

HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

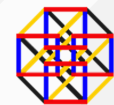
Onderzoek nieuw stadion MVV Belvédère

2 maart 2026



Inhoudsopgave

1.	Managementsamenvatting	<u>3</u>
2.	Introductie en achtergrond	<u>6</u>
3.	Betekenis voor MVV	<u>12</u>
4.	Betekenis voor Gemeente Maastricht	<u>17</u>
5.	Gebiedsontwikkeling Belvédère en De Geusselt	<u>32</u>
6.	Vergelijking / financiële haalbaarheid	<u>36</u>
7.	Algemene conclusies	<u>42</u>
8.	Visuals Belvédère	<u>44</u>
	Bijlages	
I.	Leefgebieden MVV per scenario	<u>48</u>
II.	Mogelijke routes uitsupporters	<u>52</u>
III.	Voorbeelden stadions en gebiedsontwikkeling	<u>55</u>
IV.	Financiering, staatssteun en Didam	<u>59</u>
V.	Impressies stadion	<u>63</u>



1. Management-samenvatting



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Managementsamenvatting (1/2)

Aanleiding, doel en betekenis voor MVV

Sinds het afgelopen jaar onderzoeken Gemeente Maastricht en MVV gezamenlijk de mogelijkheden voor vernieuwing van het onderkomen van de club. Aanleiding hiervoor is de constatering dat stadion De Geusselt in de huidige staat een structurele beperking vormt voor verdere sportieve, commerciële en maatschappelijke ontwikkeling. In de uitgevoerde renovatiestudie zijn meerdere varianten voor herontwikkeling van De Geusselt onderzocht, maar nieuwbouw op een alternatieve locatie is daarin niet als volwaardig scenario uitgewerkt.

Eerder dit jaar heeft de gemeente een quick-scan laten uitvoeren naar de haalbaarheid van verplaatsing van het stadion naar het Belvédère-gebied. Daaruit volgden aandachtspunten op het gebied van ruimtelijke inpasbaarheid, parkeren, stikstof, synergie, verkeersveiligheid en flora en fauna. De gemeente heeft MVV vervolgens gevraagd hoe deze aandachtspunten in een nadere uitwerking zouden kunnen worden ondervangen.

MVV heeft daarop besloten om dit verkennende onderzoek te laten uitvoeren naar de haalbaarheid van een nieuw stadion in Belvédère. Dit onderzoek is geïnitieerd door MVV, in samenwerking met gebiedsontwikkelaar Wyckerveste en met ondersteuning van Hypercube. Daarbij is dezelfde methodologie gehanteerd als in de renovatiestudie, zodat de uitkomsten onderling vergelijkbaar zijn en een consistente beleidsmatige en financiële afweging mogelijk is.

Voor MVV biedt een nieuw stadion duidelijke voordelen. De accommodatie kan worden ontworpen volgens moderne sportieve en commerciële standaarden, met betere faciliteiten voor spelers en staf en een aanzienlijke uitbreiding van business- en hospitalitymogelijkheden. Analyse van het sportief-financiële leefgebied laat zien dat MVV momenteel opereert binnen zeer beperkte marges. Een nieuw stadion vergroot het commerciële potentieel, verbetert het verwachte bedrijfsresultaat en maakt sportieve groei naar een hoger niveau realistischer.

Managementsamenvatting (2/2)

Betekenis voor gemeente, gebiedsontwikkeling en financiële haalbaarheid

Het Mondi-terrein in Belvédère biedt ruimtelijke mogelijkheden voor inpassing van een compact stadion met aanvullende functies. In dit onderzoek zijn oplossingsrichtingen uitgewerkt voor de in de quick-scan benoemde aandachtspunten. De parkeercapaciteit kan worden uitgebreid tot circa 1.300 plaatsen en verkeersstromen kunnen via twee varianten worden gespreid, inclusief scheiding van thuis- en uitsupporters.

Een stadion in Belvédère kan functioneren als katalysator voor de beoogde PDV/GDV-ontwikkeling en bredere gebiedsdynamiek. Door integratie van retail, leisure en sportgerelateerde functies ontstaat een gemengd programma met jaarrond activiteit. Tegelijkertijd vragen stikstofnormen, ecologische effecten en mogelijke infrastructurele aanpassingen om specialistisch vervolgonderzoek en zorgvuldige bestuurlijke afweging.

Uit de financiële vergelijking blijkt dat de renovatie- en vernieuwbouwvarianten van De Geusselt geen zelfstandige haalbare businesscase opleveren. Dit komt met name door de ruimtelijke beperkingen die gelden bij De Geusselt vanwege bestaande gebouwen en infrastructuur. Het Belvédère-scenario is de enige variant met een op zichzelf staande, zij het krappe, haalbare businesscase.

MVV biedt dit onderzoek aan de gemeente aan met als doel een gezamenlijke feitelijke basis te creëren. Het rapport is nadrukkelijk bedoeld als startpunt voor een verdiepend en gezamenlijk vervolgonderzoek naar de kansen, uitdagingen en mogelijke oplossingsrichtingen voor een toekomstbestendig onderkomen van de club in het Belvédère-gebied.

Disclaimer: deze rapportage is opgesteld in opdracht van MVV en Wyckerveste, maar de inhoud en conclusies zijn op het moment van oplevering nog niet beoordeeld door de gemeente Maastricht.

2. Introductie en achtergrond



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

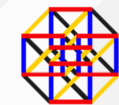
Introductie

Met de toetreding van het Maastrichts Collectief en Deshima Football Consultancy is een nieuwe fase ingegaan voor MVV. De club heeft expliciet de ambitie uitgesproken om verder te professionaliseren en duurzaam te groeien, zowel sportief als commercieel en maatschappelijk.

Tegelijkertijd vormt de huidige staat van stadion De Geusselt een structurele beperking. De verouderde infrastructuur, beperkte commerciële mogelijkheden en ruimtelijke randvoorwaarden maken het lastig om de ambities van de club volledig te realiseren. Dit spanningsveld tussen ambitie en fysieke realiteit heeft geleid tot een gezamenlijke haalbaarheidsstudie van Gemeente Maastricht en MVV naar de herontwikkeling van De Geusselt. In die studie zijn verschillende renovatievarianten onderzocht, inclusief bredere gebiedsontwikkeling rondom het stadion.

Een nieuw stadion op een andere locatie is in die studie niet als alternatief uitgewerkt. Daarmee blijft de vraag open of nieuwbouw op een andere locatie een reëel en mogelijk aantrekkelijker perspectief biedt dan renovatie van de huidige accommodatie.

Voorliggend rapport richt zich op die vraag. Centraal staat de verkenning van een nieuw stadion in het Belvédère-gebied. Daarbij wordt niet uitsluitend gekeken naar de betekenis voor MVV, maar ook naar de ruimtelijke, economische en maatschappelijke implicaties voor de stad als geheel. Tevens wordt gezien welke ontwikkelmogelijkheden ontstaan op de huidige locatie van De Geusselt indien het stadion zou worden verplaatst.



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Doel en positionering van het onderzoek

Het doel van deze studie is het uitvoeren van een verkennend onderzoek naar de haalbaarheid, meerwaarde, voor- en nadelen en risico's van een nieuw stadion voor MVV in het Belvédère-gebied.

Hierin komt onder meer aan bod:

- Ruimtelijke inpasbaarheid
- Betekenis voor MVV
- Betekenis voor gemeente Maastricht
- Kansen voor gebiedsontwikkeling Belvédère én De Geusselt
- Financiële haalbaarheid
- Vergelijking met renovatiestudie

Het onderzoek is geïnitieerd door MVV en uitgevoerd in samenwerking met Wyckerveste, met ondersteuning van Hypercube. Voor de analyse is dezelfde methodologische systematiek gehanteerd als in de renovatiestudie van De Geusselt. Hierdoor zijn de uitkomsten van beide studies onderling vergelijkbaar en kan een consistente beleidsmatige en financiële afweging worden gemaakt.

De studie heeft een verkennend karakter. Gemeente Maastricht is in deze fase geen opdrachtgever en het rapport is daarom nog niet integraal getoetst binnen alle gemeentelijke beleidsdisciplines. Het document is bedoeld als inhoudelijke basis voor gesprek en besluitvorming. Indien bestuurlijke bereidheid bestaat om deze optie verder te onderzoeken, kan in gezamenlijkheid worden toegewerkt naar een verdiepend vervolgonderzoek met bredere ambtelijke betrokkenheid.

Gebiedscontext Belvédère en Mond-terrein

Het Mond-terrein in het Belvédère-gebied is in maart 2025 aangekocht door Gemeente Maastricht. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt. Voor de korte termijn wordt gedacht aan tijdelijk gebruik, onder meer als parkeervoorziening tijdens piekmomenten. Tegelijkertijd worden herontwikkelingsscenario's onderzocht waarbij het gebied mogelijk wordt ontwikkeld tot retailpark, eventueel aangevuld met functies als kantoren, bedrijvigheid en wonen.

In 2025 heeft MVV de gemeente verzocht te onderzoeken of deze locatie in aanmerking kan komen voor een nieuw stadion. De ligging dicht bij de binnenstad, de relatieve ruimtelijke flexibiliteit van het gebied en de historische verbondenheid met de voormalige Boschpoort-locatie (waar MVV tussen 1911 en 1961 gevestigd was) maken het gebied in potentie interessant voor de club.

Naar aanleiding van dit verzoek heeft Gemeente Maastricht een quick-scan laten uitvoeren naar de mogelijke verplaatsing van het stadion naar Belvédère. De conclusie was dat vestiging van een voetbalstadion op dat moment niet haalbaar werd geacht vanwege uitdagingen op de volgende onderdelen:

- Ruimtelijke inpasbaarheid
- Parkeergelegenheid
- Stikstofbeperkingen
- Synergie
- Veiligheidsrisico's m.b.t. toegangswegen
- Flora en fauna

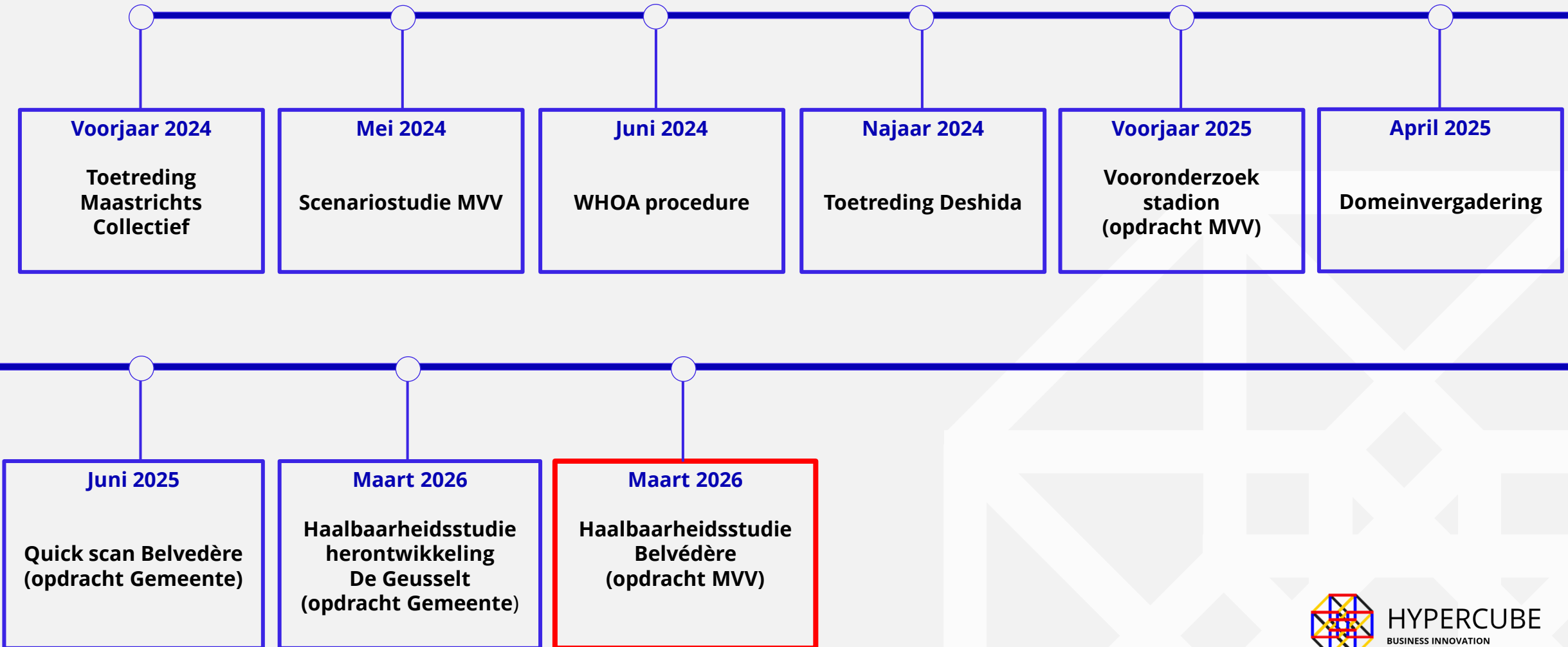
De voorliggende studie vormt een inhoudelijke reactie op deze quick-scan. Het uitgangspunt is niet om de gesignaleerde knelpunten te relativeren, maar om systematisch te onderzoeken onder welke voorwaarden en met welke mitigerende maatregelen deze belemmeringen mogelijk kunnen worden opgelost. Daarmee wordt een alternatieve ontwikkelrichting opnieuw en integraal beoordeeld, als aanvulling op de reeds onderzochte renovatievariant van De Geusselt.

Luchtfoto Belvédère



Mondi

Tijdslijn



3. Betekenis voor MVV



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Betekenis voor MVV



Een volledig nieuw stadion (bij Belvédère of De Geusselt) biedt MVV de mogelijkheid om de accommodatie volledig opnieuw te ontwerpen volgens hedendaagse standaarden. In plaats van aanpassing binnen bestaande structuren, kan vanaf de tekentafel worden gewerkt aan een toekomstbestendige stadionomgeving die aansluit bij de sportieve ambities en commerciële strategie van de club.

Op sportief vlak betekent dit optimale faciliteiten voor spelers en staf. Denk aan moderne kleedkamers, hoogwaardige medische ruimtes, een professioneel spelershome en geïntegreerde fitnessvoorzieningen. Door deze functies logisch en efficiënt te positioneren, ontstaat een werkomgeving die past bij de professionele standaard die MVV nastreeft.

Op commercieel gebied ontstaat ruimte voor substantiële verbetering en uitbreiding. Een nieuw stadion maakt het mogelijk om een volwaardige business lounge, kwalitatieve business seats en skyboxen te realiseren die aansluiten bij de marktbehoefte. Hiermee kan het businesssegment structureel worden versterkt. Ook reguliere supporters profiteren van betere voorzieningen en een hogere stadionbeleving.

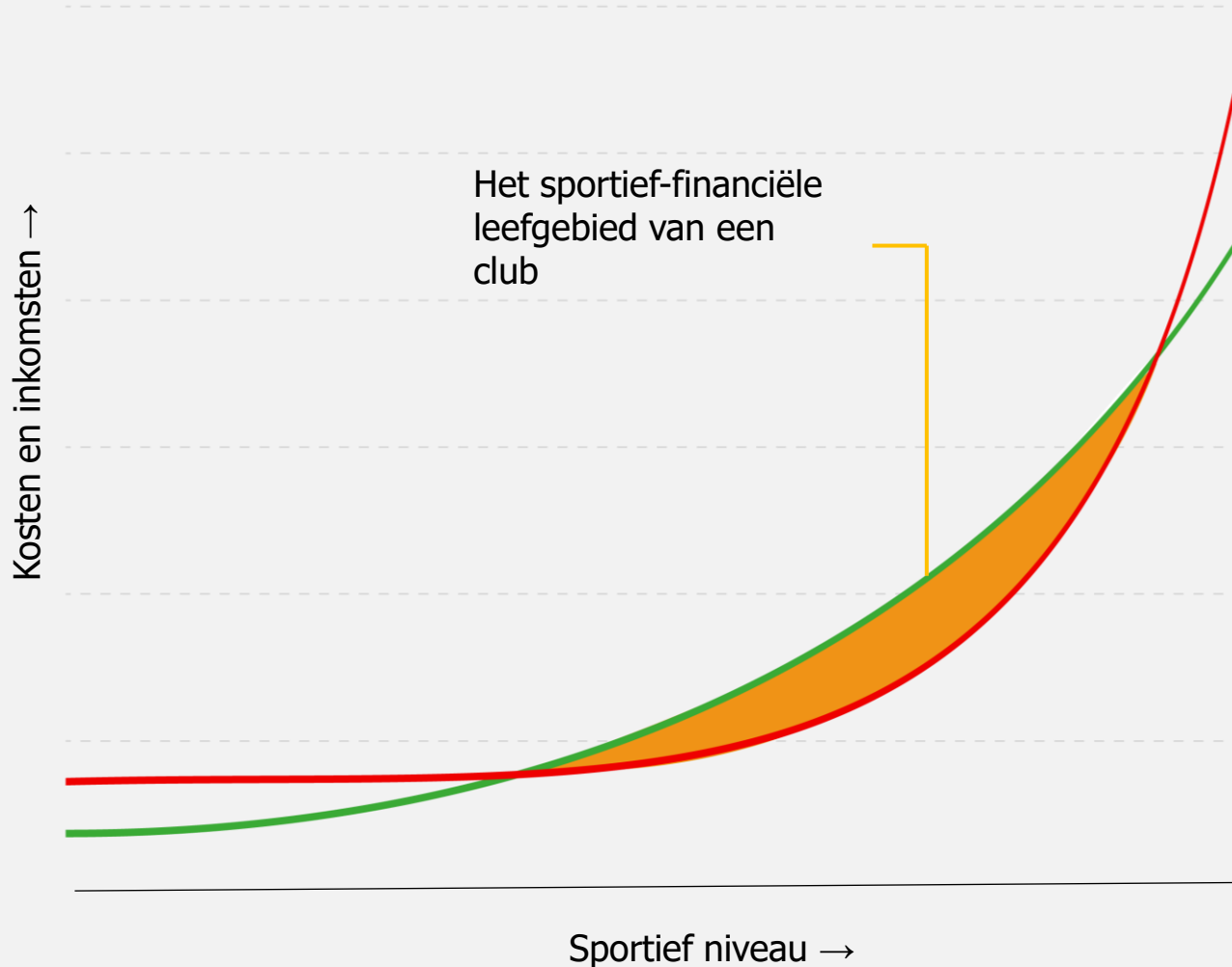
Daarnaast biedt nieuwbouw de kans om innovatie en fanbeleving integraal te ontwerpen. Digitale toepassingen, hospitality-concepten en slimme stadionlogistiek kunnen vanaf de basis worden geïntegreerd, in plaats van achteraf ingepast. Dit vergroot de aantrekkingskracht voor supporters én zakelijke partners.

