



Raadsvergadering	
Volgnummer	7-2020
Onderwerp	Vaststellen resultaten haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2020-01794
Collegevergadering	21-01-2020
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Programma's en Strategie
Behandelend ambtenaar	GEMM Bartholomé Telefoonnummer: 043-350 4601 Guid.Bartholomee@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 Besluit

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Op 3 juli 2018 (raadsnota 59-2018 inzake vaststelling van de grex Belvédère 2018) heeft u ingestemd met de haalbaarheidsstudie naar de locatie Sappi Zuid. Op 25 juni 2019 (raadsnota 75-2019 inzake vaststelling grex 2019) hebben wij u geïnformeerd over de voortgang van deze haalbaarheidsstudie en over de verwachte opleveringstermijn zijnde na de zomer 2019. De haalbaarheidsstudie is afgerond en wij bieden u met dit raadsvoorstel de resultaten ter besluitvorming aan.

Zoals al eerder met u besproken, is in het kader van deze haalbaarheidsstudie ook gekeken naar de afspraken met Sappi uit 2003 over de locatie Landbouwbelang. De inzet daarbij was om te komen tot aanvullende herontwikkelingsmogelijkheden voor deze locatie. Wij hebben over een tweetal belangrijke onderwerpen met Sappi nieuwe afspraken kunnen maken. Deze nieuwe afspraken gaan over het te ontwikkelen bouwvolume op de locatie Landbouwbelang met de als gevolg daarvan afgesproken bijbetaling op de destijds overeengekomen koopsom én over het opheffen van het verbod om op de locatie Landbouwbelang woningen te realiseren zoals eerder door Sappi was geëist. Het moge duidelijk zijn dat met deze afspraken de potentie van de locatie Landbouwbelang in



het kader van de tender fors toeneemt. Deze nieuwe informatie dient naar onze mening een vertaling te krijgen naar de tendervoorwaarden. In voorliggende raadsnota komen we hierop terug.

Het hoeft geen betoog dat het gaat over een majeure ontwikkeling binnen het Belvédèregebied. Met het voorstel om de Maasboulevard door te trekken over het Sappi-terrein waardoor het autoverkeer door het Sphinxkwartier fors wordt gereduceerd, het Bassin aan de noordzijde af te bouwen en de locatie Landbouwbelang te herontwikkelen tot een echte stedelijke binnenstadlocatie met daarin ook de woonfunctie ontstaan er eenmalige kansen voor de stad. Daar staan forse investeringen tegenover. Dit vraagt wederom om een zorgvuldige en integrale afweging. Wij hebben dat gedaan en zijn op basis daarvan tot voorliggend voorstel gekomen. De stukken die u aantreft, geven naar onze mening een goed totaalbeeld waardoor u volledig in de positie wordt gebracht om tot een afgewogen besluit te komen.

Beslispunten

1. Instemmen met de resultaten van de haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest. Dat betekent:
 - 1.1 dat de verkeersroute Bassinbrug-Boschstraat noord verkeersluw wordt gemaakt middels doortrekken van de Maasboulevard over het Sappi-terrein;
 - 1.2 dat het Bassin aan de noordzijde wordt afgebouwd;
 - 1.3 dat daartoe van Sappi de locatie Sappi Zuidwest wordt gekocht voor het bedrag van € 9,3 mio kosten koper;
 - 1.4 dat aan Sappi conform de afspraken uit 2003 het bedrag van € 2,65 mio wordt bijbetaald in relatie tot het ontwikkelvolume op de locatie Landbouwbelang;
 - 1.5 dat het verbod uit de akte van 2003 om een woonfunctie te realiseren op de locatie Landbouwbelang wordt opgeheven waardoor de woonfunctie in de tendervoorwaarden kan worden meegenomen.
2. In verband met voormeld beslispunt:
 - 2.1 een krediet beschikbaar stellen van € 17,2 mio voor de aankoop én voor de herontwikkeling van de locatie Sappi Zuidwest ten laste van de grex Belvédère, deelgrex Sappi Zuidwest;
 - 2.2 de bodemprijs voor het Landbouwbelang in het kader van de tender herzien en vaststellen op € 18 mio onder intrekking van beslispunt 1.2 van uw besluit van 25 juni 2019 (raadsvoorstel Landbouwbelang 15-2019) waarin deze bodemprijs op € 4 mio was vastgesteld;



- 2.3 in het verlengde van beslispunt 2.2 alle vervolgcosten die betrekking hebben op de locatie Landbouwbelang vanaf 2019 ten laste brengen van de grex Belvédère, deelgrex Landbouwbelang onder intrekking van de beslispunten 1 en 2 van uw besluit van 25 juni 2019 waarbij de boekwaarde van deze locatie Landbouwbelang werd bevroren op € 6,5 mio en waarbij werd besloten om vervolgcosten ten laste te brengen van de onrendabele top van de grex (raadsvoorstel grex 75-2019);
- 2.4 een krediet beschikbaar stellen van € 4,56 mio ten laste van de grex Belvédère, deelgrex plandeel Landbouwbelang vanwege de bijbetaling aan Sappi ad € 2,65 mio en vanwege de lopende kosten 2019, 2020 en 2021 ad € 1,91 mio (in dit bedrag zijn de lopende kosten 2019 ad € 0,675 mio die bij uw besluit van 25 juni 2019 ten laste was gebracht van de onrendabele top inbegrepen).
3. De rekenrente voor de grex conform het advies van de accountant met ingang van 2020 baseren op marktconforme tarieven in plaats van de eerder vastgestelde rekenrente ad 4%.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

1.1 Aanleiding en context

1.1.1 Raadsvoorstel 59-2018 d.d. 3 juli 2018 grex Belvédère 2018

In uw vergadering van 3 juli 2018, raadsstuk 59-2018 heeft u ingestemd met de haalbaarheidsstudie Sappi Zuid. Het studiegebied omvatte een groot deel van de terreinen en gebouwen gelegen ten zuiden van de (doorgetrokken) Fransensingel, ongeveer 3 hectare. De haalbaarheidsstudie zou zich richten op de plannen van Sappi met betrekking tot het studiegebied en de mogelijke kansen voor het Sphinxkwartier en met name het Bassin en omgeving.

1.1.2 Raadsvoorstel 75-2019 d.d. 25 juni 2019 grex Belvédère 2019

In uw vergadering van 25 juni 2019, raadsstuk 75-2019 hebben wij u bij wijze van tussenstand geïnformeerd over de gesloten intentieovereenkomst met Sappi gericht op het doorlopen van deze haalbaarheidsstudie. In de haalbaarheidsstudie is gekeken naar de bedrijfsactiviteiten van Sappi en mogelijke effecten daarop ingeval van een ontwikkeling aan de zuidkant van het fabrieksterrein en op



de locatie Landbouwbelang. Er is gestudeerd op stedenbouwkundige varianten, verkeersroutes programma's, bodemkwaliteit en asbest en natuurlijk is ook gekeken naar prijsvorming. En tot slot is gekeken naar de verkoopvoorwaarden van Sappi uit 2003 met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie Landbouwbelang. Deze verkoopvoorwaarden hebben enerzijds betrekking op het naar boven bijstellen van de verkoopprijs als er op de locatie Landbouwbelang meer volumes worden gebouwd dan in 2003 was voorzien en op basis waarvan in 2003 de koopsom was vastgesteld. Anderzijds hebben deze verkoopvoorwaarden betrekking op het verbod om op de locatie Landbouwbelang een woonfunctie te realiseren.

In raadsstuk 75-2019 is aangegeven dat in het kader van de haalbaarheidsstudie onderzocht wordt in hoeverre de argumenten die destijds leidden tot het stellen van deze voorwaarden door Sappi nog steeds actueel zijn. Voorts is via raadsstuk 75-2019 door uw raad besloten om de boekwaarde van de locatie Landbouwbelang te bevriezen op € 6,5 mio en om de lopende kosten op die locatie vanaf 2019 ten laste te brengen van de onrendabele top van de grex. Deze kosten waren voor 2019 becijferd op € 0,675 mio.

1.1.3 Raadsvoorstel 15-2919 d.d. 25 juni 2019 Landbouwbelang, herontwikkeling

In de vergadering van 25 juni 2019 werden door uw raad de belangrijkste tendervoorwaarden voor herontwikkeling van de locatie Landbouwbelang vastgesteld zijnde prijs-kwaliteitverhouding 50%-50% en zijnde bodemprijs ad € 4 mio. Afsproken werd dat het college de overige tendervoorwaarden zal vaststellen. In dat raadsvoorstel werd in hoofdstuk 1.3.1 uitgebreid ingegaan op de aankoop van de locatie Landbouwbelang in 2003 en de voorwaarden die destijds zijn afgesproken en zoals deze hiervoor in hoofdstuk 1.1.2 ook al zijn vermeld. In dit raadsvoorstel is tevens ingegaan op de relatie tussen de tender van het Landbouwbelang en de haalbaarheidsstudie Sappi Zuid. Met name werd erop geattendeerd dat via de haalbaarheidsstudie Sappi Zuid de herontwikkelingsmogelijkheden van de locatie Landbouwbelang aangevuld zouden kunnen worden. Afhankelijk van het moment van start van de tender zouden de mogelijke effecten vanuit het haalbaarheidsonderzoek Sappi niet meer daarin kunnen worden meegenomen. In de raadsronde van 19 juni 2019 is vervolgens aangegeven dat eventuele effecten van de haalbaarheidsstudie Sappi Zuid op de locatie Landbouwbelang wél nog meegenomen worden bij de tenderprocedure. De voorbereiding van de tenderprocedure is op dit moment lopende. De besluitvorming van uw raad op basis van voorliggend raadsvoorstel kan daarin inderdaad nog worden meegenomen.



1.1.4 Werkgelegenheid - investeringen in de fabriek

De wereldwijde afzet van papier loopt al jaren terug vanwege het digitale tijdperk. Vandaar dat Sappi met succes op zoek is gegaan naar alternatieve producten en nieuwe markten zoals speciale dozen in alle vormen en maten waarmee internetaankopen thuis worden bezorgd. Daartoe wordt er volop geïnvesteerd in de fabriek. Met deze investeringen lijkt de toekomst van de fabriek weer voor een groot aantal jaren veiliggesteld. Dit gegeven is meegewogen bij voorliggend raadsvoorstel en de keuze die daarin wordt voorgelegd.

1.2 Bevoegdheden

In raadsvoorstel 75-2019 hebben wij u toegezegd dat wij de resultaten van de haalbaarheidsstudie Sappi Zuid ter besluitvorming aan u voorleggen en dat er voordien geen onomkeerbare besluiten worden genomen. Met voorliggend raadsvoorstel voorzien wij in deze toezegging. Bovendien heeft het raadsvoorstel een behoorlijke financiële impact en een relatie naar eerdere besluiten aangaande de locatie Landbouwbelang en ook daarom wordt het raadsvoorstel aangeboden.

2. Gewenste situatie.

Wens, nut en noodzaak

Bij de start van de haalbaarheidsstudie Sappi zijn de gemeentelijke belangen van een ontwikkeling in deze hoek van de stad nogmaals tegen het licht gehouden. Daarvoor zijn wij teruggegaan naar de start van het Belvédèreproject rond de eeuwwisseling.

Verminderen druk op binnenstad - creëren nieuw stadsdeel

Het Belvédèreproject was in zijn oorsprong bedoeld om de binnenstad op te rekken richting noorden waardoor het centrum ontlast zou worden. Daardoor ontstaat er in die binnenstad meer ruimte voor bewoners, ondernemers en bezoekers. Er wordt een nieuw, hedendaags stadsdeel gerealiseerd met daarin veel ruimte voor wonen én met ruimte om een grotere diversiteit aan functies toe te voegen aan de stad.

Het nieuwe Frontenpark wordt gekoppeld aan de binnenstad zodat dat makkelijker bereikbaar wordt voor de binnenstadbewoners. Binnen dit park komt er ruimte voor nieuwe activiteiten en voor bestaande activiteiten uit de binnenstad. Met dat alles wordt de leefomgeving voor de bewoners verbeterd en wordt de stad interessanter gemaakt voor bezoekers. Deze oorspronkelijke doelstellingen van het Belvédèreproject staan wat ons betreft ook nu nog steeds overeind.



Oprekking binnenstad

Met dit doel voor ogen is in het verleden een aantal besluiten genomen gericht op oprekking van de binnenstad. De keuze om het centrale plein bij het Eiffelcomplex juist meer richting de noordzijde van de Boschstraat te positioneren in plaats van meer richting zuidzijde heeft daarmee te maken. De plek van de ingangen van bijvoorbeeld Loods 5, Pathé en The Student Hotel op dit centrale plein heeft daarmee te maken en ook de projectie van de tramhalte in de Boschstraat.

Het oprekken van de binnenstad alleen is niet voldoende, het is zaak dat er een wisselwerking ontstaat tussen de opgerekte binnenstad (lees het Sphinxkwartier) en de binnenstad. Juist daardoor kan het Sphinxkwartier zich nog meer ontwikkelen tot een logisch verlengstuk van de binnenstad en zullen bewoners en bezoekers zich makkelijker bewegen van Sphinxkwartier naar binnenstad en vice versa. Hierdoor ontstaat ruimte in de binnenstad.

Binnenstadklimaat

Het gaat hierbij niet alleen om het huisvesten van functies op een bepaalde plek in het Sphinxkwartier maar vooral ook om het creëren van een aangenaam binnenstadklimaat. Daarbij vormt het terugdringen van het autoverkeer op de route vanaf Maasboulevard naar kop Boschstraat een belangrijk thema. Met een verkeersluwe situatie op dat tracé worden namelijk de functies binnen het Sphinxkwartier aan elkaar gekoppeld en op een makkelijke en aangename manier te voet en per fiets bereikbaar. Bovendien wordt de looproute Sphinxkwartier naar binnenstad aantrekkelijker waardoor de gewenste wisselwerking ontstaat.

Verlengde Maasboulevard biedt oplossing

Om dit alles te kunnen realiseren vormt een deel van Sappi een onmisbare schakel. Via de doorgetrokken Maasboulevard op het Sappi-terrein richting Fransensingel kan een groot deel van het autoverkeer via het huidige bedrijventerrein worden afgewikkeld in plaats van dwars door het Sphinxkwartier via Bassinbrug en Boschstraat noord. Tevens ontstaan mogelijkheden om het Bassin aan de noordzijde af te bouwen.

Unieke kans en integrale afweging



De kans doet zich nu voor om de hiervoor geschetste situatie te realiseren. Het betreft een van de laatste grote ingrepen binnen het Belvédèregebied; een ingreep die in zekere zin een logische vervolgstap is naar het eindbeeld van de gebiedsontwikkeling. Deze vervolgstap met al zijn positieve effecten zoals hierboven geschetst, is te plaatsen tegenover de financiële impact. Gevolgen voor de onrendabele top van de grex zijn onontkoombaar en dat betekent dat het financiële vangnet van de grex een beperkt aantal jaren langer in stand gehouden moet worden.

Het is deze totaalafweging waar we voor staan en daar horen ook de positieve effecten uit de haalbaarheidsstudie voor met name de herontwikkeling van de locatie Landbouwbelang (op inhoud en financiën) betrokken te worden. Hierna komen wij daar uitgebreid op terug.

3. Argumenten.

Voor wat betreft de argumentatie die ten grondslag liggen aan de raadsnota wordt verwezen naar het hierover onder 2 gestelde.

4. Alternatieven - twee scenario's

4.1 Scenario Sappi Zuid

In eerste instantie was de haalbaarheidsstudie gericht op Sappi Zuid zoals hiervoor al beschreven.

Het betrof de locatie globaal begrensd van Fransensingel tot het Bassin en van Maas tot Timmerfabriek met daarop een aantal gebouwen waar onder "Ut Lommelefebrik".

Omstreeks de zomer 2019 zijn ons de eerste resultaten van deze studie ter kennis gebracht.

Daaruit bleek dat de impact van een dergelijke ontwikkeling fors groter was dan eerder was verwacht. Becijferd werd dat de onrendabele top van de grex Belvédère verhoogd zou moeten worden met een bedrag in orde van grootte van € 40 tot € 50 mio. Dit had te maken met de verwervingsprijs, een forse verplaatsingsopgave binnen Sappi, herbestemming van en programmering binnen bijzondere panden et cetera.

Wij vonden het niet verantwoord om de onrendabele top van de grex met dit soort bedragen te verhogen omdat daardoor een veel te lang beslag zou worden gelegd op het financieel vangnet van € 2,3 mio per jaar dat binnen de gemeente wordt gereserveerd. Ook is samen met Sappi overwogen dat een dergelijke grootschalige aanpak binnen de fabriek in combinatie met de activiteiten om de fabriek gereed te maken voor de toekomst op dit moment niet de voorkeur heeft. En tot slot bleek uit de studie dat (een groot deel van) de oorspronkelijke doelstellingen van het Belvédèreplan zoals geschetst in hoofdstuk 2 te realiseren zijn met een wat minder ambitieuze aanpak. Op basis hiervan



is in samenspraak met Sappi daarna in de haalbaarheidsstudie de focus gelegd op een deel van de locatie Sappi Zuid, namelijk de locatie Sappi Zuidwest (zie 4.2).

4.2 Scenario Sappi Zuidwest

4.2.1 Studiegebied

Het betreft een globaal gebied vanaf de Fransensingel langs de Zuid Willemsvaart, de Sappi parkeerplaats aan het Bassin met de twee witte loodsen, ruim 1 hectare.

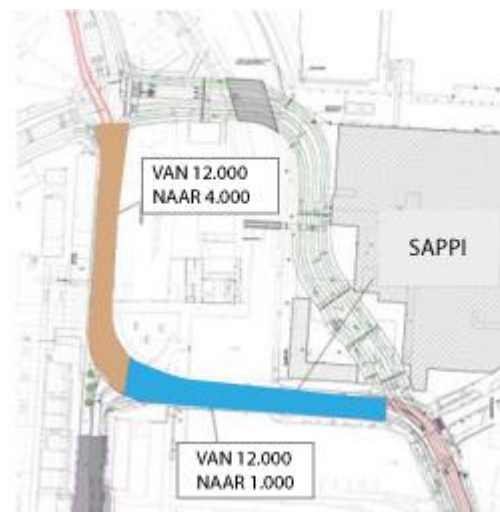
4.2.2 Verkeersstructuur - verbindingen

4.2.2.1 Doorgetrokken Maasboulevard

Een belangrijk onderdeel van de haalbaarheidsstudie is de verkeersstructuur. Het doel is te komen tot het ontlasten van de Bassinbrug en de Boschstraat noord met doorgaande auto's en vrachtverkeer. Gestudeerd is op het doortrekken van de Maasboulevard. Dat is goed mogelijk zonder dat cruciale bedrijfsonderdelen verplaatst moeten worden. Wel zullen enkele gebouwen (deels) gesloopt moeten worden. Er is een voetgangersbrug voorzien voor voetgangers van Sappi Zuidwest naar het terrein van de Timmerfabriek. Met dit alles ontstaan er interessante verbindingen met makkelijker oversteekbare wegen en een koppeling van functies tussen Boschstraat-Sphinxcour-Timmerfabriek-Sappi Zuidwest en onder de Bassinbrug door. Bekeken wordt nog op welke wijze Sappi Zuidwest verbonden kan worden met het Landbouwbelang en dan verder langs de Maas richting Mosae Forum. Het verblijfsklimaat wordt aanzienlijk verbeterd en er ontstaat ook iets meer comfort rondom de inpassing van het tramtracé met de halte in de Boschstraat. Het beeld dat is beschreven in hoofdstuk 2 kan hiermee worden gerealiseerd.

4.2.2.2 Verkeersontlasting

Door het aanleggen van de verlengde Maasboulevard wordt de Bassinbrug en de Boschstraat noord aanzienlijk ontlast. In onderstaand plaatje zijn de verkeersbewegingen en de verwachte aantallen met de aanleg van de verlengde Maasboulevard in de toekomst aangegeven.



4.2.3 Bassinbrug in relatie tot autoverkeer

4.2.3.1 Reductie autoverkeer

Er is in het kader van de haalbaarheidsstudie in eerste instantie gekeken naar reductie van het autoverkeer over de Bassinbrug. Het meeste verkeer komende van de zuidkant moet naar de noordkant-Noorderbrug en dat blijkt met de verlengde Maasboulevard mogelijk te zijn. De verkeersafname is zeer fors.

4.2.3.2 Alle autoverkeer eraf

De volgende stap is dat gekeken wordt of alle auto's van de Bassinbrug af zouden kunnen. Het autoverkeer dat er nog over rijdt, komt van het zuiden via de Bassinbrug naar de parkeergarages aan de Maagdendries bij Lindenkruis en Sphinx Zuid en naar de Bogaardenstraat met Batterijstraat. Vanwege het eerder genomen besluit om de parkeergarages aan de Maagdendries uitsluitend in te zetten voor bewoners en niet voor bezoekers wordt het verkeersaanbod sowieso al beperkt (geen zoekverkeer in de Boschstraat-Maagdendries met daarmee gepaard gaande verkeersdrukke). Het gaat kortom over een beperkt aantal autobewegingen. Een alternatieve route hiervoor zou zijn om auto's komende vanaf het zuiden via de verlengde Maasboulevard over het Sappi-terrein en de Frontensingel met nieuwe linksaf strook bij de kruising Frontensingel-Maagdendries naar de Maagdendries te leiden. Maar er is op de kruising Frontensingel-Maagdendries naar de huidige inzichten te weinig ruimte voor een linksaf strook. Tevens zou er een onwerkbaar doodlopende straat ontstaan in de Boschstraat ter hoogte van Pathé.



Een volgend alternatief zou zijn om auto's komende vanaf het zuiden via de verlengde Maasboulevard uitkomende bij de Muziekgieterij met een bocht naar links de Boschstraat in te leiden en van daaruit rechtdoor naar de Maagdendries. Het is op dit moment niet zeker of dit alternatief maakbaar is; de vraag is in hoeverre bij de kop Boschstraat voldoende ruimte is voor een linksaf beweging, onder andere omdat daar ook de tram zich in het autoverkeer voegt.

Een alternatief zou ook zijn om de auto's komende vanuit het zuiden om de zuidkant van de stad te leiden en dan via de Statensingel en Frontensingel naar beneden naar kop Boschstraat via de huidige rechtsaf strook de Boschstraat in. Het zijn allemaal optimalisaties die in de vervolgfase verder uitgezocht kunnen worden. De verlengde Maasboulevard leidt in alle gevallen tot een forse reductie op het tracé Bassinbrug - Boschstraat noord.

4.2.4 Bassinbrug in relatie tot ov-as + tramtracé

In het kader van de haalbaarheidsstudie is ook onderzocht of de aanleg van de verlengde Maasboulevard effect heeft voor de tracés voor de ov-route (bus en tram). De route Bassinbrug vormt een onmisbare verbinding in de om te leggen ov-as naar Mosae Forum waartoe uw raad eerder heeft besloten. Er is al eens bekeken of de bussen omgeleid zouden kunnen worden, bijvoorbeeld via de Boschstraat naar de kop Boschstraat of via de Frontensingel naar de kop Boschstraat en van daaruit via de Fransensingel en doorgetrokken Maasboulevard naar Mosae Forum. Dat was en is nog steeds niet mogelijk vanwege de langere rijtijden in relatie tot het strakke rijtijdenschema van de bussen en hogere kosten. Ook is de afstand van bijvoorbeeld een nieuwe bushalte Frontensingel naar binnenstad te groot als die in de plaats zou komen van de huidige halte Boschstraat naar binnenstad. De conclusie is dat de Bassinbrug nodig is én blijft voor de omgelegde ov-as. De route Boschstraat-Bassinbrug is bovendien nodig voor de tram. De tramhalte is gesitueerd in het hart van het Sphinxkwartier in de Boschstraat bij het centrale plein voor de kop noordzijde Eiffel. De positionering van de tramhalte juist op die plek had ook weer te maken met de strategie van het oprekken van de binnenstad naar het noorden. Er wordt op die plek een nieuw bronpunt gerealiseerd met een positief effect op de vervoerswaarde van de tram. Bovendien maakt het tramtracé Boschstraat-Bassin-Maasboulevard-Mosae Forum deel uit van de tussen de trampartners overeengekomen afspraken en wij achten het niet wenselijk dat wij daarin een wijziging aanbrengen.



4.2.5 Stedenbouw en programmatische invulling

In het kader van de haalbaarheid zijn stedenbouwkundige onderzoeken gedaan naar het ruimtebeslag en de inpassing van de weg en welke ruimte er dan nog overblijft voor andere functies. Uit deze studies blijkt dat er nog ruimte overblijft voor een bouwvolume gesitueerd op de huidige parkeerplaats van Sappi aan het Bassin. De plek leent zich uitstekend (positionering op zuiden, zicht op het Bassin) voor een of meerdere publiek aantrekkende functies om meer levendigheid te brengen in het Bassin. Bovendien ontstaat er ruimte voor een woonfunctie. Met gebruikmaking van hoogteverschillen zou er in principe ook deels in parkeerbehoefte kunnen worden voorzien maar de visie op parkeren in het gebied zal nog verder ontwikkeld worden. Met dat alles wordt de noordwand van het Bassin verlevendigd en afgebouwd en ontstaat er een nieuw stukje binnenstad.

In het kader van de haalbaarheidsstudie is een eerste vingeroefening gedaan voor de positionering van dit bouwblok met een mogelijke programmatische invulling (bijvoorbeeld met een 160-tal studentenkamers) om een gevoel te krijgen van de mogelijkheden van de plek, de potenties en opbrengsten. Met deze invulling is nu in de berekeningen in hoofdstuk 5 rekening gehouden. De exacte positionering en programmatische invulling van dit bouwblok zijn uiteraard ook nog uitwerkingsvraagstukken.

4.2.6 Monumenten - archeologie

Op het terrein van Sappi Zuid ligt een schat van monumentale en archeologische waarden. Met name in en rondom het Rijksmonument “ut Lommelefebrik” is de geschiedenis van Maastricht, in het bijzonder de papierindustrie tastbaar aanwezig. Maar zoals aangegeven, ligt dit gebouw niet op de locatie Sappi Zuidwest waar de focus nu op gelegd is. Op deze locatie ligt wel het gemeentelijk monument (status kenmerkend) genaamd de Affuitenloods. Deze loods was oorspronkelijk onderdeel van de vestigingswerken. Onder één van de twee bestaande bruggetjes bij de Fransensingel liggen pijlers van een oud spoorbruggetje. Deze zijn eveneens monumentaal (kenmerkend). Beide gemeentelijke monumenten zijn bouwhistorisch onderzocht.

De oorspronkelijke vorm van de Affuitenloods uit 1827 is in silhouet nog aanwezig. Door de verbouwing in 1879-1882 van loods naar woningen is een groot deel aan informatie verloren gegaan over de oorspronkelijke indeling van gevelopeningen en de inwendige ruimtelijke structuur. Met name door het groot aantal nieuw aangebrachte gevelopeningen tijdens deze verbouwing is de oorspronkelijke gevelindeling niet meer leesbaar. Hoewel deze verbouwing de oorspronkelijke situatie heeft verstoord, is het echter wel een interessant gebouw voor de geschiedenis van het pand



in relatie met de papierfabriek. Bij de verbouwing in 1940 en later is het oorspronkelijke karakter van het gebouw steeds onherkenbaarder geworden. Grootste aanpassing aan de vorm is in 1979 uitgevoerd toen de zuidelijke helft van het schilddak gesloopt is en aan deze zijde een nieuwe topgevel is opgemetseld. Het gebouw is daarnaast steeds verder in de verdrukking geraakt doordat het ingebouwd is geraakt. Hierdoor heeft het gebouw haar oorspronkelijke vrijstaande karakter verloren.

De Affuitenloods dient voor de aanleg van de weg gesloopt te worden. Natuurlijk gaat cultuurhistorisch gezien de voorkeur uit naar handhaving van interessante gebouwen, echter gezien de bouwhistorische kwaliteit en uitstraling van het gebouw die qua verschijningsvorm nu wel erg v er afstaat van de oorsprong en gezien de meerwaarde van het doortrekken van de Maasboulevard waar geen ander tracé mogelijk is, wordt een sloop verantwoord geacht. Bij het ontwerp van de nieuwe brug bij de Fransensingel over de Zuid Willemsvaart zal getracht worden om de monumentale pijlers onder de bestaande brug bij de Fransensingel te handhaven. Het thema archeologie wordt waar nodig verder opgepakt via de reguliere onderzoeken vooraf dan wel tijdens de uitvoering.

4.2.7 Externe veiligheid, geluid, asbest, bodem

Deze thema's vormen geen belemmering respectievelijk zijn beheersbaar (te maken) voor de ontwikkeling van Sappi Zuidwest. In de kostenbegroting van de ontwikkeling van Sappi Zuidwest zijn hiervoor bedragen opgenomen. Als onderdeel van de afspraken zal Sappi vergunning technisch de contouren actualiseren en terugbrengen op basis van de huidige bedrijfsactiviteiten om een woonfunctie mogelijk te maken op Sappi Zuidwest en bij de locatie Landbouwbelang.

4.2.8 Toekomstvastheid verlengde Maasboulevard

Het voorgestelde wegontwerp is robuust, verkeerskundig maakbaar  en degelijk. De weg wordt ontworpen bij wijze van een eindsituatie zodat we er jaren mee vooruit kunnen. Mocht zich over een aantal jaren toch nieuwe opties voordoen rondom Sappi, dan zal daarover opnieuw besloten moeten worden. De hoogte van de investeringen die nu gedaan worden, zijn te overzien als later enige bijstelling van het wegtracé wenselijk zou worden.



4.2.9 Uitvoering - relatie tram

Bij een positief besluit zullen de projecten Tram Maastricht-Hasselt en Sappi Zuidwest op elkaar worden afgestemd voor wat betreft verdere voorbereiding en uitvoering. Wellicht dat er nog winsituaties te behalen zijn. Daar is nu nog geen rekening mee gehouden. Ook wordt bekeken in hoeverre de overlast tijdens de uitvoering van beide projecten kan worden beperkt.

4.2.10 Aanpassingen in de fabriek

Als gevolg van Sappi Zuidwest zullen diverse activiteiten op het terrein worden verplaatst zoals technische dienst, timmerwerkplaats en milieupark. Op het terrein zal plaats worden gemaakt (bijvoorbeeld via sloop van de oude energiecentrale) om deze functies te herhuisvesten. Het hoge gebouw bij de Fransensingel zal deels worden gesloopt om plaats te maken voor de weg en er komt natuurlijk een deugdelijke nieuwe afrastering op de nieuwe perceelsgrens. Uitgangspunt is dat deze werken worden uitgevoerd met een uitstraling die past bij een fabrieksterrein, functioneel en netjes. Wij hebben de kosten laten toetsen en deze zijn als reëel beoordeeld.

4.2.11 Relatie Landbouwbelang

Zoals meermaals aangegeven, zijn de voorwaarden uit de akte 2003 gekoppeld aan de haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest. Voor de volledigheid laten we deze voorwaarden hier nogmaals terugkomen.

Destijds is het Landbouwbelang gekocht ten behoeve van functies zijnde hotel, uitgaansgelegenheden, ruimte voor ontspanning, kantoren, winkels, ateliers, parkeerplaatsen en dergelijke. Aan deze functies werd destijds een beperkt (minimum) ontwikkelvolume gekoppeld van ongeveer 20.000 m² met een daaraan gerelateerde prijs. Er werd destijds al een volumeverruiming op de locatie Landbouwbelang voorzien, want er werd overeengekomen dat er bij meer ontwikkelvolume bijbetaald zou moeten worden. In de akte wordt een bedrag genoemd van € 125,= per m². De functie van wonen op het Landbouwbelang werd destijds op verzoek van Sappi expliciet uitgesloten. Dat had te maken met de bedrijfsactiviteiten van Sappi van dat moment, de daarbij behorende milieueffecten, de eventuele uitbreiding van deze bedrijfsactiviteiten met daaraan gekoppelde toename van deze milieueffecten en de problemen die daaruit zouden kunnen voortvloeien in relatie tot een woonfunctie als die ernaast zou worden gerealiseerd.

Zoals aangegeven hebben wij de afspraken uit 2003 betrokken bij de haalbaarheidsstudie om te kijken of er nieuwe afspraken gemaakt kunnen worden. Sappi heeft die betrokkenheid ook zelf als



harde eis gesteld in de haalbaarheidsstudie die nu voorligt. Daarmee vormen de hiernavolgende afspraken over de locatie Landbouwbelang ook voor Sappi een onlosmakelijk geheel met de afspraken over Sappi Zuidwest.

4.2.11.1 Volumeverruiming

Het nieuwe ontwikkelvolume op de locatie Landbouwbelang vormt een onderdeel van de tendervoorwaarden die door ons conform raadsbesluit van 25 juni 2019 worden voorbereid en vastgesteld. De locatie leent zich vanwege de ligging pal tegen de binnenstad met aan weerszijden forse bouwvolumes voor een echte compacte, stedelijke invulling met een behoorlijk bouwprogramma én van een bijzondere architectonische uitstraling. Wij gaan daarbij vooralsnog uit van een ontwikkelvolume van ruim 40.000 m². Het exacte aantal meters komt terug bij de planconcepten van de marktpartijen waarover dan in de totaalafweging in het kader van de tender zal worden geoordeeld.

Bij dit volume hebben wij tevens meegewogen dat uw raad eerder bij raadsbesluit van 22 januari 2013 (vaststelling van 'Het antwoord van de Sphinx') sloop en nieuwbouw op de locatie Landbouwbelang als uitgangspunt heeft vastgesteld. Dat neemt overigens niet weg dat we overwegen om de marktpartijen in de tender uit te dagen om te onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om delen van het complex in een nieuwbouw te integreren.

Op basis van het ontwikkelvolume van ruim 40.000 m² zijn wij conform het bepaalde in de akte uit 2003 gehouden tot bijbetaling aan Sappi over te gaan. We hebben in het kader van de haalbaarheidsstudie met Sappi overeenstemming bereikt over een bijbetaling van € 2,65 mio zijnde 21.200 m² à € 125,= per m². Met dit bedrag is de voorwaarde over bijbetaling in relatie tot ontwikkelvolume van tafel en kan zonder verdere financiële verplichtingen richting Sappi in principe elk volume op de locatie Landbouwbelang worden gerealiseerd.

De budgettaire consequenties van dit ontwikkelvolume in de vorm van een bijbetaling aan Sappi maken onderdeel uit van de besluitvorming die nu voorligt (beslispunt 2.4). Het risico dat deze bijbetaling van € 2,65 mio zich uiteindelijk niet vertaald in een hogere tenderbieding achten wij nihil, bijzondere onvoorziene omstandigheden daar gelaten. In hoofdstuk 5 komen wij hierop terug.

4.2.11.2 Verbod op woonfunctie vervalt

Zoals aangegeven bedong Sappi destijds in 2003 in de verkoopvoorwaarden dat op de locatie Landbouwbelang geen woonfunctie is toegestaan. In de akte is een boetebeding van € 5 mio



(prijspeil 2000) opgenomen indien deze voorwaarde niet zou worden doorgelegd middels een kettingbeding.

De situatie 2020 is veranderd ten opzichte van 2003 in die zin dat de bedrijfsactiviteiten zijn aangepast en de milieu-uitstoot is teruggebracht. Daardoor staan wet- en regelgeving een woonfunctie niet meer in de weg.

In het kader van de haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest hebben wij als voorwaarde richting Sappi ingebracht dat de invulling van het bouwblok naast de doorgetrokken Maasboulevard met een woonfunctie tot de mogelijkheden moet behoren. Sappi heeft hiermee ingestemd. In het verlengde van een woonfunctie op Sappi Zuidwest is het verbod van een woonfunctie op de locatie Landbouwbelang vanuit de milieusituatie en wet- en regelgeving niet meer staande te houden. Vandaar dat we in het kader van de haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest met Sappi hebben afgesproken dat het verbod op wonen op de locatie Landbouwbelang komt te vervallen. Met de toevoeging van deze woonfunctie in combinatie met de volumeverruiming ontstaat er een nieuwe situatie met forse aanvullende herontwikkelingsmogelijkheden voor de locatie Landbouwbelang. Dat betekent een belangrijke aanvulling van de tendervoorwaarden.

4.3 Woningcontingent

Met de introductie van een woonfunctie op Sappi Zuidwest en Landbouwbelang komt de vraag naar beschikbaar woningcontingent. Binnen de gemeente is voor de gebiedsontwikkeling Belvédère nog een contingent aan wonen gereserveerd van afgerond 600 woningen tot en met 2023. Er zijn binnen de gebiedsontwikkeling nog woningen voorzien op de locaties Sphinx Noord, te weten op de ondergrondse parkeergarage die in de plaats komt van het huidige parkeren op maaiveld, op de verdiepingen van de gebouwen van Loods 5 en achter het Brikkegebouw van Blanche Dael.

Te zijner tijd is ook een woonfunctie voorzien op de huidige parkeerplaats Frontenpark.

Al deze plannen zullen niet binnen de huidige contingentsperiode tot en met 2023 tot ontwikkeling komen. Dat betekent dat er voldoende contingent voor de woonfunctie beschikbaar is. Voor de periode na 2023 zullen nieuwe afspraken worden gemaakt. Daarbij zal de locatie Sphinxkwartier als een echte binnenstadlocatie natuurlijk weer in beeld komen.

Als overigens de huidige aanname van studentenkamers in het bouwblok op Sappi Zuidwest daadwerkelijk wordt gerealiseerd, valt dit buiten het woningcontingent.



5. Financiën

Inleiding

Vanwege de onderlinge verwevenheid tussen Sappi Zuidwest en Landbouwbelang, de genomen besluiten door uw raad, de beslispunten die nu voorliggen en de relatie met de totale grex Belvédère is er in financiële zin sprake van een redelijk complexe situatie. Wij hebben hierna gepoogd de financiële consequenties eerst per onderdeel en dan voor de totale grex voor u helder in beeld te brengen.

5.1 Vergoedingen aan Sappi

Aan Sappi worden de volgende bedragen uitgekeerd. De koopsom van de locatie Sappi Zuidwest bedraagt € 7 mio. De bijkomende schadeloosstelling vanwege aanpassingen aan de fabriek bedraagt € 2,3 mio. De bijbetaling op de koopsom uit 2003 als gevolg van het ontwikkelvolume op de locatie Landbouwbelang bedraagt € 2,65 mio. Aan Sappi wordt derhalve in totaal € 11,95 mio uitbetaald. De hoogte van de koopsom en de schadeloosstelling aan Sappi zijnde € 9,3 mio is vastgesteld aan de hand van rapporten van externe deskundigen zoals te doen gebruikelijk. Deze stukken kunt u uiteraard onder vertrouwelijkheid inzien. Dat geldt ook voor de vaststellingsovereenkomst met Sappi. De bijbetaling in verband met de volumeverruiming op de locatie Landbouwbelang van € 2,65 mio is gebaseerd op de afspraken uit de notariële akte van 2003. Voormelde bedragen worden als volgt in de grex verwerkt. De deellootatie Sappi Zuidwest wordt als nieuw te ontwikkelen locatie toegevoegd aan de totaalgrex Belvédère. Een deel van het totaalbedrag van € 11,95 mio namelijk de koopsom van € 7 mio en de schadeloosstelling van 2,3 mio heeft betrekking op de locatie Sappi Zuidwest. Via beslispunt 2.1 wordt voorgesteld om dit bedrag van € 9,3 mio ten laste te brengen van de grex Belvédère, deelgrex Sappi Zuidwest (zie verder onder 5.2). De bijbetaling ad € 2,65 mio die betrekking heeft op het ontwikkelvolume Landbouwbelang wordt ingevolge beslispunten 2.3 en 2.4 ten laste gebracht van de grex Belvédère, deelgrex Landbouwbelang (zie verder onder 5.3).

5.2 Grex Belvédère, deelgrex Sappi Zuidwest

De locatie Sappi Zuidwest wordt tot ontwikkeling gebracht conform de beslispunten 1.1 en 1.2. Het saldo van de geraamde kosten en opbrengsten bedraagt € 7,9 mio. In dat saldo zijn onder meer opgenomen de kosten van doortrekken Maasboulevard, nieuwe brug over de Zuid Willemsvaart bij



de Fransensingel, verbinding tussen Sappi Zuidwest en de Timmerfabriek en de geraamde opbrengsten van het bouwblok op Sappi Zuidwest.

Voor u is de kostenbegroting en de berekening van de opbrengstpotentie beschikbaar. U kunt de stukken onder vertrouwelijkheid inzien vanwege de aanbestedingen die nog moeten plaatsvinden. Zoals al werd aangegeven, is bij de berekeningen vooralsnog uitgegaan van een invulling op die plek met 160 studentenkamers en met een aantal parkeerplaatsen. Als bij de definitieve invulling hiervan wordt afgeweken, zijn er uiteraard financiële consequenties.

Het bedrag van € 7,9 mio wordt ingevolge beslispoint 2.1 ook ten laste gebracht van de grex Belvédère, deelgrex Sappi Zuidwest. Daar komt het bedrag van de aankoop met schadeloosstelling zijnde € 9,3 mio bij. Dat betekent dat de locatie Sappi Zuidwest per saldo sluit met een geprognoseerd tekort van € 17,2 mio.

5.3 Landbouwbelang

5.3.1 Genomen besluiten

Er zijn in juni 2019 raadsbesluiten genomen aangaande de locatie Landbouwbelang. Dat waren de volgende besluiten.

Het raadsbesluit 25 juni 2019 (raadsvoorstel 15-2019) luidt:

1. De tendervoorwaarden accorderen zijnde:
 - 1.1 de verhouding prijs-kwaliteit vaststellen op 50%-50% en
 - 1.2 een bodemprijs vaststellen van 4 mio.

Het raadsbesluit 25 juni 2019 (raadsvoorstel 75-2019) luidt:

1. De boekwaarde van de locatie Landbouwbelang te bevrozen op € 6,5 mio om daarmee de voorgenomen herontwikkeling niet verder te belasten met stijgende kosten;
2. Alle vervolgcosten met betrekking tot het Landbouwbelang zijnde het bedrag van € 0,675 mio voor 2019 ten laste te brengen van de onrendabele top van de grex.

Er ligt nu nieuwe informatie voor, afkomstig uit de haalbaarheidsstudie op basis waarvan ruimte ontstaat om genomen besluiten te herzien. Het gaat dan met name over het besluit rondom de vaststelling van de bodemprijs voor de locatie Landbouwbelang op € 4 mio en over de besluiten rondom het bevrozen van de boekwaarde van de locatie Landbouwbelang en om vervolgcosten ten laste van de onrendabele top van de grex te brengen.



5.3.2 Herziening besluit tot vaststelling bodemprijs

De bodemprijs van € 4 mio was destijds onder andere gebaseerd op een beperkt ontwikkelvolume zonder woonfunctie. Met het vergroten van het ontwikkelvolume tot ruim 40.000 m² én met de toevoeging van de woonfunctie ontstaat er een compleet nieuwe situatie. Als college moeten wij ervoor zorgen dat de meerwaarde die daardoor ontstaat niet afvloeit naar derden. Daarom is een aanpassing van de bodemprijs nodig.

Binnen deze nieuwe situatie (meer volume én met woonfunctie) zijn voor de herontwikkeling van de plek diverse ruimtelijke en programmatische scenario's en combinaties denkbaar. Afhankelijk van de invulling en de verhouding tussen functies én de ruimtelijke verschijningsvorm resulteert dat in een breed spectrum aan potentiële opbrengstwaarden voor de locatie. De bodemprijs is hiervan een afgeleide. Als we kijken naar de uitzonderlijke kwaliteiten van de plek in combinatie met bouwvolume en woonfunctie in vergelijking tot andere plekken in de stad, dan hebben we hier te maken met een locatie die tot maximale opbrengsten kan leiden. Dat zou dan leiden tot een invulling met enkel koopwoningen in het dure marktsegment (vanaf € 500.000,= en hoger). Wanneer hiervoor wordt gekozen en het wordt gecombineerd met een beperkt volume op maaiveld voor een publiek aantrekkende functie kan dit resulteren in een bodemprijs in orde van grootte van € 25 mio.

Nemen we de openstaande financiële opgaven binnen de grex Belvédère in ogenschouw, dan zou dit een goed verdedigbaar scenario zijn. Een scenario dat dan evenwel per definitie leidt tot een eenzijdig aanbod van woningen die in een vrij korte periode op de markt komen.

Wij stellen daarom voor om voor de marktpartijen in de tender meer flexibiliteit in te bouwen zodat zij kunnen inspelen op actuele marktomstandigheden. Dat betekent dat we meer ruimte inbouwen voor een gedifferentieerd programma met bijvoorbeeld meer m² bouwvolume voor andere dan woonfuncties en/of voor een gevarieerder woonprogramma. Daarmee houden we meerdere opties open. Op grond hiervan stellen wij u voor om de bodemprijs vast te stellen te stellen op € 18 mio.

Wij denken dat met deze bodemprijs een juiste balans is gevonden tussen enerzijds de voor de grex belangrijke financiële opbrengst en anderzijds het op aantrekkelijke wijze kunnen invullen van de locatie Landbouwbelang. Met deze bodemprijs zijn er scenario's mogelijk die uitgaan van een publiek aantrekkende functie op maaiveld in combinatie met koop- en huurwoningen. Er zijn scenario's mogelijk voor een woonfunctie voor diverse doelgroepen en in diverse prijssegmenten waaronder ook een beperkt aantal koopwoningen in de prijsklasse vanaf € 350.000,= en huurwoningen rond het



segment middenhuur. Maar ook andere scenario's, programma's en prijssegmenten zijn met deze bodemprijs niet uitgesloten.

De keuze omtrent de mix aan functies voor die plek wordt uiteindelijk afgewogen in de tenderprocedure vanuit een integrale benadering met de bodemprijs als minimum, de prijs/kwaliteitverhouding 50%/50% en de verder uit te werken kwalitatieve voorwaarden (zoals bijvoorbeeld groen, duurzaamheid, mogelijke inpassing van bestaande elementen, mobiliteitsconcepten, architectuur et cetera).

5.3.3 *Herziening besluit tot bevrozen boekwaarde en herziening besluit om de vervolgkosten ten laste te brengen van de onrendabele top*

De achtergrond van deze besluitvorming (juni 2019) was om de locatie Landbouwbelang in financiële zin niet verder te belasten. Vandaar dat werd besloten om alle verdere kosten (die voor 2019 waren becijferd op € 0,675 mio) ten laste te brengen van de onrendabele top van de grex. Nu uit de haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest blijkt dat de potentie van de locatie Landbouwbelang fors stijgt, ontstaat er financieel ruimte om de kosten weer ten laste te brengen van de deelgrex Landbouwbelang en daarmee de onrendabele top te ontlasten. Daarom wordt voorgesteld om tot intrekking van het besluit van 25 juni 2019 over te gaan en de kosten vanaf 2019 ten laste te brengen van de locatie Landbouwbelang.

5.3.4 *Grex Belvédère, deelgrex Landbouwbelang*

Het voorgaande betekent dat de boekwaarde ad € 6,5 mio wordt verhoogd met het bedrag aan bijbetaling aan Sappi van € 2,65 mio. Daar komen de lopende (tender)kosten van 2019, 2020 en 2021 bij zijnde in totaal € 1,91 mio. Een gespecificeerde opgave is uiteraard voor u beschikbaar. Het totaal wordt dan € 11,06 mio. Als we aan de opbrengtzijde de bodemprijs van € 18 mio aanhouden, dan leidt dat tot een positief saldo van de deelgrex Landbouwbelang € 6,94 mio.

5.4 *De rente in de grex*

Bij de start van de planexploitatieperiode van de grex in 2013 is door uw raad vastgesteld dat in de grex wordt gewerkt met een rekenrente van 4%. Afgesproken is dat de werkelijke rente die beduidend lager is dan 4% elk jaar apart in beeld wordt gebracht en dat het positieve verschil tussen de rekenrente en de feitelijke rente aan het einde van de grexperiode in 2023 ten gunste wordt gebracht van de onrendabele top.



In de jaarlijks terugkerende grex brengen wij uw raad via hoofdstuk 5 steeds op de hoogte van de prognose van de rentevoordelen over de hele looptijd van de grex. Naarmate de looptijd van de grex voortschrijdt, is er evenwel geen sprake meer van een prognose maar is er sprake van feitelijke rentevoordelen. Tijdens de controle van de jaarstukken van de WOM heeft de accountant ons hierop gewezen en ons erop geattendeerd dat met deze systematiek feitelijk een enigszins vertekend beeld wordt gegeven van de financiële situatie van de WOM, omdat de WOM er beter voor staat dan uit de cijfers zou blijken. De accountant adviseert om binnen de WOM de daadwerkelijke marktrente te hanteren in plaats van de rekenrente van 4%. Bij het opstellen van de geactualiseerde grex 2020 die zoals te doen gebruikelijk voor de zomer aan uw raad wordt aangeboden, zullen wij hiermee rekening houden. Om nu al een goed beeld te krijgen van wat het betekent als de marktrente wordt toegepast in plaats van de rekenrente hebben we de marktrente berekend. Dat levert een bedrag op van € 1,4 mio positief. Zie hierna bij hoofdstuk 5.5 Totaal effect voor de grex.

5.5 Totaal effect voor de grex

Het saldo van voorliggend raadsvoorstel leidt tot een stijging van de onrendabele top van de grex met een bedrag van € 8,86 mio. Dit bedrag is het resultaat van de planontwikkeling Sappi Zuidwest en Landbouwbelang. Het bedrag ontstaat uit het saldo van de ontwikkeling van de locatie Sappi Zuidwest (€ 17,2 mio negatief), de ontwikkeling van de locatie Landbouwbelang (€ 6,94 mio positief) en de invoering van de marktrente (€ 1,4 mio positief). Hierbij is nog geen rekening gehouden met mogelijke subsidies van derden.

De stijging van de onrendabele top van de grex met het bedrag van € 8,86 mio en met name de daar tegenover staande (relatief beperkte) inzet van het gemeentelijk vangnet van € 2,3 mio per jaar hebben wij afgewogen tegenover de positieve effecten van een dergelijke ontwikkeling. Wij zijn van mening dat deze positieve effecten voor de stad, de inwoners, de ondernemers en bezoekers het zwaarst dienen te wegen.

6. Vervolg.

6.1 Risico's

Elk jaar bij de actualisatie van de grex is aangegeven dat de grex een groot aantal veronderstellingen bevat op basis van de kennis en met de inzichten van dat moment. Naarmate de grex wordt uitgevoerd met concrete projecten blijkt in hoeverre deze aannames kunnen worden



geconcretiseerd, dan wel bijgesteld moeten worden. Daartoe wordt de grex jaarlijks aan uw raad ter vaststelling aangeboden.

De ontwikkeling met de cijfermatige onderbouwing van de locaties Sappi Zuidwest en Landbouwbelang in dit raadsvoorstel is eveneens gebaseerd op aannames. Er is ook gekeken waar eventuele risico's zitten. Aan de kostenkant zijn op de onderdelen Sappi (koopsom en bijbetaling) de risico's uitgesloten. De bedragen zijn hard afgeconcludeerd. Met Sappi is afgesproken dat de verbouwing plaatsvindt met een nette, bedrijfsmatige uitstraling die zich naar ons oordeel verdraagt met de woonfunctie ernaast. Mochten er desondanks extra wensen volgen, dan komen de kosten daarvan voor rekening van de vragende partij. Verder vindt er nog overleg plaats met de fiscus over de transactie en daaruit kunnen nog kosten voortvloeien. In de calculaties is hiermee rekening gehouden.

De kosten van de doorgetrokken Maasboulevard zijn geraamd met de kennis van dit moment. Er zijn diverse oriënterende onderzoeken gedaan naar de bodem en asbest en dergelijke. Op basis van kengetallen zijn de bouwkosten geraamd van de weg en de verbindingen over water. Behoudens onvoorziene omstandigheden zijn de risico's vrij beperkt.

De belangrijkste risico's aan de opbrengstenkant is de marktontwikkeling. Thema's als de economische ontwikkeling in Nederland, de prijsontwikkeling, markttrente en dergelijke spelen hierbij een rol. Daar hebben wij geen invloed op.

Mochten deze risico's zich voordoen, dan staat daartegenover dat Sappi Zuidwest en Landbouwbelang behoren tot de betere ontwikkellocaties van de stad waar de marktomstandigheden uiteindelijk nog steeds goed zijn. Mocht er stagnatie optreden waardoor de looptijden langer worden, dan zijn de financiële gevolgen overzienbaar vanwege de lage markttrente. Ingeval de tender vanwege onvoorziene omstandigheden niet succesvol afgerond kan worden, zullen wij ons beraden hoe verder om te gaan met deze locatie die hoe dan ook een interessante herontwikkelingsplek blijft.

6.2 Uitvoering, evaluatie en vervolg

Afhankelijk van de besluitvorming door uw raad voorziet het vervolgtraject in de verbouwingsplannen door en bij Sappi. Het civieltechnisch werk van de verlengde Maasboulevard zal worden voorbereid. De voorbereiding van de tenderprocedure van het Landbouwbelang zal worden afgerond en de procedure zal worden opgestart in 2020. Parallel hieraan worden alle publiekrechtelijke procedures voorbereid (bestemmings-omgevingsplannen en dergelijke). Er zal zoveel mogelijk een



parallelschakeling plaatsvinden tussen de voorbereiding van de diverse plannen en de procedures. Uiteraard worden de plannen en de uitvoering afgestemd met het tramdossier. Na uw besluit zal een integrale planning worden afgerond.

In het kader van de jaarlijkse grex wordt uw raad over de voortgang geïnformeerd. Ook tussentijds vindt ingeval van belangrijke omstandigheden een terugkoppeling naar uw raad plaats. Onderdeel van de raadsbetrokkenheid vormt de informele raads sessie die op zaterdag 25 januari 2020 heeft plaatsgevonden waarbij uw raad informeel is bijgepraat.

7. Participatie.

In het raadsvoorstel d.d. 25 juni 2019 (15-2019) waarin de tender Landbouwbelang aan de orde is geweest, is ook gesproken over het initiatief rondom het Kunstvakonderwijs van Zuyd Hogeschool en het initiatief van de vrijplaats voor de huidige locatie Landbouwbelang. In voormeld raadsvoorstel is aangegeven dat wij beide partijen uitnodigen om mee te doen aan de tender. Deze uitnodiging staat nog steeds. Wij zijn van mening dat het uitgebreide volume op de locatie in combinatie met de woonfunctie en een daaraan gerelateerde bodemprijs nog steeds of misschien wel meer kansen biedt voor beide partijen om hun eigen programmaonderdeel te realiseren in combinatie met andere partijen en programmaonderdelen. Het spreekt vanzelf dat wij met de gebruikers van het Landbouwbelang in gesprek blijven over het gebruik van de locatie, over de procedures rondom herontwikkeling, de toekomst en alternatieve locaties.



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 21-01-2020, organisatieonderdeel BO Programma's en Strategie, no. 2020-01794;

BESLUIT:

1. Instemmen met de resultaten van de haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest. Dat betekent:
 - 1.1 dat de verkeersroute Bassinbrug-Boschstraat noord verkeersluw wordt gemaakt middels doortrekken van de Maasboulevard over het Sappi-terrein;
 - 1.2 dat het Bassin aan de noordzijde wordt afgebouwd;
 - 1.3 dat daartoe van Sappi de locatie Sappi Zuidwest wordt gekocht voor het bedrag van € 9,3 mio kosten koper;
 - 1.4 dat aan Sappi conform de afspraken uit 2003 het bedrag van € 2,65 mio wordt bijbetaald in relatie tot het ontwikkelvolume op de locatie Landbouwbelang;
 - 1.5 dat het verbod uit de akte van 2003 om een woonfunctie te realiseren op de locatie Landbouwbelang wordt opgeheven waardoor de woonfunctie in de tendervoorwaarden kan worden meegenomen.
2. In verband met voormeld beslispoint:
 - 2.1 een krediet beschikbaar stellen van € 17,2 mio voor de aankoop én voor de herontwikkeling van de locatie Sappi Zuidwest ten laste van de grex Belvédère, deelgrex Sappi Zuidwest;
 - 2.2 de bodemprijs voor het Landbouwbelang in het kader van de tender herzien en vaststellen op € 18 mio onder intrekking van beslispoint 1.2 van uw besluit van 25 juni 2019 (raadsvoorstel Landbouwbelang 15-2019) waarin deze bodemprijs op € 4 mio was vastgesteld;
 - 2.3 in het verlengde van beslispoint 2.2 alle vervolgcosten die betrekking hebben op de locatie Landbouwbelang vanaf 2019 ten laste brengen van de grex Belvédère, deelgrex Landbouwbelang onder intrekking van de beslispointen 1 en 2 van uw besluit van 25 juni 2019 waarbij de boekwaarde van deze locatie Landbouwbelang werd bevroren op € 6,5 mio en waarbij werd besloten om vervolgcosten ten laste te brengen van de onrendabele top van



de grex (raadsvoorstel grex 75-2019);

- 2.4 een krediet beschikbaar stellen van € 4,56 mio ten laste van de grex Belvédère, deelgrex plandeel Landbouwbelang vanwege de bijbetaling aan Sappi ad € 2,65 mio en vanwege de lopende kosten 2019, 2020 en 2021 ad € 1,91 mio (in dit bedrag zijn de lopende kosten 2019 ad € 0,675 mio die bij uw besluit van 25 juni 2019 ten laste was gebracht van de onrendabele top inbegrepen).
3. De rekenrente voor de grex conform het advies van de accountant met ingang van 2020 baseren op marktconforme tarieven in plaats van de eerder vastgestelde rekenrente ad 4%.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit