

Raadsnotitie

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Kazernekwartier C2C-businesscase
Rn nummer 2013 7
collegevergadering d.d. 22 oktober 2013
raadsvergadering d.d. 13 november 2013
programma Centrum Euregio: hoofdstad en vitaal hart
portefeuillehouder W. van den Beucken

team OBPRO
steller drs. MPG Weijers
doorkiesnummer +31 77 3596335
e-mail m.weijers@venlo.nl
registratienummer 13-14170
datum 14 oktober 2013
datum verzonden 31 oktober 2013

Hierbij ontvangt u een oriënterende raadsnotitie (2013-7) waarin u inzicht krijgt in de eerste resultaten van de C2C-businesscase voor het plan Kazernekwartier.

In de beeldvormende raadsvergadering van 6 november 2013 informeren wij u over de voorlopige resultaten van de C2C-businesscase en de hieruit voortvloeiende kansen voor een optimalisatie van het plan voor het Kazernekwartier. De C2C-businesscase vloeit voort uit de in april 2012 door uw raad gegeven opdracht de C2C-ambitie in het plan voor het Kazernekwartier verder te verankeren. Het college staat positief ten opzichte van de huidige resultaten van de C2C-businesscase. Wij zien deze resultaten als waardevolle input voor de verdere C2C planoptimalisatie voor het Kazernekwartier.

Op basis van de presentatie van 6 november wordt in de oordeelsvormende raadsvergadering van 13 november deze oriënterende raadsnotitie besproken. Daarbij wordt uw raad nu nog niet gevraagd een concreet besluit te nemen maar vraagt het college van uw raad commitment ten aanzien van de wijze waarop de C2C-ambitie in concrete planoptimalisaties is vertaald. Daarbij acht het college het waardevol enerzijds de raad te informeren maar wil zij anderzijds reeds in dit stadium uw mening horen met betrekking tot mogelijke inhoudelijke en financiële randvoorwaarden bij een verdere planoptimalisatie. Op basis van uw reactie op deze raadsnotitie zullen wij komend voorjaar de geoptimaliseerde plannen voor het Kazernekwartier aan uw raad voorleggen waarbij de raad (1) een integrale afweging kan maken (2) keuzes voorgelegd krijgt en (3) besluiten kan nemen.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris de burgemeester

Willemien Meijering

Antoin Scholten

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

In april 2012 heeft de gemeenteraad de kaders voor de ontwikkeling van het Kazernekwartier vastgesteld. Naast het stedenbouwkundig plan van Karres en Brands, is daarbij ook het C2C ambitiedocument als kader vastgesteld waarin voor een 5-tal thema's de ambitie beschreven was op welke wijze het C2C principe in de toekomstige planontwikkeling vertaald zou kunnen worden. Het college heeft deze opdracht het afgelopen jaar uitgewerkt met als resultaat de C2C-businesscase en voorstellen voor het verankeren van het C2C-ambities in de plannen voor het Kazernekwartier. De prominente positionering van het Fort St. Michiel als drager bij de verdere planvorming, het realiseren van collectieve energievoorzieningen en het zuiveren van afvalwater binnen het gebied zijn daarbij de meest in het oog springende resultaten.

Op dit moment kan een eerste concreet inzicht worden gegeven in de ruimtelijk- financiële consequenties hiervan (C2C-businesscase). Het college is van mening dat uitwerking van de C2C ambities en de implementatie hiervan kan leiden tot een structurele planoptimalisatie die bovendien kan rekenen op draagvlak binnen de Venlose gemeenschap. Het college is zich er echter wel van bewust, dat de planoptimalisatie ruimtelijk- financiële consequenties heeft. Om deze reden acht het college het van belang (alvorens verder te gaan met de verdere concretisering van de C2C-businesscase en de verdere uitwerking hiervan), de gemeenteraad hierover te informeren én te vragen of binnen de gemeenteraad voldoende draagvlak voor de huidige inzichten bestaat om op basis daarvan de C2C-businesscase en de daarin neergelegde ambitie verder uit te werken en te bezien of het haalbaar is het plan Kazernekwartier op basis daarvan te optimaliseren.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	..	..
2.	..	..
3.	..	..
4.	..	..
5.	..	..

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

In april 2012 heeft uw gemeenteraad de kaders voor de ontwikkeling van het Kazernekwartier vastgesteld. Naast het stedenbouwkundig plan van Karres en Brands, en het financieel raamwerk heeft u daarbij ook het Cradle to Cradle ambitedocument vastgesteld waarin voor een 5-tal thema's de ambitie beschreven was op welke wijze het C2C principe in de toekomstige planontwikkeling vertaald zou kunnen worden. Het college heeft deze opdracht het afgelopen jaar uitgewerkt met als resultaat de C2C-businesscase en voorstellen voor het verankeren van het C2C-principe in de plannen voor het Kazernekwartier.

Het college vraagt de gemeenteraad op basis van de presentatie tijdens de beeldvormende raad d.d. 6 november a.s. kennis te nemen van de resultaten van de C2C-businesscase en richting te geven:

- In hoeverre de daarin vervatte ambitie aansluit bij de door uw raad in april 2012 gegeven opdracht.
- Of de C2C-businesscase verder uitgewerkt kan worden met als doel het verankeren van de C2C ambitie.
- Welke eventuele financiële randvoorwaarden/denkrichtingen zij voorstelt bij de verdere uitwerking en implementatie.

2. Relatie met programma

Het plan Kazernekwartier valt onder het programma Centrum Euregio hoofdstad en vitaal hart en maakt deel uit van het stedelijk centrum. Het Kazernekwartier legt met een hoogwaardig aanbod in grootschalige Leisure en entertainment voorzieningen een nadrukkelijke ruimtelijk-functionele relatie met de Venlose Binnenstad. Tevens vormt het de verbindende schakel met de ontwikkelingen rondom Greenport. Deze combinatie zal zorgen voor een algemene structuurversterking van de stad Venlo waarmee de gewenste positie van (eu)regionale centrumstad mogelijk wordt.

3. Waarom? (Wat is de aanleiding voor de raadsnotitie?)

(1) Resultaat C2C-businesscase

In feite zijn de in de presentatie van 6 november j.l. getoonde planoptimalisaties een verdere uitwerking van het in april 2012 door uw raad vastgestelde C2C-ambitedocument. In het ambitedocument zijn de ambities op het gebied van C2C beschreven op basis van een 5-tal thema's: Energie, Water, Groen, Materiaal en Cultuurhistorie/archeologie. Deze ambities zijn in de afgelopen periode verder uitgewerkt. De prominente positionering van het Fort St. Michiel als drager bij de verdere planvorming, het realiseren van collectieve energievoorzieningen en het zuiveren van afvalwater binnen het gebied zijn daarbij de meest in het oog springende resultaten. Op dit moment kan een eerste concreet inzicht worden gegeven in de ruimtelijk- financiële consequenties hiervan (C2C-businesscase). Ons college is van mening dat uitwerking van de C2C ambities en de implementatie hiervan kan leiden tot een structurele planoptimalisatie die bovendien kan rekenen op draagvlak binnen de Venlose gemeenschap. Wij zijn ons er echter wel van bewust, dat de planoptimalisatie ruimtelijk- financiële consequenties heeft. Om deze reden achten wij het van belang (alvorens verder te gaan met de verdere concretisering van de C2C-businesscase en de verdere uitwerking hiervan), uw gemeenteraad hierover te informeren

én te vragen of binnen uw raad voldoende draagvlak voor de huidige inzichten bestaat om op basis daarvan de C2C-businesscase en de daarin neergelegde ambitie verder uit te werken en te bezien of het haalbaar is het plan Kazernekwartier op basis daarvan verder uit te werken.

(2) Showcases

Ten behoeve van een juiste beeldvorming en het inzichtelijk maken van de potentie van de C2C-businesscase is het college voornemens een aantal “showcases” op het kazerneterrein in te richten die op onderdelen reeds een goed beeld geven van de meerwaarde van de planoptimalisatie. Het blootleggen van het fort (inclusief gracht en de tijdelijke inrichting van het openbare gebied) tussen de gebouwen A en B op het kazerneterrein is hiervan een eerste voorbeeld. Wij zijn van mening dat deze eerste showcase tussen gebouw A en B helpt bij het gesprek met de marktpartijen en potentiële subsidieverstrekkers. Het zichtbaar maken van het fort op deze plek zien wij als een verantwoorde investering aangezien wij het van groot belang achten het fort sowieso in de plannen zichtbaar te maken en de kosten voor deze showcase daarnaast gedekt kunnen worden uit de grondexploitatie.

4. (Optie 1) Plan van aanpak (Bij behoefte aan startnotitie)

..NVT

4. (Optie 2) Verkenning (Bij behoefte aan oriënterende notitie)

De uitwerking van de C2C ambitie (en de daaruit voortvloeiende C2C-businesscase) heeft op basis van het vastgestelde C2C-ambitiedocument waardevolle informatie opgeleverd. Implementatie van de uitkomsten betekent een absolute en duurzame meerwaarde voor het plan. Door gebruik te maken van de unieke kwaliteiten van het gebied in combinatie met nieuwe vastgoedontwikkelingen en een herinrichting van het openbaar gebied, kan die unieke kwaliteit niet alleen bewaard blijven maar zal deze juist ook versterkt worden. Wij zijn daarnaast van mening dat de kansen voor een mogelijke planoptimalisatie ook in een breder maatschappelijk veld bediscussieerd zullen moeten worden. De plannen voor het Kazernekwartier staan immers in de belangstelling van de Venlose gemeenschap. Het college is daarbij van mening, dat de planoptimalisaties zoals deze uit de uitwerking van het C2C-ambitiedocument voortvloeien aansluiten bij de eerdere reacties vanuit de Venlose gemeenschap.

Tevens kan gemeld worden dat inmiddels op ambtelijk én bestuurlijk niveau gesproken wordt met de provincie Limburg om te bezien in hoeverre de provincie in de implementatie van de C2C-businesscase in de planontwikkeling van het Kazernekwartier kan en wil participeren. De gesprekken hierover verlopen constructief. Voor de provincie is echter ook van belang dat de gemeenteraad van Venlo aangeeft in hoeverre zij de C2C-ambitie op basis van de C2C-businesscase onderschrijft, aangeeft in hoeverre zij verder ruimte wilt bieden aan een nadere uitwerking en uitvoering daarvan, en welke eventuele financiële randvoorwaarden/denkrichtingen zij voorstelt bij de verdere uitwerking en implementatie

Wij realiseren ons dat de in de beeldvormende raad van 6 november j.l. gepresenteerde C2C-businesscase en de daarmee verbonden planoptimalisaties ruimtelijke- en financiële consequenties zullen hebben. Om die reden acht het college het van belang de raad, middels deze raadsnotitie, (1) kennis te laten nemen van de uitkomst van de C2C-businesscase en (2) te vragen of de raad haar commitment ten aanzien van de daarin vervatte ambitie kan uitspreken om op basis daarvan het plan Kazernekwartier in overleg met uw raad, de provincie, private partners én de Venlose gemeenschap verder te optimaliseren.

5. Financiële paragraaf

Tijdens de beeldvormende raadsvergadering van 6 november j.l. heeft u als raad inzicht gekregen in de mogelijke ruimtelijke- en financiële consequenties van de C2C-businesscase. Hieruit wordt duidelijk dat de kosten van de integrale planoptimalisatie voor de totale planperiode op basis van de huidige inzichten een voorlopig onrendabele investering vragen van ca. 14 miljoen euro. Hierbij dient te worden opgemerkt, dat het een eerste indicatie betreft waarbij géén rekening gehouden is met de “zachte” inverdieneffecten van de extra investering, er nog geen definitieve toezegging vanuit eventuele subsidieverstrekkers is en er nog géén herziening c.q. optimalisatie van de grondexploitatie heeft plaatsgevonden. Dat zal de uiteindelijke onrendabele top naar alle waarschijnlijkheid doen afnemen, maar voor zover het onrendabele deel voor rekening van de gemeente/gebiedsontwikkelaar blijft, zal daarvoor dekking gevonden moeten worden. Uiteraard zijn daarbij meerdere keuzes mogelijk. Wij zullen u die komend voorjaar dan ook voorleggen, waarbij wij u ook het inzicht willen geven in hoeverre een dergelijke keuze invloed heeft op de onderliggende ambitie, aangezien nu daarbij juist gekozen is voor een integrale aanpak op basis van de 5 thema's.

Het college acht het van belang dat uw raad zich beseft, dat de hierboven genoemde onrendabele top een eerste inschatting betreft. Duidelijk is echter wel dat de verankering van de C2C-ambitie gepaard gaat met extra kosten waarvoor dekking gevonden dient te worden. Dit besef leeft ook bij de provincie Limburg en private partners. Partijen geven echter ook nadrukkelijk aan dat ook commitment bij de gemeenteraad noodzakelijk is om gezamenlijk op zoek te gaan naar de mogelijkheden voor een verankering van de C2C-ambitie. Daarbij zal echter altijd sprake zijn van co-financiering. De gemeenteraad wordt daarom gevraagd een eerste mening te geven over hoe zij mogelijke (financiële) samenwerking met de provincie en private partijen ziet en welke rol/verantwoordelijkheid zijn daarin zou willen hebben.

6. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico	+ of – of n.v.t.
Juridische aspecten en wettelijk kader	..nvt
Financiële risico's en aspecten	..X
Economische risico's	..nvt
Maatschappelijke risico's	nvt
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	..X
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	..nvt
Overige strategische risico's	..nvt

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

- **Financieel:** Op basis van de huidige inzichten betekent de implementatie van de beschreven ambitie een onrendabele investering van ca. 14 miljoen euro. Dit bedrag kan niet opgevangen worden binnen de door uw raad vastgestelde grondexploitatie. Op dit moment lopen verregaande gesprekken met de provincie Limburg ten aanzien van een mogelijke (financiële) participatie van de provincie in de planontwikkeling. Concrete toezeggingen zijn er echter nog niet. Daarnaast heeft nog geen herziening/optimalisatie van de grondexploitatie plaatsgevonden. Dit zou kunnen betekenen dat uw raad komend voorjaar gevraagd zal worden

(mede afhankelijk van uw reactie op deze raadsnotitie) in te stemmen met een extra krediet (inclusief dekkingsvoorstel) om de C2C-planoptimalisatie mogelijk te maken.

- **Exploitatie; realisatie;...planschade:** Het college ziet vooral kansen in de verdere optimalisatie van het plan voor het Kazernekwartier. Het succes van het plan valt of staat echter ook met de bereidheid van de private partners om de gewenste ambitie mogelijk te maken. Dit betekent plannen ontwikkelen waarbij het Spaanse fort als randvoorwaarde is gesteld, geïnvesteerd wordt in duurzaamheid/C2C en aangesloten wordt op collectieve energievoorzieningen. Private partijen hebben aangegeven hiervoor open te staan, maar zien nog wel dilemma's ten aanzien van deze wensen/eisen. Dit zou ertoe kunnen leiden dat marktpartijen zich herbezinnen of voorwaarden stellen alvorens een definitieve investeringsbeslissing te nemen.

7. Vervolprocedure voor de raad

In de beeldvormende raadsvergadering van 6 november krijgt uw raad inzicht in de resultaten van de C2C-business case en de hieruit voortvloeiende kansen voor een C2C-optimalisatie van het plan voor het Kazernekwartier. De C2C-businesscase vloeit voort uit de in april 2012 gegeven opdracht de C2C-ambitie in het plan voor het Kazernekwartier verder te verankeren.

Op basis van de presentatie van 6 november wordt in de oordeelsvormende raadsvergadering van 13 november deze raadsnotitie besproken. Daarbij wordt uw raad niet gevraagd een concreet besluit te nemen maar vragen wij van uw raad commitment ten aanzien van de wijze waarop de C2C-ambitie concreet kan worden vertaald in de plannen voor het Kazernekwartier. Daarbij achten wij het waardevol enerzijds de raad te informeren maar willen wij anderzijds reeds in dit stadium uw mening horen met betrekking tot mogelijke inhoudelijke en financiële randvoorwaarden bij een verdere C2C-planoptimalisatie. Op basis van uw reactie op deze raadsnotitie zullen wij komend voorjaar de geoptimaliseerde plannen voor het Kazernekwartier aan uw raad voorleggen waarbij de raad (1) een integrale afweging kan maken (2) keuzes voorgelegd krijgt en (3) besluiten kan nemen.