

# Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

**onderwerp** Stedenbouwkundige visie Kazerne Kwartier  
**raadsnummer 2020** 2  
**collegevergadering** 19 november 2019  
**d.d.**  
**raadsvergadering** 29 januari 2020  
**d.d.**  
 **fatale termijn**  
**programma** Centrumstad Venlo  
  
**portefeuillehouder** M. Pollux

**team** RGP  
**registratienummer** 1557314  
**steller** R. van Rooijen  
**doorkiesnummer** +31 625007354  
**e-mail** r.vanrooijen@venlo.nl  
**datum** 12 November 2019  
**bijlage(n)** ....  
**datum verzonden**

Voorstel om te besluiten tot vaststelling van:

1. de stedenbouwkundige visie Kazerne Kwartier en het visiedocument;
2. de ontwikkel- en uitgiftestrategie;
3. het financieel raamwerk, bestaande uit:
  - I. de gewijzigde, vertrouwelijk bij de griffie ter inzage liggende grondexploitatie Kazerne Kwartier.
  - II. de gewijzigde exploitatieperiode (t/m 2035).
  - III. de herschikking van beschikbare middelen, i.c.:
    - a) het restant van het krediet FHK-infra (€ 8,78 miljoen) inzetten ter dekking van de kosten van infrastructuur in de grondexploitatie.
    - b) de onrendabele kosten van de voorbereiding van de ongelijkvloerse kruising Eindhovenseweg, en van de parkeer-, energie- en watervoorziening (€ 2,35 miljoen) afboeken ten laste van de bestemmingsreserve Kapitaallasten Kazerne Kwartier.
    - c) het voorbereidingskrediet Kazerne Kwartier afsluiten.
    - d) een bedrag van € 5,87 miljoen overhevelen van de voorziening Kazerne Kwartier naar de bestemmingsreserve Kapitaallasten Kazerne Kwartier.
    - e) de budgettair neutrale begrotingswijziging 2020 t/m 2023 i.v.m. bovenstaande herschikkingen vaststellen.

en te besluit(en):

om het besluit van het college van (19 november 2019, nummer 1557314) te bekrachtigen, waarbij met toepassing van artikel 25, lid 2, van de Gemeentewet geheimhouding is opgelegd op de grondexploitatie.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

## Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

De beëindiging van de samenwerking tussen de gemeente en Fort van Venlo Vastgoed BV heeft de weg vrijgemaakt voor een herijking van de ruimtelijke opgave voor het Kazerne Kwartier en de ontwikkeling van een plan dat eindelijk in de harten van de Venlonaren kan worden gesloten.

Op 29 april j.l. heeft het college uw raad geïnformeerd door middel van raadsinformatiebrief 2019-46 over de verder te nemen stappen inzake de ontwikkeling van het Kazerne Kwartier, i.e. de vervaardiging van **de stedenbouwkundige visie, de ontwikkelstrategie en de financiële onderbouwing**.

Bij de uitwerking van de plannen wordt intensief samengewerkt met de Provincie Limburg. Na beëindiging met het Fort van Venlo is in het kader van het BestuursAkkoord een programma opgesteld dat past binnen de regionale en provinciale kaders, mede gefinancierd door de Provincie Limburg, waarbij de diverse subsidies met een totale inbreng van € 10,-- miljoen zijn gebundeld.

Voor de vervaardiging van de stedenbouwkundige visie werd aan het ontwerp bureau West8 opdracht verstrekt.

**De stedenbouwkundige visie** is vastgelegd in een plankaart en visiedocument en past binnen de hoofduitgangspunten van het zogenaamde ontwikkelperspectief waarmee het College op 24 september heeft ingestemd en dat op 3 juli 2019 aan uw raad werd gepresenteerd.

Gedurende de planvorming werden ook de ideeën vanuit de stad en vanuit de markt betrokken. Regionale woningcorporaties en projectontwikkelaars, investeerders in cultureel erfgoed, gebruikersgroepen zoals onderwijsinstellingen, de middenstand waaronder de horeca sector en diensten zoals het Waterschap, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, en initiatiefnemers zoals o.a. Red ons Fort en de Stadstuinderij hebben hun inbreng geleverd.

In de visie, die door West8 in opdracht van de gemeente is opgesteld, is een zorgvuldige afweging gemaakt in de presentatie en het belang van de cultuur-historische lagen binnen de stedenbouwkundige structuur van het nieuwe woongebied. Het Kazerne Kwartier wordt een belangrijke rol toegedicht in de verbinding tussen de stadsdelen Blerick en het centrum van Venlo.

Met deze stedenbouwkundige visie worden tevens de uitgangspunten voor een duurzame ontwikkeling, het ontwikkelprogramma en de scenario's, waaronder het woningbouwprogramma, vastgesteld. Dit geldt evenzeer voor de ontsluitingsstructuur, voor zover opgenomen in de grondexploitatie, de inpassing van het cultureel erfgoed binnen de stedenbouwkundige setting, de hoofdstructuur voor groen, natuur, en landschap.

De verbetering van de oversteek over de Maas en herprofilering van de Eindhovenseweg zijn nog onderwerp van studie. De doortrekking van de Antoniuslaan onder de Eindhovenseweg en het spoor is een lange termijn ambitie en valt buiten de grondexploitatie.

In de **ontwikkel- en uitgiftestrategie** wordt in eerste instantie ingezet op de binnenfortse ontwikkeling met gemengde functie, om van begin af aan de levendigheid van het gebied te garanderen. Omdat de gemeente geen rechtstreeks belang heeft bij de ontwikkeling op de grond en binnen de opstallen, is zij niet aanbestedingsplichtig. De gemeente zal evenwel op transparante wijze belangstellenden benaderen met betrekking tot de uitgifte van gronden en opstallen. Meerdere marktpartijen zullen langs deze procedure worden betrokken bij de ontwikkeling om de variatie te verhogen om het afbreekrisico te verkleinen. Er hebben zich al serieuze partijen gemeld met plannen. Van voldoende substantie om met fase 1 voortvarend aan de slag te kunnen gaan. Indien de ontwikkeling spoedig verloopt zal fase 2 al worden

ingezet binnen de gestelde 5-jaarstermijn die voor de eerste fase is ingeruimd.

Op basis van de voorliggende stedenbouwkundige visie, het ontwikkelprogramma en de ontwikkelstrategie is een nieuw **financieel raamwerk** opgesteld. De uitvoering van het project wordt haalbaar geacht binnen de door uw raad beschikbaar gestelde middelen en het vastgestelde risicoprofiel. Wel is een herschikking van de middelen noodzakelijk om aan te sluiten bij de gewijzigde infrastructurele werkzaamheden en om te voldoen aan de regelgeving. De herschikking heeft geen negatief effect op de begroting

## Bijlagen

<b>Nr.</b>	<b>Naam</b>	<b>Datum</b>
1.	Plankaart Stedenbouwkundige visie Kazerne Kwartier	..
2.	Visiedocument	..
3.	Ontwikkelprogramma en scenario's	..
4.	<b>Grondexploitatie Kazerne Kwartier december 2019</b> ( <i>n.b.: ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffie</i> )	..

## Raadsvoorstel - onderbouwing

### Onderbouwing

#### Algemene toelichting

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

Al bijna 80 jaar vormen Venlo en Blerick één gemeente aan weerszijden van de Maas. Desondanks was lange tijd sprake van een eigenstandige stedelijke ontwikkeling met ieder haar eigen voorzieningen en met de rug naar de Maas en de overzijde. In de laatste 20 jaar is de gemeenschap van Venlo een nieuwe weg ingeslagen. De gemeente Venlo ontwikkelt zich voortvarend tot één stad met drie onderscheidende stadsdelen en één stedelijk centrum. In 2012 heeft de gemeenteraad deze ontwikkelrichting bekrachtigd in de Visie Stedelijk Centrum. Voor het Kazerne Kwartier is hierin een bijzondere opgave voorzien. Samen met Maaswaard moet het voormalige kazerneterrein de ruimtebehoefte van het groeiend centrum opvangen en weerszijden van de Maas met elkaar verbinden tot één stedelijk centrum. Maar de opgave is groter dan het stedelijk programmeren van het Kazerne Kwartier of het optimaliseren van het stedelijk centrum. Op stadsniveau ligt de opgave om de stadsdelen Venlo-Centrum en Blerick in ruimtelijke zin en in het stedelijk functioneren optimaal te verbinden, via het Kazerne Kwartier. Het beoogde profiel en de strategische ligging van het gebied opent de deur om van Venlo een ongedeelde stad te maken aan weerszijden van de Maas.

#### De Stedenbouwkundige visie

De voorliggende stedenbouwkundige visie en het visie document zoals door bureau West8 in opdracht van de gemeente is vervaardigd is een integraal en evenwichtig antwoord op de gestelde opgave zoals o.a. verwoord in de "Visie stedelijk centrum 2012" en de Erfgoednota.

De stedenbouwkundige visie voor het Kazernekwartier beoogt haar historische context, de situering aan de Maas en de aanwezigheid van een intercitystation te benutten voor de ontwikkeling van een hoogwaardig en gevarieerd stedelijk gebied met een mix van functies waaronder het stedelijk wonen, onderwijs en dienstverlening.

#### Duurzaamheid als vertrekpunt

In de voorgaande plannen voor het Kazerne Kwartier hebben vooruitstrevende uitgangspunten op het gebied van duurzame gebieds- en vastgoedontwikkeling altijd een prominente plek ingenomen. Dat is met het nieuwe plan niet veranderd. De kracht van de uitgangspunten voor het eerdere plan is dat deze min of meer onafhankelijk toepasbaar zijn voor de nu voorliggende stedenbouwkundige visie. Met een lange ontwikkelperiode en de bijbehorende risico's blijkt dat - nu al - een niet overbodige luxe. De focus heeft in dit planvormingstraject dan ook gelegen op de ruimtelijk-programmatische inpassing, de stedenbouwkundige vormgeving, de groenstructuur, de inpassing van de verschillende historische lagen en op hoofdlijnen de mobiliteit. De eerdere duurzame uitgangspunten transformeren mee naar het nieuwe plan, maar zullen in de volgende fase een verdiepingsslag moeten krijgen als per ontwikkelveld zogenaamde ontwikkelveloppen worden geformuleerd als basis voor nadere afspraken met initiatiefnemers. De gemeente Venlo ziet de eisen in het Bouwbesluit als te mager voor de ambities voor het Kazerne Kwartier en verwacht van initiatiefnemers extra stappen voor een duurzame toekomst.

## Raadsvoorstel - onderbouwing

### Cradle to Cradle

De gemeente Venlo beschouwt Cradle to Cradle als een innovatief economisch ontwerpprincipe, met de hoogst mogelijke duurzaamheid als resultaat. De gemeenteraad heeft hiervoor in mei 2009 een ambitie en uitvoeringsprogramma vastgesteld, genaamd: 'Venlo en Cradle to Cradle, een ambitieuze ontdekkingsreis'. Daarnaast heeft de gemeenteraad het college opgedragen om een leiderschapsrol in te nemen en deze uit te dragen in de regio, met de ontwikkeling en realisatie van het nieuwe stadskantoor als voorlopig hoogtepunt. De Cradle to Cradle-filosofie dient als inspiratiebron en moet bedrijven helpen in te zetten op duurzame innovaties, ook in de gebieds- en vastgoedontwikkeling.

Het toepassen van de Cradle to Cradle principes draagt bij aan het creëren van een actief bewustzijn op het gebied van optimale duurzaamheid. Het is daarbij belangrijk om bij de ontwikkeling van gebouwen en gebieden daadwerkelijk te laten zien wat de meerwaarde van Cradle to Cradle is. Denk daarbij bijvoorbeeld aan architectonisch aantrekkelijke toepassingen, rendabele investeringen en het verbeteren van de leefomgeving. Daarmee wordt Cradle to Cradle veel meer dan alleen een principe, maar een concrete toepassing. Het gaat om meteen goed doen, in plaats van minder slecht.

Ondanks dat de principes van Cradle to Cradle veel kansen bieden, bestaan er op dit moment nog geen 100% Cradle to Cradle gebouwen of gebieden. De implementatie van Cradle to Cradle in het Kazerne Kwartier Venlo wordt dan ook gezien als een continu groeimodel van de vastgestelde ambities per thema. Om resultaat te kunnen boeken is het van belang selectief te zijn in de keuze van de thema's waarbinnen de principes van Cradle to Cradle worden toegepast. Voor het Kazerne Kwartier zijn het de volgende thema's:

- a. hernieuwbare energie
- b. continue materiaalkringlopen
- c. zelfvoorzienend in water
- d. functioneel groen
- e. waardevol erfgoed
- f. mobiliteit

Op deze manier vermindert de kans om te verzanden in onhaalbare ambities, met als gevolg dat Cradle to Cradle gezien gaat worden als een remmende factor op het planproces. De ambities en intenties met betrekking tot het toepassen van Cradle to Cradle op de te onderscheiden thema's zoals hieronder omschreven zal daarom altijd plaatsvinden binnen de kaders van het project (kosten, kwaliteit en tijd).

### Ad a. Hernieuwbare energie

'Het gebied maakt enkel gebruik van hernieuwbare energie en er wordt hernieuwbare energie geproduceerd'. Dit kan worden vertaald in de volgende gewenste resultaten:

- Gebouwen en voorzieningen maken enkel gebruik van hernieuwbare energie.
- Maximale inzet op energiebesparing ook in het monumentale vastgoed. Wat niet verbruikt wordt, hoeft ook niet opgewekt te worden.
- Een groeiende hoeveelheid hernieuwbare energie wordt opgewekt binnen de grenzen van het gebied.
- Het energiesysteem is waar mogelijk zichtbaar en draagt bij aan bewustwording.
- In de vervolgfase wordt een energie- en warmtevisie opgesteld, die aansluit bij (de gemeente brede warmtevisie in het kader van) het Klimaatakkoord.

## **Raadsvoorstel - onderbouwing**

Hiermee wordt het mogelijk om op het Kazerne Kwartier hernieuwbare energie op te wekken en gebruiken.