Een belangrijk verschil met renovatie is dat het commerciële potentieel optimaal kan worden benut. Er ontstaat meer ruimte voor segmentatie in partnerships, nieuwe sponsoruitingen en multifunctioneel gebruik van ruimtes buiten wedstrijddagen. Dit draagt bij aan structurele groei van de inkomsten en versterkt indirect ook de sportieve slagkracht van de club.

Tot slot biedt een nieuw stadion mogelijkheden voor synergie met andere functies in en rondom het gebouw. Door combinatie met aanvullende commerciële of publieke functies kan een levendig gebied ontstaan waarin het stadion niet uitsluitend een wedstrijdfunctie heeft, maar onderdeel wordt van een bredere economische ontwikkeling. In dat scenario kan MVV bovendien participeren in de commerciële ontwikkeling van het stadion en de directe omgeving, waardoor waardecreatie niet beperkt blijft tot wedstrijddagen, maar jaarrond plaatsvindt.



Leefgebied voetbalclubs

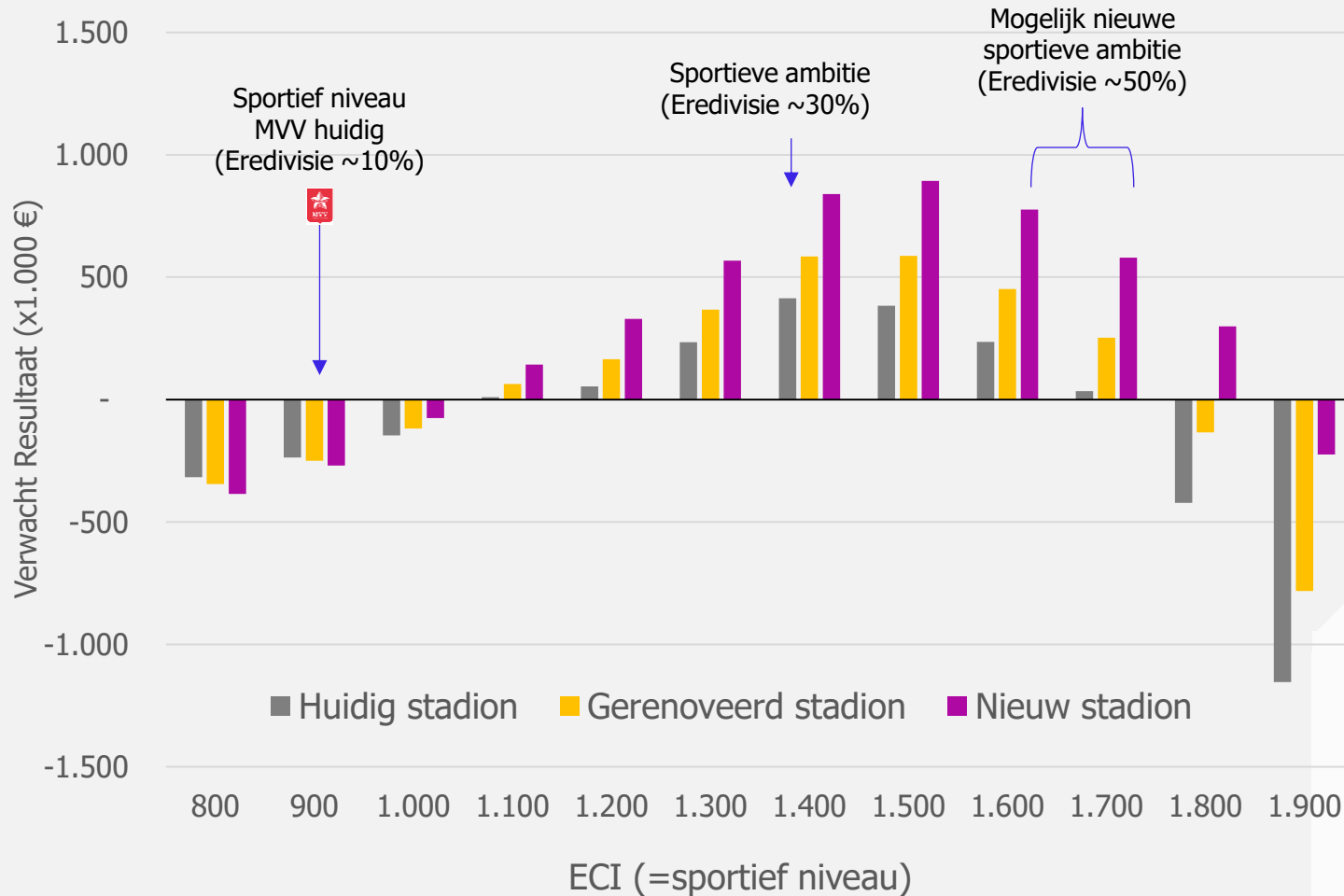


In deze afbeelding wordt in algemene zin weergegeven binnen welke bandbreedte een voetbalclub zich sportief en economisch kan ontwikkelen. Een hoger sportief niveau (beter voetbal) trekt meer toeschouwers naar het stadion en vergroot de aantrekkelijkheid voor zakelijke partners. Tegelijkertijd nemen de kosten toe, waarbij vooral spelerssalarissen en stafkosten sterk stijgen, waardoor de groeipotentie van een club begrensd is.

Aan de onderkant geldt het omgekeerde: wanneer het sportieve niveau te laag is, blijft de belangstelling beperkt en worden onvoldoende inkomsten gegenereerd om de vaste kosten duurzaam te dragen. Hierdoor ontstaat druk op de exploitatie en wordt verdere ontwikkeling bemoeilijkt.

Het stadion is een bepalende factor in hoe dit evenwicht er voor een specifieke club uit ziet. Een nieuw stadion vergroot het commerciële en exploitatiepotentieel, maar leidt eveneens tot hogere huisvestingslasten. Het is daarom essentieel dat het stadion wordt gerealiseerd met een zorgvuldig afgestemde capaciteit, zodat de structurele meeropbrengsten opwegen tegen de extra kosten.

Verwachte netto resultaten per scenario



Het verschil tussen de verwachte netto inkomsten en kosten geeft per sportief niveau (ECI) het verwachte bedrijfsresultaat voor MVV. Hierin zijn transferinkomsten meegenomen en de cijfers geven een gewogen gemiddelde van de KKD en Eredivisie, afhankelijk van de kans dat MVV om in beide divisies te spelen.

Op dit moment heeft MVV een zeer krap sportief-financieel leefgebied. Het bevindt zich op een sportief niveau waarop een negatief bedrijfsresultaat wordt verwacht. De kansen op groei richting Eredivisie is bovendien beperkt.

MVV heeft een ambitie van ECI-score 1.400 uitgesproken (kans Eredivisie ~30%). Echter is dit zeer lastig om te bereiken gezien de kleine financiële marges. In een gerenoveerd stadion wordt deze ambitie realistischer geacht om te behalen.

Een nieuw stadion geeft de beste verwachte resultaten voor MVV. In dat geval worden de financiële marges positiever en MVV dus gezonder. Het ambitieniveau komt daardoor ook hoger te liggen.

De betekenis voor MVV van ieder scenario staat in de tabel samengevat.

In de volgende hoofdstukken staat er meer context gegeven over o.a. het ruimtegebruik en parkeren.

Vergelijking scenario's	De Geusselt (huidig)	De Geusselt gerenoveerd (Variant 3)	Vernieuwbouw geheel De Geusselt	Nieuw Stadion Belvédère
Totaal beschikbare ruimte MVV (VVO)	~2.150m ²	~2.850m ²	~4.500m ²	~4.500m ²
-> waarvan business	650m ² + ~80m ² boxen	760m ² + 260m ² boxen	1.720m ² + 444 m ² boxen	1.720m ² + 444 m ² boxen
Voorzieningen regulier publiek	Slecht	Redelijk	Goed	Goed
Voorzieningen sportief	Slecht	Redelijk	Goed	Goed
Capaciteit	8.800	8.800	8.000 - 9.000	8.000 - 9.000
Parkeren	665 plaatsen op plein, veel bezet *	709 plaatsen (garage) *	709 plaatsen (garage) *	1.100-1.300 plaatsen
Flexibiliteit / Multifunctioneel	Beperkt	Redelijk	Goed	Goed
Omzetniveau MVV	5-6 mln.	8-9 mln.	12-14 mln.	12-14 mln.
Draagbare huisvestingslasten**	0,6 - 0,8 mln.	0,9 - 1,0 mln.	1,3 - 1,5 mln.	1,3 - 1,5 mln.
Sportieve potentie realistisch	ECI ~ [1.200-1.300] Rechterrijtje, kleine kans deelname play-offs	ECI~[1.400-1.500] Linkerrijtje, regelmatig deelname play-offs	ECI~[1.600-1.700] Structureel play-off, meespelen om promotie	ECI~[1.600-1.700] Structureel play-off, meespelen om promotie
Kans op Eredivisie	10%	30%	50%	50%

*Ook nog zo'n 200 parkeerplaatsen bij het hotel en 350 plaatsen in het park (op 10 minuten lopen)

** Huisvestingslasten bestaande uit huur en variabele lasten als energie, onderhoud, schoonmaak, etc.

4. Betekenis voor Gemeente Maastricht



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Betekenis voor Gemeente Maastricht

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gepresenteerd van hoe een nieuw stadion voor MVV binnen het Belvédère-gebied ingepast zou kunnen worden. Dit wordt gedaan langs dezelfde thema's die in de quickscan studie van juli 2025 zijn gepresenteerd:

- Ruimtelijke inpasbaarheid
- Parkeergelegenheid
- Veiligheidsrisico's m.b.t. toegangswegen
- Synergie
- Stikstofbeperkingen
- Flora en fauna

Op deze manier ontstaat er een beeld van het stadion en haar ligging zelf, hoe de omgeving daarop aangepast zou kunnen worden en hoe ervoor kan worden gezorgd dat wordt voldaan aan de randvoorwaarden, eisen en wensen die vanuit de gemeente en provincie worden gesteld.

Dit betekent niet dat er voor elke uitdaging een directe oplossing klaarligt. De plannen geven een eerste voorzet, welke bedoeld zijn om verdere gesprekken en onderzoek in gang te zetten.



Bovenaanzicht Belvédère

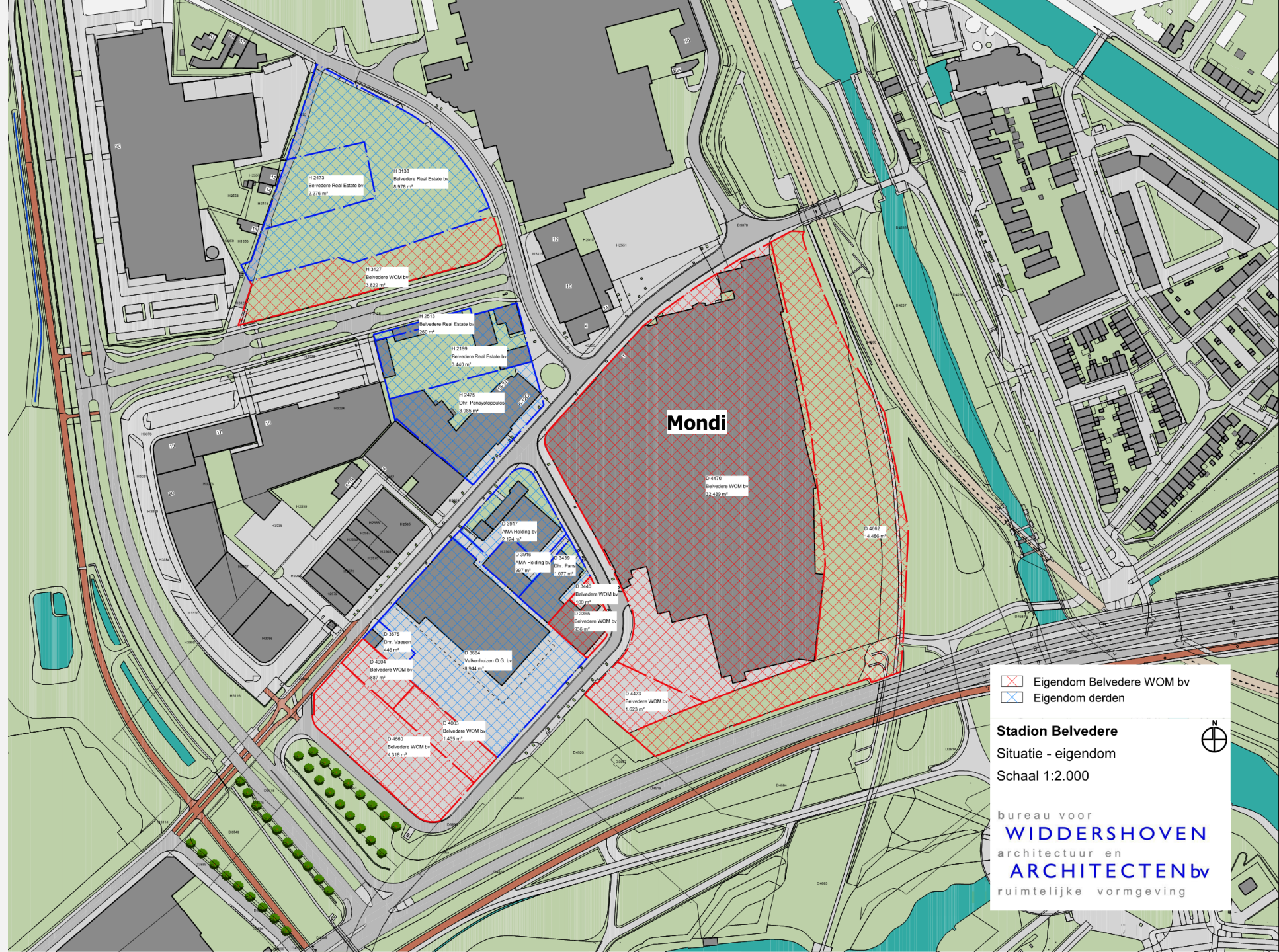
Ruimtelijke inpassing

Eigendomssituatie

Voor alle percelen die mogelijk onderdeel kunnen worden van de ontwikkeling, is de eigendoms-situatie weergegeven.

Alle rode vlakken zijn op dit moment in het bezit van Gemeente Maastricht, onder het Belvédère WOM bv. Dit gaat om het Monditerrein en de bestaande groenstructuur aan de oost- en zuidzijde van dit complex. Daarnaast is te zien dat Gemeente ook enkele andere kavels in het Belvédère gebied in haar eigendom heeft.

Daarnaast zijn er ook nog enkele blauwe percelen die momenteel in het bezit zijn van particulieren.



- Eigendom Belvédère WOM bv
- Eigendom derden

Stadion Belvédère

Situatie - eigendom

Schaal 1:2.000

bureau voor
WIDDERSHOVEN
architectuur en
ARCHITECTENbv
ruimtelijke vormgeving



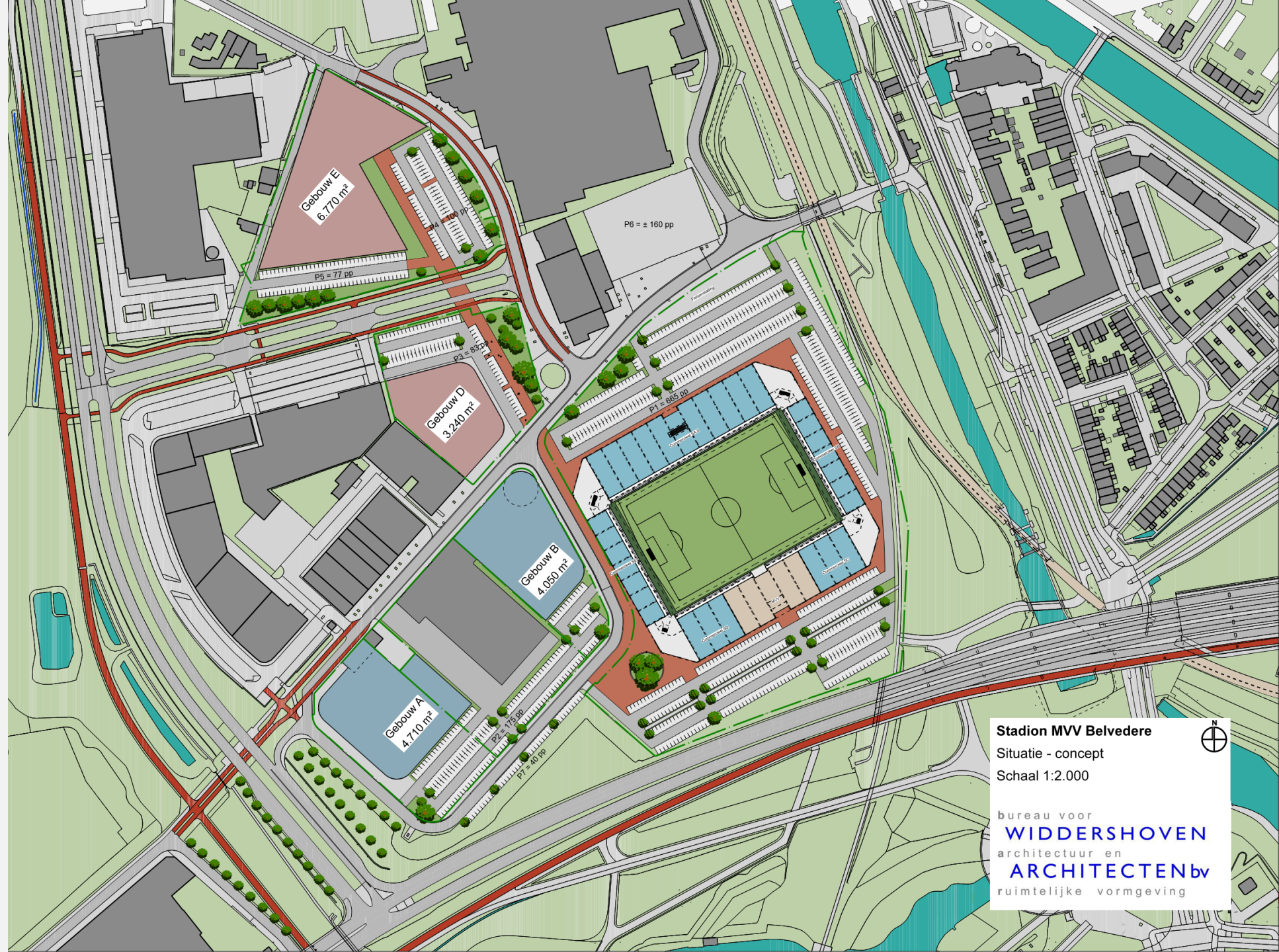
Ruimtelijke inpassing

Inpassing stadion en overige kavels

De afbeelding laat zien hoe het stadion zou passen binnen het Monditerrein. Het stadion zelf zou ongeveer 60% van de percelen van het Monditerrein en de aanliggende groenvoorziening in beslag nemen.

Rondom het stadion blijft er voldoende ruimte over voor straat, stoep en parkeren.

Daarnaast zijn er vier andere kavels geïdentificeerd die mogelijk gebruikt kunnen worden voor nieuwe functies die het gebied zouden versterken. Dit gaat om kavels A, B, D en E in de tekening.



Stadion MVV Belvedere

Situatie - concept

Schaal 1:2.000

bureau voor
WIDDERSHOVEN
architectuur en
ARCHITECTENbV
ruimtelijke vormgeving

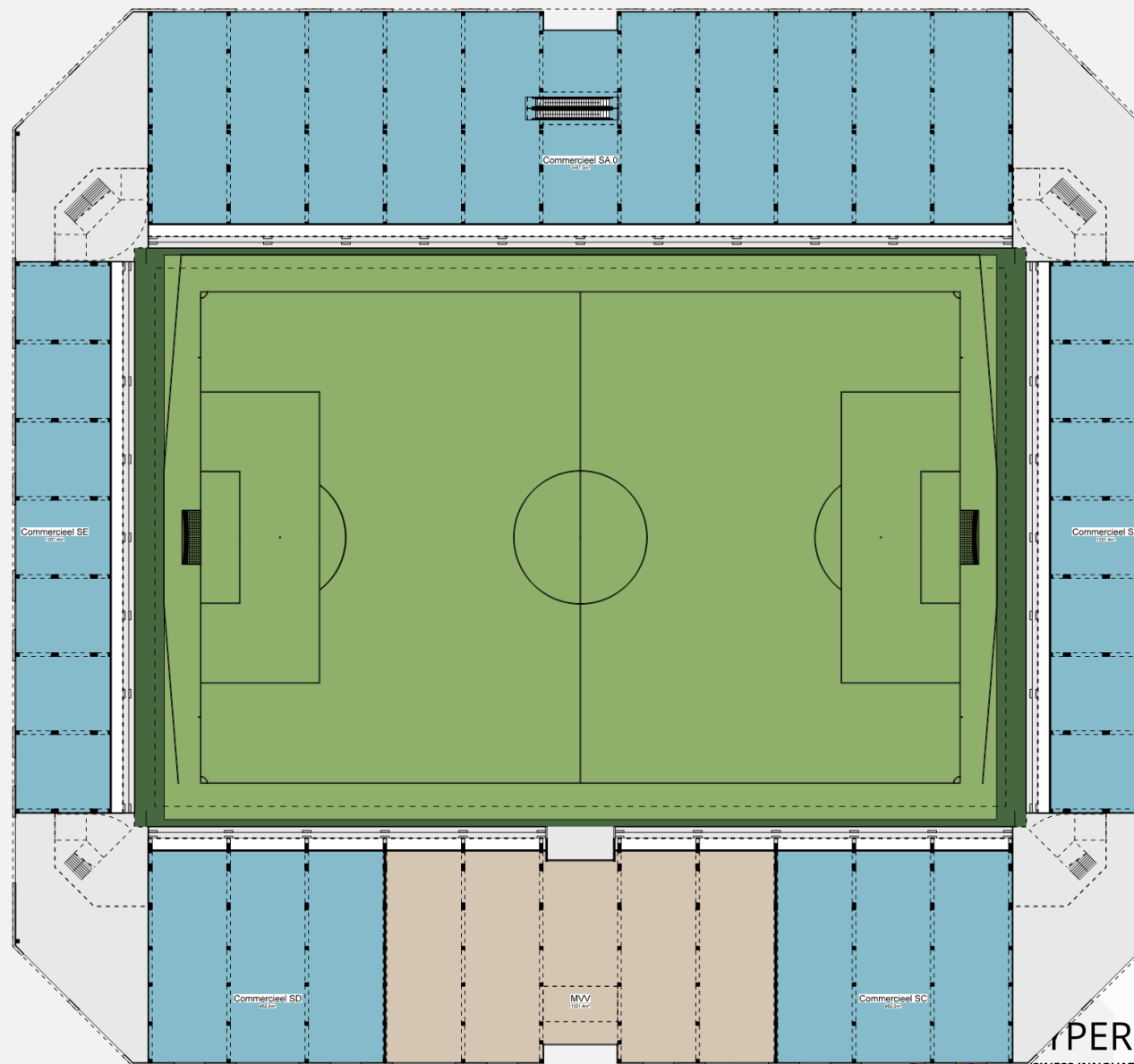
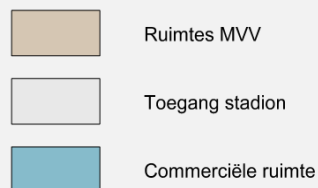
Compact stadion

Begane grond

Het stadion past in de gekozen kavels wanneer deze op een compacte wijze wordt ingericht.

De korte zijden zijn minder diep, met daardoor minder ruimte voor (commerciële) toevoegingen.

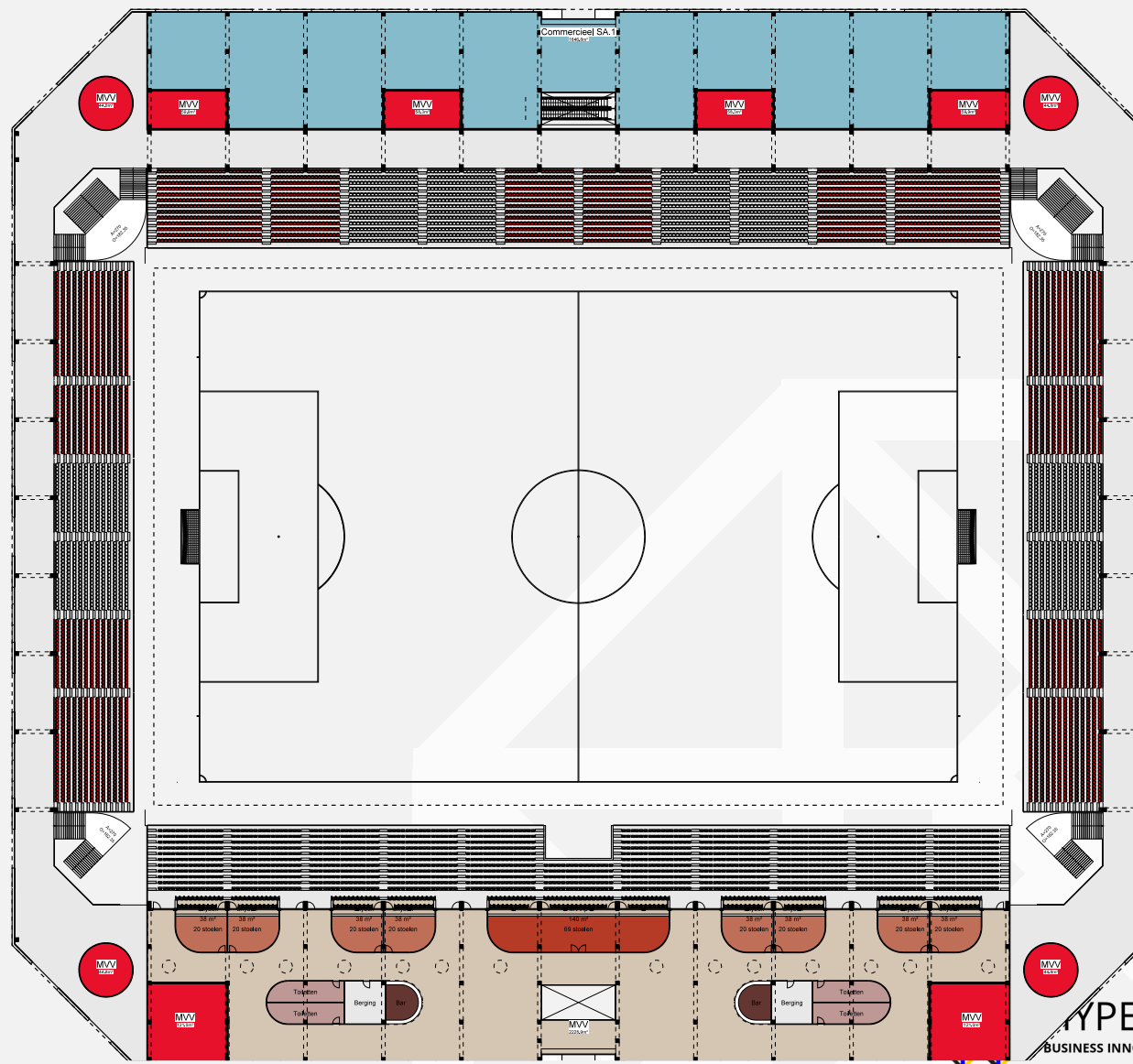
Hierdoor blijft er echter wel voldoende ruimte rondom het stadion over voor stoep, straat, parkeren, etc.



Compact stadion

Eerste verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich de commerciële ruimtes voor MVV, een omloop rondom de tribunes met publieksvoorzieningen (horecapunten, toiletten) en nog extra commerciële ruimte aan de andere lange zijde.



Parkeergelegenheid

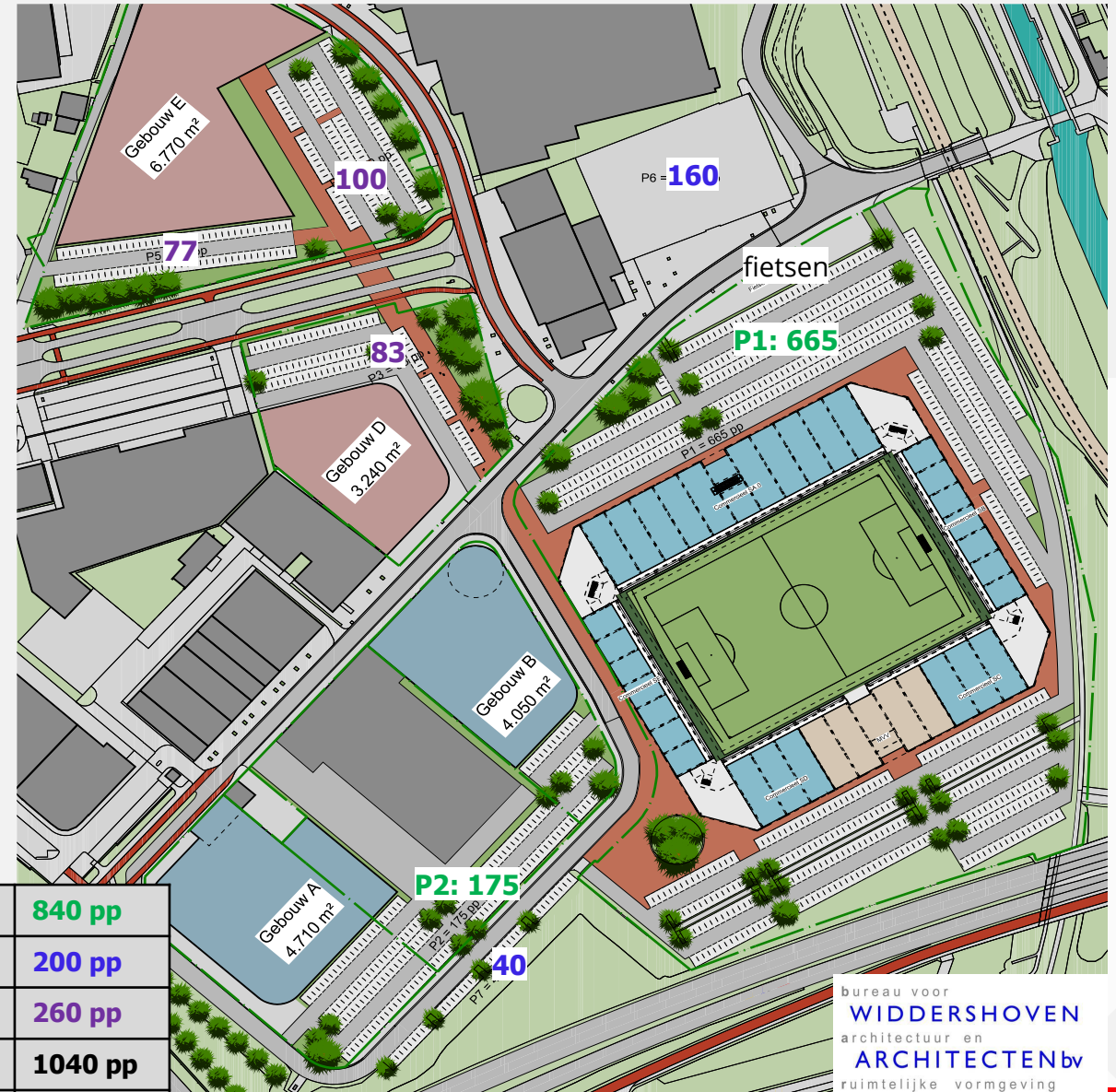
Parkeren bij De Geusselt is momenteel een probleem voor MVV. Er zijn 700 plaatsen beschikbaar, maar in de praktijk is een groot gedeelte daarvan op wedstrijddagen al in gebruik door andere bezoekers.

Bij Belvédère bestaat de mogelijkheid de parkeergelegenheid te verhogen én nuttiger te gebruiken.

Buiten wedstrijddagen om kunnen deze plaatsen geëxploiteerd worden door Gemeente (of MVV); een gunstige locatie t.o.v. de binnenstad tijdens piekmomenten van drukte in de stad.

Vanwege de ligging dichterbij de binnenstad, wordt bovendien verwacht dat een groter gedeelte van de supporters met de fiets of lopend komt.

Op dit moment is aan de noordzijde een zone voor fiets-parkeren gereserveerd. In de definitieve plannen zal aan elke zijde van het stadion een zone ingetekend worden zodat fietsers zo kort mogelijk bij hun bestemming kunnen parkeren.



P1 + P2 (stadion)	840 pp
Aanvullende plekken	200 pp
Mogelijk ontwikkelen:	260 pp
Totaal zeker	1040 pp
Totaal potentieel	1300 pp

Verkeerseffecten

Gemeente Maastricht heeft in juli 2025 de quick-scan 'Verkeerseffecten en haalbaarheid' laten uitvoeren door Goudappel. Hierin zijn de kansen en uitdagingen m.b.t. verplaatsing van het MVV-stadion naar Mondi-terrein op het vlak van verkeerseffecten in beeld gebracht. Aan Wyckerveste is vervolgens gevraagd hoe de aangegeven uitdagingen ondervangen kunnen worden. Na overleg met Goudappel en Gemeente Maastricht heeft vervolgens Grenspaal12 een uitdieping gemaakt van dit vraagstuk. Een samenvatting van de belangrijkste bevindingen m.b.t. toegangswegen uit deze twee studies:

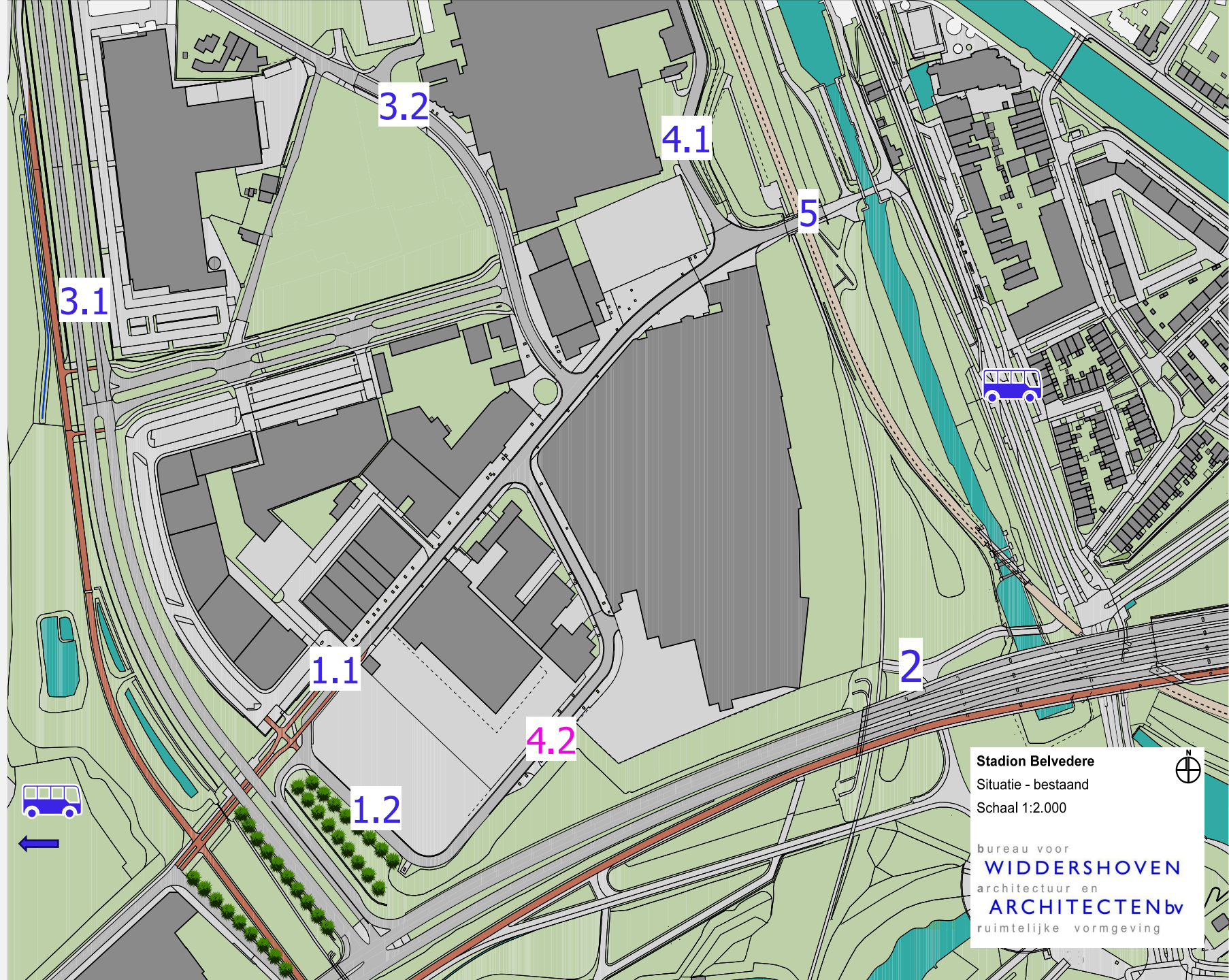
- Het terrein heeft een gunstige ligging t.o.v. de binnenstad met korte loop- en fietsafstanden. Er wordt verwacht dat er een hoger aantal toeschouwers lopend of met de fiets naar het stadion komt.
- Ook met de auto is het goed bereikbaar vanaf de A2 en ook met openbaar vervoer, met al twee bushaltes in de buurt.
- De verwachte verkeersgeneratie bij wedstrijden ligt tussen 765 – 1.225 auto's die het gebied inkomen, parkeren en vertrekken. Hierin kan (zoals eerder aangetoond) in worden voorzien.
- Uit ervaring van Wyckerveste blijkt dat andere functies in het gebied, zoals retail, zorgen voor een meer gespreid aankomstpatroon onder bezoekers.
- Er zijn twee manieren voor scheiding van thuis- en uitpubliek: via Industrieweg of Baron des Tombeslaan (zie uitwerking in de bijlage..)

Toegangswegen

In de plattegrond staat aangegeven welke toegangswegen er mogelijk gebruikt kunnen worden bij het Belvédère-gebied.

- 1. Thuissupporters vanuit zuid**
 - Auto
- 2. Thuissupporters vanuit zuid**
 - Loop-fietsverbinding met binnenstad – nu aanwezig tot locatie en moet doorgetrokken
- 3. Thuissupporters vanuit noord**
 - Voornamelijk auto
- 4. Uitsupporters per bus**
 - Twee alternatieven, zie [bijlage](#)
- 5. Alternatieve route voor hulpdiensten** – te ontwikkelen

Er wordt hierbij voor gezorgd dat de uitsupporters via een andere toegangsweg arriveren en vertrekken. Daarnaast wordt de toestroom van thuissupporters gespreid en bestaat er de mogelijkheid voor een extra aanrijroute voor hulpdiensten.



Stadion Belvédère
Situatie - bestaand
Schaal 1:2.000

bureau voor
WIDDERSHOVEN
architectuur en
ARCHITECTENbV
ruimtelijke vormgeving

Synergie en gebiedsontwikkeling

In de quick-scan is expliciet de vraag gesteld in hoeverre een stadion bijdraagt aan de synergie binnen het Belvédère-gebied. Die vraag is terecht, omdat de meerwaarde van een stadion niet alleen moet worden beoordeeld op basis van de clubfunctie, maar ook op basis van de ruimtelijke en economische dynamiek die het genereert.

Een stadion kan juist functioneren als katalysator voor ondernemerschap, levendigheid en uitstraling. De aanwezigheid van een structurele publieksfunctie versterkt de aantrekkingskracht van het gebied voor aanvullende commerciële activiteiten. In het kader van de PDV/GDV-ambitie kan een stadion een trekkersrol vervullen, doordat het bezoekersstromen genereert en het gebied een herkenbaar profiel geeft.

Daarnaast biedt een modern stadion doorgaans ruimte voor andere functies dan uitsluitend voetbal. In veel gevallen is het bruto vloeroppervlak dat beschikbaar is voor retail, leisure, horeca of maatschappelijke functies zelfs groter dan het deel dat de club zelf benut. Door deze functies te integreren ontstaat een gemengd programma dat het gebied niet alleen op wedstrijddagen, maar ook daarbuiten activeert.

Op wedstrijddagen kan de aanwezigheid van aanvullende functies bovendien zorgen voor spreiding van bezoekersstromen. Bezoekers komen eerder naar het gebied of blijven na afloop langer aanwezig, waardoor piekbelasting wordt afgevlakt. Buiten wedstrijddagen bieden gedeelde parkeerfaciliteiten kansen voor efficiënt ruimtegebruik en exploitatie door de gemeente.

Tegelijkertijd vraagt deze ontwikkelrichting om zorgvuldige aandacht voor verkeersafwikkeling, stikstofeffecten en parkeerbezetting. De synergievoordelen zijn reëel, maar vergen een integrale uitwerking binnen de bredere mobiliteits- en milieukaders.

Er zijn in Nederland diverse voorbeelden waar een voetbalstadion succesvol is geïntegreerd in een gemengd stedelijk programma en heeft gefunctioneerd als aanjager van bredere gebiedsontwikkeling. De kern is dat het stadion niet als solitaire voorziening wordt ontwikkeld, maar als onderdeel van een samenhangend ruimtelijk en economisch concept.

Synergie

Veel voorbeelden in Nederland hebben laten zien dat een voetbalstadion uitstekende synergie kan bewerkstelligen met aanpalende functies.

In de bijlage staan beschrijvingen gegeven van de casussen Roda JC, PEC Zwolle en Cambuur Leeuwarden.



Roda JC – Parkstad Limburg



PEC Zwolle – MAC3 Park

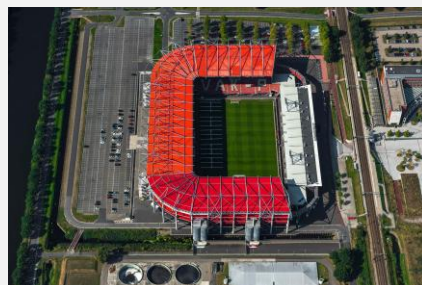


Cambuur Leeuwarden – Kooi Stadion

Andere voorbeelden



Ajax



FC Twente



Heracles Almelo



FC Groningen

Stikstofbeperking

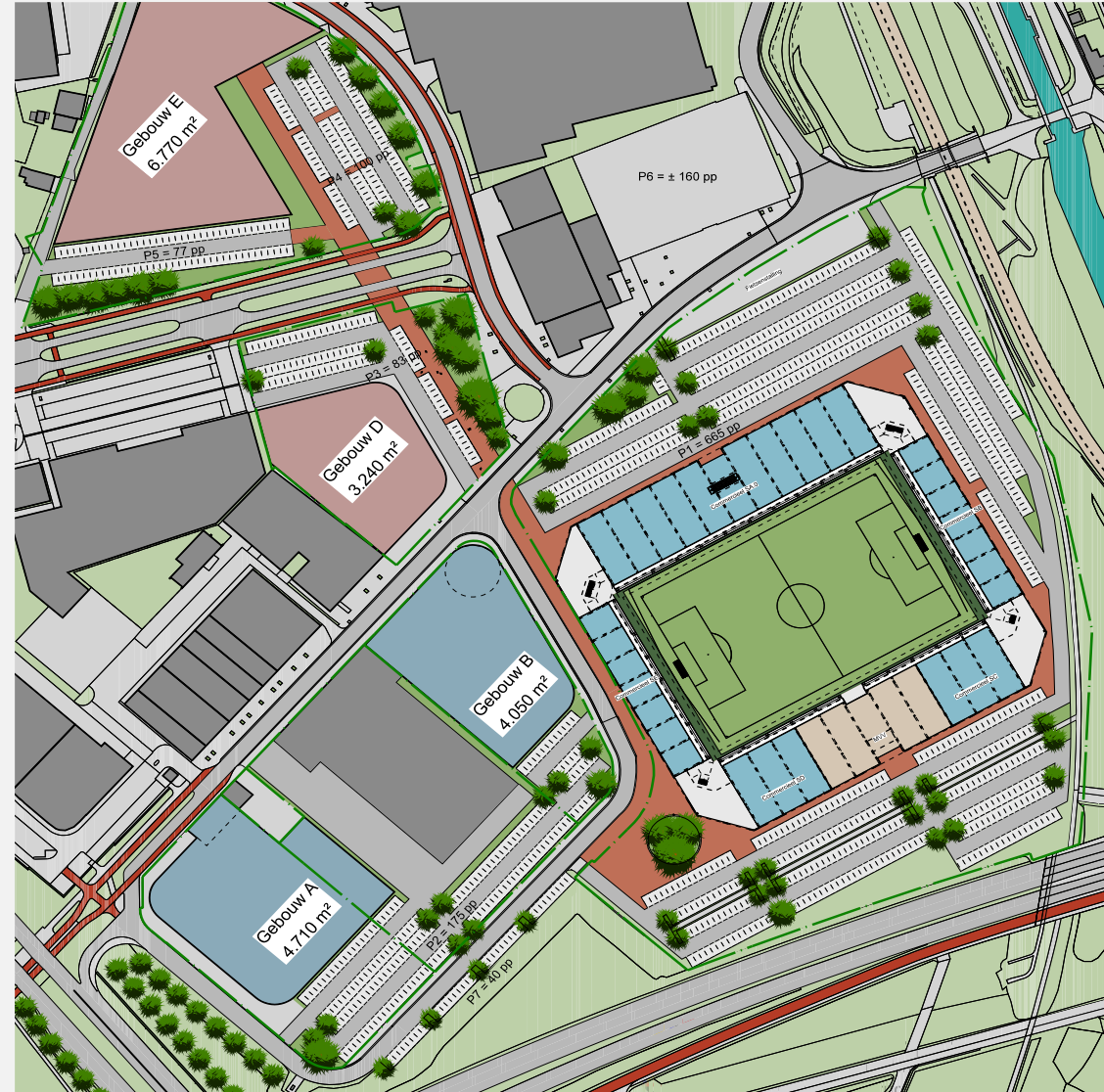
Bij de ontwikkeling van het stadion en de omliggende kavels wordt uitgegaan van de stikstofnormen die op dat moment van kracht zijn. De planvorming zal moeten passen binnen het geldende juridische en beleidsmatige kader, inclusief de vereiste vergunningprocedures en onderbouwingen.

Indien de stikstofruimte of verkeersimpact daarom vraagt, kan worden gekozen voor een gefaseerde ontwikkeling. In dat scenario wordt in eerste instantie het stadion gerealiseerd, inclusief de daarin opgenomen aanvullende functies. De ontwikkeling van overige kavels in het gebied kan vervolgens in een latere fase plaatsvinden. Deze aanpak biedt flexibiliteit om effecten beheersbaar te houden en waar nodig bij te sturen op basis van actuele regelgeving of rekenmodellen.

Ook bij de programmering van omliggende functies kan expliciet rekening worden gehouden met verkeersstromen en emissie-effecten. Door het type functies zorgvuldig te kiezen, kan de mobiliteitsimpact worden gespreid of beperkt.

De toestroom van supporters is bovendien geconcentreerd op circa 20 tot 25 wedstrijddagen per jaar. Dat betekent dat de piekbelasting relatief hoog is, maar het aantal dagen met verhoogde verkeers- en stikstofdruk beperkt blijft. Salderen (intern of extern) behoort juridisch tot de mogelijkheden, maar vereist sinds 2024 een nieuwe natuurvergunning en toetsing aan het provinciale beleid. Daarbij is de uitvoerbaarheid mede afhankelijk van landelijke beleidsontwikkelingen.

In vergelijking met een alternatief programma, zoals een retailpark, kenmerkt een stadion zich door hogere pieken, maar juist een lagere structurele en dagelijkse verkeersintensiteit over het jaar bezien.

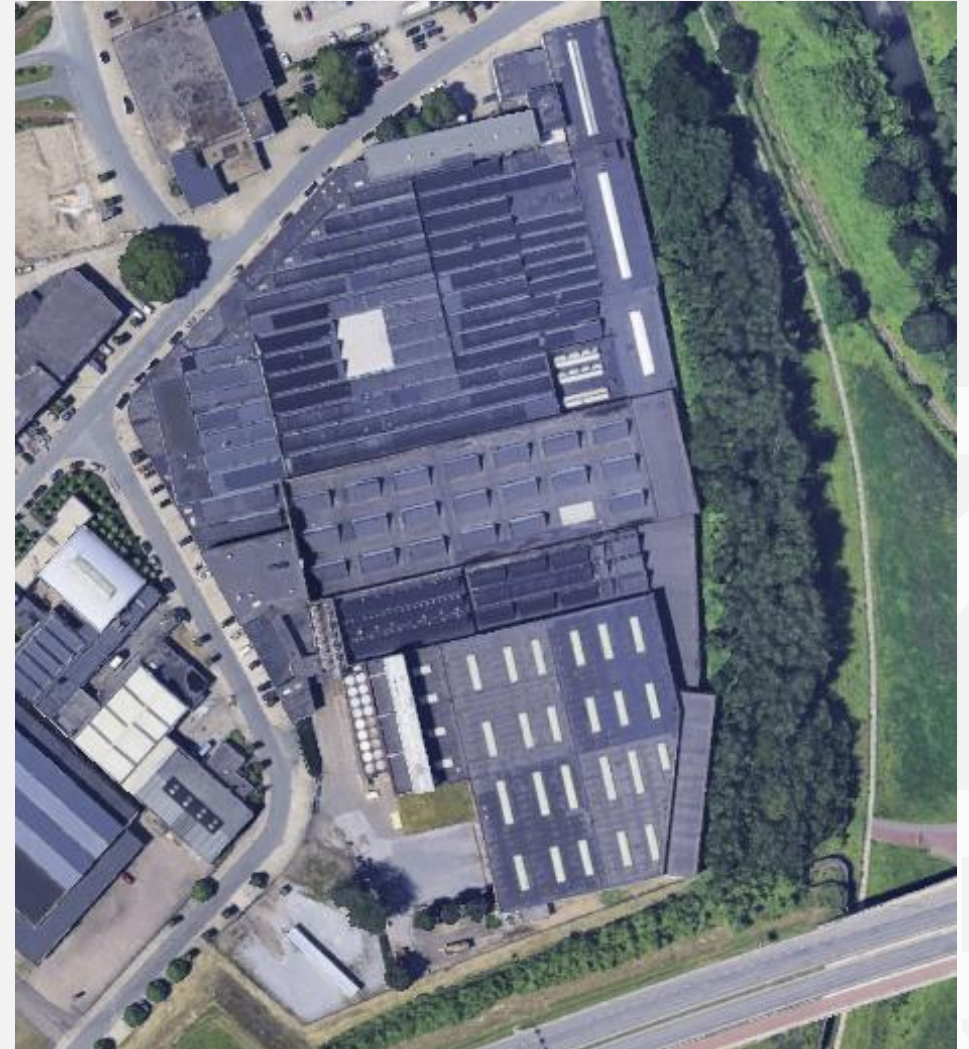


Flora en fauna

Binnen de brede gebiedsontwikkeling dient expliciet rekening te worden gehouden met de effecten op flora en fauna. Ecologische randvoorwaarden maken integraal onderdeel uit van de planvorming. Waar negatieve effecten niet volledig kunnen worden voorkomen, zullen mitigerende en, indien noodzakelijk, compenserende maatregelen worden uitgewerkt conform geldende wet- en regelgeving.

Een concrete ruimtelijke consequentie is dat een deel van de bestaande groenstructuur aan de oost- en zuidzijde van het Mondi-terrein moet wijken voor de inpassing van het stadion en bijbehorende infrastructuur. Voor het verwijderen van deze groenvoorzieningen is een omgevingsvergunning vereist. Daarbij zal ecologisch specialistisch onderzoek moeten vaststellen welke beschermde soorten aanwezig zijn en wat de aard en omvang is van de impact op hun leefgebied. Op basis daarvan worden passende maatregelen bepaald. Datzelfde geldt voor voorschriften ten aanzien van bijvoorbeeld waterhuishouding en bodemkwaliteit, zoals gebruikelijk bij complexe gebiedsontwikkelingen.

Er zal - indien nodig - worden gekeken naar compensatie van groenstructuur, eventueel zou ook de ruimte die vrij zou komen bij De Geusselt hier een rol in kunnen spelen.

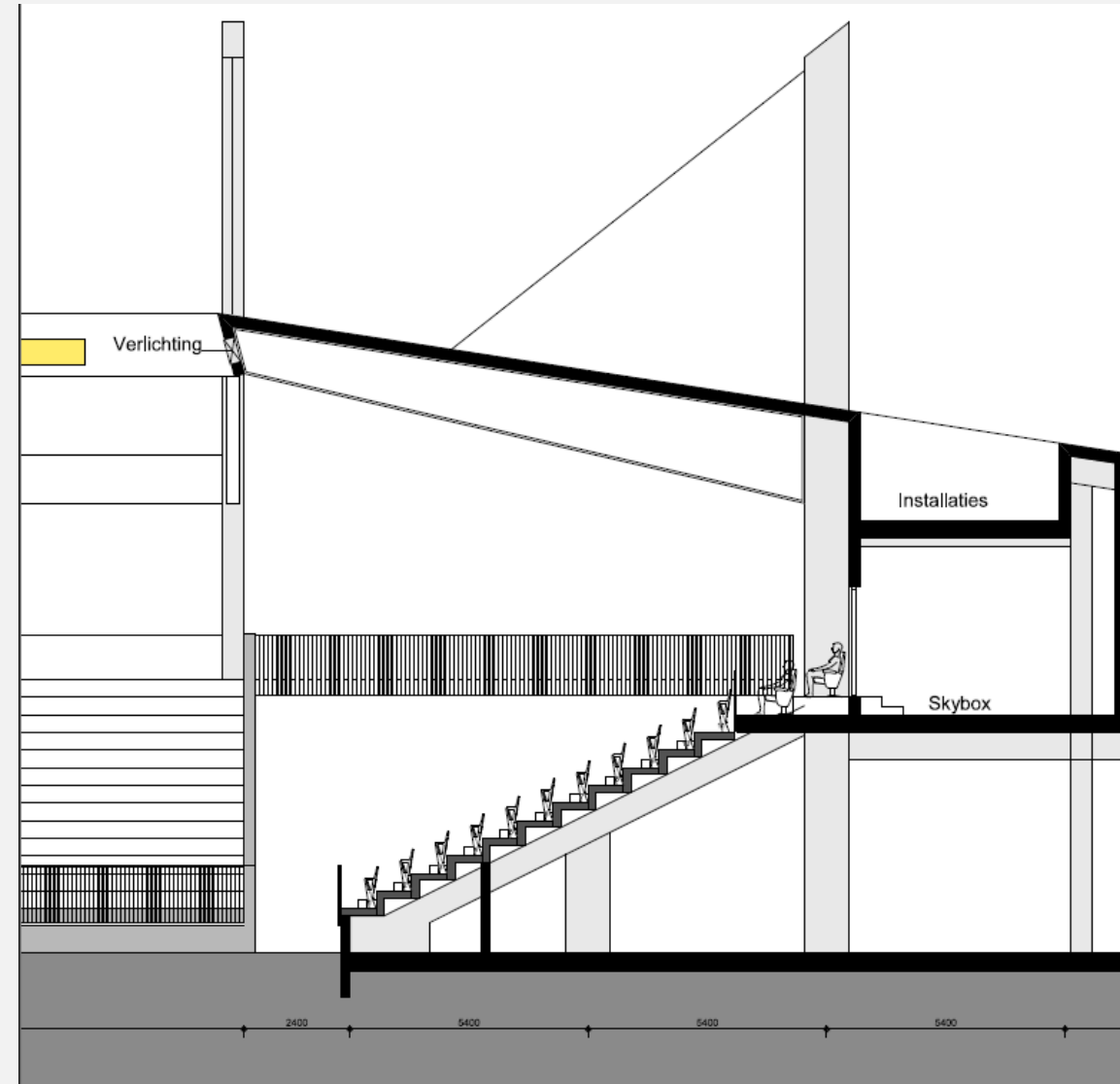


Flora en fauna

Naast de ruimtelijke inpassing wordt ook in het stadionontwerp zelf rekening gehouden met ecologische effecten. Daarbij kan onder meer worden gedacht aan:

- Integratie van veldverlichting in de dakrand om lichtverspreiding te beperken
- Toepassing van rood licht in en rondom het stadion ter beperking van verstoring van fauna
- Gerichte materiaalkeuze en bouwkundige maatregelen ter minimalisering van ecologische impact

In een vervolgfase is het essentieel dat ecologische expertise structureel wordt betrokken bij de verdere planuitwerking en besluitvorming. Dit kan bijvoorbeeld door het instellen van een werkgroep ecologie die de onderzoeksresultaten vertaalt naar concrete randvoorwaarden en ontwerpaanpassingen. De uitkomsten van de ecologiestudie dienen vervolgens expliciet te worden meegewogen in de bestuurlijke besluitvorming over de verdere ontwikkeling van het stadion en het gebied.



UT Twente
BUSINESS INNOVATION

5. Gebiedsontwikkeling

Belvédère en De Geusselt



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Belvédère

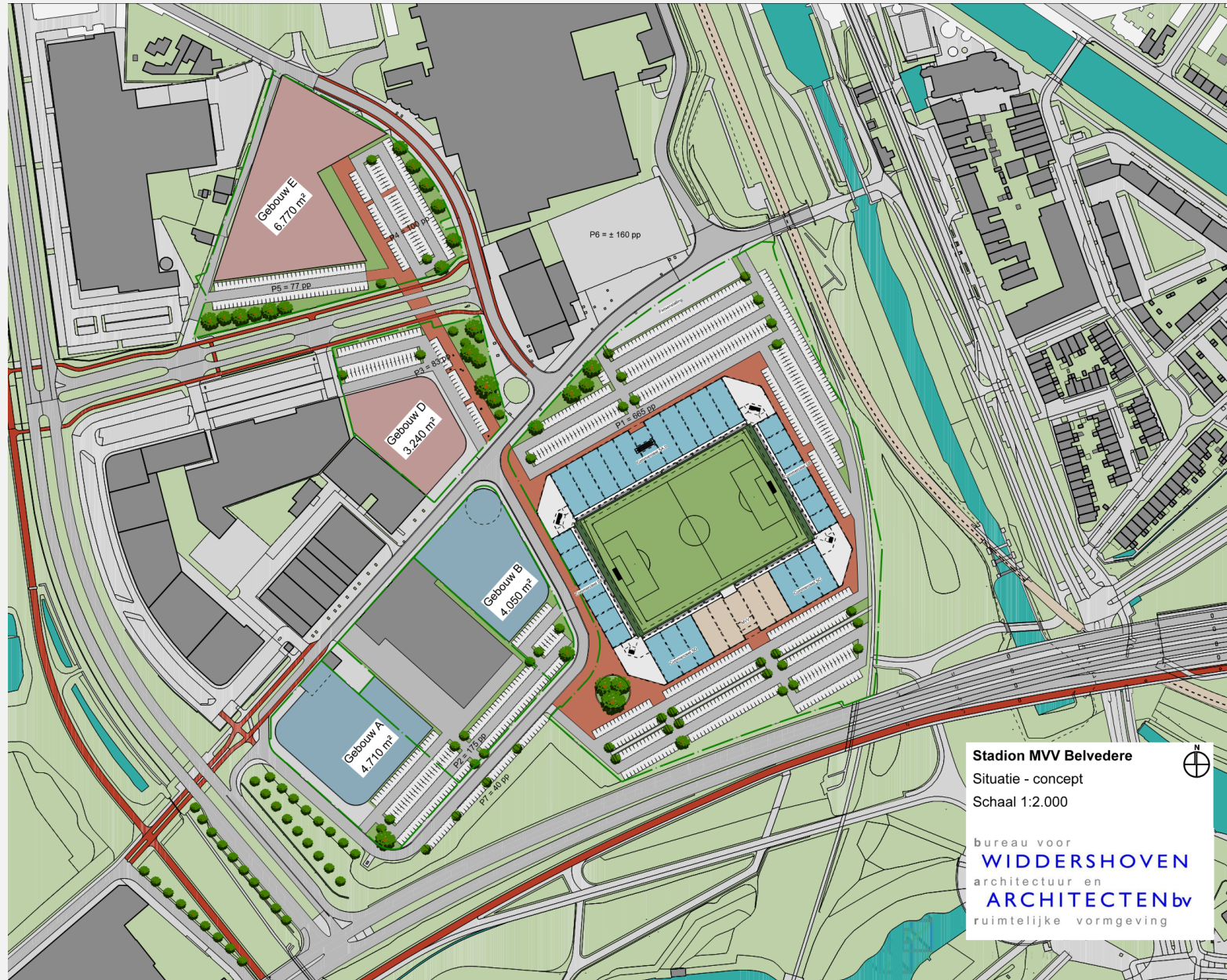
Indien wordt gekozen voor realisatie van een nieuw stadion bij Belvédère, betekent dit dat er op zowel dat gebied als bij de Geusselt er kansen ontstaan voor gebiedsontwikkeling.

De business case zoals gepresenteerd is nu nog een losstaande case voor het stadion inclusief de commerciële ruimtes daarin. Dit staat nog los van eventuele overige ontwikkelingen op de overige aangegeven kavels.

Het zou logisch zijn als de overige (commerciële) functies in lijn komen te liggen met de voorgenomen plannen van retailpark Belvédère. Dit zou met name betrekking hebben op het toevoegen van PDV-GDV. Het is van belang dat er functies worden toegevoegd die het retailpark versterken door het als geheel aantrekkelijker te maken.

Andere functies voor in of rond het stadion zouden kunnen zijn:

- (Sportgerelateerde) Kantoren
- Gezondheidsfuncties (bv. Fysio)
- Leisure
- Eventueel wonen



De Geusselt

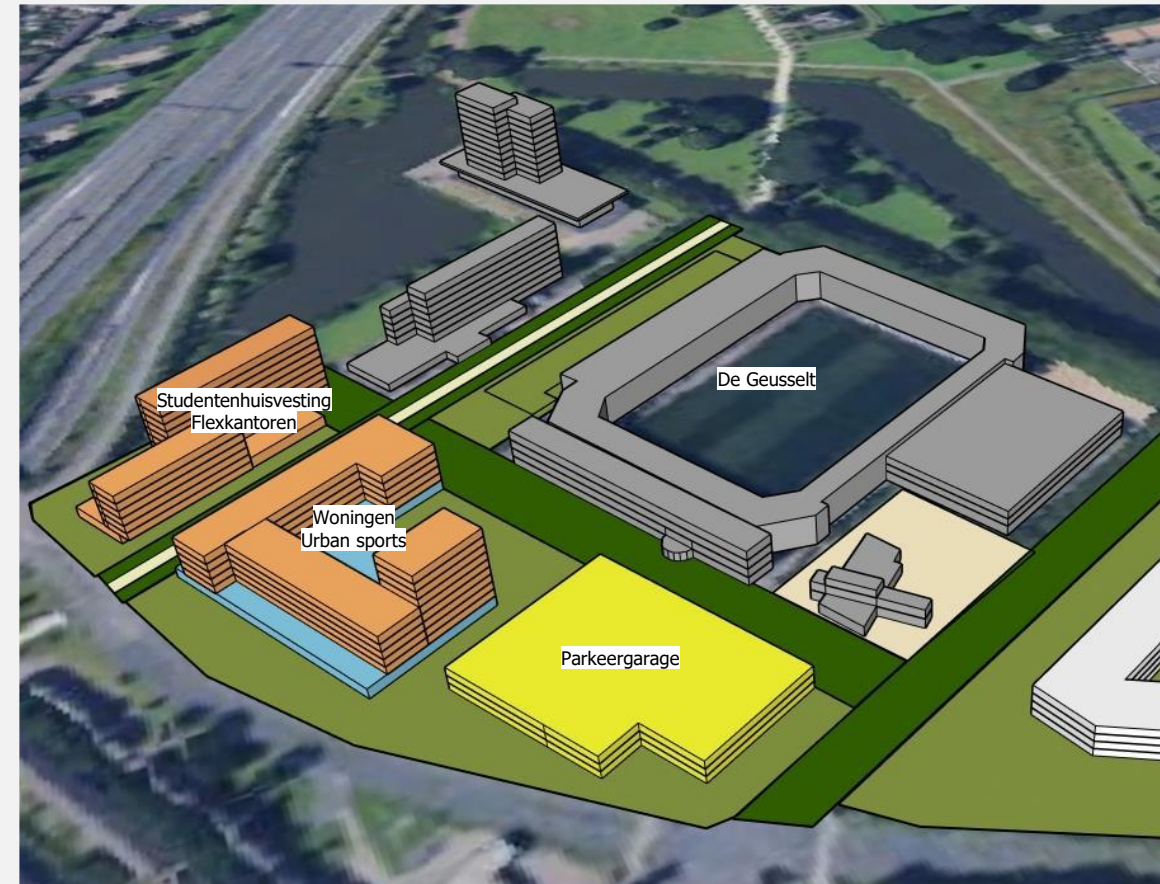
Verplaatsing van het stadion creëert additionele ontwikkelkansen op de vrijkomende gronden in en rondom De Geusselt. Door het wegvallen van de stadionfunctie ontstaat de mogelijkheid om het gebied opnieuw te programmeren binnen de bredere visie op het Geusseltkwartier.

Bij een verhuizing van MVV zijn voor de herontwikkeling in hoofdlijnen twee scenario's denkbaar:

1. Sloop van het volledige stadioncomplex inclusief de aanliggende kantoren, gevolgd door integrale herontwikkeling
2. Sloop van uitsluitend het voetbalgedeelte, waarbij de bestaande kantoorfuncties behouden blijven

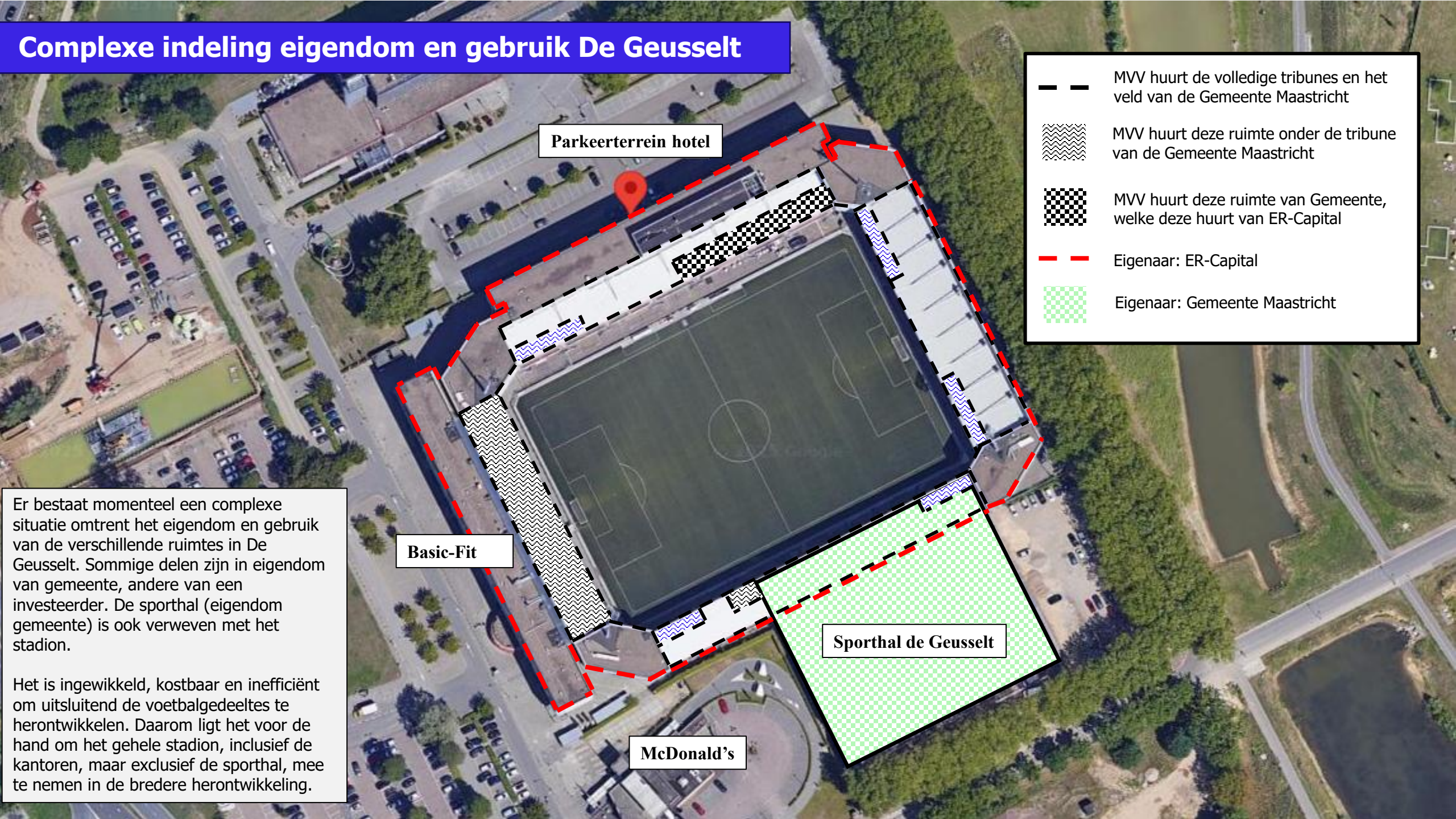
De Geusselt een complexe mix van functies en eigendomsverhoudingen. Juist om die reden ligt de integrale benadering voor de hand. Volledige herontwikkeling maakt het mogelijk om het Geusseltkwartier toekomstbestendig in te richten, met meer ruimte voor wonen, werken, sport en groen, en daarmee een duidelijke kwaliteitsimpuls te realiseren.

Een dergelijke integrale aanpak vraagt echter om overeenstemming over de huidige kantoorposities, die recent onder eigendom van ER Capital zijn gebracht. Dat betekent dat financiële en juridische randvoorwaarden nadrukkelijk onderdeel moeten zijn van de verdere afweging. Op basis van een eerste kennismaking met de nieuwe eigenaar ER Capital lijkt deze open te staan voor een dergelijke constructie.



Situatieschets van Scenario 1 uit de Haalbaarheidsstudie Herontwikkeling De Geusselt.

Complexe indeling eigendom en gebruik De Geusselt



Parkeerterrein hotel

Basic-Fit

Sporthal de Geusselt

McDonald's

- — MVV huurt de volledige tribunes en het veld van de Gemeente Maastricht
- [Wavy pattern] MVV huurt deze ruimte onder de tribune van de Gemeente Maastricht
- [Checkerboard pattern] MVV huurt deze ruimte van Gemeente, welke deze huurt van ER-Capital
- - - Eigenaar: ER-Capital
- [Green checkered pattern] Eigenaar: Gemeente Maastricht

Er bestaat momenteel een complexe situatie omtrent het eigendom en gebruik van de verschillende ruimtes in De Geusselt. Sommige delen zijn in eigendom van gemeente, andere van een investeerder. De sporthal (eigendom gemeente) is ook verweven met het stadion.

Het is ingewikkeld, kostbaar en inefficiënt om uitsluitend de voetbalgedeeltes te herontwikkelen. Daarom ligt het voor de hand om het gehele stadion, inclusief de kantoren, maar exclusief de sporthal, mee te nemen in de bredere herontwikkeling.

6. Vergelijking / Financiële haalbaarheid



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Vergelijking indeling van stadions

Renovatie De Geusselt (Varianten 1, 2, 3)

- ⊗ Uitgebreide beschrijvingen van alle renovatievarianten, alsmede de vernieuwbouwvarianten, zijn te vinden in het rapport *Haalbaarheidsonderzoek Herontwikkeling De Geusselt*.
- ⊗ MVV neemt in varianten 2 en 3 een deel van de ruimtes over van ER Capital voor eigen gebruik.
- ⊗ Er worden geen externe commerciële functies toegevoegd. Enkel de hogere draagbare huur van MVV kan worden aangewend voor investering van de renovatie.

Vernieuwbouw voetbalgedeelte De Geusselt (Variant 4)

- ⊗ In deze variant worden dezelfde ruimtes van ER Capital overgenomen als in Variant 3. Er is dus geen ruimte voor het toevoegen van additionele functies.
- ⊗ Vernieuwbouw is complex en kostbaar, omdat er rekening moet worden gehouden met kantoren en overige gebouwen.

Vernieuwbouw geheel De Geusselt (Variant 5)

- ⊗ Het volledige stadion wordt in deze variant overgenomen. Deze ruimtes zijn recent van eigenaar gewisseld voor een bedrag van €15,5 miljoen euro. In deze case wordt gerekend met een premium t.o.v. deze prijs, omdat er nieuwe investeerder (ER Capital) een rendement wil behalen. We rekenen daarom met €20 miljoen, waarmee de erfpacht is afgekocht.
- ⊗ Het stadion wordt volledig heringedeeld, met voor MVV dezelfde ruimte als in het Belvédère-scenario. Voor de overige ruimten wordt uitgegaan van een huuropbrengst van €100 per m² (t.o.v. de huidige €85 per m²). Dit is gebaseerd op de mogelijkheid om functies toe te voegen, wat ondanks het vertrek van H&M naar verwachting zal leiden tot minder leegstand.

Vergelijking indeling van stadions

Nieuw stadion Belvédère

- Grond: er wordt uitgegaan van erfpacht, eventueel met eerste recht op koop. De gemeente Maastricht heeft het Mondi terrein overgenomen voor 6 miljoen, het stadion beslaat hiervan zo'n 60%, dus de erfpacht wordt berekend op basis van een grondwaarde van €3,6 miljoen.
- De verwachte stichtingskosten van een nieuw stadion zijn €41,6 miljoen. Daarbij is dezelfde methodologie gebruikt als voor de berekening van de stichtingskosten van de varianten voor renovatie/vernieuwbouw, met 30% staartkosten en 3,6% leges bovenop de bouwkosten van €31,3 miljoen. Volledige nieuwbouw is daarmee goedkoper dan vernieuwbouw van De Geusselt.
- Voor de huuropbrengst van de overige commerciële ruimtes is eveneens gerekend met een verwachte huur van €100 per m². In de praktijk zou dit bedrag nog hoger kunnen uitvallen, omdat op Belvédère mogelijk meer functies zijn toegestaan, zoals grootschalige retail.

Metrages (m2)	Vernieuwbouw geheel (V5)	Nieuw Belvédère
Ruimte MVV	4.500	4.500
Commercieel	11.960	9.705
Totaal	16.460	14.205

Oppervlakte MVV en overige commerciële verhuurbare ruimte voor vernieuwbouw geheel De Geusselt (Variant 5) en volledige nieuw stadion Belvédère

Financiële vergelijking opties

				Renovatie 1	Renovatie 2	Renovatie 3	Vernieuwbouw voetbaldeel	Vernieuwbouw geheel	Nieuw Belvédère	
Kosten renovatie	€	6,6	€	14,4	€	19,6	€	-	€	-
Kosten in eigendom krijgen ruimtes De Geusselt	€	-	€	3,6	€	4,5	€	4,5	€	20,0
Kosten in eigendom krijgen Belvédère	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Stichtingskosten nieuw stadion	€	-	€	-	€	-	€	50,0	€	60,0
Totale kosten	€	6,6	€	18,0	€	24,1	€	54,5	€	80,0
Reservering Gemeente	€	-6,6	€	-7,0	€	-7,0	€	-7,0	€	-7,0
Totaal kosten minus reservering Gemeente	€	-	€	11,0	€	17,1	€	47,5	€	73,0
Huur MVV	€	0,5	€	0,6	€	0,6	€	0,7	€	1,0
huurstijging MVV	€	-	€	0,1	€	0,2	nvt	nvt	€	nvt
Huuropbrengsten overig De Geusselt	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1,2
bestaande kantoren blijven?	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	nee	ja	ja
Huuropbrengsten overig Belvédère	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Jaarlijkse kosten erfpacht	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Totaal huuropbrengsten (minus erfpacht) t.a.v. stadionontwikkeling	€	-	€	0,1	€	0,2	€	0,7	€	2,2
BAR stadionontwikkeling	0,0%			0,4%	0,7%			1,3%		2,7%
BAR incl reservering Gemeente	0,7%			0,9%			1,5%		3,0%	



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Conclusies financiële vergelijking

- De renovatiescenario's voor De Geusselt leveren geen zelfstandige businesscase op, buiten variant 1 met de gemeentelijke reservering van 7 miljoen. Alle overige investeringen kunnen uitsluitend worden gedekt uit een hogere huur van MVV, maar deze bijdrage is onvoldoende om de benodigde kapitaallasten te dragen. Deze varianten zijn daarom alleen realiseerbaar indien zij financieel worden geïntegreerd in een bredere gebiedsontwikkeling.
- Vernieuwbouw van uitsluitend het voetbalgedeelte is technisch complex en daardoor kostbaar. Bovendien biedt deze variant geen ruimte voor toevoeging van nieuwe commerciële functies, waardoor er geen extra inkomstenstromen ontstaan die de businesscase substantieel verbeteren.
- Volledige vernieuwbouw van het gehele complex (voetbal en kantoren) is financieel zwaar, omdat de kantoorruimtes moeten worden aangekocht, gesloopt en het terrein bouwrijp moet worden gemaakt. Tegelijkertijd moet rekening worden gehouden met blijvende functies zoals de sporthal en McDonald's, wat de ontwikkeling complexer maakt dan bij Belvédère. Hoewel deze variant meer ruimte biedt voor nieuwe functies en een hogere bezettingsgraad, is dit onvoldoende om tot een sluitende businesscase te komen.
- De businesscase voor een nieuw stadion in Belvédère laat, los van verdere gebiedsontwikkeling, een krappe maar zelfstandige haalbaarheid zien met een BAR van circa 5,3%. Dit ligt onder de gebruikelijke bandbreedte van 5,5–6%, maar vormt voor een solitair stadionproject een realistisch vertrekpunt.
- Voor deze haalbaarheid is inzet nodig van de gereserveerde €7 miljoen die de gemeente Maastricht heeft bestemd voor renovatie van De Geusselt.
- De financieringsstructuur is daarbij cruciaal. Een combinatie van maatschappelijke financiering (bijvoorbeeld via gemeentelijke doorlening) en een substantiële bijdrage van founders en private investeerders - wat bij een nieuw stadion als haalbaar wordt geacht - kan leiden tot een acceptabele rendementspositie.
- De bredere herontwikkeling van Belvédère (overige kavels en functies) is nog niet meegenomen in deze businesscase. Integratie daarvan kan het totaalrendement van het gebied versterken, onderlinge synergie vergroten en leiden tot een hogere bezettingsgraad van de commerciële functies.

SWOT-analyse nieuw stadion Belvédère

Strengths

- Nieuw stadion geeft net als Variant 5 De Geusselt de beste toekomst voor MVV (maximale levensvatbaarheid en groeipotentie)
- Analyse duidt op sterkere business case dan scenario's renovatie en vernieuwbouw
- Gunstige ligging dicht bij de binnenstad en historische waarde locatie
- Modern stadion met maximale fanbeleving
- Aanzienlijke verbetering parkeermogelijkheden

Weaknesses

- Mogelijk aanpassing van bestemmingsplannen nodig
- Mogelijke impact op flora en fauna - dient nader te worden onderzocht
- Mogelijke aanpassing van toegangswegen nodig
- Complexer project - meer uitwerking nodig dan de simpelere varianten renovatie (varianten 1, 2, 3)

Opportunities

- Draagt bij aan de uitstraling en levendigheid van Belvédère
- Bereiken van synergie door toevoegen functies die elkaar versterken, met het stadion als katalysator
- Vrijkomende ruimte biedt nieuwe en mogelijkheden voor herontwikkeling De Geusselt
- Multifunctioneel gebruik van ruimtes MVV in nieuwe stadion
- Multifunctioneel gebruik van parkeergelegenheden buiten wedstrijddagen om

Threats

- Stikstofnormen kunnen bouw vertragen, vragen om fasering, of zelfs bepaalde functies onmogelijk maken
- Afhankelijk van de uitkomsten van het vervolgonderzoek kan een afweging nodig zijn tussen ecologie en het algemeen belang

7. Algemene conclusies



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Conclusies

- ⊗ Dit verkennende onderzoek heeft als doel een integraal beeld te geven van de betekenis, kansen en risico's van een mogelijk nieuw stadion voor MVV in het Belvédère-gebied, gezien vanuit sportief, ruimtelijk, financieel en bestuurlijk perspectief.
- ⊗ Een nieuw stadion biedt duidelijke voordelen voor MVV. Zowel volledige nieuwbouw op de huidige locatie als realisatie in Belvédère leidt tot structureel betere financiële marges en vergroot de mogelijkheid om door te groeien naar een hoger sportief niveau, wat de verdien capaciteit verder versterkt.
- ⊗ Ten aanzien van parkeergelegenheid blijkt dat tot circa 1.300 plaatsen realiseerbaar zijn, passend bij de geraamde behoefte. Daarnaast ontstaan exploitatiekansen buiten wedstrijddagen. In een vervolgfase moet wel worden onderzocht hoe aanvullende functies zich verhouden tot het stadiongebruik, om verdringing te voorkomen.
- ⊗ Voor toegangswegen en veiligheid zijn twee ruimtelijke varianten uitgewerkt waarmee supportersstromen worden gespreid en uitsupporters gescheiden kunnen worden gefaciliteerd, binnen de geldende veiligheidskaders.
- ⊗ Op het gebied van synergie biedt een stadion in Belvédère juist kansen om als aanjager te fungeren voor omliggende functies, in het bijzonder binnen de beoogde PDV/GDV-ontwikkeling. Vergelijkbare projecten in Nederland tonen aan dat deze katalyserende werking reëel is.
- ⊗ Voor stikstof en flora en fauna zijn mitigerende richtingen benoemd. In een volgende fase is inzet van gespecialiseerde ecologische en milieukundige expertise noodzakelijk om de juridische en inhoudelijke haalbaarheid definitief te onderbouwen.
- ⊗ Uit de vergelijking van businesscases blijkt dat Belvédère minder ruimtelijke en juridische beperkingen kent dan De Geusselt. Er is geen noodzaak tot uitkoop van bestaande kantoren en er hoeft niet om bestaande bebouwing heen te worden ontwikkeld. De renovatie- en vernieuwbouwvarianten op De Geusselt leveren daardoor geen zelfstandige businesscase op en zijn alleen haalbaar binnen een bredere gebiedsontwikkeling met een externe ontwikkelaar.
- ⊗ De businesscase voor Belvédère is eveneens krap, maar kan in beginsel als zelfstandig project worden beschouwd.
- ⊗ Verplaatsing van het stadion creëert daarnaast ruimte voor een integrale herontwikkeling van het Geusseltkwartier. Een stedenbouwkundige analyse kan inzicht geven in de vraag of behoud van de bestaande kantoren wenselijk is, of dat volledige herontwikkeling de meeste ruimtelijke en economische meerwaarde oplevert.

8. Visuals Belvédère



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION





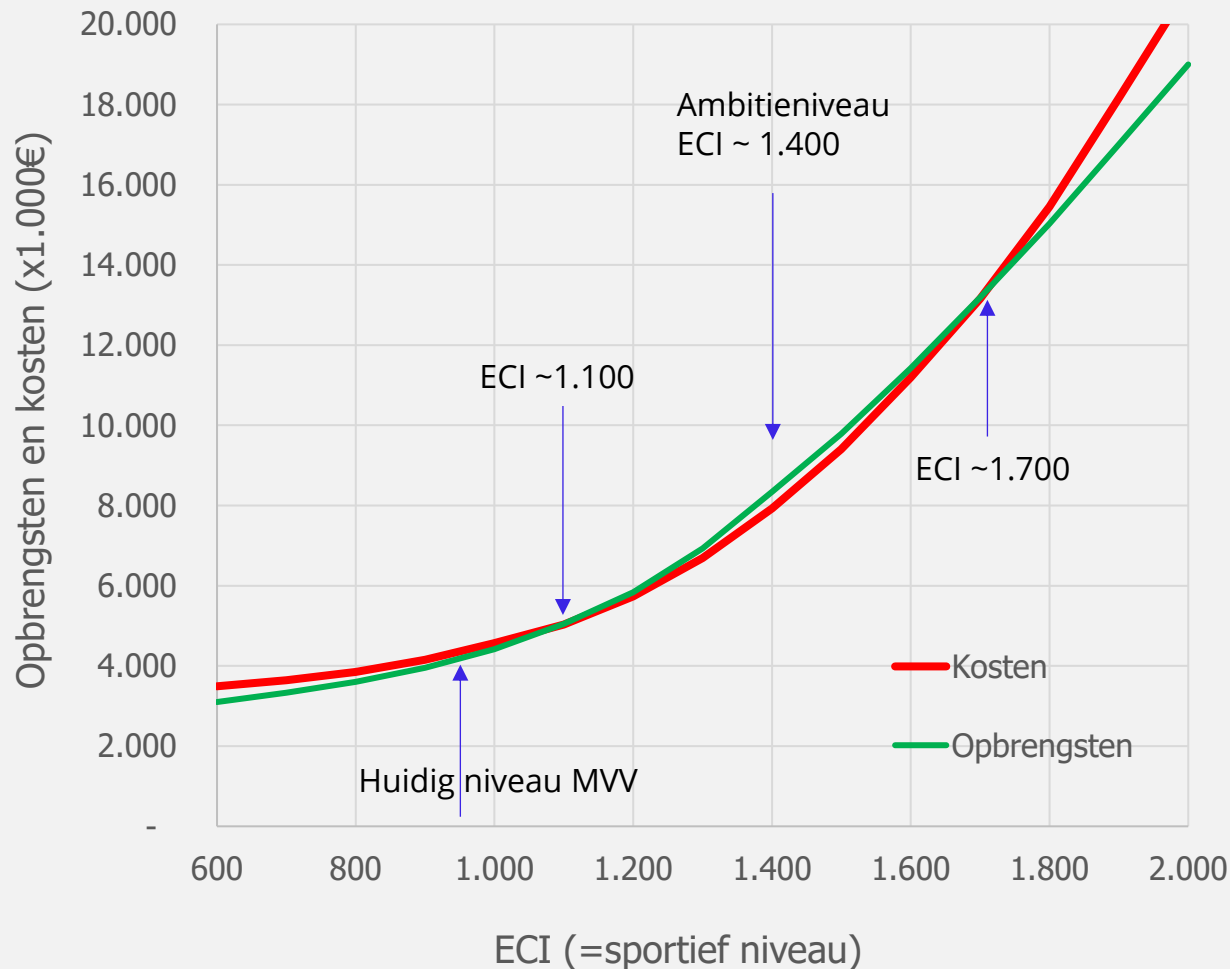


Bijlage 1

Leefgebieden MVV per scenario



Leefgebied MVV in huidig stadion



De lijnen geven de verwachte inkomsten (groen) en kosten (rood) weer per sportief niveau voor MVV. Dit is gewogen gemiddeld KKD en Eredivisie en inclusief transferinkomsten

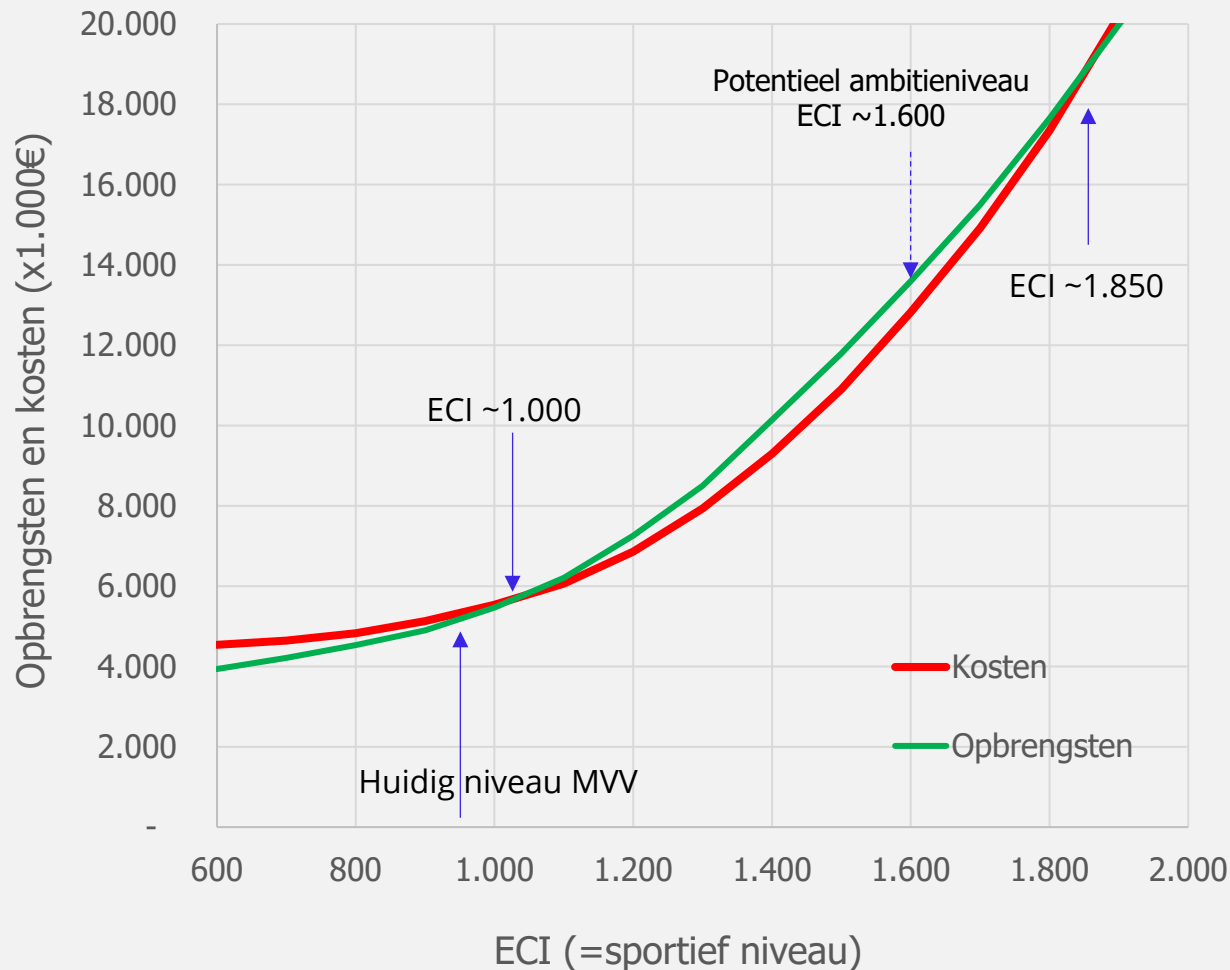
Dit laat zien dat de marges binnen het leefgebied van MVV momenteel erg smal zijn. Dit betekent dat er een sterke afhankelijkheid van transferresultaten is om positief te draaien.

Bij een te laag sportief niveau worden er niet voldoende inkomsten gegenereerd om de vaste kosten te kunnen dragen.

Momenteel bevindt het sportieve niveau van MVV zich onder het kantelpunt, waardoor er lagere inkomsten dan kosten worden verwacht.

