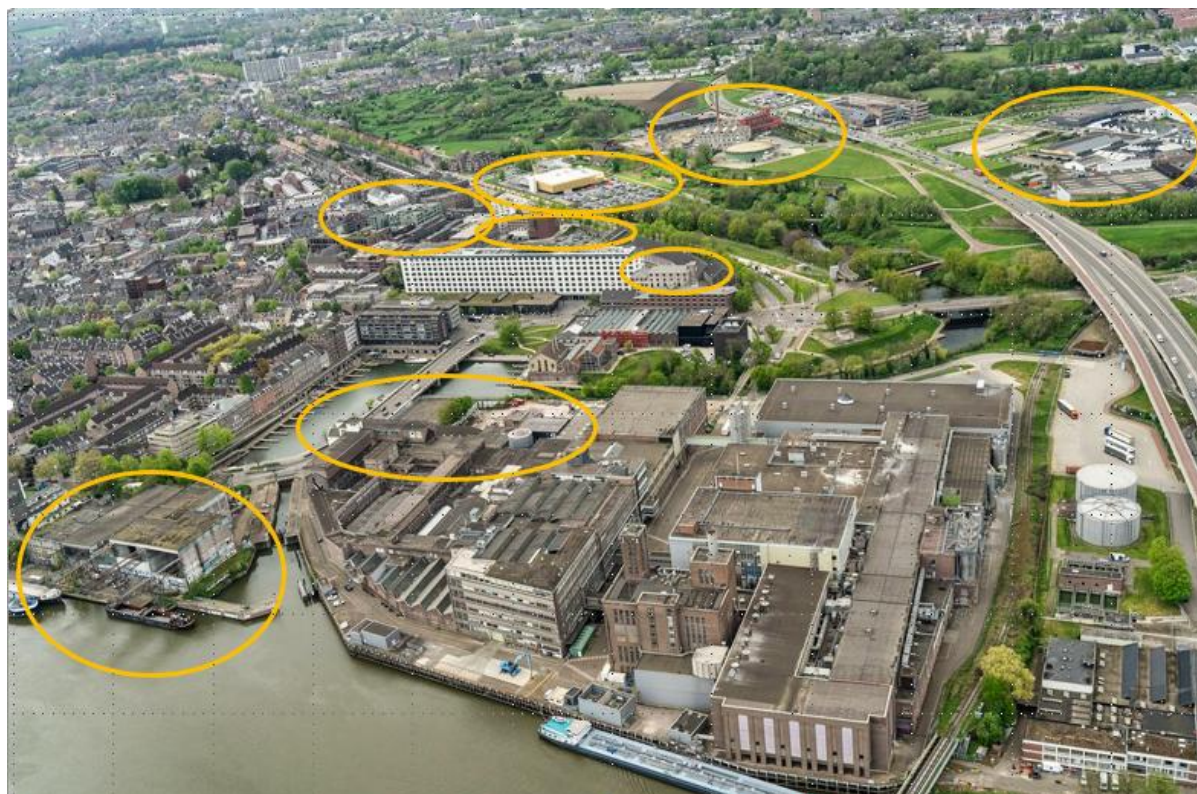


Toelichting Grondexploitatie Belvédère 2026

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	14
Grex 3	Bosscherveld	21
Grex 4	Algemeen	26
Grex 5	Tram	28



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 is in 2025 de laatste termijn verrekend. Het beheer van de openbare ruimte is overgedragen aan de gemeente Maastricht. Het eigendom wordt in de loop van 2026 overgedragen.

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. De komende twee jaar gaan we aan de slag om het pand verder te verduurzamen. Op de 1^e etage vervangen we het enkel glas door vacuümglas en brengen spouwmuurisolatie aan. Daarnaast wordt op een aantal plekken schade aan betondelen hersteld.

Gevolgen voor de deelgrex locatie Lindenkruis

Ten opzichte van de grex 2025 verslechtert het resultaat met een bedrag van € 0,211 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door de genoemde maatregelen voor duurzaamheid en betonherstel.

1.2 Locatie Sphinx Zuid

Korte beschrijving en ontwikkeling

Sphinx Zuid is 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/Maagdendries (onthulling beeld Charles Eyck met kleindochter Eyck))

De nieuwbouw

Alle woonprojecten in Sphinx Zuid zijn afgerond. Het zijn 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 drie Collectief Particulier Opdrachtgeverschap-projecten (CPO).

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 kantoor Belvédère.
- Boschstraat 28 wordt door de WOM verhuurd aan 2 ondernemingen.
- Fenikshof 1 wordt deels gebruikt als kantoor voor medewerkers Belvédère en deels gehuurd door UNU-Merit.

Algemeen

In 2025 is het werk aan de Maagdendries afgerond. Een aantal bomen in de middenberm is in het eerste kwartaal van 2026 vervangen. In Sphinx Zuid komen er gevelplantsoenen van 1,5 meter breed. De gemeente legt deze openbare gevelplantsoenen aan voor een uniforme uitstraling en ze komen in de Pikeursbaan en de Frans Fouraschenstraat. Op dit moment worden het bestek en de uitvoering voorbereid. Nog dit jaar willen we de gevelplantsoenen aanleggen. Aanvullend kunnen VVE's ook een gevelplantsoen adopteren, aanleggen en verplichten zich om het plantsoen zelf te beplanten en onderhouden.

In 2025 is ook besloten dat de verkeerssituatie in het gebied wordt hersteld naar zoals die oorspronkelijk bedacht is. Sphinx Zuid is ontworpen als een voetgangersgebied waarbij auto's ondergeschikt zijn, maar rijden in beide richtingen is toegestaan.

Gevolgen voor de deelgrex locatie Sphinx Zuid

Het resultaat van de deelgrex Sphinx Zuid is nagenoeg gelijk aan vorig jaar.

1.3 Sphinx Noord



Gebiedsgrenzen Sphinx Noord = blauwe lijn

Korte beschrijving

Sphinx Noord ligt tussen de Boschstraat, de Frontensingel en de Penitentenpoort/Dr. Frans Fouquetstraat. Het omvat het beheer van een aantal panden die de Belvédère WOM in eigendom heeft en verhuurt. Aanvullend gaat het tot en met 2027 nog de exploitatie van de parkeerplaats P Sphinx.

