

Opbrengst Landbouwbelang

- (Grond)opbrengsten hangen af van totale bouwvolume, programma en omvang herontwikkeling per functie.
- Er zijn diverse invulmogelijkheden verkend (draaiknoppen)
- Met € 18 mio zijn diverse scenario's mogelijk.
- Er wordt geen scenario vooraf gedetailleerd vastgelegd. De markt wordt uitgedaagd om met het beste plan te komen voor deze (top)locatie.
- Er worden wel tevoren een aantal randvoorwaarden in de tender afgegeven.

Enkele randvoorwaarden

- Combinatie van functies/publiek aantrekkende functies op maaiveld
- Openbare ruimte rondom, verbindingen met de Maas-Mosae Forum
- Duurzaamheid
- Verschillende mogelijkheden qua bebouwing:
 - nieuwbouw al dan niet in combinatie met (deels) behoud bestaande bebouwing
 - grote basis met opbouw(en)
 - ensemble van gebouwen
- Combinatie van functies
- Bouwvolume ruim 40.000 m² BVO.

Uitgangspunten bij de invulmogelijkheden

Functies:

- Wonen
- Appartement sociale huur, huurprijs < € 737
- Appartement middenhuur, huurprijs € 800 - € 1.100
- Appartement mix koop (referenties Polverpark, Sphinxkwartier, opp. 70 m2 vanaf circa € 300.000,-)
- Appartement topsegment (referentie Looiershof, opp. 100 m2 vanaf circa € 500.000,-)
- Maatschappelijke functie (non profit, museum, onderwijs, etc.)
- Commerciële functies (profit, horeca, leisure, retail, etc.)

Scenario minimum

Kenmerk: programma in lagere prijsklassen.

Bebouwingscapaciteit 45.000 m² BVO maximaal benut, waarvan:

- 25.000 m² maatschappelijke functies (eerste 3 bouwlagen)
- 20.000 m² wonen (verdiepingen)

Voorbeeld programma wonen:

- 85 appartementen mix koop
- 75 appartementen sociale huur
- 60 appartementen midden huur

Totale grondopbrengst circa € 10 mio



Scenario maximum

Kenmerk: programma in hogere prijsklassen.

Circa 39.500 m² BVO bebouwd, waarvan:

- 1.000 m² maatschappelijke functies
- 3.500 m² commerciële functies
- 35.000 m² topsegment wonen (verdiepingen)

Voorbeeld programma circa 205 woningen:

- 80 appartementen € 500.000,-
- 50 appartementen € 600.000,-
- 50 appartementen € 800.000,-
- 25 appartementen > € 1.000.000,-

Totale grondopbrengst circa € 28,5 mio



Scenario midden, variant 1

(accent op beperkter bouwoppervlak)

Kenmerk: beperkt maatschappelijk/commercieel programma op begane grond, overwegend wonen in topsegment. Circa 27.500m² BVO bebouwd, waarvan:

- 1.000 m² maatschappelijke functies
- 3.500 m² commerciële functies
- 23.000 m² topsegment wonen (verdiepingen)

Circa 175 appartementen topsegment koop, waarvan:

- 100 appartementen € 500.000,-
- 50 appartementen € 750.000,-
- 25 appartementen > € 1.000.000,-

Totale grondopbrengst circa € 18,7 mio



Scenario midden, variant 2

(accent op brede mix van wonen, inclusief sociale huur)

Kenmerk: beperkt maatschappelijk/commercieel programma op begane grond, overwegend mix wonen in diverse segmenten. Circa 39.500 m² BVO bebouwd, waarvan:

- 1.000 m² maatschappelijke functies
- 3.500 m² commerciële functies
- 35.000 m² wonen (verdiepingen)

Circa 400 appartementen in diverse segmenten koop en huur, waarvan:

- 250 appartementen mix koop (vanaf circa 70 m²/€ 300.000,-)
- 75 appartementen goedkope koop (vanaf circa 60 m²/€ 250.000,-)
- 75 appartementen sociale huur

Totale grondopbrengst circa € 18,7 mio

* aandachtspunt: beschikbaar woningcontingent



Scenario midden, variant 3

(meer ruimte voor maatschappelijke en commerciële functies)

Kenmerk: helft bestaat uit bijzondere/maatschappelijke functie(s) en commerciële functie(s), andere helft mix wonen. Circa 41.500 m² BVO bebouwd, waarvan:

- 11.000 m² bijzondere/maatschappelijke functies
- 10.000 m² commerciële functies
- 20.500 m² wonen

Circa 160 appartementen in mix koop, waarvan:

- 100 appartementen koop (vanaf circa 70 m²/€ 300.000,-)
- 35 appartementen koop (vanaf circa € 625.000,-)
- 25 appartementen koop (vanaf circa € 800.000,-)

Totale grondopbrengst circa € 18,2 mio

