



## GEMEENTEBESTUUR

De leden van de gemeenteraad van Venlo

uw kenmerk n.v.t.

uw brief d.d. n.v.t.

ons kenmerk 1508752

behandelaar F. Arts

doorkiesnummer +31 77 3596491

e-mail f.arts@venlo.nl

collegebesluit d.d. 1 oktober 2019

bijlage(n) 2

datum **03 OKT. 2019**

**onderwerp** Oordeelsvorming raadsvoorstel nr. 44 Investeringsvoorstel uitbreiding huisvesting Brightlands Campus Greenport Venlo d.d. 25 september 2019

Geachte leden van de Raad,

Op 25 september 2019 is in uw oordeelsvormende vergadering het raadsvoorstel nr. 44 "Investeringsvoorstel uitbreiding huisvesting Brightlands Campus Greenport Venlo" behandeld.

### Programma Aanpak Stikstof (PAS) in relatie tot ontwikkeling Brighthouse

Door uw raad is verzocht inzicht te verschaffen in de stikstofproblematiek in relatie tot de ontwikkeling van het Bright House op de Brightlands Campus Greenport Venlo.

In dit kader stellen wij uw raad voor onderstaande tekstpassage als een aanvulling op de risicoparagraaf (onderdeel 9.) van het raadsvoorstel nr. 44 te beschouwen:

*In het kader van een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het Bright House wordt beoordeeld of van de bouw en ingebruikname van Bright House significante negatieve effecten uitgaan op een Natura 2000 gebied. Of dat het geval is kan middels de zogenaamde Aerius Calculator worden berekend. Mocht blijken dat de ontwikkeling leidt tot stikstofemissie op een Natura 2000 gebied, dan moet worden onderzocht of en zo ja, op welke wijze hiervoor een oplossing kan worden gevonden.*

postadres Postbus 3434

postcode 5902 RK Venlo

bezoekadres Hanzeplaats 1 Venlo

telefoon 14 077

telefax +31 77 3596766

internet www.venlo.nl

bank NL33BNGH0285008749

### Duurzaamheid en C2C

Door uw raad is verzocht inzicht te verschaffen in de toepassing van duurzaamheidsmaatregelen en C2C in relatie tot het Bright House. In het kader van de behandeling van het Statenvoorstel m.b.t. de voorgenomen investeringen in de Statencommissie Financiën, Economische Zaken en Bestuur van 6 september 2019 bij de Provincie, is tevens verzocht inzicht te verschaffen in de duurzaamheidsambities van het Bright House en daarbij aan te geven welke extra kansen zich voordoen om de duurzaamheid te verhogen. Ook is verzocht om concrete doelstellingen ten aanzien van C2C op te nemen. Naar aanleiding van dit verzoek is bijgaande notitie door BV Campus Vastgoed Greenport Venlo opgesteld.

Zoals uit bijgevoegde notitie blijkt, voldoet het gebouw aan hoge duurzaamheidsstandaards. De reeds gerealiseerde Bright Houses in Sittard-Geleen hebben recent Energielabel A+++ ontvangen. Bij de ontwikkeling van het Bright House concept is aansluiting gezocht bij de BREEAM systematiek. In het programma van eisen is vastgelegd dat het gebouw een score van minimaal 'Very Good' (3 sterren) dient te behalen. Uit de BREEAM analyse bij oplevering van de Bright Houses in Sittard-Geleen is vastgesteld dat deze score ruimschoots wordt gehaald (score 59,49%, waarbij voor de kwalificatie 'Very Good' minimaal 55% is vereist).

In de bijgevoegde notitie is tevens aangegeven dat bij de inrichting van het casco (o.a. de indeling) nog mogelijkheden zijn om de inbouwpakketten C2C te maken.

Voor de volledigheid voegen wij hieraan toe dat op de campus in Venlo een Bright House wordt gerealiseerd dat wat betreft casco identiek is aan de twee gebouwde en het nog te bouwen derde Bright House op de Chemelot campus in Sittard-Geleen. Dit gebouw is in 2016-2017 ontworpen. Op het moment dat wordt afgeweken van dit ontwerp wordt niet voldaan aan de condities om te kunnen 'meeliften' op de eerdere aanbesteding (een en ander zoals ook benoemd op blz. 6 van het raadsvoorstel nr. 44).

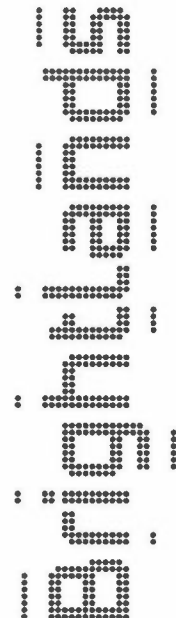
### Openbaarheid Campusterrein

Onder toezegging van wethouder E. Boom ontvangt u bijgaand de in mei 2019 gesloten allonge op de in februari 2017 gesloten "Samenwerkings- en aandeelhoudersovereenkomst inzake gebieds- en vastgoedontwikkeling Campus". In deze allonge zijn (o.a.) afspraken gemaakt over de openstelling van het campusterrein.

Het college van burgemeester en wethouders van Venlo,  
de secretaris, de burgemeester,

  
Twan Beurskens

  
Anton Scholten.



## Memo

**Onderwerp:** duurzaamheid Brighthouse

**Datum:** 19 september 2019

**Referentie:** 20190919/ISO:EV

### Inleiding

In het kader van de nieuwbouw van een Brighthouse in Venlo is de vraag gesteld in hoeverre dit gebouw duurzaam is en meer specifiek volgens Cradle to Cradle (C2C) principes gebouwd wordt. In dit memo wordt een nadere toelichting gegeven op de basisprincipes van het Brighthouse concept, in welke mate dit gebouw duurzaam is en in hoeverre C2C principes een rol spelen bij de ontwikkeling en realisatie van dit gebouw.

### Historie

Het Brighthouse concept is in 2016-2017 specifiek ontwikkeld vanuit de huisvestingsbehoefte die onderkend werd op de Brightlands Chemelot Campus. De bestaande voorraad bood nauwelijks ruimte om kleine en middelgrote partijen (met name MKB partijen) met behoefte aan kantoren en labs te huisvesten. Omdat partijen zich wel bleven aanbieden, is onderzocht op welke manier dit soort partijen zo optimaal en flexibel mogelijk gehuisvest zouden kunnen worden tegen minimale huisvestingslasten. Dit heeft geresulteerd in een uitgekend gebouwconcept dat schaalgrootte combineert met verregaande flexibiliteit en daarmee toekomstbestendigheid. Door de opzet van het gebouw is het dusdanig adaptief dat behalve de functies kantoren en labs ook andere bestemmingen mogelijk zijn zonder de opzet van het gebouw aan te passen. Het is gebleken dat het concept zich ook heel goed leent voor de klanten die zich in Venlo aanbieden en om die reden is gekozen om ook voor Venlo een Brighthouse voor te stellen.

### Basisprincipes

De volgende basisprincipes zijn gehanteerd bij de ontwikkeling van Brighthouse:

- **Energiezuinig:** een belangrijk onderdeel van de huisvestingslasten is de energiekosten. Er is gekozen om een zeer energiezuinig gebouw te ontwikkelen.
- **Stempelen:** er is gekozen voor het 'stempelen' van het gebouw. Met stempelen wordt bedoeld dat het gebouw meerdere keren gerealiseerd kan worden volgens hetzelfde concept. Dit zorgt er voor dat ontwikkelkosten bespaard worden en deze besparing is omgezet in extra flexibiliteit en duurzaamheid. Daarmee snijdt het mes aan twee kanten.
- **Gasloos:** al in 2016 is gekozen om het Brighthouse volledig gasloos te maken. Het gebouw is met opzet 'full electric', zodat enerzijds een deel van de



- voldoende ruimte voor afvalscheiding;
- bouwmaterialen met onderbouwde herkomst (o.a. FSC hout);
- het gebruik van gerecycled materiaal in de steenachtige constructies;
- hoogwaardige isolatie van de gebouwschil (hoogwaardig glas en hoogwaardige isolatie van de andere onderdelen van de gevel en het dak);

Daarbij is -zoals hierboven al aangegeven- het gebouw zeer toekomstbestendig en adaptief. Dit onder meer door het feit dat gebouwschil, draagconstructie en inbouw/installaties goed gescheiden zijn. Tevens is het door de modulairiteit en het feit dat alle gebouwinformatie is vastgelegd in een BIM model en asset lijst prima mogelijk om gebouwonderdelen effectief te hergebruiken. Dit door te recyclen of een tweede leven te geven. Voorbeelden hiervan zijn onderdelen als de zonnepanelen, de binnendeuren, de armaturen, de plafondplaten en de gevel.

Hoewel het casco van het gebouw niet primair vanuit een C2C filosofie ontwikkeld is, wordt met het gebouw wel aangesloten bij belangrijke C2C principes, zoals:

- het vermijden van schadelijke grondstoffen;
- het zo te maken dat het makkelijk uit elkaar te halen is;
- de verspilling van grondstoffen en energie voorkomen;
- het gebruik van duurzame energie en meer specifiek gebruik zonne-energie;
- het gebruik van materialen die kunnen worden hergebruikt.

Meer specifiek wordt voor het casco gebruik gemaakt van diverse C2C gecertificeerde onderdelen.

Een aantal voorbeelden zijn:

- toepassing van het Reynaars SL 38 systeem in alle (raam)kozijnen in de buitengevel;
- de glazen binnenwanden en kozijnen van Qbic;
- de vloer- en wandtegels van Mosa;
- de marmoleum van Forbo.

Dit zijn slechts voorbeelden zonder daarmee volledig te willen zijn.

Voor wat betreft het inbouwpakket dat in overleg met de huurders wordt uitgewerkt, is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om dit inbouwpakket C2C te maken. Daar het inbouwpakket een kortere levenscyclus heeft dan het casco, is het effect van het C2C maken van deze onderdelen groot.

Concreet is het mogelijk om C2C materialen toe te passen voor:

- de vloerafwerkingen (voorbeelden: vloerafwerkingen van Desso, Niaga en andere producenten met certificaat);
- de binnenwanden (gyproc gipsplaten, FAAY systeemwanden, Maars systeemwanden en andere producten met certificaat);
- alle kantoorinrichting is ook ruim verkrijgbaar met C2C certificaten.

**Allonge**  
**op de samenwerkings- en aandeelhoudersovereenkomst**  
**inzake gebieds- en vastgoedontwikkeling Campus**

Ondergetekenden:

1. **Provincie Limburg**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoor houdende te (6229 GA) Maastricht aan de Limburglaan 10, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 50052969, te dezen vertegenwoordigd door haar schriftelijk gevolmachtigde de heer J. van den Akker, gedeputeerde voor Economie en Kennisinstructuur, ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten de dato 14 mei 2019, hierna te noemen **de Provincie**;
2. **Gemeente Venlo**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoor houdende te (5912 AT) Venlo aan de Hanzeplaats 1, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 14131668, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer A.S. Scholten, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders de dato 14 mei 2019, hierna te noemen **de Gemeente**;
3. **B.V. Deelnemingen Greenport gemeente Venlo**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Venlo aan de Hanzeplaats 1, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 74353535, te dezen vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer A.S. Scholten,
4. **B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Venlo, kantoor houdende te (5928 RC) Venlo op het adres Sint Jansweg 20, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 51477920, te dezen vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer R.A.C. van Heugten, welke vennootschap te dezen handelt voor zich in privé, en als enig beherend vennoot van de C.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo, een commanditaire vennootschap, gevestigd te Venlo, kantoor houdende te (5928 RC) Venlo op het adres Sint Jansweg 20, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 67982980, hierna te noemen **Campus Vastgoed**;

gezamenlijk te noemen als **Partijen**,

in aanmerking nemende dat:

- a. De Provincie, de Gemeente Venlo en Campus Vastgoed op 1 februari 2017 de "Samenwerkings- en aandeelhoudersovereenkomst inzake gebieds- en vastgoedontwikkeling Campus" hebben gesloten;
- b. in artikel 9 van deze overeenkomst afspraken zijn gemaakt over het beheer en onderhoud van het campusterrein, de Floriadelaan en de voetgangers-/fietsbrug over de A73;
- c. De Provincie, de Gemeente Venlo en Campus Vastgoed overleg hebben gevoerd en de afspraken in artikel 9 wensen te vervangen door nieuwe afspraken zoals vastgelegd in deze allonge;
- d. De B.V. Deelnemingen Greenport gemeente Venlo middels een op 25 maart 2019 gesloten 'Toetredingsovereenkomst bij en wijziging van een Samenwerkingsovereenkomst' als partij in de op 1 februari 2017 de "Samenwerkings- en aandeelhoudersovereenkomst inzake gebieds- en vastgoedontwikkeling Campus" is toegetreden;

overwegende dat:

het campusterrein, welk terrein op bijgaande luchtfoto met een gele lijn met rode punten omlind is weergegeven, een privaat terrein is en derhalve niet wordt aangemerkt als openbare ruimte en dat de wegen die binnen het campusterrein zijn gelegen niet worden aangemerkt als openbare wegen als bedoeld in artikel 4 van de Wegenwet;

zijn overeengekomen als volgt:

1. Artikel 9 van de op 1 februari 2017 gesloten "Samenwerkings- en aandeelhoudersovereenkomst inzake gebieds- en vastgoedontwikkeling Campus" komt te vervallen en wordt vervangen door de afspraken in deze allonge.
2. Campus Vastgoed bepaalt zelf, in functie van de Brightlands Campus Greenport Venlo,
  - a. op welke wijze en in welke mate de in eigendom verkerende gronden van het campusterrein te beheren en te onderhouden;
  - b. hoe de kosten van beheer en onderhoud worden opgenomen in haar exploitatiebegroting en jaarrekening.
3. De Floriadelaan, voor zover gelegen op het campusterrein, is en blijft in eigendom en in beheer en onderhoud van Campus Vastgoed, zulks in functie van de Brightlands Campus Greenport Venlo, en de kosten daarvan zijn volledig voor rekening van Campus Vastgoed.
4. Het beheer en onderhoud van de voetgangers-/fietsbrug over de A73 gaat met terugwerkende kracht tot 1 januari 2019 over naar de Gemeente Venlo. De hiermee samenhangende kosten zijn volledig voor rekening van de Gemeente Venlo en er vindt geen verrekening van kosten plaats met Campus Vastgoed.

Tenzij Partijen anders besluiten, zal de Gemeente Venlo de brug als openbare voetgangers- en fietsverbinding naar de Campus tenminste tot 1 januari 2031 in stand houden.

Deze verplichting tot instandhouding houdt niet in een verplichting tot vervanging van de voetgangers-/fietsbrug na einde levensduur van deze brug.

Voor wat betreft de uitvoering van het onderhoud wordt aansluiting gezocht bij het onderhoudsniveau zoals dat conform IBOR-beleid door de Gemeente Venlo wordt uitgevoerd bij vergelijkbare objecten.
5. Voor wat betreft het campusterrein stellen partijen vast dat het een privaat terrein is dat zich primair ontwikkelt tot Brightlands Campus Greenport Venlo.
6. Partijen spreken af dat:
  - a. de huidige openstelling van het campusterrein wordt gecontinueerd. De kosten van het beheer en onderhoud van het terrein bij het huidige gebruik worden binnen de begroting van Campus Vastgoed opgevangen;
  - b. het campusterrein op alle dagen een openstelling kent van zonsopgang tot zonsondergang;
  - c. mochten er in de toekomst, als gevolg van de doorontwikkeling van het campusterrein, situaties ontstaan waarvoor, voor wat betreft de openstelling, voor (delen van) het terrein aanvullende gebruiksregels van kracht dienen te worden en/of maatregelen dienen te worden getroffen om veiligheid in brede zin van de bedrijven op de campus te kunnen waarborgen, zal de directeur van Campus Vastgoed aan beide aandeelhouders voorleggen;
  - d. het campusterrein een openstelling voor publiek moet blijven behouden en dat eventueel aanvullende regels en/of de te treffen maatregelen in verhouding moeten staan tot het te dienen doel, namelijk de veiligheid c.q. beveiliging van de bedrijven op de campus;
  - e. op het terrein gebruiksregels gelden ten aanzien van de publieke toegankelijkheid van het terrein die bij het betreden van het terrein aan het publiek kenbaar worden gemaakt.;

- f. Campus Vastgoed bij de toegangswegen tot het campusterrein fysiek ter plaatse aanduidingen en markeringen zal aanbrengen waaruit blijkt dat sprake is van het betreden van een eigen weg / eigen terrein;
- g. het risico van het campusterrein geheel bij de gebruikers ligt en dat Campus Vastgoed op geen enkele manier aansprakelijk kan worden gesteld of gehouden voor eventuele ongevallen en/of schade als gevolg van dit recreatief gebruik;
- h. voor zover de extra beheers- en onderhoudskosten en/of de kosten van de te treffen maatregelen en voorzieningen (zoals hekwerken, camera's, extra toezicht en slagbomen) die samenhangen met het recreatieve gebruik in combinatie met de veiligheid en beveiliging van bedrijven en bedrijvigheid op de campus, in alle redelijkheid niet ten laste van Campus Vastgoed kunnen worden gebracht, de directeur van Campus Vastgoed met de betrokken overheden overleg zal voeren over de bekostiging van die maatregelen en/of voorzieningen.


Aldus ondertekend in drievoud

namens de provincie Limburg te Maastricht d.d. 16-05-2019:



Dr. J.P. (Joost) van den Akker LLM


namens de gemeente Venlo te Venlo d.d. 16-05-2019:

---

Gemeente Venlo  
E. (Erwin) Boom

namens de B.V. Deelnemingen Greenport gemeente Venlo te Venlo d.d. 16-05-2019:

---

Gemeente Venlo  
E. (Erwin) Boom

namens B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo te Venlo d.d. 16-05-2019:

---

R.A.C. (Ruud) van Heugten

**Aanduiding campusterrein**

Het campusterrein is het gebied binnen de gele lijn met rode punten.

