

# Haalbaarheidsstudie Sappi

*Stadsronde – 15 september 2020*



# Haalbaarheidsstudie Sappi Zuid

*raadsbesluit 3 juli 2018*



# Waarom een haalbaarheidsstudie Sappi Zuid?

## Oorspronkelijke doelstellingen Belvédère:

- oprekken binnenstad naar noorden
- minder druk op stadscentrum - leefbaarheid
- ruimte voor nieuw stadsdeel - nieuwe functies

## Doelstellingen worden gehaald door:

- verlegging Noorderbrug
- aantrekkelijke functies richting noorden (Frontenpark, Muziekgieterij, Lumière, ingangen The Student Hotel, Loods 5, Pathé)
- aantrekkelijke looproutes richting noorden
- goed verblijfsklimaat – minder auto's door het gebied
- afbouwen Bassin noordzijde-publieksfunctie + wonen

**Sappi is hierin cruciaal**



# Haalbaarheidsstudie Sappi Zuid

**Zeer kostbaar vanwege:**

- forse aankoop
- dure bedrijfsverplaatsingen
- kostbare herbestemming oude gebouwen
- grote impact op functioneren fabriek
- forse belasting onrendabele top grondexploitatie Belvédère (forse kosten voor de gemeente)

**Daarom: focus op kleine variant mét behoud doelstellingen.**

**We noemen dit de variant: Sappi Zuidwest.**



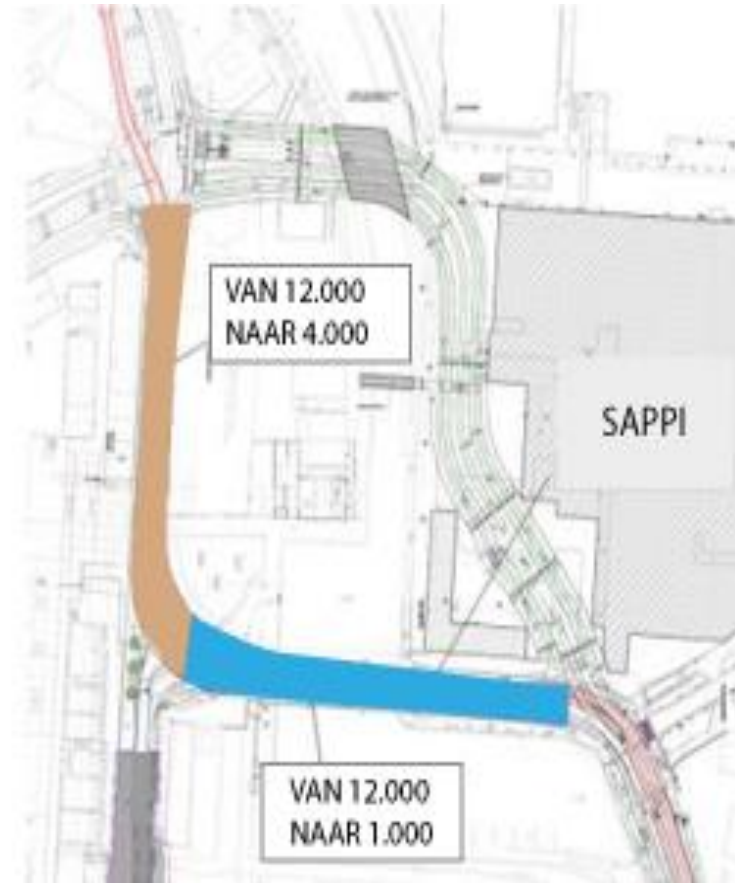


# Haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest



# Haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest

## *verkeerseffecten*









# Haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest heeft ook gevolgen voor herontwikkeling Landbouwbelang

werd aangekondigd in raadsnota juni 2019.

Met gevolgen voor de tender:

- Woonverbod op Landbouwbelang wordt opgeheven
- Overeenstemming over bouwvolume op Landbouwbelang én bijbetaling (2,65 mio)



# Haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest leidt tot

- introductie wonen op Landbouwbelang
- met ruimte voor andere functies
- optie sloop en nieuwbouw
- ruimte voor duurzame/groene nieuwbouw
- spannende architectuur
- openbare ruimte rondom-verbindingen met de Maas – Mosae Forum

én

**een forse waardestijging van de locatie Landbouwbelang**

aanpassing bodemprijs.

voorstel om te verhogen van € 4 naar € 18 mio: mix aan functies + wonen



# Draaiknoppen invulling Landbouwbelang

- bouwvolume op de locatie kan variëren van ongeveer 30.000 tot ruim 40.000 m<sup>2</sup> BVO
  - bouwvolume kan worden ingevuld met de woonfunctie in combinatie met andere functies, sport, maatschappelijk, onderwijs, horeca, cultureel....
  - woonfunctie kan worden verdeeld huur en/of koop
  - woonfunctie kan worden ingedeeld naar prijsklassen
  - bestaande bebouwing (deels) handhaven
  - er ligt een relatie tussen programma's/niet alles is te combineren.
- 
- uitgaande van een bodemprijs van € 18 mio zijn meerdere scenario's mogelijk





# Financiën

- kosten + opbrengsten = saldo

## **Sappi Zuidwest**

- aankoop van Sappi
- schadeloosstelling i.v.m. verplaatsingen
- aanleg verlengde Maasboulevard
- + opbrengst bouwblok

## **Landbouwbelang**

- boekwaarde
- jaarlijkse kosten
- bijbetaling aan Sappi i.v.m. bouwvolume
- + opbrengst tender

saldo: stijging onrendabele top van de grondexploitatie Belvédère met ruim € 8 mio.



# Vragen?

