

Raadsvoorstel, incl consultatie

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp De realisatie van het Fort van Venlo in het
Kazernekwartier
raadsnummer 2016 2016/25
collegevergadering d.d. 17 mei 2016
raadsvergadering d.d. 29 juni 2016
fatale termijn
programma Ontwikkeling Centrumstad

portefeuillehouder J. Teeuwen

team REPMA
registratienummer
steller SFM Mennen
doorkiesnummer +31 77 3597254
e-mail s.mennen@venlo.nl
datum mei 2016
bijlage(n) 1 t/m 6
datum verzonden

Ten behoeve van een integrale afweging en een finaal 'go' voor de realisatie van het Fort van Venlo in de gebiedsontwikkeling Kazernekwartier leggen wij onderstaande aan u voor.

Voorstel om te besluiten:

1. Kennis nemen van:
 - a. de rapportage 'Maatschappelijke Effecten Kazernekwartier / Fort van Venlo'.
 - b. het uitgewerkte Projectplan van het initiatief het Fort van Venlo.
2. Instemmen met:
 - a. de planoptimalisatie van de gebiedsontwikkeling Kazernekwartier, met oa de verankering van 'het rondje fort' / C2C-ambitie daarin en verbeeld in het Voorlopig Ontwerp van de openbare ruimte;
 - b. de keuze voor een kabelbaan als oeververbinding met de binnenstad, en het aangaan van de verplichting tot het (doen) realiseren daarvan, e.e.a. onder de voorwaarden als vervat in de Uitgifteovereenkomst met het Fort van Venlo;
 - c. het verstrekken van een garantie door het college voor een gedeelte van de financiering van het Fort van Venlo;
 - d. het bij de planoptimalisatie behorende en aangepaste financieel raamwerk en de daarbij behorende begrotingen voor de grondexploitatie, hoofdontsluiting, parkeren, C2C-maatregelen en kabelbaan.
3. Een (rendabel) voorbereidingskrediet van € 500.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de uitwerking van de oeververbinding, het parkeren en de C2C cases (water/energie) ten laste van de toekomstige opbrengsten uit deze exploitaties.

Consultatie:

1. Uw raad wordt verzocht om, wanneer u instemt met bovenstaande ter besluitvorming aangeboden punten, uw wensen en bedenkingen omtrent onderstaande voornemens kenbaar te maken:

Raadsvoorstel

- a) de Uitgifteovereenkomst, en de daarin vervatte afspraken met het Fort van Venlo, die het college in beginsel wil sluiten omtrent de ontwikkeling van het Fort van Venlo, waarvan onderdeel uitmaakt het garant staan voor een gedeelte van de financiering van het project;
- b) het voornemen van het college om een subsidie te verstrekken aan het Fort van Venlo voor haar investeringen in de restauratie, herstel en de publieke toegankelijkheid van het cultureel erfgoed alsmede deze in een duurzaam collectief warmte/koude opwekkingssysteem;
- c) het voornemen van het college om het fort met de grachten en de relevante (niet rijksmonumentale) kazerneonderdelen aan te wijzen als gemeentelijk monument en de procedure daartoe in gang te zetten;

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Piet Lucassen

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Aanleiding

In november 2014 oordeelde uw raad dat het initiatief Fort van Venlo passend is voor het Kazernekwartier en gaf 'groen licht' voor de uitwerking daarvan. Nu buigt uw raad zich, in vervolg op dat besluit, en ten behoeve van een 'go/no go besluit', over de realisatie daarvan in het Kazernekwartier. Het initiatief bestaat uit een gecombineerd concept van een Leisure Dome en een Authentic Food & Handmade Market, binnen de contouren van het historische ensemble van het fort St. Michiel en de gebouwen van de voormalige Frederik Hendrik Kazerne.

Er is veel en goed nagedacht, gesproken en geschreven over het Kazernekwartier en het initiatief het Fort van Venlo. U gaf eind 2014 met een aantal moties mede richting aan de uitwerking daarvan. In uw opdracht is gedegen onderzoek verricht. Van onderzoek naar de cultuurhistorie op het terrein en onderzoek naar de oeververbinding tot onderzoek naar de maatschappelijke effecten. De resultaten liggen nu voor. Dit alles bij elkaar maakt het mogelijk een en ander integraal te beoordelen, af te wegen en een finaal besluit te nemen.



Wat ligt voor ?

Toegewerkt is naar definitieve afspraken met het Fort van Venlo over hun initiatief en de verkoop van de daarvoor benodigde gronden en gebouwen. Onderdeel van dit akkoord zijn afspraken over de wijze waarop de 'keydrivers' van partijen over en weer worden ingevuld. In het bijzonder betreft dit de oeververbinding en de marktconforme prijs -en afnameafspraken. Voor wat betreft de oeververbinding wordt voorgesteld te kiezen voor de kabelbaan en deze, onder marktconforme condities, voor rekening en risico van de gemeente te (doen) realiseren.

Voor de afname van de grond en kazernegebouwen (fase 1) is met het Fort van Venlo nu afgesproken dat deze direct en volledig de marktconforme (getaxeerde) prijs aan de gemeente betaalt. Daarmee is geen sprake meer van de aanvankelijk voorgestane 'ingroeimethodiek'. Dit is mogelijk geworden met een 'maatschappelijke financiering' van het project. Dit houdt in dat de gemeente garant staat voor een deel van de door het Fort van Venlo bij de BNG aan te trekken lening. Tegenover deze garantie stelt het Fort van Venlo contragaranties in de vorm van bank- en concerngaranties, een 1^e recht van hypotheek en betaalt zij een premie aan de gemeente ter voorkoming van staatssteun.

Het maatschappelijk belang onder deze garantstelling is gelegen in het belang van het Fort van Venlo voor de ontwikkeling van het Kazernekwartier (vliegwiél), het belang van de gebiedsontwikkeling voor de gemeente als geheel (centrumstad), en van het stedelijk centrum in het bijzonder (versterking).

De in uw opdracht uitgevoerde rapportage "Maatschappelijke Effecten Kazernekwartier/Fort van Venlo", laat dat maatschappelijke belang zien.

Tevens leggen wij de planoptimalisatie van de gebiedsontwikkeling aan uw raad voor.

Raadsvoorstel

Deze omvat de definitieve verankering van de C2C -bouwstenen, met name het 'rondje fort', daarin.

Tot slot wordt voorgesteld in te stemmen met het bijbehorende financieel raamwerk van de gebiedsontwikkeling, inclusief risico (beheersing), dat nog steeds past binnen de daarvoor door uw raad in 2012 vastgestelde kaders.

Met de voorliggende voorstellen worden de geoptimaliseerde kaders voor de gebiedsontwikkeling en de realisatie van het initiatief het Fort van Venlo gedefinieerd. Voor vervolgvorstellen voor de uitvoering van de C2C cases (water/energie), het parkeren en de oeververbinding, geldt dat de aan uw raad voor te leggen uitwerkingsplannen en kredietaanvragen dienen te passen binnen het nu vast te stellen financiële raamwerk en de te sluiten overeenkomst met het Fort van Venlo. Voor de voorbereiding van de uitvoering daarvan wordt uw raad voorgesteld een voorbereidingskrediet van € 500.000 beschikbaar te stellen, welke kosten ten laste kunnen worden gebracht van de toekomstige opbrengsten van deze exploitaties.

Wij leggen een aantal zaken ter consultatie aan u voor. Dit betreft de Uitgifteovereenkomst, die wij voornemens zijn te sluiten met het Fort van Venlo. Daarnaast betreft dit ons voornemen om een subsidie te verstrekken aan het Fort van Venlo voor de investeringen die zij doen in restauratie, herstel en publiek toegankelijk maken van het cultureel erfgoed en investeringen in een duurzaam warmte/koude opwekkingsstelsel. En tot slot ons voornemen om het fort met de grachten en de relevante (niet rijksmonumentale) kazerneonderdelen aan te wijzen als gemeentelijk monument en de procedure daartoe in gang te zetten

De voorliggende stukken zijn getoetst, en komen tegemoet, aan de Rekenkamerbrief Kazernekwartier (van 4 november 2015) aan uw raad.

Tot slot

Ons college laat in dit voorstel zien waarom met een 'go' dé kans wordt geboden om onze ambities voor het stedelijk centrum waar te maken en de stap naar realisatie te zetten. Naast de kansen, zijn er uiteraard ook risico's. Deze plaatsen wij tegenover de kansen en de doelstellingen die we met de ontwikkeling willen bereiken. Ook laten we zien hoe we deze risico's kunnen beheersen en waarom de balans tussen de kansen en de risico's wat ons betreft positief uitvalt vóór deze ontwikkeling.

Een ontwikkeling waarmee op overtuigende wijze richting wordt geven aan de wijze waarop dit deel van het centrum van Venlo de komende jaren uitgroeit tot het "visitekaartje": een gebied in het hart van de stad, vol zichtbare historie waar straks van alles te beleven is. Daarmee wordt het fundament gelegd om van Venlo een sterke en veelzijdige centrumstad in de Euregio te maken.

Raadsvoorstel

Leeswijzer

De essentie van hetgeen wij aan uw raad vragen wordt geschetst in dit raadsstuk. Bij de diverse onderdelen wordt verwezen naar een bijlage die wij voorzien hebben van een oplegnotitie die een nadere toelichting bevat.

Dit stuk is als volgt opgebouwd

Allereerst wordt ingegaan op de kernopgave van de ontwikkeling (§ 1) en de relatie met het programma (§ 2). Daarna wordt (in § 3) ingegaan op de resultaten van het onderzoek naar de Maatschappelijke Effecten van de gebiedsontwikkeling / Fort van Venlo (*bijlage 1*). Vervolgens wordt kort de aanleiding van dit voorstel geschetst, aan de hand van uw besluit van november 2014 en de daarbij aangenomen moties (§ 4). Daarna wordt (in § 5) de kern van hetgeen nu voorligt toegelicht. Dit betreft (A) de realisatie van het Fort van Venlo: de uitgifte afspraken en de keuze voor de oeververbinding (*bijlage 2 ,3 en 4*) en (B): de planoptimalisatie in de gebiedsontwikkeling (*bijlage 5*). Na de toelichting op de bij de ontwikkeling betrokken partijen (§ 6), wordt het financiële raamwerk en de risico's van het voorgestelde (in § 7 en § 8) geschetst (*bijlage 6*). Tot slot geven wij een doorkijk naar het vervolg voor uw raad en de betrokkenheid van share- en stakeholders bij de uitwerking (§ 9).

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Rapportage Maatschappelijke Effecten (buro Stedelijke Planning)	April 2016
2.	Uitgifteovereenkomst Fort van Venlo, met bijlagen:	Mei 2016
3.	Maatschappelijke Financiering; rapportage en adviezen	April 2016
4.	Oeververbinding; afweging en uitgevoerde onderzoeken	Mei 2016 Oktober 2015 Mei 2015
5.	Planoptimalisatie gebiedsontwikkeling met Voorlopig Ontwerp openbare ruimte (Karres & Brands)	Mei 2016 Juli 2015
6.	Financieel Raamwerk Gebiedsontwikkeling	Mei 2016

De (in verband met bedrijfsgegevens) niet openbare (delen van) bijlagen van de Uitgifteovereenkomst, Maatschappelijke Financiering en het Financieel Raamwerk liggen voor uw raad vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. Wat is kernopgave (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

Een van onze kernambities is te groeien tot een (Eu)regionale centrum stad. Venlo wil zich positief onderscheiden van andere (Eu)regionale steden. Dit is verwoord in onze Strategische Visie 2030. Doel is een economisch sterke stad te blijven die daarmee ook het draagvlak voor maatschappelijke, culturele en commerciële voorzieningen kan behouden. Venlo wil daarom de aantrekkelijkheid van haar stedelijk centrum verder verstevigen: voor stad en regio en voor miljoenen Duitse consumenten en bedrijven aan de andere kant van de grens. Venlo is een stad in het centrum van de (Eu)regio. De gebiedsontwikkeling Kazernekwartier geeft daaraan mede invulling.

Uw raad bepaalde met een aantal besluiten over het Kazernekwartier op welke wijze deze invulling vorm diende te krijgen. Zo stemde u (in november 2014) in met uitwerken van de plannen van het Fort van Venlo en gaf u opdracht tot het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar de oeververbinding. Met een aantal specifieke moties gaf u nader richting aan de onderhavige uitwerking. In dit voorstel leggen wij de resultaten daarvan aan u voor.

2. Relatie met programma

De ontwikkeling is onderdeel van het raadsprogramma Ontwikkeling Centrumstad. In de Visie Stedelijk Centrum 2022 stelden we vast dat het centrum 'het uithangbord' is van de stad. Op het Kazernekwartier wordt een nieuw stukje stedelijk centrum ontwikkeld, een bijzonder stukje, eerder aangeduid als 'het Visitekaartje'. Het is dé plek in Venlo waar een mix van grootschalige en hoogwaardige stedelijk functies kan landen in een tastbare cultuurhistorische setting.

3. Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat (Wat wilt u bereiken?)

De ontwikkeling is geen doel op zich maar wil juist een impuls geven aan Venlo door doelgericht maatschappelijke effecten te sorteren. Dit komt immers (iedereen in) de stad ten goede.

Maatschappelijke meerwaarde

Uw raad gaf bij motie aan behoefte te hebben aan inzicht in de maatschappelijke meerwaarde en meetbare effecten van de gebiedsontwikkeling.



In het daarnaar uitgevoerde onderzoek zijn naast de effecten van de totale gebiedsontwikkeling, ook de effecten van de ontwikkeling van het Fort van Venlo in beeld gebracht. Daarbij is uitgegaan van het totale beoogde programma van dit initiatief.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Beide scores per saldo positief op belangrijke indicatoren als werkgelegenheid, inkomenseffecten en bestedingen, OZB en vastgoedwaarde. De onderzoeksresultaten zijn vervat in een rapportage die als bijlage (1) bij dit voorstel is gevoegd. Met een oplegnotitie worden de belangrijkste uitkomsten en conclusies, in de vorm van 'een overzicht van de spin-off', toegelicht.

De positieve maatschappelijke effecten van de ontwikkeling voor Venlo dienen (af)gewogen te worden tegen gemeentelijke investeringen en bijkomende risico's. Wij lichten in dit voorstel toe waarom die balans wat ons betreft positief is.

Uw raad wordt voorgesteld kennis te nemen van de rapportage maatschappelijke effecten Kazernekwartier (dictum 1a)

4. Wat en waarom? (Waarom is dit voorstel nodig?)

In november 2014 gaf u 'groen licht' voor de uitwerking van het initiatief het Fort van Venlo. U oordeelde dat sprake is van een passend en wenselijk initiatief, en een potentieel vliegwiel voor de ontwikkeling van het Kazernekwartier. U besloot daarop medewerking te verlenen aan de verdere uitwerking en onderzoek naar de haalbaarheid daarvan. Eerder gaven de marktpartijen aan welke inspanningen zij van de gemeente verwachten om het plan te realiseren: de zogenaamde 'keydrivers'.

Inspanningen die, zo stelden wij vast, ook aansluiten bij onze eigen ambitie en/of waarvan wij verwachten op termijn ook volop mee te zullen profiteren. De belangrijkste keydrivers die op dat moment nog moesten worden vervuld waren:

- de realisatie van een comfortabele oeververbinding;
- een marktconforme prijs en het onder nader te bepalen condities hanteren van een 'ingroeimethodiek' voor de afname van grond en opstallen.

Inmiddels ligt er een contract waarin de afspraken over de verkoop en levering van de gronden en gebouwen door de gemeente aan Fort van Venlo zijn vastgelegd. In deze zogeheten Uitgifteovereenkomst (hierna kortweg UOK) zijn ook op de voornoemde punten afspraken gemaakt. De UOK (met bijlagen) is bijlage 2 bij dit voorstel.

In hetzelfde raadsvoorstel kondigden wij een optimalisatie van de kaders (uit 2012) voor de gebiedsontwikkeling aan. Tussentijds bleek namelijk sprake van voortschrijdend inzicht om in de gegeven marktomstandigheden meer in te zetten op een geleidelijke, organische gebiedsontwikkeling. Tevens lag de opgave voor om de vanuit de C2C ambitie ontwikkelde bouwstenen te verankeren in de gebiedsontwikkeling. Meer specifiek betrof dit het haalbaar maken van het 'rondje fort'. Wij zien daarvoor nu de mogelijkheid.

Uw raad bepaalde dat over het bovenstaande, in een integrale afweging (over het initiatief én de gebiedsontwikkeling) nog een definitief besluit genomen diende te worden. Dit voorstel ziet daarop.

Hierna zullen wij onder 5 ('afweging / argumentatie') de voorliggende afspraken en plannen kort schetsen aan de hand van:

- A) de afspraken met het Fort van Venlo, inclusief de invulling van de key drivers oeververbinding en marktconforme grondprijs
 - B) de voorgestelde planoptimalisatie voor de gebiedsontwikkeling Kazernekwartier
- kortgezegd: 'het wat'.*

Nadat (onder 6) de betrokken partijen worden genoemd, laten wij onder 7 en 8 de invloed

Raadsvoorstel - onderbouwing

van deze plannen op het financiële raamwerk van de totale gebiedsontwikkeling van het Kazernekwartier zien. We schetsen een aantal scenario's, doen een voorstel wat uitvoerbaar gemaakt kan worden en wat daarvan de risico's zijn.
kortgezegd: 'het hoe' (haalbaar te maken).

Onder 9 schetsen wij het vervolgproces voor uw raad en de wijze waarop wij de betrokken share- en stakeholders, tot nu toe actief hebben geïnformeerd en betrokken bij de ontwikkeling en hoe wij dat ook bij het vervolg zullen doen.

Aan de hand daarvan consulteren wij uw raad op de voorliggende afspraken met het Fort van het Venlo en de cultuurhistorische waarden op het terrein. Tevens doen wij uw raad voorstellen met betrekking het Fort van Venlo, de oeververbinding en de planoptimalisatie van de gebiedsontwikkeling.

5. **Afweging / argumentatie** (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

A) Het Fort van Venlo: van intentie naar realisatie ► de afspraken

De initiatiefnemers hebben hun plannen verder uitgewerkt, zowel conceptueel als financieel. De finale afspraken zijn vastgelegd in de voorliggende UOK (bijlage 2), waarin tevens invulling is gegeven aan de 'keydrivers'.

Het aangaan van de UOK is een bevoegdheid van ons college, in dit geval uiteraard nadat wij uw raad hierover hebben gehoord. Hierna worden de belangrijkste verplichtingen van partijen geschetst.

Verplichtingen marktpartij

Het Fort van Venlo koopt van de gemeente de voor fase 1 van het plan benodigde grond en gebouwen (totaal ruim 30.000 m² BVO) voor € 5,45 miljoen, exclusief belastingen, een ander op basis van een onafhankelijke taxatie.

Het Projectplan van het Fort van Venlo maakt onderdeel uit van de UOK. Daarin ligt vast wat partijen gaan realiseren. Op de gronden wordt de nieuwbouw voor het Leisure Dome gerealiseerd. Deze nieuwbouw wordt met een transparante "straat" aangesloten op de kazernegebouwen. In deze voormalige legeringsgebouwen wordt de Authentic Food & Handmade Market ondergebracht. Sprake is van een gelijktijdige ontwikkeling van beide onderdelen in één totaal-concept. In het Projectplan is vervat hoe de marktpartij daarbij invulling geeft aan de C2C maatregelen (in de 5 thema's) en Social Return On Investment.

Uw raad wordt voorgesteld kennis te nemen van het Projectplan van het Fort van Venlo (dictum 1b), die als bijlage 1 hoort bij de UOK..

Na besluitvorming over de onderhavige voorstellen werkt het Fort van Venlo in het



Raadsvoorstel - onderbouwing

komende jaar toe naar een definitief ontwerp en vraagt daarvoor een omgevingsvergunning aan. De totale investeringen van de 1^e fase van het Fort van Venlo bedragen € 45 miljoen. Zodra sprake is van een 'bruikbare' vergunning' (naar verwachting medio 2017) worden de gronden en gebouwen afgenomen en start de bouw. De bouwtijd van het Fort van Venlo is ongeveer 1,5 jaar. De opening is dan voorzien per begin 2019.

De 2^e fase van het plan betreft het gebied achter de gebouwen E en F (voor de realisatie van nog eens 25.000 m² BVO). Het Fort van Venlo krijgt op de gronden van fase 2 een optie (van 3 jaar), en vervolgens een voorkeursrecht tot koop, gerekend vanaf de afname van de grond en opstellen van fase 1. Uitgaande van de ontwikkelplanning, waarbij de deuren van fase 1 begin 2019 open gaan, is een optieperiode van 3 jaar reëel en benodigd door Fort van Venlo om te besluiten tot fase 2. Voor de gebouwen A, I en V geldt een optie tot koop voor dit jaar, en daarna een voorkeursrecht.

Onderstaande tekening laat de gefaseerde afname zien.



Toelichting bij afbeelding

Geel = fase 1
(afname)
Blauw = fase 2 (optie)
Bruin = voorkeursrecht
op kazernegebouwen

Invulling 'keydrivers'

De gemeente Venlo maakt de voor fase 1 verkochte grond bouwrijp, en zorgt voor de inrichting van de 1^e fase van het openbare gebied. Dat laatste omvat het realiseren van het eerste gedeelte van het 'rondje fort', het inrichten van de appèlplaats als parkeerterrein. Afgesproken is te starten met een parkeertarief van € 4,- per bezoek. Een dergelijk parkeerregime voor lang(er) parkeren op de locatie Kazernekwartier is een goede aanvulling op ons huidige parkeeraanbod, ook als overloop voor de binnenstad. Ter voorkoming van overlast voor de omgeving zullen flankerende maatregelen worden genomen.

Het gebied wordt adequaat voor autoverkeer ontsloten, met de aanleg van de ongelijkvloerse kruising in de Eindhovenseweg. U gaf er in oktober jl. blijk van voorstander te zijn van een "werk met werk"-aanpak zodat de aanleg daarvan wordt gecombineerd met de upgrading van station Blerick door ProRail. Inmiddels is op basis daarvan de uitwerking met alle benodigde partijen in gang gezet.

Verder zal de gemeente gedurende 10 jaar vanaf de start van de exploitatie van het Fort van Venlo geen publiekrechtelijke medewerking verlenen aan een initiatief voor een

Raadsvoorstel - onderbouwing

vergelijkbare grootschalige ontwikkeling op het gebied van leisure of markt elders, althans voor zover deze niet nu al planologisch mogelijk of voorzien is. Dit betekent uiteraard niet dat dit ertoe leidt dat nergens meer een activiteit kan worden ontwikkeld die ook in het Fort van Venlo plaatsvindt, echter niet op vergelijkbare grootschalige wijze.

Hierna gaan we in op de wijze waarop we de in oktober jl. nog openstaande 'keydrivers' oeververbinding en de marktconforme grondprijzen nu ingevuld hebben.

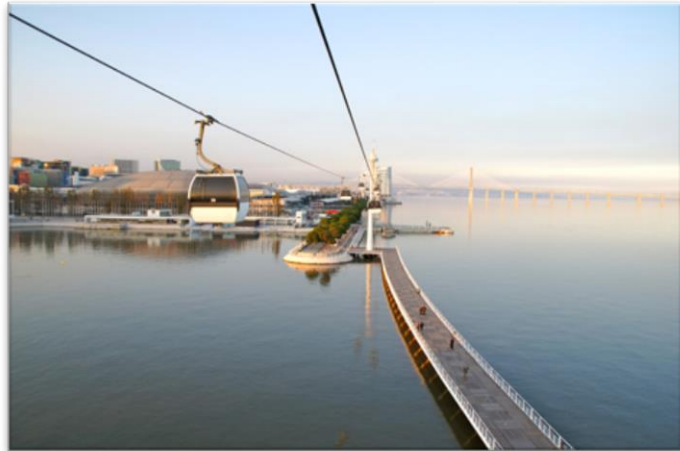
- **De oeververbinding**

Ter uitvoering van uw motie van november 2014 met betrekking tot de extra oeververbinding, waarin u ons vroeg om niet alleen een beschouwing te maken van de kosten van een oeververbinding maar óók de baten, hebben wij onderzoek gedaan naar de haalbaarheid daarvan. Voor het maken van een afgewogen keuze is eerst een alternatievenonderzoek, inclusief beschouwing van de maatschappelijke kosten/baten, uitgevoerd en vervolgens een variantenafweging (de rapportages treft u in bijlage 4 aan).

Belangrijk uitgangspunt bij de keuze is dat de oeververbinding uiteindelijk bijdraagt aan de doelstelling om van het Kazernekwartier 'het visitekaartje' van de stad te maken, zoals vastgelegd in onze visie op het stedelijk centrum. Eerder spraken wij, in voorbereiding op bestuurlijke gesprekken met de provincie, een tussentijdse voorlopige voorkeur uit voor een brug als oeververbinding. Met de extra uitkomsten van de variantenafweging, hebben wij alles afgewegend, een uiteindelijke voorkeur voor een kabelbaanverbinding.

Afwegingen brug of kabelbaan

De maatschappelijke kosten-baten -analyse laat zien dat de brug én de kabelbaan beide een goede keus zijn. Beide om uiteenlopende redenen. Andere varianten zoals bijvoorbeeld een bus of veerpont vallen in de variantenafweging af omdat deze significant minder bijdragen aan de economie en de stedelijke structuur, en kwalitatief minder verbinding en comfort bieden dan een brug of kabelbaan.



De maatschappelijke kosten/baten analyse en de variantenafweging maken duidelijk dat beide goed scoren op maatschappelijke baten (beide genereren veel indirecte extra baten voor de stad en beide zijn dus ook een goede keus) maar wel om verschillende redenen.

Een brug kent een grote toegevoegde waarde voor de stad door de grote toegankelijkheid en de structuurversterking. Het voordeel van de brug is dat het gebruik gratis is en dag/nacht beschikbaar. Daardoor zal deze door zowel inwoners als nieuwe bezoekers aan de stad gebruikt worden.

Een kabelbaan over de rivier is echter uniek voor Nederland, een attractie op zich én een comfortabele ('gemakkelijk en overdekt') manier om de Maas over te steken. Wij verwachten dat de unieke combinatie van binnenstad – kabelbaan – Kazernekwartier juist meer nieuwe bezoekers naar het centrum van Venlo zal trekken. Van deze nieuwe bezoekers, en diens uitgaven, profiteert uiteindelijk ook de hele stad.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Doorslaggevend voor onze voorkeur is geweest dat een kabelbaan, meer dan een brug, een extra attractieve waarde heeft en de aandacht vestigt op Venlo als aantrekkelijke en vernieuwende stad.

Ook in financiële zin is er een verschil. De realisatie van een brug vergt een forse investering aan de voorkant (indicatief € 12 miljoen) zonder mogelijkheid deze als zodanig terug te verdienen. Een kabelbaan kent een exploitatie waarmee de investeringen (initiële investeringen van ca € 10 miljoen, en jaarlijkse lasten stroom/personeel (ca € 1 miljoen) en afschrijving (ca 1 miljoen) dus terugverdiend kunnen worden, maar ook risico's zoals mogelijke aanloopverliezen en tegenvallende passagiersaantallen. Wij menen dat het gebruik van de kabelbaan gestimuleerd kan worden door het inzetten van marketinginstrumenten, en het combineren van het entreekaartje voor de kabelbaan met het ticket voor het parkeren op het Kazernekwartier, of combi-akties met bestedingen in het Fort van Venlo en de binnenstad. Hiermee zien wij mogelijkheden om de exploitatierisico's, voor een deel te ondervangen.

Door de grotere kans van het aantrekken van nieuwe bezoekers in de binnenstad én op het Kazernekwartier (maatschappelijk effect), gecombineerd met de mogelijkheid van een sluitende exploitatie (financieel), valt onze uiteindelijke voorkeur uit in het voordeel van de kabelbaan.

Afspraken met Fort van Venlo

Juist vanwege de attractiewaarde geniet de kabelbaan ook de voorkeur van het Fort van Venlo. In de afspraken met het Fort van Venlo wordt dan ook uitgegaan van de realisatie



van een kabelbaan. De afspraken zijn zodanig dat wij weliswaar jegens het Fort van Venlo de verplichting aangaan tot het (doen) realiseren daarvan, maar alleen indien dit mogelijk blijkt onder marktconforme voorwaarden. Daartoe zijn dan ook nadere afspraken gemaakt voor terugvalscenario's in het geval de aanbesteding niet leidt tot een passende inschrijving en ook als de oeververbinding niet tijdig gereed zou zijn. Ook is vastgelegd dat de exploitatie beëindigd (dan wel door Fort van Venlo overgenomen) kan worden bij een structureel verlieslijdende exploitatie.

Een nadere toelichting op onze afwegingen, de risico's en de afspraken met het Fort van Venlo is als oplegnotitie gevoegd bij de onderzoeksrapportages (bijlage 4).

Uw raad wordt voorgesteld in te stemmen de keuze voor een kabelbaan als oeververbinding met de binnenstad, en het aangaan van de verplichting tot het (doen) realiseren daarvan, e.e.a. onder de voorwaarden als vervat in de Uitgifteovereenkomst (dictum 2b);

- **Marktconforme prijs -en afname afspraken voor de grond en opstallen**

Vanuit de opdracht van uw raad is nog eens goed gekeken naar de balans tussen risico's en zekerheden voor de gemeente.

Voor deze afspraken is allereerst op basis van een traditionele financiering en de door uw

Raadsvoorstel - onderbouwing

raad geaccordeerde 'ingroeimethodiek' gezocht naar een voor beide partijen aanvaardbare balans tussen risico's en zekerheden. De door de gemeente benodigde zekerheden om (met een aanvaardbaar risicoprofiel) akkoord te kunnen gaan met een ingroeimethodiek (met lagere aanvangsprijzen en bijbetaling afhankelijk van het succes) zetten de financierbaarheid van het Fort van Venlo echter onder druk.

Doelmatig

Omgezien is naar een financieringsvorm die per saldo voor beide partijen gunstiger uitpakt. Die is gevonden in een zogenaamde 'maatschappelijke financiering'. De kern daarvan is dat de gemeente garant staat voor een gedeelte (€ 28,06 miljoen) van de door het Fort van Venlo aan te trekken lening (van € 35,1 miljoen) bij de BNG. Door als gemeente garant te staan verbeteren de financieringsvoorwaarden die een geldverstrekker aan het Fort van Venlo stelt. Door deze gunstiger voorwaarden ontstaat bij het Fort van Venlo de ruimte om direct bij aanvang van het project de door de gemeente getaxeerde marktconforme grond- en opstalprijzen te betalen. Tegenover deze garantie door de gemeente stelt de marktpartij contragaranties, in de vorm van een 1^e recht van hypotheek, bankgarantie en concern-garanties van de moederbedrijven met hoofdelijke aansprakelijkheid.

Door deze extra investeringsruimte heeft ook het Projectplan aan kwaliteit gewonnen, met name in de wijze waarop de nieuwbouw aansluit op het fort.

Rechtmatig

Conform het treasury statuut kan de gemeente een garantie verstrekken uit hoofde van 'de publiek taak' en het 'algemeen belang'. Dit maatschappelijk belang is gelegen in de ontwikkeling van het Fort van Venlo als vliegwiel voor de ontwikkeling van het Kazernekwartier, en het belang daarvan voor de gemeente als geheel en het stedelijk centrum in het bijzonder. De rapportage maatschappelijke effecten (zie § 2 van dit voorstel) laat dit ook zien.



Zoals aangegeven verbeteren met deze garantstelling door de gemeente, voor het Fort van Venlo de financieringsvoorwaarden voor de door hen te aan te trekken lening. Ter voorkoming van staatssteun wordt dit voordeel voor de marktpartij 'afgeroomd' door de verplichte afdracht aan de gemeente van een zogenaamde "premie-staatssteun". Deze premie bedraagt in casu ca € 4,85 miljoen. De gemeente heeft recht op deze premie die, als betaling ineens, aan ons wordt voldaan door het Fort van Venlo.

Tegenover deze positieve effecten van de garantstelling staat voor de gemeente het risico dat zij, ingeval het Fort van Venlo niet meer aan haar betalingsverplichtingen jegens de bank kan voldoen, wordt aangesproken op haar garantie. Met de gemaakte afspraken wordt dit risico weer beperkt tot het risico dat we ook bij de ingroeimethodiek zouden lopen, doordat tevens contra-garantie afspraken zijn gemaakt met het Fort van Venlo.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Daarmee is geen sprake (meer) van een 'ingroeimethodiek' voor de afname van grond en opstallen. Er ligt nu een beter pakket aan afspraken met het Fort van Venlo voor.

In de rapportage (bijlage 3), wordt de 'maatschappelijke financiering' nader toegelicht.

Wij hechten groot belang aan de restauratie, herstel en publieke toegankelijkheid van het cultuurhistorisch erfgoed alsmede aan een duurzaam warmte/koude opwekkingssysteem, en zijn voornemens de investeringen van het Fort van Venlo daarin met € 3,7 miljoen te subsidiëren. Dit zijn investeringen die die in aanmerking komen voor een vrijstelling op grond van de Europese Algemene Groepsvrijstellingsverordening, omdat deze betrekking hebben op investeringen in doeleinden van maatschappelijk belang. Het verstrekken van een subsidie door de gemeente voor dergelijke investeringen is mogelijk op basis van onze Algemene subsidieverordening Venlo en de stimulering van investeringen in erfgoed en C2C die daarvan uitgaat.

In financiële zin staat deze subsidie tegenover een deel van de door Fort van Venlo aan de gemeente af te dragen premie en wordt daardoor volledig gedekt. Voorwaarde is uiteraard dat het Fort van Venlo te zijner tijd moet aantonen dat zij deze investeringen daadwerkelijk heeft uitgevoerd. Daarmee stimuleert en stuurt de gemeente er, zonder daar financieel nadeel van te ondervinden, op dat deze investeringen in het algemeen en maatschappelijk belang daadwerkelijk plaatsvinden.

De gemeente ontvangt op basis van de voorliggende afspraken bij afname van de gronden een totaal bedrag van € 6,6 miljoen (koopsom op basis van taxatie en de premie minus de subsidie). Dit komt overeen met de in de grondexploitatie daarvoor geraamde opbrengst.

De financieringsafspraken met het Fort van Venlo, inclusief de garantstellingen en subsidie, zijn opgesteld in samenwerking met adviesburo Maatschappelijk Financien. Alle afspraken zijn vervat in een uitgifteovereenkomst die op het aspect staatssteun is getoetst door AKD Advocaten en Adviseurs (in samenwerking met de Rebel Group). Tevens heeft buro Montesquieu een toets uitgevoerd op de financieringsstructuur en op de zekerheidswaarde van de concern-garanties.

De conclusie luidt dat de belangen van de gemeente in het totale pakket voldoende zijn geborgd en dat de afspraken vanuit staatssteun optiek verdedigbaar zijn. Aan de voorkant zijn daartoe goede "checks & balances" ingebouwd, en ingeval het uitwinnen van zekerheden alsnog nodig mocht blijken, zijn de door de marktpartijen afgegeven zekerheden (qua omvang en kredietwaardigheid van de bedrijven) voldoende.

Deze adviezen treft u, als onderdeel van bijlage 3 ('maatschappelijk financieren'), aan.

Uw raad wordt:

- voorgesteld in te stemmen met het verstrekken van een garantie door het college voor een gedeelte van de financiering van het Fort van Venlo (dictum 2c) en
- verzocht om kennis te nemen van de Uitgifteovereenkomst, en de daarin vervatte afspraken met het Fort van Venlo, die het college in beginsel wil sluiten omtrent de ontwikkeling van het Fort van Venlo, waarvan onderdeel uitmaakt het garant staan voor een gedeelte van de financiering van het project en subsidiering van een aantal specifieke investeringen;
- verzocht uw wensen en bedenkingen omtrent dit voornemen ter kennis van het college te brengen;

B) De planoptimalisatie in de gebiedsontwikkeling ► van ambitie naar realisatie

Venlo wil de gunstige effecten van het erfgoed actief benutten om de economie en het imago van de stad en de regio kracht bij te zetten. Wij zien kansen om de kwaliteiten van het Fort St. Michiel en de Frederik Hendrik Kazerne te verankeren in de gebiedsontwikkeling.

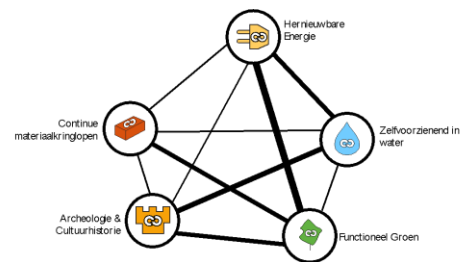
Planologisch fundament van de gebiedsontwikkeling

In het bestemmingsplan Kazernekwartier is vastgelegd welke functies daar kunnen landen. In oktober vorig jaar deed de Raad van State een finale uitspraak in de bodemprocedure. Daarmee werd dit plan onherroepelijk en is het planologisch fundament onder de ontwikkeling gelegd. Het gebied is dan ook dé plek in Venlo waar een mix van grootschalige en hoogwaardige stedelijk functies op het gebied van leisure, entertainment, sport, maatschappelijke voorzieningen, onderwijs en kantoren kan landen. Daarnaast is er beperkt ruimte voor thematische detailhandel, passend binnen de thema's 'leisure en vrijetijdsbesteding' en 'onderwijs en kennis'. Een brede mix, juist ten behoeve van een goed stedelijk interactie milieu, en geen (te) eenzijdige invulling van een gebied. Het voorliggende plan van het Fort van Venlo, en de voorgestelde optimalisatie, past daar één op één in.

Planoptimalisatie van de gebiedsontwikkeling

In essentie omvat het optimalisatie-voorstel 4 onderdelen :

1. verankering 'rondje fort', C2C-thema *cultuurhistorie*
2. C2C-maatregelen thema's *water* en *energie*
3. openbare ruimte (C2C thema's *groen* en *materiaal*) en aangepast parkeerplan
4. ontwikkelstrategie



Een uitgebreidere toelichting hierop en het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte (van Karres & Brands landschapsarchitecten) is als bijlage 4 bij dit voorstel is gevoegd. Hierna wordt kort op de onderdelen ingegaan.

1. Verankering 'rondje fort'

In november werd de motie ('Fort St Michiel als topprioriteit') aangenomen. Venlo hecht grote waarde en betekenis aan het volledig behouden, zichtbaar en beleefbaar maken van het fort.



Het 'robuust frame'

Het 'rondje fort' in de openbare ruimte vormt samen met de legeringsgebouwen het 'robuust frame' in de ontwikkeling. Kortgezegd wordt daarmee 'de ster' van het fort verbonden met 'het carré' van de kazernelaag.

Met het realiseren van het 'rondje fort' in de openbare ruimte wordt in het eindbeeld het volledige 1,1 kilometer lange muurwerk weer zichtbaar en beleefbaar.

Raadsvoorstel - onderbouwing

De realisatie van het 'rondje fort' omvat:

- ❖ het restaureren en opbouwen van de fortmuur
- ❖ in combinatie met het, waar mogelijk, uitgraven van de gracht,
- ❖ bijbehorende voorzieningen (bruggetjes), en
- ❖ het bij de hoofdentree al in fase 1 (tijdelijk) zichtbaar maken van de fortcontour.
- ❖ verdunning van het bouwprogramma

Het Fort van Venlo is meteen de eerste grote ontwikkeling die past binnen dit 'robuust frame'. De extra investeringskosten en het gevolg van het ruimtebeslag voor het programma komen in § 7 (de financieel raamwerk) aan de orde.

Gemeentelijke monumenten status

Delen van het kazerneterrein en een aantal kazernegebouwen hebben een (rijks)monumentale status. Het Rijk is zeer terughoudend met nieuwe aanwijzingen. Teneinde het belang dat wij aan de fort- en kazernelaag hechten kracht bij te zetten willen wij de overige oorspronkelijke kazernegebouwen (B,C,E,F en R) alsmede het volledige fort met de grachten de status van 'gemeentelijk monument' verlenen en daar de procedure voor in gang zetten.



Een dergelijke status:

- doet recht aan de waarde en het belang daarvan voor Venlo;
- maakt dat de specifieke investeringen door het Fort van Venlo in dit cultureel erfgoed onder de "vrijgestelde investeringen" vallen (europese wetgeving staatssteun);
- vergroot, zeker met de gemeentelijke cofinanciering in de vorm van een subsidiebijdrage, het perspectief op financiële bijdragen van derden (rijk, provincie) voor behoud c.q herbestemming daarvan,

Uw raad wordt voorgesteld kennis te nemen van het voornemen van het college tot aanwijzing van het fort met de grachten alsmede de kazernegebouwen B,C, E, F en R als gemeentelijk monument (consultatie 1b)

2.C2C maatregelen: water en energie

Binnen de planontwikkeling wordt ook ingezet op het realiseren van de ambities voor de thema's water en energie. Per saldo is inmiddels sprake van een haalbare case bij een integrale invulling van de ambitie op de beide thema's.

Water

Het invullen van water-ambitie in de gebiedsontwikkeling (sluiten van de kringlopen, het vasthouden van het water in het plangebied, terugdringen verbruik leidingwater en winning

Raadsvoorstel - onderbouwing

van nutriënten uit afvalwater) kent in financieel opzicht een negatieve case. Om reden dat wij vast willen houden aan de integraliteit van de 5 thema's willen wij ook dit onderdeel haalbaar maken. Bij de invulling daarvan betrekken wij onze natuurlijke partners. Gewerkt wordt aan een convenant met het Waterschap en Waterbedrijf Limburg, ten behoeve van een gezamenlijk plan van aanpak en de (financiële) bijdragen van de drie betrokken partijen daarin. Wij verwachten hiermee begin volgend jaar bij u terug te komen.

Energie

De ambitie is om het gebied voor het energieverbruik 100% zelfvoorzienend te maken door de productie van duurzame energie. De totale ambitie kan, vanwege de niet sluitende case voor water, gerealiseerd worden door de positieve case voor windenergie daarvan deel uit te laten maken; Dit wordt mogelijk met een financiële participatie in (drie molens die onderdeel zijn van) de ontwikkeling van een windpark in het in de structuurvisie aangegeven gebied Klavertje 4. Een dergelijke investering is niet afhankelijk van het ontwikkeltempo van het Kazernekwartier; levering aan het elektriciteitsnet, en het daarmee het genereren van inkomsten, staat daar namelijk los van. Ook hierin verwachten wij begin volgend jaar een raadsvoorstel aan uw raad te kunnen voorleggen voor het starten van het ontwikkeltraject/participatie.

3. De openbare ruimte

Groen en materiaal

De openbare ruimte wordt op een hoogwaardige wijze ingericht wat de binnenstedelijke ruimtelijke kwaliteit verhoogt. De C2C thema's cultuurhistorie en archeologie, materiaal en groen zijn alle verwerkt in de openbare ruimte en onderdeel van de grondexploitatie.

Aangepast parkeerplan

De gemeente zorgt voor voldoende parkeerplekken. In de 1^e fase wordt geparkeerd op de appèlplaats (500 pp) en aan de westzijde van het plan (250 pp). Voor de 1^e fase is dit ruim voldoende. Deze parkeerplekken vragen nauwelijks investering, en zijn bovendien comfortabel en gunstig gelegen (dichtbij de gebouwen). Ook het P&R van het station wordt hiermee ingevuld. In de 2^e fase wordt het 'weilandparkeren' (Venrayseweg / 800 pp) aangelegd. Vanaf fase 3 e.v. kan de appèlplaats dan ook vrij worden gemaakt van parkeren en is er ook sprake van gebouwd parkeren.



Dit alles leidt tot een aangepast parkeerplan, met uitgestelde investeringen en daardoor een gunstiger parkeer-exploitatie. Door juist in het begin slim gebruik te maken van het bestaande, kan binnen de parkeer-exploitatie worden gespaard voor de investeringen die nodig zijn voor hoogwaardig gebouwd parkeren in de toekomst.

Wij stellen voor om een deel van het parkeren (400 pp) op het terrein (in de eindfase van de plannen) niet gebouwd maar in de vorm van maaiveldparkeren uit te voeren. Wij zien kansen om dit passend in de ruimtelijke structuur en in een groene setting te doen, zodat

Raadsvoorstel - onderbouwing

de plan- kwaliteit onverminderd hoog blijft. Het eindbeeld voor het parkeren is daarmee 1.200 pp op maaiveld (weiland/terrein) en 600 pp gebouwd. Op het moment dat voldoende is gespaard, kan op de nog langere termijn het maaiveld-parkeren op het terrein ook deels verder worden omgezet in gebouwd parkeren.

Wij voorzien ook een voordeel voor de binnenstad. Mede met de extra oeververbinding kunnen de parkeervoorzieningen op de kazerne eenvoudig worden ingezet als overloop op piekmomenten / dubbel- gebruik. Een extra voorziening voor lang(er) parkeren vormt zoals aangegeven een goede aanvulling op het parkeeraanbod voor de hele stad. Hierin liggen kansen voor beide zijden van het centrum. Dit wordt ook meegenomen en afgestemd met de herijking van de parkeervisie die op dit moment wordt uitgevoerd.



4. De Ontwikkelstrategie

Een robuust & flexibel plan

Met het Fort van Venlo start de ontwikkeling vanuit de binnenzijde van het fort. De verankering van het 'robuust frame' in de ruimtelijke structuur deelt het plan in logische, gefaseerd, te ontwikkelen deelgebieden daaromheen.

De combinatie van kleine(re), faseerbare eenheden en het kunnen temporiseren van de investeringen maakt een ontwikkelaanpak mogelijk die beter aansluit bij het huidig marktbeeld. Daarbij start het Fort van Venlo in het meest karakteristieke, maar ook het meest complexe deel van de locatie. De haalbaarheid en slagingskans van latere (deel) ontwikkelingen, en daarmee de gebiedsontwikkeling als geheel, wordt daarmee vergroot (vliegwieleffect).

Met het Fort van Venlo landt tevens 'een trekker' voor het gewenste leisure profiel in het gebied. Dit is van groot belang voor de verdere promotie en acquisitie van het Kazernekwartier. In vastgestelde visies en het bestemmingsplan is vastgelegd welke functies hier verder kunnen landen: additioneel aan de binnenstad en ter versterking van het stedelijk centrum als geheel.

Sprake is van een realistisch en gefaseerd uitvoerbaar plan. In lijn met onze besturingsfilosofie zijn we in deze ontwikkeling koersvast op het eindbeeld en flexibel in de weg daar naar toe.

Uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met de planoptimalisatie van de gebiedsontwikkeling Kazernekwartier, met oa de verankering van 'het rondje fort' / C2C-ambitie daarin en verbeeld in het Voorlopig Ontwerp van de openbare ruimte (dictum 2a).

Raadsvoorstel - onderbouwing

6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

De externe partijen zijn de initiatiefnemers van het Fort van Venlo. Dit zijn de Twister Media Group, Wyckerveste Adviseurs en Volker Wessels Bouw & Vastgoed Ontwikkeling Zuid. Voor de realisatie van de ongelijkvloerse aansluiting werken we samen met ProRail. Bij de oeververbinding zijn de externe partijen Rijkswaterstaat, Waterschap en Provincie.

De Provincie is een strategische partner voor ons, ook daar waar het aankomt op de versterking van ons stedelijk centrum, waartoe het Kazernekwartier behoort. Momenteel is



constructief bestuurlijk overleg aangaande over de inzet van de provinciale middelen 'stedelijk programma' met gedeputeerde Geurts.

Eenzelfde overleg is gaande met gedeputeerde Van der Broeck met betrekking tot de gelden die de Provincie heeft vrijgemaakt voor 'monumenten'. Deze gelden worden op basis van een Tenderregeling toegekend. De gedeputeerde heeft ons

recent schriftelijk bevestigd dat de provinciale regeling een "maatwerk" optie kent die inhoudt dat voor grootschalige meerjarige projecten, waartoe het fort mogelijk kan worden gerekend, bij toekomstige tranches aanvragen voor een aanvullende subsidie kunnen worden ingediend.

7. Financiële paragraaf

De plannen zoals beschreven in de planoptimalisatie zijn verwerkt in de herziening van de begrotingen voor de Grondexploitatie, de Hoofdontsluiting en de Parkeerexploitatie.

De plannen kunnen uitgevoerd worden binnen de door u beschikbaar gestelde en gereserveerde middelen in de meerjarenbegroting, uitgaande van een extra subsidietaakstelling voor het 'rondje fort' (€ 3 miljoen) en een inflatiecorrectie over de investeringen in de hoofdontsluiting (€ 1 miljoen).

Het ophogen van de subsidietaakstelling achten wij, op basis van bovengenoemde lopende gesprekken met de provincie, verantwoord.

In de Raadsconsultatie 2015/10 inzake het voornemen van het college voor de bouw van de ongelijkvloerse kruising Eindhovenseweg-Kazernestraat, hebben wij u geïnformeerd over de wenselijke inflatiecorrectie over de investeringen in de hoofdontsluiting.

In de begroting van 2016 heeft u vervolgens, in het zogenaamde voorportaal 2017, deze inflatiecorrectie opgenomen ter compensatie van de verdragingskosten in de uitvoering van de hoofdinfrastructuur. Definitieve besluitvorming hierover vindt plaats bij de begroting 2017.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Voor de voorgestelde uitbreiding van de werkzaamheden gericht op de uitvoering van de C2C-maatregelen water en energie alsmede voor de oeververbinding zijn aanvullende begrotingen opgesteld.

Op basis van deze begrotingen lijkt een sluitende exploitatie van deze maatregelen en de oeververbinding mogelijk.

Een nadelige exploitatie met betrekking tot water en warmte koude opslag kan worden gecompenseerd door een voordelig resultaat uit de exploitatie van windmolens. De investeringen en exploitatielasten van een kabelbaan kunnen worden gedekt uit de verkoop van tickets.

De uitbreiding van de werkzaamheden en investeringen in de C2C-maatregelen water en energie en de oeververbinding heeft slechts een beperkt effect op de gemeentelijke schuldquote.

De uitvoering van deze werken vergroten wel het risicoprofiel van het project van de eerder geraamde € 14,7 miljoen naar € 20,1 miljoen (zie paragraaf risico's)

Wij achten dit verhoogd risicoprofiel acceptabel, gezien de kansen en positieve effecten die het project biedt voor de stad, zoals wordt onderschreven door het rapport maatschappelijke effecten (bijlage 1).

Tevens kan het verhoogd risicoprofiel opgevangen worden binnen het beschikbare weerstandsvermogen van de gemeente.

In bijlage 6 wordt het Financieel Raamwerk, de samenhang tussen begrotingen, resultaten en risico's, verder toegelicht. Hieronder treft u een samenvattend overzicht aan.

FINANCIEEL RAAMWERK KAZERNEKWARTIER 2016	1 Grondexploitatie	2 Hoofdontsluiting	3 Parkeren	4 C2C- maatregelen	5 Kabelbaan
UITGAVEN					
investeringen	89,64	13,10	25,43	13,67	11,50
exploitatiekosten	0,00	0,00	87,28	24,59	41,99
TOTALE UITGAVEN	89,64	13,10	112,71	38,25	53,49
INKOMSTEN					
eenmalige inkomsten	51,49	3,50	0,00	0,00	0,00
inkomsten uit exploitatie	0,00	0,00	112,71	28,11	56,34
TOTALE INKOMSTEN	51,49	3,50	112,71	28,11	56,34
SALDO	-38,15	-9,60	0,00	-0,29	2,85
gemeentelijke bijdragen nog te besluiten inflatiecorrectie	38,15	8,60 1,00	0,00	0,00	0,00
Totaal gemeentelijke bijdragen	38,15	9,60	0,00	0,00	0,00
<i>raming restrisico</i>	<i>12,70</i>	<i>0,90</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>4,50</i>

Uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met het bij de planoptimalisatie behorende en aangepaste financieel raamwerk en de daarbij behorende begrotingen voor de grondexploitatie, hoofdontsluiting, parkeren, C2C-maatregelen en kabelbaan (*dictum 2d*).

Voor een deel van de investeringen in de Grondexploitatie en de Hoofdontsluiting heeft u inmiddels kredieten verleend voor een bedrag van € 71,5 resp. € 12,1 miljoen.

Binnen deze kredieten zijn in de Grondexploitatie en de Hoofdontsluiting t/m 2015 kosten gerealiseerd ter hoogte van € 28,7 resp. € 2,5 miljoen. Aanvullende kredietverlening voor deze onderdelen is derhalve op dit moment niet aan de orde.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Voor de parkeerexploitatie, de C2C-maatregelen en de Kabelbaan heeft u nog geen uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld. In afwachting van de uitwerking van de plannen in concrete uitvoeringsplannen en rolverdelingen tussen gemeente en particuliere investeringen is een uitvoeringskrediet nog niet aan de orde. Wel stellen wij voor om ten behoeve van de uitwerking van deze plannen, vooruitlopend op de uitvoeringskredieten, voorbereidingskredieten beschikbaar te stellen.

Uw raad wordt voorgesteld een (rendabel) voorbereidingskrediet van € 500.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de uitwerking van oeververbinding, het parkeren en de C2C cases (water/energie) ten laste van de toekomstige opbrengsten uit deze exploitaties (dictum 3).

8. Risicoparagraaf

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	+
Financiële risico's en aspecten	+
Economische risico's	-
Maatschappelijke risico's	-
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	+
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	+
Overige strategische risico's	+

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

Risico's en beheersing daarvan

Hieronder wordt kort ingegaan op een aantal specifieke risico's.

Voor een uitvoeriger beschrijving van de risico's en risicobeheersing verwijzen wij u naar bijlage 6 Financieel Raamwerk.

Specifieke risico's & beheersing

Zoals hiervoor gesteld stijgt het risicoprofiel van de ontwikkeling van € 14,7 miljoen naar ca. € 20,1 miljoen.

De financiële risico's in het project Kazernekwartier worden vooral bepaald door de mate waarin het publiek het Kazernekwartier en haar functies bezoekt. Het aantal bezoekers dat het Kazernekwartier wenst te bezoeken heeft grote invloed op de begrotingen voor het parkeren en de kabelbaan.

Het netto-risico in verband met het aantal bezoekers wordt geraamd op ca € 4,65 miljoen voor de parkeerexploitatie en ca € 4,25 miljoen voor de kabelbaan.

In de begroting voor het parkeren is rekening gehouden met ca 2,5 a 3,0 miljoen bezoekers per jaar in de eindfase van het project. Het Leisuredome in Kerkrade alleen al trekt op dit moment ca. 1,5 miljoen bezoekers per jaar.

De risico's met betrekking tot de parkeerexploitatie worden gelimiteerd doordat, in geval van te weinig bezoekers en parkeerders, de noodzaak voor het bouwen van dure gebouwde parkeervoorzieningen wordt beperkt.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Voor de kabelbaan wordt uitgegaan van 600.000 bezoekers per jaar structureel met in de eerste jaren een piekgebruik uitgaande van de nieuwsgierigheid bij bezoekers om een keer in de kabelbaan te hebben gezeten. Deze 600.000 bezoekers worden op basis van een onderzoek door Haskoning (onderdeel bijlage 4) haalbaar geacht. De risico's met betrekking tot de kabelbaanexploitatie worden gelimiteerd door afspraken in de UOK met het Fort van Venlo waarin is bepaald dat bij een meerjarig exploitatiekort de gemeente de kabelbaan niet in stand hoeft te houden.

De risico's als gevolg van de aanwezigheid van explosieven & archeologie achten wij overzichtelijk gezien het omvangrijke vooronderzoek in relatie tot de opgenomen budgetten voor vervolgonderzoek en eventuele ruiming van explosieven. Daarnaast is met het Fort van Venlo een reële planning afgesproken. Partijen zijn zich bewust, en accepteren het risico, van mogelijke planningstegenvallers.

9. Vervolgprocedure voor de raad

Vervolg: communicatie met betrokken share – en stakeholders

Aan uw moties met betrekking tot “communicatie” en “de binnenstad” is mede invulling gegeven met een ingestelde Klankbordgroep Kazernekwartier, ter begeleiding van de doorontwikkeling van de plannen en deze besluitvorming. In deze klankbordgroep neemt een brede vertegenwoordiging van share – en stakeholders deel, zoals direct omwonenden, Red Ons Fort, ondernemers van winkelhart Blerick, Venlo Stad.com, Venlo Partners en de directeur van theater de Maaspoort.

Red Ons Fort heeft tevens deelgenomen aan de ontwerpstudio's voor het 'rondje fort', daar input voor geleverd en ondersteunt dan ook de voorliggende plannen. Daarnaast vindt Red Ons Fort het belangrijk dat de bezoekers ook op het terrein worden geïnformeerd over de cultuurhistorie. Vanuit de ondernemers van Winkelhart Blerick wordt deze zomer het initiatief genomen tot het formeren van een werkgroep die voorstellen zal uitwerken voor het verbeteren van de verbinding tussen het Kazernekwartier en het centrum van Blerick.



Naast deze brede werk- en klankbordgroepen hebben ook één op één gesprekken plaatsgevonden met de diverse betrokkenen. In maart jl. zijn door de gemeente en de marktpartij het Fort van Venlo de plannen gepresenteerd in de jaarvergadering van Winkelhart Blerick. Rond de zomer en, recentelijk nog in april, heeft een dergelijke presentatie plaatsgevonden op een informatiebijeenkomst met het bestuur en leden van Venlo Stad.com. Daarnaast wordt bilateraal overleg gevoerd met Venlostad.com en Horeca Venlo. Extra overleg is gaande omdat de binnenstad zich momenteel geconfronteerd ziet met een aantal stevige ontwikkelingen. In de optelsom der dingen levert dit zorg op in en om de binnenstad. Partijen hebben afgesproken daar vanuit een gezamenlijk belang samen de schouders onder te willen zetten. Vastgesteld is dat de gebruikelijke 'overlegtafels en gremia'

Raadsvoorstel - onderbouwing

zich daar prima voor lenen. Daar waar dat nodig wordt geacht intensiveren partijen het overleg met elkaar.

Dit neemt echter niet weg dat er vanuit de ondernemers en horeca in de binnenstad twijfels leven of en in hoeverre de plannen op het Kazernekwartier daadwerkelijk aanvullend zijn aan de binnenstad cq dat in de toekomst ook zullen blijven.

In het onderzoek naar, en de uitwerking van, de infraplannen (haalbaarheidsstudie oeververbinding en ongelijkvloerse aansluiting Eindhovenseweg) is ingezet op participatie door belangstellenden en belanghebbenden, zoals ondernemers en bewoners. In aansluiting op raadsconsultatie Hoofdinfra Kazernekwartier (oktober 2015) is de planuitwerking van het stationsplein Blerick inmiddels in volle gang.

Ook hierbij is een breed samengestelde participatiegroep actief, waaraan belangstellenden en belanghebbenden, zoals omwonenden, deelnemen. Inmiddels is, in overleg met deze werkgroep, het bureau geselecteerd dat het ontwerp voor de herinrichting het stationsplein zal uitwerken. Rond de zomer worden daar de eerste resultaten van verwacht.

Vanuit het belang dat wij hechten aan draagvlak bij en inbreng door betrokken en belangstellenden zullen wij dit ook in het verdere uitwerkingstraject meenemen. Met het oog daarop zullen wij deze partijen, waaronder ook de omwonenden, op praktische en passende wijze betrekken bij de uitwerking van de openbare ruimte, met rondje fort en de parkachtige omgeving.



Vervolg raad

Met uw zienswijze en besluiten zijn de kaders voor de gebiedsontwikkeling en de realisatie van het initiatief Het Fort van Venlo bepaald. Voor de vervolgvorstellen ter uitvoering van de gebiedsontwikkeling en de met het Fort van Venlo te maken realisatieafspraken geldt dat deze daarbinnen (dienen te) passen. Dit betreft uitwerkingsplannen en kredietaanvragen voor C2C, parkeren en de oeververbinding. Wij komen hier bij uw raad met separate voorstellen op terug.

Vanuit het belang voor uw raad om de uitvoering van hetgeen nu voorligt te monitoren zal met de voortgangsrapportages hier specifiek nader in worden voorzien. Dit houdt in dat naast de benodigde informatie over de voortgang in de gebiedsontwikkeling tevens inzicht wordt geboden in de stand van zaken van de uitvoering van de voorliggende uitgifteafspraken met het Fort van Venlo, waaronder ook de ontwikkeling van de oeververbinding.

In het verlengde daarvan zullen wij uw raad, op het moment dat de uitgifteafspraken voor fase 2 met het Fort van Venlo voorliggen, ook hierover consulteren. Daarmee is uw raad in staat, tegen de achtergrond van de uitvoering van hetgeen nu voorligt, alsdan ook uw wensen en bedenkingen aangaande het vervolg aan ons kenbaar te maken.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Realisatie Fort van Venlo in de
Gebiedsontwikkeling Kazernekwartier
raadsnummer 2016 2016/25
raadsvergadering d.d. 29 juni 2016

team REPMA
steller SFM Mennen
doorkiesnummer +31 77 3597254
e-mail s.mennen@venlo.nl
datum 17 mei 2016

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van , registratienummer ;
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet

besluit(en) vast te stellen:

Kennis te hebben genomen van :

- a. de rapportage 'Maatschappelijke Effecten Kazernekwartier / Fort van Venlo'.
- b. het uitgewerkte Projectplan van het initiatief het Fort van Venlo.

In te stemmen met:

- a. de planoptimalisatie van de gebiedsontwikkeling Kazernekwartier, met oa de verankering van 'het rondje fort' / C2C-ambitie daarin en het Voorlopig Ontwerp van de openbare ruimte;
- b. de keuze voor een kabelbaan als oeververbinding met de binnenstad, en het aangaan van de verplichting tot het (doen) realiseren daarvan, e.e.a. onder de voorwaarden als vervat in de Uitgifteovereenkomst;
- c. verstrekken van een garantie door het college voor een gedeelte van de financiering van het Fort van Venlo;
- d. het bij de planoptimalisatie behorende en aangepaste financieel raamwerk

Beschikbaarstelling van:

een (rendabel) voorbereidingskrediet van € 500.000,=, ten behoeve van de uitwerking van de oeververbinding, het parkeren en de C2C cases, een en ander ten laste van de toekomstige opbrengsten uit deze exploitaties.

Consultatie:

Kennis te hebben genomen van:

- a) de Uitgifteovereenkomst, en de daarin vervatte afspraken met het Fort van Venlo, die het college in beginsel wil sluiten omtrent de ontwikkeling van het Fort van Venlo, waarvan onderdeel uitmaakt het garant staan voor een gedeelte van de financiering van het project;

Raadsbesluit

- b) het voornemen van het college om een subsidie te verstrekken aan het Fort van Venlo voor haar investeringen in de restauratie, herstel en de publieke toegankelijkheid van het cultureel erfgoed alsmede deze in een duurzaam collectief warmte/koude opwekkingssysteem;
- c) het voornemen van het college om het fort met de grachten en de relevante (niet rijksmonumentale) kazerneonderdelen aan te wijzen als gemeentelijk monument en de procedure daartoe in gang te zetten;

Als wensen en bedenkingen omtrent deze beide voornemens ter kennis van het college te brengen als volgt:

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 juni 2016 .

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten