



Raadsvergadering	
Volgnummer	51-2017
Onderwerp	Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2017
Programmanummer	10 Stadsontwikkeling
Registratienummer	2017-15762
Collegevergadering	23-05-2017
Portefeuillehouder	Wethouder Van Grootheest
Organisatieonderdeel	BO Programma's en Strategie
Behandelend ambtenaar	GEMM Bartholomé Telefoonnummer: 043-350 4601 guid.bartholomee@maastricht.nl
Bijlagen	Raadsbesluit

## AAN DE GEMEENTE RAAD

### Samenvatting

#### *Inleiding*

Jaarlijks rond de zomer wordt uw raad uitvoerig geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Belvédère inclusief de actualisatie van de cijfers van de grondexploitatie (grex). De rapportage die nu voor u ligt, strekt daartoe. U krijgt met deze rapportage een terugblik over het afgelopen jaar. En ook nu weer zijn op de verschillende onderdelen de relevante beslispunten geformuleerd in relatie tot de acties die wij voornemens zijn te doen in het komende jaar.

Bij de doorstart in 2013 kreeg de grex een looptijd van 10 jaren tot en met 2023. Met de presentatie van deze inmiddels vijfde rapportage over de periode juni 2017-juni 2018 zijn we halverwege de planperiode. Het raadsstuk biedt naar onze mening een goed inzicht hoe ver we zijn gevorderd met de gebiedsontwikkeling inclusief de financiële situatie met betrekking tot de grexen en er wordt inzicht geboden in wat ons nog te doen staat de komende jaren. Bijzonder voor de grex 2017 zijn de maatregelen om de onrendabele top fors naar beneden bij te stellen. In het raadsvoorstel worden



daartoe voorstellen gedaan. Uiteraard staan wij naar aanleiding van voorliggend raadsvoorstel weer open voor suggesties en voorstellen van uw zijde hoe verder met de gebiedsontwikkeling.

#### *Doel*

Met het voorliggende rapportage leggen wij verantwoording af over de aanpak van de gebiedsontwikkeling in het afgelopen jaar en over het cijfermateriaal dat daaronder ligt en er wordt vooruit gekeken naar tal van actuele thema's, voornemens, initiatieven en plannen voor de komende jaren met concrete voorstellen die daarbij horen.

De grex 2017 is geactualiseerd naar de kennis en inzichten van dit moment en verschaft u het beeld van de financiële consequenties. U bent met dit raadsstuk in de positie om vroegtijdig maximaal actief bij te sturen waar u dat nodig acht. Op deze wijze komen wij tegemoet aan de afspraak met uw raad voor periodieke rapportage en verantwoording met mogelijkheid van tijdige bijsturing. Zoals eerder aangekondigd, is het tramdossier toegevoegd aan deze jaarlijkse grexrapportage. Daarbij wordt de stand van zaken gerapporteerd; specifieke besluitvorming aangaande het tramdossier wordt u per afzonderlijk raadsvoorstel aangeboden.

#### *De boodschap voor 2017*

Bij de grex 2016 werd door uw raad besloten om ons college ruimte te geven voor een-op-een onderhandelingen met private partners en voor het sluiten van contracten ingeval van haalbare planconcepten. We zijn het afgelopen jaar hierin geslaagd. De gebiedsontwikkeling wordt daarmee stap voor stap verder tot realisatie gebracht. Wat opvalt is dat potentiële investeerders meer dan in het verleden kijken naar wat en hoe de stad Maastricht beweegt. Met name daar waar private partijen langjarige (financiële) verbintenissen aangaan, wordt gekeken naar waardeontwikkeling van onroerend goed. De markt vraagt op dat punt meer zekerheid dan in het verleden. Wij kunnen deze zekerheid bieden door consequent vast te houden aan ingezet beleid en met kracht verder te bouwen aan de gebiedsontwikkeling.

In het verleden hebben wij samen met uw raad besloten te investeren in een aantal belangrijke zaken als bereikbaarheid Noorderbrug, het Frontenpark en het Eiffelcomplex. Dat is gebeurd in een periode waarin dat niet vanzelfsprekend was. Maar nu achteraf was dat wel cruciaal. Het is nu zaak om door te pakken door lopende projecten goed af te ronden en door nieuwe projecten op de rails te



zetten. Met het vaststellen van de grex 2017 besluit u daartoe en verschaft u ons de basis om verder te gaan.

*De geprognosticeerde onrendabele top, een forse neerwaartse bijstelling*

De geprognosticeerde onrendabele top van de grex bedroeg bij de herstart in 2013 ongeveer € 80 mio. Tegenover dit tekort werd door uw raad een financiële achtervang vastgesteld van € 2,3 mio per jaar vanaf 2016 ten laste van het MeerJarenInvesteringsPlan (MJIP) met de bedoeling om afhankelijk van de hoogte van de onrendabele top deze jaarlijkse achtervang over langere periode beschikbaar te stellen. Deze onrendabele top heeft zich in de afgelopen jaren via een aantal maatregelen in neerwaartse richting ontwikkeld en bedroeg in 2016 ongeveer € 50 tot € 55 mio inclusief de rentevoordelen. Wij hebben in het afgelopen jaar wederom goed gekeken naar de risico's van de grex en naar nieuwe mogelijkheden voor een verdere realistische neerwaartse bijstelling van de onrendabele top. Wij hebben specifiek daarbij ingezoomd op de Noorderbrug. Voor het project Noorderbrugtracé is het bedrag van € 43 mio in de grex geactiveerd als onderdeel van de onrendabele top. Wij zijn erin geslaagd om tot een dekking te komen van het bedrag van € 43 mio. In hoofdstuk 5 van dit raadsstuk is onze aanpak verder toegelicht en vragen wij uw raad om daarmee in te stemmen. Daardoor kan de onrendabele top wederom en nu met een fors bedrag van € 43 mio worden teruggebracht tot het bedrag van afgerond € 14 tot 19 mio. Het risicoprofiel van de grex wordt daardoor sterk verminderd. Alhoewel er een overzichtelijke en beheersbare grexsituatie lijkt te zijn ontstaan, betekent dit allerminst dat we er zijn: de grex bevat nog een aantal positieve aannames die de komende jaren wel nog waargemaakt moeten worden. Daardoor blijft een strakke aansturing en de noodzaak van de financiële achtervang onverkort overeind.

*Tot slot-resumé*

De gebiedsontwikkeling Belvédère verloopt volgens planning. Na een aantal lastige besluiten rondom het inperken van het programma en het afwaarderen van de boekwaarde gevolgd door forse investeringen in een aantal cruciale planonderdelen is de gebiedsontwikkeling goed op gang gekomen. De private partijen zijn inmiddels aangesloten. Het kapitaalbeslag van de grex blijft vooralsnog groot maar zal de komende jaren geleidelijk aan afnemen naarmate de uitvoering vordert. Het risicoprofiel in de grex is tot beheersbare proporties teruggebracht. Voorbereiding van



nieuwe projecten én daadkracht bij de uitvoering van lopende projecten met sturing op risico's en planning blijft de komende jaren van cruciaal belang. In die zin zal er continue en consequente bestuurlijke aandacht, aansturing en regie van de gebiedsontwikkeling nodig blijven. Zo ook de jaarlijkse evaluatie en actualisatie met eventueel bijsturingmogelijkheid. De vooruitzichten zijn goed, maar we zijn er nog niet. Wij blijven eraan werken om over enkele jaren een nieuw en bijzonder stukje stad toe te voegen aan het stadshart van Maastricht.

### **Beslispunten**

1. Kennis te nemen van de stand van zaken van de planontwikkeling Belvédère, ijkmoment 2017, en daarbij specifiek in relatie tot de beslispunten grex 2016 kennis te nemen van:
  - 1.1 de koopovereenkomst met Bison Beheer B.V. voor de verkoop van de Festivillage met bovenwoningen voor het bedrag van € 450.000,= voor de realisatie van een bowlingcentrum met woonfunctie;
  - 1.2 de koopovereenkomst met Sphinx Zuid B.V. inzake verkoop van de kavels voor ongeveer 352 woningen en een parkeergarage voor € 10.431.858,=;
  - 1.3 de intentieovereenkomst met CPO Vereniging van Opdrachtgevers Les Mouleurs in oprichting (voorheen Stichting Betrokken Wonen) gericht op de haalbaarheidsstudie op een bouwkwavel met een koopsom van € 2 mio aan de Maagdendries;
  - 1.4 de intentieovereenkomst met CPO Vereniging van Opdrachtgevers SphinxTuin (voorheen SphinxTuin) gericht op de haalbaarheidsstudie op een bouwkwavel met een koopsom van € 1.900.000,= aan de Maagdendries;
  - 1.5 de koopovereenkomst met Blanche Dael waarbij het Brikkegebouw met tuin wordt verkocht aan de heer Berghof voor de taxatieprijs van € 333.000,= voor de vestiging van een koffie- en theeproeverij met daaraan gelieerde functies;
  - 1.6 de intentieovereenkomst met een vijftal potentiële gegadigden voor de laatste kavel in fase 1 Retailpark Belvédère gericht op de haalbaarheidsstudie voor het retailconcept met uitgebreide branchering;
  - 1.7 de resultaten ad € 5 mio van het subsidiewervingstraject bij de Provincie.
2. Tot vaststelling over te gaan van de grex 2017 als basis voor verdere planuitvoering en in dat kader te besluiten:



- 2.1 tot vaststelling over te gaan van de randvoorwaarden voor herontwikkeling van de locatie Landbouwbelaag;
- 2.2 het proces te accorderen met betrekking tot toewijzing en verkoop van de locatie Landbouwbelaag;
- 2.3 in te stemmen met een beperkt aanvullend budget voor cascorenovatie van het Eiffelcomplex in de vorm van een vangnet van maximaal € 500.000,= waarvan de eventuele aanwending plaatsvindt na voorafgaande instemming van de portefeuillehouder en bij de grex 2018 voor de raad afzonderlijk in beeld wordt gebracht;
- 2.4 in te stemmen met het bedrag van € 200.000,= ten behoeve van het permanent inrichten van een presentatie-exporuimte in het Eiffelcomplex;
- 2.5 in te stemmen met het voorgestelde ontwikkelingmodel voor het Retailpark Belvédère en met de uitgangspunten voor het ontwerpbestemmingsplan en de aanpak gebaseerd op de (toekomstige) experimenteerstatus ingevolge de Crisis- en herstelwet met deels een actieve aanpak en deels een aanpak waarbij het initiatief aan de markt wordt overgelaten;
- 2.6. in te stemmen met de dekking van het bedrag van € 43 mio in relatie tot het Noorderbrugproject en daarmee de onrendabele top naar beneden bij te stellen met € 43 mio.

## **1. Aanleiding, bevoegdheden en context.**

### **1.1 Aanleiding**

Voor u ligt het raadsvoorstel houdende de stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie van de grondexploitatie (grex) 2017. Met dit raadsvoorstel geven wij invulling aan de afspraak met uw raad betreffende jaarlijkse rapportage en actualisatie van het programma Belvédère, vroegtijdige betrokkenheid van uw raad met mogelijkheid van bijsturing en verantwoording. Het betreft inmiddels de vijfde rapportage.

2013

De eerste rapportage van 18 juni 2013 (raadsstuk 72-2013) stond in het teken van het nieuw startmoment in de planontwikkeling Belvédère inclusief de grex. Het oorspronkelijke zeer forse programma werd naar meer realistische proporties teruggebracht en het nieuwe planconcept zoals verwoord in het in januari 2013 vastgestelde raadsstuk 5-2013 'Het Antwoord van de Sphinx'



werd geïmplementeerd. In 2013 werd door uw raad het belangrijke besluit genomen inzake het vormen en handhaven van een substantiële achtervang ten laste van het MJIP ad € 2,3 mio vanaf 2016 in relatie tot de dekking van de geprognoseerde onrendabele top die op dat moment € 75 mio tot € 80 mio bedroeg.

#### *2014*

De tweede rapportage hebben wij u aangeboden bij raadsstuk 76-2014 behandeld op 8 juli 2014; dit raadsstuk stond in het teken van de voorbereiding én start uitvoering van de eerste projecten binnen de grex zoals Belvédèrelaan Zuid als onderdeel van het project Noorderbrugtracé, PDV fase 1, de Pathé bioscoop, start woningbouw op het Nutsterrein fase 1, gefaseerde aanpak van het Frontenpark et cetera. Tevens werden eerste resultaten zichtbaar van onze activiteiten gericht op het terugdringen van de geprognoseerde onrendabele top naar ongeveer € 65 tot € 70 mio. De financieringsstructuur van het Belvédère project werd geoptimaliseerd en besloten werd om de toekomstige rentevoordelen gedurende de looptijd van de grex te parkeren in een rente egalisatiefonds waardoor de renteontwikkelingen zichtbaar in beeld blijven. De rentevoordelen worden aan het einde van de grex aangewend ter afdekking van de onrendabele top.

#### *2015*

Met raadsstuk 66-2015 behandeld op 9 juni 2015 werd de derde rapportage aangeboden en daarin stonden de twee grootste projecten binnen het Belvédèregebied centraal, zijnde de projecten Eiffel en Noorderbrugtracé. Besloten werd om het Eiffelgebouw niet slechts te consolideren maar in te spelen op het initiatief The Student Hotel om het complex gereed te maken voor een structurele invulling en daartoe de middelen beschikbaar te stellen.

In 2015 was het aanbestedingstraject rondom het project Noorderbrugtracé nog lopende en daarover werd uw raad geïnformeerd. Er werd een eerste inschatting gedaan van toekomstige rentevoordelen als gevolg waarvan de geprognoseerde onrendabele top naar beneden bijgesteld leek te kunnen worden tot een bedrag van € 50 mio tot € 60 mio.

#### *2016*

In 2016 (raadsstuk 60-2016 behandeld op 28 juni 2016) werd door uw raad via een aantal besluiten groen licht gegeven voor de aanpak van een groot aantal projecten. Besloten werd dat wij via een-



op-een situaties met diverse private partijen haalbaarheidsstudies zouden uitvoeren en bij een positief resultaat contracten zouden afsluiten. Besloten werd ook om via een neerwaartse bijstelling van de grondprijzen voor de locatie Sphinx Zuid met een bedrag van € 12 mio in te spelen op de actuele marktvaart en de locatie versneld tot ontwikkeling te brengen. Bij positieve onderhandelingen zou ook hier tot contractvorming overgegaan kunnen worden.

2017

In de samenvatting zijn wij reeds ingegaan op de kernboodschap voor het jaar 2017 en de ontwikkeling van de geprognosticeerde onrendabele top. In het vervolg van voorliggend raadsstuk komen wij bij de diverse deelgebieden binnen de grex terug op de actualiteit rondom de projecten binnen de gebiedsontwikkeling en de voorgestelde acties voor de komende jaren.

### **1.2 Bevoegdheden**

Overeenkomstig de ruimte die u ons heeft gegeven bij de grex 2016 hebben wij het afgelopen jaar de interesse vanuit de markt verkend voor het Belvédèregebied. Daar waar zich kansen voordeden, hebben wij een-op-een gesprekken gevoerd en overeenkomsten voorbereid en gesloten met private partijen-eindgebruikers. Nu deze aanpak zijn vruchten heeft afgeworpen, zal deze aanpak worden gecontinueerd. Benadering van de markt via openbare verkopen-tenderprocedures sluiten wij evenwel niet uit; afhankelijk van de specifieke casus zullen wij kiezen voor de meest optimale marktbenadering.

### **1.3 Context**

#### *Algemeen*

De gebiedsontwikkeling Belvédère verhoudt zich tot bestaand door de raad vastgesteld algemeen beleid (zoals structuurvisie, Economische visie, 'Het antwoord van de Sphinx') en tot sectoraal gericht beleid op het vlak van bijvoorbeeld wonen, mobiliteit, groen in de stad, duurzaamheid, leegstand en herbestemming et cetera, et cetera. In die zin wordt de Belvédère aanpak en organisatie steeds meer toegespitst naar uitvoering van de grex en de projecten daarbinnen. De komende jaren zal de aanpak geleidelijk aan van kleur zal verschieten van uitvoering naar beheer. Onderwerpen als exploitatie en beheer van panden en gebiedsmanagement zullen daardoor de komende jaren hoger op de agenda komen.



### *Belvédèrehaven*

Vanaf grex 2014 ligt er een initiatief voor een aantal duurzame water- en oeverwoningen in Belvédèrehaven. Zoals in grex 2016 aangekondigd, hebben we de druk op de haalbaarheidsstudie opgevoerd. Daaruit is inmiddels gebleken dat het initiatief niet haalbaar is. Voorlopig zien wij geen nieuwe plannen voor Belvédèrehaven tot ontwikkeling komen. Daarmee zal Belvédèrehaven niet langer meer als mogelijk te activeren project opgenomen worden bij de grex Belvédère. Belvédèrehaven maakt onderdeel uit van de via de gemeentelijke grondexploitatie lopende werkzaamheden.

### *Doortrekken Belvédèrelaan naar Lanakerveld*

Met de gemeente Lanaken vindt periodiek overleg plaats over de afstemming van plannen en werkzaamheden. De plannen met betrekking tot de uitvoering van het Noorderbrugproject inclusief de algehele afsluiting van de Noorderbrug voor twee weken in augustus en de verkeerskundige effecten daarvan zijn en worden goed besproken met al onze bureaus aan de andere kant van de gemeentegrens waar onder de gemeente Lanaken. Het overleg verloopt goed. De plannen van de gemeente Lanaken met betrekking tot de aanpak van het kruispunt in Smeermaas waardoor een snellere doorstroming is voorzien vanuit Lanaken naar Maastricht lopen enigszins achter op de planning. Ook na aanpassing van dit kruispunt en met inachtneming van de recentelijk geactualiseerde verkeerscijfers blijft bij de gemeente Lanaken de wens overeind tot realisatie van de omleiding vanuit verkeerskundig en leefbaarheids oogpunt in relatie tot Smeermaas. Ingevolge de tussen Lanaken en Maastricht gesloten engagementsverklaring is de gemeente Lanaken hierbij in de lead. Wij hebben aangegeven dat wij waar mogelijk daarbij helpen.

## **2. Gewenste situatie**

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

In dit hoofdstuk geven wij u een toelichting op de stand van zaken van de diverse projecten en activiteiten. De totaalgrex is daartoe - zoals in eerdere grexen ook is gebeurd - onderverdeeld in logische kleinere eenheden en per eenheid (gebied) wordt de actualiteit geschetst alsmede relevante financiële achtergronden. De stand van zaken met betrekking tot 't Bassin dat onderdeel is van de gebiedsontwikkeling wordt eveneens meegenomen en er is een apart hoofdstuk toegevoegd met





betrekking tot het tramproject. In hoofdstuk 5 komt dan de totaalgrex terug. Op deze manier kan de gebiedsontwikkeling optimaal worden gevolgd.

Daarmee komen we tot de volgende onderverdeling:

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

### 2.2.1 Lindenkruis (Nutsterrein)

#### 2.2.1.1 De Brandweer

### 2.2.2 Het Landbouwbelang

#### 2.2.2.1 Het herontwikkelingstraject

#### 2.2.2.2 Continuering van het tijdelijk en veilig gebruik

#### 2.2.2.3 Verplaatsing huidige functies en voorgenomen sloop

### 2.2.3 Deellocatie Sphinx Zuid

#### 2.2.3.1 Panden Sphinx Zuid inclusief Festivillage

#### 2.2.3.2 Bouwgrond Sphinx Zuid

#### 2.2.3.2.1 Stand van zaken woningbouwontwikkeling op bouwgrond Sphinx Zuid (beleggersproducten en verkoopproducten)

#### 2.2.3.2.2 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

### 2.2.4 Deellocatie Sphinx Noord

#### 2.2.4.1 Het Eiffelcomplex-voortgang The Student Hotel en invulling van de koppen ter weerszijde daarvan

#### 2.2.4.2 Het Brikkegebouw-Blanche Dael

#### 2.2.4.3 Gebouwen noordknoop Sphinx-Loods 5

#### 2.2.4.4 Parkeerplaats

## **2.3 Grex Belvédère 2 - Frontenpark**

## **2.4 Grex Belvédère 3 - Bedrijventerrein Bosscherveld inclusief Noorderbrugtracé**

### 2.4.1 Noorderbrugtracé



- 2.4.2 Ontwikkeling Retailpark Belvédère (PDV)
  - 2.4.2.1 Verruiming branchering en verkleinen zoekgebied
  - 2.4.2.2 Stand van zaken plannen eindgebruikers laatste kavel fase 1
  - 2.4.2.3 Ontwikkeling fase 2 via deelfase 1 en met een doorkijk naar deelfase 2 en verder
  - 2.4.2.4 Financiële paragraaf
- 2.4.3 Bedrijventerrein Bosscherveld
- 2.4.4 Natuurcompensatie
- 2.4.5 Tijdelijk beheer
- 2.5 Grex Belvédère 4 - Algemeen**
  - 2.5.1 Programmering
  - 2.5.2 't Bassin
- 2.6 Grex 5 - Tram Maastricht-Hasselt**

*Toelichting stand van zaken per deelgebied*

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

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

#### *Korte beschrijving*

Deze locatie bestaat uit het terrein van de voormalige Nutsbedrijven, het pand Capucijnenstraat 3 en het pand De Brandweer.

#### *Ontwikkelingen Lindenkruis*

Op het voormalige Nutsterrein (Lindenkrus) is de eerste fase nagenoeg gerealiseerd en zijn inmiddels (medio 2017) ruim 100 woningen met de daarbij behorende ondergrondse parkeergarage voor het totale plangebied en hoogwaardige openbare ruimte opgeleverd. De eerste bewoners hebben het project betrokken. Inmiddels heeft de 2<sup>e</sup> fase van het plan ook verder vorm gekregen. Die



omvat ongeveer 90 woningen (ruim 40 appartementen en 50 grondgebonden woningen). Er is voor de eerste deelfase van fase 2 een vergunning verleend (16 koopwoningen en 22 huurwoningen). De verkoop start binnenkort. Gelet op de belangstelling voor de 1<sup>e</sup> fase zijn de verwachtingen positief. De vergunningsaanvragen voor de rest van het programma fase 2 zijn in voorbereiding. Naar verwachting zal het hele project Lindenkruis zonder stagnatie in een continue bouwstroom kunnen worden uitgevoerd en omstreeks 2019-2020 worden afgerond. In 2016 zijn na sloop van het pand Capucijnenstraat 3 eveneens de wooneenheden op de hoek Capucijnenstraat-Lindenkruijs gerealiseerd waardoor het 'gat' naast de woningen van Maasvallei gedicht is. Het saldo in de grex als gevolg van deze woningbouwontwikkeling kan met de huidige inzichten ongewijzigd blijven. De risico's in het project nemen af naarmate de uitvoering vordert. Er wordt nog rekening gehouden met enkele restrisico's zoals eventuele funderingresten op de plekken van de tweede en derde fase, resultaten van archeologisch onderzoek kan de planning van de uitvoering beïnvloeden en mogelijk er nog sprake van een kleine restverontreiniging in de grond aanwezig die dan door middel van het aanbrengen van een folie op verantwoorde wijze afgedekt wordt. Voor genoemde restrisico's is een reservering in de grex opgenomen. Ingevolge contractuele afspraken moet er nog een verrekening van de grondprijzen van de woningen plaatsvinden op basis van de gerealiseerde definitieve vrij op naam-prijzen en dat kan nog een - beperkt - voordeel opleveren. De conclusie is dat de woningbouwontwikkeling op de locatie Lindenkruis volgens planning verloopt.

#### **2.2.1.1 De Brandweer**

De locatie de Brandweer is inmiddels uitgegroeid tot een niet meer weg te denken creatieve hotspot in Maastricht. De exploitatie van de horecaruimte, de kantoorruimten en werkateliers verloopt voorspoedig. Enkele bestaande initiatieven hebben plaats gemaakt voor nieuwe initiatieven onder andere een zilver- en goudsmid, een escape room en een flex concept voor jonge ondernemers. Het aanbieden van de mogelijkheid van flexibiliteit en tijdelijke verhuursituaties sluit goed aan op de marktvrage. Gedurende 2016 was de Brandweer voor nagenoeg 100% verhuurd. Voor de multifunctionele evenementenruimte is de belangstelling groeiende. De huuromzet van deze ruimte is licht gestegen. Binnen het totaalconcept speelt deze ruimte een belangrijke rol. Evenementen zoals Frontamoer, Kunsttour, diverse markten (ecologisch, duurzaam en vintage), de Nederlandse Dansdagen, Fashionclash en het WE Festival hebben in de Brandweer plaatsgevonden, naast de inmiddels bekende pingpong- en filmavonden. De ervaring leert dat er



enkele aanpassingen gewenst zijn onder andere aan de akoestiek en de entree om de verhuurbaarheid te vergroten. En er wordt gekeken naar een betere oplossing voor het stallen van fietsen aan de Capucijnenstraat en het plaatsen van afvalvoorzieningen voor de huurders. Deze punten staan op de uitvoeringsagenda voor het komende jaar en zijn in de grex 2017 meegenomen. In het kader van verduurzaming zijn in 2016 tot slot zonnepanelen op het dak geplaatst. De Brandweer heeft een positieve pers en er is in den lande belangstelling voor het concept. Het verhuurderconcept, de wenselijke flexibiliteit rondom de invulling van het gebouw, overleg met bestaande en nieuwe huurders vragen voor wat betreft het beheer en exploitatie wel meer creativiteit en aandacht dan een standaard vastgoedconcept. Dat vertaalt zich naar een kleine stijging van de beheerskosten en deze stijging is naar de grex 2017 vertaald.

### **2.2.2 Het Landbouwbelang**

#### *Korte beschrijving*

In het kader van de herontwikkelingsopdracht van uw raad gegeven in het kader van de grex 2016 voorzien wij voor de locatie Landbouwbelang in de komende periode meer acties. Om die reden staan we wat langer stil bij deze deellocatie en willen wij uw raad graag meenemen bij de aanpak. In voorgaande grexen is aangegeven dat de locatie Landbouwbelang een bijzondere locatie is, gebouwelijk en qua ligging aan de Maas. De locatie heeft ingevolge het bestemmingsplan 'centrum' de bestemming 'bedrijf' met de specifieke aanduiding 'overslagbedrijf'. Het grote fabriekspand is aangewezen als 'dominant bouwwerk' (gemeentelijk monument). De voormalige sluiswachterwoning is als 'kenmerkend bouwwerk' aangewezen. Het complex ligt in het beschermd stadsgezicht, gezoneerd bedrijventerrein en deels in de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg'. Het complex is 11.500 m<sup>2</sup> groot.

Het complex is langdurig ingebruik als zogenaamde culturele vrijplaats. Als zodanig vinden er ter plaatse tal van activiteiten plaats die kunnen rekenen op een bovengemiddelde belangstelling vanuit de stad en omstreken. De culturele vrijplaats voorziet daarmee in een functie waaraan binnen de stad behoefte is.

In de grex 2016 heeft u ons opdracht gegeven om het herontwikkelingstraject voor te bereiden. U heeft met betrekking tot deze locatie besloten dat wij interesse vanuit de markt kunnen peilen voor deze locatie en daartoe gesprekken kunnen aangaan met potentiële gegadigden in het kader van het herontwikkelingstraject, dat tot sloop kan worden overgegaan van onveilige en ontsierende



bouwdelen van het complex en dat tijdelijk de huidige gebruikerssituatie kan worden gedoogd in combinatie met het traject om in het kader van het broedplaatsenbeleid de gebruikers te faciliteren bij de zoektocht naar een alternatieve locatie. Ter uitvoering van uw besluit leggen wij de vervolgaanpak aan u voor.

### **2.2.2.1 Het herontwikkelingstraject**

#### *Gesprekken met potentiële gegadigden*

Conform besluit van de raad is verkend in hoeverre de markt rijp is voor de herontwikkeling van de locatie Landbouwbelang. Daartoe zijn een of meerdere vrijblijvende gesprekken gevoerd met inmiddels zes potentiële partijen die zich daarvoor spontaan meldden. Zij hebben uiteenlopende ideeën variërend van hotelvormen, bijzondere woon-zorgconcepten tot combinaties van foodproductie en retail. De planvorming van initiatiefnemers variëren van eerste mondeling geuite ideeën tot al eerste ruimtelijke en architectonische schetsen. De mate van uitwerking verschilt per initiatief. Het is nu niet opportuun om deze initiatieven in het openbaar te bespreken. Feit is dat de markt serieus belangstelling toont voor de locatie en daarmee is een van de doelen bereikt. Wij hebben ons beraden over hoe het verdere proces eruit moet komen te zien. Zo hebben we op basis van het ambitieniveau dat door uw raad eerder bij 'Het antwoord van de Sphinx' is vastgesteld rondom de programmatische invulling gekeken naar de randvoorwaarden voor herontwikkeling. Ook is gekeken naar het proces rondom behandeling van de initiatieven, de toewijzing en verkoop van de locatie en uiteraard heeft het veilig, tijdelijk voortzetten van het huidige gebruik en het faciliteren van de verplaatsing daarvan naar een alternatieve plek onze aandacht. Wij willen uw raad graag vroegtijdig betrekken bij dit vervolgproces.

#### *Randvoorwaarden voor herontwikkeling locatie Landbouwbelang*

Deze randvoorwaarden willen wij gaan hanteren als toetsingskader voor de programmatische invulling van de locatie. Hierna treft u een eerste overzicht aan van de randvoorwaarden als basis voor verdere uitwerking.

#### Algemene randvoorwaarden

Deze randvoorwaarden zijn gebaseerd op eerdere raadsbesluiten. In de door uw raad vastgestelde brochure 'Het antwoord van de Sphinx' is op hoofdlijnen beschreven wat we binnen het



Sphinxkwartier, waar het Landbouwbelaag onderdeel van is, willen realiseren. Termen als bijzondere sfeer en beleving, publieksaantrekkelijk op maaiveld, aantrekkelijk voor nieuwe doelgroepen, openbare routes rondom de gebouwen met name langs de Maas zijn daarin beschreven. Dit alles met de bedoeling om de binnenstad op te rekken naar het noorden met interessante publieksaantrekkelijke programma's. De randvoorwaarden hebben ook betrekking op de prijsvorming zoals door uw raad bepaald (taxatiematig residueel bepaald op basis van het programma). De algemene randvoorwaarden geven geen verdere duiding van concrete functies. Maar wel wordt beschreven dat een functie die bijdraagt aan de verbetering van de (inter)nationale positie van de stad, vergroting van de werkgelegenheid en verlenging van het verblijfstoerisme hoger scoort. Zo ook multifunctionaliteit en publieksaantrekkelijk. De relatie met de binnenstad wordt meegewogen. In eerdere grexen is aangegeven dat de spanning op de omvang van het te realiseren programma fors is vanwege het uitgangspunt dat de locatie minimaal budgettair neutraal ontwikkeld moet worden. In de totale afweging zal bezien worden in hoeverre dit uitgangspunt overeind kan blijven en daarbij worden de afspraken met de voormalige eigenaar Sappi over verrekeningen op basis van het definitieve programma betrokken. Van de koper wordt verwacht dat hij meedoet aan gebiedsmanagement om het Sphinxkwartier als bijzondere plek in regio en stad te promoten samen met de andere 'bewoners' van het gebied. Bij de algemene randvoorwaarden wordt verder nog verwezen naar diverse richtlijnen en beleidsnota's als de 'Ladder van duurzame verstedelijking', het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, lokale nota's zoals de horecanota, detailhandelsnota, het bestemmingsplan met de wijziging daarvan en dergelijke.

#### *Randvoorwaarden voor herontwikkeling locatie Landbouwbelaag*

##### Specifieke randvoorwaarden

Met de specifieke randvoorwaarden worden onder andere de huidige staat van de gebouwen en de staat van overdracht beschreven, de formele cultuurhistorische status, de eisen voortvloeiende uit de ligging aan de Maas (beveiliging tegen hoogwater, aanlegplek voor schepen, peilhoogtes in en rondom het gebouw en dergelijke), de toegestane bouwhoogte op basis van de eerder door uw raad vastgestelde nota hoogbouw, richtlijnen rondom het parkeren op eigen terrein, de toegang naar de parkeerplaats, de uitstraling van gebouwen, milieukundige omgevingsfactoren en dergelijke. Deze algemene en specifieke randvoorwaarden zullen verder worden uitgewerkt.



Voorstel (beslispunt 2.1)

In te stemmen met de randvoorwaarden op hoofdlijnen voor herontwikkeling voor de planontwikkeling op de locatie Landbouwbelang.

*De toewijzing en verkoop bestaande initiatieven-tenderprocedure*

Zoals aangegeven, zijn op basis van het gestelde in de grex 2016 eerste marktverkenningen en gesprekken met initiatiefnemers gevoerd en er liggen initiatieven voor in diverse stadia van planvorming. Wij stellen voor dat de initiatiefnemers de gelegenheid krijgen om hun initiatieven op een en hetzelfde uitwerkingsniveau te brengen zodat ze goed vergelijkbaar zijn. Wij stellen voorts voor om parallel daaraan tegen de achtergrond van de uitgewerkte algemene en specifieke randvoorwaarden een toetsingskader op te stellen. Daarbij worden spelregels rondom aanbesteding uiteraard in acht genomen. De initiatieven worden hieraan getoetst en er zal een rangorde worden aangebracht.

Met inachtneming van uw besluit dat een-op-een zaken kunnen worden gedaan met private partijen zal een intentieovereenkomst worden gesloten voor een haalbaarheidsstudie. Bij een positief verloop daarvan wordt een verkoopcontract gesloten met de gebruikelijke ontbindende voorwaarden voor wat betreft alle publiekrechtelijke procedures en vergunningen. Het is op voorhand niet uit te sluiten dat geen der initiatieven de toets geheel of in voldoende mate kan doorstaan respectievelijk dat het vervolgproces succesvol kan worden doorlopen. Dan zal er een openbare tender opgezet worden met een gelijkblijvend toetsingskader, waarna dezelfde procedure wordt gevolgd. Ter waarborging van voldoende objectiviteit zal het proces worden begeleid door meerdere personen binnen de projectorganisatie en gemeente. De resultaten daarvan worden voorgelegd ter besluitvorming aan ons college. Conform de wens van uw raad voor betrokkenheid bij majeure ontwikkelingen zullen wij - voordat het definitieve verkoopcontract wordt ondertekend - de herontwikkelingsplannen met het proces om te komen tot toewijzing en verkoop ter finale besluitvorming aan uw raad voorleggen.

Voorstel (beslispunt 2.2)

In te stemmen met de aanpak voor wat betreft toewijzing en verkoop van de locatie Landbouwbelang.



### *Eerste globale planning*

Vanuit deze aanpak volgt een globale planning die ervan uitgaat dat we het komende jaar gebruiken om de randvoorwaarden verder uit te werken en om te bezien in hoeverre we met bestaande initiatiefnemers tot overeenstemming kunnen komen (toetsen, toewijzing, intentieovereenkomst, haalbaarheid, verkoopovereenkomst). Daarna volgt vanaf medio 2018 de bestemmingsplanwijziging, voorbereiding en in verkoopstaat brengen van object en bouwplanontwikkeling met voorbereiding vergunningverlening, waarna in 2019 kan worden gestart met de bouwactiviteiten. Ingeval van een tenderprocedure zal deze planning met ongeveer zes tot negen maanden worden verlengd.

#### **2.2.2.2 Continuering van tijdelijk en veilig gebruik**

De veiligheid van het complex heeft onze permanente aandacht. Daarbij treden de gemeente als bevoegd gezag en de WOM als eigenaar gezamenlijk op met de gebruikers, ieder vanuit de eigen positie, bevoegdheid en verantwoordelijkheid. Op dit moment is de situatie aldus dat het gebruik met name op de verdiepingen van het Landbouwbelang en van het Landhuis vanwege onveiligheid is gestaakt en het gebruik zich beperkt tot de ruimtes op maaiveld. Met de gebruikers is afgesproken dat zij de onveilige ruimtes niet mogen gebruiken. Heringebruikname is pas mogelijk nadat er voorzieningen zijn aangebracht zoals deugdelijke vluchtwegen, brandtrappen en dergelijke. Zoals aangegeven bij de grex 2016 hebben de gebruikers de bereidheid uitgesproken om deze voorzieningen onder eigen beheer aan te brengen. Wij hebben daarvoor toestemming verleend en daarbij aangegeven dat men daarbij goed moet afwegen welke inspanning dat vergt mede in relatie tot de eindigheid van het gebruik. Naarmate het gebruik van de ruimtes op maaiveld langer voortduurt, zijn ook daar een aantal veiligheidsmaatregelen nodig. De gebruikers en de WOM zijn daarmee doende. Feit is dat de vaak zeer gedetailleerde wet- en regelgeving niet voorziet in niet reguliere situaties zoals deze zich heeft ontwikkeld in het Landbouwbelang. Door de intensieve contacten tussen alle betrokken partijen is er een beheersbare gebouwelijke situatie gecreëerd.

#### **2.2.2.3 Verplaatsing huidige functies en voorgenomen sloop**

Ingevolge het besluit van de raad is met de gebruikers besproken dat de gemeente de verplaatsing gaat faciliteren van de activiteiten naar een alternatieve plek in het kader van het broedplaatsenbeleid. Dit initiatief is vanuit het Maastricht Lab genomen. Er vindt sinds juli 2016 periodiek integraal overleg plaats met de vertegenwoordigers van de culturele vrijplaats. Wij stellen





voor om het moment van beëindiging van het gebruik af te stemmen met het herontwikkelingsproces met dien verstande dat er tijd nodig is om het complex verkoopgereed te maken. Dat betekent op basis van de eerste globale planning dat we voor de oplevering van het Landbouwbelang door de huidige gebruikers de periode 2<sup>e</sup> helft 2018-begin 2019 aanhouden. Dat schept helderheid en de gebruikers kunnen zich tijdig en goed voorbereiden op de nieuwe plek. Dat wil zeggen dat de zoektocht naar een alternatief het komend jaar zal worden geïntensiveerd. De voorbereiding van het opruimen en de sloop van enkele specifieke opstallen bij het Landbouwbelang is gestart. Daarover is en wordt uiteraard met de gebruikers overlegd. Er zijn en worden diverse inventarisaties uitgevoerd onder andere op het vlak van Flora- en fauna aspecten, asbest, constructies en dergelijke. De uitvoering staat gepland voor rond de jaarwisseling. In de grex is een bedrag hiervoor opgenomen.

### **2.2.3 Deellocatie Sphinx Zuid**

#### *Korte beschrijving*

De locatie Sphinx Zuid is gelegen tussen de Boschstraat, de Maagdendries, de Frontensingel en de as in het verlengde van de Penitentenpoort naar de Frontensingel. De locatie bevat een aantal panden en bouwgrond bedoeld voor nieuwe woningen. Bij de grex 2016 heeft u besloten om bij een haalbaar planconcept de Festivillage te verkopen aan Bison Beheer B.V. voor de realisatie van een bowlingcentrum met bovenwoningen. En u besloot het financieel kader voor de woningbouwlocatie naar beneden bij te stellen met € 12 mio om daarmee beter te kunnen aansluiten op de marktvraag en een versnelling in bouwtempo te bewerkstelligen. Tevens besloot u om bij een haalbaar planconcept de gronden te verkopen aan een vijftal partijen (beleggers-ontwikkelaars) en aan twee CPO-initiatiefnemers.

#### **2.2.3.1 Panden Sphinx Zuid inclusief Festivillage**

##### *Korte beschrijving en ontwikkeling*

De locatie bevat de navolgende panden: Infocentrum Belvédère, de panden Boschstraat 24, 28 en 30. Deze panden zijn ingevolge het bestemmingsplan Sphinx bestemd voor onder andere wonen, kantoren, horeca et cetera. Deze bestemmingen wisselen afhankelijk van de verdiepingen. Het pand Boschstraat 24 is overeenkomstig de vastgestelde grex 2015 ingezet voor de huisvesting van het instituut United Nations University-Merit met een dertigjarig huurcontract. Het pand Boschstraat 28 is verhuurd aan een advocatenkantoor. Een deel van dit gebouw komt weer beschikbaar en er zijn



voorbereidingen getroffen voor verhuur daarvan aan derden. Daartoe worden enkele kleine aanpassingen aan het gebouw gedaan. Beheer en exploitatie van deze gebouwen vindt plaats door WOM en is meegenomen in de grexcijfers. Het pand Boschstraat 30 zijnde de voormalige Festivillage bestaat uit een feestzaal en een drietal appartementen. Deze zijn en worden momenteel onthurd. De haalbaarheidsstudie met Bison Beheer B.V. is recent met een positief resultaat afgesloten. Op basis daarvan hebben wij een koopcontract gesloten met Bison Beheer B.V. De koper gaat zoals aangegeven ter plaatse een bowlingcentrum exploiteren en de bijbehorende woningen worden opgeknapt en verhuurd. De omgevingsvergunning is in voorbereiding. De verwachting is dat het bowlingcentrum medio 2018 de deuren opent.

Voorstel (beslispunt 1.1)

Kennis te nemen van het koopcontract met Bison Beheer B.V. voor de verkoop van de Festivillage met bovenwoningen ten behoeve van de exploitatie van een bowlingcentrum. Het koopcontract kunt u inzien als bijlage 1.

**2.2.3.2 Bouwgrond Sphinx Zuid**

*Korte beschrijving*

De voor woningbouw bestemde gronden op deze locatie vanaf de Maagdendries zijn in afwachting van concrete plannen ingezet voor tijdelijke functies als opslagplaats voor bestratingmateriaal, een bouwweg en een gronddepot. Verder is op deze locatie een parkeerplaats aangelegd die dienst doet als alternatief voor de medewerkers van Sappi zolang de Sappi parkeerplaats onder de Noorderbrug ingebruik is genomen als bouwplaats voor het project Noorderbrugtracé. Ter voorbereiding van woonbebouwing zijn oriënterende bodemonderzoeken uitgevoerd waaruit is gebleken dat de bodem zich in zijn algemeenheid niet verzet tegen de beoogde functie van wonen. Op één locatie is er wel sprake van een forse verontreiniging. De saneringsopgave is in beeld en er wordt gewerkt aan het saneringsplan. De voorgenomen sanering wordt deels mede gecombineerd met de voorgenomen herontwikkeling (parkeergarage). De in de grex getroffen financiële voorziening voor het oplossen van dit bodemprobleem wordt van voldoende omvang geacht en daarmee is een risico op dit punt van tafel. In de grex 2016 is door uw raad besloten om versnelling aan te brengen in de herontwikkeling van de deellocatie Sphinx Zuid en daartoe is een noodzakelijke neerwaartse grondprijsaanpassing van € 12 mio doorgevoerd. Besloten is om ons college de ruimte te geven om



gericht met een vijftal private partijen te werken aan concrete woningbouwplannen en om bij haalbare plannen contracten te sluiten. Besloten is ook om twee kavels beschikbaar te houden voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en met twee initiatiefnemers op dit vlak tot een haalbaar plan en verkoopcontract te komen.

### **2.2.3.2.1 Stand van zaken woningbouwontwikkeling op bouwgrond Sphinx Zuid (beleggersproducten en verkoopproducten)**

Overeenstemming over realisatie van 410 woningen

Wij zijn verheugd u te kunnen melden dat wij met 5 private partijen en de twee CPO-initiatieven (nagenoeg) overeenstemming hebben bereikt over de voorgenomen woningbouwontwikkeling op deze deellocatie. Het gaat in totaal over ongeveer 410 woningen die over een periode van drie jaren worden gerealiseerd. Daartoe zijn en worden momenteel contracten gesloten. De maatregelen die u in 2016 heeft getroffen om de beoogde versnelling in de ontwikkeling van deze locatie te realiseren, hebben daarmee succes gehad. De tijdelijke parkeerfunctie die op deze voor woningbouw bestemde locatie is gerealiseerd zal als gevolg van deze versnelling eerder opgeheven worden. De financiële effecten daarvan zijn meegenomen bij hoofdstuk 2.2.4.4 parkeerplaats. De rentevoordelen als gevolg van versnelde verkoop zijn in de grex meegenomen bij Sphinx Zuid. Momenteel worden de woningbouwplannen verder uitgewerkt met de bedoeling om begin 2018 te starten met de bouwactiviteiten. Het is niet uit te sluiten dat wij de oorspronkelijk planologische kaders enigszins zullen aanpassen zodat beter kan worden aangesloten voor wat betreft vorm en uitstraling van de gebouwen en de openbare ruimte bij de plannen van het Sphinxkwartier en 'Het antwoord van de Sphinx'. Het bestemmingsplan Sphinx uit 2009 biedt daartoe enkele planologische instrumenten en eventueel zullen wij een beperkte bestemmingsplanwijziging doorvoeren.

Huurwoningen en koopwoningen exclusief de CPO's

Het gaat hierbij over 237 huurwoningen en 124 koopwoningen. In de parkeerbehoeften wordt voorzien via een ondergrondse parkeergarage. De plannen zijn uitgewerkt op schetsniveau; bij de definitieve planuitwerking kunnen deze aantallen nog iets wijzigen. De prijzen variëren van € 710,= tot € 1.100,= per maand in de huursector en kooprijzen van € 300.000,= tot € ruim 450.000,=. De woningen zullen worden gerealiseerd in een bouwstroom vanaf 2018 tot en met 2020. Met deze aanpak kan de Maagdendries de komende jaren aan weerszijden worden afgebouwd en kan de weg



worden heringericht. Daardoor ontstaat een mooi eindbeeld langs deze hoofdroute in de stad. Voor de huurwoningen zijn harde contracten gesloten met beleggers. Daarmee is de afzet verzekerd en wordt de versnelling in de uitvoering gerealiseerd. De realisatie van de koopwoningen is zoals te doen gebruikelijk afhankelijk van de voorverkoopcijfers. In de huidige marktsituatie is de verwachting dat de voorverkoop verdeeld over een wat langere periode succesvol kan plaatsvinden. En bij wijze van terugvaloptie hebben wij het recht voorbehouden gronden terug te kopen tegen de oorspronkelijke koopsom. Wij denken dat wij met deze aanpak een goede aanvulling geven op de woonwensen in de regio en stad en aan de gewenste versnelling in het bouwtempo. Voor een negental koopwoningen achter de Festivillage wordt momenteel het koopcontract voorbereid.

#### Voorstel (beslispunt 1.2)

Kennis te nemen van het koopcontract met Sphinx Zuid B.V. aangaande de verkoop van bouwgrond ten behoeve van realisatie van ongeveer 352 koop-huurwoningen met parkeergarage op de locatie Sphinx Zuid. Dit contract kunt u inzien als bijlage 2.

#### **2.2.3.2.2 Collectief particulier Opdrachtgeverschap (CPO)**

##### *Inleiding*

Ter uitvoering van de wens van uw raad om ruimte te bieden aan initiatieven op het vlak van CPO is in het afgelopen jaar overleg gevoerd met twee initiatieven genaamd SphinxTuin en Betrokken Wonen, die elk ruim 20 woningen willen realiseren in bouwblokken langs de Maagdendries. Eerder heeft uw raad besloten om het initiatief Betrokken Wonen te ondersteunen door het verstrekken van een lening en een bijdrage voor de ontwikkelkosten, aan SphinxTuin is een bijdrage verstrekt op basis van de door u vastgestelde subsidieverordening.

##### *Stand van zaken*

Beide initiatiefnemers hebben een schetsplan gemaakt op basis waarvan zij aspirant-kopers hebben geënthousiasmeerd en betrokken in het vervolgproces. Op basis van dit gegeven is met beide initiatiefnemers een intentieovereenkomst gesloten. Dat biedt houvast voor alle partijen om het vervolgproces in te kunnen gaan, zeker omdat naar gelang het proces vordert de financiële participatie van de aspirant-kopers toeneemt. Op basis van de door ons college vastgestelde randvoorwaarden wordt nu toegewerkt naar een omgevingsvergunning, een definitieve



grondovereenkomst en aanneemovereenkomst die de basis zijn voor het afsluiten van een hypotheek door initiatiefnemers. De organisatie van de CPO's wordt geformaliseerd door oprichting van een vereniging van opdrachtgevers waarvoor later een vereniging van eigenaren in de plaats komt. Resumerend kan worden gesteld dat de ontwikkeling van de CPO-initiatieven daarmee in het afgelopen jaar een forse sprong vooruit heeft gemaakt. Wij verwachten dat er binnen enkele maanden definitief groen licht kan worden gegeven. Wij hebben ervaren dat de CPO-ontwikkelingen een specifieke aanpak vergt. Dat vraagt om flexibiliteit en inlevingsvermogen. Het is te waarderen hoe alle betrokken partijen daarmee weten om te gaan. De gemeentelijke financiële bijdragen zijn mede bedoeld om de processen rondom CPO's te evalueren en daarvan te leren. Wij zullen de initiatiefnemers bij dit evaluatieproces uiteraard betrekken en de resultaten daarvan te zijner tijd met uw raad delen.

Voorstel (beslispunten 1.3 en 1.4)

Kennis te nemen van de intentieovereenkomsten aangaande de realisatie van twee zogenaamde CPO-initiatieven gericht op de realisatie van ongeveer 50 woningen. Deze contracten kunt u inzien als bijlage 3a en 3b.

Effecten van de planontwikkeling op de grex

De financiële consequenties van de gesloten overeenkomsten zijn verwerkt in de grex 2017 die nu voorligt. De gehanteerde beprijzingen in de contracten zijn conform de door uw raad vastgestelde methodiek door een externe adviseur onafhankelijk en residueel vastgesteld. De grex gaat er vanwege de doorgevoerde versnelling van de woningbouw financieel op vooruit omdat de verkoopopbrengsten van de grond eerder binnenkomen; daar staat tegenover dat de tijdelijke parkeerplaatsen nu eerder plaats moeten maken voor de woningen en daardoor gaan de parkeeropbrengsten omlaag. Zoals hiervoor aangegeven, ligt het zwaartepunt bij de planontwikkeling op het segment huurbeleggerswoningen. Aangezien huurwoningen een minder hoge grondprijs dragen dan verkoopwoningen hebben wij - bij wijze van bijzondere voorwaarde - contractueel vastgelegd dat ingeval de huurwoningen binnen vijftien jaren worden verkocht aan particulieren (zogenaamde uitponding) er een nabetaling zal plaatsvinden op de grondprijs van gemiddeld € 15.000,= per woning. Met deze nabetaling beogen wij dat het voordeel van het omzetten van huurproducten naar koopproducten - als men daartoe besluit - toevloeit naar de gemeente c.q. de



WOM. Wij achten een dergelijke afspraak billijk temeer het omzettingsvraagstuk en de daarbij te hanteren verkoopprijzen te zijner tijd mede wordt gezien tegen kwalitatieve omgevingsfactoren en het zijn juist deze omgevingsfactoren (aanleg en onderhoud van openbare ruimten, monumenten, evenementen en dergelijke) die door gemeente en WOM worden gefinancierd en waarvan via deze nabetalingsclausule een deel kan terugvloeien. In dit verband verwijzen wij ook naar de samenvatting van dit raadsvoorstel daar waar het belang van private investeerders voor waardeontwikkeling aan de orde wordt gesteld. De effecten op de grex ter grootte van positief € 900.000,= van alle acties met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie Sphinx Zuid zijn in de grex 2017 verwerkt.

#### **2.2.4 Deellocatie Sphinx Noord**

##### *Korte beschrijving*

De locatie Sphinx Noord is gelegen tussen de Boschstraat, de Frontensingel en ten noorden van het pad van de Penitentenpoort naar de Frontensingel. De locatie bevat de navolgende panden: de Pathé bioscoop, het Eiffelcomplex, Brikkegebouw, het gebouwencomplex aan de noordzijde en een parkeerplaats voor 500 auto's. Deze panden zijn ingevolge het bestemmingsplan Sphinx (2009) bestemd voor de functie 'centrum' (o.a. detailhandel, horeca en kantoren) in de kelder, de begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping en de functie 'wonen' op de verdiepingen. Bij grex 2016 besloot uw raad om het budget voor de renovatie van de Eiffel vast te stellen op € 22 mio en de acquisitie en verhuur voor te bereiden voor de koppen van de Eiffel aan weerszijden van The Student Hotel.

##### **2.2.4.1 Het Eiffelcomplex-voortgang The Student Hotel en invulling van de koppen ter weerszijde daarvan**

##### *Korte terugblik*

In het afgelopen periode zijn wij intensief bezig geweest met de plannen voor het Eiffelcomplex. Uw raad is daar op de geëigende momenten intensief bij betrokken geweest. Conform raadsbesluit is 60% van het Eiffelcomplex in langjarige erfpacht gegeven aan The Student Hotel. U bent via de grex 2016 en via raadsinformatiebrieven geïnformeerd over de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan en over de omgevingsvergunningen voor het cascoherstel en inrichting van de plannen van The Student Hotel. Wij hebben u in kennis gesteld van het positieve overleg met The Student Hotel en met bezwaarmakers Sahot en Koninklijke Horeca Nederland over de vergunningsvoorwaarden. Op basis



van onherroepelijke vergunningen en op basis van het bij de grex 2016 door uw raad vastgestelde budget van € 22 mio zijn alle werkzaamheden aan het Eiffelcomplex nu in uitvoering.

*De stand van zaken met betrekking tot de planontwikkeling*

Cascoherstel en inbouw The Student Hotel

De planning voor het Eiffelcomplex is gericht op de start van het academisch jaar in september 2017 en is daarmee vrij ambitieus. Om deze planning haalbaar te maken is een aanbestedingsvorm gekozen waarbij werd gestreefd naar één aannemer voor beide opgaven (cascoherstel en afbouw The Student Hotel). Deze aanpak is succesvol geweest. De BAM is als aannemer geselecteerd zowel voor het cascoherstel (opdrachtgever WOM) als voor de afbouw van The Student Hotel (opdrachtgever The Student Hotel). De aannemer is in september 2016 gestart en de werkzaamheden vorderen gestaag. Bij deze uitvoering hebben wij enkele tegenvallers gehad onder andere op het vlak van asbest, kozijnenleverantie, aanvullende brandwerende voorzieningen en aanpassingen van de glazenwasinstallatie. Deze kunnen tot op heden worden opgevangen binnen het door uw raad beschikbare gestelde budget van € 22 mio. De post onvoorzien is gedaald tot ongeveer € 400.000,=. Dat betekent dat er weinig financiële ruimte overblijft om eventuele volgende tegenvallers op te kunnen vangen. Het past binnen onze aanpak om dit eventuele risico vroegtijdig te signaleren en daarvoor maatregelen voor te stellen. Wij stellen voor om bij wijze van vangnet het budget enigszins op te rekken zodat - mochten er zich nog resterende tegenvallers voordoen die nu niet zijn voorzien en die niet helemaal zijn op te vangen binnen het budget van € 22 mio - wij meteen rechtmatig zonder tijdverlies kunnen acteren binnen dit opgerekte budget. De eventuele aanwending van dit vangnet zullen wij specifiek in beeld brengen bij grex 2018. Met dit alles kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van het Eiffelproject goed verloopt. De spanning op budget en planning is weliswaar wat toegenomen en in het overleg tussen de aannemer en The Student Hotel wordt een gefaseerde openstelling bekeken.

Voorstel (beslispunt 2.3)

In te stemmen met een beperkt aanvullende budget voor het Eiffelcomplex in de vorm van een vangnet van maximaal € 500.000,= waarvan de eventuele aanwending afzonderlijk in beeld wordt gebracht.



### Invulling van de koppen van de Eiffel

In het kader van de grex 2016 en de aanpak van het cascoherstel is door uw raad besloten dat wij de acquisitieactiviteiten voor de invulling van de koppen van het Eiffelcomplex kunnen starten. Het betreft de verhuur-erfpacht van de resterende 40% van het Eiffelcomplex aan weerszijden van The Student Hotel. Ten behoeve van deze invulling is eerder bij de grex 2015 een vastgoedexploitatie-model vastgesteld met aannames op het vlak van beprijzing, mogelijke programma's, bezettingsgraden en dergelijke. Bij de uitvoering van het cascoherstel is conform het beoogde planconcept ruimte gelaten voor een mix aan nieuwe functies. Het vastgestelde vastgoedmodel vormt daarvan de basis. Conform het bestemmingsplan zullen de twee bovenste verdiepingen ter weerszijden van The Student Hotel worden ingevuld met een woonfunctie. De wijze van toewijzing en erfpacht van deze ruimten wordt momenteel voorbereid en zal starten in de 2<sup>e</sup> helft van 2017. Op basis van signalen uit de markt mogen we concluderen dat er een behoorlijke vraag is. Afhankelijk van deze vraag is het mogelijk de woonfunctie te zijner tijd al naar gelang behoefte naar de lagen daaronder uit te breiden. Voor de invulling van de lagen daaronder hebben zich inmiddels initiatieven gemeld met een brede mix aan bedrijvigheid. Wij verwachten dat wij een deel daarvan binnen de gestelde voorwaarden kunnen faciliteren. Daartoe hebben wij een beoordelingsteam ingesteld dat zorg draagt voor de objectieve en onafhankelijke toets van de initiatieven aan het beoogde planconcept, voor de toewijzing van specifieke ruimten en voor verhuur. Voor de invulling van de lagen onder de woonfuncties zullen wij waar nodig de procedure binnenplanse vrijstelling van het bestemmingsplan volgen. Wij bereiden een gerichte acquisitieactie voor ten behoeve van het Eiffelcomplex met een of meer openbare informatieavonden, er wordt een professionele brochure opgesteld en via (social) media worden partijen uitgenodigd. Wij verwachten dat wij u bij grex 2018 kunnen informeren over de concrete invullingen van de koppen.

### *Realisatie van een presentatieruimte in het Eiffelcomplex*

Gaandeweg de opleverdatum van het Eiffelcomplex nadert, bereiken ons steeds vaker wensen van oud medewerkers en andere Maastrichtenaren om de rijke geschiedenis van het Sphinxgebied een plek te geven in de definitieve plannen. Deze wensen sluiten aan bij onze gedachte om bij wijze van eerbetoon aan de Sphinx en al haar medewerkers een plek in te richten waar het verleden zichtbaar blijft. Het Sphinxverleden vormt een onlosmakelijk onderdeel van de ontstaansgeschiedenis van Maastricht en verdient daarmee naar onze mening een plek op de locatie. Wij hebben opdracht





gegeven om met een voorstel te komen uitgaande van een logische plek die het complex daarvoor aanbiedt. Naarmate het cascoherstel vordert, blijkt een locatie bij uitstek geschikt voor de beoogde invulling. Het betreft de ruim 150 meterlange passage die de Eiffel doorsnijdt vanaf de Sphinxcour tot aan de monumentale poort aan de Boschstraat. Deze passage gelegen tussen de Pathé bioscoop en het Eiffelcomplex krijgt in de definitieve plannen een semi-openbare status en wordt met glas afgewerkt aan de Eiffelzijde. De locatie is geschikt voor het maken van een route waarin het rijke verleden kan worden uitgebeeld. In het door uw raad vastgestelde rekenmodel vastgoedexploitatie is aan deze passage geen commerciële of andere functie toebedeeld en er zijn geen opbrengsten aan toegerekend. Momenteel studeren wij op voorzieningen die nodig zijn in de vorm van permanente vitrines, verlichting, afwerking van de vloer en dergelijke. Daarbij zullen wij uitgaan van een meervoudig gebruik zodat de ruimte ook voor andere presentaties gebruikt kan worden. Er is een eerste kostenindicatie opgesteld voor de presentatieruimte uitkomende op € 200.000,=. Met dit bedrag verwachten wij het juiste afwerkingniveau te kunnen realiseren afgestemd op het belang dat aan een dergelijke voorziening moet worden toegekend. Het bedrag van € 200.000,= hebben wij verwerkt in de grexcijfers 2017.

#### Voorstel (beslispunt 2.4)

Wij stellen u voor tot het permanent inrichten van een expo-presentatieruimte in het Eiffelcomplex over te gaan en daartoe het bedrag van € 200.000,= beschikbaar te stellen.

#### *Openbare ruimte rondom Eiffel*

De plannen met betrekking tot de uitvoering van de openbare ruimte worden uitgevoerd in afstemming met de uitvoering van de aangrenzende projecten. Fase 1a zijnde de aanpak van het Sphinxcour, het trottoir Boschstraat met het tijdelijke fietspad (dat na uitvoering iets werd aangepast) en de onderdoorgang Eiffel (deels) is gereed. Fase 1b betreft het bouwrijp maken van het Petrus Regoutplein aan de achterzijde van het Eiffelcomplex. De werken zijn gegund en de start vindt binnenkort plaats. Voor fase 2 zijnde de definitieve inrichting van Fenikspad, doorsteek door de muur richting Frontenpark, doorsteek Achter de Barakken richting stadscentrum en afwerking Petrus Regoutplein is de contractvoorbereiding ter hand genomen. De uitvoering start in het najaar 2017, in relatie tot de voortgang van de Eiffel en de plannen van Loods 5. Alle kosten verband houdende met de openbare ruimte zijn in de grex meegenomen. De uitvoering van fase 3 zijnde de aanpak van het



kruispunt Boschstraat/Bassinbrug is afhankelijk van en in afwachting van het besluit c.q. voorbereiding van het project Tram Maastricht-Hasselt. De kosten voor deze fase zijn meegenomen bij het project Tram Maastricht-Maastricht. De uitvoering van de openbare ruimteplannen en kosten verlopen tot op heden volgens verwachting. Potentiële risico's zijn eventuele bodemresten van oude bebouwing en bodemvervuiling en daarvoor zijn voorzieningen getroffen.

#### **2.2.4.2 Brikkegebouw-Blanche Dael**

##### *Omschrijving*

Het Brikkegebouw is in twee delen tot stand gekomen tussen 1918 en 1930. Het bestaat uit 6 lagen van ieder 275 m<sup>2</sup>. De voormalige functie is 'industrie', in het vigerende bestemmingsplan Sphinx is 'wonen' voorzien in het gebouw. In 2016 is door uw raad besloten om bij een haalbaar planconcept het gebouw toe te wijzen en te verkopen aan de heer Berghof van Blanche Dael voor de vestiging van een koffie- en theeproeverij.

##### *Ontwikkeling*

In het afgelopen jaar hebben wij de haalbaarheidsstudie met Blanche Dael uitgevoerd. Deze studie is met een positief resultaat afgesloten. Het plan van Blanche Dael bestaat uit de renovatie van het bestaande pand aangevuld met een nieuwbouw daaraan grenzend. Naast koffie- en theeproeverij zal de heer Berghof ter plaatse ook activiteiten op het vlak van workshops, presentaties, expo's, een winkel voor verkoop van gelieerde producten, horeca-restaurant activiteiten en dergelijke gaan organiseren. Op de binnentuin was oorspronkelijk voorzien in een woonfunctie via een klein blokje appartementen. In overleg met de heer Berghof geven wij er voorlopig de voorkeur aan dat de binnentuin grenzende tegen de muur van de Frontensingel als onderdeel van het totaalconcept hierbij gaat fungeren als verlengstuk van het gebouw en zal worden gebruikt voor buitenactiviteiten, kleinschalige evenementen en terras. De in de grex voorziene beperkte appartementenbouw op die plek zal daarmee voor wat betreft realisatie naar de volgende fase worden overgebracht. Het plan van Blanche Dael met de voorgestelde functies in het gebouw en in de binnentuin worden uiteraard afgestemd en geïntegreerd in de woonfunctie met de bouwblokken die op termijn rond het Brikkegebouw zullen worden gerealiseerd. Voorbereiding van onder andere de planologisch procedures en planontwikkeling worden nu verder ter hand genomen. De beoogde start van de asbestsanering door WOM voorafgaande aan de overdracht vindt plaats na de zomer 2017 en



daartoe is de aanbestedingsprocedure gestart. Blanche Dael wil rond de zomer ook haar aanvraag omgevingsvergunning indienen. Verwacht wordt dat in het najaar van 2017 gestart kan worden met de eerste bouwactiviteiten. Oplevering door Blanche Dael is beoogd eind 2018.

Het gebouw wordt na asbestsanering overgedragen in de huidige staat en opgeknapt met behoud van de bijzondere karakteristieke uitstraling. Ingeval Blanche Dael op termijn de functie van de binnentuin toch zou willen wijzigen naar de woonfunctie, dan zal een onafhankelijk gewaardeerde nabetaling op de koopsom plaatsvinden zoals dat te doen gebruikelijk is en daarmee is in de grex rekening gehouden. Op basis van het voorgaande hebben wij met Blanche Dael een koopovereenkomst gesloten. Deze koopovereenkomst met het daaronder liggende taxatierapport is als bijlage voor u in te zien. Daarin is een nabetalingclausule opgenomen voor het geval de potentiële bouwlocatie op de binnentuin zal worden gerealiseerd. De financiële effecten van deze verkoop zijn meegenomen in de grex 2017 die nu ter vaststelling voorligt.

#### Voorstel (beslispunt 1.5)

Kennis te nemen van de ondertekende koopovereenkomst met de heer Berghof van Blanche Dael voor de vestiging van een koffie- en theeproeverij c.a. Deze koopovereenkomst inclusief taxatierapport kunt u inzien als bijlage 4.

#### **2.2.4.3 Gebouwen noordknoop Sphinx-Loods 5**

##### *Omschrijving*

Het betreft het ensemble van gebouwen zijnde Mouleurs, Molengebouw, Belgen, Spoorgebouw en Hallen. Grenzende aan de Boschstraat, Frontensingel, parkeerplaats op het Sphinxterrein en het Eiffelcomplex. Bij de grex 2016 is door uw raad besloten om tot afronding van het twee jaar lopende onderhandelingstraject te komen voor 1 januari 2017. Bij raadsstuk 109-2016 vastgesteld in uw vergadering van 13 december 2016 werden de resultaten van dit onderhandelingstraject aan uw raad voorgelegd. Daarop is besloten in te stemmen met de bijzondere retailfunctie van ongeveer 15.000 m<sup>2</sup> van Loods 5 passend binnen het bestemmingsplan op de begane grond en de eerste verdieping. Ook is ingestemd met de fasegewijze realisatie van de bestemmingsplanmatig toegestane woonfunctie op de bovenverdiepingen die volgens de huidige plannen binnen afzienbare tijd zal plaatsvinden met mogelijkheden voor alternatieve functies en ingestemd is met een nabetalingclausule. De koopovereenkomst met Loods 5 is door uw raad in december 2016



vastgesteld. In het raadsstuk is uw raad geïnformeerd over het overleg met de Provincie over mogelijke financiële betrokkenheid gericht op haalbaarheid van de plannen. Daarover wordt in hoofdstuk 5 gerapporteerd.

#### *Ontwikkeling*

De planontwikkeling is na het raadsbesluit van december 2016 opgepakt. De aanvankelijk scepsis vanuit het kernwinkelgebied tegen de komst van Loods 5 is verdwenen. Er is tussen partijen overlegd, er heeft een bezoek plaatsgevonden aan de vestiging van Loods 5 in Amersfoort en er zijn afspraken gemaakt over samenwerking. Er is inmiddels een eerste aanvraag omgevingsvergunning ingediend door Loods 5; de verwachting is dat de vergunningverlening binnen afzienbare tijd kan worden verwacht. Flora- en faunamaatregelen zijn in voorbereiding en deels uitgevoerd en lijken in het planproces goed inpasbaar. De aanbestedingsprocedure voor de asbestsanering door WOM is lopende; de beoogde start uitvoering ligt na de zomer 2017. Daarna zal Loods 5 met restauratie en nieuwbouw volgen. Er is specifiek aandacht voor de parallelle uitvoering met werkzaamheden in de omgeving aan de Frontensingel in het kader van het Noorderbrugproject. Er ligt een eerste globale planning die uitgaat van oplevering begin 2019. In voorliggende grex zijn de financiële effecten van de transactie met Loods 5 conform uw besluit van december 2016 verwerkt.

#### **2.2.4.4 Parkeerplaats**

##### *Omschrijving*

De parkeerplaats op het Sphinxterrein met ongeveer 500 parkeerplaatsen is in eigendom van en wordt door de WOM geëxploiteerd. Dit aantal is tijdelijk aangevuld in afwachting van de woningbouwplannen Sphinx Zuid en wordt door ongeveer 200 Sappi medewerkers gebruikt in verband met wegvallen van de parkeerplaats bij Sappi als gevolg van werkzaamheden aan de Noorderbrug. Behoudens enkele opstartperikelen en na maatregelen gericht op extra toezicht verloopt de facilitering richting Sappi goed. In 2016 werd door uw raad besloten om tijdelijk een gedifferentieerd parkeertarief in te voeren vanwege de overlast die parkeerders-bezoekers ondervinden als gevolg van de diverse bouwwerkzaamheden.



### *Ontwikkeling*

In het afgelopen jaar zijn diverse verbeteringen aangebracht: betere verlichting, meer groen en cameratoezicht en er is een extra betaalautomaat geplaatst. Er is via extra toezicht en controle ingespeeld op de wens om meer veiligheid met name de donkere uren. Het gevoel van onveiligheid zal afnemen naarmate de werkzaamheden in en rond de Eiffel worden opgeleverd, de keten, dranghekken, materialen en dergelijke zijn weggehaald en de panden ingebruik worden genomen. Tevens zijn er oplaadpunten voor elektrische auto's gerealiseerd.

Conform uw besluit uit 2016 is er een gedifferentieerd parkeertarief ingevoerd voor de daluren voor een beperkte termijn van voorlopig twee jaren tot eind 2018 ten behoeve van de kwartiermakers in het Sphinxkwartier. Hier wordt gemiddeld 200 keer per week gebruik van gemaakt.

In 2016 bedroeg de omzet van de parkeerplaatsen € 1.116.000,= exclusief BTW. Ten opzichte van 2015 is er sprake van een stijgende lijn doch de omzet blijft enigszins achter bij de prognoses in de grex tot 2023. Dat heeft onder meer te maken met het versneld opheffen van ongeveer 200 parkeerplaatsen ten gevolge van de woningbouw op Sphinx Zuid en met het kosteloze gebruik van de parkeerplaatsen door medewerkers van Sappi; een deel van dit kosteloze gebruik is ten laste gebracht van het project Noorderbrugtracé.

### De parkeersituatie op middellange termijn

In de parkeerbehoefte van het Sphinxkwartier wordt voorzien op eigen terrein, deels via ondergronds parkeren (Sphinx Zuid en Lindenkruis) en deels via de parkeerplaats op het Sphinxterrein (500 parkeerplaatsen). Met het verder ontwikkelen van het Sphinxkwartier is bekeken wat de effecten daarvan zijn op de parkeersituatie.

De binnenstad wordt als gevolg van het verplaatsen van de Noorderbrug in feite opgerekt richting Noorderbrugsingel (= nieuwe naam voor de brug). Daarmee wordt de tweede doelstelling van het project Noorderbrugtracé (1<sup>e</sup> doelstelling is het oplossen van een mobiliteitsprobleem) bereikt. Met deze oprekking krijgt de binnenstad meer ruimte voor nieuwe functies en daarmee wordt de sociaal-economische structuur van Maastricht verbreed, zo is eerder verwoord. Feitelijk ontstaat door het verschuiven van de singelstructuur en het oprekken van de binnenstad in noordelijke richting een aaneengesloten parkeerterrein Sphinx en Cabergerweg binnen de nieuwe singelstructuur in de binnenstad. De parkeerplaatsen Sphinx en Cabergerweg worden op elkaar aangepast: beide parkeerplaatsen worden ontsloten met twee tegenover elkaar liggende inritten, ze worden



heringericht zodat er looproutes en aansluitingen ontstaan vanuit de binnenstad en onderlinge looproutes ontstaan en er wordt beplanting aangebracht. In het door uw raad vastgestelde plan Noorderbrug is in deze aanpak voorzien. Daardoor ontstaat er als het ware één parkeersituatie voor het Sphinxkwartier van ongeveer 1.200 parkeerplaatsen die feitelijk is gelegen in zone A. Met de parkeervoorziening voldoet Belvédère aan de parkeernormen. Aan het alternatief voor de functie van Park+Walk (P+W) die de parkeerplaats Cabergerweg nu nog (deels) vervult, wordt via de ambitie van Maastricht Bereikbaar invulling gegeven. Er wordt gestudeerd op de P+R-opgave die er nog ligt in Maastricht-West. Zonder op de uitkomst van deze studie vooruit te willen lopen, is gekeken naar mogelijkheden voor P+R in het Belvédèregebied voor het geval de vraag er komt. De verwachting is dat er binnenkort zicht komt op eventuele mogelijkheden die zich daarvoor zouden aandienen. De naam Sphinx parkeerplaats blijft ongewijzigd vanwege de ligging in het Sphinxkwartier op het Sphinxterrein; voor het parkeerterrein Cabergerweg hebben wij de naam Frontenpark geïntroduceerd, die naar onze mening beter aansluit als beoogde bestemming voor de bezoekers van de stad nu de beoogde functie van het Frontenpark gaandeweg tot realisatie is gebracht. Conform het bestemmingsplan bestaat er de mogelijkheid om op het Sphinxterrein 1.050 openbare parkeerplaatsen ondergronds te realiseren. De vraag of en zo ja wanneer dat zou kunnen plaatsvinden, is nader te bezien. De noodzaak van periodieke monitoring van de parkeersituatie is en blijft belangrijk.

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

#### *Omschrijving*

Het nieuwe Frontenpark wordt straks begrensd door de nieuwe aanlanding van de Noorderbrug aan de noordzijde, de Frontensingel en de Timmerfabriek en Sappi aan zuid- en oostzijde. Het 'Radium' (complex Gashouder, schoorsteen, LAB-gebouw, Kunstfront, Rijksmonumentale Cokesfabriek, het benzineverkooppunt en nieuwe evenemententerrein) maken hiervan deel uit.

Bij de eerste grex in 2013 hebben wij aangegeven dat de eindsituatie voor het Frontenpark via een geleidelijke transformatie zal worden gerealiseerd, mede afhankelijk van de ruimtelijke ingrepen als gevolg van projecten in en rondom het Frontenpark. Aangegeven is dat het Frontenpark gefaseerd wordt gerealiseerd naarmate budgetten beschikbaar komen en gebouwelijke situaties worden gerealiseerd mits er zicht is op sluitende exploitaties. Deze aanpak begint na verloop van ruim drie jaren zijn vruchten af te werpen. Nu het Noorderbrugproject volop in uitvoering is, worden de



contouren steeds beter zichtbaar. Wij hechten eraan op te merken dat de gefaseerde aanpak van het Frontenpark met alle belangen die dat met zich meebrengt in dit veelzijdige gebied, in goed overleg met relevante belangenorganisaties plaatsvindt. In 2016 is besloten fase 3 van het Frontenpark uit te voeren gericht op voorzieningen in het park en in de gebouwen.

### *Ontwikkeling*

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

In 2013 en 2014 hebben wij de eerste fase ter hand genomen bestaande uit de aanpak van de vestingmuren en aanleg van het eerste wandelpad door het park en naar de omgeving. Vanaf eind 2015 tot en met 2018 zijn en worden oude vestingmuren aan de Lage Fronten hersteld en nog meer verbindingen (wandel- en fietspaden) gerealiseerd. Er worden ook koppelingen gemaakt tussen de deelgebieden in Belvédère onderling. Zo bestaat straks de mogelijkheid om te wandelen vanaf de Hoge Fronten door de Lage Fronten tot aan 't Bassin. Daarnaast komen er verbindingen tussen het Sphinxkwartier (gebied rondom Eiffelgebouw) en het Frontenpark via wandel- en fietspaden. Deze zijn voorzien in de komende twee jaren. Een deel van het werk is inmiddels uitgevoerd en geeft een eerste indicatie van wat het eindbeeld te zien geeft. Naar onze mening is het resultaat wel bijzonder te noemen. Er is een bijzonder fraai zicht gecreëerd vanuit de stad richting vestingwerken die in oude luister zijn hersteld. De eeuwenoude muurdelen zijn vrij gegraven en geconsolideerd in combinatie met het aanbrengen natuurversterkende voorzieningen. De tweede fase van de consolidatie is in voorbereiding. De uitvoering start in het najaar van 2017. In deze fase worden ook twee vlonders over het water meegenomen waardoor een doorgaande wandelverbinding ontstaat tussen Lage Fronten en Bassin.

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

In 2014 heeft u de budgetten beschikbaar gesteld voor de realisatie van de koppeling Hoge Fronten-Lage Fronten onder de Cabergerweg door. In 2016 is toegewerkt naar een (nagenoeg) definitief ontwerp van dit 'koppelstuk'. De uitvoering is begin 2017 gestart in het kader van het project Noorderbrugtracé. Het uitgraven aan de zijde Hoge Fronten is uitgevoerd. De vestingmuren die ter plaatse zijn aangetroffen, verkeren in redelijk goede staat. De tweede fase en oplevering van de onderdoorgang naar de Lage Fronten wordt in de loop van 2018 gerealiseerd. Dit heeft een directe



relatie met de planning van de infrastructurele werken aan de Cabergerweg in het kader van het Noorderbrugtracé. Oplevering is voorzien in 2018.

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

Na gereedkomen van het nieuwe tracé van de Noorderbrug ontstaat ten zuiden daarvan een gebied met interessante gebouwen als de oude Radiumschoorsteen als markant bakken, fraaie industriële gebouwen als de oude Gasfabriek, het Kunstfront, het LAB-gebouw en de Gashouder en ruimte voor buitenrecreatie, specifieke evenementen et cetera. Het gebied wordt fasegewijs met tijdelijke en definitieve functies ingevuld en er is ruimte om te experimenteren. De ontwikkeling past binnen de vastgestelde ambities van Belvédère in 'Het Antwoord van de Sphinx'. Dit traject loopt momenteel volop en wordt stap voor stap verder ontwikkeld.

*Gashouder*

Nadat de Gashouder in 2015 beschikbaar kwam, zijn er beperkte voorzieningen getroffen om de Gashouder geschikt te maken voor eerste gebruik. Vervolgens is op initiatief van De Stadmakers geëxperimenteerd met evenementen. Deze experimenten hebben inzicht gegeven in de mogelijkheden en voorzieningen die altijd nodig zullen zijn als het gebouw wordt gebruikt. Te denken valt aan een brandmeldinstallatie, aangepaste deuren, sanitair- en toiletvoorzieningen, egaliseren van de vloer, akoestische voorzieningen, ventilatievoorzieningen et cetera. Het advies is nog enkele jaren door te gaan met experimenteren en het organiseren van activiteiten om van daaruit nog meer zicht te krijgen op mogelijke exploitatiemodellen en wat daarvoor nodig is. Dat advies wordt opgevolgd. Om voortzetting van de experimenten mogelijk te maken is in 2016 een ruimtelijke procedure gestart. In het voorjaar van 2017 is de vergunning verleend die het mogelijk maakt om activiteiten toe te staan in de Gashouder. Uiteraard wordt daarbij rekening gehouden met de omgeving. Er worden aanvullende noodzakelijke voorzieningen aangebracht. Vanaf mei 2017 staan de eerste 'events' op het programma. Naast de gerealiseerde basisvoorzieningen als beveiliging van het gebouw, water en stroom, heeft het aspect akoestiek prioriteit. Omdat het allesbehalve een standaard gebouw betreft, vraagt dit om maatwerk en voorbereiding met specialisten op gebied van geluid. Deze onderwerpen zijn opgepakt. Vanaf 2017 zal met regelmaat sprake zijn van activiteiten in de Gashouder waarbij wordt gestreefd naar een grote variëteit. Tot met 2019 zal het gebouw verder





worden geoptimaliseerd voor een brede invulling. Op basis van de opgedane ervaringen wordt na 2019 opnieuw gekeken naar de invulling van het gebouw en welke maatregelen daarvoor nodig zijn.

#### *LAB-gebouw*

In 2015 zijn wij gestart met het verbouwen van het LAB-gebouw. De begane grond is in 2015 betrokken door de Toneelgroep Maastricht en diverse andere culturele en creatieve ondernemers. Momenteel worden de plannen voor de huisvesting van Fashion House Maastricht op de tweede etage geconcretiseerd. Vanwege de aanbestedingsprocedure is de verbouwing van de tweede etage iets later gestart dan gepland. De verbouwing is vanaf begin 2017 in uitvoering, met oplevering in juni 2017. Vanaf 1 juli 2017 zal Fashion House intrekken. Fashion House huurt in eerste instantie ruim de helft van de vloer. Het is de insteek het concept de komende jaren de kans te geven te groeien met als doel de gehele tweede etage te vullen met (startende) creatieve modeondernemers. Ook voor het vullen van de gehele eerste etage ligt er al een concreet initiatief. Het initiatief past bij de visie van het gebied en draagt bij aan de gewenste mix van functies. Partijen zijn in overleg, er wordt gestreefd naar een overeenkomst medio 2017 en start verbouwing/inrichting najaar 2017. Als dit lukt, is het LAB-gebouw vanaf 2018 grotendeels gevuld en wordt de focus verlegd naar de andere gebouwen binnen dit deelgebied zoals het Kunstfront en de oude Rijksmonumentale Cokesfabriek die voor wat betreft herinvulling een forse uitdaging vormt. Met de huisvesting van deze initiatieven binnen het LAB-gebouw ontstaat een spannende mix aan zich onderling versterkende functies. Zo kan deze plek uitgroeien tot een ambachtelijk, creatief en cultureel bedrijfsgebouw in de stad.

#### *Schoorsteen en binnenterrein Radium*

De schoorsteen is een herkenbaar 'landmark', de naamgever voor het gebied en wordt in de loop van 2017 gerestaureerd. Om tot meer beleving en reuring in het gebied te komen is als experiment een vergunning verleend voor een kleinschalige terrasfunctie op het binnenterrein. Naast deze horecafunctie maakt Het Radium onderdeel uit van een experimenteerzone op gebied van evenementen. Zo willen we initiatiefnemers stimuleren kleinschalige evenementen te organiseren in dit gebied. Inmiddels staan de eerste activiteiten op het programma, onder andere de KunstTour 2017 en het muziekfestival Linke Soto.



### *Benzineverkooppunt*

De locatie van het Benzineverkooppunt is in eigendom van de WOM en verhuurd aan Demarol. Er vinden momenteel gesprekken plaats tussen eigenaar-verhuurder en de huurder over de wijze van beheer en exploitatie. In dat kader is recent een oude niet meer in gebruik zijnde gastank door de huurder verwijderd waardoor er betere zichtlijnen en een aangenamer verblijfsklimaat is ontstaan in het park en er wordt overlegd over de activiteiten die mogelijke overlast veroorzaken voor de omgeving mede tegen de achtergrond van de huurvoorwaarden en voorschriften bestemmingsplan. Daarbij wordt mede betrokken dat de functie van benzineverkooppunt op die plek in het Frontenpark uiteindelijk niet als gewenst wordt gezien.

### *Evenemententerrein en inrichting park*

In het kader van het project Noorderbrugtracé wordt het gebied ten zuiden van de nieuwe aanlanding deels ingericht als evenemententerrein en recreatief verblijfsgebied. Daarmee wordt invulling gegeven aan de nota Evenementenbeleid. Het gebied biedt straks ruimte voor nieuwe evenementen die passen binnen de sfeer en de mogelijkheden van het gebied. Uiteraard wordt hierbij rekening gehouden met de natuurwaarden in het gebied. Het plan voorziet in wandel- en fietsverbindingen. Er zijn ideeën aangedragen als een zone met vlindertuin in combinatie met de BeeHive, een klein podium in de Lage Fronten en wandeltochten door het Frontenpark. Deze ideeën worden meegenomen bij de verdere plannen.

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

### **2.4.1 Noorderbrugtracé**

#### *Algemeen*

Na jarenlange voorbereiding is in september 2016 gestart met de uitvoering van het Noorderbrugtracé. Samen met de nieuwe A2-tunnel zorgt het nieuwe Noorderbrugtracé ervoor dat de stad de komende decennia optimaal bereikbaar is. Het Noorderbrugtracé heeft een totale lengte van ongeveer vijf kilometer en strekt zich uit van de Brandweerkazerne in Limmel (Maastricht-Oost) tot aan de Nobellaan (Maastricht-West) en Brusselseweg (Maastricht-Noordwest). De uitvoering is over de hele lengte van het tracé in volle gang. De budgetten zijn eerder door uw raad beschikbaar



gesteld. In hoofdstuk vijf komt de relatie van het Noorderbrugproject met de onrendabele top uitvoerig terug.

#### *Aanbestedingstraject*

Na het doorlopen van de aanbestedingsprocedure heeft op 8 juli 2015 gunning van het project Noorderbrugtracé aan Strukton plaatsgevonden.

#### *Verwervingen*

Het project is in uitvoering, de benodigde verwervingen zijn afgerond en alle gronden zijn beschikbaar. Middels enkele overeenkomsten worden aanvullende afspraken met eigenaren die nodig bleken te zijn tijdens de uitvoering vastgelegd. Het beheer van de gronden en de panden is bij gunning overgegaan naar Strukton.

#### *Planning uitvoering project in hoofdlijn*

Tot en met de zomer van 2017

Tot en met de zomer van 2017 wordt op alle plekken langs het nieuwe hoofdtracé gewerkt. Zo wordt knooppunt Oost (Brandweerkazerne Limmel) afgerond, wordt de Noorderbrug gerenoveerd en voorzien van de nieuwe weginrichting, wordt de Belvédèrelaan naar de Brusselseweg volledig aangelegd, wordt de nieuwe aanlanding door bedrijventerrein Bosscherveld gemaakt en wordt het tracé Fort Willemweg-Nobellaan voorzien van een nieuwe wegingdeling. Al deze werkzaamheden moeten klaar zijn voor augustus 2017 want dan sluiten we het nieuwe brugdeel aan op de bestaande brug. Direct na het aansluiten vanaf 21 augustus 2017 kan het autoverkeer dan gebruik maken van het nieuwe hoofdtracé.

Bouwvakantie: 7 tot en met 21 augustus 2017

In de bouwvakantie van 7 tot en met 21 augustus betreft het een cruciale periode in de werkzaamheden. Dan wordt het nieuwe brugdeel op het bestaande brugdeel aangesloten. De Noorderbrug wordt in deze periode twee weken afgesloten. In die twee weken wordt een fors deel van de bestaande brug gesloopt en daarna voert Strukton een grote inschuifoperatie uit. Ongeveer 180 meter brug wordt dan in één keer, met pijlers en al, op zijn plek geschoven. Deze brug wordt momenteel gerealiseerd naast de bestaande brug. Na het aanbrengen van asfalt, markeringen en



vanrail kan het nieuwe tracé dan worden opengesteld voor autoverkeer. Het fiets- en voetpad blijft nog langer dicht omdat dit pas kan worden gemaakt nadat ook de op- en afritten bij Boschpoort/Centrum zijn gerealiseerd.

#### Draaiboek

Voor deze cruciale periode van twee weken is een gedetailleerd draaiboek gemaakt. In dit draaiboek is de aanpak beschreven vanuit de techniek en de flankerende maatregelen die nodig zijn om de stad zo goed mogelijk bereikbaar te houden. Over dit draaiboek is en wordt met een groot aantal partijen overleg gevoerd, met name over wat het betekent als de Noorderbrug in zijn geheel is afgesloten voor het verkeer, omleidingsroutes, hulpdiensten, et cetera, et cetera. Uiteraard is Maastricht Bereikbaar ook intensief hierbij betrokken. Het is een gegeven dat dit werk in deze periode van twee weken niet kan worden uitgevoerd zonder overlast (geluid, trillingen, bereikbaarheid van de stad). Dit legt een zware claim op het managen van de omgeving en communicatie. Daartoe zijn de nodige maatregelen getroffen.

#### Inschuiven van de nieuwe brug in plaats van de bypass

In eerdere plannen zou worden gewerkt met een bypass naast het bestaande tracé waar het autoverkeer tijdelijk overheen zou rijden. Uiteindelijk is gekozen voor deze inschuifoperatie waarbij bewust is gekozen voor 'korte en hevige' hinder. Bewust is gekozen voor uitvoering in de verkeersluwe vakantieperiode in plaats van 'lange en zeurende' met drie lange weekendafsluitingen in een druk najaar. Naast goede omleidingroutes en communicatiecampagnes worden samen met Maastricht Bereikbaar tijdens de twee weken afsluiting alternatieven aangeboden die Maastricht ook in deze periode bereikbaar houden. Denk aan extra P+R voorzieningen, OV-acties, fietsacties, spitsmijden et cetera.

#### Najaar 2017 - Eind 2018

Nadat het nieuwe hoofdtracé is opengesteld, moeten nog verschillende onderdelen worden uitgevoerd. Zo moet het oude brugdeel worden afgebroken, moeten de op- en afritten voor Boschpoort worden aangelegd en moeten de Frontensingel en Cabergerweg opnieuw worden ingericht. Tijdens de herinrichting van de Cabergerweg wordt ook de onderdoorgang tussen de Hoge



en Lage Fronten gerealiseerd. De verwachting is dat de totale nieuwe infrastructuur eind 2018 gereed is. Tot die tijd moet alle verkeer rekening houden met hinder en extra reistijd.

#### *Social Return*

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

#### *Omgevingsmanagement-communicatie*

In het project Noorderbrugtracé werken de omgevingsmanagers en communicatiemensen van gemeente en Strukton samen aan structurele communicatie en afspraken met de bedrijven en bewoners aan het Noorderbrugtracé. Zo vindt structureel overleg plaats met bedrijven uit Bosscherveld en met de buurtkaders van de omliggende buurten. Ook is er een speciaal Bedrijvenplatform dat structureel wordt geïnformeerd over de voortgang en te verwachten hinder. Vanaf het moment van uitvoering is de communicatie over het project geïntensiveerd. De website [www.noorderbrug-maastricht.nl](http://www.noorderbrug-maastricht.nl) is gelanceerd, wekelijks sturen we een digitale nieuwsbrief aan 2.500 abonnees, het werk is te volgen via een [speciale fotopagina](#) en we plaatsen met grote regelmaat updates via Social Media. Samen met drie andere infraprojecten in de stad en met omroep L1 en RTV Maastricht informeren we bewoners, bedrijven en bezoekers ook met het [programma Via Maastricht](#). Verder zijn er diverse buurtbijeenkomsten in de omliggende buurten georganiseerd. Samengevat kan worden gesteld dat het project Noorderbrugtracé verloopt conform planning en in overeenstemming met de door uw raad gestelde (budgettaire) kaders.

#### *Relatie met de grex*

De kosten van het Noorderbrugproject zijn geraamd op € 168 mio. In een deel van deze kosten wordt voorzien via Rijkssubsidie ad € 60 mio, Provinciale subsidie ad € 30 mio en het restant ad € 35 mio is door de gemeente bijgedragen. Het restant ad € 43 mio is onderdeel van de onrendabele top.



Na gereedkomen van het Noorderbrugproject in 2018-2019 wordt de Noorderbrug overgedragen naar regulier beheer. Wij hebben ons over deze situatie beraden en zijn tot een nieuw dekkingsvoorstel voor de Noorderbrug gekomen. In hoofdstuk 5 komen wij daarop terug.

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

### *Inleiding*

In het raadsstuk 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie Grex' d.d. 28 juni 2016 is aangekondigd dat er gestart wordt met de planontwikkeling voor de tweede fase PDV en is door uw raad besloten om tot verruiming van de branchering over te gaan, om fase 2 niet in een keer op te pakken maar gefaseerd met een eerste deelfase van ongeveer 14.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte en om ruimte te bieden aan ons college om in onderhandeling te treden met potentiële eindgebruikers voor fase 1 en bij een haalbaar plan tot toewijzing van verkoop over te gaan en de procedure projectafwijkingbesluit te starten. Voorts werd in uw vergadering van 17 mei 2016 besloten een voorbereidingsbesluit vast te stellen voor het gebied waar de beoogde PDV-ontwikkeling zal plaatsvinden ter voorkoming dat daar ongewenste ontwikkelingen zouden kunnen plaatsvinden die de beoogde ontwikkeling zouden kunnen frustreren. Onderstaand beschrijven wij de stand van zaken met voorstellen hoe verder, er wordt een ontwikkelmodel voorgesteld. Wij sluiten af met de financiële paragraaf en een beslispunt voor uw raad.

### **2.4.2.1 Verruiming branchering en verkleinen zoekgebied**

Door uw raad is de detailhandelsvisie in december 2016 vastgesteld. Hierin is de brancheverruiming voor het Retailpark Belvédère opgenomen. Deze brancheverruiming en verkleining van het zoekgebied worden vertaald naar het door ons college in voorbereiding zijnde ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère dat u in rond de jaarwisseling 2018 ter vaststelling aangeboden krijgt. Een en ander is inmiddels goed afgestemd met de regio in het kader van de regionale structuurvisie. Wij hebben bij de verkleining van het zoekgebied met de locatie Thomas Regout een kleine logische grenscorrectie meegenomen en de daaraan grenzende locatie van Drankenhandel Bessems aan de Sandersweg 10 betrokken. De heer Bessems wil in navolging van het bedrijf van Thomas Regout ter plaatse zijn activiteiten over een langere periode voortzetten en daartoe een lang huurcontract sluiten.



#### **2.4.2.2 Stand van zaken plannen eindgebruikers laatste kavel fase 1**

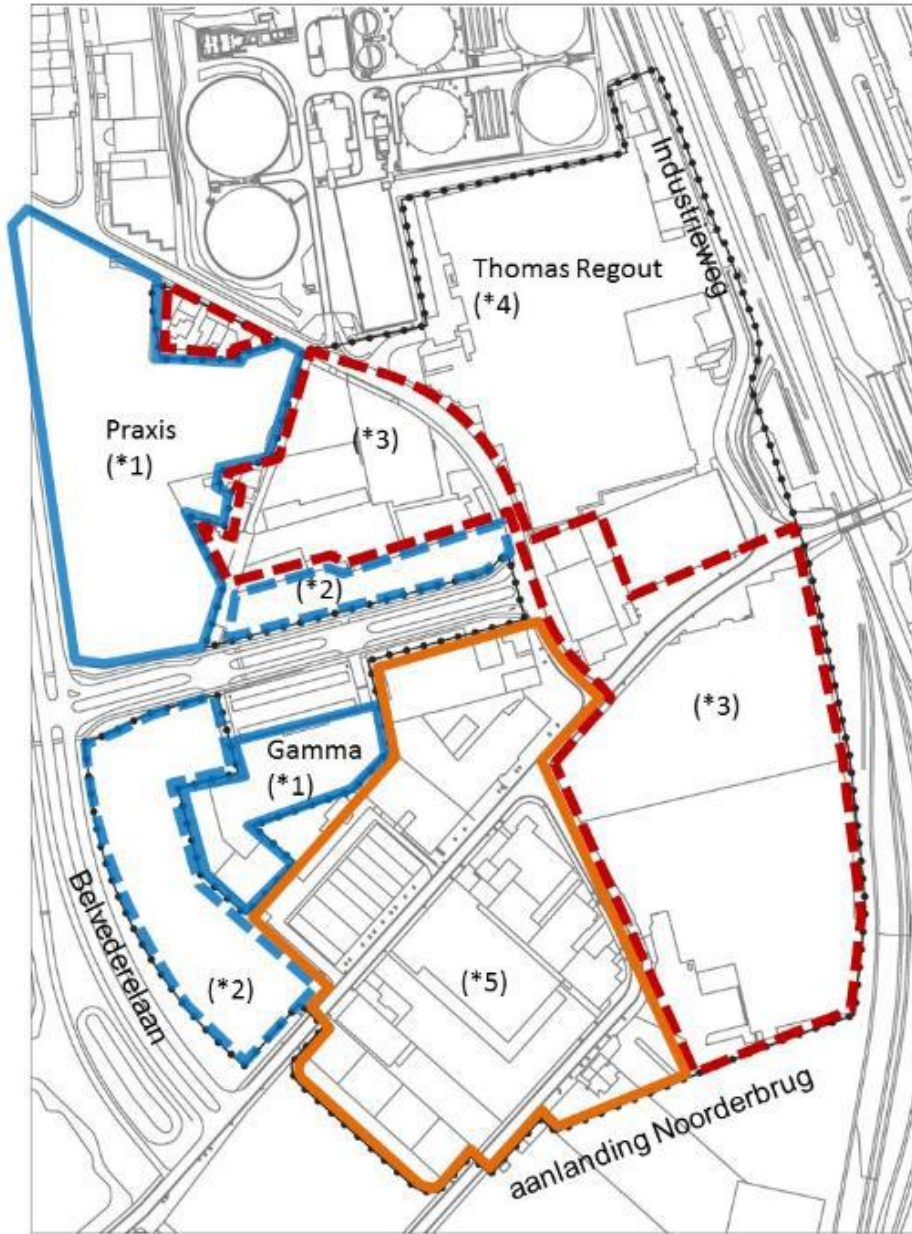
Een aantal eindgebruikers heeft zich kort na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. gemeld en is thans in een gewijzigde samenstelling met WOM in gesprek over haar concreet initiatief. Inmiddels is een intentieovereenkomst aangeboden aan partijen. Het doel van deze overeenkomst is om medio juni 2017 inzicht te krijgen in de financieel economische haalbaarheid, wenselijkheid en inpasbaarheid van het plan van de eindgebruikers zodat we bij een haalbaar plan over kunnen gaan tot verkoop en daaropvolgend de benodigde planologische wijziging kunnen gaan realiseren. Afhankelijk van de planning zal dit plaatsvinden via het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère dan wel via een separaat projectafwijkingbesluit. Uitgaande van een positief resultaat van de haalbaarheidsstudie en aangevuld met de metrages van Gamma, Praxis en 14.000 m<sup>2</sup> in deelfase 1 van fase 2 betekent dit dat wij koers hebben gezet op een PDV-ontwikkeling van ongeveer 35.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte, waarna nog een aanvulling mogelijk blijft tot 50.000 m<sup>2</sup>.

#### Voorstel (beslispunt 1.6)

Kennis te nemen van de intentieovereenkomst met een vijftal potentiële gegadigden voor fase 1 van het Retailpark Belvédère gericht op een haalbaarheidsstudie voor een PDV-ontwikkeling in de verbrede branchering. Het contract kunt u inzien als bijlage 5.

#### **2.4.2.3 Ontwikkeling fase 2 via deelfase 1 en met een doorkijk naar deelfase 2 en verder**

Op basis van de tekening uit 2016 is de ontwikkeling van fase 2 opgepakt.



- \*4 verkleinen van het zoekgebied
- \*5 PDV deelfase 1 van fase 2

# Raadsvoorstel





### *Uitgangspunten voor de ontwikkeling van fase 2 PDV*

Het besluit dat er een fasegewijze uitvoering plaatsvindt, betekent dat een eerste fase van fase 2 moet aansluiten op fase 1 en moet passen binnen het totaalconcept. Wij hebben - daartoe uitgedaagd door de experimenteerstatus ingevolgde de Crisis- en herstelwet en anticiperend op de nieuwe Omgevingswet - gekeken naar een innovatieve en creatieve manier van ontwikkeling. Deze ontwikkeling gaat uit van een tweeledige aanpak waarbij enerzijds via een actieve tot nu toe gebruikelijke rol van de WOM de uitvoering ter hand wordt genomen en anderzijds ruimte wordt geboden aan respectievelijk de markt wordt gestimuleerd om zelf tot uitvoering over te gaan binnen de gestelde kaders (uitnodigingsplanologie). Uiteraard zijn bij de aanpak ook zaken betrokken als de ruimtelijke haalbaarheid en inpasbaarheid, financiën, parkeren en dergelijke en is advies ingewonnen bij deskundigen in de retailwereld. Dit heeft geresulteerd in het navolgende mogelijke ontwikkelmodel voor deelfase 1 van fase 2 zoals op onderstaande tekening is weergegeven. De voorgestelde combinatie van ruimtelijk- en grondbeleid speelt in op de aanpak waar de nieuwe Omgevingswet voor staat en biedt uitstekende kansen voor de realisatie van het Retailpark Belvédère. Door verruiming van de branchering mede op basis van de Detailhandelsvisie 2016 kan worden gedacht aan invullingen via specialistische of gecombineerde concepten zoals werkplaats/showroom/winkel. Dit zal leiden tot een onderscheidende retailomgeving.



*Het ontwikkelmodel*



Raadsvoorstel

*Toelichting ontwikkelmodel*

Het model voorziet in de ontwikkeling van een nieuw winkelplein ter plaatse van de Fort Willemweg. Deze pleinruimte voegt waardevolle verblijfskwaliteit en ambiance toe aan het Retailpark en hiermee wordt ook het parkeren op een centrale plek geregeld. Alle omsluitende winkels hebben toegangen naar dit nieuwe plein waardoor de gewenste sfeer, beleving en interactie tussen winkels worden verkregen. De locatie is perfect ontsloten via de nieuw hoofdontsluiting van de Noorderbrug en naar



het Vlaamse achterland. Het ontwikkelmodel geeft zicht op de ontwikkeling van in totaal ongeveer 35.000 m2 winkelvloeroppervlakte.

#### *Doorkijk naar deelfase 2*

Aan de hand van dit model is een doorkijk gemaakt naar de toekomst ten behoeve van de beoogde totaalontwikkeling van circa 50.000 m2 winkelvloeroppervlakte PDV, op de gronden buiten deelfase 1 van fase 2, zoals in paarse kleur aangegeven op de hier voren getoonde tekening. Wij zijn voornemens deze wederom planologisch te bestemmen met een (nieuwe) wijzigingsbevoegdheid op basis van de ruimere branchering. Afhankelijk van de wensen van de eigenaren en rekening houdende met onder andere de werkgelegenheid en inpasbaarheid bestaat daarmee opnieuw de mogelijkheid om te kunnen sturen op de exacte plekken waar deelfase 2 van PDV zal worden ontwikkeld. Het eindmodel draagt bij aan de verdere ontwikkeling van het kralensnoer gericht op de onderlinge relaties tussen de diverse retailgebieden (binnenstad, GDV Sphinx en Retailpark Belvédère). Bij de aanpak is mede te overwegen dat het gebied waarop dan de wijzigingsbevoegdheid geldt in totaliteit, een te groot fysiek- en ontwikkeloppervlak omvat ten opzichte van het totale retailprogramma van 50.000 m2. Dit volledige gebied kan daardoor op termijn weliswaar in relatie tot deze beperkte marktruimte geen directe bestemming retail krijgen, maar biedt wel de mogelijkheid om daar andere bestemmingen aan toe te voegen. Het toevoegen van niet-detailhandelsfuncties op een locatie die daar voor wat betreft verkeersafwikkeling op toegerust is, versterkt - mits dat beleidsmatig past en gemeentebreed is afgestemd - de aantrekkingskracht van de retailconcentratie. Dit alles past ook binnen het gestelde in de Structuurvisie Maastricht 2030 waar Belvédère als een van de nieuwe subcentra wordt gezien. Het streven is om subcentra verder te ontwikkelen als levendige ontmoetingsplekken met een aantrekkelijke menging aan functies die elkaar versterken. Ingeval concrete invullingen worden voorzien buiten de PDV-bestemming, dan wordt uw raad daar uiteraard vroegtijdig bij betrokken.

#### *Uitgangspunten voor het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère bij ontwikkelmodel*

In het ontwerpbestemmingsplan zal een deel van het gebied (deelfase 1 van fase 2) direct positief bestemd worden voor de bestemming PDV (voor branches passend binnen de uitgangspunten van het BRO-rapport en de Detailhandelsvisie 2016). Het andere deel van de gronden (in deelfase 1 van fase 2) zal een bestemming krijgen gericht op transformatie waarbij de ontwikkeling aan de markt



wordt overgelaten. Hiermee wordt de markt de ruimte geboden om mee te gaan in onze planontwikkeling. Deze mogelijkheid wordt geboden door de Crisis- en herstelwet (zie toelichting onderstaand).

De resterende gronden naast de Gamma (oorspronkelijke PDV fase 1) krijgen ook een PDV-bestemming (voor branches passend binnen de uitgangspunten van het BRO-rapport en de Detailhandelsvisie 2016). De locaties van Thomas Regout en drankenhandel Bessems krijgen de bestemming 'bedrijven'. Het restant gebied (gronden buiten deelfase 1 van fase 2) valt onder het regime van de nieuwe wijzigingsbevoegdheid. Als er dan een volgende deelfase wordt ontwikkeld in fase 2 PDV, wordt voor dat deel met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid voor ons college een wijzigingsplan gemaakt zodat ook dat deel kan worden gerealiseerd. Bij de verdere uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan worden in ieder geval de onderstaande randvoorwaarden, die van belang zijn voor een goede ontwikkeling van het Retailpark, meegenomen.

- uniforme uitstraling ten behoeve van een herkenbare identiteit Retailpark;
- inpandige expeditie;
- invulling kralensnoer;
- ontsluiting deels via Fort Willemweg en via Pontonnierweg;
- een totaalontwikkeling van het gebied grenzend aan het centrale plein.

#### Stand van zaken *Crisis en herstelwet/kostenverhaal*

Eind september 2016 is het Retailpark Belvédère (collegebesluit 2016-30400 d.d. 20 september 2016) aangemeld voor de experimentstatus op grond van artikel 2.4 Crisis- en herstelwet via de toepassing van de 15<sup>e</sup> tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Wij hebben uw raad daarvan via een raadsinformatiebrief d.d. 27 september 2016 in kennis gesteld. Bij toekenning van de 'experimenteerstatus' leidt dit tot, vooruitlopend op de nieuwe omgevingswet, onder meer een soepelere regelgeving en flexibiliteit bij de uitvoering van het plan op het vlak van looptijd, fasering van onderzoek, uitvoerbaarheid en exploitatieplan. Er kan sneller worden geanticipeerd op gewijzigde marktomstandigheden. Het ontwerpbesluit ligt voor bij de Raad van State. Rond de zomer van dit jaar wordt een positief advies verwacht op basis waarvan het Kabinet dan tot besluitvorming overgaat. Wij zullen uw raad informeren over het besluit van het Kabinet. Het exploitatieplan vormt de juridische basis voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. Dit kostenverhaal is een verplichting en geen bevoegdheid. Op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) moet in principe het



exploitatieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld worden. Ook daarvoor biedt de experimenteerstatus een uitkomst in die zin dat de vaststelling van het exploitatieplan wordt doorgeschoven naar het moment van vergunningverlening. Ervan uitgaande dat de experimenteerstatus wordt toegekend (en daarvoor staan de signalen op groen), wordt bij het bestemmingsplan Retailpark Belvédère hiervan gebruik gemaakt.

#### *Vorbereidingsbesluit*

Gezien de complexiteit van de opgave was het noodzakelijk om uw raad in de raadsvergadering van 30 mei 2017 een (nieuw) voorbereidingsbesluit te laten nemen in relatie tot de PDV-ontwikkeling.

#### *Planning bestemmingsplan*

- vaststellen bestemmingsplan raad rond jaarwisseling 2018
- beroepstermijn bestemmingsplan is zes weken
- naar verwacht bestemmingsplan onherroepelijk in 2018.

#### **2.4.2.4 Financiële paragraaf**

In de grexen 2016 en 2017 is op basis van een globale inschatting het voorziene nadelige exploitatieresultaat als gevolg van de PDV-ontwikkeling becijferd op € 7,59 mio. Dit resultaat is onderdeel van de geprognosticeerde onrendabele top waarvoor uw raad een vangnet heeft voorzien van € 2,3 mio per jaar vanaf 2016 vanuit het MJIP. Op basis van het voorliggende ontwikkelmodel hebben wij een eerste concrete financiële doorrekening kunnen uitvoeren. Deze doorrekening sluit op een bedrag van ongeveer € 6 mio negatief. Voor deelfase 2 resteert het bedrag van ruim € 1,5 mio. Dat betekent dat we behoedzaam en financieel beheersbaar tot realisatie van de volgende fase overgaan.

#### Voorstel (beslispunt 2.5)

Het onderschrijven van het voorgestelde ontwikkelingmodel en de uitgangspunten voor het ontwerp bestemmingsplan en de aanpak gebaseerd op de (toekomstige) experimenteerstatus ingevolge de Crisis- en herstelwet met deels een actieve aanpak en deels een aanpak waarbij het initiatief aan de markt wordt overgelaten.



### **2.4.3 Bedrijventerrein Bosscherveld**

#### *Revitalisering*

Onderdeel van de gebiedsontwikkeling vormt de revitalisering van Bosscherveld waarbij dit van oorsprong oude industrieterrein langzaam van kleur zal verschieten. Het terugdringen van de milieubelasting is daarvan onderdeel. Deze revitalisering wordt geïnitieerd door tal van projecten en activiteiten zoals de aanpak van de Noorderbrug, de PDV-ontwikkeling, het Frontenpark en door activiteiten van de bedrijven. Nieuwe vestigingen voldoen aan de hedendaagse eisen; het nieuwe milieupark aan het Rondeel dat recent is geopend (waarover u schriftelijk bent geïnformeerd) is daar een goed voorbeeld van. Uiteraard worden alle acties in goed overleg tussen gemeente en het bedrijfsleven voorbereid en uitgevoerd. In die zin blijven wij continu in gesprek met het bedrijfsleven en proberen wij waar dat mogelijk is in te spelen op wensen en noden van de ondernemers, zeker als daar ook de gebiedsontwikkeling en de werkgelegenheid mee gebaat zijn. In voorkomende gevallen zullen wij u daartoe voorstellen aanreiken. De voorbereiding naar mogelijkheden en effecten van dezonerings van het bedrijventerrein worden op dit moment bekeken en zo ook eventuele vervolgstappen in relatie tot de ontwikkelingen in en rondom het bedrijventerrein. Samen met de eigenaar van de Belvédèreberg, zijnde B.V. Nazorg Limburg, wordt onderzocht of het mogelijk is om toch nog een zonne-energiepark op de Belvédèreberg te realiseren. In het kader van de revitalisering kijken wij momenteel ook naar de uiteindelijke bestemming en functie van de groeve langs de nieuwe Belvédèrelaan bij de Brusselseweg. Deze groeve is voorlopig ingezet als gronddepot met de bedoeling om op termijn omgevormd te worden tot regulier bedrijventerrein. In de grex zijn de negatieve financiële consequenties hiervan meegenomen bij de onrendabele top. De komende periode zullen wij ons beraden over deze omvorming tot bedrijventerrein in relatie tot de oppervlakte en kwaliteit van bedrijfskavels die dan beschikbaar komen en de markt vraag mede in relatie tot het aanbod aan beschikbare bedrijfskavels in de stadsregio Maastricht.

### **2.4.4 Natuurcompensatie**

#### *Algemeen*

Bij de natuurcompensatie zijn alle compensatieverplichtingen voortvloeiende uit alle projecten binnen de gebiedsontwikkeling gebundeld en vertaald naar maatregelen die ingezet worden op hoofdstructuren als ecologische verbindingen in het gebied. Dit alles mondt uit in een robuust ecologisch netwerk. De ecologische meerwaarde van deze aanpak boven de aanpak waarbij



gecompenseerd wordt in solitaire voorzieningen is evident. De totale kosten van natuurcompensatie bedragen afgerond € 13 mio. In de budgetten van de diverse projecten die aanleiding vormen voor compensatiemaatregelen zijn bijdragen opgenomen die zijn gerelateerd aan de compensatieplicht. Voor zover nodig verwijzen wij in dit verband naar de raadsinformatiebrief van 23 december 2015 waarin deze systematiek nogmaals is aangegeven in relatie tot het tramdossier. De uitvoering beslaat een lange periode vanaf 2012 tot ongeveer 2020.

#### *De stand van zaken*

De natuurwaarden in het gebied zijn geïnventariseerd in de periode 2012 tot en met 2015. Er zijn nieuwe gebieden aangelegd zoals de Belvédèreberg, Steilrand Zuid, Steilrand Noord, Droogdal en Zuid Willemsvaart. Daartoe zijn gronden verworven. In 2016 zijn de laatste reptielen weggevangen en in nieuwe en rustige biotopen uitgezet. Hiermee is de grote reptielen 'verhuizing' tot een succesvol einde gekomen. Gedurende de verdere uitvoering van de deelprojecten in de toekomst blijft het altijd incidenteel mogelijk dat 'verdwaalde' beschermde diersoorten verplaatst dienen te worden. Met de opgedane ervaring in de afgelopen jaren worden hier echter geen problematische situaties meer verwacht. Verder mogen we concluderen dat de nieuwe aangelegde biotopen nu al vruchten afwerpen. Bij de inrichting wordt vooral beplanting toegepast die de insectenrijkdom verder uitbreidt. Dit heeft weer een gunstige invloed op vleermuizen, vogels, reptielen en amfibieën. Zo is geconstateerd dat het aantal soorten vleermuizen dat overwintert in de Ravelijn is toegenomen, dat in de aangelegde poeltjes langs de Belvédèrelaan de rugstreekpad zich al voortplant en dat muurhagedissen zich razendsnel richting het noorden verplaatsen via het spoorpad. Het is dan ook niet opmerkelijk dat het gebied steeds aantrekkelijker wordt, ook voor andere diersoorten. Sinds kort woont er zelfs een bever in de havenkom. In 2017 wordt gestart met een belangrijke schakel in het ecologische netwerk. Het betreft de verbinding tussen de Hoge en Lage Fronten. Hiermee gaat een lang gekoesterde wens in vervulling. De voorbereidingen voor deze verbinding zijn in 2016 opgepakt en de verbinding zal in 2018 gereed zijn. Tevens dienen nog één of twee dassenverbindingen ter hoogte van de Brusselseweg te worden gerealiseerd en dient ten behoeve van de hazelworm en de muurhagedis de verbinding vanuit het Frontenpark richting de Belvédèreberg te worden uitgevoerd. Dit laatste wordt meegenomen in het werk van de aannemer bij de aanleg van de Belvédèrelaan. De totale kosten voor grondverwerving, aanleg, voorbereiding,



planuitwerking, rentelasten en indexering zijn geraamd op afgerond € 13 mio. 80% van de maatregelen zijn uitgevoerd. De afronding van de maatregelen vindt plaats binnen het budget. Resumerend kan worden gesteld dat de uitvoering van de natuurcompensatie plaatsvindt zodanig dat de gewenste ecologische verbindingen tot stand worden gebracht, dat er geen barrières zijn voor de uitvoering van de diverse projecten en dat de budgettaire kaders niet worden overschreden.

#### **2.4.5 Tijdelijk beheer**

De WOM bezit een aantal solitaire panden die vallen onder de portefeuille van het tijdelijk beheer binnen de grex. Per pand is een staat van onderhoud opgemaakt. Indien deze panden voorlopig binnen een herontwikkeling niet nodig zijn, worden deze tijdelijk verhuurd dan wel via anti-kraak ingebruik gegeven. Bij een definitieve bestemming worden panden administratief uit de portefeuille tijdelijk beheer gehaald en verkocht dan wel zelf in exploitatie genomen. Alsdan vindt de financiële verantwoording plaats binnen het grexgebied waar de panden bij een definitieve bestemming deel van uitmaken. Uiteindelijk zal de portefeuille tijdelijk beheer worden opgeheven. De tijdelijk beheerpanden zijn met name gelegen aan de Bosscherweg. Deze panden zijn veelal gedateerd en vragen de komende periode om extra onderhoud met name aan daken en gevels. In de grex 2017 zijn deze grootschalige onderhoudswerken nog niet verwerkt. De mogelijkheid van herbestemming en-of verkoop blijft punt van aandacht.

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

#### **2.5.1 Programmering**

##### *Omschrijving*

Bij de voorgaande grexen is het belang van het op de kaart zetten en houden van het Sphinxkwartier als bijzonder gebied met interessante kwaliteiten en mogelijkheden voor regio en stad - tegen de achtergrond van 'Het antwoord van de Sphinx' - onder de aandacht van uw raad gebracht. De term programmering moet hier worden gelezen als ervoor zorgen dat het Sphinxkwartier in de belangstelling blijft voor bestaande en nieuwe doelgroepen en daarvoor de geëigende middelen inzetten. Vanaf de grex 2015 is daar een financiële voorziening voor getroffen en is de communicatie over 'branding' van het gebied geïntensiveerd. Bij de grex 2016 werd door uw raad besloten om de inspanningen daartoe te vergroten.





### *Ontwikkeling*

De komst van het nieuwe Noorderbrugtracé verdeelt het Belvédèregebied in twee afzonderlijke en goed herkenbare delen met verschillende karakters. Het gebied ten noorden van het nieuwe brugtracé wordt ingezet voor het Retailpark Belvédère met alles wat daarbij hoort en voor bedrijvigheid. Het gebied ten zuiden van het nieuwe tracé kenmerkt zich door het vele industriële erfgoed (Radium, Sphinxfabrieken, Timmerfabriek, Landbouwbelang) en het spannende Frontenpark. Een omgeving die voelbaar transformeert tot een herkenbaar en afgebakend gebied met meer ruimte voor creatieve bedrijvigheid, evenementen en (jongeren)cultuur zoals staat benoemd in 'Het antwoord van de Sphinx'. We noemen dit gebied het Sphinxkwartier. Een herkenbare naam die de afgelopen jaren organisch is geïntroduceerd en breed is omarmd door de nieuwe spelers en bewoners in dit stadsdeel. Het afgelopen jaar is ingezet op het verder verbreden en laden van het merk Sphinxkwartier. Daartoe is het gebied communicatief verder in de markt gezet en is de naam Sphinxkwartier vaker en zichtbaarder gebruikt, zowel in de openbare ruimte als via diverse communicatiekanalen (bijvoorbeeld VVV-gids en 100% Maastricht gids). De tweede lijn die is gevolgd is het actief inzetten op programmering binnen het Sphinxkwartier. Het afgelopen jaar is hierin geïnvesteerd door een programmeur voor het Sphinxkwartier aan te stellen. Als verbinder, aanspreekpunt en initiator helpt hij de juiste evenementen en initiatieven te laten landen in het Sphinxkwartier en verbindt hij partijen. Dit zorgt voor reuring en bezoekersstromen in het gebied waardoor veel mensen al tijdens de transformatie kennismaken met de kansen in de omgeving, de identiteit van het Sphinxkwartier en geïnteresseerd raken om in het gebied te wonen, ondernemen en organiseren. Aansprekende voorbeelden van het afgelopen jaar waren Het Parcours, Docfest, Life of Ornament (projectie op de het Eiffelgebouw) en YoFest (in het kader van Europe Calling), CrossCurrents en KunstTour 2017. Door de 'free publicity' en de verplichte naamskoppeling met het Sphinxkwartier zorgen deze evenementen voor een toenemende naamsbekendheid en dragen ze bij aan het laden van het merk Sphinxkwartier. Het Sphinxkwartier is zo als creatief, cultureel en dynamisch kwartier een belangrijk en onmisbaar instrument geworden om het bestaande beeld van Maastricht aan te vullen en bij te dragen aan het gewenste imago als 'internationale universiteitsstad'.



Samenwerking tussen de kwartiermakers

Ook het komende jaar zetten wij deze ingezette lijn voort. Het gebied biedt ook steeds meer kansen door het gereed komen van nieuwe plekken in het Sphinxkwartier. Het is nu van belang om samen met alle belangrijke (culturele) spelers in het gebied invulling te geven aan het Sphinxkwartier, waarbij het er niet alleen om gaat dat ze meedenken maar vooral ook dat ze meedoen en meebeslissen. Samen maken zij immers het Sphinxkwartier. Om dit uit te dragen zullen de partners in het Sphinxkwartier zich verenigen als 'Sphinxkwartiermakers' en worden zij uitgenodigd om de 'Sphinxkwartiermakersovereenkomst' te ondertekenen. In deze overeenkomst wordt het gezamenlijk belang van het op de kaart zetten van het Sphinxkwartier op de gebieden van promotie, programmering en gebiedsbeleving onderkend met een inspanning van de partners op het vlak van kennis, relatienetwerk, financieel, ruimtelijk en anderszins.

### **2.5.2 't Bassin**

't Bassin vormt een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling Belvédère en Sphinxkwartier; er ligt een grote verwevenheid tussen de gebieden Landbouwbelang, 't Bassin, Timmerfabriek en Sphinx die met elkaar zijn verbonden via de openbare ruimte. In 2014 zijn actiepunten voor 't Bassin benoemd en middels grex 2015 bekrachtigd en voorzien van financiële middelen. Voor de beoogde omzetverhoging van 't Bassin is het belangrijk dat meer traffic wordt gegenereerd via het realiseren van plannen in de omgeving van 't Bassin. Met de opening van Pathé in november 2015 en de opening van filmhuis Lumière in september 2016 vindt steeds meer publiek haar gang naar het Bassin. Het cascoherstel van de Eiffel met daarin The Student Hotel is in 2016 gestart en wordt in najaar 2017 opgeleverd wat ook publiek genereert. Verder is ook in de bewegwijzering in het Sphinxkwartier consequent aandacht voor 't Bassin. Daarmee worden de juiste omstandigheden voor het functioneren van de binnenhaven gecreëerd. Periodiek vindt een huurderoverleg plaats en blijkt dat steeds meer evenementen hun weg richting het Bassin vinden. Zo vond mode-event Beau Maastricht in het Bassin plaats en ook de route van het Parcours liep door het Bassin. Het is belangrijk dat 't Bassin qua sfeer en uitstraling passend blijft bij de ambities voor het Sphinxkwartier. Dat betekent (aldus 'Het antwoord van de Sphinx') niet zozeer 'sjiek en sjoen' maar wel dat de voorzieningen op en rond de haven up to date worden gehouden. De in de grex Belvédère algemeen getroffen voorziening van € 100.000,= per jaar met een maximum van vier jaren wordt ingezet voor maatregelen in en rond 't Bassin. Naast de eerder gedane investeringen aan het



sluisje en vaarapp is in 2016 een dekkend WiFi-netwerk gerealiseerd vanaf 't Bassin tot en met Eijsden-Margraten. Voor deze werkzaamheden is met gemeente Eijsden-Margraten samengewerkt ter invulling van de Interregsubsidie 'Numerical'. Aanvang 2017 zijn de steigers aan de noordzijde van 't Bassin; aan de voorzijde van Lumière vervangen waardoor er nu een eenduidig beeld is in de aanlegfaciliteiten. De herinrichting van het kruispunt Boschstraat/Bassinbrug wordt in relatie met besluiten rondom de tram gebracht. Eventuele ingrepen aan de sanitaire voorzieningen onder de Bassinbrug wordt afgewogen in relatie tot het ontwerp van de tram en ervaringen over de loop vanuit Bassin naar Lumière en vice versa. Voor de komende periode staat de verbetering van de verlichting op de agenda. In de grex is daartoe het bedrag van 125.000,= opgenomen. Daarnaast draagt Belvédère WOM B.V. jaarlijks zorg voor een exploitatiebijdrage aan 't Bassin van circa € 58.000, = voornamelijk ten behoeve van onderhoud van de sluisen en het beheer. Deze kosten zijn/worden jaarlijks in de grex begroting van Belvédère WOM B.V. meegenomen. Het aantal passanten dat 't Bassin per boot bezoekt en dus ook de huuromzet van de boten is stabiel te noemen. Dit geldt ook voor de exploitatiekosten. Al met al verloopt de exploitatie volgens verwachting echter alertheid blijft geboden. 't Bassin en zeker wat betreft het passantenbezoek blijft uiteindelijk nog altijd een seizoensgebonden activiteit. Maar er is ook vertrouwen voor de toekomst en dat begrijpen wij ook van de ondernemers. Dit mede gezien de te verwachten positieve impulsen die uitgaan van de herontwikkeling van het omliggende gebied die momenteel in volle gang is.

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

In het kader van de rapportage stand van zaken Belvédère inclusief grex wordt de stand van zaken met betrekking tot het tramdossier meegenomen. In het concept projectplan dat nu voorligt, zijn voorschriften gegeven met betrekking tot deze rapportage. Nadat het projectplan in overleg met de partners definitief is gemaakt, zal conform deze voorschriften worden gerapporteerd.

#### *Korte terugblik*

##### Review en doorstart

In 2014 is de review uitgevoerd waaruit bleek dat het project niet binnen de gestelde kaders kon worden uitgevoerd. Er is een variantenstudie uitgevoerd en in 2015 is een scope-aanpassing vastgesteld door de partners, de Provincie Limburg en de gemeente Maastricht. Vervolgens zijn hierover intensieve onderhandelingen met de Vlaamse partners gestart die in juni 2016 leidden tot



overeenstemming en in december 2016 tot de ondertekening van een addendum op de Kaderovereenkomst. Daarmee is de doorstart van het tramproject geformaliseerd. In dit addendum is afgesproken dat door de Nederlandse partners een bedrag van € 6 mio gefaseerd wordt uitbetaald in de nadelige gevolgen van de scope-aanpassing, er komt een busverbinding tussen Echt-Susteren en Maaseik, Vervoersorganisatie De Lijn heeft het recht om gebruik te maken van de subsidiemogelijkheid van het provinciale Uitvoeringsprogramma Overstappunten 2016-2019 om een kwaliteitsimpuls te geven aan de tramhaltes op het Belgische onderdeel van de verbinding Vlaanderen-Maastricht (€ 1 mio) en de Provincie Limburg is bereid een bijdrage te leveren van € 4 mio aan de elektrificatie van de treinverbinding Weert-Antwerpen (mits de Nederlandse Rijksoverheid de resterende € 4 mio ter beschikking stelt). Afgesproken is dat Mosae Forum eindhalte is met dien verstande dat de ambitie om bij het Station te komen overeind blijft zonder garanties, verplichtingen en/of verwachtingen.

#### Evaluatie

Parallel hieraan is door de colleges van Gedeputeerde Staten en Burgemeester en Wethouders aan Bureau Berenschot de opdracht gegeven om te evalueren hoe de problematiek in de periode 2007-2014 rondom het project is kunnen ontstaan en welke lessen hieruit getrokken kunnen worden. Het evaluatierapport is eind 2016 verschenen. Daarin zijn tevens aanbevelingen gedaan op het vlak van sturing en beheersing van dit soort projecten. Deze aanbevelingen zijn vertaald naar een concept projectplan. In dit concept projectplan wordt zwaarder dan voorheen ingezet op grensoverschrijdende samenwerking. Op basis van het concept projectplan is een nieuwe projectorganisatie opgezet. Het evaluatierapport met de aanbevelingen van Bureau Berenschot vertaald naar het concept projectplan is ter kennis gebracht aan de leden van Provinciale Staten en wordt behandeld door de gemeenteraad van Maastricht. Daarna wordt het concept projectplan in overleg met de partners definitief gemaakt.

#### *Waar staan we nu*

Op dit moment is door de partners een aantal thema's in gezamenlijkheid opgepakt zoals de projectplanning, risicomangement, aanbesteding. Het proces met betrekking tot de omzetting van hoofdspoor naar lokaal spoor wordt eveneens in gezamenlijkheid uitgewerkt. De contacten met de Inspectie Leefmilieu en Transport zijnde een belangrijke speler zijn geïntensiveerd en er worden



voorbereidingen getroffen voor een gezamenlijk communicatieplan. Er wordt toegewerkt naar een zogenaamde addendum 2 waarin over de gezamenlijke thema's besluitvorming gaat plaatsvinden. De afspraken tussen Provincie en gemeente die vastliggen in de Samenwerkingsovereenkomst worden op basis van de doorstart geactualiseerd voor zover het definitieve projectplan daar te zijner tijd niet helemaal in voorziet. Met de organisaties van de gemeente Maastricht en de Provincie vindt overleg plaats over de invulling van de wettelijke voorgeschreven rollen van beheerder en bevoegd gezag en er wordt onderzocht wat de effecten zijn van de huidige status van het goederenspoor voor de ontwikkeling van het tramdossier. Het concept projectplan staat open voor input van Provinciale Staten en gemeenteraad en zal daarna in overleg met de Vlaamse partners definitief worden gemaakt. Met het ministerie van Infrastructuur en Milieu worden constructieve gesprekken gevoerd over hun bijdrage aan het project en hierover zal zodra er nieuws is gecommuniceerd worden. Vanuit de gemeente Maastricht is gestart met het nieuwe bestemmingplan waarvoor diverse onderzoeken zijn en worden uitgevoerd. Er zal periodiek worden gerapporteerd naar de vier opdrachtgevende partijen. Daarop aanvullend zal elke partij de voor de voorbereiding en realisatie van het project benodigde besluiten voorleggen aan de beslissingsbevoegde organen.

**3. Argumenten.**

Niet van toepassing.

**4. Alternatieven.**

Niet van toepassing.



## 5. Financiën.

### 5.1 Resumé recapitulatie grexcijfers 2017

grex totaal	x € 1 mio	
boekwaarde 31 december 2016	51,4	
nog te maken kosten:		
- verwerving	4,0	
- sloop	3,2	
- grondwerk/sanering	2,3	
- bouwrijpmaken	152,1	
- opstal	1 9,4	
- kosten beheer onroerend goed	13,5	
- planontwikkelings/-apparaatskosten	10,1	
- overige kosten	28,5	
- indexering	7,5	
- rentekosten	20,9	
- communicatie & acquisitie	0,3	
<b>totale kosten inclusief boekwaarde</b>		<b>313,2</b>
dekkingsmiddelen:		
- nog te realiseren opbrengsten en bijdragen derden	274,7	
totale dekkingsmiddelen		274,7
geprognosticeerde onrendabele top indicatief op eindwaarde		38,5
<p><i>Conform raadsbesluit van 8 juli 2014 worden de rentevoordelen geparkeerd in het rente egalisatiefonds Belvédère en pas aan het einde van de looptijd van de grex ingebracht. Het rente egalisatiefonds heeft een positief saldo deels hard (ruim 10 mio) en deels op basis van een inschatting van een bedrag van € 10 tot € 15 mio.</i></p>		



## 5.2 Toelichting

In bovenstaand overzicht treft u de cijfers aan op een hoog abstractieniveau. Deze cijfers vormen een optelsom van de diverse posten binnen de diverse deelgebieden waar de grex uit bestaat.

Vanwege lopende en toekomstige aanbestedingen en onderhandelingen is het niet wenselijk het cijfermateriaal gedetailleerder openbaar te maken. In navolging van voorgaande jaren liggen ook nu weer de cijfers compleet, gedetailleerd en onder geheimhouding voor u ter inzage.

Samenvattend geeft de integrale grex het volgende beeld te zien:

- De omvang van de grex bedraagt € 313 mio en is daarmee fors te noemen. Zoals in de inleiding reeds is aangegeven, betekent dit permanente betrokkenheid en aansturing door de verantwoordelijke projectwethouder.
- De kosten en opbrengsten zijn ingeschat over de resterende looptijd.
- De feitelijke kosten en opbrengsten t/m 2016 zijn verwerkt.
- Daar waar in 2013 nog sprake was van een geprognoseerde onrendabele top in orde van grootte van circa € 80 mio, in 2014 van circa € 70 mio, in 2015 circa € 65 mio, stijgt in 2016 de geprognoseerde onrendabele top in eerste instantie als gevolg van met name de voorgestelde maatregelen bij het deelgebied Sphinx Zuid met een bedrag van ongeveer € 12 mio; daar staan forse rentevoordelen tegenover; voor 2017 wordt een forse daling van de onrendabele top voorgesteld van € 43 mio hetgeen leidt tot een negatief saldo van € 14 mio tot € 19 mio.
- Conform raadsbesluit wordt het positieve saldo van de rente pas toegerekend aan het einde van de looptijd van de grex. De reden daarvoor was dat uw raad de ontwikkeling van de belangrijke draaiknop van de rente afzonderlijk zichtbaar wilde houden. € 10 mio rentevoordeel is hard vanwege harde afspraken met de bank, de (vrij conservatieve) inschatting van het rentevoordeel voor de restant looptijd bedraagt € 10 mio - € 15 mio.
- Voor de grex is een financieel beheersbare situatie ontstaan. De hoogte van de geprognoseerde onrendabele top moet evenwel nog afgezet worden tegenover de opgaven die er nog liggen en de aannames die daarbij zijn gemaakt op het vlak van kosten en opbrengsten. Voorlopig is nog enige voorzichtigheid geboden.



### **5.3 Draaiknoppen**

#### **5.3.1 De rente**

De belangrijke draaiknop van de rentesituatie is hiervoor reeds toegelicht. Deze draaiknop is door uw raad mogelijk gemaakt bij de grex 2014 en heeft geleid tot een nieuw financieringsarrangement tussen de gemeente, WOM en de Bank Nederlandse Gemeenten. In 2015 zijn op basis van liquiditeitsprognoses twee leningen aangetrokken met een looptijd van 4 jaar respectievelijk 8 jaar voor een totaalbedrag van € 45 mio. In de overige financieringsbehoefte wordt voorzien via maandelijks kasgeldleningen (variabele rente). De rentelasten van deze kasgeldleningen zijn (beduidend) lager dan de rente van 4% waarmee in de grex is rekening gehouden. Daarmee draagt de rentesituatie fors bij in het naar beneden brengen van de onrendabele top aan het einde van de looptijd. Bij wijze van risicobeheersing zijn er afspraken gemaakt dat de verschuldigde rente niet hoger mag zijn dan de in de grex gehanteerde rekenrente van 4% en dat de WOM wordt begeleid door een extern deskundig bureau.

#### **5.3.2 Subsidieverwerving**

Subsidie-bijdrage van het Limburgs Herstructurerings Fonds (LHB)

Eerder bij grex 2014 hebben wij u de betrokkenheid gemeld van het LHB bij de gebiedsontwikkeling op basis van een convenant voor het bedrag van € 2,5 mio aan te wenden voor bedrijventerreinontwikkeling. Een deel van het subsidiebedrag ad € 1.671.640,= is bij wijze van voorschot aangewend voor het bouwrijp maken van gronden aan de Sandersweg en het Rondeel. Medio 2016 werd door de Provincie de activiteit van LHB per omgaande beëindigd. Verantwoordelijk portefeuillehouder deputé Beurskens heeft aangegeven bereid te zijn om het betaalde voorschot als definitief aan te merken en subsidieaanvragen in relatie tot economische activiteiten tot het bedrag van € 328.360,= positief en welwillend in behandeling te zullen nemen. Daardoor komt de totale bijdrage uit op € 2 mio. Een en ander hebben wij verwerkt in grex 2017.

Subsidie van de Provincie

Bij de grex in 2016 is geschetst dat de Provincie een van onze belangrijkste partners bij de Belvédère-aanpak is en dat wij in het verleden al enkele malen met succes een beroep hebben kunnen doen op provinciale support. Tijdens de grex 2016 heeft u besloten in te stemmen met





vervolgacties richting Provincie gericht op noodzakelijke aanvullende subsidiewerving. Bij wijze van eerste resultaat hebben wij bij raadsstuk 109-2016 handelende over de invulling van de noordknoop Sphinx met Loods 5 u in kennis gesteld van een mogelijke betrokkenheid van de Provincie daarbij. Zoals wij u eerder hebben laten weten, heeft het overleg met de Provincie tot positieve resultaten geleid. Wij hebben intensief overlegd met de verantwoordelijk deputé de heer Geurts over onze concrete realisatieplannen voor Sphinx Noord (waar onder Loods 5, het Brikkegebouw, de openbare ruimte) en het Frontenpark. Deputé Geurts heeft deze plannen (samen met een aantal andere projecten in Maastricht) getoetst aan het door Gedeputeerde Staten op 12 mei 2016 vastgestelde kader Stedelijke Ontwikkeling en met een positief standpunt doorgeleid naar het college van Gedeputeerde Staten. Het college van Gedeputeerde Staten heeft besloten het bedrag van € 14,8 mio beschikbaar te stellen voor diverse projecten in Maastricht waarvan € 5 mio is geormerkt voor de gebiedsontwikkeling Belvédère. Wij danken het provinciaal bestuur wederom voor deze bijdrage die nodig is om tot haalbaarheid te komen. De provinciale betrokkenheid is vastgelegd in een convenant en momenteel worden de convenantafspraken verder geconcretiseerd in de vorm van beschikkingen. De afspraak is dat de bedragen gefaseerd beschikbaar worden gesteld naarmate nog nader te bepalen werkzaamheden in uitvoering komen. In de voorliggende grex 2017 is het bedrag van € 5 mio meegenomen bij het Frontenpark en bij Sphinx Noord; over de specifieke omvang en aanwending van de bedragen in relatie tot de subsidiecriteria vindt nog afstemming plaats en daarover kunnen wij bij grex 2018 rapporteren. Het belang van het programma Belvédère voor regio en stad is evident; wij zijn er dan ook van overtuigd dat wij ook in de toekomst een beroep kunnen doen op het provinciaal bestuur voor (financiële) ondersteuning.

#### Voorstel (beslispunt 1.7)

Kennis te nemen van de resultaten ad € 5 mio van het subsidiewervingstraject bij de Provincie.

#### **5.3.3 Neerwaartse bijstelling van de onrendabele top in relatie tot de financiering van het project Noorderbrugtracé**

In de inleiding van dit raadsstuk en in hoofdstuk 2.4.1 Noorderbrugtracé hebben wij aangegeven dat wij hebben gestudeerd op de mogelijkheid van het nog verder naar beneden brengen van de onrendabele top waarbij we specifiek hebben gekeken naar het project Noorderbrugtracé. Voor de verlegging van de Noorderbrug heeft de gemeente € 35 mio voor haar rekening genomen. Met de



totale kosten van € 168 mio en een totale dekking van € 125 mio resteert het bedrag van € 43 mio dat nu onderdeel vormt van de onrendabele top. Na de realisatie zal de Noorderbrug door de WOM geleverd worden aan de gemeente Maastricht. Nu de uitvoering volop bezig is en het moment van overdracht steeds dichterbij komt, hebben wij gestudeerd op de dekking van de resterende onrendabele top ad € 43 mio, mede tegen de achtergrond van de nieuwe regels vanuit Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Wij hebben deze dekking kunnen vinden door rekening te houden met de specifieke rentesituatie in casu een verlaging van de financieringsrente en door de inzet van reeds door u geaccordeerde MJIP-jaarschijven 2016/2019 'Achtervang Belvédère'. De totale kapitaallasten van de Noorderbrug zijn daarmee volledig gedekt binnen de gemeente Maastricht als de brug in beheer overgaat. Er zijn dus geen aanvullende budgetten nodig in relatie tot de dekking van het bedrag van € 43 mio. Met andere woorden, wij zijn erin geslaagd om een feitelijke dekking van het bedrag van € 43 mio te realiseren. Daarmee kan de onrendabele top wederom en nu met een fors bedrag van € 43 mio worden teruggebracht tot het bedrag van € 14 tot € 19 mio. Met deze aanpak is een flinke stap voorwaarts gezet in het terugdringen van het risicoprofiel van de grex voor de gebiedsontwikkeling Belvédère. Alhoewel er nu een overzichtelijke en beheersbare grexsituatie lijkt te zijn ontstaan, betekent dit allerminst dat we er zijn. Tegenover deze positieve ontwikkeling blijft een onzekere toekomst staan, zeker daar waar het betreft de marktsituatie in relatie tot de looptijd waar we hier over spreken en de risico's die daar nu eenmaal bij horen. En daar staat de financiële achtervang van € 2,3 mio per jaar tegenover. Belvédère is en blijft een majeure operatie met een investeringsimpuls van meer dan € 1 miljard over een periode van 10 jaren en met een grex met een omvang van € 371 mio. Hoewel de onrendabele top nu fors naar beneden wordt bijgesteld, past het dat strak de hand wordt gehouden aan soberheid en doelmatigheid. Aan het einde van de looptijd wordt de grex afgesloten en kan de balans worden opgemaakt. De grex is immers zoals dat voorgaande jaren ook is aangegeven een momentopname met tal van aannames en inschattingen naar de kennis en inzichten van enig moment om vroegtijdige sturing en grip te houden op proces, en inhoud inclusief financiën.

#### Voorstel (beslispunt 2.6)

In te stemmen met de dekking van het bedrag van € 43 mio in relatie tot de Noorderbrug en daarmee de onrendabele top naar beneden bij te stellen.



## 6. Vervolg.

Het vervolgproces voorziet erin dat wij de uitvoering van de grex vervolgen waarvoor voorliggende raadsnota met de grex de formele basis biedt. Noodzakelijke publiekrechtelijke besluiten die in het kader van deze uitvoering genomen moeten worden, worden aan u voorgelegd. Over majeure ontwikkelingen wordt u uiteraard tijdig geïnformeerd. Voor het overige is het going concern. In 2018 krijgt u een volgend geactualiseerd overzicht ter vaststelling aangeboden.

## 7. Participatie.

In het kader van de diverse projectonderdelen binnen de gebiedsontwikkeling Belvédère wordt overleg gevoerd met relevante partijen uit de gemeenschap zoals inwoners, belangengroeperingen, eindgebruikers, beleggers, ontwikkelaars en dergelijke. Deze worden - waar dat kan - vroegtijdig betrokken bij de planvoorbereiding. Daar waar bij de diverse projecten een formele procesgang aan de orde is, kunnen partijen daarin positie kiezen en vindt er een afweging plaats. De gemeenteraad is eveneens nauw betrokken bij de gebiedsontwikkeling, enerzijds bij de totaalaanpak via de jaarlijkse rapportage stand van zaken en vaststelling grex en anderzijds bij de aanpak van de diverse projecten onder andere daar waar een formele rol voor de raad is weggelegd. Voorts wordt de raad geïnformeerd via de periodieke informele raadsessies (de eerstvolgende is op 3 juni 2017).

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

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,  
De Secretaris, De Burgemeester,

P.J. Buijtels. J.M. Penn-te Strake.



Bijlage 1.

## DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 23-05-2017, organisatieonderdeel BO Programma's en Strategie, no. 2017-15762;

### BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de stand van zaken van de planontwikkeling Belvédère, ijkmoment 2017, en daarbij specifiek in relatie tot de beslispunten grex 2016 kennis te nemen van:
  - 1.1 de koopovereenkomst met Bison Beheer B.V. voor de verkoop van de Festivillage met bovenwoningen voor het bedrag van € 450.000,= voor de realisatie van een bowlingcentrum met woonfunctie;
  - 1.2 de koopovereenkomst met Sphinx Zuid B.V. inzake verkoop van de kavels voor ongeveer 352 woningen en een parkeergarage voor € 10.431.858,=;
  - 1.3 de intentieovereenkomst met CPO Vereniging van Opdrachtgevers Les Mouleurs in oprichting (voorheen Stichting Betrokken Wonen) gericht op de haalbaarheidsstudie op een bouwkvavel met een koopsom van € 2 mio aan de Maagdendries;
  - 1.4 de intentieovereenkomst met CPO Vereniging van Opdrachtgevers SphinxTuin (voorheen SphinxTuin) gericht op de haalbaarheidsstudie op een bouwkvavel met een koopsom van € 1.900.000,= aan de Maagdendries;
  - 1.5 de koopovereenkomst met Blanche Dael waarbij het Brikkegebouw met tuin wordt verkocht aan de heer Berghof voor de taxatieprijs van € 333.000,= voor de vestiging van een koffie- en theeproeverij met daaraan gelieerde functies;
  - 1.6 de intentieovereenkomst met een vijftal potentiële gegadigden voor de laatste kavel in fase 1 Retailpark Belvédère gericht op de haalbaarheidsstudie voor het retailconcept met uitgebreide branchering;
  - 1.7 de resultaten ad € 5 mio van het subsidiewervingstraject bij de Provincie.
2. Tot vaststelling over te gaan van de grex 2017 als basis voor verdere planuitvoering en in dat kader te besluiten:



- 2.1 tot vaststelling over te gaan van de randvoorwaarden voor herontwikkeling van de locatie Landbouwbelang;
- 2.2 het proces te accorderen met betrekking tot toewijzing en verkoop van de locatie Landbouwbelang;
- 2.3 in te stemmen met een beperkt aanvullend budget voor casco-renovatie van het Eiffelcomplex in de vorm van een vangnet van maximaal € 500.000,= waarvan de eventuele aanwending plaatsvindt na voorafgaande instemming van de portefeuillehouder en bij de grex 2018 voor de raad afzonderlijk in beeld wordt gebracht;
- 2.4 in te stemmen met het bedrag van € 200.000,= ten behoeve van het permanent inrichten van een presentatie-exporuimte in het Eiffelcomplex;
- 2.5 in te stemmen met het voorgestelde ontwikkelingsmodel voor het Retailpark Belvédère en met de uitgangspunten voor het ontwerpbestemmingsplan en de aanpak gebaseerd op de (toekomstige) experimenteerstatus ingevolge de Crisis- en herstelwet met deels een actieve aanpak en deels een aanpak waarbij het initiatief aan de markt wordt overgelaten;
- 2.6. in te stemmen met de dekking van het bedrag van € 43 mio in relatie tot het Noorderbrugproject en daarmee de onrendabele top naar beneden bij te stellen met € 43 mio.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 27 juni 2017.

de griffier,

de voorzitter,