Deze parkeerplaats wordt herontwikkeld met woningbouw, een ondergrondse parkeergarage, fietsenstalling en openbare ruimte. Hiervoor is een aparte grex opgesteld: sluitstuk van de Sphinx. Deze wordt beschreven in hoofdstuk 1.4.

Tijdelijke parkeergarage P Frontensingel

De parkeerplaatsen die er nu nog zijn op P Sphinx, zijn niet beschikbaar tijdens de bouw. 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. Er is sprake van een periode waarin de tijdelijke parkeergarage op P 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 2027.

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.

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 gebouwen die getransformeerd zijn/worden tot appartementen

Het bouwplan voor deze 2 gebouwen voorziet in een totaal van 88 lofts in het hogere segment. De verbouwing van de eerste fase van 46 lofts is in september 2024 gestart. Het grootste deel van de woningen is opgeleverd. De laatste opleveringen worden in de loop van 2026 verwacht. Hierna volgt de verbouwing van de 2e fase aan de Boschstraat naar 42 lofts. De voorbereidingen hiervoor zijn inmiddels gestart. Oplevering staat gepland voor eind 2027.

De verbouwing van het Spoorgebouw bij de ingang naar de Sphinx parkeerplaats is afgerond. De 20 woningen op de verdiepingen zijn bijna allemaal verkocht. Ook de begane grond wordt te koop aangeboden. Hoe die 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 € 4,290 miljoen positiever ten opzichte van vorig jaar. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het langer openhouden van de parkeerplaats P Sphinx (€ 3,100 mln.), de afgenomen beheerskosten (€ 0,540 miljoen) en rente (€ 0,650 miljoen).

1.4 Herontwikkeling parkeerplaats Sphinx/Sluitstuk van de Sphinx

In de grex Belvédère heet de ontwikkeling van dit parkeerterrein officieel Sluitstuk van de Sphinx. Bewoners en ondernemers in het gebied gebruiken vaak de benaming Sphinx Noord.



Grenzen van de gebiedsontwikkeling Sluitstuk van de Sphinx

Verlevendigen/ontmoeten, 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 € 12 miljoen k.k. (prijspeil 2025). De marktpartijen worden uitgedaagd op maximale integrale kwaliteit, volgens de volgende beoordelingscriteria:

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

Een bedrag 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.

Nadat uw raad op 27 mei 2025 instemde met de tendervoorwaarden en de grondexploitatie, werd de tenderprocedure gepubliceerd op 10 oktober 2025. Na de selectiefase, startte op 7 januari 2026 met 3 sterke partijen de fase van de concurrentiegerichte dialoog. In deze fase scherpen de geselecteerde partijen hun plannen inhoudelijk aan, in dialoog met een commissie onder voorzitterschap van Frits Palmboom.

Participatie

Bij de behandeling van het raadsvoorstel op 27 mei 2025 zijn twee amendementen en één motie aangenomen, waardoor de uitgangspunten voor de tender zijn aangescherpt op de onderwerpen groen en betaalbaarheid. Naast de uitgangspunten die uw raad heeft vastgesteld, worden ontwikkelaars ook beoordeeld op de mate waarin zij de opbrengsten uit de participatiesessies met bewoners en ondernemers verwerken in hun plannen. Dit geldt voor het ontwerp, de uitwerking en de uitvoering. Bij de bijeenkomst in januari hebben we er dus voor gekozen om ook de Stichting Sphinxkwartier en het bewonersplatform Belvédère uit te nodigen. Zij hebben hun wensen en aandachtspunten gedeeld, zodat de 3 ontwikkelaars weten wat er leeft en waar extra aandacht voor nodig is. Ook na de gunning blijft participatie een verplicht onderdeel van de tender; dit is immers als eis opgenomen. De invulling hiervan wordt afgestemd met de ontwikkelaar die het beste plan presenteert.

Eind 2026 winnend plan bekend

Tot en met juni 2026 zijn er 3 dialoogrondes met de verschillende partijen en de beoordelingscommissie. Deze fase is niet openbaar. Na iedere ronde leggen de partijen hun aangescherpte plannen opnieuw voor aan de commissie. De commissie geeft de afzonderlijke partijen feedback op de plannen in wording, zodat in samenwerking de plannen worden verbeterd. Na de drie rondes worden de partijen gevraagd een definitief plan in te dienen. Naar verwachting wordt eind 2026 bekend gemaakt welk plan als beste wordt beoordeeld.

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, parkeergarage, indexatie en rentes. De grondexploitatie van dit deelplan sluit met een voordelig exploitatieresultaat van € 4,34 miljoen (eindwaarde in 2030).

1.5 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 bij de kranen en een impressie van het nieuwe Landbouwbelang/The M

Herontwikkeling

In 2021 is de tenderprocedure gestart. Met een concurrentiegericht dialog 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 tekende de combinatie RO Groep/Vestio/Group Machiels de definitieve koopovereenkomst met Zuyd Hogeschool. Hiermee is de herontwikkeling van het Landbouwbelang weer een stap verder. De externe tendercommissie noemde het aangepaste plan een waardevolle aanwinst voor Maastricht die het Sphinxkwartier naar de rivier brengt. In april 2025 stelde het college het bijgewerkte programma vast en dit jaar is gewerkt aan het completeren van de vergunningaanvraag (BOPA1). Publicatie hiervan vindt plaats voor de zomer 2026 en deze is naar verwachting eind van het jaar definitief. Dat betekent dat eind van het jaar de vergunning verleend kan worden en het complex in de loop van 2027 deels gesloopt en opgeleverd kan worden aan de koper. Tijdens de tenderprocedure is aangegeven dat Belvédère WOM als verkoper bereid is om – binnen haar wettelijke mogelijkheden – mee te werken aan een fiscale optimalisatie van de eigendomsoverdracht. Hiermee werd de slagingskans van de tender vergroot en kon fiscaal voordeel worden benut om de kwaliteit van het plan te vergroten. Koper en verkoper hebben (fiscaal) afgestemd met onder andere de Belastingdienst. De conclusie is dat het voor alle partijen fiscaal voordelig is dat de gebouwen die niet worden gehandhaafd, in opdracht van verkoper worden gesloopt. De afspraken hierover worden vastgelegd in een addendum op de bestaande koopovereenkomst.

Toegevoegde waarde voor het Sphinxkwartier en voor de stad

De (her)ontwikkeling van het Landbouw voegt niet alleen waarde toe aan de plek zelf, maar ook aan het Sphinxkwartier en aan de stad. Het toevoegen van stedelijke functies zoals cultuur, horeca, sport, werken en wonen brengen levendigheid en dragen bij aan de verrijking van het Sphinxkwartier. Het opwaarderen van de openbare ruimte en het toegankelijk maken van gebied dragen bij aan het beter benutten van de routes langs de Maas en het Bassin en de verbinding met de binnenstad. Er wordt nieuw erfgoed toegevoegd aan een stuk eigenwijs en ander Maastricht, waarmee de skyline van Maastricht blijvend verandert.

Toekomst initiatieven Landbouwbelang

Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel 'Herontwikkeling Mondi locatie Fort Willemweg 1', is de [toezegging gedaan](#) de mogelijkheden te onderzoeken om de panden Bessems, Timmerfabriek Zuid en Kunstfront als tijdelijke ruimte in te zetten voor de huisvesting van culturele broed- en vrijplaatsen. De panden bieden ruimte voor initiatieven in het culturele veld die een maatschappelijk belang dienen. Dit betreft partijen in de stad die zoeken naar ruimte voor hun activiteiten, maar ook een deel van de huidige initiatieven van het Landbouwbelang. Op 26 mei 2026 (onder voorbehoud; bij het indienen van dit raadsvoorstel nog niet bekend) heeft uw raad een besluit genomen over de inzet van de panden. Bij een positief besluit kunnen de eerste gebruikers vanaf de zomer 2026 gefaseerd hun intrek nemen in de verschillende panden.

Gevolgen voor de grex locatie Landbouwbelang

De uitgifte vertraagt met 1 jaar, waardoor de rentekosten toenemen. Verder hebben we plankosten opgehoogd in verband met zittende gebruikers. Hierdoor verslechtert het resultaat in de grex met € 0,701 miljoen ten opzichte van de grex 2025.

1.6 Sappi Zuidwest inclusief Verlengde Maasboulevard

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

Uw raad heeft op [17 december 2024](#) ingestemd met de verleggen van de ov-as naar de Verlengde Maasboulevard. Met het aanleggen van de Verlengde Maasboulevard, rijden auto's en bussen niet meer over de Bassinbrug. Ook rijdt er dan minder verkeer over de Boschstraat en de Maagdendries.

Zo laten we het Sphinxkwartier (nog) beter aansluiten op de binnenstad. Het wordt zo autoluwer en aantrekkelijker voor voetgangers en fietsers.

Relatie met Bassinbrug

In [december 2025](#) hebben we u aangegeven dat de huidige Bassinbrug een visuele en fysieke belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling van het Bassin tot een levendig, creatief hart van het Sphinxkwartier en een volwaardig onderdeel van het stadscentrum. Tegelijk wordt een fiets- en voetgangersverbinding over het Bassin als nodig gezien vanuit mobiliteits- en economische oogpunt.

Omdat de Bassinbrug pas na afloop van de concessie (eind 2031) niet meer gebruikt wordt als ov-route, zou een besluit tot sloop een onomkeerbare keuze betekenen. Vanwege de lopende gebiedsontwikkelingen (zoals The M en Sphinx Noord) en het belang van een integrale afweging, wordt eerst een gebiedsvisie opgesteld voor het Bassin en omgeving, inclusief de kades en haven.

Verlengde Maasboulevard

De aanleg van de Verlengde Maasboulevard verloopt onafhankelijk van verdere besluitvorming over de Bassinbrug. De voorbereidingen voor het ontwerp van de weg en kruispunten zijn in volle gang. Planning is dat er aan het einde van het tweede kwartaal een voorlopig ontwerp is. Hierin worden ook een aantal maatregelen opgenomen die eerder opgenomen waren in het tramproject Maastricht - Hasselt voor een bedrag van in totaal € 5,3 miljoen.

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

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

Woningbouw

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie is afhankelijk van het ontwerp van de Verlengde Maasboulevard en de toekomst van de Bassinbrug of een eventuele nieuwe verbinding. Pas bij duidelijkheid hierover kan de positionering en programmatische invulling van het bouwblok worden uitgewerkt. Realisatie van de woningen is mogelijk nadat de Verlengde Maasboulevard gereed is. Voor deze ontwikkeling wordt een aparte planologische procedure gevolgd.

Bassin

Het Bassin is een bijzonder gebied in het Sphinxkwartier dat de komende tijd extra aandacht nodig heeft. De historische binnenhaven ligt - letterlijk en figuurlijk - ingeklemd tussen meerdere grote gebiedsontwikkelingen. De komende jaren vinden in direct omgeving ingrijpende ruimtelijke en programmatische veranderingen plaats. De Verlengde Maasboulevard wordt aangelegd en The M wordt gerealiseerd net als een woningbouwontwikkeling op termijn op Sappi Zuid West. Deze ontwikkelingen vergroten uiteindelijk de aantrekkelijkheid van het Sphinxkwartier, maar leiden ook tot meer druk op de openbare ruimte, de mobiliteit, de verblijfskwaliteit en de programmatische samenhang in het gebied.

Verbindende schakel

't Bassin ligt precies in het midden van deze ontwikkelingen en is een onlosmakelijke schakel in de toekomstige structuur van het Sphinxkwartier. De kades bieden kansen voor verblijfsruimte, cultuur, horeca en kleinschalige evenementen die passen bij de identiteit van het gebied. Aanvullend zorgt de aanleg van de Verlengde Maasboulevard ervoor dat ook moet worden nagedacht over 't Bassin wat betreft invulling en plek in het Sphinxkwartier

Toekomstvisie

Hoewel 't Bassin een historische en ruimtelijke kwaliteit heeft, moeten we ook concluderen dat 't Bassin zich nog niet ontwikkeld heeft in volle potentie. Om deze toekomst in de samenhang tot de andere ontwikkelingen te zien, stellen we voor om de volgende onderwerpen in de visie te benoemen

- de inrichting van de haven en de kades;
- de functie en programmering van het gebied;
- de relatie met omliggende ontwikkelingen en buurten (The M, Sphinx Noord, Boschstraatkwartier en binnenstad);
- de toekomst van de haven zelf, het havenbeheer en mogelijke nieuwe functies (kan de haven meer bijdragen aan de look and feel van het industriële Sphinxkwartier?);
- de verkeers- en loopstromen die veranderen door de Verlengde Maasboulevard;
- de economische en toeristische potentie van het gebied.

Tijdpad

Het opstellen van een integrale toekomstvisie voor 't Bassin is nodig en kost tijd. Niet alleen is er diverse en specifieke inhoudelijke expertise nodig (haven), ook moet dit traject met (huidige) ondernemers, bewoners en gebiedspartners worden opgepakt. Zoals gezegd gaat het niet alleen over 't Bassin, maar moet 't Bassin gezien worden in het groter geheel en moeten er dus ook belanghebbende als de ondernemers aan de Van Hasseltkade en stichting Sphinxkwartier worden betrokken. Voor het volledig en optimaal functioneren van dit deel van het Sphinxkwartier moet deze visie zorgvuldig en tijdig worden opgesteld, zodat de uitvoering aansluit bij de gebiedsontwikkelingen die de komende jaren in volle gang zijn. Het voorstel is hiermee bij u terug te komen bij de herijking van de grex 2027.

Gasleiding onder brug Fransensingel

Voor de aanleg van de Verlengde Maasboulevard is de gasleiding onder de brug bij de Fransensingel verlegd. Omdat Gasunie het onderhoud aan deze leiding uitvoert, heeft zij de kosten van de omlegging betaald, onder de voorwaarde dat de werkzaamheden aan de Verlengde Maasboulevard binnen vijf jaar na de overeenkomst starten. Die overeenkomst is in januari 2025 gesloten en de uitvoering start naar verwachting in 2028/2029.

Gevolgen voor deelgrex locatie Sappi Zuidwest

In deze deelgrex hebben we nu toegevoegd de volgende infrastructurele maatregelen die onderdeel uitmaakten van de scope van het Tramtracé Maastricht Hasselt:

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

Het resultaat van deelgrex Sappi Zuidwest verslechtert hiermee met € 5,387 miljoen ten opzichte van 2025.

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

Het Rijksmonument en werkplaats/atelier van kunstenaar Valentin Loellmann is dé eyecatcher bij binnenkomst van de stad. Op organische wijze brengt hij zijn concept steeds verder tot uitvoering, passend bij de openbare ruimte van het Radiumplein. Het entreepaviljoen en een botanische kas worden de laatste toevoegingen aan het gebouw.

LAB-gebouw

Het gebouw is gevuld met verschillende (re)creatieve functies als Radium Boulders (klimconcept), SESSIBON (een creatief eventbedrijf), Studio Radium, Room Escape, diverse zzp'ers en de repetitie- en decorbouwruimte van Toneelgroep Maastricht. Het LAB-gebouw wordt goed bezocht door de diverse doelgroepen en levert een belangrijke bijdrage aan de gewenste creatieve uitstraling van het Radiumgebied. Het gebouw wordt stap voor stap verduurzaamd. In 2026 wordt gevelherstel gecombineerd met het isoleren van de gevels. De kosten hiervoor zijn € 0,153 miljoen hoger geworden.



Kunstwerk van Charles Eyck in de hal en tijdelijke expositie op bovenverdieping van het Kunstfront

De renovatiewerkzaamheden aan dit gemeentelijk monument zijn in 2024 afgerond. Qua invulling en functie voor het pand is aansluiting gezocht 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. Begin 2025 is Martens Willems Architecten ingetrokken in één zone op de verdieping. In mei 2026 is landschapsbureau Verbeek verhuisd naar de tweede beschikbare zone. Met hun komst is de verdieping nu gevuld. Naast het samenwerken aan projecten, delen deze ontwerpbureaus ook kennis en ruimtes, bijvoorbeeld voor het maken van maquettes. Er worden kleinschalige exposities en lezingen op gebied van architectuur en buitenruimteontwerp georganiseerd en ook studenten worden regelmatig ontvangen.

De ruimtes op de begane grond worden ingezet als een van de ruimtes voor broed- en vrijplaatsen; het gaat dan om initiatieven uit het culturele veld die een maatschappelijk belang dienen. Uw gemeenteraad heeft 26 mei 2026 (onder voorbehoud; bij het indienen van dit raadsvoorstel nog niet bekend) het raadsvoorstel hierover aangenomen. Bij een positief besluit kunnen de eerste gebruikers vanaf de zomer 2026 gefaseerd hun intrek nemen in de verschillende panden.

In 2026/2027 zullen de voor- en achtertuin worden ontworpen en aangelegd. Ook de portiersloge zal in deze periode worden hersteld. Hiervoor waren vorig jaar al budgetten opgenomen, maar deze worden nu met € 0,050 miljoen opgehoogd.

Radiumplein

Het Radiumplein, met de kenmerkende Radiumschoorsteen en overige gebouwen, is een nieuw plein dat ooit behoorde tot de bandenfabriek Vredestein en daarna werd ingezet als bouwplaats voor de Noorderbrug. Het Radiumplein is daarna ingericht als openbaar verblijfsgebied. Ook in 2026 worden er weer enkele (kleinschalige) evenementen georganiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de omliggende bedrijvigheid.

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 waardevolle panden. Het beheer van de openbare ruimte inclusief de gerestaureerde schoorsteen is inmiddels overgedragen aan de gemeente. Uiterlijk in de loop van 2027 wordt ook het eigendom overgedragen.



Radiumplein met Gasfabriek

Gashouder

De Gashouder is een gemeentelijk monument. In de grex 2022 is geld gereserveerd om het gebouw constructief te herstellen, veilig toegankelijk te maken en te herbestemmen. De uitvoering van het constructief herstel en het toegankelijk maken is in maart 2026 gestart. Hierbij houden we rekening met de geplande evenementen op de Stadsweide.



Gashouder vanaf de kant van de vestingwerken

Basisvoorzieningen aanbrengen

We willen de Gashouder weer inzetten voor (tijdelijke) evenementen. Hiervoor treffen we maatregelen. Dit zijn voorzieningen zoals basisverlichting, basisvoorzieningen voor de montage van licht en geluid, beperkte akoestische en ventilatievoorzieningen en het aanbrengen van een rubberen vloer. Deze vloer wordt op de monumentale stalen vloer aangebracht, omdat die gehandhaafd moet blijven. Met deze voorzieningen wordt het voor gebruikers eenvoudiger en aantrekkelijker om de Gashouder te huren. Na het constructief herstel, het veilig maken en het aanbrengen van de basale voorzieningen, kunnen er maximaal 500 aanwezigen tegelijk gebruik maken van de Gashouder. Voor deze maatregelen is een budget geraamd van € 0,375 miljoen. We stellen uw raad dan ook voor om het budget in de deelgrex Frontenpark op te hogen met € 0,375 miljoen.

Conserverende maatregelen

Om de Gashouder voor de toekomst te behouden is conservering van het gebouw noodzakelijk. Aangezien de Gashouder in essentie een stalen constructie is, betekent conserveren met name het volledige schilderwerk van de buitenkant en beperkt schilderwerk aan de binnenkant. De grootte van de Gashouder en dagelijkse blootstelling aan alle weersomstandigheden maken dit een veel omvangrijkere opgave dan bij een gewone staalconstructie. Om de uitstraling van de Gashouder te versterken en nog beter aan te laten sluiten bij het unieke, creatieve karakter van het Sphinxkwartier, onderzoeken we of het gebouw aan de buitenkant voorzien kan worden van (een) schildering(en). Dit kan bijdragen aan de identiteit en zichtbaarheid van het gebied, maar vraagt wel om een zorgvuldige beoordeling van kosten, duurzaamheid, beheer en thema.

Gebruik

Nadat alle werkzaamheden zijn afgerond, kan de Gashouder weer in gebruik worden genomen. In de afgelopen jaren hebben zich verschillende partijen zich gemeld met de vraag om de Gashouder te mogen gebruiken. Dat loopt uiteen van enkele dagdelen tot maanden of zelfs jaren, met invullingen zoals horeca, museumfuncties, afstudeerproducties, theater, sport en atelier- of werkplaatsgebruik. We willen zoveel mogelijk functies na herstel rechtstreeks mogelijk maken. Hiervoor is ook de voorbereiding gestart voor de ruimtelijke procedure (een buitenplanse omgevingsplanactiviteit = BOPA). De eindbestemming van de Gashouder zal –doordat de Stadsweide is aangewezen als evenemententerrein- daaraan versterkend worden ingevuld. Gebruik mag elkaar niet belemmeren, maar de Gashouder kan ook apart van de Stadsweide ingezet worden.

Als blijkt dat er verdere aanpassingen nodig zijn worden voor een optimaler gebruik (denk aan isolatie, het aanbrengen van volledige akoestische voorzieningen, een luchtbehandelingsinstallatie, warmte en koeling, sanitaire voorzieningen), dan zal dat nader worden bekeken. Hierbij bestaat de mogelijkheid dat de sanitaire voorzieningen buiten het gebouw zullen worden geplaatst, vanwege de beperkingen in en van het gebouw zelf (o.a. vanwege de monumentale stalen vloer). Omdat de openbare ruimte rondom de Gashouder nog zal worden ingericht nemen we voorzieningen hierin mee. Daarbij beschouwen we niet alleen de Gashouder maar ook de Stadsweide, zodat voor beide locaties vaste voorzieningen beschikbaar zijn.

Naar verwachting worden in 2027 de werkzaamheden rondom het conserveren opgepakt. Hiervoor is € 3,2 mln. gereserveerd in de deelgrex. We stellen uw raad voor deze reservering beschikbaar te stellen.

Stadsweide en toegevoegde waarde voor de stad

Ook in 2026 vinden er weer diverse evenementen plaats zoals het Ra:dius festival, Long Course Weekend en South of Heaven. In afstemming met het stadsbrede jaarprogramma wordt gezocht naar maatwerk, met een sterke mix in zowel het aanbod als het aantal evenementen. De locatie bewijst daarbij steeds nadrukkelijker haar waarde. Meerdaagse evenementen zoals Long Course Weekend en South of Heaven vergroten de (internationale) zichtbaarheid en levendigheid van het Sphinxkwartier en Maastricht, zorgen voor een duidelijke economische spin-off voor de stad door extra overnachtingen, bestedingen en bezoekers en beide zetten in op een duidelijke samenwerking met lokale partners, ondernemers en vrijwilligers. Long Course Weekend betreft daarbij ook basisscholen en stimuleert hiermee educatie over sporten en een gezonde levensstijl. Daarmee groeit de Stadsweide uit tot een onmisbare schakel in het Maastrichtse evenementenveld.



Stadsweide tijdens Long Course Weekend

Kazemat-A

De Kazemat-A maakt als karakteristiek bouwwerk onderdeel uit van de vestingwerken Lage Fronten. Het bouwwerk is een gemeentelijk monument. 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.

Overheveling en uitvoering door gemeente Maastricht in 2025

De gemeente bekostigt de consolidatie uit de bijdrage in het MJIP die al gereserveerd is voor de onrendabele top van de Belvédère WOM. Als gevolg van de budgettaire overheveling in 2025 zijn er nu geen gevolgen voor (deel)grex 2026.



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

Vorbereidingsfase consolidatie

Het gebied heeft een hoge ecologische waarde. Een definitieve herbestemming van het bouwwerk is daarom niet mogelijk, omdat dit in strijd is met de aanwezige fauna, waaronder verschillende vleermuissoorten en de muurhagedis. Daarom blijft dit karakteristieke gebouw –na consolidatie– functioneren als een ‘follie’: een markant bouwwerk zonder vaste bestemming binnen het Frontenpark.

Beleving versterken

We onderzoeken of de twee stalen poorten kunnen worden vervangen door spijlenhekwerken. Zo kunnen vleermuizen vrij in en uit vliegen, terwijl bezoekers toch naar binnen kunnen kijken. De uitstraling van het gebouw blijft daarmee behouden. Daarnaast onderzoeken we of het mogelijk is om de kazemat in oorspronkelijke staat als vestingwerk terug te brengen. Dat zou betekenen dat er grondlaag óp het gebouw komt én een grondtalud aan de voorkant wordt aangebracht. Hiermee krijgt het bouwwerk zijn historische uitstraling terug.

Natuurontwikkeling

Een belangrijk voordeel van deze aanpak is dat de natuurwaarde van het gebied verder toeneemt. Door geschikte grondsoorten te gebruiken en beplanting te kiezen die past bij de omgeving, verbetert de bodemkwaliteit en ontstaat er meer variatie in planten en dieren. Dit trekt insecten, vogels en andere soorten aan, versterkt de biodiversiteit en maakt het gebied ecologisch robuuster en toekomstbestendiger. Voor de aanvoer van geschikte grond zijn we wel afhankelijk van andere projecten in de stad.

De asbestsanering heeft plaatsgevonden, de vervuilde grond is verwijderd en er zijn diverse onderzoeken naar de constructie van het dak geweest. Vanwege de beschermde planten- en dierensoorten in het gebied en het gebouw, en de gevolgen hiervan voor de periode waarin gewerkt mag worden, wordt oplevering niet eerder dan eind 2027 verwacht.

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/Frontensingel, tegenover het Baron Dibbetspark.

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. Dit gebouw is volgens besluit van uw raad begin 2025 openbaar te huur aangeboden. Dat is gedaan 'as is/where is' via Funda in Business, de gemeentelijke website en de website van Aelmans Makelaardij.

Marktverkenning

Op basis van een marktverkenning is onderzocht of er vanuit de markt interesse is naar het zelf aanpakken van het cascoherstel of het uitvoeren van de minimaal noodzakelijke investeringen. Deze marktverkenning heeft opgeleverd dat alle inschrijvers aangeven dat 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. Er was een voorkeurskandidaat geselecteerd en er zijn gesprekken gevoerd over een huurovereenkomst en de werkzaamheden. Vanwege de prioritering van projecten is de aanpak van het pand voorlopig on hold gezet. De kandidaat is hiervan op de hoogte gesteld.

In 2026 worden maatregelen getroffen die verder verval moeten tegenhouden tot het moment dat het cascoherstel zal worden opgepakt. Denk hierbij aan het verhelpen van (dak)lekkages. De rest van de werkzaamheden en dus ook het resterende budget wordt doorgeschoven. In 2027 wordt beoordeeld of er capaciteit is om het herstel op te pakken. Doordat Belvédère WOM het cascoherstel zal uitvoeren, zijn aanvullende ambtelijke uren opgenomen in de grex 2026.

Gevolgen voor de deelgrex 2 Frontenpark

Ten opzichte van vorig jaar verslechtert het resultaat van de deelgrex Frontenpark met € 0,780 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door de hogere onroerende zaakbelasting van P-Frontenpark (€ 0,215 miljoen), het budget de voor extra maatregelen in de Gashouder (€ 0,375 miljoen) en door een hoger budget voor het gevelherstel van het LAB-gebouw (€ 0,153 mln.)

Grex Belvédère 3 – Bosscherveld

3.1 Ontwikkeling Retailpark Belvédère (PDV)

In 2023 is er vanwege de stikstofproblematiek gestopt met de voorbereiding van het bestemmingsplan voor het Retailpark Belvédère omdat er maar een zeer beperkt aantal m² aan retail gerealiseerd kon worden. Deze situatie is ongewijzigd en de stikstofproblematiek blijft bepalend voor de ontwikkelmogelijkheden van het retailpark. Door de uitspraak van de Raad van State van december 2024, waardoor intern salderen niet langer mogelijk is, blijft het voorbereiden van een omgevingsplan voor Retailpark Belvédère niet haalbaar. Onze visie blijft onveranderd: het gebied op termijn transformeren tot een retailpark (GDV/PDV met leisure), waar mogelijk aangevuld met andere passende functies. Tot er meer duidelijkheid is over het landelijke stikstofbeleid, beoordelen we initiatieven per geval en zolang deze passen binnen (gemeentelijk) beleid en wet- en regelgeving.

Gevolgen voor deelgrex 3, onderdeel retailpark

Het resultaat van deze deelgrexen (PDV fase 1 en fase 2) verbetert met € 0,379 miljoen ten opzichte van 2025. Dit komt vooral door het overhevelen van de kosten voor aanleg van het nieuwe fiets- en voetpad dat komt langs de Noorderbrug richting het retailpark naar de deelgrex Mondi

3.2 Mondi-locatie

Stand van zaken Mondi

Uw raad heeft op 24 september 2024 besloten tot aankoop van de Mondi locatie en [op 21 oktober 2025](#) ingestemd met onder andere de sloop van de bestaande gebouwen en een tijdelijke inrichting. Na de sloop wordt de locatie tijdelijk ingezet voor parkeren tijdens topdruktedagen, busparkeren en voorzieningen voor kermisexploitanten en marktondernemers. Verder heeft uw raad ingestemd met de aanleg van een fiets- en voetgangersverbinding (kralensnoer) richting de binnenstad ter verbetering van bereikbaarheid van het gebied.

Lange termijn en onderzoek

De lange termijnvisie blijft gericht op herontwikkeling met PDV/GDV als hoofdfunctie, aangevuld met andere passende functies. Via een marktverkenning gaan we onderzoeken hoe het gebied kan worden versterkt met functies zoals kantoren, (ambachtelijke) bedrijvigheid en eventueel wonen. Hierbij wordt ook gekeken naar de samenhang met het omliggende gebied, waaronder het Bozon-terrein.

Planning

De voorbereiding van de sloop vraagt meer tijd dan eerder was voorzien. Hierdoor is de planning ten opzichte van vorig jaar opgeschoven. Eerst vindt in 2026 de asbestsanering plaats, daarna kan wordt gestart met de sloop en wordt het ontwerp gemaakt voor de tijdelijke inrichting van de fiets- en voetgangersverbinding. In 2027 volgt de tijdelijke inrichting van het terrein en de aanleg van de fiets- en voetgangersverbinding. Ook wordt gewerkt aan een businesscase voor behoud van de elektriciteitsaansluiting en worden de voorbereidingen voor de marktverkenning gestart.

Rond 2028/2029 verwachten we een tenderprocedure te voeren en niet eerder dan 2030/2031 wordt het Omgevingsplan opgesteld.

Onderzoek naar stadion in Belvédère

Zoals in [de raadsinformatiebrief van 13 mei](#) is opgenomen, start de gemeente een vervolgtraject om de twee beschikbare haalbaarheidsstudies over het stadion zorgvuldig te toetsen. De plannen voor een nieuw stadion op Belvédère worden nader onderzocht op de aspecten veiligheid en bereikbaarheid. Deze aspecten zijn randvoorwaardelijk. Het streven is dit onderzoek in de tweede helft van 2026 af te ronden.

Gevolgen voor deelgrex Mondri

De deelgrex Mondri kon nog niet worden vastgesteld vanwege onzekerheid over het toekomstige programma. Hierdoor valt het eerder verwachte nadeel voorlopig vrij ten gunste van de onrendabele top.

Wel dienen we de komende jaren rekening te houden met het besluit van uw raad van 21 oktober 2025, met daarin opgenomen de kosten van sloop van de bestaande gebouwen, inrichting voor tijdelijk gebruik met parkeren tijdens topdruktedagen, voor bussen, kermisexploitanten en marktondernemers en de aanleg van een fiets- voetgangersverbinding met bijbehorende groenvoorziening richting binnenstad.

Hiermee verbetert voorlopig het resultaat met € 2,6 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Als we het scenario van herontwikkeling met PDV/GDV als hoofdfunctie, aangevuld met andere passende functies, hebben onderzocht en uitgewerkt komen we hiermee bij uw raad terug, inclusief de financiële businesscase en het effect daarvan op de onrendabele top van de grex Belvédère.

3.3 Bedrijventerrein Bosscherveld



Bedrijventerrein

Kavels aan Het Rondeel

Aan Het Rondeel heeft de Belvédère WOM nog 2 bedrijfskavels in eigendom.

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. Eind 2024 heeft het college besloten om het gemeentelijk pand Randwycksingel 22 uit gebruik te nemen als huisvesting van gemeentelijk personeel. De dienstverlening aan inwoners die nu nog plaatsvindt in het kantoor aan de Randwycksingel 22 wordt op termijn geïntegreerd binnen Mosae Forum. Zo wordt Mosae Forum de plek voor de gemeentelijke dienstverlening aan inwoners.

Team Toezicht en Handhaving Openbare Ruimte (THOR) is op dit moment ook nog gehuisvest aan de Randwycksingel. Hieronder valt overigens ook het fietsdepot aan de Gerardusweg. Er wordt naar alternatieve huisvesting gezocht en één van die plekken is het kavel aan Het Rondeel 22. We houden bij herhuisvesting rekening met het Didam-arrest. Zodra we meer weten over deze of andere ontwikkelmogelijkheden zijn, wordt uw raad hierover geïnformeerd

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. Inmiddels is de overeenkomst formeel beëindigd en werd de kavel opnieuw te koop aangeboden. Naar aanleiding van deze publicatie hebben verschillende bedrijven zich gemeld. Deze aanmeldingen worden momenteel beoordeeld.

Overige kavels

Aan de Sandersweg en bovenaan de Belvédèrelaan (de zogenaamde Groeve West) liggen 2 bedrijfskavels die eigendom van de WOM zijn. Voor het terrein aan de Sandersweg was een verkoopovereenkomst gesloten en de omgevingsvergunning voor de gebouwen inmiddels verleend. Tegen deze vergunning is echter bezwaar aangetekend. Deze procedure loopt nog. Hierdoor is door koper verzocht de koopovereenkomst te ontbinden. Op 14 juli 2025 heeft Belvédère WOM de koopovereenkomst ontbonden. Inmiddels heeft de koper verzocht om herroeping van de ontbinding. Belvédère WOM is bereid hierin mee te gaan, maar alleen onder strikte voorwaarden. Op dit moment is nog onzeker of er definitief tot herroeping en dus alsnog transport aan de betreffende koper zal worden overgegaan.

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.

Bedrijfspanden

Aan het Rondeel heeft de Belvédère WOM enkele bedrijfspanden 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 deelgrexen

De deelgrexen Sandersweg 190 en De Kuil blijven nagenoeg gelijk. De deelgrex Rondeel sluit met een resultaat dat € 0,276 miljoen negatiever is dan vorig jaar. Dit komt met name door hogere beheerslasten van de panden.

3.4 Natuurcompensatie en Noorderbrug



Het Spoorpad en de vestingwerken in het Frontenpark

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 verlengd uiteindelijk tot maart 2024. Sindsdien wordt voor alle komende ontwikkelingen in het gebied als dat nodig is, een aparte ontheffing aangevraagd.

Het deelproject Noorderbrugtracé is afgesloten op een paar restpunten na. Beide deelgrexen sluiten met resultaten die nagenoeg hetzelfde zijn als vorig jaar.

3.5 Tijdelijk Beheer – diverse panden



Bassin en nieuwe informatieborden voor 't Bassin – een samenwerking met Stichting Sphinxkwartier

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.

Op dit moment zijn onder Tijdelijk Beheer enkele objecten opgenomen. Het gaat om panden aan de Bosscherweg en in Bosscherveld die in het verleden zijn gekocht. Bijvoorbeeld als onderdeel van een grotere woningbouwontwikkeling. 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.

Aankoop Cabergerweg 5 -7

Uw gemeenteraad is op 27 januari 2026 akkoord gegaan met de aankoop van de Cabergerweg 5-7. Het gaat om twee woningen, bergingen en een terrein. Vanwege de ligging binnen het Belvédèregebied kunnen deze in de toekomst worden ingezet voor versterking van het Frontenpark of andere ontwikkelingen binnen dit gebied. Uw raad wordt betrokken bij het maken van keuzes voor de invulling van het gebied.

Gevolgen voor de deelgrex 3 tijdelijk beheer

Deze deelgrex sluit dit jaar met een resultaat dat € 0,986 miljoen negatiever is dan vorig jaar. Voor het grootste deel wordt dit veroorzaakt door de aankoop van Cabergerweg 5-7.

GreX Belvédère 4 – Algemeen

GreX 4 bevat onderwerpen van algemene aard binnen de gebiedsontwikkeling Belvédère. Hieronder vallen communicatie en branding en de algemene kosten 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. We investeren blijvend in de relatie met bewoners en ondernemers. Afgelopen periode is vooral gefocust op de ontwikkelingen van Sphinx Noord (de opgave op parkeerterrein P Sphinx achter het Eiffelgebouw) en de input van de omgeving.

Naast de uitgangspunten die uw raad heeft vastgesteld, worden ontwikkelaars immers ook beoordeeld op de mate waarin zij de opbrengsten uit de participatiesessies met bewoners en ondernemers verwerken in hun plannen. Bij de startbijeenkomst in januari van de dialoofase van de tender, hebben we er dus voor gekozen om ook de Stichting Sphinxkwartier en het bewonersplatform Belvédère uit te nodigen. Zij hebben hun wensen en aandachtspunten gedeeld, zodat de 3 ontwikkelaars weten wat er leeft en waar extra aandacht voor nodig is. Ook na de gunning blijft participatie een verplicht onderdeel van de tender; dit is immers als eis opgenomen. De invulling hiervan wordt afgestemd met de ontwikkelaar die het beste plan presenteert

We blijven voortdurend in gesprek met de (vertegenwoordigers van) partijen in dit gebied. Ook praten we bewoners, ondernemers en andere geïnteresseerden per project bij over de actualiteiten en aankomende ontwikkelingen. We kiezen hiervoor per project op welke wijze we dit doen.

In algemene zin gebruiken we via offline communicatie (bewonersbrieven, informatiebijeenkomsten en aanwezigheid bij bijeenkomsten die actieve bewonersgroepen organiseren) en online communicatie (vernieuwde website www.belvedere-maastricht.nl, socials, gemeentelijke nieuwsbrief en ook via de nieuwsbrief van Stichting Sphinxkwartier en Chainels) 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 onmisbare 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.

Evenementen en positionering Radiumgebied

Voor het Radiumplein en de Stadsweide (Radiumgebied) 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.

Ook in 2026 vinden er weer diverse evenementen plaats zoals het Ra:dius festival, Long Course Weekend en South of Heaven. In afstemming met het stadsbrede jaarprogramma wordt gezocht naar maatwerk, met een sterke mix in zowel het aanbod als het aantal evenementen. De locatie bewijst daarbij steeds nadrukkelijker haar waarde. Meerdaagse evenementen zoals Long Course Weekend en South of Heaven vergroten de (internationale) zichtbaarheid en levendigheid van het Sphinxkwartier en Maastricht, zorgen voor een duidelijke economische spin-off voor de stad door extra overnachtingen, bestedingen en bezoekers en beide zetten in op een duidelijke samenwerking met lokale partners, ondernemers en vrijwilligers. Long Course Weekend betreft daarbij ook basisscholen en stimuleert hiermee educatie over sporten en een gezonde levensstijl. Daarmee groeit de Stadsweide uit tot een onmisbare schakel in het Maastrichtse evenementenveld.

Gevolgen voor de deelgrex 4 Algemeen

Deze deelgrex kent een positief resultaat, doordat er naast de algemene/overheadkosten, ook de (algemene) subsidies in zijn geboekt. Het resultaat van deze deelgrex verslechtert met € 0,757 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Voor € 0,321 miljoen komt dit door hogere algemene kosten in 2025: (accountant, eenmalige taxaties). Daarnaast, vanwege de grote opgaven die er nog aankomen, bouwen we de algemene/ bureaukosten niet af, maar houden we deze vanaf 2026 op hetzelfde niveau tot en met 2030, wat leidt tot € 0,436 miljoen aan meerkosten.

Grexit 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 werd de dagvaarding verstuurd.

Op 12 november 2025 (zie hiervoor de [raadsinformatiebrief van 12 november 2025](#)) heeft de rechtbank Limburg de gemeente Maastricht en de Provincie Limburg in het gelijk gesteld. De uitspraak houdt in dat het Vlaams Gewest (Vlaamse regering) zich niet zonder meer mocht terugtrekken uit het tramproject en aansprakelijk is voor de schade die de Provincie Limburg en de gemeente Maastricht daardoor geleden hebben. Hoewel de rechtbank het Vlaams Gewest verplicht acht de schade te vergoeden, is het Vlaams Gewest nog niet veroordeeld tot betaling van een schadevergoeding. In februari 2026 heeft het Vlaams Gewest hoger beroep heeft aangetekend tegen deze uitspraak. Dat betekent dat men eerst bij het gerechtshof Den Bosch zekerheid wil verkrijgen over de aansprakelijkheidsvraag, voordat de procedure bij de rechtbank Limburg wordt voortgezet over de omvang van de schade.

De Nederlandse partijen blijven streven naar verbetering van grensoverschrijdend openbaar vervoer. Een snelle afronding van het tramdossier zal zeker daaraan kunnen bijdragen

Gevolgen voor de grexit 5

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

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 16 juni 2026.

de griffier,

de voorzitter,