

HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Onderzoek nieuw stadion MVV Belvédère

2 maart 2026



Doel van het onderzoek

Verkennd onderzoek naar de haalbaarheid, meerwaarde, voor- en nadelen en risico's van een nieuw stadion voor MVV in het Belvédère-gebied

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

- ⊗ Het onderzoek wordt uitgevoerd in samenwerking tussen Wyckerveste en MVV, met ondersteuning van Hypercube, en volgt dezelfde methodologie als de haalbaarheidsstudie voor de herontwikkeling van De Geusselt zodat een goede vergelijking mogelijk is.
- ⊗ Deze studie heeft een andere diepgang dan de haalbaarheidsstudie van De Geusselt. Omdat de gemeente geen opdrachtgever is in deze fase, is de studie nog niet uitgebreid besproken met experts binnen de gemeente.
- ⊗ Het resultaat wordt aangeboden aan gemeente Maastricht, met als doel tot een gedeelde basiskennis te komen en om - bij een positief besluit van gemeente - deze optie in gezamenlijkheid verder te onderzoeken.

Luchtfoto Belvédère



Mondi

Achtergrond

- Mondi-terrein in maart 2025 gekocht door gemeente. Herontwikkelingsscenario's worden momenteel onderzocht.
- Dichtbij de oude Boschpoort-locatie, waar MVV tussen 1911 en 1961 huisvestte, heeft daarmee een historische waarde.
- In 2025 heeft Gemeente een quick-scan laten uitvoeren naar mogelijke verplaatsing van het stadion naar dit gebied.
- Aandachtspunten die hieruit naar voren kwamen:
 - Ruimtelijke inpasbaarheid
 - Parkeergelegenheid
 - Stikstofbeperkingen
 - Synergie
 - Veiligheidsrisico's m.b.t. toegangswegen
 - Flora en fauna
- Deze studie is een door MVV geïnitieerde reactie op de quick-scan, om aan te tonen op welke manier de vestiging van een voetbalstadion wel haalbaar kan zijn.



Bestaande situatie



Betekenis voor MVV



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

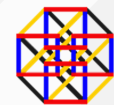
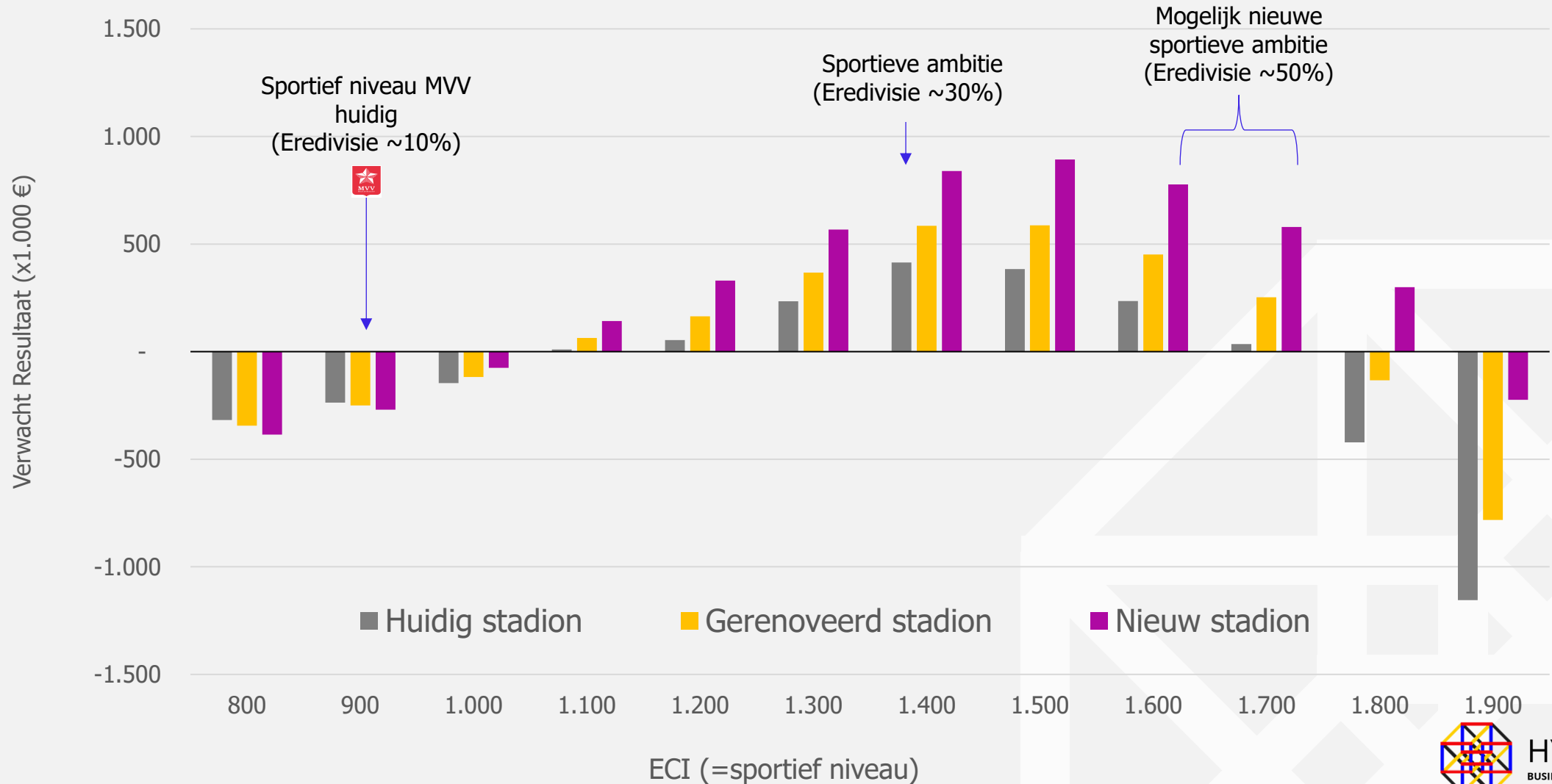
Betekenis voor MVV

Stadion kan van meet af aan opnieuw ontworpen worden volgens moderne standaarden

- Uitbreiding van ruimtes voor de club
 - Sportief (kleedkamers, medische ruimte, spelershome, fitness, etc.)
 - Business (business lounge, business seats, skyboxen)
 - Kantoorruimte (afhankelijk van ontwikkeling locatie West)
- Inpassen innovatie en fanbeleving
- Club kan het commercieel potentieel optimaal benutten
 - Meer ruimte voor business segment, betere voorzieningen voor reguliere supporters, nieuwe mogelijkheden voor sponsoruitingen en segmentatie in partnerships
- Groei aan de inkomsten én de sportieve kant
- Nieuwe mogelijkheden tot synergie met overige functies in en naast het stadion
- MVV kan participeren in de commerciële ontwikkeling in en rondom het stadion



Verwachte netto resultaten per scenario



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

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%

Betekenis voor gemeente Maastricht



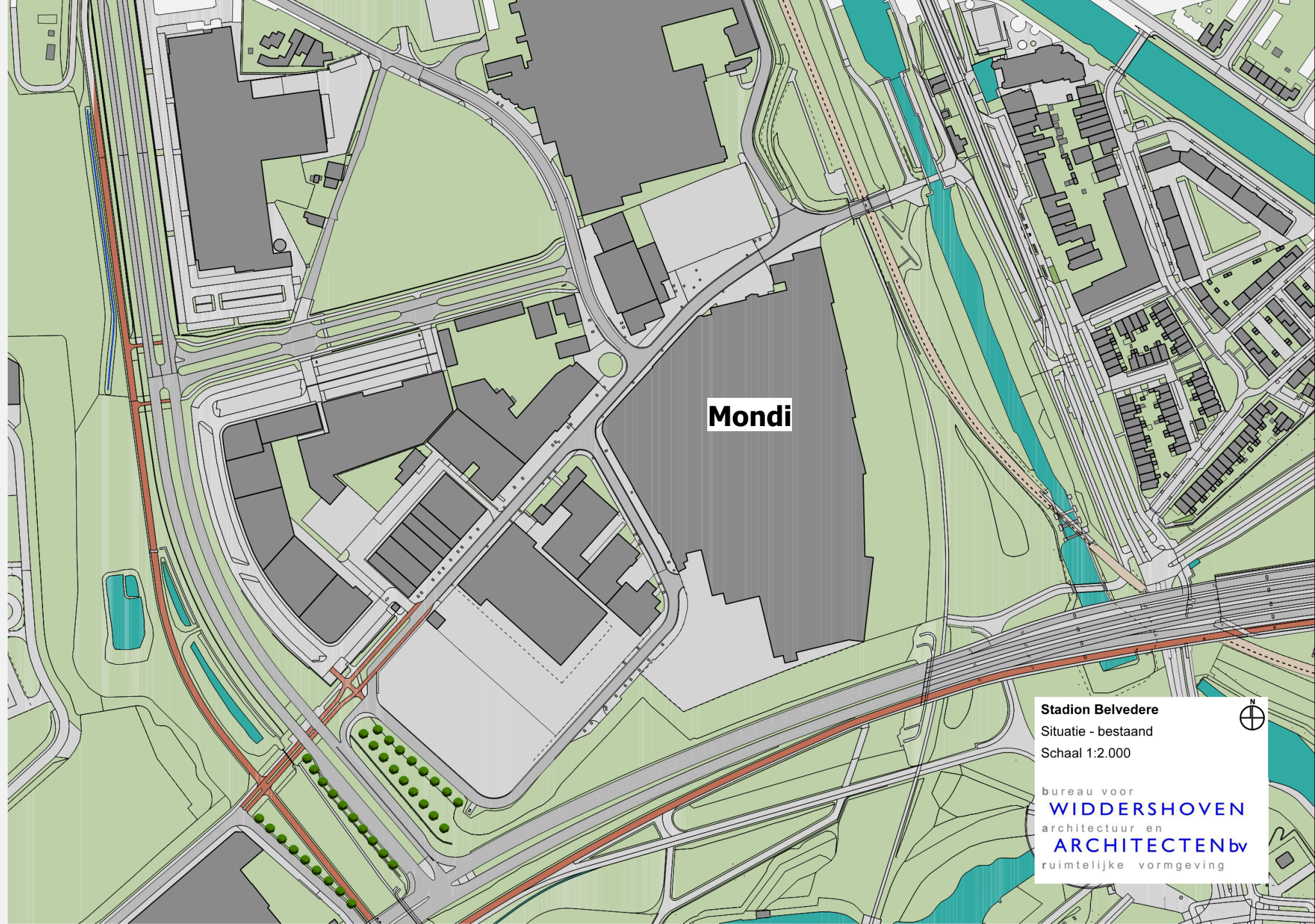
HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION



Bovenaanzicht Belvédère

Ruimtelijke inpassing

Situatieschets



Stadion Belvedere

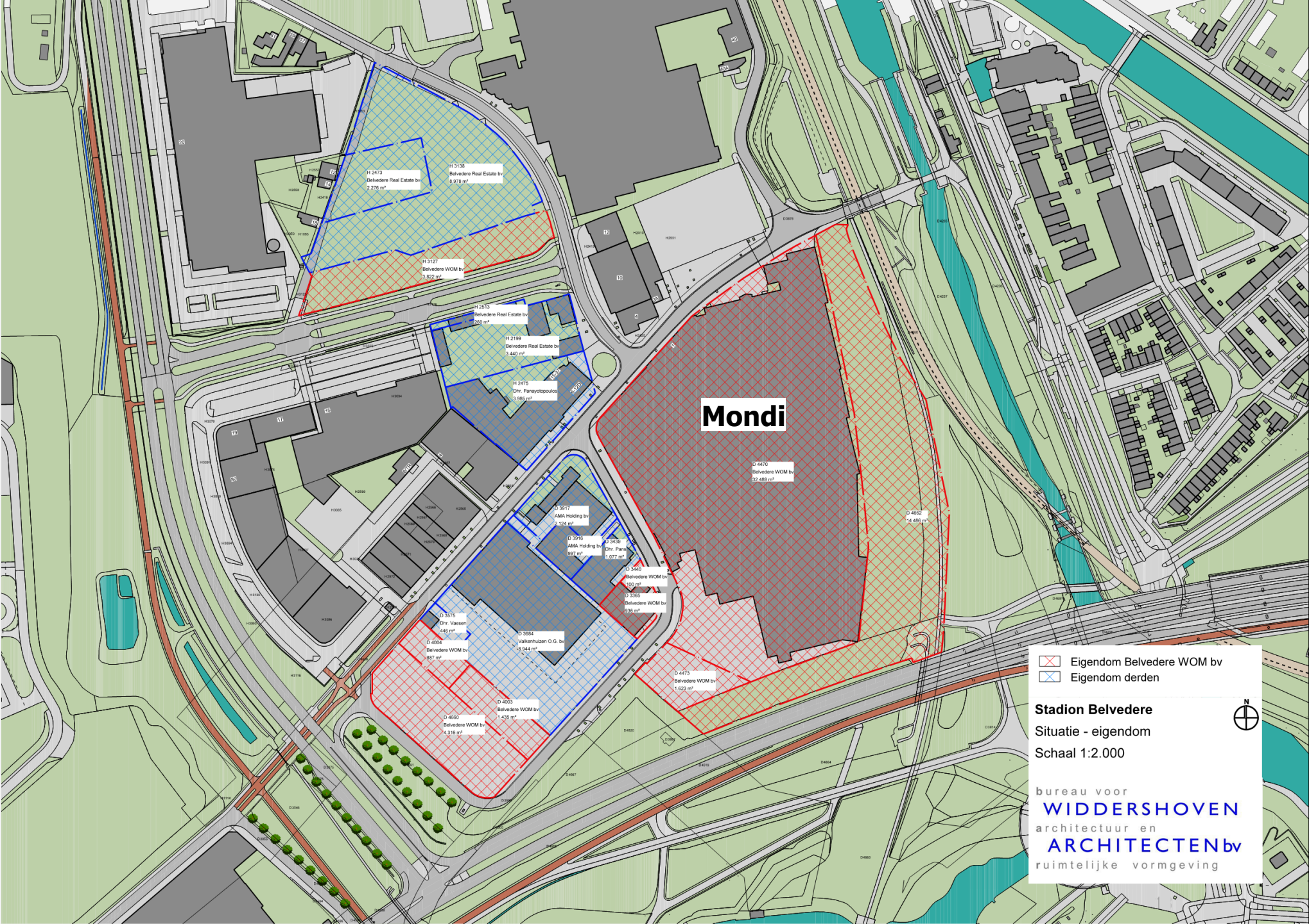
Situatie - bestaand

Schaal 1:2.000

bureau voor
WIDDERSHOVEN
architectuur en
ARCHITECTENbV
ruimtelijke vormgeving

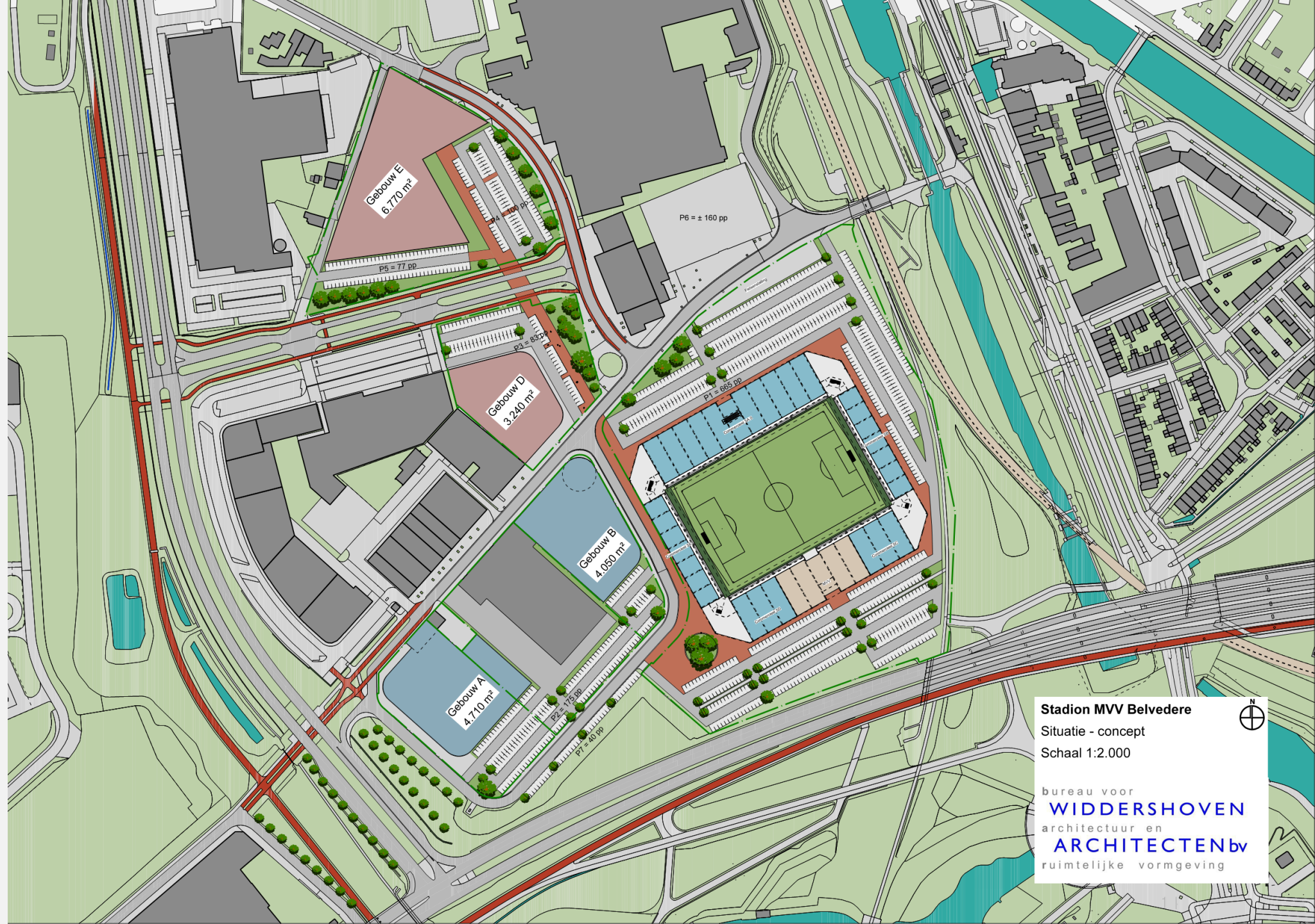
Ruimtelijke inpassing

Eigendomssituatie



Ruimtelijke inpassing

Inpasbaarheid
stadion &
mogelijke overige
ontwikkeling



Stadion MVV Belvedere

Situatie - concept

Schaal 1:2.000

bureau voor
WIDDERSHOVEN
architectuur en
ARCHITECTENbV
ruimtelijke vormgeving

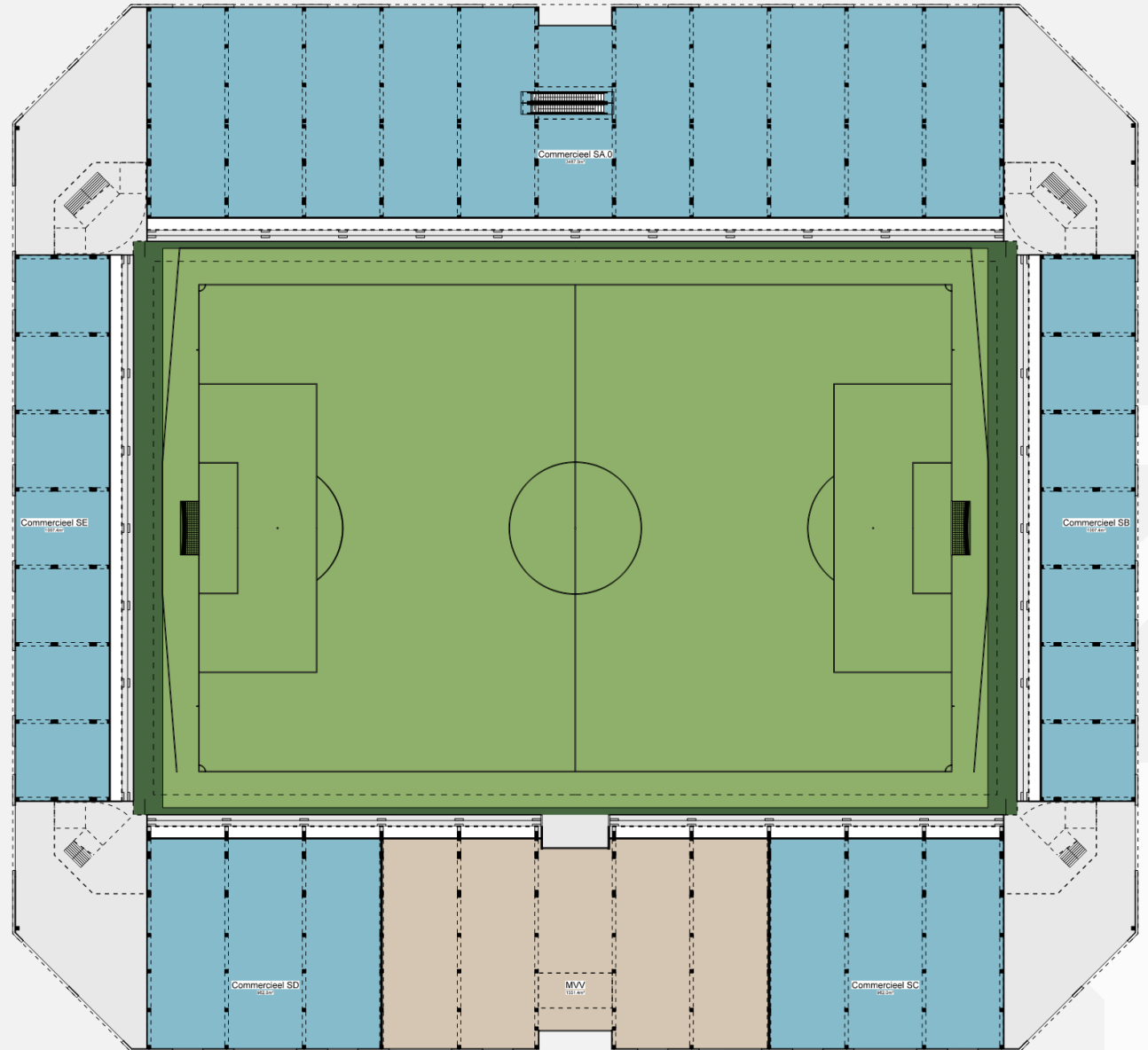
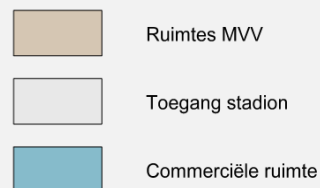
Compact stadion

Begane grond

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

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

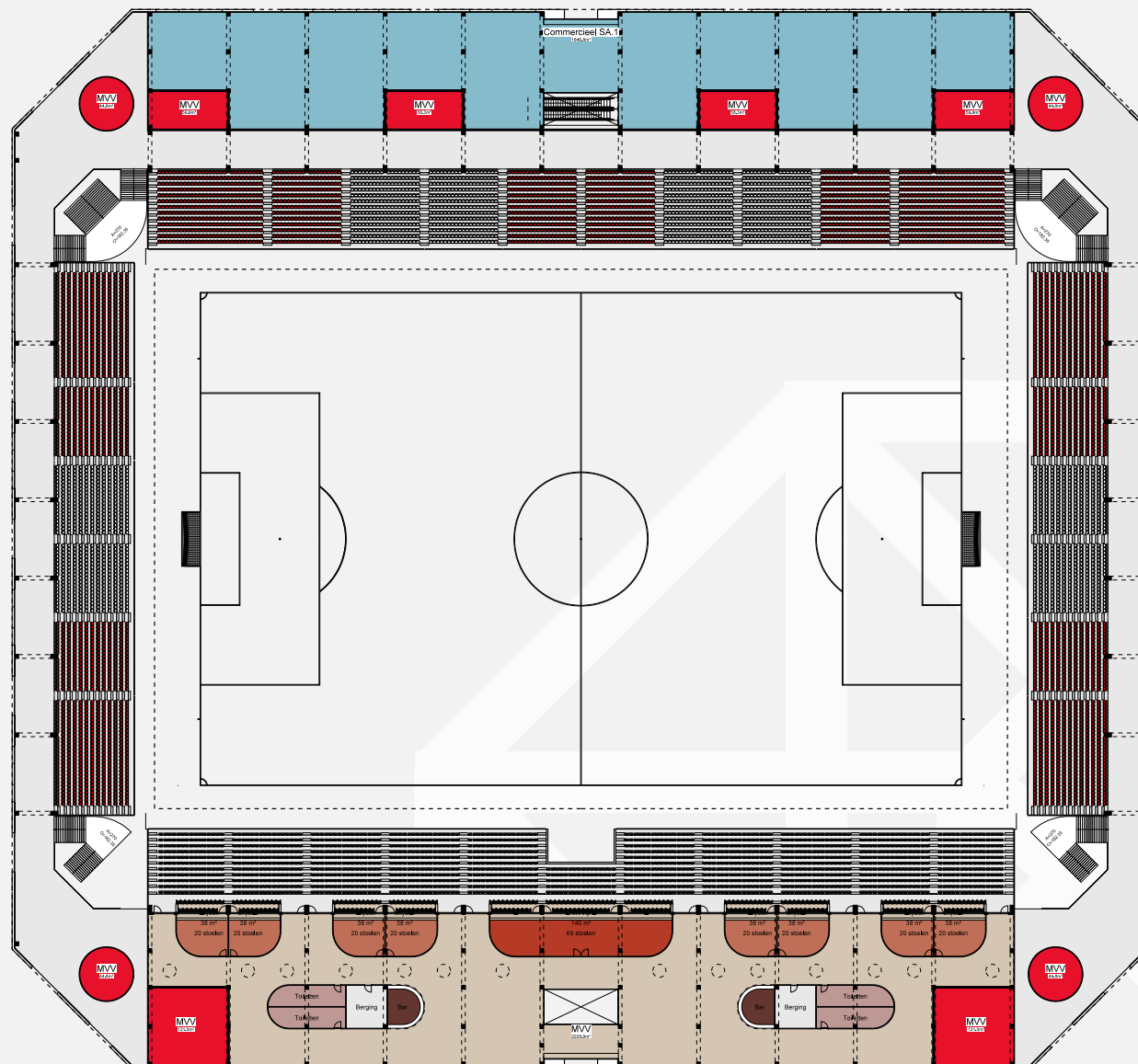
Hierdoor blijft er echter wel voldoende ruimte rondom het stadion over voor stoep, straat, parkeren, etc.



Compact stadion

Eerste verdieping

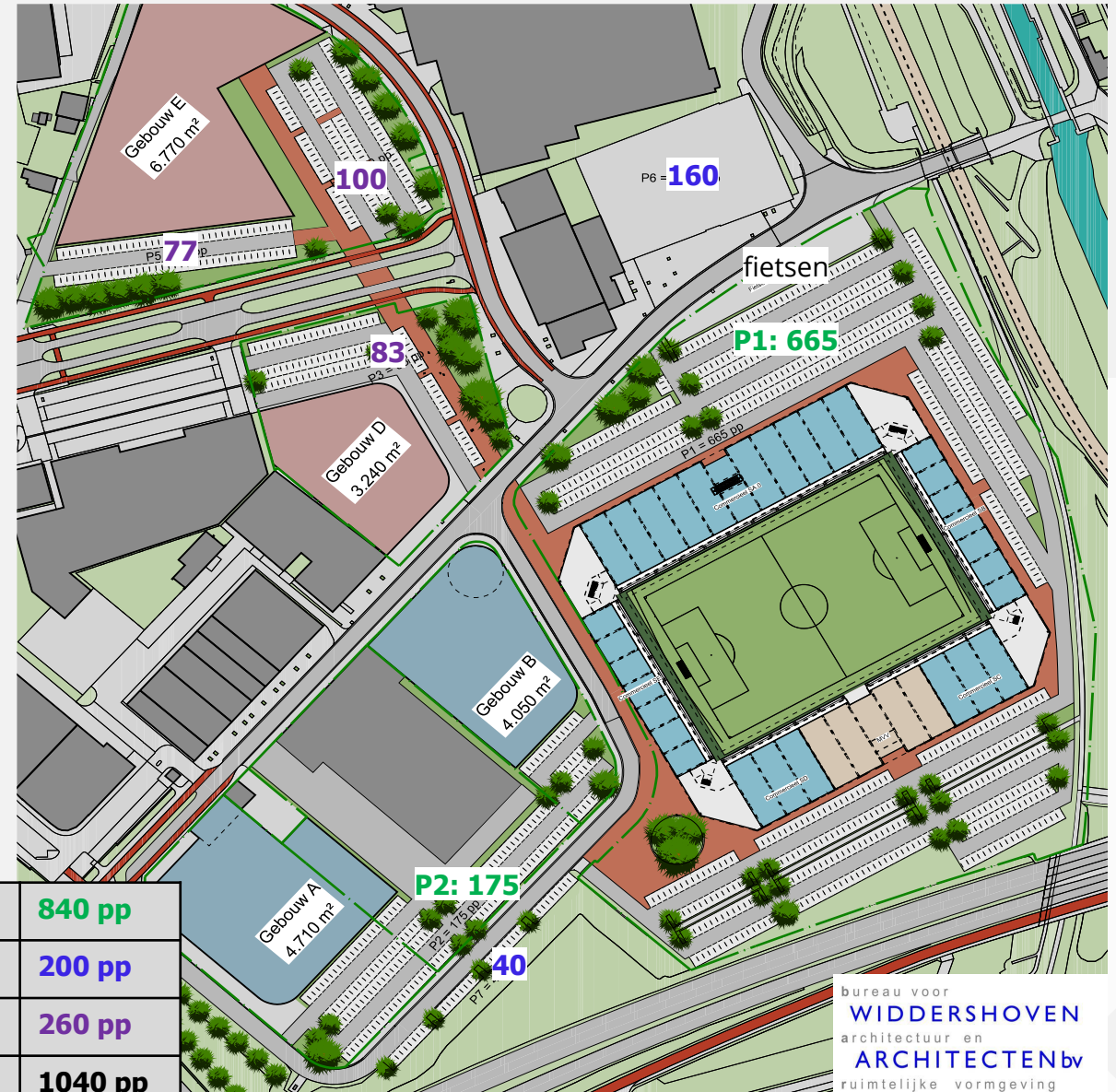
Op de tweede verdieping bevinden zich de commerciële ruimtes voor MVV, een omloop rondom de tribunes met publieksvoorzieningen (horecapunten, toiletten) en nog extra commerciële ruimte aan de andere lange zijde.



Parkeergelegenheid

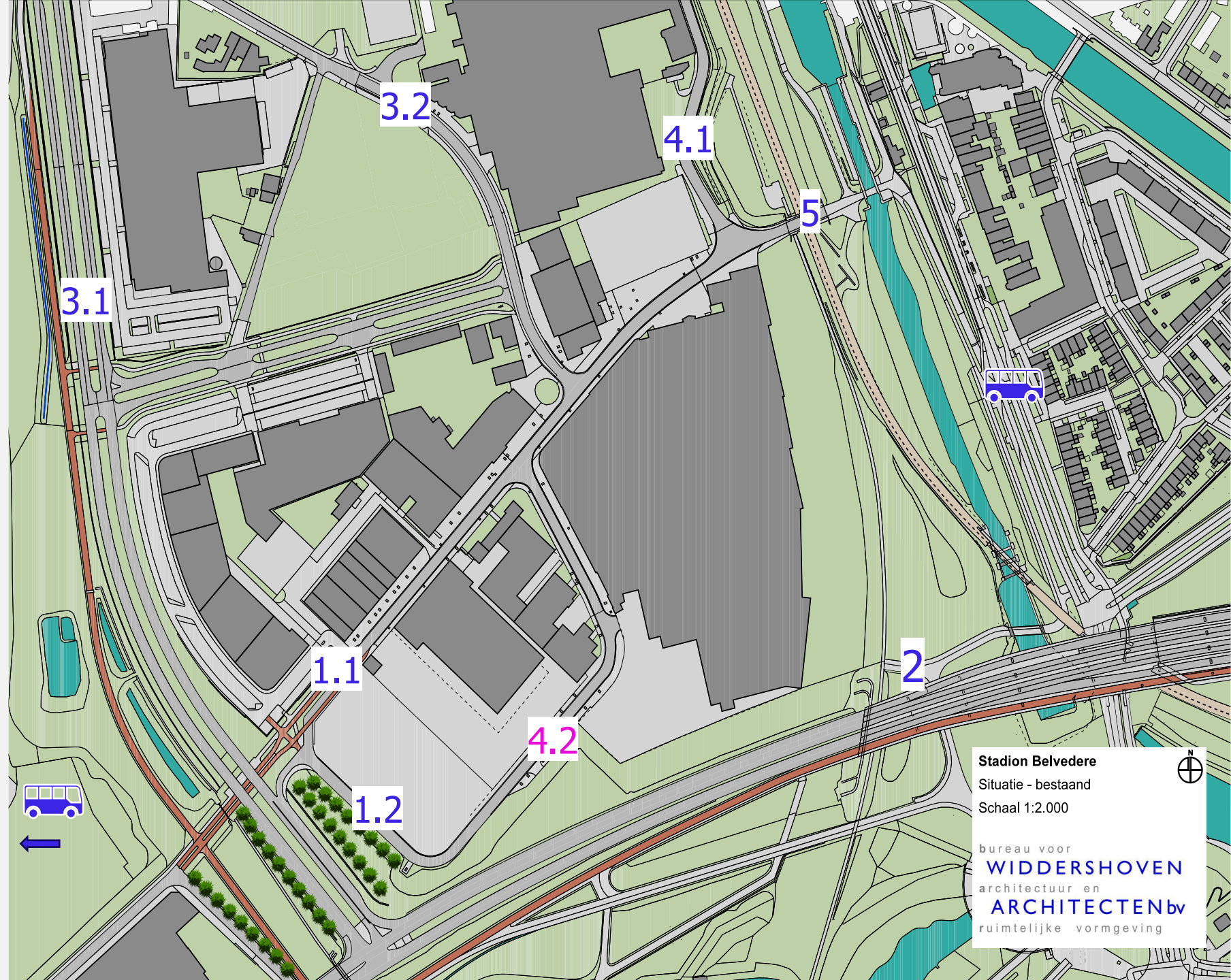
- Parkeren bij De Geusselt is momenteel een probleem. 700 plaatsen beschikbaar, maar in de praktijk zijn veel daarvan op wedstrijddagen al in gebruik
- Belvédère: mogelijkheid de parkeergelegenheid te verhogen én nuttiger te gebruiken.
- Buiten wedstrijddagen om: Exploitatie door Gemeente (of MVV)
- Gunstige locatie t.o.v. de binnenstad tijdens piekmomenten van drukte in de stad.
- Groter gedeelte van de supporters komt met de fiets of lopend
- Noordzijde stadion ruimte voor fietsparkeren. N.t.b. waar dit evt. uit te breiden.

