



Samenvatting

Na het wegvallen van het onderdeel Podiumkunsten van ZUYD Hogeschool, heeft de ontwikkelcombinatie RO groep / Vestio / Group Machiels haar plannen voor de herontwikkeling van locatie Landbouwbelang bijgesteld. Het beeldbepalende ontwerp en de hoofdopzet van de ruimtelijke uitwerking werden in stand gehouden. Naast een gevarieerder woonprogramma wordt er voorzien in een nieuwe mix van stedelijke publieksfuncties waarin de opleiding International Business van ZUYD Hogeschool zal innemen. Hieraan wordt op strategische plekken onder meer locatie-gebonden horeca en sport toegevoegd. Bovendien wordt er voorzien in een cluster cultuurzalen van in totaal circa 1000m². De toets door de onafhankelijke tendercommissie leidt tot het oordeel dat “de bijgestelde plannen nog steeds en opnieuw een waardevolle aanwinst voor Maastricht vormen”, voldoen aan de van toepassing zijnde tendervoorwaarden en voldoende overeenstemmen met de ambities en kwaliteiten van de in 2023 gegunde plannen.

Het college stemt dan ook in met de bijgestelde plannen van ontwikkelcombinatie RO groep / Vestio / Group Machiels voor de herontwikkeling van locatie Landbouwbelang en borgt de haalbaarheid en realiseerbaarheid ervan door een addendum toe te voegen aan de koopovereenkomst en dit via machtiging van de aandeelhouders van Belvédère WOM B.V. verder te formaliseren.

1. Beslispunten

1. In te stemmen met de bijgestelde plannen voor de herontwikkeling van het Landbouwbelang op basis van de onafhankelijk beoordeling van de tendercommissie;
2. Het addendum op de koopovereenkomst vast te stellen;
3. De aandeelhouders van Belvédère WOM B.V. te machtigen om via de AvA te besluiten tot het toevoegen van het addendum aan de koopovereenkomst, waarna de directie van Belvédère WOM B.V. het addendum zal ondertekenen.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 8 april 2025:

Conform.



2. Aanleiding

Op 23 mei 2023 heeft het college ingestemd met de gunning van de herontwikkeling van locatie Landbouwbelang aan de ontwikkelcombinatie RO groep / Vestio / Group Machiels en daarmee met het sluiten van een koopovereenkomst tussen Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) en de ontwikkelcombinatie RO groep / Vestio / Group Machiels. De herontwikkeling bestond in hoofdlijn uit het grotendeels behoud van de gemeentelijke monumentale bebouwing met toevoeging van nieuwbouw waarin een gevarieerd programma van circa 200 woningen en de afdeling Podiumkunsten (Toneelacademie en Conservatorium) van ZUYD Hogeschool zou worden ondergebracht.

In mei 2024 hebben ZUYD Hogeschool en de ontwikkelcombinatie laten weten dat Zuyd Hogeschool het ontwikkeltraject voor huisvesting van de afdeling Podiumkunsten (Toneelacademie en Conservatorium) in het Landbouwbelang stop te zetten. Belangrijkste reden hiervoor was dat de inpassing van hoogwaardig muziek- en toneelonderwijs in de monumentale en industriële bebouwing van het Landbouwbelang niet haalbaar was gebleken. Dit volgde onder andere uit de noodzakelijke aanpassingen aan het gebouw om aan de criteria voor dit soort onderwijs te voldoen; denk daarbij aan akoestiek, ruimtelijke indeling en beschikbare onderwijsruimtes.

De ontwikkelcombinatie heeft zich het afgelopen jaar gericht op een vervangende invulling voor het weggefallen van afdeling Podiumkunsten van ZUYD Hogeschool. Het beeldbepalende ontwerp van de gebouwen van het Spaanse architectenbureau Tuñón y Albornoz uit Madrid en de invulling van het Landbouwbelang qua woningbouw bleef daarbij het uitgangspunt. Ook het doel om een nieuw beeldmerk aan de stad toe te voegen dat architectonisch, stedenbouwkundig en op duurzaamheidsvlak vernieuwend en onderscheidend is, met herbestemming van het bestaande industrieel erfgoed, bleef in stand.

3. Beoogd effect

Toegevoegde waarde voor het Sphinxkwartier en voor de stad

De (her)ontwikkeling van het Landbouw heeft tot doel om waarde toe te voegen aan de plek zelf, aan het Sphinxkwartier in bredere zin en aan de stad als totaal. Het toevoegen van stedelijke functies en nieuwe woningen brengen levendigheid en dragen bij aan de verrijking van het Sphinxkwartier. Het opwaarderen van de openbare ruimte en het toegankelijk maken van gebied dragen bij aan het beter benutten van de routes langs de Maas en het Bassin en de verbinding met het Sphinxkwartier en de binnenstad.



Brede mix stedelijke functies

Als alternatief voor het weggevalen van de afdeling podiumkunsten, voorzien de bijgestelde plannen in een brede mix van stedelijke functies op gebied van (hoger) onderwijs en voorzieningen in een campus opzet, sport en gezondheid (zowel in pandig als in de buitenruimte), cultuur, horeca en overige (economische) publieksfuncties. Een prominente plek is voorzien voor de opleiding International Business & Communication van ZUYD Hogeschool en voor haar circa 1.400 studenten en 130 docenten. Op alle strategische plekken zijn op de begane grond publieksgerichte functies voorzien. De invulling met onder andere locatie-gebonden horeca zal het Bassin en omgeving verder verlevendigen en versterken. Bovendien wordt er een cluster cultuurzalen van 1.000 m² toegevoegd. Deze cultuurzalen zijn flexibel inzetbaar en bedoeld om diverse cultuurfuncties en activiteiten te huisvesten. Daarmee wordt culturele dynamiek op deze locatie geborgd en dat versterkt het culturele ecosysteem in de stad. De cultuurzalen worden door de ontwikkelcombinatie langdurig en onder voor culturele instellingen realistische huurvoorwaarden en -prijzen aangeboden.

Waardevolle aanwinst voor Maastricht

De tendercommissie is van oordeel dat het aangepaste plan nog steeds en opnieuw een waardevolle aanwinst voor Maastricht vormt. Ruimtelijk en programmatisch vormt het een “*trait d’union tussen Maas en Bassin*”; de routes door en rondom het gebouw brengen het Sphinxkwartier naar de rivier. Qua woningbouw vormt het met de studentencampus en de hoogwaardige woningen in de drie ‘torenhuizen’ een bijzondere toevoeging aan de woonmogelijkheden in de stad. De voorzieningen (Cultuurzalen, horeca) kunnen het Sphinxkwartier verder tot bloei brengen.

Gevarieerd woonprogramma: aandacht voor jongeren en betaalbaarheid

De bijgestelde plannen omvatten een verder uitgebreid aanbod van woningen. Het palet aan woningtypen en prijsklassen is verrijkt door onder andere toevoeging van betaalbare woningen, studentenwoningen en specifiek huurwoningen voor (startende) jongeren. Als onderdeel van de in 2020 vastgestelde woningprogrammering en de daarin opgenomen afspraken voor Belvédère zijn er voor het Landbouwbelaag 200 woningen opgenomen. Deze afspraken zijn gemaakt voordat er gemeentelijke eisen werden gesteld aan prijsstelling en woningoppervlakte. Voor het aandeel (studenten)woningen dat boven dit aantal van 200 uit gaat, is het gemeentelijk woonbeleid met betrekking tot onder andere betaalbaarheid wél van toepassing. Het totale woonprogramma omvat nu 284 woningen en is als volgt samengesteld:

- 22 huurwoningen voor jongeren, maandhuur volgens methodiek en criteria van het WWS en met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens (DAEB grens €900,07 prijspeil 2025);
- 84 zelfstandige studentenwoningen, maandhuur volgens gemeentelijke eisen (maximaal €583,- per maand, prijspeil 2025);



- 34 betaalbare koopwoningen (koopsom volgens gemeentelijk eisen, maximaal € 402.000,- VON, prijspeil 2025);
- 144 koopwoningen (volgens gemeentelijke criteria duur).

Verbeterde routes Maas, Bassin en Sphinxkwartier

Ten opzichte van de initiële plannen zijn, naar het oordeel van de tendercommissie, de uitwerking van de openbare ruimte, de inbedding in de omgeving en de routes rondom het gebouw, tussen de Maas, Bassin en Sphinxkwartier aanmerkelijk verbeterd.

Overtuigende verankering Passageforum

Verder is de integratie van het erfgoed en de nieuwbouwdelen verbeterd. Oud en nieuw vormen samen een 'casco' (skelet) dat ook in de verre toekomst flexibel ingevuld kan worden. Het publieke karakter van het 'Passageforum' in de gehandhaafde kleiloods is overtuigend verankerd.

Borgen haalbaarheid en realiseerbaarheid

Voor wat betreft de publieksaantrekkende werking van de stedelijke functies zijn het (hoger) onderwijs en de cultuurzalen van grote betekenis. Om deze reden wordt er bijzonder gehecht aan het voor lange termijn borgen van de inbedding op deze plek.

- Voor de haalbaarheid en realiseerbaarheid van de onderwijsprogramma's is een solide (koop)overeenkomst tussen de ontwikkelcombinatie en ZUYD Hogeschool essentieel. Op 7 april 2025 heeft Belvédère WOM middels verificatie onder geheimhouding vastgesteld dat een dergelijke overeenkomst tot stand is gekomen.
- De cultuurzalen zijn een kans om de culturele infrastructuur in Maastricht te versterken door toevoeging van complementair cultuuraanbod. Het is van belang dat de ontwikkelcombinatie met de cultuurinitiatieven in de stad schakelt over de behoeftes voor de invulling van de cultuurzalen. De connectie met de omgeving, specifiek met de reeds aanwezige cultuurfuncties in de omgeving, zijn van invloed op de invulling van de cultuurzalen. Voor het grootste deel van deze ruimtes is een langjarig partnerschap met een cultuurinitiatief wenselijk. Hierover worden nu gesprekken gevoerd met de danssector. Daarnaast zijn er kansen voor cultuurfuncties op het gebied van urban sports & culture, ateliers en repetitieruimtes, en creatieve en culturele toepassingen in de openbare ruimte. De ontwikkelcombinatie spreekt in haar plannen uit dat zij de beschikbaarheid van de cultuurzalen ter grootte van 1.000 m² BVO garandeert voor een periode van minimaal 15 jaar. In het besef dat voor deze functie in de regel geen marktconforme (commerciële) huur kan worden gerealiseerd, hanteert de ontwikkelcombinatie een voor de culturele sector



passende aanvangshuur die zonodig een bodem kent van € 60,- / m2 (prijspeil 2025). De langjarige instandhouding en het prijsniveau worden in een addendum op de koopovereenkomst vastgelegd.

Voldaan aan de eerste mijlpaal volgens de koopovereenkomst

Voor de herontwikkeling van het Landbouwbelang werd op 5 oktober 2023 een koopovereenkomst gesloten tussen Belvédère WOM B.V. en de ontwikkelcombinatie RO groep / Vestio / Group Machiels. Daarin werd onder meer overeengekomen dat er uiterlijk binnen 18 maanden een ontvankelijke aanvraag ruimtelijk besluit moet worden ingediend bij de gemeente. Op 23 december 2024 heeft de ontwikkelcombinatie de concept-aanvraag voor de zogenaamde BOPA 1 (buitenplanse omgevingsplanactiviteit, planologisch basisbesluit) ingediend. In de periode tot en met maart 2025 zijn alle documenten behorende bij deze aanvraag ambtelijk afgestemd en heeft de ontwikkelcombinatie in nauwe samenwerking met de betrokken gemeentelijke afdelingen de aanvraag verder uitgewerkt. Op 4 april 2024 heeft de ontwikkelcombinatie de formele aanvraag BOPA 1 ingediend. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde uit de koopovereenkomst en is er een belangrijke mijlpaal bereikt.

Addendum op de koopovereenkomst

De reeds gesloten koopovereenkomst tussen Belvédère WOM en de ontwikkelcombinatie is gebaseerd op de oorspronkelijke plannen uit 2023. Daarbij werd uitgegaan van onder andere de inpassing van de afdeling Podiumkunsten van ZUYD Hogeschool. Nu de plannen zijn bijgesteld moet ook de koopovereenkomst hierop worden aangepast. Voorgesteld wordt om het addendum toe te voegen aan de koopovereenkomst. In het addendum worden ook specifieke afspraken vastgelegd die toezien op de haalbaarheid en realiseerbaarheid van de functies onderwijs en cultuur.

4. Argumenten

1.1 Positief oordeel beoordelingscommissie; plannen voldoen aan de tendervoorwaarden

De onafhankelijke beoordelingscommissie onder leiding van Prof. em. Ir. Frits Palmboom is van oordeel dat de bijgestelde plannen nog steeds en opnieuw een waardevolle aanwinst voor Maastricht vormen. De plannen voldoen aan de van toepassing zijnde tendervoorwaarden en stemmen ook voldoende overeen met de ambities en kwaliteiten van de in 2023 gegunde plannen.

2.1 Borgen bijgestelde plannen en uitvoerbaarheid met een addendum op de koopovereenkomst

Het addendum op de koopovereenkomst voorziet in specifieke afspraken om te borgen dat de bijgestelde plannen ook daadwerkelijk binnen haalbare en realiseerbare kaders kunnen worden



uitgevoerd. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar de haalbaarheid en realiseerbaarheid van de functies onderwijs en cultuur.

3.1 Machtigen aandeelhouders Belvédère WOM om afspraken te formaliseren

Nadat het college heeft ingestemd met de bijgestelde plannen, kunnen de aandeelhouders van de Belvédère WOM worden gemachtigd om, via de AVA, te besluiten tot het toevoegen van het addendum aan de reeds gesloten koopovereenkomst. De directie van Belvédère WOM B.V. zal deze vervolgens met de ontwikkelcombinatie formaliseren en ondertekenen.

2. Kanttekeningen of risico's

1.1 Mogelijk schadeplichtige situatie bij niet instemmen met de plannen

Door de onafhankelijke tendercommissie is vastgesteld is dat de bijgestelde plannen voldoende overeenstemmen met de in 2023 gegunde plannen en ambities en dat er wordt voldaan aan de van toepassing zijnde tendervoorwaarden. Tegen deze achtergrond zal er in het geval dat het college niet instemt met de bijgestelde plannen, mogelijk een schadeplichtige situatie jegens de ontwikkelcombinatie ontstaan.

1.2 Nieuwe tenderprocedure bij niet instemmen met de plannen

In het geval het niet instemmen leidt tot het ontbinden van de overeenkomst met de ontwikkelcombinatie, moet er voor de beoogde herontwikkeling een nieuwe tenderprocedure met nieuwe uitgangspunten worden doorlopen. Dit leidt tot substantiële vertraging, forse additionele ambtelijke en financiële inzet en mogelijke (financiële) risico's.

1.3 Afbreukrisico bij toekomstige tenderprocedures bij niet instemmen met de plannen

Vanuit marktpartijen gezien kan het beeld ontstaan dat als de gemeente, ondanks de vaststelling dat er wordt voldaan aan tendervoorwaarden, alsnog niet tot instemming, c.q. tot gunning overgaat, dit leidt tot onzekerheden en daarmee tot financiële risico's. Dit kan mogelijk leiden tot een afbreukrisico ten aanzien van toekomstige tenderprocedures.

1.4 Schadeplichtige situatie bij wijziging van de opgave of bij andere/nieuwe voorwaarden

In het geval er aan de opgave als zodanig of aan de overeenkomst met de ontwikkelcombinatie nieuwe, c.q. andere voorwaarden worden toegevoegd, ontstaat er mogelijk ook een schadeplichtige situatie jegens andere marktpartijen die al dan niet aan deze tenderprocedure hebben deelgenomen. Immers is door gewijzigde voorwaarden het speelveld veranderd waardoor er mogelijk tot een ander (deelname)besluit en/of bieding van marktpartijen gekomen had kunnen worden.



1.5 Stikstofregels en elektriciteitsaansluiting zijn reguliere projectrisico's

Bij de verder uitvoering van de plannen spelen de gebruikelijke uitdagingen zoals het verkrijgen van de benodigde aansluiting op het elektriciteitsnet en mogelijke aanpassingen van stikstofregelgeving mogelijk een rol. Vergelijkbaar met andere projecten zullen actuele ontwikkelingen nauwlettend worden gevolgd en zo mogelijk hierop worden ingespeeld.

3 Financiële gevolgen

De bij de inschrijving behorende financiële bieding van RO groep / Vestio / Group Machiels bedraagt € 18.000.000,- k.k. en wordt onverkort gestand gedaan. Dit bedrag voldoet nog steeds aan de dienovereenkomstige bodemprijs volgens de tendervoorwaarden. Op basis van het eerdere collegebesluit over instemming met de plannen en de gunning, werd er op 5 oktober 2023 tussen Belvédère WOM B.V. en de ontwikkelcombinatie een koopovereenkomst gesloten. Daarin is opgenomen dat, ter zekere nakoming van de verplichtingen, er een bankgarantie van 10% van de koopsom wordt gesteld. Deze bankgarantie is inmiddels in bezit van Belvédère WOM. De feitelijke overdracht van de terreinen en gebouwen vindt plaats nadat de ruimtelijke procedures zijn doorlopen en er een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen.

4 Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Met uw besluit over het instemmen met de bijgestelde plannen voor de herontwikkeling en het aandeelhoudersbesluit, zal de directeur van Belvédère WOM B.V hierna het addendum op de eerder al gesloten koopovereenkomst met de ontwikkelcombinatie formaliseren. Het addendum ziet toe op het vastleggen van specifieke afspraken met betrekking tot de verdere uitwerking en uitvoering van de bijgestelde plannen. Inmiddels is de eerste fase van planprocedures opgestart en zullen er nog meerdere vervolgstappen en vergunningsaanvragen doorlopen worden. Zowel gemeente als de ontwikkelcombinatie zijn benieuwd naar de impact van de inmiddels in werking getreden Omgevingswet als het gaat om de toepassing daarvan op de planprocedures. Hiermee rekening houdende zouden omstreeks tweede helft 2026 de benodigde vergunningen verleend kunnen zijn. Uiteraard hangt dit ook af van de voortvarendheid waarmee de ontwikkelcombinatie de uitwerking en aanvraag van de vergunningen oppakt. Daarnaast is het op voorhand lastig in te schatten welk effect mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures op de looptijd hebben.

5 Communicatie

Nu bekend is dat de ontwikkelcombinatie de herontwikkeling van het Landbouwbelang verder gaat uitwerken en uitvoeren, zal de verdere communicatie dan ook in gezamenlijkheid worden opgepakt. Daarbij zal ook ZUYD Hogeschool betrokken worden. Namens de gezamenlijke partijen zal een persbericht worden opgesteld met meer informatie over de voorgenomen plannen.



Naast periodieke informatie aan de raad middels een raadsinformatiebrief en aan de omgeving, worden ook de huidige gebruikers van de locatie geïnformeerd. Tevens worden er weer vervolggesprekken met ze gepland.