



Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Herontwikkeling Bastion Lichtenberg Q4
RIB nummer 2019 89
collegevergadering d.d. 25 juni 2019
programma Centrumstad Venlo
portefeuillehouder M. Pollux

ons kenmerk 1499229
team RGPMAN
steller JWM Joosten
doorkiesnummer +31 77 3596728
e-mail j.joosten@venlo.nl
datum 19 juni 2019
bijlage(n) 1
datum verzonden 27 JUNI 2019

Informatie voor de raad (voor kennisgeving)

Het college informeert u over de uitkomst van het traject dat de afgelopen maand, in de vorm van een werkgroep met bewoners/ondernemers in het Bastion Lichtenberg en de gemeente, heeft plaatsgevonden.

Een traject waarin we zijn gekomen tot een richting voor de ontwikkeling van Bastion Lichtenberg.

Het resultaat kan rekenen op draagvlak in de buurt en legt een basis voor een unieke en op maat gesneden ontwikkelaanpak. Een en ander dient nog wel verder te worden uitgewerkt.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Op dinsdag 21 mei 2019 heeft het college opdracht gegeven om voor de zomer samen met de betrokkenen een richting te bepalen voor de ontwikkeling van Bastion Lichtenberg. Vertrekpunt daarvoor waren een drietal (basis)scenario's: volledig behoud (1), volledige sloop (3) en een mengvorm tussen beide (2).

Voor u ligt de uitkomst van dat traject.

Bij de start is een werkgroep samengesteld bestaande uit drie bewoners/ondernemers Bastion Lichtenberg aangevuld met een adviseur en drie medewerkers van de gemeente. De werkgroep is vanaf 16 mei tot 19 juni minimaal een maal per week bij elkaar geweest. Gestart is met het opstellen van een gezamenlijke analyse van de sterke en zwakke kanten van de scenario's en de kansen en bedreigingen. Deze SWOT-analyse is vervolgens door de werkgroep vastgesteld.

In een tweede stap is de SWOT-analyse vertaald naar een pakket van gezamenlijk gedeelde kernwaarden om een goede balans en wisselwerking te krijgen tussen het individuele belang en het algemeen belang. Tevens werd op 16 juni een snelkookpansessie gehouden.

Als belangrijkste aanvulling en input voor de ontwikkeling van het blok werden in deze sessie meegegeven :

1. onderzoek en fasering; daarbij gaat zorgvuldigheid voor snelheid
2. de panden Bolwaterstraat vereisen een unieke aanpak
3. collectief gebruik van een te creëren binnenterrein

Het op basis van de kernwaarden en deze aanvullingen ontwikkelde nieuwe scenario wordt 'scenario 4' genoemd (in basis een doorontwikkeling uit mengscenario 2). De essentie ervan is verbeeld in een schets (bijlage 1). Het scenario voorziet in maatwerk aanpak toegespitst naar Maaskade, Bolwaterstraat en Ginkelstraat.

Het voorstel voor de Bolwaterstraat vraagt om een verdere uitwerking en nader onderzoek om de bouwkundige, juridische en financiële consequenties scherper in beeld te krijgen.

Dit dient verder te worden uitgewerkt met betrokkenen. Hiervoor dient nader onderzoek plaats te vinden naar:

- constructieve en bouwkundige kwaliteit van de panden,
- juridische legitimiteit en mogelijkheden / consequenties van tijdelijke verhuur panden Bolwaterstraat, en hertaxatie panden Bolwaterstraat bij feitelijke verkoop,
- de financiële consequenties voor de gemeentelijke grondexploitatie.

Met deze brief wordt u geïnformeerd over het resultaat van het proces van de afgelopen maand. Een resultaat dat een basis legt voor een unieke aanpak en op draagvlak in de buurt kan rekenen.

Wel dient een en ander nog verder te worden uitgewerkt. Uw raad wordt middels de daartoe geëigende kanalen geïnformeerd over de uitkomst van de onderzoeken. Bij voorstellen met gevolgen voor de grondexploitatie Q4 zal dit aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd in verband met het budgetrecht van de raad.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Schets essentie/uitgangspunten scenario 4 Truij Bolwater	20 juni 2019

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. **Wat is de kernopgave** (Wat wordt voorgelegd aan de raad?)

Het college informeert de raad over de voortgang van de herontwikkelopgave Bastion Lichtenberg Q4.

2. **Waarom?** (Wat is het doel van de raadsinformatiebrief?)

De herontwikkeling van Q4 staat in de publieke belangstelling. Bewoners en ondernemers in Venlo Centrum en met name Q4 volgen de ontwikkeling nauwlettend. Het college hecht er belang aan dat de raad geïnformeerd is over de actuele stand van zaken.

3. **De informatie**

Verkoopproces

In 2017 heeft de raad een herprogrammeringsbesluit genomen voor het stedelijk centrum, Q4 en Maaswaard. Alle huurders / gebruikers van de gemeentepanden in het Blok Lichtenberg zijn in januari 2018 aangeschreven met de vraag of zij geïnteresseerd zijn in de aankoop van het pand dat zij op dat moment in gebruik hebben van de gemeente. Met de geïnteresseerden hebben diverse gesprekken plaatsgevonden.

Op 29 april 2019 sturen de potentiële kopers van gemeentepanden in het blok een brief aan het college waarin zij bezwaar maken tegen het verkoopproces zoals dat tot dan gevoerd is. De briefschrijvers zijn op 16 mei 2019 uitgenodigd voor een gesprek. In dit gesprek is vooral vooruit gekeken, maar is ook stilgestaan bij de punten in de brief waarin de gemeente zich niet herkent. Uitkomst van het gesprek is de afspraak om in een gezamenlijk traject van gemeente en potentiële kopers te komen tot een scenario / voorstel voor de ontwikkeling van Bastion Lichtenberg.

Op dinsdag 21 mei 2019 heeft het college opdracht gegeven om voor de zomer samen met de betrokkenen de richting te bepalen voor de ontwikkeling van Bastion Lichtenberg. Voor u ligt nu de uitkomst van dat traject.

Werkgroep Bastion Lichtenberg

Bij de start van het traject is een werkgroep samengesteld. Deze bestaat uit drie bewoners/ondernemers Bastion Lichtenberg aangevuld met een adviseur en drie medewerkers van de gemeente. De werkgroep is gedurende het traject (vanaf 16 mei tot 19 juni) minimaal eenmaal per week bij elkaar geweest.

Drie (basis)scenario's golden daarbij als vertrekpunt :

Scenario 1

De huidige huurders kunnen hun pand van de gemeente kopen. Alle overige / niet verkochte gemeentepanden in het blok worden in de vrije verkoop gezet. De overige panden blijven ongemoeid.

Scenario 2

De huidige huurders kunnen, in een geclusterd gedeelte van het blok, hun van de gemeente gehuurde pand kopen en daar plannen ontwikkelen. In het overige deel van het blok kan een investeerder gaan ontwikkelen. De grenslijn tussen de beide delen is nog nader te bepalen.

Scenario 3

Complete herontwikkeling van het blok met als uitgangspunt sloop van de bestaande panden en nieuwbouw door een ontwikkelende partij.

Verloop proces

De eerste stap in het proces van de werkgroep was het opstellen van een gezamenlijke analyse van de sterke en zwakke kanten van de drie scenario's en de kansen en bedreigingen daarvan. Deze SWOT-analyse is vervolgens door de werkgroep vastgesteld.

In een tweede stap is de SWOT-analyse vertaald naar een pakket van gezamenlijke kernwaarden om een goede balans en wisselwerking te krijgen tussen het individuele belang en het algemeen belang. De werkgroep deelt de kernwaarden. Deze vervullen een belangrijke rol in het verdere proces om te komen tot een gedragen scenario, maar ook in het vervolgproces van realisatie en beheer. Kernvraag daarbij is: hoe wordt geborgd dat die waarden ook daadwerkelijk worden ingevuld? Met afgeleide vragen als: wat is de kritische massa/wat is nodig voor behoud en uitbouwen kleur en sfeer van de wijk? Hoe wordt geborgd dat afspraken/ieders bijdrage aan de ontwikkeling worden nagekomen? Hierop moet over en weer vertrouwd kunnen worden.

De gezamenlijk benoemde kernwaarden zijn:

1. behoud sociale structuur
2. kleur en sfeer (DNA) van de wijk
3. veiligheid in de wijk
4. behoud historie en karakteristiek panden (straatbeeld)
5. samenwerking en toekomstbestendigheid
6. bouwkundige veiligheid van de panden
7. gedeelde verantwoordelijkheid
8. ontwikkelbaarheid Truij Bolwater Kwartier

Op 12 juni jl. zijn de gezamenlijke kernwaarden en analyse gedeeld met een bredere groep bewoners / ondernemers aangevuld met, op voordracht van de ondernemers uitgenodigde, inhoudelijk extern deskundigen. Het doel van deze 'snelkookpanssessie' was het delen en toetsen van het voorwerk van de werkgroep en dit als basis te gebruiken om te komen tot een scenario – één van de basisscenario's of een variant hierop - met een breed draagvlak bij zowel de bewoners / ondernemers als de gemeente.

Als belangrijkste aanvulling is door de aanwezigen bij de 'snelkookpanssessie' aangegeven:

1. onderzoek en fasering; waarbij zorgvuldigheid voor snelheid gaat
2. de panden Bolwaterstraat vereisen een unieke aanpak
3. collectief gebruik van een te creëren binnenterrein

Hierna wordt toegelicht wat onder deze 3 punten wordt verstaan.

Ad. 1. onderzoek en fasering, waarbij zorgvuldigheid voor snelheid gaat

De ontwikkeling van de Maaskade, Ginkelstraat en Bolwaterstraat vragen elk om een

specifieke / zorgvuldige aanpak.

Clustering van de verkoop op korte termijn van de panden aan de Maaskade wordt onderschreven. De bouwkundige kwaliteit (constructie) van de panden is daar voldoende. Ook zijn er voldoende zittende ondernemers die belangstelling hebben voor de aankoop van het pand mét de bijbehorende opknepverplichting. Effectuering van de verkoop wordt binnen 1 jaar afgerond.

Daarmee komt het ontwikkelperspectief voor het Blok Lichtenberg als eerste op de Maaskade tot uitvoer.

De panden aan de Ginkelstraat zijn in een minder goede bouwkundige conditie. Sloop en herontwikkeling is hier meer gepast. De gemeentepanden aan de Ginkelstraat blijven tot aan de verkoop/sloop op basis van de Leegstandswet verhuurd.

Voor een kwalitatieve herontwikkeling moet wel de tijd (5 jaar) genomen kunnen worden. Ook dat wordt onderschreven.

De Bolwaterstraat heeft daarin een tussenpositie. De straat is een belangrijke verbinding richting centrum. De oproep is om de tijd te nemen om het karakter (straatbeeld) en de kleur en sfeer (DNA) van de wijk te behouden.

Ad.2. De panden Bolwaterstraat vereisen een unieke aanpak

De panden aan de Bolwaterstraat hebben een toekomst, maar vereisen naar huidig inzicht wel constructieve ingrepen op pandniveau. Tegelijkertijd zijn hier een aantal ondernemers gevestigd die hun sporen hebben verdiend wat betreft de sociale structuur en kleur en sfeer in de wijk Q4.

Vanuit een gedeeld belang, waarin de ondernemers meer tijd krijgen om het pand te kunnen verwerven, maar de bouwkundige basis - in het belang van het gehele blok - nu wel alvast op orde wordt gebracht, wordt een unieke aanpak voorgestaan. In deze aanpak voert de gemeente als eigenaar nu de constructieve ingrepen tot het gewenste niveau uit. Dit heeft een positief effect op de kwaliteit van de panden en daarmee de uiteindelijke huur- en vastgoedwaarde.

De verkoop van het vastgoed blijft wel uitgangspunt en moet ook binnen 5 jaar zijn afgerond. Het langdurig verhuren en beheren van vastgoed voor derden is immers geen basistaak voor de gemeente. De zittende huurder krijgt de kans om (uiterlijk) binnen 5 jaar te kopen. Doet deze dat niet dan wordt de huur beëindigd waarna het pand op de vrije markt te koop wordt aangeboden.

Ad. 3. Collectief gebruik van een te creëren binnenterrein

Er is behoefte aan onderlinge samenwerking en gezamenlijk gebruik van atelier- en workshop ruimte. Het creëren van een gezamenlijk open binnenruimte verbetert de werk- en woonkwaliteit voor de aanliggende panden. Ook dat wordt onderschreven.

De nadere invulling daarvan, zoals de openbaarheid van zo'n binnenterrein, de eigendomsverhouding (bijvoorbeeld mandelig), is onderwerp van verdere uitwerking.

Door een potentiële koper van een pand aan de Maaskade is, ter onderstreping van dit punt, aangegeven dat deze akkoord gaat met het buiten de verkoop laten van een nader te bepalen achterdeel van het beoogde te kopen object.

In de vervolgbijeenkomsten van de werkgroep zijn de voorwaarden en consequenties van dit nieuwe scenario - zowel voor de huurders als voor de gemeente- geïdentificeerd en is

hiervoor een eerste plan van aanpak opgesteld.

Het voorstel voor de Bolwaterstraat vraagt om een verdere uitwerking en nader onderzoek om de bouwkundige, juridische en financiële consequenties scherper in beeld te krijgen.

Als bouwstenen voor het uitgewerkte voorstel gelden de volgende gedeelde uitgangspunten:

- de panden aan de Bolwaterstraat worden bouwkundig nader onderzocht en de noodzakelijke constructieve maatregelen worden in beeld gebracht en van een prijskaartje voorzien
- de constructieve maatregelen worden in opdracht van de gemeente uitgevoerd binnen 2 jaar
- de panden aan de Bolwaterstraat worden – nu deze definitief worden behouden - niet langer verhuurd op basis van de Leegstandswet; over wordt gestapt op reguliere huur met een maximale duur van 5 jaar
- de huurder zal nadat de constructieve maatregelen zijn uitgevoerd een huurprijs moeten betalen die recht doet aan de kwaliteit van het pand, inclusief bouwkundige ingrepen
- indien de huurder niet binnen de termijn van 5 jaar over is gegaan tot aankoop wordt het pand in de reguliere verkoop gezet
- de panden worden alleen verkocht tegen marktwaarde en - waar dat aan de orde is - wordt de voor het binnenterrein (D) benodigde ruimte niet mee verkocht
- uitstel van verkoop betekent dan ook hertaxatie op het moment van daadwerkelijke aankoop. De bouwkundige verbetering van de woningen zal gevolgen hebben voor de taxatiewaarde en meegenomen worden in het aanbod aan de bewoners, welke vervolgens wordt vastgeprikt op de gestelde eindtermijn van 5 jaar
- bovenstaande condities worden in een overeenkomst met de huurders vastgelegd en hebben het karakter van een finale kwijting.

De ondernemers in het gebied conformeren zich aan de gezamenlijke verantwoordelijkheid om hier zoveel mogelijk ondernemers/bewoners, die de kleur en het DNA van het gebied versterken, heen te bewegen.

Het op basis van de kernwaarden, en de opgehaalde aanvullingen, ontwikkelde nieuwe scenario wordt 'scenario 4' genoemd. In relatie tot de eerdere geïdentificeerde basis-scenario's is het in feite een doorontwikkeling van scenario 2.

De essentie en uitgangspunten van 'scenario 4' zijn vervat in de bijgevoegde schets. (bijlage 1)

Algemeen en individueel belang

Op verzoek van de ondernemers in de werkgroep heeft de gemeente ook met individuele ondernemers aan de Bolwaterstraat die huren van de gemeente gesproken. In deze overleggen is aan betrokkenen de ontwikkelvisie toegelicht en wat dat voor hen betekent. De betreffende ondernemers stemmen in met de ontwikkelrichting.

Financiële impact

De extra kosten ten opzichte van de huidige vastgestelde grondexploitatie van 'basisscenario 2' ('middenweg') werden eerder geraamd met een bandbreedte van €

1.250.000 tot € 1.500.000,-

De extra kosten van 'scenario 4' worden geraamd in een bandbreedte van minimaal € 800.000 tot maximaal € 1.450.000. Daarmee lijkt (want nog nader te onderzoeken) scenario 4 in basis gunstiger dan scenario 2.

Met name de aanpak van blok B (Bolwaterstraat) kost extra middelen, vanwege de uitgestelde verkoop en het (voorfinancieren) van de constructieve verbeteringen aan de panden, voor maximaal 5 jaar. Nadere uitwerking en onderzoek is nodig om deze eerste grove raming te verfijnen.

Voor wat betreft blok C (Ginkelstraat) gaat het scenario ervan uit dat de markt dat oppakt gezien de koers die nu voor het blok wordt ingezet. Gebeurt dit niet of gedeeltelijk dan moeten we daar in financiële zin als gemeente ook rekening mee houden. Vandaar de forse bandbreedte. Vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de kwaliteitsverbetering van het totale blok zal uiteindelijk ook de gemeente daarin haar verantwoordelijkheid moeten nemen.

De huidige gemeentelijke grondexploitatie voorziet niet in deze extra kosten. Wel willen wij dit scenario als vertrekpunt nemen voor verder onderzoek. . Deze onderzoekskosten worden gedekt uit de grondexploitatie.

In het resultaat van het onderzoek zal meegenomen worden wat de dekkingsmogelijkheden binnen en buiten de grondexploitatie zijn. Dan zal opnieuw besluitvorming plaatsvinden over het uit te voeren scenario met de daaraan gekoppelde financiële consequenties. Indien de dekking niet passend is binnen de grondexploitatie, zal er door uw raad een integrale afweging plaats moeten vinden bij de begrotingsbehandeling 2021-2024.

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

Met betrekking tot de herontwikkeling van Q4 is in 2005 en aanvullend in 2008 een WijkOntwikkelingsPlan (WOP respectievelijk WOP+) opgesteld en door de raad vastgesteld. In 2008 werd uitgegaan van totale herontwikkeling van deze locatie. Grofweg ging het plan uit van volledige nieuwbouw met commerciële ruimte in de plint van de Bolwaterstraat (geen grote detailhandel) en de overige invulling met wonen. Ook werd uitgegaan van een open binnenterrein met (half)verdiept parkeren.

In 2010 heeft er een bestuurlijke heroverweging plaatsgevonden en is besloten niet meer over te gaan tot volledige herontwikkeling van dit blok en te stoppen met de aankoop van het resterende vastgoed. Vervolgens is gedurende 2 tot 3 jaar door een combinatie van marktpartijen onderzocht of er een haalbare casus was voor ontwikkeling van het gemeentelijke vastgoed in Bastion Lichtenberg. Geconcludeerd werd uiteindelijk dat inpassing van nieuwbouw tussen het particuliere vastgoed voor hen kwalitatief niet wenselijk en financieel niet haalbaar was.

Hierop is door de gemeente opdracht verstrekt voor een studie naar haalbare ontwikkelvarianten met behoud van (een deel van de) niet in eigendom zijnde percelen. Deze studie heeft niet geleid tot een concreet voorstel.

De studie is stop gezet in verband met een intern- en raadsonderzoek naar de gang van zaken in Q4.

In 2017 heeft de raad een herprogrammeringsbesluit genomen voor het stedelijk centrum,

Q4 en Maaswaard. Voor Bastion Lichtenberg is opgenomen dat het gemeentelijk vastgoed onder voorwaarden te koop wordt aangeboden aan de zittende huurders / gebruikers. Onderzocht dient te worden of dit geclusterd kan in verband met de totale ontwikkelbaarheid van Bastion Lichtenberg.

Het voorliggende, nader te onderzoeken en uit te werken, scenario ligt volledig in die lijn.

5. Relatie met programma

De herontwikkelopgave van Bastion Lichtenberg maakt deel uit van het programma "Centrumstad Venlo".

6. Vervolgprocedure voor de raad

Het "scenario 4 / Truij Bolwater" wordt verder uitgewerkt met betrokkenen. Hiervoor dient nader onderzoek plaats te vinden naar:

- constructieve en bouwkundige kwaliteit van de panden,
- juridische legitimiteit en mogelijkheden / consequenties van tijdelijke verhuur panden Bolwaterstraat, en hertaxatie panden Bolwaterstraat bij feitelijke verkoop,
- de financiële consequenties voor de gemeentelijke grondexploitatie.

De raad wordt middels de daartoe geëigende kanalen geïnformeerd over de uitkomst van de onderzoeken. Bij voorstellen met gevolgen voor de grondexploitatie Q4 zal dit aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd in verband met het budgetrecht van de raad.

scenario 4 | Truij Bolwater

concept
18.06.2019



Toelichting panden I en II

Pand I is particulier eigendom. Van pand II (3 lagen) is de gemeente eigenaar van het appartement in de plint. Deze beide panden zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt behoudenswaardig. Het zijn kenmerkende hoekpanden en ankerpunten in het totale straatbeeld. De panden zijn conditioneel in voldoende staat.