### Ad b. Continue materiaalkringlopen

'Gebruikte materialen (in de openbare ruimte en gebouwen) zijn geschikt voor opname in biologische of technologische kringlopen zonder kwaliteitsverlies'. Dit kan worden geconcretiseerd in de volgende gewenste resultaten:

- De kwaliteit en inhoud van toegepaste materialen en producten zijn zoveel mogelijk meetbaar gedefinieerd voor een continue biologische of technologische kringloop.
- In de bestekken van gebouwen zijn zoveel mogelijk Cradle to Cradle gecertificeerde producten (of gelijkwaardig) voorgeschreven.
- Het gebruikspad van het materiaal is waar mogelijk gedefinieerd.
- De toegepaste materialen zijn (zoveel mogelijk meetbaar) bevorderlijk voor de menselijke gezondheid en het milieu.

Op het Kazerne Kwartier wordt het toepassen van Cradle to Cradle materialen gestimuleerd. Hiermee ontstaan biologische en technologische kringlopen, waarmee reststoffen grondstoffen worden voor een continue kringloop in de keten.

### Ad c. Zelfvoorzienend in water

'Het gebied is zelfvoorzienend in haar waterbehoefte én water is een beleefbaar element in de openbare ruimte'. Dit kan worden geconcretiseerd in de volgende gewenste resultaten:

- Hemel- en drinkwater wordt meervoudig en zoveel mogelijk continu gebruikt binnen het gebied en de gebouwen.
- Een meetbare verbetering van (afval)waterkwaliteit, zodat het water waar mogelijk gezonder is voor biologische kringlopen dan vóór het werd gebruikt in het gebied of gebouw.
- Al het overtollige water wordt geïnfiltreerd binnen het plangebied.
- Het watersysteem is zichtbaar en draagt bij aan bewustwording. Met de inzet van hemel- en drinkwater wordt efficiënt omgegaan.

Het Kazerne Kwartier verbetert de waterhuishouding van het gebied en haar omgeving.

### Ad d. Functioneel groen

'Voor de gebruiker is het prettig, gezond en veilig om in het gebied te verblijven' Dit kan worden geconcretiseerd in de volgende gewenste resultaten:

- Een groei van het aantal en de soorten inheemse flora en fauna binnen de grenzen van het gebied.
- Groen is een zichtbaar en beleefbaar element in de openbare ruimte.
- Het gebied en de gebouwen verbeteren continu en meetbaar de lokale luchtkwaliteit.
- Van ieder gebouw is de luchtemissie bekend en positief.

Dankzij de ontwikkeling van het Kazerne Kwartier verbetert de luchtkwaliteit van het gebied en haar omgeving en wordt de biodiversiteit verhoogd

### Ad e. Waardevol erfgoed

'De erfgoedwaarden worden zoveel mogelijk benut, gepresenteerd, gevisualiseerd en geïntegreerd in de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en bieden een meerwaarde voor het ruimtelijk ontwerp en de beleefbaarheid van het gebied'. Dit kan worden geconcretiseerd in de volgende gewenste resultaten:

- Het fort- en de kazerne-laag zijn optimaal zichtbaar op de oorspronkelijke plek.

## Raadsvoorstel - onderbouwing

- De erfgoedwaarden versterken de verbinding tussen de overige Cradle to Cradle thema's.
- De erfgoedwaarden zijn herkenbaar voor het publiek.
- Het fort wordt zoveel mogelijk gebruikt als openbare ruimte.

Dankzij de ontwikkeling van het Kazerne Kwartier worden erfgoedwaarden beleefbaar en dragen daardoor bij aan een betere bewustwording op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

### Ad f. Mobiliteit

Vanuit meerdere perspectieven, zoals de opgaven die er liggen met betrekking tot het verduurzamen van onze stad (o.a. op gebied van mobiliteit), de opgaven vanuit het Klimaatakkoord maar óók de ambities in het nieuwe Mobiliteitsbeleid, biedt het Kazerneterrein kansen. Gezien de centrale ligging van het gebied en de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer leent dit gebied zich bij uitstek als proeftuin voor de ontwikkelingen binnen de mobiliteit. Een lagere parkeernorm voor de te realiseren woningen kan bijvoorbeeld deelmobiliteit stimuleren, nieuwe bewoners bewustere keuzes laten maken over hun mobiliteit, kan een bijdrage geleverd worden aan de duurzaamheidsambities.

Een aantal van de uitgangspunten binnen de thema's zoals; 'functioneel groen', 'waardevol erfgoed' en mobiliteit zijn reeds op hoofdlijnen in de stedenbouwkundige visie verweven. De andere uitgangspunten volgen in navolgende plan- en ontwikkelfasen en blijven vatbaar voor actualisatie en herijking in de lange uitvoeringstermijn van de gebiedsontwikkeling.

### Cradle to Cradle als economisch principe

Het toepassen van Cradle to Cradle in het Kazerne Kwartier heeft als primair doel het creëren van meerwaarde. Niet alleen in de vorm van bijvoorbeeld het verbeteren van de luchtkwaliteit, betere verbeelding van de archeologie of het genereren van hernieuwbare energie. Maar ook het creëren van financiële meerwaarde is nadrukkelijk aan de orde.

Uitgangspunt is dan ook dat het toepassen van Cradle to Cradle in het Kazernekwartier financieel haalbaar moet zijn. Dit betekent dat investeringen op het gebied van Cradle to Cradle niet mogen leiden tot een onhaalbaar plan en tevens geen planvertraging tot gevolg hebben. Echter de exploitatieperiode dient nadrukkelijk in de planvorming te worden betrokken. Duurzame toepassingen vragen vaak een hogere investering aan de voorkant, maar verdienen zich op termijn weer terug. Echter beiden -de initiële investering en de terugverdientijd- lopen hard terug door de steeds grootschaligere toepassing.

### Ontwikkelprogramma en –scenario's

Het Kazerne Kwartier wordt een binnenstedelijk gebied op Venlose maat en schaal. Het gebied maakt deel uit van het stedelijk centrum van Venlo met een duidelijk onderscheidend profiel. Centrum-stedelijk wonen wordt een belangrijke bouwsteen. De mix van functies zal verder bestaan uit werken -dienstverlening en 'schone' bedrijvigheid- en diverse stedelijke voorzieningen, zoals horeca, onderwijs, sport en leisure. Nieuwe winkels, zoals in de Venlose binnenstad, zijn in het gebied niet of nauwelijks voorzien, slechts als ondergeschikte activiteit of gericht op de behoefte van de bewoners. Een deel van de beoogde stedelijke voorzieningen leunt daarbij nadrukkelijk op de nabijheid van goed openbaar vervoer met het intercitystation Blerick. Een gebiedsontwikkeling over een periode van circa 15 jaar kent veel onzekerheden, ingegeven door maatschappelijke, politieke, economische, ruimtelijke ontwikkelingen of een combinatie hiervan.

Met de kennis van het verleden, een scherpe analyse van trends en ontwikkelingen van de



## Raadsvoorstel - onderbouwing

komende periode en het toepassen van scenario's kan een programma worden samengesteld voor het gebied. Het exacte eindbeeld staat hiermee niet vast, maar de bandbreedte wordt verkend en het programma is daarmee voldoende flexibel om nieuwe trends en ontwikkelingen op te vangen binnen de huidige plannen. Op de eerste plaats om een aantrekkelijk en goed functionerend nieuw stedelijk gebied in de gemeente Venlo te creëren, maar ook om met alle onzekerheden op de langere termijn de bandbreedte van de haalbaarheid te verkennen. Hetgeen zich nog het beste laat vergelijken met de weerpluim, zoals deze bij weersvoorspellingen op de lange termijn wordt gehanteerd.

Voor de eerste fase (2020-2025) is op basis van actuele marktverkenningen, trends en ontwikkelingen, bestuurlijke afspraken én kennis van initiatieven en ruimtevragers met een grote mate van zekerheid een programma samen te stellen. Voor de periode van 5 tot 15 jaar is een programma op basis van een scenario-benadering opgesteld. Onderstaand wordt onder fase 1 het ontwikkelprogramma op hoofdlijnen voor eerste 5 jaar nader beschreven. In **BIJLAGE 3** treft u het volledige programma en is voor fase 2 een drietal scenario's nader verkend met bijbehorende risicoprofiel. Voor wat het woningbouwprogramma komt dit neer op:

Fase 1, 200 woningen

Fase 2, scenario 1: 100 woningen

Fase 2, scenario 2: 300 woningen

Fase 2, scenario 3: 150 woningen

### Programma Fase 1 | levendige start

In de eerste fase moet direct de toon voor het gebied worden gezet in aantrekkingskracht, ruimtelijke kwaliteit en het toekomstige profiel. Het profiel van een levendige stadswijk met veel voorzieningen om de hoek mag niet het karakter hebben van een in te lossen belofte voor de toekomst. Daar trek je geen nieuwe bewoners, bezoekers en investeerders mee. Een robuuste start met een elkaar versterkende mix van stedelijke voorzieningen en een divers pallet aan woningen is essentieel. Bij voorkeur gemengde programma's binnen een bouwblok om de ontmoeting en wisselwerking tussen bewoners en bezoekers te stimuleren. De voorzieningen en het wonen moet meer zijn dan de som der delen. De eerste fase heeft een omvang van ruim 50.000 m<sup>2</sup>. Dit programma moet ruimtelijk geclusterd worden binnen en direct rondom het fort -het natuurlijk hart van het gebied- en gebruikmakend van de bestaande monumentale bebouwing.

### Ontwikkelprogramma

<i>programma</i>	<b>fase 1</b>	<b>fase 2</b>		
		scenario 1 <i>basisvariant</i>	scenario 2 <i>wonen</i>	scenario 3 <i>wonen, werken en onderwijs</i>
tijd	0-5 jaar	5-15 jaar	5-15 jaar	5-15 jaar
ontwikkelruimte	ca. 50.000 m <sup>2</sup>	60.000 m <sup>2</sup>	60.000 m <sup>2</sup>	60.000 m <sup>2</sup>
	<i>in bvo</i>	<i>in bvo</i>	<i>in bvo</i>	<i>in bvo</i>
wonen	32.000	20.000*	60.000*	30.000*
dienstverlening	5.000	15.000		12.500
bedrijven	2.500	2.500		
leisure	5.000	15.000		
horeca	4.500	500		
onderwijs	2.500	2.000		12.500
sport	0	5.000		5.000

## Raadsvoorstel - onderbouwing

totaal fase	51.500	60.000	60.000	60.000
<b>totaal ontwikkeling</b>		<b>111.500</b>	<b>111.500</b>	<b>111.500</b>

\*: in m<sup>2</sup> uitgeefbare grond

*Verbindingen:* Het Kazernekwartier vormt in de visie het scharnier in de verbinding tussen Blerick en het centrum van Venlo. Deze verbinding in combinatie met het beoogde programma draagt bij aan de versterking van Venlo als regionaal centrum en de versterking van de kern Blerick. Hiermee wordt aangehaakt op de doelstellingen van het raadsprogramma Venlo Centrumstad, namelijk om de drie stadsdelen van Venlo in ruimtelijke zin en functioneel optimaal met elkaar te verbinden.

Om het Kazernekwartier als scharnierpunt te laten fungeren dient de langzaam verkeer verbinding over de Maas een kwaliteitsslag te krijgen. Hiervoor worden in de komende periode een aantal varianten onderzocht. In de verbetering van de relatie met Blerick-centrum speelt de herinrichting van de onderdoorgang aan de Kazernestraat en de ontsluiting van het station een belangrijke rol. Het doortrekken van de Antoniuslaan onder de Eindhovenseweg en het spoor door is een wens voor de lange termijn.

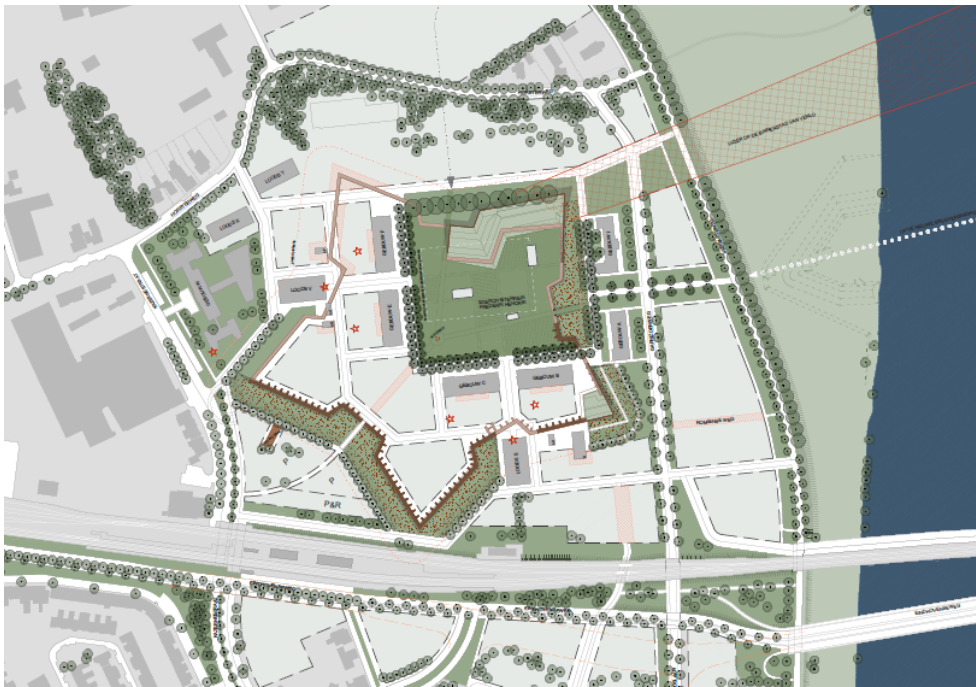
Naast de fysieke verbindingen voor snel- en langzaamverkeer is ook het parkeren binnen de ontwikkeling zelf een item. Vanuit meerdere perspectieven, zoals de opgaven die er liggen met betrekking tot het verduurzamen van onze stad (o.a. op gebied van mobiliteit), de opgaven vanuit het Klimaatakkoord maar óók de ambities in het nieuwe Mobiliteitsbeleid, biedt het Kazerneterrein kansen. Gezien de centrale ligging van het gebied en de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer leent dit gebied zich bij uitstek als proeftuin voor de ontwikkelingen binnen de mobiliteit. Een lagere parkeernorm voor de te realiseren woningen kan bijvoorbeeld deelmobiliteit stimuleren, nieuwe bewoners bewustere keuzes laten maken over hun mobiliteit, kan een bijdrage geleverd worden aan de duurzaamheidsambities en zijn er ook ruimtelijke kansen omdat er wellicht minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn. Uiteraard dient deze ambitie goed afgestemd te worden op de ontwikkeling van het Kazerneterrein en goed aan te sluiten bij de te vestigen doelgroepen.

*Cultureel erfgoed:* Binnen het plan worden de verschillende cultuurhistorische lagen, inclusief de nieuwe stedenbouwkundige toevoeging, met elkaar in evenwicht gebracht door heldere keuzes te maken.

Binnen het plan is de contour van het fort bepalend voor de stedenbouwkundige opzet. Deze cultuurhistorische laag wordt gecombineerd met de orthogonale structuur van de kazerne en de aanwezige kazernegebouwen.

Het fort wordt op verschillende manieren beleefbaar gemaakt.

## Raadsvoorstel - onderbouwing



De fortmuur is aan de zuidzijde volledig te beleven inclusief verdiepte gracht. De contour van het fort is hier leidend voor de nieuwe bebouwing, zowel binnen als buiten het fort. Aan de noordzijde is het fort zelfs te beleven met muur en aarden wal. Aan de westzijde krijgt de laag van het kazerne-ensemble de prioriteit. Hier wordt de contour van de fortmuur vrijgehouden als voetpad dat dwars door de orthogonale structuur van de kazerne snijdt. Hiermee wordt een rondje fort gemaakt waarbij de fortbeleving op verschillende manier is verbeeld.

Aan de westzijde volgt de stedenbouwkundige opzet de orthogonale structuur van het ensemble van de kazernegebouwen. De ontwikkelvelden sluiten hierdoor naadloos aan op zowel de kazernegebouwen als de solitair gelegen bebouwing van de marechaussee. De bijbehorende appelplaats, onderdeel van het Rijksmonument, wordt bijna volledig vrijgehouden. Deze grote ruimte wordt niet alleen begrensd door de bebouwing van de kazerne maar ook door de laan van grote monumentale bomen aan de noordzijde. Het fort is altijd onderdeel geweest van Venlo. Om de relatie tussen het Kazerne Kwartier en het Centrum van Venlo te benadrukken wordt door een stedelijk woonbalkon een visuele verbinding bewerkstelligd met de overzijde van de Maas. De Venrayseweg wordt ingericht voor langzaamverkeer. Om de historische relatie met vestingwerken aan de stadzijde te bewaren zijn in de bebouwing openingen gelaten die de zichtrelatie in stand laten. De noord-oostzijde van het balkon wordt vrijgehouden om een zichtrelatie tussen het Bat en het Kazernekwartier te garanderen.

Het decorum van fort en kazernegebouwen zal het gebied een onderscheidende sfeer meegeven. De beleving van het Kazernekwartier zal binnenforts, mede door haar relatief hoge bebouwingsdichtheid en functieverweving een eigentijds stedelijk en levendig karakter kunnen krijgen.

Voor de toelichting op de plankaart wordt verwezen naar het visiedocument van West8 (**BIJLAGE 2**).

### Groen, natuur en landschap

In het visiedocument voor het stedenbouwkundig plan is het kader voor groen, natuur en

## Raadsvoorstel - onderbouwing

landschap zoals de sector dat voor ogen heeft opgenomen. Enerzijds worden voorkomende elementen in de stedenbouwkundige visie nog eens onderstreept, zoals de multifunctionaliteit en robuustheid van de groenverbindingen en de cultuurhistorische belevingswaarde ervan. Waar het plan in de verdere samenwerking met de markt nog uitwerking verdient worden aanbevelingen gedaan c.q. voorwaarden gesteld. Dit betreft o.a. de eis dat er bij de verdere planontwikkeling voldoende specifiek leefgebied, waaronder de ecologische verbindingen, aanwezig blijft voor de aanwezige diersoorten. De groenblauwe zones zijn van belang voor de klimaatadoptatie.

### **Ontwikkelstrategie (en placemaking)**

De ontwikkeling wordt gefaseerd gerealiseerd, de markt vraagt volgend. Zowel voor wat betreft de infrastructuur als voor wat betreft de invulling van het wonen, werken, recreëren, het cultureel erfgoed en de openbare ruimte. Het ontwikkelprogramma en in aansluiting daarop de grondexploitatie gaan uit van een gefaseerde ontwikkeling over een periode van circa 15 jaar.

De stedenbouwkundige visie is richtinggevend. Gronden en gebouwen, al dan niet tezamen, zullen aan verschillende marktpartijen en gebruikers in delen worden verkocht om de diversiteit in het stedelijk product te vergroten en in een zodanige mix dat wonen en voorzieningen gelijktijdig worden ontwikkeld en de beoogde levendigheid van het gebied van begin af aan zo veel mogelijk wordt gewaarborgd.

Hierbij zal de gemeente de regie voeren en zullen de ontwikkelende partijen, binnen contouren van de stedenbouwkundige visie de ruimte krijgen hun ideeën vorm te geven.

Gestart wordt met de ontwikkeling binnen het fort. In deze eerste fase (2020-2025), mogelijk ook weer op te delen, wordt gedacht aan de ontwikkeling van circa 50.000 m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlak, zoals aangegeven in het ontwikkelprogramma.

Inzet is om als eerste de binnenfortse gemengde ontwikkeling substantieel gestalte te geven. Daarvoor is het nodig dat de openbare ruimte rond de appèlplaats en het fort gelijk opgaand ontwikkeld worden. Dit gelijk met de herontwikkeling van de stationsontsluiting en onderdoorgang.

Het Kazerne Kwartier heeft door het vastlopen van de voorgaande plannen aan imago moeten inboeten en zal het vertrouwen van burgers, gebruikers en investeerders weer moeten herwinnen. In de aanloop naar een concrete ontwikkeling van het gebied zullen activiteiten worden georganiseerd die de aandacht vragen voor het gebied, en zal worden gezocht naar functies voor de bestaande kazernes gebouwen die het Kazerne Kwartier weer snel positief op de kaart zetten.

Het is in de regel niet gemakkelijk om eenmaal op achterstand het eerste schaap over de dam te krijgen. Daarom wordt gekeken naar nieuwe initiatieven en ondernemers die juist in deze fase en op deze plek een goed en betaalbaar onderkomen vinden. Functies als aanjager, die de toon zetten voor de sfeer die in het Kazerne Kwartier moet gaan ontstaan. Functies die klein beginnen, met een steuntje in de rug, desnoods bijvoorbeeld in de vorm van een omzethuur, en die kunnen uitgroeien tot iets moois met uiteindelijk een commercieel draagvlak als voorwaarde. (het zogenaamde placemaking).

In eerste instantie zal een activiteitenprogramma worden opgezet om de bewoners naar het terrein te trekken en vertrouwd te maken met de omgeving. Vervolgens zal gewerkt worden aan de "branding" van het gebied, een helder profiel, en vandaaruit aan een gericht programma voor het aantrekken van passende gebruikers voor een deel van de

## Raadsvoorstel - onderbouwing

kazernegebouwen.

Op de middellange en lange termijn ontwikkelt het project zich naar de periferie toe, mogelijk volgens de daartoe geschetste ontwikkelscenario's, of een mix daarvan, een en ander afhankelijk van de ontwikkeling van de vraag.

### De Uitgiftestrategie

De uitdaging is nu hoe de ontwikkeling van het wonen en de voorzieningen gelijk op te laten lopen, en zo reeds vanaf de start de beoogde levendigheid in het gebied te bereiken. Dit is alleen mogelijk indien van begin af aan marktpartijen worden betrokken die ook in staat zijn die diversiteit aan functies gelijktijdig en voor eigen rekening en risico aan te bieden. Een belangrijk selectiecriteria.

Door de uitgifte van grond en/of gebouwen aan verschillende marktpartijen, bedoeld voor de ontwikkeling van een mix van woningen en voorzieningen, zal de diversiteit in het aanbod worden vergroot en het afbreekrisico van de ontwikkeling worden verkleind. Er hebben zich overigens al partijen gemeld met plannen van voldoende substantie om met fase 1 voortvarend aan de slag te kunnen gaan. Indien de ontwikkeling spoedig verloopt zal fase 2 al worden ingezet binnen de gestelde 5-jaarstermijn die voor de eerste fase is ingeruimd.

Verder dient de gemeente bij de gebiedsontwikkeling in toenemende mate rekening te houden met het aanbestedingsrecht. Uitgangspunt is dat verkoop van onbebouwde en/of bebouwde kavels geen overheidsopdracht vormt en daarom niet aanbestedingsplichtig is. Onder omstandigheden kan dit wel het geval zijn als (1) een rechtstreeks economisch belang voor de gemeente aanwezig is, (2) een contractuele bouwplicht van toepassing is en (3) de eisen die de gemeente stelt verder gaan dan het publiekrechtelijke kader. Wegens het ontbreken van de 1<sup>e</sup> voorwaarde (rechtstreeks economisch belang) is er geen aanbestedingsplicht aanwezig. Ter meerdere zekerheid zal op het moment van daadwerkelijke uitgifte of verkoop van onroerend goed de concrete situatie wederom op deze drie voorwaarden worden getoetst om daarmee een eventuele aanbestedingsplicht uit te sluiten.

Daarnaast is het uit het oogpunt van transparantie wel van belang een zorgvuldige afweging te maken in de selectie van belangstellenden die zich reeds hebben aangediend en nog zullen aandienen voor de uitgifte van de grond en/of de gebouwen.

## 2. Historische paragraaf (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)

Na beëindiging van de samenwerking tussen de gemeente en Fort van Venlo Vastgoed BV is eind 2018 een eerste verkenning geschetst van een nieuw ontwikkelperspectief. Deze verkenning van de "Mannen van Schuim" is gepresenteerd aan de gemeenteraad op 6 december 2018. Dit heeft de weg vrijgemaakt voor een herijking van de ruimtelijke opgave voor het Kazerne Kwartier en de ontwikkeling van een plan dat eindelijk in de harten van de Venlonaren kan worden gesloten.

Op 29 april j.l. heeft het college uw raad geïnformeerd door middel van raadsinformatiebrief 2019-46 over de verder te nemen stappen inzake de ontwikkeling van het Kazerne Kwartier, i.e. de vervaardiging van de stedenbouwkundige visie, de ontwikkelstrategie en de financiële onderbouwing. In de voorgestelde planvorming zouden ook de ideeën vanuit de stad en vanuit de markt worden betrokken.

Voor de vervaardiging van de stedenbouwkundige visie werd aan het ontwerp bureau West8 opdracht verstrekt. Op 25 juni j.l. stemde het college als tussenstap in met het zogenaamde ontwikkelperspectief welk perspectief op 3 juli jl. aan de raad werd gepresenteerd.

## Raadsvoorstel - onderbouwing

### 3. Relatie met programma

Het Kazerne Kwartier zal met het beoogde programma in hoge mate gaan bijdragen aan de versterking van Venlo als regionaal centrum en daarmee aan de doelstellingen van het raadsprogramma Centrumstad Venlo.

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

Met de realisatie van de stedenbouwkundige visie voor het Kazerne Kwartier beoogt de gemeente uitvoering te geven aan het beleid zoals vastgesteld in het Raadsprogramma Centrumstad Venlo.

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

Om de opgave, zoals verwoord onder paragraaf 1 te kunnen vervullen is een stedenbouwkundige visie nodig, dient duidelijk te zijn op welke wijze marktpartijen zullen worden gebonden, c.q. gronden en opstallen worden uitgegeven, en dienen financiële middelen beschikbaar te worden gesteld voor realisatie van het plan.

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

Het ontwikkelprogramma, waarvan de stedenbouwkundige visie een afgeleide is, is met in achtneming van bestuurlijke afspraken én kennis van lopende initiatieven elders binnen de gemeente opgesteld.

Voor wat betreft de hoofdinfrastructuur, zoals de verbinding over de Maas, de herinrichting van de Venrayseweg en de herprofilering van de Eindhovense weg liggen er alternatieven waarover in later stadium, na de onderzoeksfase, nog keuzes moeten worden gemaakt. Die staan overigens een voortvarende ontwikkeling van het Kazerneterrein niet in de weg.

### 7. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

De Provincie Limburg  
ProRail  
De Rijksdienst voor cultureel erfgoed  
De Welstandscommissie voor cultureel erfgoed  
Het Waterschap

Door middel van zogenaamde Expert-Meetings is advies ingewonnen bij voornamelijk plaatselijk ter zake deskundigen en bij het project betrokken partijen.

### 8. Financiële paragraaf

#### Financiële historie

In juni 2016 is het financieel raamwerk voor het project Kazerne Kwartier vastgesteld. Het raamwerk bestond uit begrotingen voor de **grondexploitatie** en de **hoofdontsluiting** en een inschatting van het financieel risicoprofiel van het project. Uw raad heeft op basis van dit raamwerk middelen beschikbaar gesteld voor de uitvoering van het project en in het gemeentelijk weerstandsvermogen is rekening gehouden met het risicoprofiel.

Tevens werden eerder globale begrotingen opgesteld met betrekking tot de toen voorziene parkeer-, energie- en watervoorzieningen en kabelbaan. Met betrekking tot deze globale berekeningen werd een voorbereidingskrediet verleend, ervan uitgaande dat dit krediet te

## Raadsvoorstel - onderbouwing

zijner tijd in de exploitatie van deze voorzieningen terugverdiend zou worden. Sinds juni 2016 is binnen de beschikbare middelen de Grondexploitatie-begroting herzien (jaarrekening 2018) en zijn de middelen voor de hoofdontsluiting verhoogd (begroting 2017). In het kader van de jaarrekening 2018 zijn, gerelateerd aan de beëindiging van de samenwerking Fort van Venlo Vastgoed, tevens de voorbereidingskosten van de kabelbaan afgeboekt ten laste van de voor het project beschikbare middelen.

### **Nieuw financieel raamwerk**

Op basis van de voorliggende stedenbouwkundige visie, ontwikkelprogramma (fase 1, en basisscenario fase 2, zie **BIJLAGE 3**) en ontwikkelstrategie is een nieuw financieel raamwerk opgesteld. Alle voorziene werken binnen de exploitatiegrenzen zijn opgenomen in een gewijzigde grondexploitatie (zie de vertrouwelijk er inzage gelegde **BIJLAGE 4** grondexploitatie). Deze ligt ter inzage bij de griffie.

De eerder voorziene hoofdontsluiting (ongelijkvloerse kruising Eindhovenseweg / Kazernestraat) is in de visie geschrapt. In tegenstelling tot het eerder raamwerk is er derhalve geen separate begroting voor de hoofdinfrastructuur opgenomen. Ook voorziet de visie niet meer in door de gemeente te exploiteren parkeer- en energievoorzieningen en waterzuivering. De eerder opgenomen indicatieve begrotingen voor deze onderdelen treft u niet meer aan.

*Hierna is een kaart met de begrenzing van het exploitatiegebied Kazerne Kwartier opgenomen.*

## Raadsvoorstel - onderbouwing



### Grondexploitatie

De geraamde investeringen (€ 90,14 mln.) worden deels gedekt door de verkoop en verhuur van gronden en opstallen in het gebied (€ 28,46 mln.) en subsidies (€ 14,43 mln). Onderdeel van deze subsidie is een provinciale bijdrage; De provincie heeft bestuurlijk toegezegd om € 10 mln. bij te dragen in het project. Tevens is de provincie bereid voor 50% te delen in de onderzoekskosten van de verbinding met de binnenstad tot een maximum van € 125.000,--. Het resterend tekort (€ 47,26 mln.) wordt gedekt door de reeds door de gemeenteraad beschikbaar gestelde en in de meerjarenbegroting gereserveerde middelen.

*Grondexploitatieberekening (bedragen x € mln.)*



## Raadsvoorstel - onderbouwing

(SUB) POST	GREX totaal
VERWERVING	9,89
TIJDELIJK BEHEER	2,52
GRONDWERKEN	9,31
BOUW- EN WOONR.MAKEN	15,54
PLANSTRUCTUUR	9,59
BIJDRAGEN AAN	2,48
PLANKOSTEN	26,98
RENTE	13,83
<b>TOTALE KOSTEN</b>	<b>90,14</b>
BIJDRAGE ANDERE OVERH.	14,43
<b>TOTALE BIJDRAGEN</b>	<b>14,43</b>
GRONDVERK. WONINGB	11,63
GRONDVERK. BEDRIJVEN	14,62
OVERIGE OPBRENGST	2,21
<b>TOTALE OPBRENGSTEN</b>	<b>28,46</b>
<b>SALDO</b>	<b>-47,26</b>

Een deel van de kosten, bijdragen en opbrengsten is gerealiseerd. Per 1-1-2019 bedroeg de realisatie voor deze onderdelen respectievelijk € 43,2 mln., € 7,4 mln. en € 2,6 mln. (een nadere specificatie treft u aan in de **BIJLAGE 4**).

Het eerder vastgestelde risicoprofiel (netto risico € 13,3 mln.) hing vooral samen met het eenzijdige programma (leisure/pleasure). Door toevoeging van woningbouw wordt het marktrisico aanzienlijk verminderd. Desondanks wordt voorgesteld het risicoprofiel voorsnog te handhaven, omdat woningbouw nog niet planologisch is geregeld en een aantal andere risico's (o.a. PAS) nog aandacht behoeven.

Voorgesteld wordt de gewijzigde grondexploitatie Kazerne Kwartier vast te stellen en het besluit van het college van (19 november 2019, nummer 1557314) te bekrachtigen, waarbij met toepassing van artikel 25, lid 2, van de Gemeentewet geheimhouding is opgelegd op de grondexploitatie. Deze grondexploitatie ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

### Uitvoeringstermijn

In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met een uitvoeringstermijn van 15 jaar (t/m 2035). Op basis van regelgeving mag de looptijd van een grondexploitatie maximaal 10 jaar bedragen. De raad kan gemotiveerd afwijken van deze termijn. De motivatie moet tevens zijn voorzien van risico-beperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren.

De uitvoeringstermijn is gekoppeld aan de programmatische invulling en geraamde afzetmogelijkheden zoals hiervoor geschetst. Juist om te voorkomen dat een te optimistische afzet van gronden en opstallen wordt geraamd is de exploitatieperiode verlengd naar 2035. Voorzichtigheidshalve is in de grondexploitatiebegroting geen rekening gehouden met grondprijsstijgingen over de verkopen in de periode na 10 jaar.

Voorgesteld wordt om de gewijzigde exploitatieperiode (t/m 2035) vast te stellen.

## Raadsvoorstel - onderbouwing

De investeringen leiden op termijn, naar gelang de gefaseerde oplevering van de openbare ruimte, tot een noodzakelijke uitbreiding van de onderhoudsbudgetten. De onderhoudsperiode maakt geen onderdeel uit van de grondexploitatie. Te zijner tijd zal de raad, via de reguliere P&C-cyclus, verzocht worden het onderhoudsbudget openbare ruimte uit te breiden. De meerkosten voor onderhoud in de eindfase werden eerder (2016) geraamd op circa € 500.000,- per jaar. Hiertegenover staat dat als gevolg van de bebouwing op het terrein extra OZB-inkomsten worden gegenereerd.

### Herschikking beschikbare middelen

De uitvoering van de visie wordt haalbaar geacht binnen de beschikbaar gestelde middelen en vastgesteld risicoprofiel, ervan uitgaande dat het restant van de beschikbaar gestelde middelen voor de hoofdontsluiting (FHK-infra: € 8,78 mln.) – eerder bedoeld voor o.a. de bouw van de ongelijkvloerse kruising Eindhovenseweg/Kazernestraat – wordt ingezet ter dekking van de infrastructurele werken in de grondexploitatie (herprofilering Kazernestraat, Venrayseweg en de verbeelding van het fort).

De gemaakte onrendabele voorbereidingskosten voor de ongelijkvloerse kruising zullen afgeboekt dienen te worden. Ook voorziet die nieuwe visie niet meer in door de gemeente te exploiteren parkeervoorzieningen of energievoorzieningen en waterzuivering. Ook deze voorbereidingskosten, waarvoor een voorbereidingskrediet beschikbaar is gesteld, zullen afgeboekt dienen te worden. Het voorbereidingskrediet kan daarmee worden afgesloten. De bestemmingsreserve Kazerne Kwartier biedt ruimte voor bovengenoemde afboekingen (€ 2,35 mln.).

Naast een reeds in 2010 beschikbaar gestelde bijdrage uit de reserve Grondbedrijf is er een voorziening en een bestemmingsreserve Kazerne Kwartier beschikbaar gesteld ter dekking van het onrendabele deel van de grondexploitatie. De voorziening dient om een tekort op de grondexploitatie op een zeker moment op te vangen. De reserve is ingesteld om de kapitaalasten te dekken die samenhangen met de kosten van de openbare voorzieningen in het project. Een herschikking tussen voorziening en bestemmingsreserve (€ 5,87 mln.) is nodig om te voldoen aan de regelgeving.

De herschikkingen en de afboekingen hebben geen negatief effect op de begroting.

Voorgesteld wordt om in te stemmen met de herschikking van beschikbare middelen. Deze herschikking vraagt om de volgende besluiten:

- a) het restant van het krediet FHK-infra (€ 8,78 miljoen) inzetten ter dekking van de kosten van infrastructuur in de grondexploitatie.
- b) de onrendabele kosten van de voorbereiding van de ongelijkvloerse kruising Eindhovenseweg, en van de parkeer-, energie- en watervoorziening (€ 2,35 miljoen) afboeken ten laste van de bestemmingsreserve Kapitaallasten Kazerne Kwartier.
- c) het voorbereidingskrediet Kazerne Kwartier afsluiten.
- d) een bedrag van € 5,87 miljoen overhevelen van de voorziening Kazerne Kwartier naar de bestemmingsreserve Kapitaallasten Kazerne Kwartier.
- e) de budgettaire neutrale begrotingswijziging 2020 t/m 2023 i.v.m. bovenstaande herschikkingen vaststellen.

## Raadsvoorstel - onderbouwing

Bovenstaande uitgangspunten en voorstellen leiden tot onderstaand sluitend financieel Raamwerk. Het geschetste financieel raamwerk heeft een marginaal effect op de gemeentelijke solvabiliteit en schuldquote

### **Financieel raamwerk Kazerne Kwartier 2019**

Grondexploitatie	in € x mln
investeringen	90,14
inkomsten uit verkoop en verhuur	28,46
subsidies	14,43
Saldo grondexploitatie	-47,26
Dekking	
Reserve Grondbedrijf	5,80
Voorziening Kazernekwartier	6,76
Bestemmingsreserve kazernekwartier	28,27
afboeking ten laste van bestemmingsreserve	-2,35
restant middelen hoofdontsluiting Kazerne	8,78
Totaal Dekking	47,26

### **9. Risicoparagraaf** (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

#### **Wel of geen risico**

Juridische aspecten en wettelijk kader

Financiële risico's en aspecten

Inhuur externen / derden

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

#### **Wel of niet**

Ja

Ja

Nee

Nee

Nee

Ja

Ja

Nee

#### **Toelichting** (Benoem de relevante, strategische risico's)

##### **Juridisch**

Het is van belang om te voorkomen dat de gemeente risico loopt op forse schadeclaims als gevolg van eerder op andere locaties geschrapte woningbouwlocaties (m.n. in 't Ven Oost).

Daarom zal de woningbouw een duidelijk centrum-stedelijk karakter moeten hebben.

##### **Wonen**

Samenvattende risicoverkenning scenario's

Het programmeren van gebiedsontwikkelingen met een lange looptijd is complex en met veel onzekerheden omgeven. Hoe verder van het heden, hoe groter de bandbreedte moet zijn om op nieuwe en onverwachte ontwikkelingen en situaties in te kunnen spelen.

In **BIJLAGE 3** zijn de scenario's voor de tweede fase aan een risicoverkenning

## Raadsvoorstel - onderbouwing

onderworpen vanuit het programmatisch perspectief. Enige overlap is hierbij niet uitgesloten. Per scenario is voor het risico een kwalificatie gegeven en een nadere toelichting op de kwalificatie.

### **Wet Natuurbescherming**

– *Stikstof problematiek* : Ten aanzien van ontwikkelingen op het kazerneterrein zal in een vervolgfase moeten worden onderzocht of die significant negatieve effecten op een Natura 2000 gebied kunnen hebben.

– *Beschermde diersoorten*: Momenteel hebben op het Kazerneterrein diverse diersoorten hun leefgebied. Daaronder wettelijk beschermde soorten. Daarvoor is vanuit de eerste planopzet onder voorwaarden een ontheffing verleend. Bij de verdere planuitwerking dient dan wel aan deze voorwaarden te kunnen worden voldaan. Dit moet nog verder worden onderzocht.

Deze aspecten van de Wet Natuurbescherming zullen, zeker in een vervolgfase, nader beschouwd moeten worden

### **Financieel raamwerk/grondexploitatie**

In de **BIJLAGE 4** “grondexploitatie” zijn de risico’s geactualiseerd en gekwantificeerd. Per saldo blijft het netto-risico van het project op hetzelfde niveau van 13,3 miljoen euro. De nieuwe ontwikkelstrategie en bijbehorende herziening van de grondexploitatie heeft dus geen effect op het weerstandsvermogen.

**Indien sprake is van inhuur externen / derden** (Benoem de relevante kosten(begroting) en eventuele risico’s)

PM

## **10. Vervolprocedure voor de raad**

Na vaststelling door de raad zullen belangstellenden worden uitgenodigd hun propositie voor delen van de eerste fase van het project in te dienen. Na selectie zal met verkozen partijen een intentie overeenkomst worden gesloten ontwikkelaars voor de ontwikkelvlekken, of koopovereenkomsten met geïnteresseerden voor de opstallen.

In verband met de toegevoegde woonfunctie zal de ontwikkeling van woonvlekken gepaard gaan met een partiele bestemmingsherziening.

Het college zal:

- uw raad verder periodiek informeren over de voortgang van de ontwikkeling.
- uw raad bestemmingswijzigingen ter vaststelling voorleggen.

## Raadsbesluit

## GEMEENTEBESTUUR

**onderwerp** Stedenbouwkundige visie Kazerne  
Kwartier  
**raadsnummer 2020** 2  
**raadsvergadering** 29 januari 2020  
**d.d.**

**team** RGPMAN  
**steller** R. van Rooijen  
**doorkiesnummer** +31 625007354  
**e-mail** r.vanrooijen@venlo.nl  
**datum** 12 november 2019

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 19 november 2019, registratienummer 1557314;  
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet of op artikel;

besluit(en) vast te stellen:

1. de stedenbouwkundige visie Kazerne Kwartier en het visiedocument;
2. de ontwikkel- en uitgiftestrategie;
3. het financieel raamwerk, bestaande uit:
  - I. de gewijzigde grondexploitatie Kazerne Kwartier
  - II. de gewijzigde exploitatieperiode (t/m 2035)
  - III. de budgettair neutrale herschikking van beschikbare middelen, i.c.:
    - a) het restant van het krediet FHK-infra (€ 8,78 miljoen) inzetten ter dekking van de kosten van infrastructuur in de grondexploitatie.
    - b) de onrendabele kosten van de voorbereiding van de ongelijkvloerse kruising Eindhovenseweg, en van de parkeer-, energie- en watervoorziening (€ 2,35 miljoen) afboeken ten laste van de bestemmingsreserve Kapitaallasten Kazerne Kwartier.
    - c) het voorbereidingskrediet Kazerne Kwartier afsluiten.
    - d) een bedrag van € 5,87 miljoen overhevelen van de voorziening Kazerne Kwartier naar de bestemmingsreserve Kapitaallasten Kazerne Kwartier.
    - e) de budgettair neutrale begrotingswijziging 2020 t/m 2023 i.v.m. bovenstaande herschikkingen vaststellen.

en besluit(en):

het besluit van het college van (19 november 2019, nummer 1557314) te bekrachtigen, waarbij met toepassing van artikel 25, lid 2, van de Gemeentewet geheimhouding is opgelegd op de grondexploitatie.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 januari 2020.

De griffier

De voorzitter

## **Raadsvoorstel - onderbouwing**

Geert van Soest

Antoin Scholten