

Gebiedsontwikkeling Belvédère

grex 2025 en vooruitblik – 24 mei 2025

Fred Sijben – manager Projecten/directeur Belvédère WOM BV





- Achtergrond
- Resultaat grex 2025, verklaring en risico's
- Stand van zaken deelgebieden en ontwikkelingen

Geschiedenis van de gebiedsontwikkeling

In 1999 start met het masterplan van Frits Palmboom met als doel tussen 2000 en 2025 een modern woon- en werkgebied creëren:

- Het verleggen van de westelijke aanlanding van de Noorderbrug;
- verplaatsing van industriële bedrijven en herinrichting van de overgebleven bedrijventerreinen;
- De herbestemming van industriële monumenten;
- De bouw van 4.000 woningen en diverse overige functies zoals kantoren, retail (PDV/GDV), cultuur en horeca;
- De ontwikkeling van een nieuw stadspark, het Frontenpark. Gebruik maken van verborgen charmes en contrasten en het contact tussen landschap, water en natuur herstellen.

Gerealiseerd tussen 2013 en 2023

- Verlegging Noorderbrug
- Aanleg Frontenpark en herstel vestingwerken
- Behoud cultureel erfgoed (De Eiffel, Timmerfabriek, Brikkebouw, elektriciteitscentrale en ketelhuizen, Gasfabriek) → Sphinxkwartier opgenomen in European Routes of Industrial Heritage (ERIH).
- Evenemententerrein
- 700 woningen en 360 studentenkamers (The Social Hub)
- 20.000 m² GDV en 21.000 m² PDV
- 8.000 m² creatieve bedrijven en 3.000 m² onderwijs (UNU Merit)
- 1.000 m² horeca
- Pathé, Muziekgieterij en Lumière

Antwoord van de Sphinx

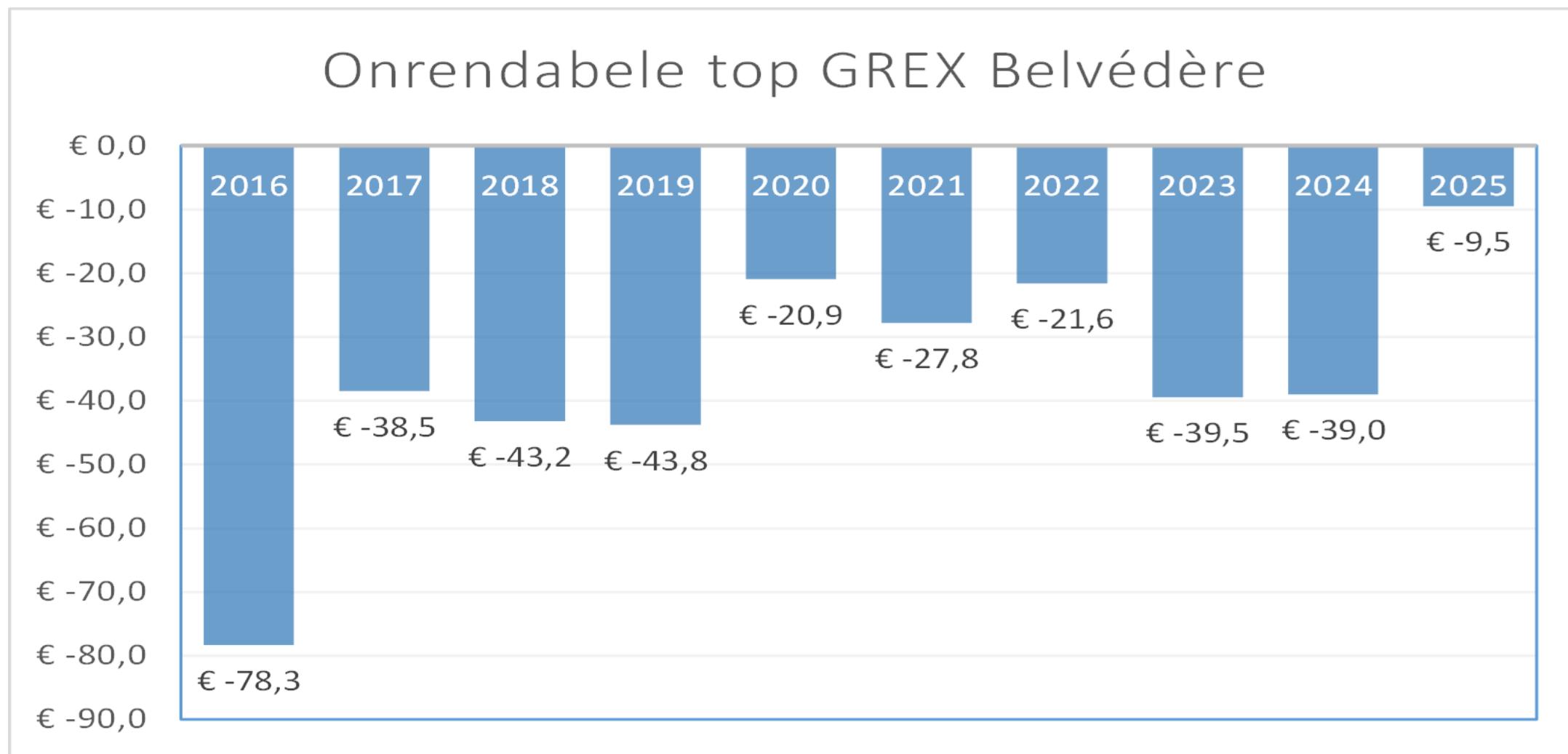
- Sfeerdocument.
- Met cultuur(investeringen) als aanjager het gebied vormgeven.
- Internationale uitstraling; stadsvernieuwing mét behoud van erfgoed.
- Eiffel als troef.
- Herbestemmen, tijdelijke en permanente functies, flexibiliteit, geleidelijke transformatie, duurzaamheid en co-creatie
- Naast 'sjiek & sjoen' ook schuren ('sjoore').
- Ontmoetingen en dwarsverbanden.



Ontwikkeling grondexploitatie



Ontwikkeling onrendabele top 2016 - 2025



Geprognosticeerde onrendabele top

onrendabele top 2024 € 39,0 mln.

onrendabele top 2025 € 9,5 mln.

per saldo een daling € 29,5 mln. (verbetering)

saldo vangnet (MJIP) 2025 € 13,8 mln. *

*Let op, dit is exclusief:

- Sphinx Noord (+/+)
- Aansluiting tunnel en omleggen OV-as (-/-)
- Besluit inzake Bassinbrug (+/-)
- Nadere uitwerking grex Mondi (-/-)

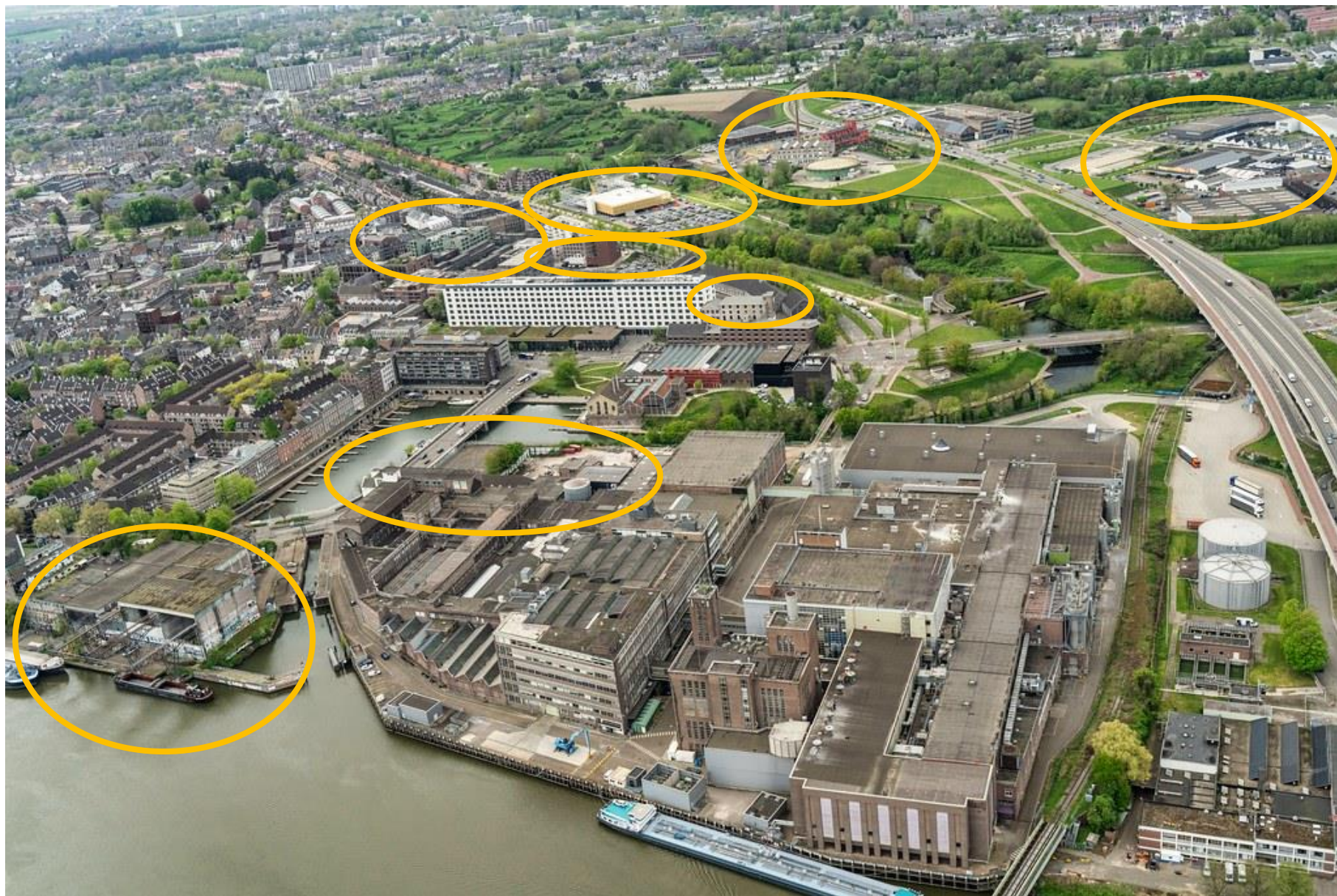
Samenvatting verloop grex 2025 t.o.v. 2024

• Hertaxaties vastgoed	€ 18,5 mln. V
• P Sphinx 1,5 jaar langer parkeren	€ 3,9 mln. V
• P Fort Willem opbrengst	€ 0,8 mln. V
• Nabetaling vastgoed (Loods 5/ blok 1 Mourmans)	€ 1,5 mln. V
• Aankoop Mondi	€ 3,5 mln. N
• Frontenpark: consolidatie Kazemat (overheveling)	€ 1,7 mln. V
• Rente	€ 7,7 mln. V
• Overige posten	<u>€ 1,1 mln. N</u>
	€ 29,5 mln. V

Risico's

- Recessie/marktontwikkelingen (stijging kosten bouwen/rente): PM
- Herfinanciering bij afwikkeling Tram, indicatie € 0,75 mln./jaar
- Stikstof en netcongestie PM
- Frontenpark, ontwikkelwaarde toekomstige woningen € 5,00 mln.
- Sappi Zuidwest/Bassinbrug (ov-as i.r.t. Maasboulevard) PM
 - ontbreken dekking aansluiting tunnelmond
 - ontbreken dekking Boschstraat-Noord
 - keuze t.a.v. Bassinbrug (wel of geen fietsverbinding)
- Ontwikkeling Mondri (keuze scenario) PM
- Hertaxatie panden 2030 (risico op afwaardering) PM

Deelgebieden



Landbouwbelang

- mix van stedelijke (publieks)functies
- Gevarieerd wonen (200) en studenten (84)
- Zuyd Hogeschool (International Business, European Studies, Internationale Communicatie, Talen en Vertaalacademie)
- Horeca, sport en (betaalbare) cultuurzalen
- koopsom € 18 miljoen (te betalen bij onherroepelijk omgevingsplan)
- totale investering circa € 80 - € 120 miljoen

- Grex 2025 Δ € 0,40 mln N



Sphinxkwartier - Sphinx Noord



- 110 woningen boven Loods5
- Tender in 2025
 - Parkeergarage (min. 900 pp)
 - Circa 225 woningen (gemengd)
 - Extra aandacht voor groen en levendigheid (bonusbudget)
 - openbare stalling ca. 450 fietsen
- Grex 2025 Δ € 17,50 mln. V

NB: Herontwikkeling Sphinx-Noord
(neutraal in grex)

Sphinxkwartier - woningen Loods 5



- Spoorgebouw 20 appartementen
- Mouleurs en Molengebouw 48 lofts
- De Belgen 42 lofts
- (Ver)bouw De Belgen gestart



Sphinxkwartier – Sphinx Zuid



- Begin 2024 is de laatste fase afgerond
- Ruim 400 woningen
- Komende 2 jaar vergroening van de buurt
- Grex 2025 Δ € 3,85 mln. V

Sphinxkwartier - Lindenkruis



- Project is afgerond
- 180 woningen
- Succesvolle herbestemming oude brandweerkazerne als aanjager met horeca als creatief verzamelgebouw
- Grex 2025 Δ € 2,43 mln. V

Verlengde Maasboulevard



- Vergroten binnenstad
- Doortrekken Maasboulevard, autoluwe Bassinbrug en Boschstraat
- Woonblok toevoegen
- Besluitvorming in december 2025 scenario's Bassinbrug
- Grex 2025 Δ € 0,87 V

Frontenpark



- Van industrieterrein naar 'nieuw' stuk Maastricht
- Gebouwen van waarde behouden
- Radiumplein geopend juni 2024
- Regisseur voor Radiumgebied om meer en afwisselende evenementen te krijgen
- Herstel Gashouder en Kazemat

• Grex 2025 Δ € 4,87 mln. V

Gashouder



- Gemeentelijk dominant bouwwerk
- Uniek gebouw = kans
- Vanaf 2025 basisherstel
- Eind 2026 in gebruik

Kazemat-A



- Gemeentelijk dominant bouwwerk
- Natuurwaarden, dus herbestemmen complex
- In 2025 besluit herstel zonder eindgebruik (folle)

Gasfabriek



- Rijksmonument
- Valentin Loellmann
- Botanische kas wordt nog gebouwd

Kunstfront



- Te huur voor creatieve bedrijven

LAB-gebouw



- Toneelgroep Maastricht
- Radium Boulders
- SESSIBON
- Studio Radium

•Retailpark Belvédère



- Mei 2023: voorlopig geen nieuw bestemmingsplan door stikstofbeperkingen;
- Visie voor retailpark blijft overeind
- Mogelijkheden voor retail/leisure die passen o.a. binnen het detailhandelsbeleid
- September 2024: aankoop Mondi, waarvoor nieuwe grex geopend
- Grex 2025 Δ € 0 mln.
Excl. Mondi

Mondi



- Aankoop Mondi september 2024;
- Juridische overdracht maart 2025;
- Onderzoek meest realistische scenario's inclusief combinatie PDV/GDV/leisure mogelijk gecombineerd met andere functies of sloop op termijn.
- Raad scenario's najaar 2025
- Grex 2025 Δ € 3,50 mln. N

•Bedrijventerrein Bosscherveld



- Kavel Sandersweg (1) is verkocht, bezwaarprocedure tegen vergunning loopt nog
- Kavel Groeve West (2 – De Kuil) is vanwege zwakke ondergrond, stikstof en netwerkcongestie voorlopig niet ontwikkelbaar
- Diverse panden en kavels aan het Rondeel
- Grex 2025 Δ € 2,16 mln. V

Tijdelijk beheer



- Diverse verkopen
 - Bosscherweg 36 (woning)
 - Bosscherweg 167 en 167a (woning)
 - Industrieweg 40 (Thomas Regout)
- Tijdelijk beheer kavels en gebouwen (P Fort Willem, onderhoud Bassin, diverse panden, woonboten Zuid-Willemsvaart)
- Grex 2025 Δ € 1,74 mln. V

In uitvoering/voorbereiding vanaf 2025

- Bijdrage aan en inbedding in Omgevingsvisie 2040
- Versterken omgeving Bassin:
 - Landbouwbelang en relatie met Maaskade
 - Omlegging ov-as en Verlengde Maasboulevard
 - Woningbouw Sappi Zuid-West
 - Keuze voor Bassinbrug
- Realisatie Sphinx-Noord
- Visie en voorbereiding Frontensingel (wonen en toekomst parkeren)
- Doorontwikkeling Retailpark (o.a. Mondi, Bozon)
- Herstel en invulling Gashouder en versterking evenemententerrein
- Voorbereiding beëindiging WOM (na 2030)

Bedankt voor jullie aandacht



1887



Belvédère