

Gebiedsontwikkeling Belvédère

gereguleerd 2026 en vooruitblik projecten
Zaterdagssessie - 30 mei 2026

Fred Sijben – manager Projecten/directeur Belvédère WOM BV



- Hier komt de video

[‘Sphinxkwartier in 1 minuut’](#)

(kan als video niet toegevoegd worden,
want bestand wordt te groot)



- Achtergrond
- Resultaat grex 2026, verklaring en risico's
- Stand van zaken deelgebieden en ontwikkelingen

Geschiedenis van de gebiedsontwikkeling

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

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

Gerealiseerd tussen 2013 en 2026

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

Antwoord van de Sphinx

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



Het antwoord van de Sphinx

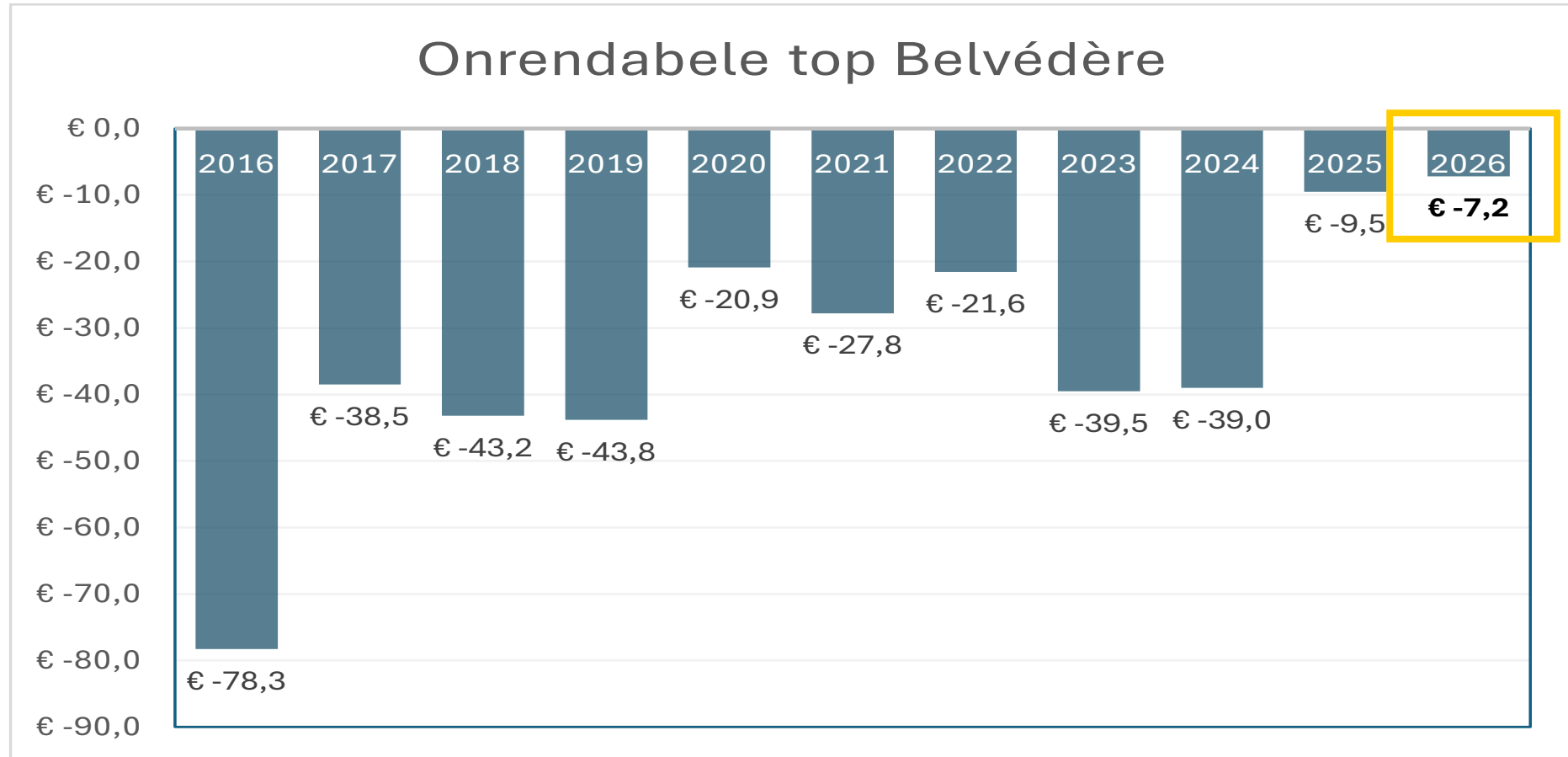
Ambitiedocument herijking programma Belvédère

8 december 2012

Ontwikkeling grondexploitatie



Ontwikkeling onrendabele top 2016 - 2026



Geprognosticeerde onrendabele top

onrendabele top 2025	€ 9,5 mln.
onrendabele top 2026	€ <u>7,2 mln.</u>
per saldo een daling	€ 2,3 mln. (voordelig)*
saldo vangnet (MJIP) 2026	€ 14,4 mln. **

* Let op: voor wat betreft Mondi enkel reeds gemaakte kosten verwerkt. Niet toekomstig scenario.

** Dit is het totaal gespaard saldo MJIP ultimo 2026. € 16,1 mln. minus € 1,7 mln. al aangewezen aan Kazemat-A

Samenvatting verloop grex 2026 t.o.v. 2025 (1)

Sluitstuk Sphinx (nieuwe grex)	€ 4,3 mln. V
Sphinx Noord 1 jaar langer parkeren	€ 3,1 mln. V
Aanpassing Mondy*	€ 2,6 mln. V
Infrastructurele maatregelen Sappi Zuidwest*	€ 5,3 mln. N
Aankoop Cabergerweg 5-7	€ 1,3 mln. N
Landbouwbelang vertraagde uitgifte (rente)	€ 0,5 mln. N
Aanvullend krediet Gashouder*	€ 0,4 mln. N
Beheer/bureaunkosten (langere doorlooptijd)	€ 0,4 mln. N
Overige posten	<u>€ 0,2 mln. V</u>
	€ 2,3 mln. V

* Zie volgende slides

Samenvatting verloop grex 2026 t.o.v. 2025 (2)

- 1. Infrastructurele maatregelen Sappi Zuidwest:** Dit betreft maatregelen die (deels) voorzien waren in het tramtracé Maastricht Hasselt. Als gevolg van het eenzijdig opzeggen van de samenwerking door de Vlaamse overheid en de hieruit volgende juridische procedure zit de financiële dekking van deze maatregelen beklemd in de juridische claim. Gezien de urgentie van de maatregelen in relatie tot de verlenging van de Maasboulevard wordt in deze grex voorgesteld om vooruitlopend op de uitkomst van de juridische procedure de kosten ten laste van de onrendabele top van de herijking 2026 te brengen. 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).
- 2. Aanvullend krediet Gashouder:** Er is al besloten krediet in te zetten voor het constructief herstellen en veilig te maken voor herbestemming. Om de Gashouder in te zetten voor evenementen moeten er extra basismaatregelen voor licht en geluid aangebracht worden. Voorgesteld wordt om deze de dekking van deze extra kosten ten laste van de onrendabele top van de herijking 2026 te brengen.

Beide punten zijn opgenomen als beslispunt in het raadsvoorstel herijking 2026

Samenvatting verloop grex 2026 t.o.v. 2025 (3)

- 3. Aanpassing Mond:** Daar waar bij de verwerving van het “Mond” terrein in 2025 nog de verwachting was dat de verdere uitwerking van deze gebiedsontwikkeling als een grondexploitatie (GREX) vorm zou krijgen, zorgt de huidige onzekerheid omtrent de toekomstige invulling (PDV/GDV, Wonen, nieuw stadion) en hiermee samenhangende opbrengsten ervoor dat dit (verslaggeving technisch) niet mogelijk is. Voorgaande betekent concreet dat vooralsnog geen rekening mag worden gehouden met verwachte toekomstige ontwikkelingen en dat de in 2025 besloten onrendabele top (het verwacht tekort) van de gebiedsontwikkeling “Mond” vrijvalt. Deze vrijval tezamen met de reeds maakte plankosten zorgen voor een daling de onrendabele top van de WOM Belvédère ad € 2,6 mln.

Let op: Hoewel voorgaande voor de herijking 2026 een positief/voordelig resultaat betekent, is dit voornamelijk een verschuiving in de tijd. De met de verwachte toekomstige ontwikkelingen samenhangende kosten (Fiets- en voetgangersverbinding kralensnoer, groenvoorzieningen) zullen de komende jaren gerealiseerd worden waardoor de onrendabele top van de WOM Belvédère weer zal stijgen.

Risico's

- Recessie/marktontwikkelingen (stijging kosten bouwen/rente): PM
- Herfinanciering bij afwikkeling Tram, indicatie € 0,75 mln./jaar
- Stikstof en netcongestie PM
- Frontenpark, ontwikkelwaarde toekomstige woningen € 5,00 mln.
- Keuze voor een verbinding Bassinbrug (wel of geen fietsverbinding) PM
- Hertaxatie panden 2030 (risico op afwaardering) PM

Deelgebieden



Verlengde Maasboulevard/Sappi Zuidwest



- Vergroten binnenstad
- Doortrekken Maasboulevard, autoluwe Bassinbrug en Boschstraat
- Woonblok toevoegen
- Opstellen gebiedsvisie Bassin

- Grex 2026 Δ € 5,39 N
 - Herinrichting Maasboulevard richting tunnelmond;
 - Herinrichting Boschstraat Noord;
 - Inpassing bushaltes Boschstraat;
 - Inpassing bushalte en reconstructie Van Hasselkade.

Sphinxkwartier - Sphinx Noord (blauwe lijn)



- 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 en het omvat tot en met 2027 nog de exploitatie van de parkeerplaats P Sphinx voor ongeveer 450 auto's.
 - Voor P Sphinx tender in 2026 → Sluitstuk van de Sphinx
-
- Grex 2026 Δ € 4,29 mln. V
 - Parkeren Sphinx € 3,10 mln. V
 - Verlagen kosten beheer € 0,54 mln. V
 - Rente € 0,65 mln. V

Sphinxkwartier – Sluitstuk van de Sphinx



- Tender 2026
 - Parkeergarage voor 900 plekken
 - Circa 225 woningen (gemengd)
 - Extra aandacht voor groen (3 - 30- 300) en levendigheid (bonusbudget)
 - Openbare fietsenstalling ca. 450 fietsen
 - Thema's: verrassen, vergroenen, verlevendigen en gemeenschapsvorming
-
- Grex 2026 Δ € 4,34 mln. V
Nieuwe grex vastgesteld in raadsvergadering van 27 mei 2025.

Sphinxkwartier – Sluitstuk van de Sphinx, vergroenen



- In uitvraag tender opgenomen:
 - 3 -30- 300 als uitgangspunt
 - Thema's: verrassen, vergroenen, verlevendigen en gemeenschapsvorming
- Behoud en versterken bomen Frontensingel
- Bomen in volle grond hoofdstructuur; duurzaam openbaar groen

Sphinxkwartier – Sphinx Zuid



- Begin 2024 is de laatste fase afgerond
- Ruim 400 woningen
- Vergroening van de buurt

- Grex 2026 Δ € 0,00 mln.

Sphinxkwartier – Sphinx Zuid, vergroenen



- Openbaar groen: gevelplantsoenen. Deze worden aangelegd in 2026;
- VvE's kunnen aanvullende gevelplantsoenen adopteren;
- VvE van De Cassij heeft klimbeplanting aangelegd aan De Cassij en Dr. Frans Fouquetstraat.

‘t Bassin

- Ligt in het hart van het Sphinxkwartier;
- Onmisbare schakel in de ontwikkelingen eromheen (The M, Verlengde Maasboulevard, nieuwe brug over de Maas);
- Potentie van het gebied wordt onvoldoende benut;
- Gebruik haven;
- Toekomst Bassin moet in samenhang tot de andere ontwikkelingen worden bekeken;
- Opstellen gebiedsvisie.



‘t Bassin – potentie als dynamische ontmoetingsplek



‘t Bassin – potentie als dynamische ontmoetingsplek

Onderwerpen op te nemen in visie op ‘t Bassin

- 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 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.

Mondi



- Aankoop Mondi september 2024;
- Juridische overdracht maart 2025;
- Onderzoek meest realistische scenario's inclusief combinatie PDV/GDV/leisure mogelijk gecombineerd met andere functies of sloop op termijn.
- Raadsbesluit oktober 2025
- Onderzoek stadion (raadsinformatiebrief 13 mei 2026)
- Onzekerheid programma/opbrengsten:
 - Kwalificeert derhalve niet als grex
 - gevolg is vrijval onrendabele top (verwacht tekort) herijking 2025
 - Geen financiële vertaling van toekomstige scenario's

- Grex 2026 Δ € 2,6 mln. V

Retailpark Belvédère



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

- Grex 2026 Δ € 0,38 mln. V
- Aanleg fietspad naar Mondi € 0,45 V
- Kosten beheer en vertraging € 0,07 N

Frontenpark



- Van industrieterrein naar ‘nieuw’ stuk Maastricht
 - Gebouwen van waarde behouden
 - Radiumplein geopend juni 2024
 - Radiumgebied en Stadsweide steeds belangrijker als evenementenlocatie
 - Herstel Gashouder en Kazemat
-
- Grex 2026 Δ € 0,78 mln. N
 - P-Frontenpark ozb € 0,22 N
 - Gashouder add. budget € 0,38 N
 - LAB gevel en puien € 0,15 N
 - Overig € 0,03 N

Gashouder



- Gemeentelijk monument
- Uniek gebouw
- Vanaf 2026 constructief herstel en aanbrengen basisfaciliteiten
- Start conserveren bij positief besluit raad 16 juni 2026

Kazemat-A



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

Gasfabriek



- Rijksmonument
- Valentin Loellmann
- Botanische kas wordt nog gebouwd

Kunstfront



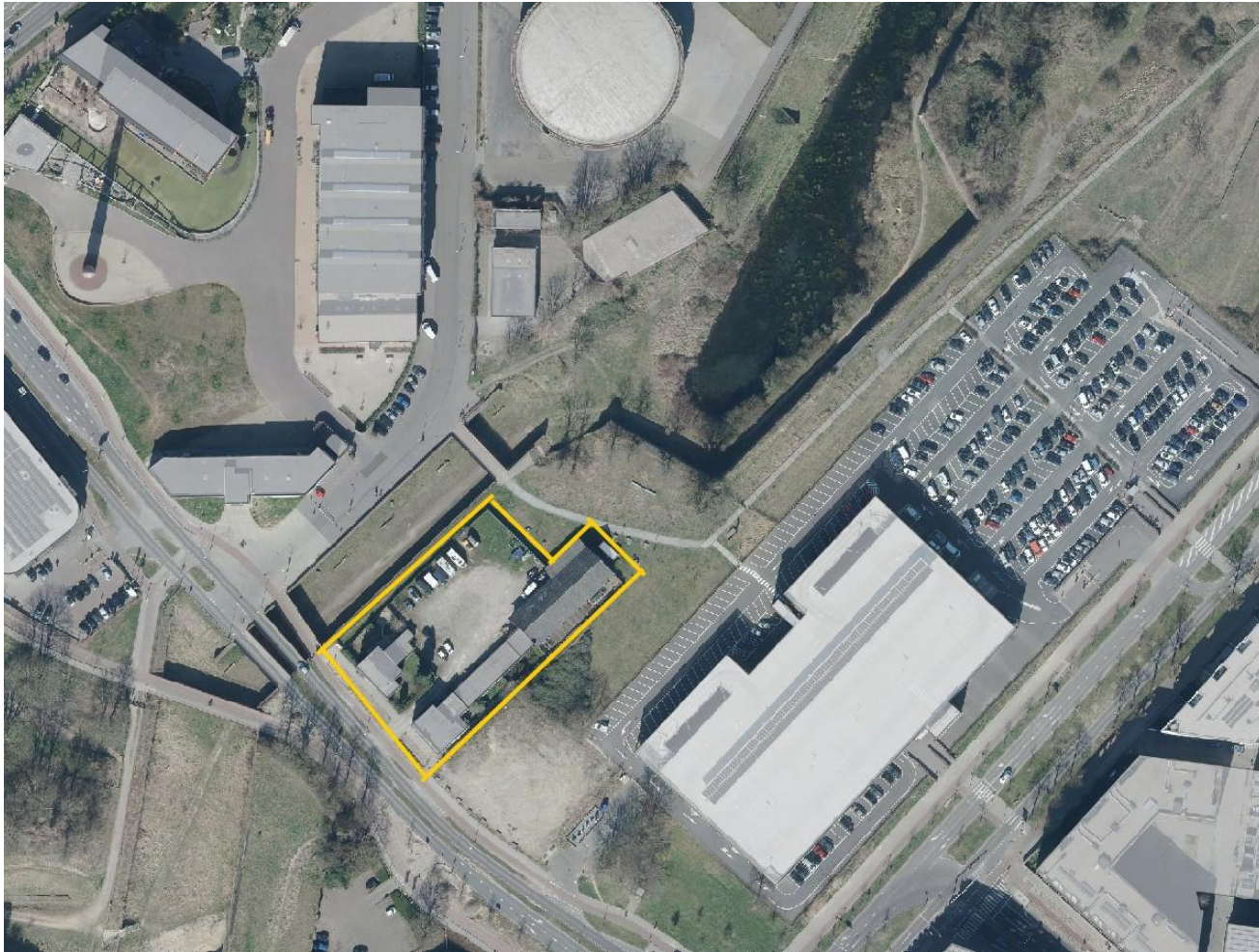
- Verdieping ingevuld reguliere huur
- In 2026 invulling begane grond met initiatieven i.h.k.v. broed- en vrijplaatsen

LAB-gebouw



- Toneelgroep Maastricht
- Radium Boulders
- SESSIBON
- Studio Radium

Tijdelijk beheer



- Aankoop in 2026
 - Cabergerweg 5-7 (2 woningen, bergingen en een terrein.
 - Vanwege de ligging binnen het Belvédèregebied mogelijke inzet voor versterking van het Frontenpark of andere ontwikkelingen binnen dit gebied.
- Tijdelijk beheer kavels en gebouwen (P Fort Willem, onderhoud Bassin, diverse panden, woonboten Zuid-Willemsvaart)
- Grex 2026 Δ € 0,99 mln. N
 - Aankoop Cabergerweg 5-7 € 1,35 N
 - MJOP Bassin € 0,12 V
 - Beheerskosten en div. € 0,24 V

•Bedrijventerrein Bosscherveld



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

• Grex 2026 Δ	€ 0,24 mln. N
• Hogere kosten tijdelijk beheer panden	€ 0,10 N
• Ivm afkoop ontbinding overeenkomst	
Rondeel Zuid	€ 0,11 N
• Rente, Indexering en div.	€ 0,03 N

Sphinxkwartier - woningen Loods 5



- Sporgebouw 20 appartementen
- Mouleurs en Molengebouw 48 lofts
- De Belgen 42 lofts



Sphinxkwartier - Lindenkruis



- Woningbouwproject is afgerond
- 180 woningen
- Succesvolle herbestemming oude brandweerkazerne als aanjager met horeca als creatief verzamelgebouw
- Grex 2026 Δ € 0,21 mln. N
Vervangen glas door vacuümglas op verdieping de Brandweer

In uitvoering/voorbereiding vanaf 2026

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

Bedankt voor jullie aandacht



1887



Belvédère