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



Toegangswegen

- 1. *Thuis supporters vanuit zuid***
 - Auto
- 2. *Thuis supporters vanuit zuid***
 - Loop-fietsverbinding met binnenstad – nu aanwezig tot locatie en moet doorgetrokken
- 3. *Thuis supporters vanuit noord***
 - Voornamelijk auto
- 4. *Uitsupporters per bus***
 - Twee alternatieven
- 5. *Alternatieve route voor hulpdiensten* – te ontwikkelen**



Stadion Belvedere
Situatie - bestaand
Schaal 1:2.000

bureau voor
WIDDERSHOVEN
architectuur en
ARCHITECTENbV
ruimtelijke vormgeving

Synergie

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



Roda JC – Parkstad Limburg



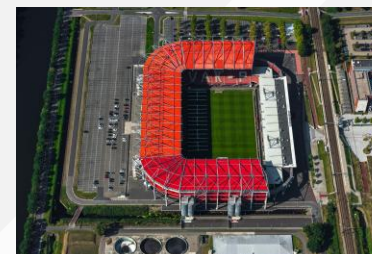
PEC Zwolle – MAC3 Park



Cambuur Leeuwarden – Kooi Stadion



Ajax



FC Twente

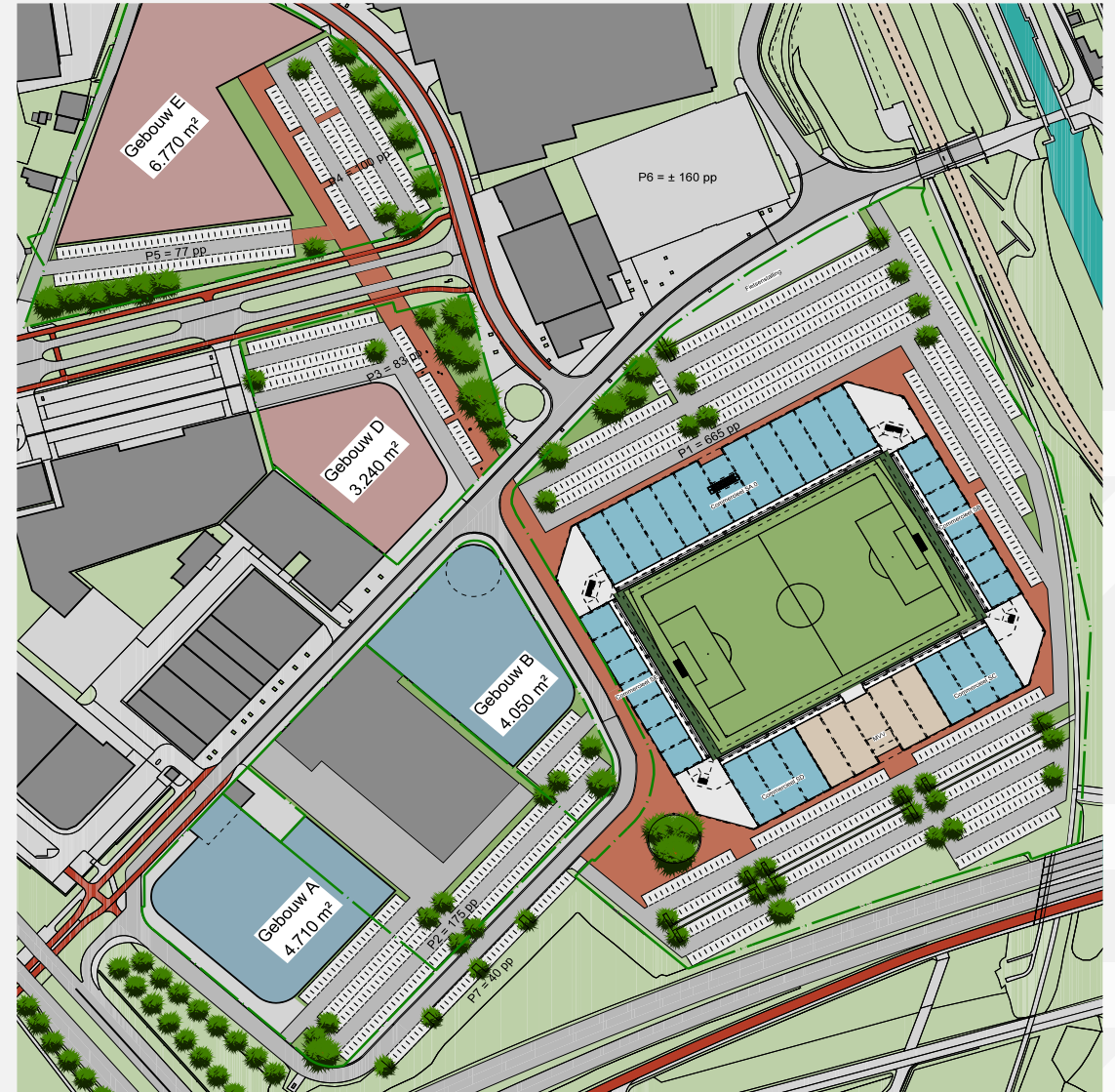


Heracles Almelo

- Draagt bij aan aantrekken ondernemingen, levendigheid en uitstraling van het gebied
- Stadion als katalysator van PDV/GDV-ambitie
- Ondersteunende horeca en leisure mogelijkheden
- Overige functies zorgen voor spreiding van verkeer op wedstrijddagen

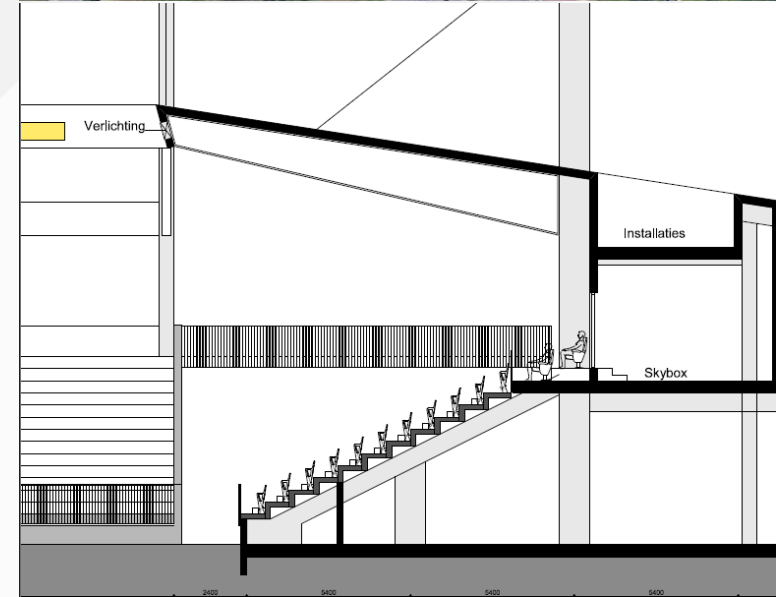
Stikstofbeperking

- Bij de ontwikkeling van het stadion en kavels rekening houden met de geldende stikstofnormen.
- Mogelijk kiezen voor gefaseerd bouwen:
 - Fase 1: Stadion inclusief overige ruimtes in stadion
 - Fase 2: Overige kavels
- Rekening houden met type functies en verkeersstromen
- Toestroom van supporters is beperkt; 20-25 wedstrijden
- Salderen intern of extern is mogelijk, maar vraagt sinds 2024 om een nieuwe natuurvergunning; toetsen aan beleid Provincie.
- Grote afhankelijkheid op dit vlak ligt bovendien bij de ontwikkelingen in Den Haag.
- Vergelijking met alternatief: gebruik door stadion heeft hoge piek, maar lagere totale toestroom dan een retailpark zou hebben.



Flora en fauna

- Ecologie integraal onderdeel van gebiedsontwikkeling
- Deel groenstructuur oost- en zuidzijde Mondi-terrein wijkt voor stadion
 - Omgevingsvergunning + ecologisch specialistisch onderzoek vereist
- Mitigerende en compenserende maatregelen (ook kansen bij vrijkomende ruimte De Geusselt)
- Toetsing beschermde soorten, waterhuishouding en bodemkwaliteit
- Ecologische maatregelen in ontwerp stadion:
 - Veldverlichting geïntegreerd in dakrand
 - Toepassing rood licht ter beperking verstoring fauna
 - Gerichte materiaalkeuze en bouwkundige optimalisatie
- Vervolgfase:
 - Structurele inzet ecologische expertise
 - Eventuele werkgroep ecologie
 - Ecologische uitkomsten expliciet meewegen in bestuurlijke besluitvorming



Gebiedsontwikkeling Belvédère en De Geusselt



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Belvédère

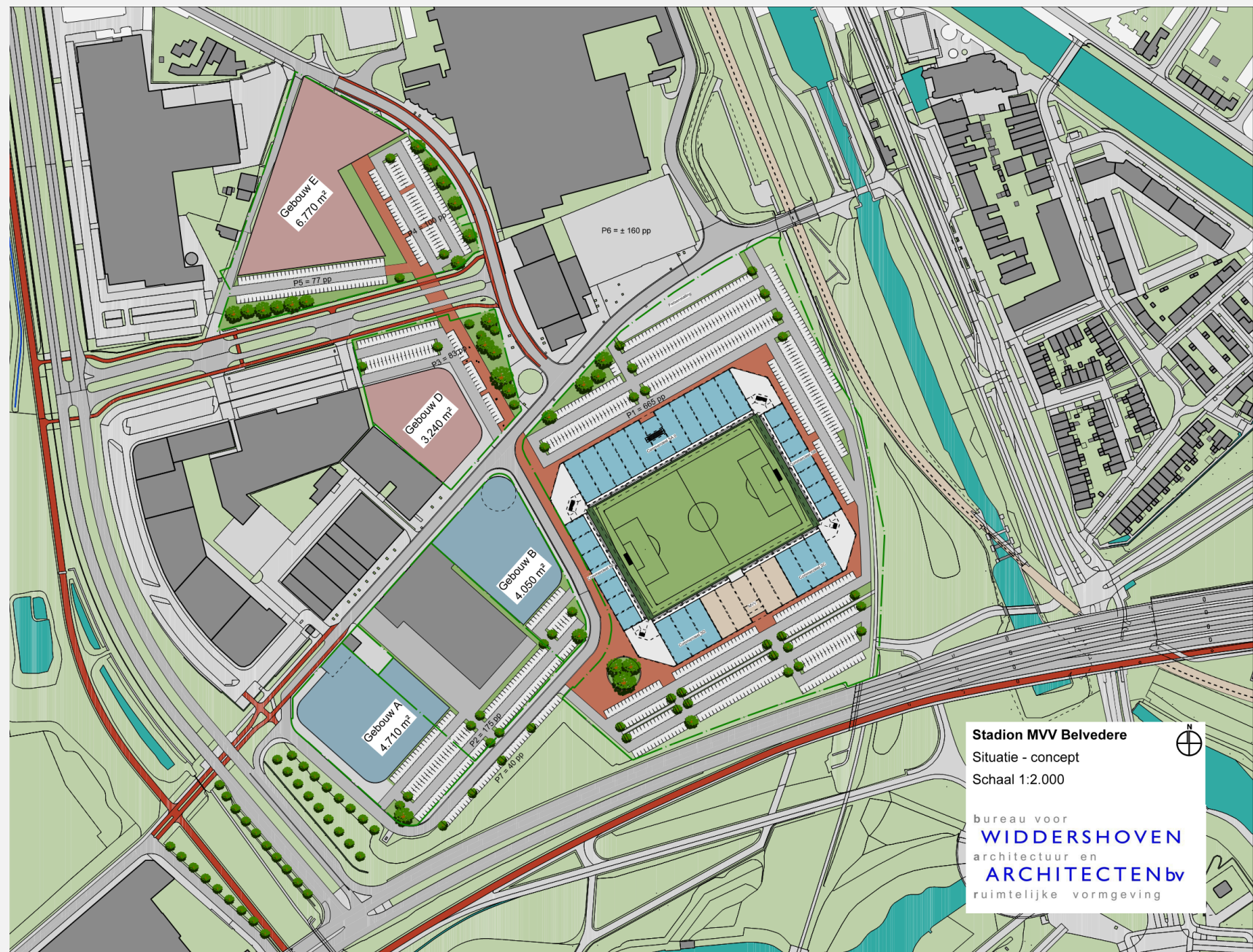
Zorg voor een aantrekkelijke mix van functies in en rondom het stadion

- Binnen stadion
- Kavels A, B, D, E

Denk aan:

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

Business-ruimtes MVV buiten wedstrijddagen doorverhuren aan derden; hogere bezetting van het stadion

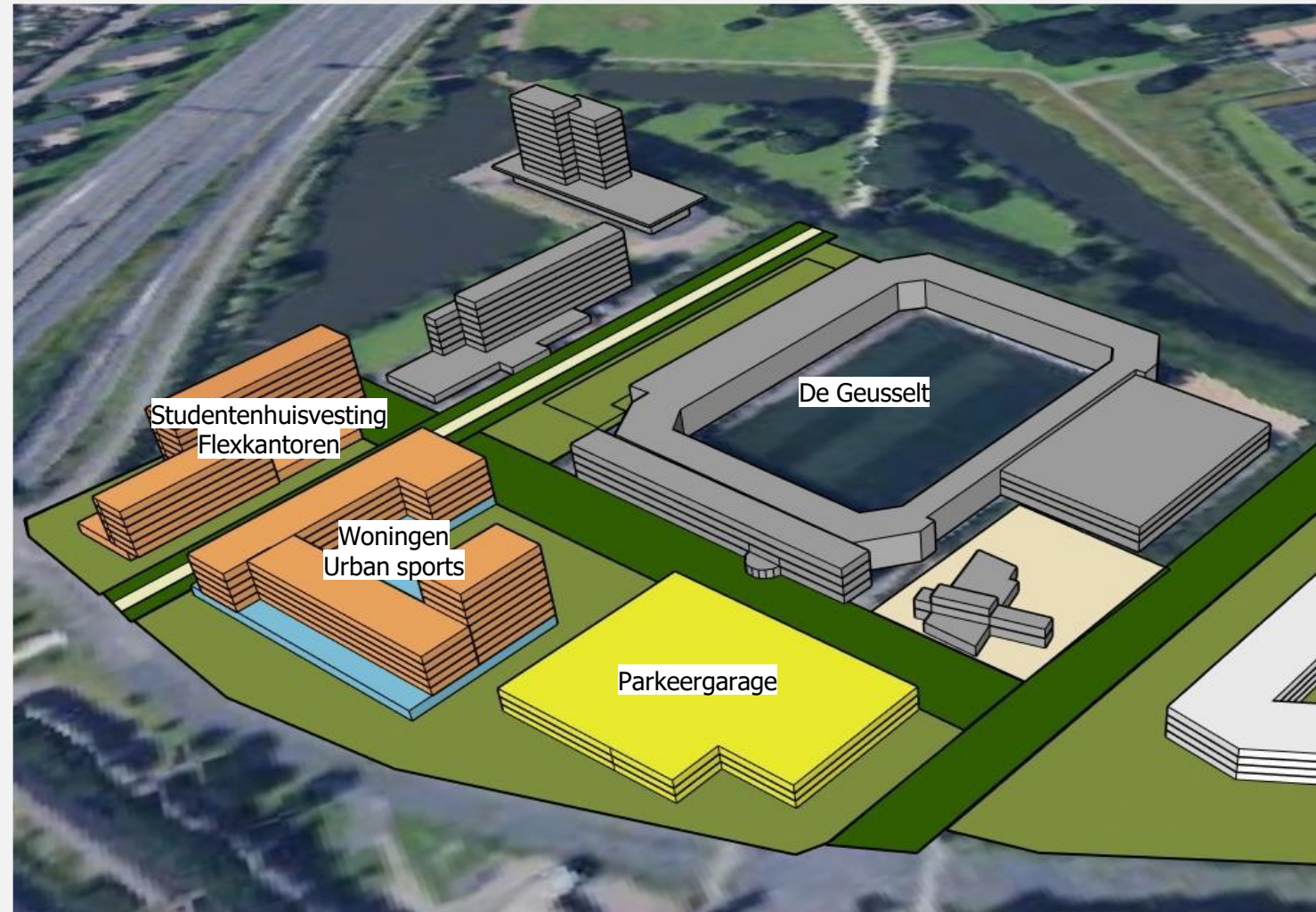


De Geusselt

- Verplaatsing stadion biedt kansen voor herontwikkeling van het vrijkomende grond onder De Geusselt.

Voor herontwikkeling zijn verschillende opties:

1. Hele stadion incl. aanliggende kantoren slopen en herontwikkelen
 2. Enkel het 'voetbalgedeelte' slopen en herontwikkelen
- Op basis van de verwevenheid van functies en complexe huidige eigendoms-verhoudingen, lijkt optie 1 een logischere keuze.
 - Complete herindeling van het Geusseltkwartier mogelijk
 - Meer ruimte voor wonen, werken, sport en groen
 - Kwaliteit van het gebied verder verhogen



Vergelijking / Financiële haalbaarheid



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

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	€ 41,6
Totale kosten	€ 6,6	€ 18,0	€ 24,1	€ 54,5	€ 80,0	€ 41,6
Reservering Gemeente	€ -6,6	€ -7,0	€ -7,0	€ -7,0	€ -7,0	€ -7,0
Totaal kosten minus reservering Gemeente	€ -	€ 11,0	€ 17,1	€ 47,5	€ 73,0	€ 34,6
Huur MVV	€ 0,5	€ 0,6	€ 0,6	€ 0,7	€ 1,0	€ 1,0
huurstijging MVV	€ -	€ 0,1	€ 0,2	nvt	nvt	nvt
Huuropbrengsten overig De Geusselt	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1,2	€ -
bestaande kantoren blijven?	ja	ja	ja	ja	nee	ja
Huuropbrengsten overig Belvédère	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1,0
Jaarlijkse kosten erfpacht	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,1
Totaal huuropbrengsten (minus erfpacht) t.a.v. stadionontwikkeling	€ -	€ 0,1	€ 0,2	€ 0,7	€ 2,2	€ 1,8
BAR stadionontwikkeling	0,0%	0,4%	0,7%	1,3%	2,7%	4,4%
BAR incl reservering Gemeente		0,7%	0,9%	1,5%	3,0%	5,3%

Algemene conclusies



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION

Conclusies

- Nieuw stadion verbetert structureel financiële marges en vergroot sportieve groeipotentie MVV
- Parkeren: ±1.300 plaatsen realiseerbaar, met exploitatiekansen buiten wedstrijddagen
- Twee varianten voor toegangswegen en veiligheid
- Spreiding supportersstromen en scheiding uitsupporters binnen geldende kaders
- Stadion als katalysator voor PDV/GDV-ontwikkeling en omliggende functies
- Mitigerende richtingen voor stikstof en ecologie
 - Vervolgfase vereist specialistische onderbouwing (juridisch en inhoudelijk)
- Belvédère kent minder ruimtelijke/juridische beperkingen dan De Geusselt
 - Geen uitkoop kantoren, niet bouwen rond bestaande bebouwing
- Renovatie/vernieuwbouw De Geusselt geen zelfstandige businesscase
 - Alleen haalbaar binnen bredere gebiedsontwikkeling met externe partij
- Businesscase Belvédère krap, maar biedt een realistisch vertrekpunt
 - Financieringsvormen en mogelijkheden tot ontwikkeling nieuwe functies in gebied worden belangrijk
- Verplaatsing creëert nieuwe ontwikkelkansen Geusseltkwartier

Financiering stadion

- Rol voor MVV zelf om bij te dragen aan de financiering middels private bijdragen en founders
- Gemeente heeft een faciliterende rol (incl. infrastructuur)
- Erfpachtconstructie voor de grond onder het stadion
- Exploitatie parkeren voor Gemeente (tenzij die dat niet wil, dan kan MVV dit doen)

Voorbeeld financiering

Totale investering nodig = 42 miljoen euro, waarvan 29 miljoen euro voor het stadion en 13 miljoen euro commercieel

Stadion:

- Maatschappelijk financieren (80% van 29 miljoen) = 23,2 miljoen (rente: $2,6\% + 0,6\% = 3,2\%$)
- Inbreng founders (5% van 29 miljoen) = 1,45 miljoen
- Eigen vermogen / private bijdrage (15% van 29 miljoen) = 4,35 miljoen

Commercieel:

- Bancair (60% van 13 miljoen) = 7,8 miljoen euro
- Eigen vermogen/inbreng (40% van 13 miljoen) = 5,2 miljoen euro

Visuals



HYPERCUBE
BUSINESS INNOVATION







bureau voor
WIDDERSHOVEN
architectuur en
ARCHITECTENb.v.
ruimtelijke vormgeving



bureau voor
WIDDERSHOVEN
architectuur en
ARCHITECTENb.v.
ruimtelijke vormgeving

