



Samenvatting

Het college vraagt de gemeenteraad de rapportage stand van zaken gebiedsontwikkeling Belvédère 2026 inclusief actualisatie van de grondexploitatie (grex) vast te stellen. Met deze rapportage wordt de raad in positie gebracht om af te wegen, bij te sturen en besluiten te nemen. Met het vaststellen van de grex brengt de raad het college in de positie om de gebiedsontwikkeling op een rechtmatige wijze voort te zetten. Het merendeel van deze effecten zijn feitelijkheden die voortvloeien uit eerdere besluitvorming van de raad, uit (markt)omstandigheden en eerdere gesloten contracten. De grex 2026 laat ten opzichte van de grex 2025 een aantal mee- en tegenvallers zien, die per saldo vrijwel tegen elkaar wegvallen in relatie tot de verwachte onrendabele top.

1. Beslispunten

Het college besluit:

- 1 De grondexploitatie Belvédère 2026 vast te stellen als basis voor de verdere planontwikkeling en uitvoering van de gebiedsontwikkeling Belvédère met daarin opgenomen:
 - a Na afronding van het constructief herstel van de Gashouder het aanbrengen van basale gebruiksfuncties voor licht, geluid, ventilatie en vloer en € 0,375 miljoen aan kosten hiervoor ten laste te brengen van de onrendabele top van de grex;
 - b het verder uitvoeren van het conserveren van de Gashouder en de gereserveerde gelden van € 3,2 miljoen (prijspeil 2026) beschikbaar te stellen;
 - c de infrastructurele maatregelen in verband met de aanleg van de Verlengde Maasboulevard die voorzien waren in het Tramtracé Maastricht Hasselt voor een bedrag van in totaal € 5,3 miljoen;
- 2 Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1 sub c en artikel 5.1 lid 2 sub b en i van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen op bijlage 'G1- GEHEIM - Grondexploitatie Belvédère 2026' 2026' en bijlage 'GR1 - Registerformulier bij bijlage G1' voor onbepaalde duur.
- 3 De bijlage 'G1- GEHEIM - Grondexploitatie Belvédère 2026' onder geheimhouding te verstrekken aan de griffie ten behoeve van de raad en het domein Fysiek ingevolge artikel 88 lid 2 Gemeentewet.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 19 mei 2026:

Conform.



2. Aanleiding

Voor u ligt het concept raadsvoorstel over de stand van zaken gebiedsontwikkeling Belvédère en de actualisatie van de grondexploitatie (grex) 2026. Met dit jaarlijkse raadsvoorstel geeft u invulling aan de afspraak met de raad over jaarlijkse rapportage, actualisatie en een vooruitblik met financiële effecten op de grex. Na vaststelling biedt het raadsvoorstel het budgettaire kader om de gebiedsontwikkeling voort te zetten. Het raadsvoorstel is geagendeerd voor de domeinvergadering Fysiek op 2 juni 2026 en de raadsvergadering op 16 juni 2026. Op zaterdag 30 mei 2026 wordt de raad in een extra domeinvergadering Fysiek bijgepraat over alle achtergronden van dit voorstel. Dit gebeurt in de vorm van een informatiesessie op locatie zonder voorzitter, stream of besluitenlijst.

Met het raadsvoorstel gaan we inmiddels voor de veertiende keer op rij na de doorstart van het Belvédèreproject in 2013 naar de raad. Hiermee nemen we de raad mee in eerder genomen besluiten, informeren we uitvoerig over de voortgang en wordt er vooruitgekeken. In het raadsvoorstel en met name in de bijlage bij het voorstel, wordt bij elk onderdeel van de grex de stand van zaken beschreven, wat we de komende periode aan activiteiten oppakken en de financiële consequenties daarvan. Het voorstel eindigt met een vergelijking van de grex 2026 ten opzichte van grex 2025, zodat helder is wat ieder onderdeel financieel betekent als de raad de grex 2026 vaststelt. Zo wordt de raad in positie gebracht om af te wegen, bij te sturen en besluiten te nemen.

3. Beoogd effect

Met de vaststelling van deze grex ontstaat het kader om de gebiedsontwikkeling te vervolgen. De gebiedsontwikkeling Belvédère zorgt voor transformatie van het noordwesten van de stad en uitbreiding van de binnenstad. Door de (her)ontwikkeling van het Landbouwbelang, de bouw van Sphinx Noord en de aanleg van de Verlengde Maasboulevard wordt niet alleen waarde toegevoegd aan de plekken zelf, maar ook aan het Sphinxkwartier én aan de stad. 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 gebieden dragen bij aan het beter benutten van de routes langs de Maas en het Bassin en de verbinding met de binnenstad.

Voor 2026 werken we verder aan de volgende (deel)projecten

- Landbouwbelang
- Sphinx Noord (herontwikkeling van het huidige parkeerterrein achter het Eiffelgebouw)
- Woningbouw in panden van Loods 5 aan de Frontensingel en Boschstraat



- Verlengde Maasboulevard
- Toekomst ten aanzien van Bassin
- Gashouder en Kazemat-A (die laatste onder opdrachtgeverschap van de gemeente)
- Mond-locatie inclusief een onderzoek naar een stadion in het gebied

Voor de nadere uitwerking hiervan en de rapportage over de stand van zaken bij de diverse deelprojecten, wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

4. Argumenten

- 1.1 Met de vaststelling door de gemeenteraad ontstaat het financiële en inhoudelijke kader om de gebiedsontwikkeling Belvédère verder te vervolgen en de plannen tot realisatie te brengen tegen de geactualiseerde financiële uitgangspunten per 2026.
 - 1.2 Om de Gashouder te behouden voor de toekomst zijn conserverende maatregelen nodig. Deze bestaan voornamelijk uit schilderwerkzaamheden gezien de aard van de stalen constructie. Dit verlengt de levensduur en maakt de Gashouder aantrekkelijker en professioneler om in te zetten.
 - 1.3 Met voorzieningen zoals basisverlichting, basisvoorzieningen voor de montage van licht en geluid, beperkte akoestische en ventilatievoorzieningen en het aanbrengen van een rubberen vloer, is de Gashouder eenvoudiger in te zetten voor tijdelijke evenementen. Dit zal ook een positief effect hebben op evenementen op de Stadsweide en Radiumterrein.
 - 1.4 Inzet van de Gashouder zorgt voor een extra evenementenlocatie die de spreiding in de stad ondersteunt, het pallet verbreedt en in combinatie met de stadsweide en het Radiumterrein een forse impuls is in de levendigheid van het Sphinxkwartier.
 - 1.5 Bij raadsbesluit van 17 december 2024 is besloten de ov-as te verleggen naar de Verlengde Maasboulevard. Zo rijdt er minder verkeer over de Boschstraat en de Maagdendries. En op deze manier laten we het Sphinxkwartier (nog) beter aansluiten op de binnenstad. Het wordt zo autolouwer en aantrekkelijker voor voetgangers en fietsers. In 2026 starten we de aanbesteding (in bouwteamverband) van de Verlengde Maasboulevard. Zonder definitieve beschikbaarheid van het budget kan het raadsbesluit niet uitgevoerd worden en blijven bussen (en auto's) over de Bassinbrug rijden.
 - 1.6 De geplande woningbouw rond het Bassin kan alleen verder worden opgepakt als bekend is hoe het definitieve ontwerp van het Verlengde Maasboulevard eruit komt te zien.
-
- 2.1 Geheimhouding..
 - 2.2 De bijlage 'G1- GEHEIM - Grondexploitatie Belvédère 2026' is de cijfermatige vertaling van de geplande activiteiten in het plangebied en dient beschikbaar te zijn voor de gemeenteraad om zich een zelfstandig beeld te kunnen vormen van de wijze waarop het college verwacht



invulling te kunnen geven aan de opgave en welke vooronderstellingen daarbij gehanteerd worden.

5. Kanttekeningen of risico's

- 1.1 Zonder geactualiseerde en vastgestelde grondexploitatie Belvédère 2026, is er geen actueel financieel en inhoudelijk kader voor de vervolgstappen en acties zoals opgenomen in de grex voor de realisatie van de beoogde gebiedsontwikkeling met al haar deelplannen in Belvédère. Geen besluit over de grex leidt tot ernstige vertraging in de verdere ontwikkeling van het gebied. Bijstellingen in de plannen zullen vertaald moeten worden in een bijgestelde grondexploitatie die door de gemeenteraad dient te worden vastgesteld.
 - 1.2 Zonder instemming van de raad met de conserverende maatregelen voor de Gashouder, zal het monument verder in verval raken en kan uiteindelijk verloren kunnen gaan als (tijdelijke) evenementenlocatie en iconische structuur in het Radiumgebied.
 - 1.3 Als er geen voorzieningen zoals basisverlichting, basisvoorzieningen voor de montage van licht en geluid, beperkte akoestische en ventilatievoorzieningen en een rubberen vloer, worden aangebracht, wordt het lastiger de Gashouder in te zetten voor tijdelijke evenementen.
 - 1.4 Zonder instemming van de raad, blijft er meer verkeer over de Boschstraat en de Maagdendries rijden en wordt het Sphinxkwartier niet optimaal aangesloten op de binnenstad. Het raadsbesluit van 17 december 2024 kan niet worden uitgevoerd.
-
- 2.1 Als de detailgegevens, (kost)prijzen, indicatoren en (cijfermatige en financiële) vooronderstelling van de bijlage 'G1- GEHEIM - Grondexploitatie Belvédère 2025' openbaar zouden worden, zal dit de gemeente in ernstige mate financieel benadelen. Dit omdat de werkzaamheden nog dienen te worden aanbesteed en verkopen en markttransacties nog te worden gerealiseerd.
 - 2.2 De gemeenteraad dient de beschikking te hebben over alle (beschikbare) informatie die zij nodig acht voor haar besluitvorming. Daar kunnen ook detailgegevens bij horen zoals de (kost)prijzen, indicatoren en (cijfermatige en financiële) vooronderstellingen die tezamen de Grondexploitatie Belvédère 2026 vormen. Openbare verstrekking van deze gegevens kan de gemeente ernstig schaden indien zakelijke relaties, leveranciers en kopers de vrije beschikking over deze informatie zouden krijgen. Om onbedoelde verspreiding van de betreffende gegevens te voorkomen, worden deze gegevens onder geheimhouding ter inzage gelegd bij de raadsgriffie.



6. Financiële gevolgen

Het resultaat van de grondexploitatie is altijd een momentopname. Dit jaar is het resultaat per saldo minder negatief dan vorig jaar. Het verwachte resultaat op de grex 2026 laat ten opzichte van de grex 2025 een verbetering zien van € 2,3 mln. Hierdoor neemt de onrendabele top van € 9,5 mln. af naar € 7,2 mln. Dat heeft een aantal oorzaken.

Nieuwe grex - Sluitstuk van de Sphinx

Zoals [vorig jaar aangegeven](#) volgt voor de laatste ontwikkeling binnen het Sphinxkwartier - de herontwikkeling van het parkeerterrein achter het Eiffelgebouw- een nieuwe deelgrex vanaf dit jaar. In de grondexploitatie worden ramingen gemaakt en aannames gedaan voor het bouwrijp maken van de locatie, de aanleg van de openbare ruimte, saneringen, apparaatskosten, onvoorzien, opbrengsten woningen, parkeergarage, indexatie en rentes. De grondexploitatie sluit met een positief exploitatieresultaat van € 4,3 miljoen (eindwaarde in 2030).

Parkeerterrein

Nu de raad heeft ingestemd met een woningbouwprogramma waarvoor naar alle waarschijnlijkheid het bestemmingsplan dient te worden gewijzigd, zal het huidige parkeerterrein P Sphinx nog 1 jaar langer worden geëxploiteerd. Dit verbetert het resultaat met € 3,1 miljoen.

Sappi Zuidwest en Verlengde Maasboulevard

De voorbereidingen voor het ontwerp van de Verlengde Maasboulevard zijn in volle gang. Planning is dat er aan het einde van het tweede kwartaal een voorlopig ontwerp is. Er wordt toegewerkt naar een definitief ontwerp voor de nieuwe Verlengde Maasboulevard en de aangrenzende infrastructuur (die eerder onderdeel was van het tramproject). Hiermee bedoelen we de Maasboulevard richting de uitgang van de tunnel, de herinrichting van de Boschstraat Noord, de inpassing van de bushaltes bij Mosae Forum en de Boschstraat en de reconstructie van de Van Hasseltkade. De planning is gericht op oplevering van de totale infrastructuur eind 2031. Vanaf dat moment rijden de bussen niet langer via de Bassinbrug, maar via de Verlengde Maasboulevard volgens het [raadsbesluit van 17 december 2024](#).

In mei 2022 heeft de Vlaamse regering eenzijdig besloten om te stoppen met het project Tram Vlaanderen-Maastricht. Als gevolg hiervan en de juridische procedure zit de financiële dekking van deze maatregelen beklemd in de juridische claim. Gezien de urgentie van de maatregelen in relatie tot de aanleg van de Verlengde Maasboulevard wordt in deze grex voorgesteld de kosten ten laste van de onrendabele top van de herijking 2026 te brengen. Dit vooruitlopend op de uitkomst van de juridische procedure. Als er na overleg (en juridische procedure) met partners middelen beschikbaar komen, zal nog steeds gekeken worden naar herprioritering van dan mogelijk vrijkomende investeringsgelden (MJIP).



Het opnemen van de maatregelen die voorzien waren in het tramproject Maastricht Hasselt (TMH) zorgt voor een verslechtering van het resultaat van in totaal € 5,3 miljoen.

Mondi

Daar waar bij de verwerving van het “Mondi” terrein in 2025 nog de verwachting was dat de verdere uitwerking van deze gebiedsontwikkeling als een “grondexploitatie (GREX)’ vorm zou krijgen, zorgt de huidige onzekerheid omtrent de toekomstige invulling (PDV/GDV, Wonen, nieuw stadion) en hiermee samenhangende opbrengsten ervoor dat dit (verslaggeving technisch) niet mogelijk is. Voorgaande betekent concreet dat vooralsnog geen rekening mag worden gehouden met verwachte toekomstige ontwikkelingen. De onrendabele top (het verwachte tekort) zoals vastgesteld bij de herijking grex 2025 van de gebiedsontwikkeling “Mondi” valt vrij, met uitzondering van de reeds gemaakte plankosten. Dit heeft een positief effect op het resultaat van per saldo € 2,6 miljoen.

Cabergerweg 5-7

Met de aankoop van Cabergerweg 5-7 voor een koopprijs van € 1,2 miljoen kosten koper en aanvullende kosten zorgt dit voor een verslechtering van het resultaat van € 1,3 miljoen. Het gaat om twee woningen, bergingen en een terrein. Vanwege de ligging binnen het Belvédèregebied kunnen deze in de toekomst worden ingezet voor versterking van het Frontenpark of andere ontwikkelingen binnen dit gebied.

Landbouwbelang

De vertraging met 1 jaar van de uitgifte van de locatie Landbouwbelang heeft een negatief effect op het resultaat van de grex van € 0,5 miljoen.

Gashouder

Het aanbrengen van extra basisvoorzieningen voor verlichting, geluid, akoestiek, ventilatie en vloer leidt tot een verslechtering van het resultaat van € 0,375 miljoen. In 2022 heeft de raad al geld gereserveerd om dit gebouw te conserveren. In de grex is daarom al sinds 2022 met de kosten hiervan voor € 3,2 mln. (prijspeil 2026) rekening gehouden. Het besluit tot beschikbaarstelling leidt niet tot een resultaat in de grex.

Belvédère algemeen

Aangezien een aantal grote ontwikkelingen langere doorlooptijden heeft dan aanvankelijk gedacht, is een eerder verwachte afbouw van bureaunkosten (infocentrum Belvédère, personele inzet, financiële administratie etc.) tussen 2026 en eind 2030 niet meer aan de orde. Dit heeft een negatief effect op het resultaat van de grex van € 0,436 miljoen.



Achtervang blijft nodig

Juist omdat het een momentopname is, houden we in het achterhoofd dat er nog veel onzekerheden, risico's en ontwikkelingen aankomen die het resultaat in de toekomst negatief kunnen beïnvloeden. Projecten zoals Mondri en de keuze die raad maakt voor een mogelijke nieuwe fiets- en voetgangersverbinding over het Bassin, zijn nog niet of niet volledig opgenomen in deze grex. De financiële gevolgen kunnen pas worden berekend nadat er voor een richting is gekozen en de scenario's die daarbij horen, verder kunnen worden uitgewerkt. Factoren zoals stikstof, netcongestie en een veranderende wereld zijn lastig te voorspellen en kunnen een grote invloed hebben op bijvoorbeeld de waarde van het vastgoed en de mogelijkheden om ontwikkelingen succesvol mogelijk te maken. Dat is ook de reden dat we niet afschalen met de achtervang en blijven we sparen in het MJIP (meerjareninvesteringsplan) voor de onrendabele top.

Alle ontwikkelingen in de Belvédère, zorgen per saldo voor een verbetering van het resultaat met € 2,286 miljoen. Werd vorig jaar nog uitgegaan van een onrendabele top van afgerond € 9,5 miljoen, op grond van de huidige situatie wordt deze bijgesteld naar € 7,220 miljoen.

7. Vervoltraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Zie raadsvoorstel.

8. Communicatie

Dit collegebesluit wordt bekend gemaakt door plaatsing op de openbare besluitenlijst. Het programma Belvédère verloopt organisch en dynamisch. Er wordt via verschillende kanalen en middelen continu en open gecommuniceerd over de voortgang en nieuwe ontwikkelingen.