In het huidige stadion is het voor MVV een grote uitdaging om financieel gezond te zijn. Dit probleem zal in het huidige stadion alleen maar blijven toenemen.

Leefgebied MVV in een nieuw stadion



In het nieuwe stadion wordt het leefgebied van MVV aan beide kanten vergroot.

Dit maakt het voor de club makkelijker om het gestelde ambitieniveau te bereiken en vast te houden.

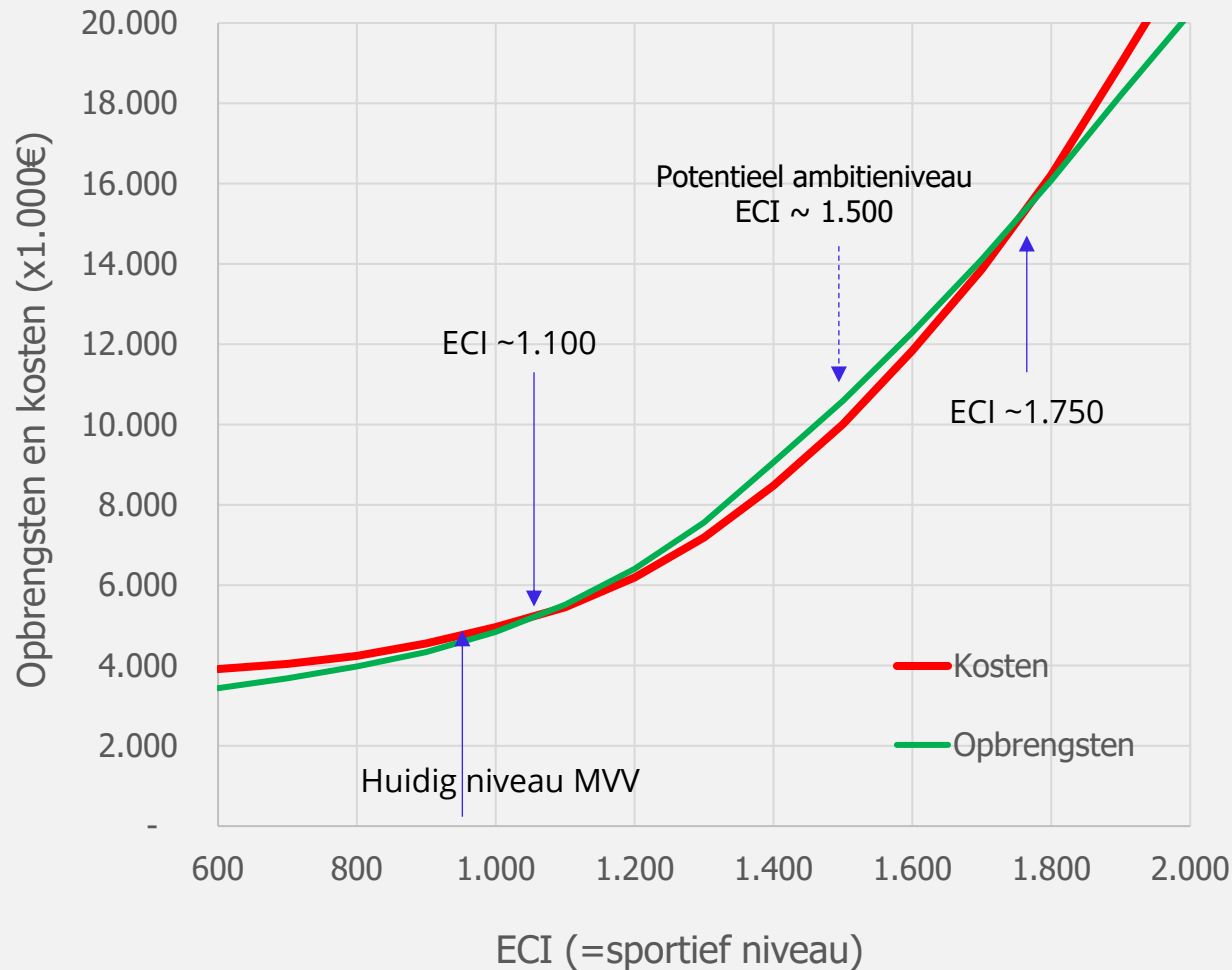
Daarnaast is de club in staat om door de groeien en valt ook een nog hoger ambitieniveau te verantwoorden.

Een hogere stadioncapaciteit zou betekenen dat het leefgebied een klein beetje verder naar rechts beweegt. Echter komt dit ook met extra kosten, waardoor de marges bij een lager sportief niveau juist lager zouden uitvallen.

Een nieuw stadion brengt MVV in financieel gezonder vaarwater, omdat het de club in staat stelt om - met name op commercieel gebied - de inkomsten te verhogen. Daardoor kan het vervolgens duurzaam groeien tot een hoger sportiever niveau en daar blijven.

In deze studie is voor de locatie van het nieuwe stadion geen verschil gemaakt; in beide locaties wordt uitgegaan van eenzelfde capaciteit en ruimtes voor MVV.

Leefgebied MVV in een gerenoveerd stadion



Het scenario van renovatie ligt tussen de twee voorgaande scenario's in.

MVV wordt in staat gesteld om meer inkomsten te genereren, maar de groei is beperkt. Hierdoor blijft de club ook beperkt in haar financiële bijdrage aan de investeringen.

Bijlage 2

Mogelijke routes uitsupportersbussen



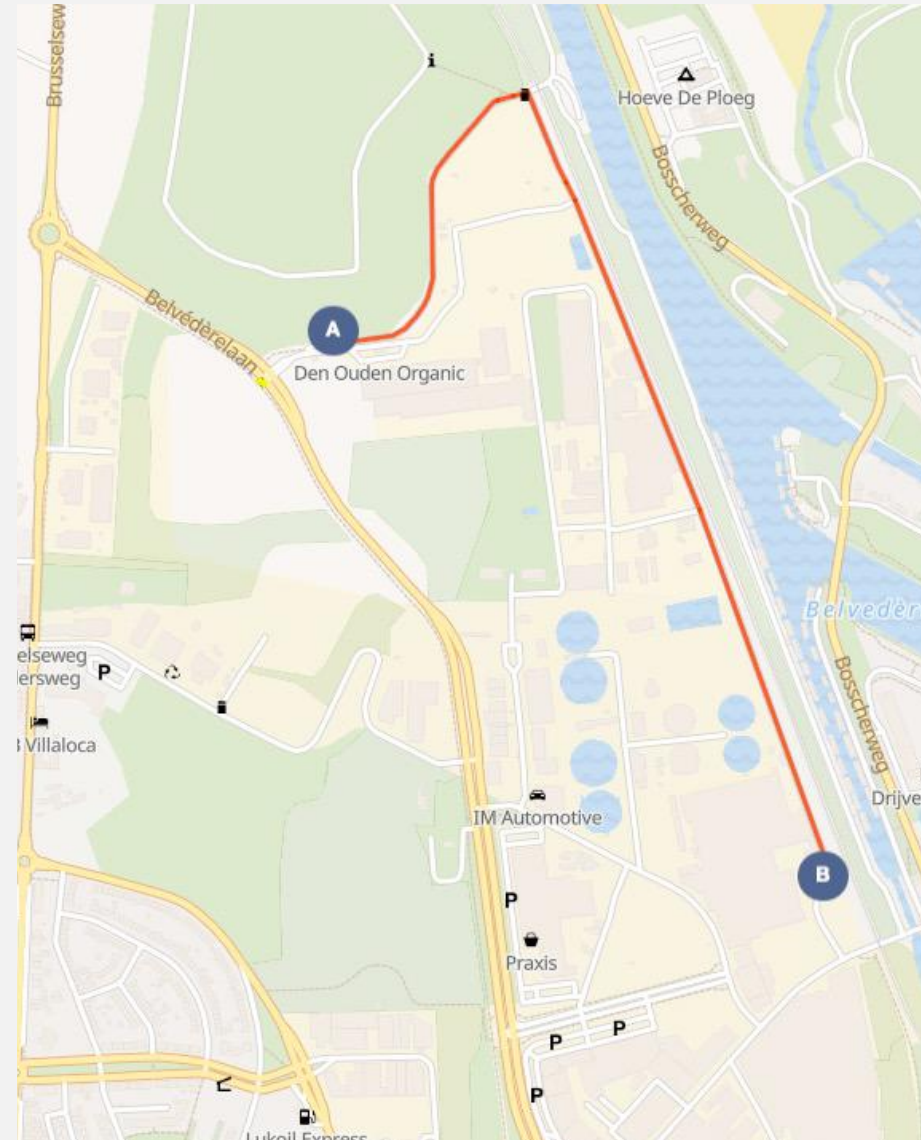
Route uitsupporters: Doorsteek Belvédèrelaan - Industrieweg

Grenspaal12 laat zien hoe een noordelijke aanrijdroute voor de uitsupportersbussen kan worden gerealiseerd. Daarvoor moet er een bestaand voetpad worden verhard om een nieuwe doorsteek te creëren.

Zijde Belvédèrelaan



Zijde Industrieweg



Bron: Grenspaal12 uitdieping quick-scan verkeersbewegingen Belvédère

Alternatieve route uitsupporters

Een alternatieve route gaat via het bestaande wegennet en is een directere benadering. De uitbussen komen via de Noorderbrug, Belvédèrelaan en vervolgens via de Baron des Tombeslaan aan. Thuissupporters komen in dat geval via de Fort Willemweg of de Pontonniersweg bij het stadion.

Het voordeel hiervan is dat er geen aanpassingen aan de infrastructuur gemaakt hoeven te worden t.a.v. de supportersscheiding.

Een mogelijk nadeel is dat er rondom het stadion waarschijnlijk meer maatregelen nodig zijn voor supporter-scheiding, omdat beide supportersgroepen vanuit de Belvédèrelaan komen, maar dichtbij het stadion alsnog van elkaar gescheiden worden. Ook het bereiken van de parkeerplaatsen aan de zuidkant door thuissupporters wordt ingewikkelder.



Bijlage 3

Voorbeelden stadions gebiedsontwikkeling en synergie



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Voorbeelden synergie: Park Stad Limburg Stadion – Roda JC

Het Parkstad Limburg Stadion in Kerkrade geldt als een duidelijk voorbeeld van hoe een voetbalstadion kan functioneren als drager van bredere gebiedsontwikkeling. Het stadion is vanaf de realisatie niet uitsluitend ontworpen als sportaccommodatie voor Roda JC, maar als multifunctioneel complex met commerciële en maatschappelijke functies. Rondom en in het stadion zijn kantoorruimtes, vergaderfaciliteiten en horeca geïntegreerd, waardoor het gebouw ook buiten wedstrijddagen actief wordt gebruikt.

De ligging nabij de Duitse grens en de goede ontsluiting via hoofdwegen maken het stadion aantrekkelijk voor zakelijke bijeenkomsten en regionale evenementen. Hierdoor is een exploitatiemodel ontstaan waarin niet alleen wedstrijddagen, maar ook zakelijke activiteiten bijdragen aan de inkomstenstroom. Dit vergroot de economische weerbaarheid van de organisatie en versterkt de positionering van het gebied.

Daarnaast heeft het stadion bijgedragen aan de profilering van Kerkrade binnen de regio Parkstad. Het fungeert als herkenningspunt en ontmoetingsplek, wat bijdraagt aan uitstraling en regionale identiteit. Het Parkstad Limburg Stadion laat daarmee zien dat een voetbalstadion, mits integraal ontwikkeld, kan functioneren als aanjager van economische activiteit en ruimtelijke kwaliteit binnen een bredere gebiedsstrategie. Op het park zijn onder meer een leisuredome, bedrijventerrein, zorgboulevard, retail, hotel, sport en kantoren te vinden.



Voorbeelden synergie: MAC3PARK Stadion – PEC Zwolle

Het MAC³PARK Stadion in Zwolle is een voorbeeld van een voetbalstadion dat bewust is gepositioneerd als onderdeel van een bredere economische zone. Het stadion van PEC Zwolle ligt op een zichtlocatie aan de A28 en maakt integraal deel uit van een kantorengedrag. Vanaf de ontwikkeling is ingezet op multifunctionaliteit, waarbij naast de sportfunctie ook zakelijke en commerciële activiteiten een structurele plaats hebben gekregen.

In het stadion zijn businesslounges, vergaderruimtes en kantoor-voorzieningen opgenomen die jaarrond worden benut. Hierdoor ontstaat een exploitatiemodel waarin niet alleen wedstrijddagen bepalend zijn voor de inkomsten, maar ook zakelijke bijeenkomsten, evenementen en dagelijkse kantooractiviteiten bijdragen aan de bezetting en cashflow. Deze menging van functies vergroot de continuïteit en versterkt de economische logica van het complex.

Daarnaast fungeert het stadion als herkenningspunt en kwaliteitsimpuls voor het omliggende bedrijventerrein. De combinatie van sport, ondernemerschap en zichtbaarheid langs een belangrijke verkeersas heeft bijgedragen aan de aantrekkelijkheid van de locatie voor bedrijven. Het MAC³PARK Stadion laat daarmee zien dat een stadion, mits strategisch ingebed, kan functioneren als katalysator voor zakelijke dynamiek en gebiedsprofilering.



Voorbeelden synergie: Kooi Stadion – SC Cambuur

Het Kooi Stadion in Leeuwarden, de nieuwe thuisbasis van SC Cambuur, is ontwikkeld als onderdeel van een bredere gebiedsontwikkeling aan de westzijde van de stad. De keuze voor nieuwbouw bood de mogelijkheid om het stadion integraal te ontwerpen volgens moderne normen op het gebied van functionaliteit, veiligheid en commerciële exploitatie.

Het stadion is niet uitsluitend opgezet als sportvoorziening, maar als multifunctioneel complex met ruimte voor zakelijke en maatschappelijke activiteiten. Hospitalityruimtes, vergaderfaciliteiten en commerciële functies zijn geïntegreerd in het ontwerp, waardoor het gebouw ook buiten wedstrijddagen wordt benut. Dit vergroot de bezettingsgraad en versterkt het exploitatiemodel.

De ontwikkeling van het Kooi Stadion heeft tevens bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en profilering van het omliggende gebied. Door de combinatie van sport, bedrijvigheid en aanvullende functies ontstaat een levendig cluster dat economische activiteit genereert en investeringen aantrekt. Het project laat zien dat een modern voetbalstadion, mits zorgvuldig ingebed in de gebiedsstrategie, kan fungeren als aanjager van stedelijke ontwikkeling en regionale uitstraling.



Bijlage 4

Financiering, Staatsteun en Didam



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Financieringsinstrumentarium

Voor de financiering van investeringen in een voetbalstadion zijn de verschillende instrumenten beschikbaar. Vaak wordt ervoor gekozen voor een combinatie van financieringsvormen of worden verschillende delen van het stadion op verschillende manieren gefinancierd. Hieronder staat een overzicht van mogelijke instrumenten.

Huurgebaseerde financiering

Financiering op basis van de netto contante waarde (NCW) van de langjarige huurstream. De omvang en kosten van de kapitaalverschaffing zijn daarbij afhankelijk van marktconforme voorwaarden en financiers die actief zijn in deze sector.

Founders-financiering

Partners zoals de bouwer, installateur, brouwer, horecapartners, telecomprovider, schoonmaakpartner en naamgever kunnen worden uitgenodigd om deel te nemen in het eigen vermogen van het stadion. In ruil daarvoor krijgen zij een langjarige, eventueel exclusieve, commerciële positie.

Private bijdragen

Vermogende particulieren kunnen leningen verstrekken van bijvoorbeeld €25.000, €50.000 of €100.000. De rente wordt in de eerste vijf jaar bijgeschreven op de hoofdsom. Het rentepercentage moet aantrekkelijk genoeg zijn (huidig niveau circa 4-5%). Na vijf jaar start de aflossing via een annuïtair schema van 5, 10 of 15 jaar. Notariële begeleiding borgt vertrouwelijkheid en validatie van toezeggingen.

Maatschappelijke financiering

Het benodigde kapitaal kan worden aangetrokken via sectorbanken zoals BNG of de Waterschapsbank. De gemeente kan hiervoor een garantie afgeven, waardoor een langlopende vaste lage rente mogelijk wordt. Het rentevoordeel voor MVV wordt gezien als staatssteun, die kan worden afgekocht via een eenmalige staatssteunpremie. De EU-berekeningsmethodiek laat zien dat dit vaak gunstig uitpakt voor zowel de gemeente als de club: de premie is lager dan de contante waarde van het rentevoordeel, terwijl de gemeente de premie direct ontvangt.

Doorlenen gemeente

Een alternatieve vorm is dat de gemeente zelf geld leent bij een sectorbank en dit vervolgens doorleent aan MVV tegen een opslag (zoals bij Heracles Almelo en SC Cambuur). Het voornaamste risico is daarbij de huurstream vanuit MVV. Dit risico kan worden afgedekt door een contragarantie van de aandeelhouders, zoals het Maastrichter Collectief en Deshima Football Consultancy. In eerdere trajecten, zoals bij FC Emmen, hebben externe partijen al bereidheid getoond om dergelijke contragaranties af te geven. We verwachten dat belanghebbenden in Maastricht hier eveneens toe bereid zullen zijn.

Staatssteun

Op grond van de Europese regelgeving (artikelen 106–108 VWEU) moet worden beoordeeld of een voorgenomen overheidsmaatregel staatssteun bevat. Van staatssteun is sprake wanneer de overheid een onderneming een selectief economisch voordeel verleent.

Voorbeelden hiervan zijn:

- het verstrekken van een garantie die leidt tot een gunstiger rente dan een marktpartij zou bieden
- het verkopen of verhuren van vastgoed onder de marktprijs
- het verlenen van andere financiële of contractuele voordelen die een onderneming niet onder normale marktvoorwaarden zou kunnen verkrijgen

Allereerst moet worden beoordeeld of er überhaupt sprake is van staatssteun. Zo is er geen sprake van steun wanneer een overheidsgarantie voldoet aan de [Mededeling van de Commissie inzake Garanties](#) en daarmee volledig marktconform wordt verstrekt. Indien wel sprake is van staatssteun, betekent dit niet automatisch dat de maatregel verboden is. Staatssteun kan onder bepaalde voorwaarden verenigbaar zijn met de interne markt, bijvoorbeeld wanneer deze valt onder een vrijstellingsregeling zoals de categorie 'steun voor sportinfrastructuur en multifunctionele recreatieve infrastructuur' uit de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV).

