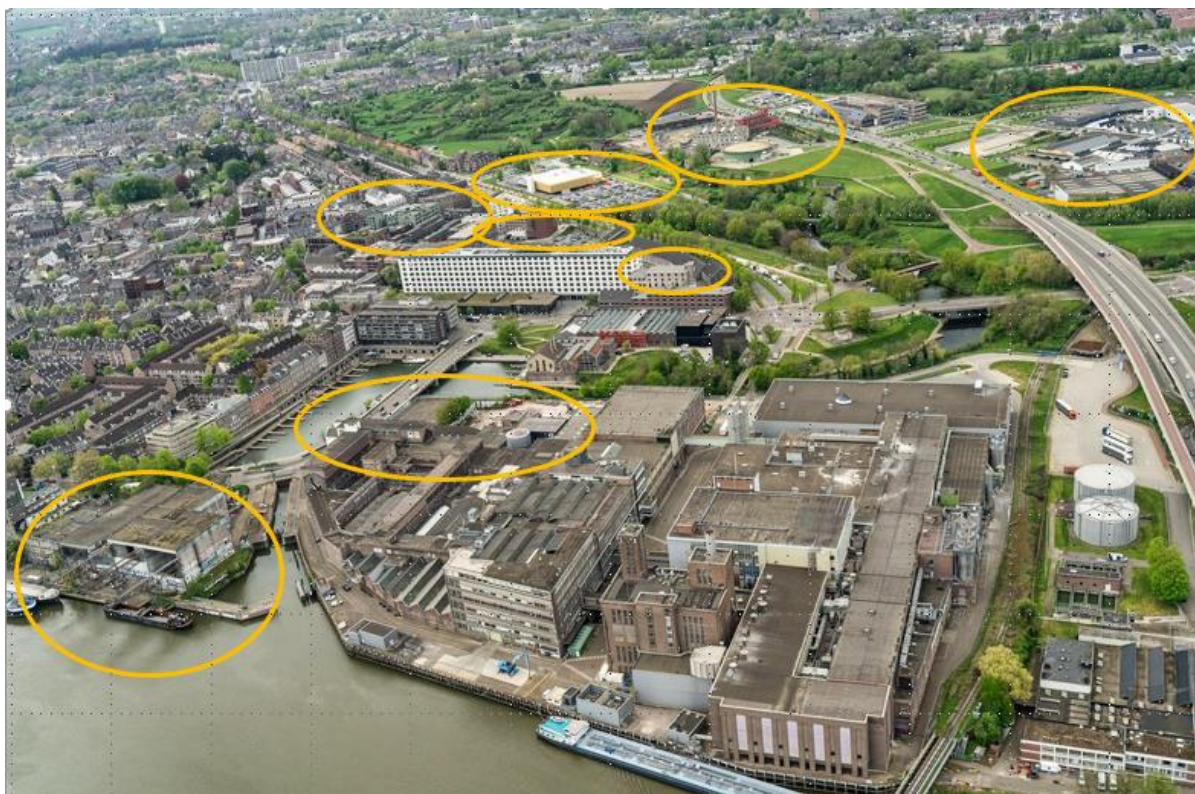


Toelichting Grondexploitatie Belvédère 2025

In deze bijlage bij het raadsvoorstel geven we een beschrijving per project/activiteit binnen de gebiedsontwikkeling. Hiermee wordt invulling gegeven aan de afspraak met uw raad over het jaarlijks gedetailleerd rapporteren over de totale gebiedsontwikkeling. Alle deelgebieden vallen binnen de grondexploitaties 1 tot en met 3.

Inhoudsopgave

Grex 1	Sphinxkwartier	2
Grex 2	Frontenpark	12
Grex 3	Bosscherveld	18
Grex 4	Algemeen	23
Grex 5	Tram	25



Deelgebieden binnen de gebiedsontwikkeling Belvédère

GreX Belvédère 1 – Sphinxkwartier

1.1 Lindenkruis



Brandweerkazerne (Capucijnenstraat)

Korte beschrijving en ontwikkeling

Deze locatie beslaat het terrein van de voormalige Nutsbedrijven en het pand De Brandweer aan de Capucijnenstraat 21. De woningbouwontwikkeling is gereed; met de aannemer van de openbare ruimte wordt in 2025 de laatste termijn verrekend. De openbare ruimte wordt aansluitend dan dit jaar overgedragen aan de gemeente Maastricht. Op dat moment is de grondexploitatie voor het woningbouwplan gereed en kan deze met ingang van herijking 2026 verdwijnen uit de grex. Het pand De Brandweer, dat binnen deze locatie door de Belvédère WOM wordt geëxploiteerd, zal dan worden toegevoegd aan de grex Tijdelijk Beheer.

Het pand De Brandweer is in een vroegtijdig stadium in exploitatie genomen toen de gebiedsontwikkeling nog volledig op gang moest komen en diende als gangmaker (placemaking) voor het gebied. De (toenmalige) keuze voor een invulling was gericht op creativiteit, ambachtelijkheid en startende ondernemers. Dit resulteerde in een verhuurprijs die paste bij de toenmalige omstandigheden. Nu de wijk klaar is en het pand in een afgewerkte omgeving is komen te liggen, hebben we ons gericht op normalisatie van het exploitatieresultaat, met behoud van het bijzondere planconcept. Dit heeft geleid tot een marktconforme huurprijs met positieve gevolgen voor de grex.

Gevolgen voor de deelgrex locatie Lindenkruis

Ten opzichte van de grex 2024 sluit de grex 2025 positiever met een bedrag van € 2,43 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door de nieuwe taxatie van het pand, hogere huuropbrengsten door de nieuwe afspraken met de huurder van de horecaruimte, lagere rentelasten en lagere indexering.

Op het moment dat de openbare ruimte in het plan gereed is, kan deze deelgrex afgesloten worden en het pand De Brandweer, dat binnen deze locatie door de Belvédère WOM wordt geëxploiteerd, worden toegevoegd aan de deelgrex Tijdelijk Beheer.

1.2 Locatie Sphinx Zuid

Korte beschrijving en ontwikkeling

Met Sphinx Zuid bedoelen we het gebied tussen de Maagdendries, de Frontensingel en de Penitentenpoort/Dr. Frans Fouquetstraat. De locatie omvat nieuwbouwwoningen en enkele panden die de Belvédère WOM in eigendom heeft en verhuurt.



Luchtfoto Sphinx Zuid



Hoek Pikeursbaan /Dr. Frans Fouquetstraat

De nieuwbouw

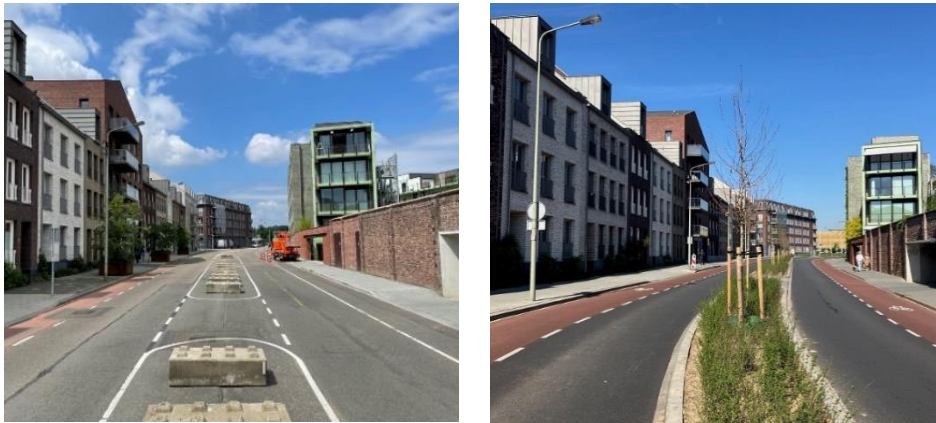
Alle woonprojecten in Sphinx Zuid zijn afgerond, in totaal zo'n 400 woningen verdeeld over 10 woonblokken. Het is een brede mix aan grondgebonden woningen en appartementen, huur (vrije sector/middenhuur) en koop met de eerste drie Collectief Particulier Opdrachtgeverschap-projecten (CPO) van Maastricht.

Panden Sphinx Zuid

- Boschstraat 24 wordt door de WOM verhuurd aan het instituut UNU-Merit. Er ligt een 30-jarige huurovereenkomst en het instituut heeft ambities om te groeien. Die worden gefaciliteerd door het gezamenlijk gebruik/verhuur van delen van het naastgelegen infocentrum Belvédère.
- Boschstraat 28 is door de WOM verhuurd aan 2 ondernemingen.
- Fenikshof 1 wordt deels gebruikt als infocentrum Belvédère en deels gehuurd door UNU-Merit.

Herinrichting Maagdendries

De laatste werkzaamheden zijn uitgevoerd eind maart 2025. De voorkeursvariant van de buurt is gekozen en we hebben 9 bomen kunnen planten in de middenberm. De herinrichting van de Maagdendries is een gemeentelijk project waarvoor vanuit de deelgrex Sphinx-Zuid een bijdrage is gedaan van € 0,6 miljoen.



Maagdendries voor en na de herinrichting met nieuwe middenberm

Algemeen

In Sphinx Zuid zijn er twee bewonersinitiatieven actief. 'Sphinxkwartier moet groener' houdt zich bezig met de onderwerpen groen, verkeer/fiets en kunst. Het bewonersplatform Belvédère richt zich op het Lindenkruis, het Sphinxkwartier-Zuid en het nog te realiseren Sphinxkwartier-Noord en Landbouwbelang/Sappi.

Na verschillende (gezamenlijke) overleggen in 2024 en 2025 met beide partijen heeft de gemeente besloten dat vanaf april 2025 rijden in beide richtingen in Sphinx Zuid wordt toegestaan. Het Kinderwetje en de Frans Fouraschenstraat tussen de Andriespoort en Pikeursbaan worden afgesloten. Hiervoor wordt nog een verkeersbesluit genomen.

Voor de verdere vergroening van de buurt is een periode afgesproken van 2 jaar. Er worden vanuit de gemeente vergroeningsmaatregelen getroffen en ook is een aantal VvE's bezig om de buurt en hun panden groener te maken. Aan de Dr. Frans Fouquetstraat zijn 7 boombakken geplaatst. Er kunnen extra stroken groen komen aan de Frans Fouraschenstraat, de Andriespoort en de Pikeursbaan.

Gevolgen voor de deelgrex locatie Sphinx Zuid

De grex Sphinx Zuid heeft dit jaar een positief effect van € 3,8 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door een hogere opbrengst voor de panden als gevolg van hertaxaties (€ 1,6 miljoen) en lagere rentelasten hierdoor en door het lagere rentepercentage (€ 1,5 miljoen). Verder is het resultaat bij Tijdelijk Beheer iets positiever, is een nabetaling op de grondprijs hoger uitgevallen, en is een meevaller bij de kosten openbare ruimte (samen € 0,7 miljoen).

1.3 Locatie Sphinx Noord



Gebiedsgrenzen ontwikkeling

Korte beschrijving

Sphinx Noord ligt tussen de Boschstraat, de Frontensingel en de Penitentenpoort/Dr. Frans Fouquetstraat. Sphinx Noord is (nu nog) een parkeerplaats voor ongeveer 450 auto's. Ook omvat de locatie een aantal panden die de Belvédère WOM in eigendom heeft en verhuurt.

Verlevendigen, vergroenen en verrassen

We willen van dit gebied een aantrekkelijke, groene en duurzame wijk maken. We vinden het belangrijk dat het een buurt wordt waar

- de gebouwen en openbare ruimte eraan bijdragen dat bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen bewegen;
- er herkenbare entrees en publieke ruimtes zijn;
- er een verschillend woningaanbod is waarbij verschillende materialen worden gebruikt;
- er verschillende functies komen aan de pleinen bij het Brikkegebouw en bij de Eiffel;
- er accenten worden gelegd en er kunst in gebouwen of openbare ruimte komt;
- er aandacht is voor klimaatadaptatie (hittestress, waterbeheer), biodiversiteit en natuur-inclusiviteit en er een hoge kwaliteit en groene uitwerking van de openbare ruimte ontstaat.

Opgave

Naast de woningen komt er een openbare fietsenstalling voor 450 fietsen en een parkeergarage voor ongeveer 900 auto's. Deze parkeergarage wordt voor bewoners en voor bezoekers van de stad. In juni 2025 is de tender gestart. We willen de markt uitdagen om met creatieve oplossingen en onderscheidende architectuur te komen. Ook zijn ideeën opgehaald bij bewoners en ondernemers uit de buurt. Die ideeën zijn –waar dat kon- verwerkt in de uitvraag aan de marktpartijen. Bij de beoordeling van de plannen, wordt er waarde toegekend aan partijen die hier zo veel mogelijk op inspelen.

De koopsom voor de locatie is vast en bedraagt € 15 miljoen k.k. (prijspeil 2025). Tijdens de dialoofase worden marktpartijen maximaal uitgedaagd op hun creativiteit en meerwaarde omdat de beoordeling van de plannen 100% plaatsvindt op kwaliteit, op de criteria ruimtelijke kwaliteit, programmatische kwaliteit, groen en duurzaamheid, mobiliteit en het proces. Een beperkt budget van € 0,5 mln. is beschikbaar voor het duurzaam borgen van gewenste (kleinschalige) functies zijn vooral gericht op creativiteit, ambachtelijkheid, maatschappelijke waarde, cultuur en ontmoeting als deze niet onder reguliere commerciële condities gerealiseerd en geëxploiteerd kunnen worden.

Tijdelijke parkeerplaats P Frontensingel

De parkeerplaatsen die er nu nog zijn op P Sphinx, zijn tijdens de bouw niet beschikbaar. Daarom zijn er tijdelijk meer parkeerplaatsen gemaakt op P Frontenpark. Deze uitbreiding is in gebruik genomen in juni 2024 en parkeerplaats Sphinx blijft in gebruik tot moment van de start van de bouw. Op dit moment is er sprake van een periode waarin de tijdelijke parkeergarage op Frontenpark en de Sphinx parkeerplaats gelijktijdig open zijn. Met Q-Park, de huidige exploitant van de parkeerplaats en de (tijdelijke) parkeergarage Frontenpark zijn hierover afspraken gemaakt. In deze grex is ervan uit gegaan dat de parkeerplaats Sphinx in gebruik blijft tot eind 2026.

Nieuwe deelgrex in 2026

Op basis van de bestaande boekwaarde in de grondexploitatie voor het beschikbare gebied op Sphinx Noord heeft Belvédère WOM een grondexploitatie opgesteld. In de grondexploitatie worden ramingen gemaakt en aannames gedaan ten aanzien van bouwrijp maken, aanleg openbare ruimte, saneringen, apparaatskosten, onvoorzien, opbrengsten woningen, residuele waarde parkeergarage, indexatie en rentes. De grondexploitatie van dit deelplan sluit met een voordeling exploitatieresultaat van € 7,4 miljoen (eindwaarde in 2030). Deze deelgrex is nu nog niet verwerkt en wordt voor het eerst verwerkt worden in de herijking van de grex Belvédère 2026. Dit heeft ermee te maken dat op het moment dat het raadsvoorstel "Stand van zaken programma Belvédère en grondexploitatie 2025" wordt ingegeven, het raadsvoorstel "Tender sluitstuk van de Sphinx" nog niet was vastgesteld.

De overige panden op Sphinx Noord

Het Eiffelcomplex blijft conform uw besluit eigendom van de Belvédère WOM en wordt door de Belvédère WOM geëxploiteerd. Alle ruimtes in het complex zijn verhuurd of in erfpacht uitgegeven. De lofts (wonen) op de twee bovenste verdiepingen zijn in erfpacht uitgegeven. De verhuurbare verdiepingen op de kopse noord- en zuidkant zijn ingevuld met langjarige huurders. De grootste invulling van het complex is The Social Hub (voorheen The Student Hotel) met 60% via erfpacht (75 jaar) en een klein gedeelte via huur.

Brikkegebouw / Blanche Dael

In de overeenkomst met Blanche Dael was overeengekomen dat als er een woonbestemming zou worden toegevoegd aan de grond achter de Brikkegebouw, er een nabetaling zou plaatsvinden aan de Belvédère WOM. Nu de verwachting is dat de huidige eigenaar geen woonbestemming meer zal realiseren, is in deze deelgrex geen rekening meer gehouden met de overeengekomen nabetalingsverplichting.

Gebouwen Sphinx / Loods 5

De begane grond en de eerste verdieping (het winkeldeel) van de gebouwen die van de Frontensingel en de Boschstraat naar het Sphinxcour lopen, zijn eigendom van Loods 5. De verdiepingen heeft Loods 5 verkocht aan Scheepers BV via een zogenaamde horizontale splitsing. Deze verkoop heeft in het najaar van 2024 plaatsgevonden en betreft de panden inclusief het vergunde bouwplan.



De 3 gebouwen die getransformeerd worden tot appartementen

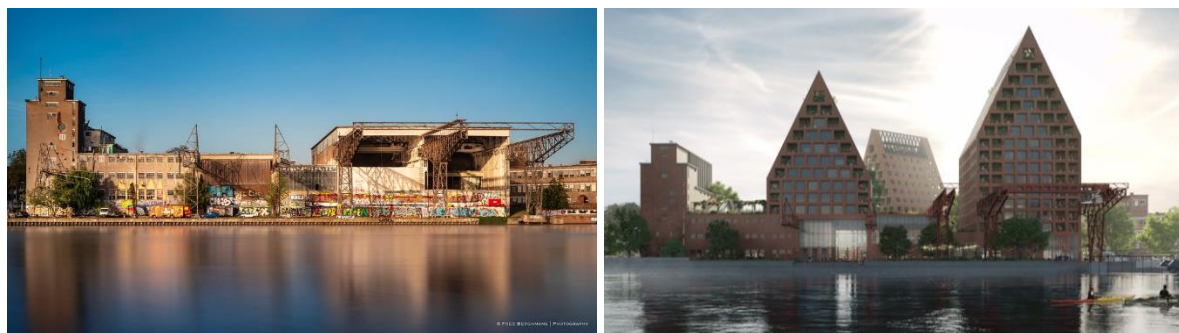
Het bouwplan voorziet in een totaal van 108 lofts in het hogere segment. De verbouwing van de eerste fase van 46 lofts is in september 2024 gestart en de oplevering wordt verwacht in september 2025. Aansluitend volgt de verbouwing van de 2e fase aan de Boschstraat, 42 lofts. De verbouwing van het Spoorgebouw bij de ingang naar de Sphinx parkeerplaats is bijna afgerond. Hier komen 20 woningen op de verdiepingen. Hoe de begane grond wordt ingevuld, moet nog worden bepaald. Conform de nabetalingsverplichting heeft Loods 5 inmiddels € 3,4 miljoen aan de WOM afgedragen.

Gevolgen voor de deelgrex locatie Sphinx Noord:

Het resultaat van de deelgrex Sphinx Noord is € 17,5 miljoen positiever ten opzichte van vorig jaar. Dit komt met name door de hertaxatie van het Eiffelgebouw. De eindwaarde in 2030 is met € 10,39 miljoen toegenomen. Door het langer openhouden van de parkeerplaats P Sphinx nemen de opbrengsten toe met € 3,85 miljoen. De nabetaling van de grondprijs voor de woningen bij Loods 5 is € 1,37 miljoen hoger uitgevallen. Het wegvallen van de nabetaling van de grondprijs voor de woningen op het terrein van Blanche Dael veroorzaakt een nadeel van € 0,65 miljoen. Tot slot dalen de beheerkosten (€ 0,75 miljoen) en zijn de rentelasten lager (€ 1,8 miljoen). Nu de deelplannen gerealiseerd zijn, zal deze deelgrex per 2026 worden afgesloten. De panden worden overgebracht naar de deelgrex Tijdelijk beheer.

1.4 Landbouwbelang/The M

Het Landbouwbelang ligt tussen het Bassin en de oevers van de Maas. Het is een gemeentelijk monument en een voormalig graanpakhuis en overbeslagbedrijf. Het hele complex is 11.500 m² groot en omvat het gebouw Landbouwbelang, de opslagloods en de kleiputten en twee voormalige woningen aan de Maasmolendijk. Het complex is langdurig in gebruik als vrijplaats.



De huidige situatie en een impressie van het nieuwe Landbouwbelang/The M

Herontwikkeling

In de raadsvergadering van 25 juni 2019 (raadsvoorstel 15-2019) zijn de tendervoorwaarden voor dit plan vastgesteld (verhouding prijs/kwaliteit 50%/50% en een bodemprijs van € 4 mln.). Vervolgens heeft uw raad op 27 oktober 2020 ingestemd met raadsvoorstel 7-2020 'Vaststellen resultaten haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest'. Daarmee besloot u het eerdere besluit van 25 juni 2019 te herzien en werd het bouwvolume voor de herontwikkeling van het Landbouwbelang verruimd, de woonfunctie geïntroduceerd en als gevolg daarvan werd de nieuwe bodemprijs vastgesteld op € 18 mln.

In 2021 is de tenderprocedure gestart. Met een concurrentiegericht dialogoog zijn inschrijvers uitgedaagd op hun creativiteit om plannen te ontwikkelen. In mei 2023 is tenderprocedure succesvol afgerond met de gunning aan de combinatie RO Groep/Vestio/Group Machiels. De herontwikkeling bestaat uit het grotendeels behouden van de bestaande gemeentelijk monumentale bebouwing met toevoeging van nieuwbouw. In 2024 lieten Zuyd Hogeschool en de combinatie RO Groep/Vestio/Group Machiels weten dat de geplande huisvesting van de Toneelacademie en Conservatorium niet mogelijk was. Er is een nieuwe invulling gevonden in de opleidingen van Zuyd die nu nog op de Brusselseweg zitten. In deze bijgestelde plannen blijven het beeldbepalende ontwerp en de hoofdopzet van de ruimtelijke uitwerking in stand. De aanpassingen behelzen:

- een gevarieerder woonprogramma,
- een nieuwe mix van stedelijke publieksfuncties
- en de komst van de opleidingen International Business, European Studies, Internationale Communicatie en Talen en de Vertaalacademie van Zuyd Hogeschool.

Daarnaast wordt er onder andere horeca en sport toegevoegd. Bovendien komt er een cluster cultuurzalen van in totaal circa 1000 m². Met deze aanpassingen blijft het plan voldoen aan de tendervoorwaarden en is er voldoende overeenstemming met de ambities en kwaliteiten van de plannen, zoals die in 2023 zijn gegund. Het consortium borgt de haalbaarheid en realiseerbaarheid. Nadere afspraken hierover worden toegevoegd aan de koopovereenkomst tussen de ontwikkelcombinatie en de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij BV.

De ruimte rondom het Landbouwbelang wordt openbaar. De daken van de bestaande gebouwen krijgen groene pleinen. De karakteristieke kranen op de kade blijven staan en één van de kranen wordt een uitkijkpunt. Ook komen de letters LANDBOUWBELANG op de zuidgevel terug.

In april 2025 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend, een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)). De looptijd blijft lastig in te schatten vanwege de mogelijke (bezwaar)procedures die kunnen volgen. Een voorlopige inschatting dat in 2026 de levering van de locatie kan plaatsvinden en er gestart kan worden met planrealisatie. Dit is een jaar later dan vorig jaar aangegeven. Dit heeft te maken met de nieuwe invulling die het consortium moest vinden na het wegvallen van het onderdeel Podiumkunsten van Zuyd Hogeschool in 2024.

Gevolgen voor de grex locatie Landbouwbelang

De uitgifte vertraagt met 1 jaar, waardoor de rentekosten toenemen en de grex met € 0,4 mln. verslechtert ten opzichte van de grex 2024.

1.5 Sappi Zuidwest

Deze locatie ligt aan het Bassin en langs de Zuid Willemsvaart tot aan de Fransensingel met aan de oostkant de papierfabriek. Het betreft de zuidwesthoek van het Sappi-terrein met daarop een parkeerplaats en diverse gebouwen.



Impressie van Verlengde Maasboulevard en mogelijke woningbouw

Verlengde Maasboulevard en Bassinbrug

Op [17 december 2024](#) heeft uw raad ingestemd om het ov te verleggen van de Bassinbrug naar de Verlengde Maasboulevard. Hierdoor wordt de Bassinbrug volledig vrij van gemotoriseerd verkeer. Toen zijn ook mogelijke toekomstscenario's voor de Bassinbrug geschetst. Op dit moment onderzoeken we alle scenario's, waarbij de fiets- en voetgangersroutes nadrukkelijk worden meegenomen. De uitkomsten inclusief de financiële gevolgen voor deze deelgrex leggen we in december 2025 aan u voor, als uw raad een besluit neemt over de toekomst van de Bassinbrug.

Mogelijkheden voor de Bassinbrug

Nu ook de bussen over de Verlengde Maasboulevard gaan rijden (wat pas gebeurt bij de nieuwe concessie), ontstaan er mogelijkheden voor de Bassinbrug. We onderzoeken op dit moment welke opties er zijn voor de brug. Hierbij kijken we vooral naar de fiets- en voetgangersroutes. In december 2025 neemt uw gemeenteraad hierover een besluit. Er zijn 3 scenario's:

- De huidige brug wordt vergroend en wordt alleen voor een fietsers- en voetgangersbrug
- De huidige brug wordt gesloopt en er komt een nieuwe smalle fietsers-voetgangersbrug.
- De brug wordt gesloopt en er komt niets terug

Planning

Na dit besluit zal het ontwerp voor de Verlengde Maasboulevard worden aangepast in 2026. In 2026 en 2027 volgt dan de aanbestedingsprocedure en de oplevering van de weg in 2031.

Woningbouw

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie is afhankelijk van het ontwerp van de Verlengde Maasboulevard en of de Bassinbrug blijft, wordt vervangen of gesloopt. De plek en programmatische invulling van dit bouwblok kunnen pas opgepakt worden als hier duidelijkheid over is. De realisatie van de woningen kan pas plaatsvinden nadat de Verlengde Maasboulevard gereed is. Voor de ontwikkeling hiervan wordt een aparte planologische procedure gevolgd.

Sloop gebouwen

Voor de aanleg van de Verlengde Maasboulevard moet een aantal gebouwen gesloopt worden. Inmiddels is de eerste fase van de sloop tot op maaiveld afgerond. Over de sloop van de Affuitenloods hebben we afspraken gemaakt met de Stichting Maastricht Vestingstad en Stichting Menno van Coehoorn. De verwachting is dat in het 3^e kwartaal 2025 gestart kan worden met de sloop.

Gasleiding onder brug Fransensingel

Voor het aanleggen van de Verlengde Maasboulevard moet een gasleiding verlegd worden. Dat is de gasleiding die nu onder de brug bij de Fransensingel ligt. Deze brug wordt namelijk vervangen. Aangezien de Gasunie al onderhoudswerkzaamheden zou verrichten aan deze gasleiding betaalt zij de kosten voor deze omlegging.

Hiervoor geldt de voorwaarde dat er binnen 5 jaar na sluiten van de overeenkomst gestart wordt met de werkzaamheden voor de aanleg van de Verlengde Maasboulevard. Deze overeenkomst is in januari 2025 gesloten. De verwachte start van de uitvoering van de Verlengde Maasboulevard is in 2028 dus voor de afloop van deze termijn van 5 jaar. In januari is de Gasunie gestart met het leggen van de nieuwe leiding onder de bodem van de Zuid-Willemsvaart gelegd. Vanaf half september 2025 wordt de nieuwe gasleiding aangesloten op bestaande gasleidingen.

Gevolgen voor deelgrex locatie Sappi Zuidwest

In deze deelgrex is rekening gehouden met de aanleg van fietspaden in 2 richtingen langs de Verlengde Maasboulevard. Deze fietspaden zijn een vereiste vanwege de aanleg van een nieuwe fietsverbinding over de Maas in de toekomst. Nu het besluit is genomen dat het ov over de Verlengde Maasboulevard gaat rijden, is de aanleg van een busbaan op de Verlengde Maasboulevard noodzakelijk. Deze kosten kunnen worden gedekt door de extra opbrengsten door wijziging en vergroting van het woonprogramma. Omdat er geen gemotoriseerd verkeer meer over de Bassinbrug gaat rijden, kan het nieuwe woonblok groter worden. Ook worden de west- en zuidzijde aantrekkelijker voor woon- en publieksgerichte programma's.

Het resultaat van deelgrex Sappi Zuidwest is € 870.000 positiever ten opzichte van 2024. Dit wordt veroorzaakt door het lagere rentepercentage.

Bij de aanleg van de Verlengde Maasboulevard moeten de navolgende infrastructurele maatregelen uitgevoerd worden:

- herinrichting Maasboulevard richting tunnelmond;
- herinrichting Boschstraat Noord;
- inpassing bushaltes Boschstraat en Mosae Forum;
- reconstructie Van Hasseltkade.

Deze maatregelen maakten onderdeel uit van het Tramproject. Raming van de kosten voor deze maatregelen prijspeil 2024 bedragen circa € 6 miljoen. De gemeentelijke middelen voor het omleggen van de ov-as en de herinrichting van de Boschstraat Noord en Maasboulevard richting tunnelmond zijn destijds in het Tramproject ingebracht en gebruikt voor de totaal-opgave van het Maastrichtse deel in het Tramproject. Nu de tram niet meer doorgaat zijn deze middelen niet meer beschikbaar. Het is afhankelijk van het overleg (en juridische procedure) met de partners of en hoeveel middelen uiteindelijk beschikbaar komen voor genoemde opgaven. Ook zal in dat kader gekeken moeten worden naar de herprioritering van de dan mogelijk vrijkomende investeringsgelden (MJIP).

GreX Belvédère 2 – Frontenpark



Frontenpark

Korte beschrijving

Binnen de gebiedsontwikkeling Belvédère is aan de noordzijde van de binnenstad het Frontenpark inclusief Radiumgebied ontwikkeld. Een plek vol karakter met voormalige industrieterreinen, historische vestingwerken, iconische gebouwen en bijzondere natuur: een groene en ongepolijste aanwinst voor de stad. Onder deze deelontwikkeling vallen de volgende projecten:

Gemeentelijke Gasfabriek (Cokesfabriek in de volksmond)

De werkplaats/atelier van kunstenaar Valentin Loellmann functioneert naar volle tevredenheid in de gerenoveerde voormalige gemeentelijke gasfabriek. Op organische wijze brengt hij zijn concept steeds verder tot uitvoering, passend bij de openbare ruimte van het Radiumplein. Het entreepaviljoen is bijna klaar en als afsluiting wordt er een botanische kas aan de Cabergerweg/Noorderbrugzijde gebouwd. Het rijksmonument is dé eyecatcher bij binnenkomst van de stad.

LAB-gebouw

Het gebouw is gevuld met verschillende (re)creatieve functies als Radium Boulders (klimconcept), SESSIBON (een creatief eventbedrijf), Studio Radium, Room Escape Maastricht, diverse zzp'ers en de repetitie- en decorbouwruimte van Toneelgroep Maastricht. In de loop van 2025 worden enkele voorzieningen getroffen, onder andere klimaatverbetering, om het pand beter verhuurbaar te maken. De kosten hiervan zijn opgenomen in de grex. Het LAB-gebouw wordt goed bezocht door de diverse doelgroepen en levert zo een belangrijke bijdrage aan de gewenste creatieve uitstraling van het Radiumgebied. Het gebouw wordt stap voor stap verduurzaamd. In 2025 wordt het isoleren van de gevels voorbereid en uitvoering hiervan wordt in 2026 verwacht.

Kunstfront / Cabergerweg 47

De uitgevoerde renovatiewerkzaamheden aan dit gemeentelijk monument zijn 2024 afgerond. Qua invulling en functie voor het pand zoeken we aansluiting bij de aanwezige functies in het gebied en bij de visie die uw raad voor dit gebied heeft vastgesteld. De keuze is gemaakt om het pand te vullen met meerdere partijen die bij voorkeur elkaar versterken. Eind 2024 is Martens Willems Architecten ingetrokken in één zone. Zij organiseren –naast hun regulier werk- kleinschalige exposities en lezingen op gebied van architectuur. Het is de verwachting dat het pand in de loop van 2025 wordt gevuld met meerdere partijen.



Kunstwerk van Charles Eyck in de hal van het Kunstfront (Cabergerweg 47)

Radiumplein

Het Radiumplein ligt centraal tussen de Noorderbrugsingel, Cabergerweg, Gasfabriek, Kunstfront/Cabergerweg 47 en LAB-gebouw met in het midden de kenmerkende Radiumschoorsteen. Dit openbare plein behoorde ooit tot de bandenfabriek Vredestein en is daarna jarenlang ingezet als bouwplaats voor de Noorderbrug. Na het renoveren en invullen van de panden eromheen is het Radiumplein heringericht binnen het vastgestelde budget. In juni 2024 werd het Radiumplein officieel geopend. Het Radiumplein is meegenomen in de evaluatie van het evenementenbeleid, met als conclusie dat deze locatie bijdraagt bij aan de spreiding van evenementen in de stad.

Voor het Radiumplein is een locatieprofiel opgesteld en het is de bedoeling dat hier (kleinschalige) evenementen georganiseerd worden waarbij rekening wordt gehouden met de omliggende bedrijvigheid. In 2024 zijn de eerste evenementen georganiseerd en voor 2025 staat er ook al mix aan evenementen op de agenda. Met het Radiumplein heeft de stad er een mooie en unieke plek bij gekregen. De transformatie van dit gebied is een goed voorbeeld van het herbestemmen van

voormalige industrie naar functies van deze tijd met behoud van deze waardevolle panden. Het beheer van de openbare ruimte inclusief de gerestaureerde schoorsteen is inmiddels overgedragen aan de gemeente. In de loop van 2025 wordt ook het eigendom overgedragen.



Radiumplein met Gasfabriek en LAB-gebouw

Gashouder

De Gashouder is een gemeentelijk dominant bouwwerk. In de grexen 2022 en 2024 is geld gereserveerd om de constructie constructief te herstellen, veilig toegankelijk te maken en te herbestemmen. De onderzoeken naar de kwaliteit van het staal en beton zijn uitgevoerd en de uitgangspunten voor de constructieve veiligheid bepaald. Na het indienen van het principeverzoek is overleg geweest met de Welstands- en Monumentencommissie. Zij zijn akkoord met het ontwerp voor het wind- en waterdicht maken en de vervangende deuren. De omgevingsvergunning is daarna aangevraagd. In de zomer van 2025 kan dan gestart worden met de benodigde werkzaamheden. Met ingang van 2026 kan de Gashouder worden ingezet voor (tijdelijke) evenementen. Hierbij zal de marktverkenning naar mogelijke invullingen en eindbestemmingen worden opgestart. De evenementen in de Gashouder vonden eerder plaats op basis van losse, tijdelijke evenementvergunningen. We willen dit na herstel rechtstreeks mogelijk maken. Hiervoor moet op enig moment een ruimtelijke procedure gevoerd worden. Zoals eerder al aangegeven, zal pas aan de invulling van een eindbestemming worden begonnen na consultatie van uw raad en besluitvorming over de inzet van de gereserveerde middelen om een eindbestemming mogelijk te maken. De eindbestemming van de Gashouder zal –ook gezien de Stadsweide eromheen als aangewezen evenemententerrein- altijd hieraan versterkend moeten worden ingevuld.

Stadsweide

De Stadsweide is meegenomen in de evaluatie van het stadsbrede evenementenbeleid dat met uw raad is gecommuniceerd, met als conclusie dat deze locatie bijdraagt bij aan de spreiding van evenementen in de stad. In 2025 vinden er diverse evenementen plaats en in afstemming met het stadsbrede jaarprogramma wordt bekeken of er vanaf dit jaar nieuwe evenementen op de Stadsweide kunnen worden toegevoegd. De komende jaren wordt naar maatwerk gezocht in het aanbod en het aantal evenementen voor deze locatie.

Kazemat-A

De Kazemat-A maakt als karakteristiek bouwwerk onderdeel uit van de vestingwerken Lage Fronten. Het bouwwerk is een gemeentelijk dominant bouwwerk. Het is volledig opgetrokken uit zwaar metselwerk en later voorzien van een betondek. Om verder verval (door inwatering) te voorkomen, is consolidatie nodig. Het gaat dan om het waterdicht maken, het verwijderen van asbest, het herstellen van de gewelven, binnenwanden en gevels.



Kazemat-A met op de achtergrond het LAB-gebouw en Gashouder

Vorbereidingsfase consolidatie

Er wordt uitvoerig gemonitord op de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. Ook is er een subsidieverkenning gedaan bij de Provincie. Hiervoor wordt echter een definitieve invulling van het bouwwerk gevraagd én openstelling van het gebouw. Dit is niet aan de orde. Zoals vorig jaar al aangegeven is er sprake van een hoge ecologische waarde en een definitieve invulling van het bouwwerk blijkt in strijd met de aanwezige fauna (o.a. een aantal soorten vleermuizen). Ook kan een openstelling van het gebouw niet zonder de aanwezigheid van een ecooloog. Door deze hoge ecologische waarde, zal dit karakteristieke gebouw na consolidatie behouden blijven en als 'follie' (gebouw zonder duidelijke bestemming) in het Frontenpark zal fungeren. Dit betekent onrendabele investeringen ten laste van de grex. Vanwege de beschermde planten- en diersoorten in het gebied en het gebouw, wordt oplevering niet eerder dan eind 2026 verwacht.

Overheveling en uitvoering door gemeente Maastricht

Voor de voorbereidingsfase is in de grexen 2023 en 2024 een totaalbedrag van € 0,49 miljoen (prijspeil 2025) beschikbaar gesteld door uw raad. Voor het vervolg van de consolidatie is toen ook al een bedrag van € 1,2 miljoen (prijspeil 2025) als reservering opgenomen. Zoals al beschreven zal de kazemat als 'follie' gaan fungeren. Daarom wordt voorgesteld de consolidatie nu ter uitvoering te nemen.

Ook wordt in deze grex voorgesteld om Kazemat A qua uitvoering van de consolidatie rechtstreeks door de gemeente te laten uitvoeren in plaats van door de Belvédère WOM. Dit is financieel voordeliger, aangezien voor de gemeente de btw over de kosten van consolidatie compensabel is, terwijl deze voor Belvédère WOM kostenverhogend zou werken. De gemeente zal de consolidatie

bekostigen uit de bijdrage in het MJIP die al gereserveerd is voor de onrendabele top van de Belvédère WOM. Als gevolg van de overheveling wordt de onrendabele top van Belvédère WOM verlaagd met € 1,7 miljoen.

Parkeerterrein Frontenpark

Het parkeerterrein Frontenpark is eigendom van de Belvédère WOM en wordt verhuurd aan Q-Park tot en met 31 december 2030. Het parkeerterrein is in 2024 uitgebreid met een tijdelijke parkeergarage als alternatief voor de periode dat op Sphinx Noord wordt gebouwd aan de ondergrondse parkeergarage en woningen. Hierover staat een uitgebreide toelichting onder deelgrex 1.3 Sphinx Noord.

Pand Fransensingel 65

Het pand Fransensingel 65 ligt naast de Muziekgieterij bij de kruising Boschstraat/Fransensingel, tegenover het Baron Dibbetspark.



Fransensingel 65 met mural Collin Van der Sluijs

Deze plek is onderdeel van een groter geheel van karakteristieke gebouwen die zich lenen voor creatieve en culturele bedrijvigheid, een plek waar ruimte is voor flexibiliteit en experiment. Het pand was onderdeel van hotel De Ossekop. Dat hotel is gesloopt en de Fransensingel 65 staat inmiddels al vele jaren leeg. De begane grond is in gebruik gegeven aan de Muziekgieterij als opslag en werkplaats om te voorkomen dat het pand gekraakt wordt. Er is een aantal belemmeringen om het pand goed in de markt te zetten. Zo ligt er een trafostation direct achter en naast het pand, is er een omheinde fietsenstalling voor de Muziekgieterij en een containerberging voor de gebruikers van de Timmerfabriek/Muziekgieterij. Naast het pand ligt een openbare fietsenstalling met zo'n 100 fietsparkeerplekken en op korte afstand de warmtekrachtcentrale en SAPPI. Ook zal in de toekomst de Verlengde Maasboulevard langs het pand gaan lopen.

Marktverkenning

Op basis van een marktverkenning is onderzocht of er vanuit de markt interesse is naar het zelf aanpakken van het casco-herstel of het uitvoeren van de minimaal noodzakelijke investeringen. Deze marktverkenning heeft opgeleverd dat alle inschrijvers hetzelfde aangeven: men verwacht dat de Belvédère WOM –als eigenaar- het pand in veilige staat oplevert. Concreet: men verwacht dat het dak, de gevels en de kozijnen worden opgeknapt en de basisvoorzieningen voor verwarming en warm water in orde worden gemaakt. In uw raadsbesluit van 18 juni 2024 is ruimte geboden om (functieloos) cascoherstel door de WOM te laten uitvoeren. De haalbaarheid van de ingediende initiatieven wordt op dit moment beoordeeld.

Gevolgen voor de deelgrex 2 Frontenpark

Ten opzichte van vorig jaar verbetert het resultaat van de deelgrex Frontenpark met € 4,87 miljoen. Voor het grootste deel wordt dit veroorzaakt door de nieuwe taxaties van alle objecten (€ 2,13 miljoen) en het wegvallen van het casco herstel van de Kazemat (€ 1,7 miljoen). Het overige wordt veroorzaakt door lagere rente, minder opbrengsten bij het Kunstfront door vertraging van de verhuur en op sommige projecten at meerkosten en indexering.

Grex Belvédère 3 – Bosscherveld

3.1 Ontwikkeling Retailpark Belvédère (PDV)

Met een [raadsinformatiebrief van 9 mei 2023](#) hebben wij u op de hoogte gesteld dat wij vanwege de stikstofproblematiek geen bestemmingsplan meer voorbereiden voor het Retailpark Belvédère omdat er maar een zeer beperkt aantal m2 aan retail gerealiseerd kon worden. In december 2024 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over stikstof. Deze uitspraak maakt intern salderen niet meer mogelijk. Deze uitspraak heeft grote invloed op de ontwikkelingen in heel Maastricht.

We gaan ervan uit dat op termijn meer duidelijkheid ontstaat over het stikstofbeleid. Onze visie voor het gebied blijft dan ook ongewijzigd. We willen het gebied transformeren tot een retailpark (GDV/PDV met leisure) mogelijk aangevuld met andere functies. Hierbij houden we uiteraard rekening houdend met de stikstofbeperkingen, eigendomsposities en de actualiteiten zoals bouwkosten en marktomstandigheden. Dit is onderdeel van een bredere strategische verkenning die in relatie tot de Omgevingsvisie 2040 wordt uitgevoerd. We blijven meewerken aan initiatieven van eigenaren in het gebied als deze voldoen aan het gemeentelijk beleid en overige wet- en regelgeving. Dit kunnen goede aanvullingen zijn voor het huidige retailpark en komen de ruimtelijke uitstraling van het gebied ten goede. Dit zal op basis van concrete aanvragen per geval beoordeeld worden.

Gevolgen voor deelgrex 3, onderdeel retailpark

Het resultaat van deze deelgrexen (PDV fase 1 en fase 2) is nagenoeg hetzelfde als in 2024.

3.2 Mondi-locatie

Op 24 september 2024 heeft uw raad ingestemd met de aankoop van Mondi en in maart 2025 heeft de juridische overdracht plaatsgevonden. De locatie is circa 35.000 m2 en met de aankoop hebben we een cruciale eigendomspositie in het gebied tot stand gebracht. We kunnen zelf sturing geven aan de herontwikkeling en het biedt kansen gezien de grote opgaven waar wij als stad voor staan.

In december 2024 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over stikstof. Deze uitspraak maakt intern salderen niet meer mogelijk. Met onze [raadsinformatiebrief van 20 februari 2025](#) bent u hierover geïnformeerd in relatie tot de herontwikkeling van de Mondi-locatie. We onderzoeken op dit moment de (on)mogelijkheden op korte en lange termijn op basis van genoemde uitspraak. We nemen in dit onderzoek ook de andere gronden mee die eigendom zijn van de Belvédère WOM: het terrein aan de Fort Willemweg/Baron des Tombeslaan (Bozon-terrein).

De meest realistische scenario's voor deze locatie worden aan uw raad voorgelegd in september 2025. Slopen van het pand (of een deel hiervan) en realisatie van een fietsverbinding richting het centrum en gefaseerde uitgifte voor PDV/GDV/leisure mogelijk gecombineerd met andere functies. Of sloop op termijn, tijdelijke verhuur van het pand en daarna realisatie van leisure gecombineerd met andere functies.

In deze herijking is de aankoop van Mondi opgenomen. Dit hebben we gedaan met een van de scenario's tot herontwikkeling als een nieuwe deelgrex met een onrendabele top (nadelig resultaat) van € 3,5 miljoen. Dit zoals in september 2024 aangegeven bij het besluit tot aankoop en al vooruitlopend op het besluit dat uw raad in september 2025 neemt over de toekomst van Mondi.

3.3 Bedrijventerrein Bosscherveld



Bedrijventerrein

Kavels aan Het Rondeel

Aan Het Rondeel heeft de Belvédère WOM nog 2 bedrijfskavels in eigendom. Een derde kavel aan Het Rondeel 2B in 2024 verkocht. Met de bouw van een bedrijfsloods is inmiddels gestart en de verwachting is dat de bouw dit jaar klaar is.

De eerste bedrijfskavel aan Het Rondeel 22 is het terrein naast het huidige milieupark. Hier is sprake van zware bodemverontreiniging. Vanwege de fors gestegen stortkosten is het van belang om dit terrein in te zetten voor functies waarbij sprake is van zo min mogelijk grondverzet (dus: zo min mogelijk graafwerkzaamheden en afvoer van grond). De kavel wordt daarom niet actief te koop aangeboden. Als er ontwikkelmogelijkheden zijn, wordt uw raad hierover geïnformeerd waarbij we rekening houden met het Didam-arrest.

Voor de tweede bedrijfskavel aan Het Rondeel 19 is een erfpachtovereenkomst gesloten. De omgevingsvergunning is eind januari 2024 onherroepelijk verleend. Eind 2024 liet het bedrijf weten dat het de komende jaren niet tot realisatie van de bouw zal overgaan en de erfpachtovereenkomst wil ontbinden. De overeenkomst zal in 2025 formeel worden beëindigd. Hierna wordt de kavel opnieuw te koop aangeboden.

Overige kavels

Aan de Sandersweg en bovenaan de Belvédèrelaan (de zogenaamde Groeve West) liggen 2 bedrijfskavels die eigendom van de WOM zijn. Het terrein aan de Sandersweg is in principe verkocht en de omgevingsvergunning voor de gebouwen is inmiddels verleend. Tegen deze vergunning is echter bezwaar aangetekend. Deze procedure loopt nog. Het is nog onzeker of de ontwikkeling zal plaatsvinden.

Tot slot de bedrijfskavel Groeve West (ook wel De Kuil genoemd). Bij de vaststelling van de grex 2024 is besloten deze kavel te laten rusten en de grex leeg te maken, met uitzondering van deze kosten om de mogelijkheden tot ontwikkeling van het terrein te blijven onderzoeken en de onderhoudskosten van het braakliggende terrein. Dit alles heeft te maken met de stikstofproblematiek, de congestie op het elektriciteitsnetwerk en de zwakke ondergrond van het terrein, waardoor extra (funderings)maatregelen nodig zijn om deze locatie als bedrijfslocatie uit te kunnen geven. Op het moment dat er weer mogelijkheden zijn, laten we dit aan uw raad weten.

Bedrijfspanen

Aan het Rondeel heeft de Belvédère WOM ook enkele bedrijfspanen in bezit die ze verhuurt. Conform uw eerdere besluit bij grex 2020 wordt aan deze panden groot onderhoud voorbereid of uitgevoerd waarvan de kosten niet doorberekend kunnen worden aan de huurders. Vandaar dat hier sprake is van een financieel nadelige vastgoedexploitatie. Waar mogelijk worden panden aan huurders verkocht. Daarmee nemen ook de onderhoudslasten voor de gemeente af.

Gevolgen voor de deelgrex

De deelgrex Sandersweg 190 verbetert met € 40.000 door indexering van de opbrengsten. De deelgrex De Kuil verbetert met € 0,9 miljoen ten opzichte van vorig jaar door de hertaxering van de waarde van de grond en lagere rentekosten. De deelgrex Rondeel sluit met een resultaat dat € 1.2 miljoen positiever is dan vorig jaar. Dit komt door hogere opbrengsten door indexering (€ 0,6 miljoen), hogere waardering objecten door nieuwe taxatie (€ 0,3 miljoen) en lagere kosten indexering en rente (€ 0,3 miljoen).

3.4 Natuurcompensatie en Noorderbrug

Voor het Belvédèregebied is er 2014 een algemene ontheffing verkregen op grond van de Wet natuurbescherming om ontwikkelingen te vereenvoudigen/mogelijk te maken op het gebied van ecologische waarden. Deze ontheffing is in de loop der jaren verschillende malen gewijzigd en verlengd uiteindelijk tot maart 2024. Sindsdien wordt voor alle komende ontwikkelingen in het gebied als dat nodig is, telkens een separate ontheffing aangevraagd.



Door het lagere rentepercentage verbetert het resultaat van deze deelgrex ten opzichte van vorig jaar met € 0,3 miljoen.

Het deelproject Noorderbrugtracé is afgesloten op een paar restpunten na. Het resultaat van deze deelgrex is ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar.

3.5 Tijdelijk Beheer – diverse panden



Bassin

De Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère is opgericht om het gebied tot herontwikkeling te brengen. Naar verwachting zal die ontwikkeling rond 2030 op grote lijnen zijn gerealiseerd en is voorzien dat de grondexploitaties af te sluiten. Van de resterende vastgoedportefeuille zal dan moeten worden besloten wat er mee gaat gebeuren: verkopen aan de markt of aan de gemeente, of toch nog langer binnen de Belvédère vennootschap blijven exploiteren.

In 2022 is besloten als opmaat naar het einde van de gebiedsontwikkeling in 2030, het vastgoed dat inmiddels een definitieve (nieuwe) invulling heeft gekregen, geleidelijk aan op één plek binnen de grex onder te brengen; namelijk onder Tijdelijk Beheer. Op dit moment zijn onder Tijdelijk Beheer al enkele objecten opgenomen. Het gaat om panden aan de Bosscherweg en in Bosscherveld die in het verleden om uiteenlopende redenen zijn gekocht. Bijvoorbeeld in het kader van de opwaardering van de zone tussen spoorwegovergang en kerk in Boschpoort of als onderdeel van een grotere woningbouwontwikkeling; die echter later in het kader van de stedelijke programmering is komen te vervallen. Deze panden zijn momenteel tijdelijk of via antikraak in gebruik gegeven, worden kortlopend verhuurd in afwachting van een definitieve bestemming of worden langlopend verhuurd. Ook vallen de circa 35 ligplaatsen voor woonboten in de Zuid-Willemsvaart onder Tijdelijk Beheer, net als de parkeerplaats Fort Willem en enkele bedrijfspanden. Tot slot worden de kosten voor het onderhoud van het Bassin in deze grex verantwoord. Daarbij wordt opgemerkt dat de Bassinkelders verhuurd worden via de Exploitatiemaatschappij 't Bassin Maastricht BV.

Thomas Regout

Sinds enige jaren vraagt de huurder van het bedrijfscomplex aan de Industrieweg 40-40A om het gehuurde bedrijfscomplex te mogen kopen, vanwege de gedane en toekomstige investeringen door Thomas Regout aan het complex. De WOM heeft het pand/complex niet meer nodig voor uitvoering van toekomstige ambities. In 2025 heeft de Belvédère WOM het bedrijfspand aan Thomas Regout verkocht voor 6 miljoen euro.

Woonpanden

Volgens gemeentelijk beleid zijn de woonpanden aan Bosscherweg 36 en 167/167a in de verkoop gebracht met inachtneming van de Didam-jurisprudentie. Deze panden zijn tijdens de beginjaren van de ontwikkelingen Belvédère verworven, maar hebben als (woon)pand geen functie meer in het restant van de gebiedsontwikkeling. Beide panden zijn inmiddels verkocht. Bij de overige panden zal - als onderdeel van een bredere strategische afweging- beoordeeld worden hoe/of ze een rol kunnen vervullen in een toekomstige gebiedsontwikkeling. Die afweging wordt gedaan in relatie tot de Omgevingsvisie 2040. De panden die niet specifiek meer nodig zijn, komen voor verkoop in aanmerking. Met de gemeente zal afgestemd worden welke panden in relatie tot een specifiek beleidsdoel voor overdracht naar de gemeente in aanmerking komen.

Gevolgen voor de deelgrex 3 tijdelijk beheer

Deze deelgrex sluit dit jaar met een resultaat dat € 3 miljoen positiever is dan vorig jaar. Voor het grootste deel wordt dit veroorzaakt doordat de objecten opnieuw zijn getaxeerd, wat heeft geleid tot aanzienlijk hogere waardes (€ 1,9 miljoen). De parkeerplaats Fort Willem had een betere bezetting dan geraamd (€ 0,8 miljoen). En verder zijn de kosten voor indexering en rente lager uitgevallen (€ 0,3 miljoen).

GreX Belvédère 4 – Algemeen

GreX 4 bevat onderwerpen van algemene aard binnen de gebiedsontwikkeling Belvédère. Hieronder vallen communicatie en branding en de overhead van de gebiedsontwikkeling.

Communicatie rondom de gebiedsontwikkeling is en blijft belangrijk. Het gaat daarbij vooral over het meenemen van bewoners en ondernemers in de ontwikkelingen die nog op stapel staan, zodat ze weten wat er nog gaat gebeuren in het gebied. Aan de andere kant is van het blijvend belang om aan de naamsbekendheid en branding van het project en deelgebieden (met name Sphinxkwartier) te blijven werken. Zo maken en houden we (toekomstige) bewoners en investeerders enthousiast. Afgelopen periode is vooral gefocust op de ontwikkelingen van Sphinx Noord (de opgave op parkeerterrein P Sphinx achter het Eiffelgebouw). We hebben al diverse keren met bewoners en ondernemers gesproken in opmaat naar de lancering van de tender in juni van dit jaar. We blijven voortdurend in gesprek met de vertegenwoordigers van partijen in dit gebied. Ook praten we bewoners, ondernemers en andere geïnteresseerden jaarlijks bij over de actualiteiten en aankomende ontwikkelingen in een informatiebijeenkomst.

Dit jaar vindt de bijeenkomst plaats op 11 juli 2025. Voor deze bijeenkomsten wordt breed uitgenodigd en is de afgelopen jaren grote belangstelling geweest. Men weet dus wat er de komende jaren nog op de rol staat. Ook via offline communicatie (bewonersbrieven, informatiebijeenkomsten en aanwezigheid bij bijeenkomsten die actieve bewonersgroepen organiseren) en online communicatie (website, socials, gemeentelijke nieuwsbrief en de nieuwsbrief van Stichting Sphinxkwartier) wordt verder informatie gedeeld over projecten in het gebied.

Stichting Sphinxkwartier

In het kader van het blijvend op de kaart zetten van het gebied is de samenwerking met de Stichting Sphinxkwartier doorgezet. In deze stichting werken alle grote partijen binnen het Sphinxkwartier samen. De WOM vindt deze samenwerking belangrijk voor draagvlak, enthousiasme en interesse in het gebied en ondersteunt deze samenwerking daarom ook financieel (via een matchingsprincipe). In de samenwerking wordt onder meer aandacht gegeven aan gebiedsmanagement en het op de juiste manier 'laden' van het merk Sphinxkwartier: als een spannende en vernieuwende aanvulling op het bestaande stadsbeeld. Dit draagt bij aan de wens om Maastricht neer te zetten als een stad met een top leef- en verblijfsklimaat voor alle doelgroepen. Dat doen we door in brede samenwerking verschillende zaken te organiseren voor het Sphinxkwartier. Maar ook door het organiseren van bij het gebied passende activiteiten, evenementen, gebiedsobjecten, sfeerverlichting en vormen van kunst in de openbare ruimte.

Een groot deel van de gebiedsontwikkeling in het Sphinxkwartier is afgerond. Er ligt nog een aantal opgaven in het gebied, zoals Landbouwbelang, Sphinx Noord, Sappi Zuidwest en Sphinx Noord, maar deze hebben een andere omvang. Daarom hanteren we voor onze financiële bijdrage aan het gebiedsmanagement een afbouwscenario. In geleidelijke stappen bouwen we vanaf 2024 onze

bijdrage af om vanaf 2026 op dezelfde financiële bijdrage uit te komen als de grote deelnemers in de Stichting Sphinxkwartier.

Evenementen en positionering Radiumgebied

Het Radiumplein en de Stadsweide (Radiumgebied) zijn meegenomen in de evaluatie van het evenementenbeleid. Voor beide terreinen is een locatieprofiel opgesteld. Een externe organisatie fungeert sinds april 2024 als facilitator, begeleider en aanspreekpunt voor organisaties die een evenement willen organiseren in dit gebied. Zij zorgen voor afstemming met ondernemers, afstemming in programmering tussen beide locaties en acquisitie. Zo willen we beide locaties meer onder de aandacht brengen en maatwerk leveren in aantal en soort evenementen.

Gevolgen voor de deelgrex 4 Algemeen

Deze deelgrex kent een positief resultaat, doordat er naast de algemene/overheadkosten, ook de (algemene) subsidies in deze grex zijn geboekt. De deelgrex sluit met een positief saldo dat € 1,6 miljoen lager is dan vorig jaar. Dit komt door hogere apparaatskosten (€ 0,3 miljoen) en lagere renteopbrengsten (€ 1,3 miljoen).

Grex Belvédère 5 – Tram Maastricht-Hasselt

In het kader van de herstart in 2014-2015 is het tramdossier ondergebracht bij de gebiedsontwikkeling Belvédère. In mei 2022 heeft de Vlaamse regering eenzijdig besloten om te stoppen met het project. Vanaf dat moment is vanuit Nederlandse zijde aangedrongen op een zorgvuldige en snelle afhandeling. Hoewel er vanuit Nederlandse zijde meerdere pogingen zijn gedaan om te komen tot een minnelijke oplossing, heeft dit geen bevredigende oplossing opgeleverd. Zoals toegelicht in de [raadsinformatiebrief van 5 maart 2024](#) hebben de Nederlandse partners (Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg en ons college) besloten om een bodemprocedure bij de rechtbank Limburg (locatie Maastricht) te starten. In juni 2024 is de dagvaarding verstuurd. De 3 Nederlandse partijen blijven open staan voor een minnelijke oplossing en blijven bereid het gesprek daarover aan te gaan. Uw raad wordt over het verloop geïnformeerd wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn.

Gevolgen voor de grex 5

Het tramdossier is in een afzonderlijke deelgrex binnen Belvédère opgenomen. Hierin zijn de kosten en bijdragen verwerkt. Alle gemaakte kosten en verkregen opbrengsten worden met de Nederlandse partners verrekend. De deelgrex is neutraal in de grondexploitatie Belvédère opgenomen. De afwikkeling van het tramdossier heeft voor de grondexploitatie Belvédère geen directe financiële implicaties.