerealiseerd. Deze verbinding versterkt de bereikbaarheid van en naar het centrum, en stimuleert duurzame mobiliteit. Tevens draagt de inrichting met groenvoorzieningen bij aan de leefbaarheid van het gebied.

Om deze redenen wordt aanbevolen na de sloop een aantrekkelijke fiets- en voetgangersverbinding met bijbehorende groenvoorziening aan te leggen richting de binnenstad.

Het resterende terrein kan na sloop voor tijdelijke functies worden gebruikt die een directe bijdrage leveren aan de stad en ook op langere termijn waardevol kunnen zijn. Zo is het mogelijk een parkeerplaats te realiseren met voldoende ruimte voor parkeren tijdens topdruktedagen, het parkeren van bussen, kermisexploitanten en marktondernemers op marktdagen. Ook de aanwezige energieaansluiting biedt na sloop van de gebouwen kansen voor duurzame toepassingen, zoals laadinfrastructuur en energieopslag. Hiermee kan het terrein ook nuttig gebruikt worden op dagen dat het vanwege de beperkte stikstofruimte niet voor parkeren gebruikt kan worden.

Om deze redenen wordt aanbevolen na de sloop van de bestaande gebouwen het terrein tijdelijk multifunctioneel in te zetten als oplossing voor een aantal stadsbrede problematieken.

Dankzij de omvang van de locatie biedt deze een prima kans om de PDV/GDV-ambitie op termijn te realiseren. Het is van belang dat er een volwaardig en toekomstbestendig retailpark ontstaat. De toevoeging van meer winkeltrekkers, in combinatie met ondersteunende horeca en leisure, zorgt voor meer bezoekers, trekt nieuwe ondernemers aan en draagt bij aan de levendigheid, uitstraling en leefbaarheid van het gebied.

Deze ambitie kan echter niet op korte termijn gerealiseerd worden door de beperkte stikstofruimte. Door deze vertraging en hogere kosten van tijdelijk beheer, is de businesscase verslechterd. Daarom is in een quickscan onderzocht of aanvullende functies de hoofdfunctie van het Retailpark Belvédère (PDV / GDV / leisure) kunnen versterken.

De quickscan bevestigt dat de Mondi-locatie potentie heeft voor een gemengd stedelijk programma. De locatie is goed bereikbaar, strategisch gelegen en biedt ruimte voor functies die elkaar versterken.

De positieve indicaties uit de quickscan vormen een goede basis. Nader onderzoek is nodig om meer inzicht te krijgen in de mogelijkheden om het Retailpark Belvédère te versterken met aanvullende functies, zoals kantoren, bedrijvigheid en mogelijk wonen. Deze functies kunnen bijdragen aan een toekomstbestendig retailpark, het realiseren van gemeentelijke opgaven en het verbeteren van de financiële businesscase. Zonder dit onderzoek is het niet mogelijk om uiteindelijk een onderbouwde afweging te maken over een herontwikkeling die daadwerkelijk bijdraagt aan de ruimtelijke en economische kwaliteit van het gebied.

Om deze redenen wordt aanbevolen de fasering van scenario 2b op te pakken en ten behoeve van de concrete uitwerking van fase 2 de mogelijkheden voor herontwikkeling nader te onderzoeken hoe aanvullende functies zoals kantoren, bedrijvigheid en mogelijk wonen het gebied versterken.