Een staatssteunanalyse moet altijd worden uitgevoerd vóórdat besluitvorming over de maatregel of transactie plaatsvindt. Dit is van belang omdat:

- niet-aangemelde staatssteun kan leiden tot terugvordering bij de ontvanger
- vooraf duidelijk moet zijn of de maatregel rechtmatig kan worden vormgegeven of moet worden aangepast
- sommige procedures, zoals een formele melding bij de Europese Commissie, aanzienlijk meer tijd vergen

Gezien de complexiteit van de staatssteunregels en de mogelijke gevolgen is het raadzaam om een gespecialiseerd advocatenkantoor in te schakelen. In een vervolgfase kan een deskundig team beoordelen of de maatregel toelaatbaar is onder het EU-staatssteunkader en welke aanpassingen eventueel nodig zijn.

Didam

Bij privaatrechtelijke rechtshandelingen van overheden, zoals verkoop, pacht of verhuur, moeten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht worden genomen. Het gelijkheids- en transparantiebeginsel betekenen dat overheden potentiële gegadigden gelijke kansen moeten bieden en, waar nodig, een selectieprocedure moeten organiseren die objectief, toetsbaar en redelijk is.

Een selectieprocedure is alleen niet vereist wanneer op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria kan worden vastgesteld dat er slechts één serieuze gegadigde is. In alle andere gevallen moet het voornemen tot bijvoorbeeld verkoop vooraf openbaar worden gemaakt en voorzien zijn van een deugdelijke motivering.

Niet-naleving van het Didam-arrest kan leiden tot nietigheid of vernietigbaarheid van de rechtshandeling en/of tot schadeplichtigheid van de overheid. De jurisprudentie rondom Didam is nog volop in ontwikkeling, wat onderstreept dat tijdige juridische expertise essentieel is.

Binnen de eventuele herontwikkeling van het Geusseltgebied en de renovatie van De Geusselt is het van belang dat de gemeente Maastricht alle potentiële ontwikkelaars een gelijke kans geeft het project te mogen uitvoeren.

Bijlage 5

Impressies stadion



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

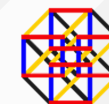
Bestaande situatie



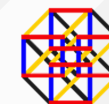
Bestaande situatie



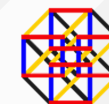
Bovenaanzicht



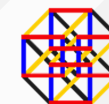
Bovenaanzicht



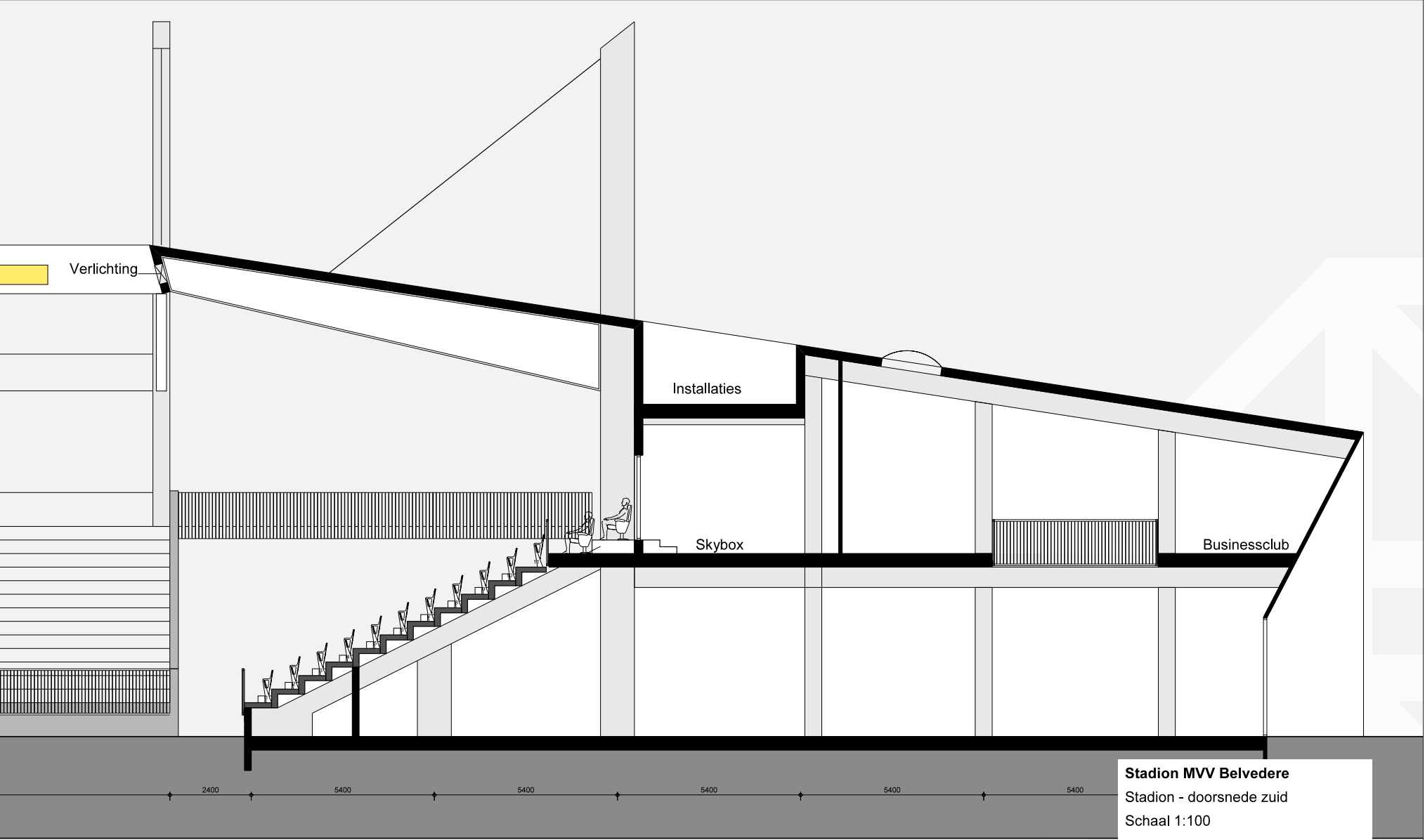
Bovenaanzicht



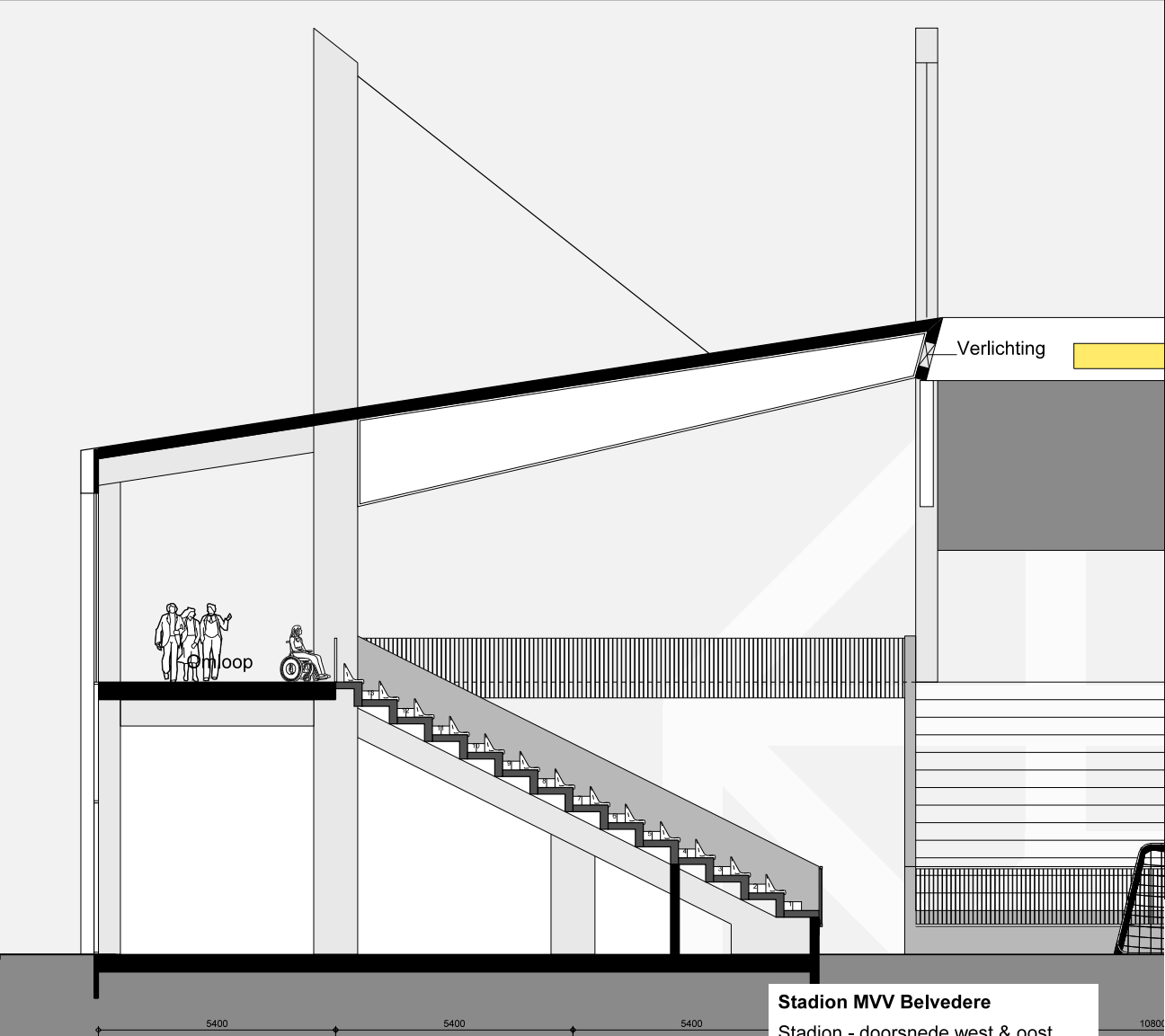
Bovenaanzicht



Doorsnede zuid

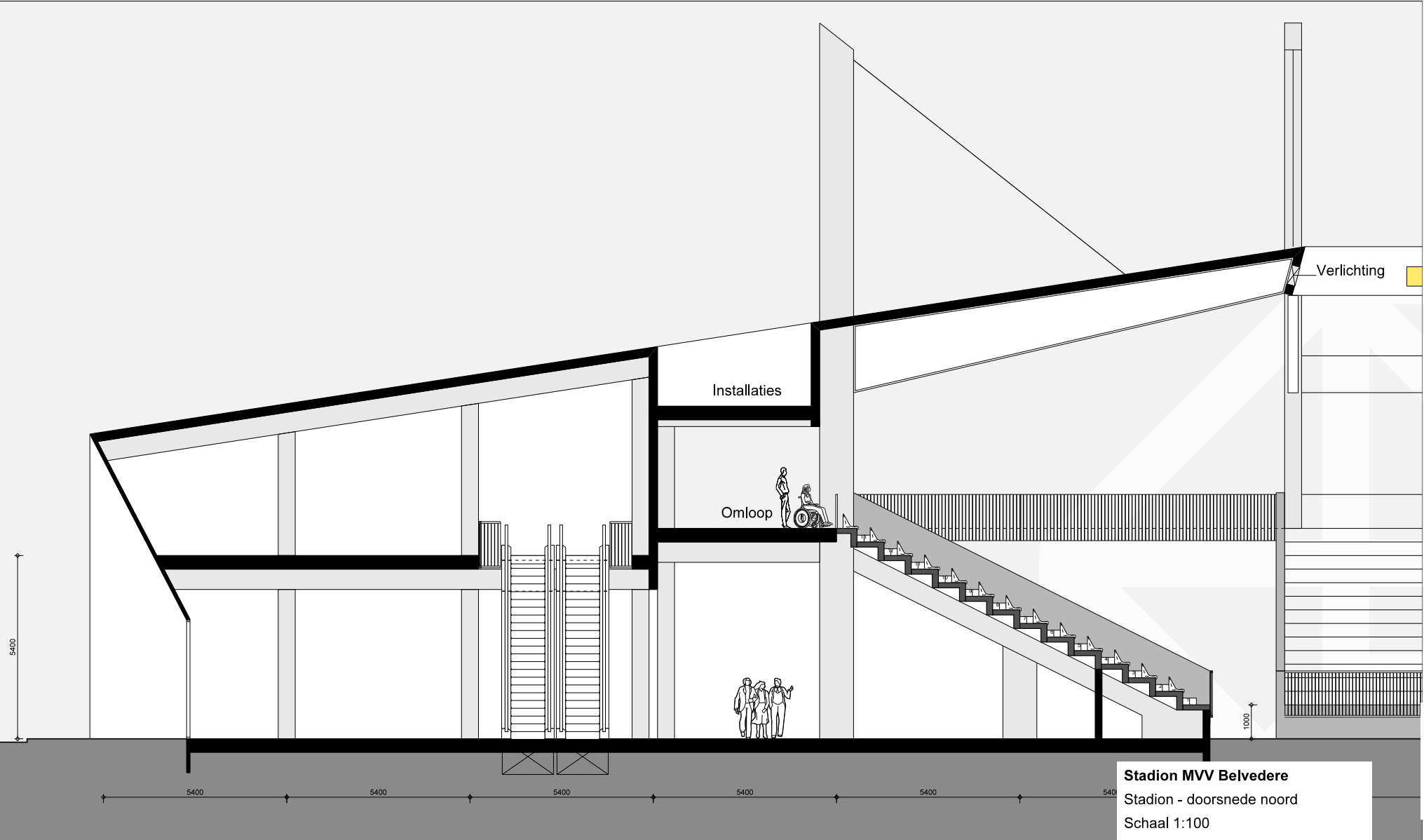


Doorsnede west & oost



Stadion MVV Belvedere
Stadion - doorsnede west & oost
Schaal 1:100

Doorsnede west & oost



bureau voor
WIDDERSHOVEN
architectuur en
ARCHITECTENbV
ruimtelijke vormgeving

3E

Vooraanzicht - zuid



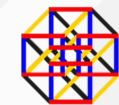
Vooraanzicht - zuid



Vooraanzicht - zuidwest

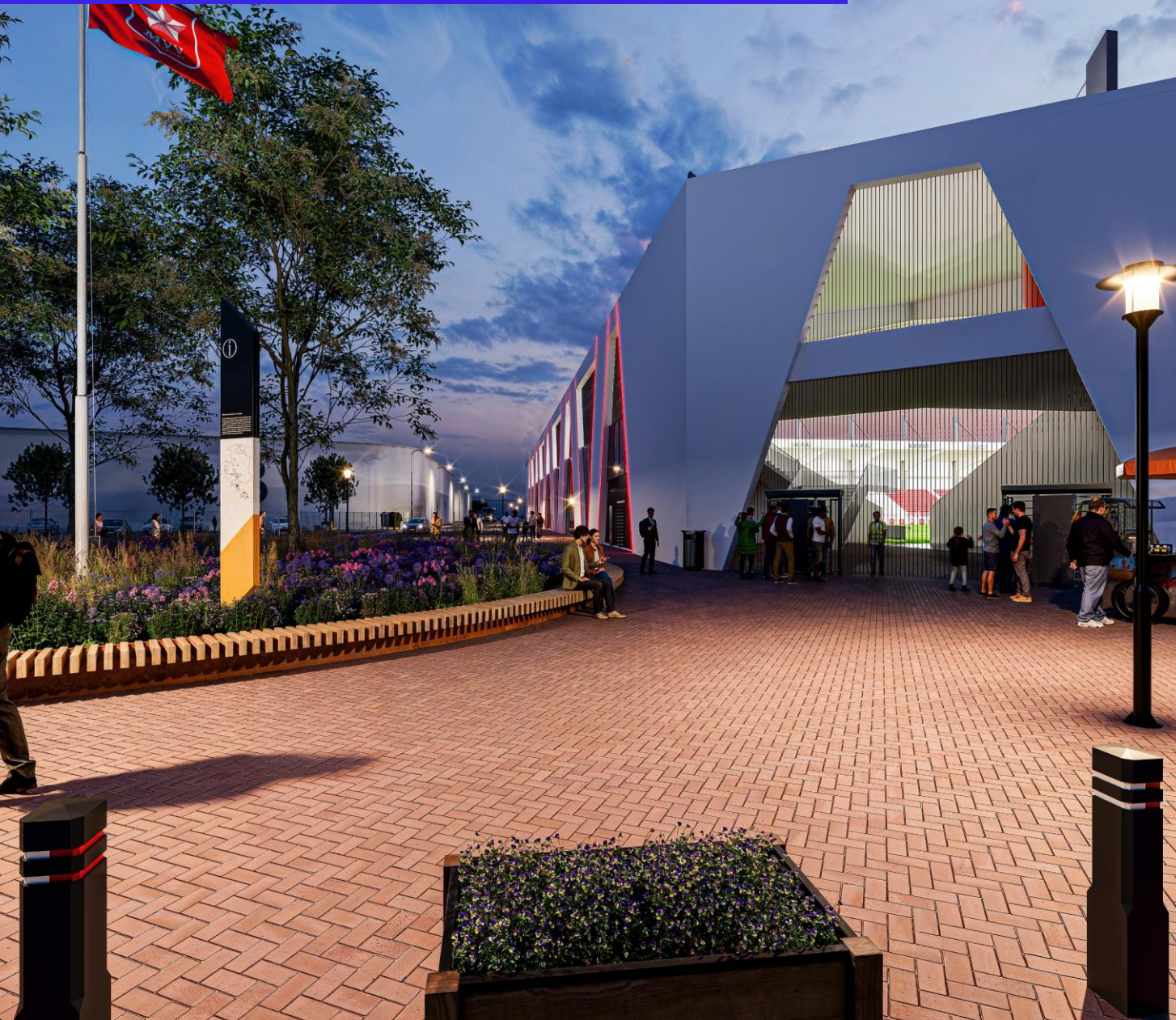


bureau voor
WIDDERSHOVEN
architectuur en
ARCHITECTENbV
ruimtelijke vormgeving

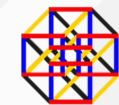


HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Vooraanzicht - zuidwest



bureau voor
WIDDERSHOVEN
architectuur en
ARCHITECTENbV
ruimtelijke vormgeving

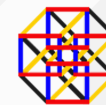


HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Binnenaanzicht



bureau voor
WIDDERSHOVEN
architectuur en
ARCHITECTENbV
ruimtelijke vormgeving



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION