Gemeente Maastricht

Raadsvoorstel

Van:	Burgemeester en Wethouders
Aan:	Gemeenteraad
Collegevergadering:	22 april 2025
Domeinvergadering:	13 mei 2025
Portefeuillehouder:	Wethouder Bastiaens
Opsteller:	Camiel Kruchten
E-mail adres	camiel.kruchten@maastricht.nl
Telefoonnummer	0627591278
Afdeling:	Projecten
Volgnummer:	38-2025
Registratienummer	2025.01397
Raadsvergadering:	27 mei 2025
Openbaarheid	Openbaar met uitzondering van bijlage G1 (grondexploitatie). Het college heeft op deze bijlage 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 opgelegd tot het moment van oplevering van de laatste werkzaamheden omtrent het bouw- en woonrijp maken.

Onderwerp

Tender sluitstuk van de Sphinx

Samenvatting

Als uw raad instemt met dit voorstel worden de voorbereidingen voor de ontwikkeling van de laatste fase van het voormalig Sphinxterrein opgestart en wordt de grondexploitatie vastgesteld. Het gaat hier om de ontwikkeling van het deelterrein Sphinx Noord, nu bekend als parkeerplaats Sphinx achter het Eiffelgebouw. Het vormt als het ware de afronding – het sluitstuk - van het Sphinxkwartier waarbij vergroening, verlevendiging, verrassing en gemeenschapsvorming nadrukkelijk tot uitdrukking komen. Op hoofdlijnen bestaat de opgave uit een 3-laagse ondergrondse parkeergarage met circa 900 plekken, een openbare stalling voor circa 450 fietsen, een divers woonprogramma en afronding van de openbare ruimte. De ontwikkeling wordt via een openbare tender (met gebruikmaking van concurrentiegerichte dialoog) op de markt gezet. De koopsom voor de locatie is vast en bedraagt € 15 mln k.k. (prijspeil 2025).

Tijdens de dialoogfase 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.

Beslispunten

De raad besluit:

1. Vast te stellen dat de ontwikkeling van ‘Het sluitstuk van de Sphinx’, bestaande uit een ondergrondse parkeergarage, fietsenstalling, woningen en openbare ruimte via een openbare tender met gebruikmaking van concurrentiegerichte dialoog op de markt gezet.
2. Vast te stellen dat de 3-laagse ondergrondse parkeergarage een omvang zal hebben van circa 900 parkeerplekken en dat deze niet door gemeente zelf maar door een gespecialiseerde marktpartij in eigendom en exploitatie wordt genomen.
3. Vast te stellen dat er, boven op het rechtstreeks in het bestemmingsplan toegestane aantal van 165 woningen, een aanvullend aantal woningen is toegestaan, voor dat aanvullende programma het geldende woonbeleid van toepassing is en gemeente bereid is medewerking te verlenen aan een eventuele planologische procedure om dit mogelijk te maken.
4. Vast te stellen dat er een openbare fietsenstelling voor circa 450 fietsen wordt ingepast.
5. De grondexploitatie van dit deelgebied vast te stellen en het positieve resultaat van € 7,4 mln (eindwaarde in 2030) in 2026 te verwerken in de herijking van de grondexploitatie Belvédère.
6. De koopsom voor de ontwikkellocatie vast te stellen op € 15 mln k.k. prijspeil 2025 en tijdens de tenderprocedure enkel te beoordelen op kwaliteit volgens de sub criteria ruimtelijke kwaliteit, programmatische kwaliteit, groen en duurzaamheid, mobiliteit en op het proces.

1. Aanleiding en bevoegdheden

Achtergrond

Sinds ca. 2005 werkt de Belvédere WOM / gemeente Maastricht aan de transformatie van de noordwestelijke binnenstad, van een hoofdzakelijk industrieel gebied tot een stadsdeel, waarin werken, wonen, cultuur, natuur en historie op een aantrekkelijke manier worden gemengd.
Het terrein van de voormalige Sphinxfabriek was en is de sleutel tot deze herontwikkeling; het project “Sphinx Noord” vormt er het sluitstuk van.
In de jaarlijkse raadsnota’s grex Belvédère zijn de eerste contouren geschetst hoe tot dit eindbeeld gekomen wordt. In de raadsnota grex 2022 en het peilingsvoorstel over parkeerplaats Frontenpark van juni 2022 bent u akkoord gegaan met het uitbreiden van deze parkeerplaats met 600 parkeerplaatsen voor maximaal 10 jaar. Dit is noodzakelijk om de maaiveldparkeerplaatsen die wegvallen tijdens de bouw van de nieuwe ondergrondse parkeergarage op te vangen.

De uitbreiding van P Frontenpark is inmiddels gereed. De huidige huurovereenkomst voor P Frontenpark met Q-Park loopt nog tot en met 2030.

Basisgedachte

Het Sphinxterrein vormde meer dan 100 jaar een afgesloten enclave, een “stad in de stad” die alleen toegankelijk was voor wie er werkte. De aankoop en verplaatsing van de fabriek bood de kans om deze enclave terug te geven aan de stad. De beeldbepalende gebouwen hebben een nieuwe bestemming gekregen; er wordt een bijzonder woonmilieu aan de stad toegevoegd. Een intieme en autoluwe binnenstad buurt, waarin bebouwing afgewisseld wordt met groene hoven, tuinen en pleintjes, en straten en stegen in de richting van het Frontenpark. Het Regoutplein (aan de voet van het Eiffel-gebouw) wordt het kloppend hart. Deze basisgedachten zijn onder andere vastgelegd in’ Het antwoord van de Sphinx en in het bestemmingsplan + beeldkwaliteitsplan.

Successen en leermomenten

Voor de echte start van de herontwikkeling zette het startdocument “Het Antwoord van de Sphinx” de toon. Het opknappen en herbestemmen van “De Eiffel” en de “Timmerfabriek” bood ruimte voor initiatief en experiment, voor ruw en rafelig boven ‘sjiek en sjoen’, voor cultuur en creativiteit, voor nieuwe doelgroepen, ‘jong van geest’.

Dit is een groot succes gebleken, met een interessante menging van functies rondom het Bassin als resultaat. Een nieuwe hotspot voor Maastricht.

Tegelijkertijd is in Sphinx-Zuid al nieuwe woningbouw gerealiseerd. Het deel rondom de Sint Andrieskapel beantwoordt het meest aan de oorspronkelijke bedoelingen. Er wordt met plezier gewoond, maar bewoners en betrokkenen zijn op onderdelen ook kritisch. Vooral is er behoefte aan meer groen, kwalitatieve ruimte om te spelen en te ontmoeten, een grotere variatie in woonprogramma, levendigheid in de buitenruimte en toepassing van kunst. Deze leermomenten kleuren de ambitie voor Sphinx-Noord.

Openbare tender

De ontwikkeling en realisatie van de nieuwe ondergrondse parkeergarage, de woningen en de openbare ruimte worden via een openbare tender in de markt gezet. Om deze tender te kunnen starten vragen wij uw raad in dit voorstel om een besluit te nemen over onder andere de omvang van de parkeergarage, het eigenaarschap van de parkeergarage, de invulling van een openbare fietsenstalling en over het woonprogramma. Naast deze thema’s informeren wij u in deze raadsnota

over de insteek van de tender, waarbij ook wordt aangegeven op welke vlakken mogelijk aanpassingen in het bestemmingsplan en het programma aan de orde zijn.

Parkeernormen

Ten aanzien van parkeren wordt aangesloten op de raadsnota Vaststellen Nota Parkeernormen Maastricht 2021 en Verordening parkeerregulering en parkeerbelasting 2022 (oktober 2021) waarin het Realisatieplan Parkeren op afstand is vastgesteld. Daarin is de inzet van de P+W (Park + Walk) Frontenpark benoemd ten aanzien van de tijdelijke uitbreiding tijdens de bouw van de ondergrondse parkeergarage en ten aanzien van de invulling van P+W plekken. Frontenpark krijgt daarin een positie als flexibele schil in relatie tot de nieuw te bouwen parkeergarage Sphinx

Woonprogrammering

Als onderdeel van de in 2020 vastgestelde woningprogrammering en de daarin opgenomen afspraken voor Belvédère zijn er voor het deze ontwikkeling 165 woningen voorzien. Deze afspraken zijn vastgelegd in het bestemmingsplan en gemaakt voordat er gemeentelijke eisen werden gesteld aan prijsstelling en woningoppervlakte. In het geval er meer dan 165 gerealiseerd zouden worden, is voor dit meerdere deel het gemeentelijk woonbeleid met betrekking tot onder andere betaalbaarheid en woningoppervlakte wél van toepassing.

2. Beoogd effect

De opgave voor het Sluitstuk van het Sphinxkwartier

Sphinx-Noord vormt het sluitstuk van de historische transformatie van dit stadsdeel. Het behelst de bouw van circa 225 woningen in combinatie met een grote ondergrondse parkeergarage. Het biedt de kans om het gebied af te maken én te verbeteren: om terug te grijpen op de oorspronkelijke bedoelingen en inspiraties, om lessen te trekken uit wat tot nu toe gerealiseerd is en om de opgave te actualiseren.

Het leidt tot een samenhangende aanpak die gebaseerd is: verlevendiging, vergroening en verrassing.

Verlevendiging

Er is behoefte aan meer interactie tussen de bebouwing en de openbare ruimte, en tussen de bewoners onderling. Het dagelijks leven van de bewoners en gebruikers mag meer ruimte krijgen en zichtbaar zijn (voordeuren aan de straat, uitnodigende entrees, inrichtingsmogelijkheden voor bewoners, speelruimte voor kinderen). De diversiteit van het woningaanbod en de cohesie tussen bewoners. Om de levendigheid van het Petrus Regoutplein en het Brikkeplein te versterken wordt

voorgesteld om op de begane grond in de gebouwen ruimte te bieden voor beperkte commerciële functies. Binnen het bestemmingsplan zijn aan huis gebonden beroepen (ook voor ambachtelijke functies) al mogelijk, maar in de plint (zijde Petrus Regoutplein) is het denkbaar om ook bijvoorbeeld zelfstandige galerieën of service-verlenende bedrijfjes te vestigen. De ontwikkelaar zal dit programma zelf planologisch moeten aanvragen. Hetzelfde geldt voor de mogelijke uitbreiding van het aantal woningen. In het bestemmingsplan Sphinx is nog ruimte voor 165 woningen. Gezien de stedenbouwkundige ruimte die beschikbaar is zou dat betekenen dat veelal grotere woningen gemaakt zullen worden. Om nieuwe doelgroepen aan te trekken en meer in te zetten op betaalbaarheid, wordt er ruimte geboden om in totaal circa 225 woningen te maken.

Vergroening

Er is behoefte aan een sterkere vergroening. De straten van Sphinx Zuid worden (in hun oorspronkelijke gedaante) als te stenig en te hard ervaren. De (collectieve) tuinen in het gebied zijn te weinig zichtbaar en beperkt voor omwonenden toegankelijk. Klimaatadaptatie (hittestress, waterbeheer), biodiversiteit, natuurinclusiviteit verdienen meer aandacht. Voor de afronding van het Sphinxkwartier wordt nadrukkelijk een hoge kwaliteit en groene uitwerking van de openbare ruimte verwacht. Ze dragen ten volste bij aan ontmoeting, sport en spel en zijn goed toegankelijk. Aan de noord- en zuidzijde van de parkeergarage is er ruimte voor bomen van de eerste orde in volle grond, waardoor deze tot volledige volwassenheid kunnen groeien.

Verrassing

Er is behoefte aan meer verrassingselementen, zowel in de architectuur als de openbare ruimte. Het gaat om het toevoegen van (verborgen) parels of accenten, om kunsttoepassingen, om meer rijkdom aan materialen en liefde voor detail. Zij moeten de ‘ontdekkingswaarde’ vergroten, maar ook bijdragen aan de samenhang en sfeer van het hele Sphinxkwartier; met respect voor het Eiffelgebouw als dominant icoon.

De beoogde ambities en ruimtelijke uitgangspunten zijn verder ook uitgewerkt als stedenbouwkundige uitgangspunten (Bijlage 2)

3. Argumenten

1.1 Tender: openbare aanbesteding met concurrentiegerichte dialoog

In de tender (openbare aanbesteding) komen de reguliere thema’s aan de orde zoals stedenbouw, programma, duurzaamheid, mobiliteit en openbare ruimte. Conform het bestaande Beeldkwaliteitsplan voor Sphinx zal Sphinx Noord in het verlengde van Sphinx Zuid worden ontwikkeld. Wel zijn er een aantal leerpunten c.q. accenten die ten opzichte van Sphinx Zuid meer

aandacht krijgen. De ambitie is om meer groen, levendigheid en verrassing te bereiken. Ingezet wordt op meer variatie in type bebouwing en woningtypologieën en een betere interactie tussen gebouwen en de openbare ruimte te krijgen. Ook wordt rekening gehouden met door de raad vastgestelde kaders op gebied van natuurinclusief bouwen, woonbeleid en zelfbewoningsplicht. In de tender wordt met een voorselectie gewerkt die wordt gevolgd door een concurrentiegerichte dialoog. Tijdens de dialoogfase wordt in concurrentie en in afstemming met gemeente de opgave en de randvoorwaarden verder aangescherpt. In deze fase wordt expliciet aandacht besteed aan het vestigen van levendige en actieve functies op de begane grond van de gebouwen aan het Petrus Regoutplein en aan het Brikkeplein. Het college zal vooral voor dit onderdeel in de dialoogfase een nadrukkelijke rol in nemen. De gewenste (kleinschalige) functies zijn vooral gericht op creativiteit, ambachtelijkheid, maatschappelijke waarde, cultuur en ontmoeting. Het is denkbaar dat deze functies niet onder reguliere commerciële condities gerealiseerd en geëxploiteerd kunnen worden. Door middel van het inzetten van een bijdrage uit de grondexploitatie van maximaal € 0,5 mln aan een eventuele onrendabele top op de investering in en/of de exploitatie van deze functies, kunnen deze langdurig en tegen meer maatschappelijke condities worden geborgd. Deze bijdrage zal door de tenderpartij ‘verdiend’ moeten worden door de meerwaarde kwalitatief en kwantitatief aan te tonen en hier concrete afspraken over vast te leggen.

Op deze wijze worden partijen maximaal uitgedaagd om in te zetten op kwaliteit. Dit wordt versterkt door een vaste koopsom te hanteren (verder uitgewerkt in paragraaf 5) en enkel te beoordelen op kwaliteit. Op grond van de beschreven opgave en de beoogde ambities wordt voorgesteld daarvoor de volgende sub criteria te hanteren:

30% ruimtelijke kwaliteit
20% programma
20% groen en duurzaamheid
15% mobiliteit
15% proces

Ruimtelijke kwaliteit: de samenhang van ruimtelijke context, stedenbouw, architectuur, buitenruimte en materialisatie.

Programma: de samenhang van een divers en aantrekkelijk woonprogramma, aandacht voor betaalbaarheid, actieve functies begane grond, interactie gebouw-omgeving, verbinding en ontmoeting, sociale en maatschappelijke (meer)waarde, collectief boven individueel.

Groen en duurzaamheid: groen (gebouwen en buitenruimte), gezondheidseffecten, sociale duurzaamheid, natuurinclusief, klimaat adaptief.

Mobiliteit: voetgangers en fietser centraal, autovrije buitenruimte, parkeergarage als mobiliteitshub, fiets parkeren, mobiliteitsservices, onderlinge samenhang verkeers- en mobiliteitsaspecten

Proces: planning, risicobeheersing, omgevingsmanagement, participatie en communicatie

Markconsultatie

In aanloop naar dit raadsvoorstel heeft er vrijblijvend een markconsultatie plaatsgevonden.
Van de vier partijen die hebben gereageerd geeft één partij enkel interesse te hebben en reageert niet inhoudelijk. Door twee partijen wordt aangegeven om de ontwikkeling volledig geïntegreerd op de markt te zetten om daarmee extra risico's qua afstemming, planvorming, juridisch, of anderszins te voorkomen gezien de grote mate van interactie tussen plandelen en de mogelijkheid om beide onderdelen te optimaliseren binnen één opgave.
Door de partijen worden diverse risico's onderkend. De meest genoemde zijn de bouwkosten, het maken van een ondergrondse garage in relatie tot het grondwaterpeil, de integrale opgave (complex met betrekking tot fasering) en mogelijk stijgende rentes.
Alle partijen geven aan interesse te hebben in het laten exploiteren van een garage. Ook hebben ze interesse in deelname aan de tender waarbij deze bij voorkeur integraal voor de gehele opgave dient te zijn. Ondanks de integrale opgave geven sommige partijen aan dat het mogelijk relevant is om te faseren om daarmee beter met de risico's te kunnen omgaan. Een concurrentiegerichte dialoog wordt eveneens als een middel gezien om beter met risico's om te gaan. Eén partij heeft de voorkeur aan een traditionele aanbesteding om daarmee inschrijvingskosten te minimaliseren.

2.1 Een 3-laagse ondergrondse parkeergarage met circa 900 plekken

Voor de parkeergarage is de mogelijke en optimale omvang onderzocht, rekening houdend met planologische kaders, toekomstige mobiliteitsontwikkelingen en markttechnisch. In het huidige bestemmingsplan Sphinx is vastgelegd dat de garage maximaal drie lagen diep mag zijn. Ook is vastgelegd dat er maximaal 1.050 openbare parkeerplaatsen mogen worden gemaakt (naast de plaatsen voor de bewoners).
Als er meer lagen en/of meer parkeerplaatsen worden toegevoegd betekent dat het bestemmingsplan moet worden aangepast of dat er een planologische procedure moet worden doorlopen om hiervan te kunnen afwijken.
Een deel van de reeds gerealiseerde woningen en functies in het Sphinxkwartier maakt gebruik van private parkeervoorzieningen op eigen terrein. Het grootste deel van de openbare functies en een klein deel van de woningen maakt daarvoor echter gebruik van de publieke parkeerterreinen P Frontenpark (circa 700 pp) en P Sphinx (circa 450pp). Voor dat deel van woningen en functies is een totaal van circa 1.300 parkeerplaatsen nodig op de maatgevende zaterdagmiddag. Beide publieke parkeerterreinen hebben een belangrijke functie als parkeerplek voor stadsbezoekers. Het verschil tussen de circa 1150 aanwezige plekken en de 1300 benodigde plekken, is gerealiseerd in de

tijdelijke uitbreiding P Frontenpark. Daar werden, vooruitlopend op de bouwplannen op P Sphinx, al circa 600 tijdelijk plekken gerealiseerd (circa 450pp ter vervanging P Sphinx en circa 150pp aanvullend).
In de parkeerbalans is rekening gehouden met de functies die nog worden toegevoegd aan het Sphinxkwartier (zoals nieuwe woningen boven Loods 5), met dubbelgebruik en met de door uw raad vastgestelde parkeernormen. Voor reeds vergunde activiteiten blijft de oude parkeernorm van toepassing voor de parkeerbalans in het gebied. Voor de nog te realiseren functies zoals de nieuwe woningen, zal de nieuwe parkeernorm worden toegepast.
Uitgaande van totaal circa 1300 benodigde plekken en circa 700 plekken P Frontenpark, zijn er dus tenminste 600 plekken nodig in de nieuwe Sphinxgarage om te voldoen aan de parkeerbalans (en dus aan de parkeerrechten op grond van verleende vergunningen). Met het toevoegen van bijvoorbeeld circa 225 nieuwe woningen en publieksfuncties aan het Regoutplein en aan het Brikkeplein, is een eerste aanname dat hiervoor totaal circa 200 parkeerplekken nodig zijn. Het definitieve aantal parkeerplekken wordt vastgesteld tijdens de tenderprocedure omdat het definitieve (woon)programma het resultaat van de tender is.
Op basis van eerste schetsen is vastgesteld dat er in de nieuwe Sphinxgarage per laag circa 300 parkeerplaatsen mogelijk zijn. Aangezien gehele parkeerlagen vanwege efficiency het meest voor de hand liggen, kan worden geconcludeerd dat een 3-laagse parkeergarage met totaal circa 900 parkeerplekken het meest voor de hand ligt.

Toekomstbestendigheid vraagt om flexibiliteit

Een parkeergarage is een grote investering waarbij de vele ontwikkelingen op mobiliteitsgebied zoals onder andere deelauto's een onduidelijk perspectief geven naar de toekomst. Onder experts is de algemene verwachting dat in de verdere toekomst de bezetting van parkeergarages afneemt. Echter wanneer en hoe snel dat gaat gebeuren is ongewis. Dat maakt een investering in een grote ondergrondse parkeergarage op Sphinx Noord risicovol.
In combinatie met een flexibele schil op een andere locatie kan dit risico beperkt worden zodat kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen. Ook de wens om in de toekomst meer auto's op afstand te laten parkeren, zodat uiteindelijk minder verkeer de binnenstad in rijdt (zie raadsbesluit parkeren op afstand oktober 2021), speelt daarin mee. Gezien de omvang van de parkeerbalans en de loopafstanden tot de functies in het Sphinxkwartier is P Frontenpark feitelijk de enige realistische locatie die voldoet als plek voor zo'n flexibele schil. Overigens kan in een latere fase - als gekozen is voor een grotere flexibele schil - ook nog de conclusie zijn dat er alsnog op de locatie van het Frontenpark een openbare (ondergrondse) parkeergarage wordt gemaakt.

Een grotere parkeergarage (4 lagen, 1200 plekken) leidt naar verwachting tot een substantiële onrendabele top op de exploitatie van de parkeergarage. Dit betekent dat de financiële haalbaarheid van de totaalontwikkeling en daarmee de kwaliteit van de beoogde plannen onder druk komt te staan. Gezien de ambitie om (op termijn) parkeervoorzieningen meer op afstand, is het niet wenselijk om op deze plek aanvullende parkeerplekken voor stadsbezoekers te realiseren.
Een kleinere parkeergarage (2 lagen, 600 plekken) leidt tot een tekort op de parkeerbalans, danwel tot het langer in stand houden van de uitbreiding op P Frontenpark. Gezien de tijdelijkheid van de vergunde uitbreiding, de beoogde (woning)ontwikkeling in dat gebied en een mogelijk knelpunt voor het faciliteren van stadsbezoekers, is dit scenario niet wenselijk.
Afhankelijk van de feitelijke ontwikkelingen kan vanaf 2030 beoordeeld worden of P Frontenpark kan worden afgebouwd. Hoeveel kan worden afgebouwd en hoe snel is afhankelijk van de gerealiseerde ‘parkeren op afstand’-plaatsen, het resultaat van mobiliteitsontwikkelingen zoals mobiliteitshubs c.q. deelauto’s en het veranderend gedrag van bezoekers (meer OV en fiets). Mocht aan de andere kant worden gekozen om de komende jaren bijvoorbeeld nieuwe initiatieven in de omgeving toe te voegen aan de parkeerbalans of straatparkeerplaatsen in de binnenstad op te heffen, dan kan dat de druk op P Frontenpark juist vergroten.

Businesscase parkeergarage
Op basis van analyses van stichtingskosten, exploitatiekosten en verwachte opbrengsten, kan worden geconcludeerd dat een 3 laagse ondergrondse parkeergarage met circa 900 plekken tenminste kostenneutraal kan worden gerealiseerd.

Eigendom en exploitatie door marktpartij
In de regel zijn gespecialiseerde marktpartijen veelal goed in staat om een dergelijke parkeergarage in eigendom en exploitatie te nemen. Gezien het feit dat overheden zich meer en meer richten op hun kerntaken en gezien het feit dat de Gemeente Maastricht de laatste 20 jaar structureel heeft gekozen om parkeervastgoed en -exploitatie aan de markt te laten, achten wij het raadzaam dat het eigendom en exploitatie van de ondergrondse Sphinxgarage aan de markt wordt gelaten, conform de huidige kaders van de raad.

3.1 Een gevarieerd programma van circa 225 woningen: aandacht voor betaalbaarheid en nieuwe doelgroepen
In het bestemmingsplan Sphinx is nog ruimte voor 165 woningen. Binnen de ruimtelijke randvoorwaarden zou dat betekenen dat veelal grotere en dure woningen gemaakt zullen worden. Om nieuwe doelgroepen aan te trekken en meer in te zetten op betaalbaarheid, wordt er ruimte

geboden om in totaal circa 225 woningen te maken. In de dialoogfase zal worden onderzocht in hoeverre dit aantal woningen mogelijk nog wordt bijgesteld in relatie tot de ambities voor de kwaliteit van de openbare ruimte en op gebied van mobiliteit.
Om de levendigheid van het Petrus Regoutplein en het Brikkeplein te versterken wordt voorgesteld om op de begane grond in de gebouwen ruimte te bieden voor beperkte commerciële functies. Binnen het bestemmingsplan zijn aan huis gebonden beroepen (ook voor ambachtelijke functies) al mogelijk, maar in de plint (zijde Petrus Regoutplein) is het denkbaar om ook bijvoorbeeld zelfstandige galerieën of service-verlenende bedrijfjes te vestigen. De ontwikkelaar zal dit programma zelf planologisch moeten aanvragen. Hetzelfde geldt voor de mogelijke uitbreiding van het aantal woningen. Gemeente is bereid om hieraan medewerking te verlenen.

4.1 Openbare fietsenstalling voor circa 450 fietsen
Het Sphinxkwartier is een nieuwe wijk in de binnenstad en heeft door al haar functies een grote aantrekkingskracht op bezoekers. Om het lopen en fietsen maximaal te stimuleren is in lijn met het gemeentelijke beleid een inpandige openbare fietsenstalling wenselijk.
Op basis van een inschatting van de bezoekers van de verschillende functies in het gebied zou een stalling van 400 a 450 plaatsen voldoende zijn. De stalling zal niet in de parkeergarage worden opgenomen (dure ruimte) maar op de begane grond (maaiveld, goed vindbaar) en goed bereikbaar vanaf het Petrus Regoutplein. Daarmee wordt het gebruik van de stalling voor fietsers optimaal gefaciliteerd.
De bouw van een casco ruimte van circa 500m2 en deze in eigendom leveren aan gemeente Maastricht, is onderdeel van de opgave en daarmee van de beoogde tender. Voor de inrichting (fietsenrekken, installaties en afwerking) is in de grondexploitatie voor dit plandeel een voorziening opgenomen. De exploitatie is voor rekening van de gemeente Maastricht. Voor de exploitatie (openstelling, beheer, onderhoud, bemensing en beveiliging) is in de gemeentebegroting voor het onderdeel mobiliteit, jaarlijks een bedrag van € 210.000,- beschikbaar.
In de tender kan mogelijk vanuit de ontwikkelaar in de vorm van de mobiliteitshub interesse ontstaan voor de fietsenstalling, waardoor eventueel een grotere meerwaarde kan ontstaan ten aanzien gebruiksmogelijkheden en /of exploitatielasten.

5.1 grondexploitatie met positief resultaat van € 7,4 mln (eindwaarde in 2030).
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 sluit met een batig exploitatieresultaat van € 7,4 mln (eindwaarde in 2030).

6.1 vaste koopsom, maximaal uitdagen en beoordelen op kwaliteit

Er wordt een groot belang gehecht aan de ruimtelijke en programmatische kwaliteit van de plannen voor de ontwikkeling van de afronding van het Sphinxkwartier. De afgelopen periode is tijdens diverse participatiebijeenkomsten ook door bewoners en ondernemers van het Sphinxkwartier duidelijk aangegeven dat er ten opzichte van Sphinx-zuid, duidelijke verbeterkansen zijn op gebied van variatie, betaalbaarheid, vergroening en levendigheid. De grondexploitatie voorziet in financiële dekking van de geldende uitgangspunten en de beoogde ambities. Daarboven is er sprake van een batig resultaat. In het geval dat prijs een beoordelingscriterium wordt, zal er druk komen te staan op de kwaliteit. Gezien de gevraagde kwaliteit van de plannen en om te voorkomen dat beoordelen op prijs een verkeerd signaal afgeeft aan de markt, is het wenselijk een vaste koopsom te hanteren. Op deze manier wordt naar verwachting de maximale kwaliteit bereikt. Binnen de uitgangspunten van de GREX wordt de koopsom vastgesteld op € 15 mln k.k..

4 Kanttekeningen

1.1 Geen besluit over de tender leidt tot vertraging

In het geval er nu geen besluit wordt genomen over de tender, vertraagt de ontwikkeling. Dit kan ertoe leiden dat de oplevering van het project en daarmee de openstelling van de nieuwe parkeergarage pas na 2030 zal plaatsvinden. Daarmee ontstaat er een knelpunt ten aanzien van de uiterlijke instandhoudingstermijn van de uitbreiding van P Frontenpark

2.1 Een grotere parkeergarage leidt tot onrendabele investeringen en druk op de plankwaliteit

Een grotere parkeergarage (4 lagen, 1200 plekken) leidt zoals al toegelicht, naar verwachting tot een substantiële onrendabele top op de exploitatie van de parkeergarage. Dit betekent dat de financiële haalbaarheid van de totaalontwikkeling en daarmee de kwaliteit van de beoogde plannen onder druk komt te staan. Gezien de ambitie om (op termijn) parkeervoorzieningen naar de rand van de stad te brengen, is het niet wenselijk om op deze plek aanvullende parkeerplekken voor stadsbezoekers te realiseren.

2.2 Een kleinere parkeergarage leidt tot een tekort op de parkeerbalans

Een kleinere parkeergarage (3 lagen, 600 plekken) leidt tot een tekort op de parkeerbalans, danwel tot het langer in stand houden van de uitbreiding op P Frontenpark. Gezien de tijdelijkheid van de

vergunde uitbreiding, de beoogde (woning)ontwikkeling in dat gebied en een mogelijk knelpunt voor wat betreft loopafstanden van functies tot parkeerplekken, is dit scenario niet wenselijk.

3.1 vasthouden aan 165 woningen leidt tot een eenzijdig en duur woonprogramma
In het bestemmingsplan Sphinx is nog ruimte voor 165 woningen. Gezien de stedenbouwkundige ruimte die beschikbaar is zou dat betekenen dat er veelal grotere en daardoor dure woningen gemaakt zullen worden. Gezien de ambitie om nieuwe doelgroepen aan te trekken, in te spelen op de vraag naar kleinere en betaalbare woningen, is dit onwenselijk.
4.1 geen fietsenstalling leidt tot overlast
Indien er wordt besloten geen openbare fietsenstalling in te passen, zal dit naar verwachting leiden tot overlast als gevolg van het parkeren van een groot aantal fietsen in de openbare ruimte in het Sphinxkwartier.

5.1 zonder vastgestelde GREX kan de tender niet worden opgestart
De grondexploitatie vormt het formele en budgettaire kader voor de verdere planontwikkeling en het opstarten van de tenderprocedure. Zonder een besluit over de grondexploitatie kan hiermee niet worden gestart.

6.1 variabele koopsom leidt tot druk op plankwaliteit of op de grondexploitatie
Het hanteren van (of via de tender sturen op) een hogere koopsom leidt tot druk op de plankwaliteit waardoor de beoogde ambities mogelijk in het geding komen. Een lagere koopsom is mogelijk niet (meer) marktconform, leidt mogelijk tot risico's op gebeid van staatssteun en tot een lager resultaat van de grondexploitatie.

5 Financiën

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 sluit met een batig exploitatieresultaat van € 7,4 mln (eindwaarde in 2030).
Binnen deze grondexploitatie wordt uitgegaan van een verkoopopbrengst van € 15 mln voor de ontwikkellocatie. Op basis van analyses van de huidige en de voor de looptijd van de tender verwachte marktsituatie, referenties binnen en buiten de stad, de beoogde ontwikkeling op deze locatie en de context waarbinnen die tot stand moet worden gebracht, is geconcludeerd dat deze

verkoopopbrengst als marktconform kan worden beschouwd. Zoals onder paragraaf 3 beschreven, kan er door de winnende tenderpartij een bijdrage van maximaal € 0,5 mln worden ‘verdiend’ als dekking voor een eventuele onrendabele top voor functies die bijdragen aan de gewenste levendigheid aan het Petrus Regoutplein en aan het Brikkeplein. Deze maximale bijdrage is reeds ingerekend in de grondexploitatie.

Een nader gespecificeerde uitwerking van de grondexploitatie is opgenomen in de bijlage G1 – GEHEIM – Specificatie Grondexploitatie Sluitstuk van de Sphinx. In verband met marktgevoelige informatie, aangezien het project nog moeten worden aanbesteed, ligt deze bijlage onder geheimhouding ter inzage voor de raad. Mocht er behoefte zijn aan een nadere toelichting, dan zijn we daartoe graag bereid. Mocht u daar belangstelling voor hebben, dan treden wij in overleg met de Griffie over de wijze waarop dat kan plaatsvinden.

Fiscaliteiten

Uitgangspunt is dat de ontwikkellocatie fiscaal bouwrijp wordt overgedragen aan de ontwikkelaar. In de grondexploitatie is voorzien dat de hiervoor benodigde werkzaamheden door verkoper zelf worden uitgevoerd.

Fietsenstalling

Vooralsnog wordt ervanuit gegaan dat de fietsenstalling van 400 à 450 plaatsen na realisatie beheerd en geëxploiteerd wordt door de gemeente Maastricht. In de tender wordt opgenomen dat de ontwikkelende partij een cascoruimte voor de fietsenstalling aanbiedt die eigendom wordt van de gemeente Maastricht. De gemeente realiseert de afwerking, inrichting en exploitatie van de fietsenstalling. Voor de exploitatie (openstelling, beheer, onderhoud, bemensing en beveiliging) is in de gemeentebegroting voor het onderdeel mobiliteit, jaarlijks een bedrag van € 210.000,- beschikbaar.

6 Vervolg

Nadat besluitvorming over de tender heeft plaatsgevonden wordt de voorbereiding van de publicatie van de tender verder ter hand genomen. Aan de hand van het besluit van de raad zal het college binnen haar bevoegdheid de technische en juridische documenten zoals het programma van uitgangspunten, de selectieleidraad en de gunningsleidraad uitwerken. De tender is nu beoogd te starten in juli 2025. De gehele doorlooptijd van de tender zal circa 1 jaar duren zodat medio 2026 kan worden gegund. Na de gunning is nog circa 1 jaar nodig voor planvorming en vergunningen. Mogelijk zijn daarbij ook nog planologische procedures aan de orde.

Wanneer we dit door vertalen betekent het dat dat naar verwachting in 2027/2028 gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden. De ervaring leert echter dat de planvorming vaak meer tijd vraagt. Voor de bouwtijd wordt gezien de grote ondergrondse garage met een bouwtijd van minimaal drie jaar rekening gehouden. Het is niet ondenkbaar dat ook dit langer wordt. Dat zou betekenen dat de garage en de woningen bij een voorspoedig lopend proces circa 2030 geopend kunnen worden.

7 Communicatie

Met het besluit om de tenderprocedure op te starten zal de er ook publiek en specifiek richting marktpartijen hierover gecommuniceerd worden. De bedoeling is de markt te enthousiasmeren voor deze tender en dat geschikte partijen zich aanmelden. Tegelijkertijd worden bewoners en ondernemers niet alleen geïnformeerd maar vooral ook actief betrokken bij de ontwikkeling. Naast periodieke informatie aan de raad via raadsinformatiebrieven en de jaarlijkse GREX-verantwoording, vinden er ook periodiek informatie- en participatiebijeenkomsten plaats. Die aanpak wordt gedurende de ontwikkeling onverkort voortgezet.

8 Bijlagen

Bijlage 1 Raadsbesluit
Bijlage 2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Bijlage G1 GREX (geheim)

Burgemeester en wethouders van Maastricht,

de Secretaris, de Burgemeester,

G.J.C. Kusters W.A.G Hillenaar

Raadsbesluit

Bijlage 1

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 22 april 2025, Afdeling Projecten, registratienummer 2025.01397;

BESLUIT:

1. Vast te stellen dat de ontwikkeling van ‘Het sluitstuk van de Sphinx’, bestaande uit een ondergrondse parkeergarage, fietsenstalling, woningen en openbare ruimte via een openbare tender met gebruikmaking van concurrentiegerichte dialoog op de markt gezet.
2. Vast te stellen dat de 3-laagse ondergrondse parkeergarage een omvang zal hebben van circa 900 parkeerplekken en dat deze niet door gemeente zelf maar door een gespecialiseerde marktpartij in eigendom en exploitatie wordt genomen.
3. Vast te stellen dat er, boven op het rechtstreeks in het bestemmingsplan toegestane aantal van 165 woningen, een aanvullend aantal woningen is toegestaan, voor dat aanvullende programma het geldende woonbeleid van toepassing is en gemeente bereid is medewerking te verlenen aan een eventuele planologische procedure om dit mogelijk te maken.
4. Vast te stellen dat er een openbare fietsenstelling voor circa 450 fietsen wordt ingepast.
5. De grondexploitatie van dit deelgebied vast te stellen en het positieve resultaat van € 7,4 mln (eindwaarde in 2030) in 2026 te verwerken in de herijking van de grondexploitatie Belvédère.
6. De koopsom voor de ontwikkellocatie vast te stellen op € 15 mln k.k. prijspeil 2025 en tijdens de tenderprocedure enkel te beoordelen op kwaliteit volgens de sub criteria ruimtelijke kwaliteit, programmatische kwaliteit, groen en duurzaamheid, mobiliteit en op het proces.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 27 mei 2025.

de griffier, de voorzitter,

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}} {{esl:Signer2:Signature:size(200,50)}}