

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Kazernekwartier/"Het Fort van Venlo"
raadsnummer 2014 70
collegevergadering d.d. 17 oktober 2014
raadsvergadering d.d. 26 november 2014
fatale termijn
programma Centrum Euregio: hoofdstad en vitaal hart
portefeuillehouder J. Teeuwen

team REPMA
steller S. Mennen
doorkiesnummer +31 77 3597254
e-mail s.mennen@venlo.nl
registratienummer 14-10846
datum 16 oktober 2014
bijlage(n) diversen
datum verzonden

Voorstel om te besluiten (dictum)

Vooruitlopend op definitieve besluitvorming in 2015, stellen wij voor:

1. Medewerking te verlenen aan de verdere uitwerking van de marktpropositie "Het Fort van Venlo"
2. Te onderschrijven dat voor de haalbaarheid van "Het Fort van Venlo":
 - a. een oeververbinding met de binnenstad van belang is en hiervoor een haalbaarheidsonderzoek te doen;
 - b. onder nader te bepalen condities een ingroeimethodiek ten aanzien van de grondprijs en opstellen te hanteren.
3. Daarbij te bepalen dat een definitieve afweging onderdeel is van de integrale besluitvorming in 2015.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Piet Lucassen

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Eind juni jl. dienden de marktpartijen hun propositie “Het Fort van Venlo” in, waarin zij laten zien welke leisure & entertainment ontwikkeling zij op het Kazernekwartier willen realiseren. Zij positioneren de beoogde functies van een Leisure Dome en een Authentic Food and Handmade Market binnen de contouren van het muurwerk van het Fort St. Michiel en in de bestaande kazernegebouwen.

Het plan betreft een haalbaarheidsplan: de initiatiefnemers geven in dit plan aan wat hun initiatief behelst, waarom dit een trekpleister voor stad en regio kan worden, en benoemen de “key drivers” (randvoorwaarden, danwel benodigde inspanningen) daarvoor.

Alvorens het plan verder door te ontwikkelen vragen zij nu eerst aan de gemeente om medewerking aan dit plan.

Met dit voorstel wordt deze vraag voorgelegd aan uw raad. Voor de beantwoording daarvan worden vragen als “willen we dit” en “kunnen we dit (haalbaar maken) ?” en wat zijn daarbij dan de kansen en de risico's, langsgelopen.



Het plan wordt daarnaast in de context geplaatst van de ambitie voor het stedelijk centrum en de gebiedsontwikkeling van het Kazernekwartier, als onderdeel daarvan.

In dit voorstel gaan we in op de kansen die we zien voor het versterken van het stedelijk centrum en de vliegwielfunctie van “Het Fort van Venlo” voor de gebiedsontwikkeling.

Naast de kansen die we zien zijn er natuurlijk ook risico's. Het is van belang de risico's goed te beheersen en ze, nu op hoofdlijnen en volgend jaar bij de finale besluitvorming, ook te plaatsen tegenover de kansen en de doelstellingen die we met de ontwikkeling voor de stad willen bereiken. In het voorstel lichten wij toe waarom die balans wat ons betreft positief is en waarom we dan ook medewerking willen verlenen aan “Het Fort van Venlo” op het Kazernekwartier.

Daarmee is, met het voorstel om medewerking te verlenen aan het initiatief van de markt, nu sprake van een tussenbesluit. Daarna zal conform het perspectief en proces als geschetst in dit raadsvoorstel, nadere uitwerking en onderzoek plaatsvinden, voordat sprake zal zijn van definitieve besluitvorming.

Dit zal in 2015 leiden tot een integraal voorstel voor besluitvorming over de afspraken met de markt en een optimalisatie van de kaders van de gebiedsontwikkeling.

❖ *In het voorstel komen, bij de samenvattende conclusies de daaruit voortvloeiende punten van het dictum terug.*

Raadsvoorstel

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Plan Het Fort van Venlo	30 juni 2014
2.	Brieven "Het Fort van Venlo"	30 juni 2014
		10 september 2014
3.	Brief Red Ons Fort & 3a Antwoordbrief	22 juni 2014
4.	Brief dhr G. Kusters & 4a Antwoordbrief	23 september 2014

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

Kern is de ambitie van Venlo te groeien tot een (eur)regionale centrumstad zoals verwoord in de Strategische Visie 2030. Doel is een stad te blijven die economisch sterk blijft en daarmee het draagvlak voor voorzieningen kan behouden. De gebiedsontwikkeling Kazernekwartier, waartoe uw raad besloot, geeft mede invulling aan deze ambitie.

2. Relatie met programma

De ontwikkeling van het Kazernekwartier is onderdeel van het raadsprogramma Centrum van de (eu)regio: het versterken van grootstedelijke functies in hun samenhang. Het Kazernekwartier is onderdeel van het Stedelijk Centrum.

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

De ontwikkeling van het gebied, met een hoogwaardig aanbod aan leisure en entertainment voorzieningen, in combinatie met stedelijke functies, in een cultuurhistorische setting, draagt bij aan een algemene structuur versterking van de stad Venlo.

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

Beoordeling marktinitiatief “Het Fort van Venlo”

Eind juni jl. dienden marktpartijen een (haalbaarheids)plan in voor een gefaseerde leisure en entertainment ontwikkeling op het Kazernekwartier, getiteld “Het Fort van Venlo”. Alvorens dit plan verder door te ontwikkelen vragen de marktpartijen nu eerst aan de gemeente medewerking aan het plan. Ons oordeel betreft:

- Het concept zelf: Past dit bij de ambitie van het “Visitekaartje van de stad”, en wat betekent dit plan voor de gebiedsontwikkeling ?
- De haalbaarheid ervan: Is dit plan passend (te maken) binnen de kaders van uw raad, mede gezien de door partijen geformuleerde zogenaamde “key drivers” (willen/kunnen we daaraan medewerking verlenen?).

Terugblik: ontwikkeling tot nu.

Het plan wordt daartoe beoordeeld tegen de achtergrond van de voor de ontwikkeling vastgestelde (publieke) kaders, en het eigen voortschrijdend inzicht aangaande de gebiedsontwikkeling. Zo onderschreef uw raad in november jl. de uit de C2C-cases voortvloeiende ambitie om de kazernelaag en fortlaag (met gracht) samen het robuust ontwikkelframe te laten vormen van de gebiedsontwikkeling. Deze ambitie heeft zijn weerslag gevonden in het plan “Het Fort van Venlo”, dat nu voorligt.

Vooruitblik: benutten van kansen van een extra optimalisatie – en kwaliteitsslag

De gebiedsontwikkeling vindt plaats langs een aantal parallelle sporen waarvoor uw raad de kaders vaststelde: zoals de C2C ambitie, de stedenbouwkundige visie en het financieel raamwerk.

We zien, onder een aantal voorwaarden en uitgangspunten, kansen om binnen de contouren van de door u vastgestelde kaders te komen tot een optimalisatie -en kwaliteitsslag en deze volgend jaar ter besluitvorming aan u voor te leggen.

Aanpassing bestemmingsplan Kazernekwartier.

Raadsbesluit

Daarnaast heeft de Raad van State op 6 augustus j.l. een (tussen)uitspraak gedaan over het bestemmingsplan Kazernekwartier. Daarbij is de bestuurlijke lus toegepast. Hierover bent u bij Rib van 8 augustus jl. geïnformeerd.

Deze bestuurlijke lus impliceert dat de Afdeling het mogelijk acht dat de gemeenteraad het Aanpassingsplan, overeenkomstig de opdracht van de Raad van State, zodanig kan bijsturen dat een positieve einduitspraak volgt. Voor deze bijstelling verwijzen wij kortheidshalve naar het parallelle Raadsvoorstel 2014/71 Vaststelling Aanpassingsplan (bestemmingsplan) Kazernekwartier, waarmee uitvoering wordt gegeven aan het besluit van de Raad van State.

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

Inleiding

De afwegingen zijn complex en de belangen divers. Het Kazernekwartier is een majeure ontwikkeling waarvoor stevige investeringen nodig zijn. Deze dienen te worden afgewogen tegen de door de hoogwaardige en duurzame ontwikkeling beoogde maatschappelijke en economisch toegevoegde waarde: versterking van het Stedelijk Centrum, werkgelegenheid, concurrentie positie en imago van Venlo.

In juli jl. informeerden wij u, bij Raadsinformatiebrief 2014/70, over het door de marktpartijen ingediende plan “Het Fort van Venlo” en het vervolgproces van beoordeling en besluitvorming. Inmiddels hebben wij het initiatiefplan beoordeeld, mede tegen de achtergrond van de ambitie van de gebiedsontwikkeling Kazernekwartier en de daarvoor door uw raad vastgestelde kaders. Onze bevindingen en voorstellen voor het vervolgproces van uitwerking en besluitvorming, leggen wij hierbij aan u voor.

§ 5.1 Ontwikkeling tot nu toe

Het Kazernekwartier is een gebied met zeer bijzondere basiskwaliteiten en een grote ontwikkelpotentie en volledig eigendom van de gemeente. Met zijn ligging, recht tegenover de historische binnenstad, is zij zowel fysiek als beleidsmatig, onderdeel van het stedelijk centrum. Uw raad nam het initiatief tot de ontwikkeling van het gebied tot “het visitekaartje” van de stad en stelde in 2012 de kaders daarvoor vast.

Juist een gebied met zoveel basiskwaliteit kan bij een duurzame ontwikkeling, de stad en de regio een enorme impuls geven.

Binnen het lange termijn ontwikkelperspectief (10 -15 jaar) vraagt dit om sturing op kwaliteit en functionaliteit.

Daartoe sturen wij op:

- ❖ het benutten van kansen die zich voordoen, en die een meerwaarde opleveren voor het stedelijk centrum, en
- ❖ verlenen wij onze medewerking aan private initiatieven op het Kazernekwartier waarvan wordt geoordeeld dat deze de ambitie mede realiseren. Dergelijke initiatieven zijn ook nodig, maar zijn een “middel” en geen “doel op zich”. Daar waar dit onderscheid in de beeldvorming vermengd lijkt te worden, en de gebiedsontwikkeling als het ware “opgehangen” lijkt aan private plannen, ontstaat, met het afhaken daarvan, ook scepsis over de gebiedsontwikkeling als zodanig. Het is zaak focus te houden op de ambitie van de gebiedsontwikkeling, private initiatieven

Raadsbesluit

vandaaruit te benaderen, en niet andersom.

Daarbij zijn de tijden van grootschalige gebiedsontwikkelingen, gericht op kwantiteit, voorbij. Gebiedsontwikkeling anno nu vraagt om een andere aanpak.

Gebiedsontwikkeling “nieuwe stijl”

Hiermee wordt bedoeld dat bij grote en majeure gebiedsontwikkelingen, veel meer dan voorheen, moet worden uitgegaan van een organische ontwikkeling. Daarbij wordt vanuit de versterking van de kernkwaliteiten van een gebied toegegroeid naar het einddoel. In feite is veel meer sprake van een *proces* dan van een project.

De als gevolg van de crisis opgetreden vertraging wordt gezien als een kans, als extra tijd die goed is, en wordt, benut om te werken aan een verdere kwaliteitsverbetering. De crisis dwingt bovendien tot zorgvuldige investeringsbeslissingen: een euro kan immers maar één keer worden besteed.

Vanuit onze rol en visie op de stad benaderen wij de vraag “wat een geïnvesteerde euro oplevert ?” niet alleen (zuiver) “cijfermatig” maar betrekken daarbij met name ook de te behalen directe en indirecte economische en maatschappelijke effecten.



Afbeelding

Fortlaag & Kazernelaag
als Robuust Frame
(schematische weergave)

Voor de invulling van het Kazernekwartier vertaalt het voortschrijdend inzicht zich in:

- ❖ de wijze waarop de fortlaag en de kazernelaag samen als dragers voor de ruimtelijke ontwikkeling kunnen worden ingezet. Zij vormen een “robuust frame” dat de intrinsieke kwaliteit van het terrein borgt.
- ❖ een meer “organische” en flexibele ontwikkeling, waarin stap voor stap naar het einddoel wordt toegewerkt;
- ❖ de meerwaarde die C2C brengt voor de totale gebiedsontwikkeling, ook als voorbeeld in de regio.

Vorenstaande leidt tot de keuze voor een ontwikkelaanpak waarbij:

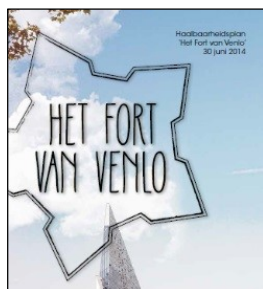
Raadsbesluit

- ❖ kwaliteit en meerwaarde leidend zijn;
- ❖ de gemeente als regisseur aan zet blijft en daarbij de tijd en ruimte neemt om het gebied samen met eindverbruikers en burgers gefaseerd tot ontwikkeling te brengen;
- ❖ de C2C bouwstenen worden verankerd in de plannen, en meer specifiek
- ❖ de kazernelaag en fortlaag, met de “wandeling” rond het fort, als doorontwikkeling van de visie Lijnstad, het raamwerk vormt;
- ❖ daarbinnen flexibel wordt omgegaan met kansen en initiatieven die zich voordoen, zoals het inzetten op bijvoorbeeld onderwijsfuncties en inpassen van flankerende ontwikkelingen.

De strategische ligging, goede bereikbaarheid, omvang en de cultuurhistorische waarden geven het gebied een zodanige (basis) kwaliteit dat het letterlijk “een kwestie van tijd is” voordat dit gebied, met de Maas als schakel, wordt verbonden aan de centra van Venlo en Blerick. Daarvoor dient focus te worden gehouden op het lange termijn ontwikkelperspectief waarmee dit gebied een impuls geeft aan de structuurversterking van de stad en regio.

Hierna plaatsen wij het ingediende plan “Het Fort van Venlo” in het bovengeschetste perspectief en betrekken dat ook bij de boordeling.

§ 5.2 Plan “Het Fort van Venlo” – “de markt aan zet”



De markt heeft belangstelling voor de invulling van het leisure en entertainment programma van het plangebied en laat ook concreet zien hoe. Aanvankelijk was sprake van min of meer losstaande initiatieven, die een eigen ontwikkeling doormaakten. De daarbij betrokken partijen hebben gaandeweg de samenwerking gezocht. Dit heeft geleid tot de propositie voor een geïntegreerde ontwikkeling van een Leisure Dome en een Authentic Food and Handmade Market (AF&HM) concept: “Het Fort van Venlo”.

Het initiatief wordt binnen de contouren van het Fort St. Michiel gepositioneerd.

De AF&HM wordt ondergebracht in een aantal, onderling te verbinden, kazernegebouwen, aangevuld met nieuwbouw om het Leisure Dome te kunnen accommoderen.

De initiatiefnemers beogen Venlo met “Het Fort van Venlo” de “hotspot” voor leisure in de (eu) regio te laten worden. Door twee leisure concepten, op een bijzondere plek in het centrum, aan elkaar te verbinden ontstaat een breed aanbod van vernieuwend entertainment en vertier, voor de stad en haar bezoekers.

De AF&HM laat de bezoekers kennismaken met het ambacht van authentieke handmade producten. Plaats wordt geboden aan stands waar kleinschalig handmade producten door de (creatieve) ondernemers worden vervaardigd en aangeboden.

De beleving van “Craftmanship & Creativiteit” staat centraal. Bezoekers zien en leren hoe deze producten worden gemaakt.

Op de Foodmarket wordt ter plekke zelfgeproduceerd eten en drinken (o.a. van regionale afkomst) aangeboden. Dit alles heeft een setting van een braderie/fair met muzikanten, acrobaten en entertainers. Het concept voorziet daarnaast ook in een aanbod van

Raadsbesluit

(kleinschalige) evenementen.

Het Leisure Dome is een geclusterd concept van vrijetijdsfuncties. Wyckerveste realiseerde dit concept reeds in Kerkrade. Het concept is daar inmiddels al toe aan een tweede uitbreiding. De kracht van het concept is gelegen in de samenwerking van verschillende exploitanten onder één dak. Sprake is van een geïntegreerd, en daarmee elkaar versterkend, concept van leisurefuncties. In de eerste fase wordt onder meer gedacht aan een indoor kinderspeelparadijs, een bioscoop, bowling, gamingcenter en indoor golf. Daarbij is een restaurant-concept voorzien met een Brasserie & Grand Café en een Foodplaza met gerechten van over de hele wereld.

Het “Fort van Venlo” wil in de (eu)regio een attractie van betekenis zijn voor “een dagje uit in Venlo”.

De initiatiefnemers stellen een gefaseerde ontwikkeling voor:

Fase 1 omvat in totaal ca 30.000-35.000 m2, waarvan 12.000-14.000 m2 AF&HM en 18.000 – 23.000 m2 Leisure Dome.

De focus ligt bij partijen nu vooreerst op de 1^e fase, die een private investering met zich meebrengt van € 30 miljoen.

In fase 2 is een uitbreiding van 6.000 m2 AF&HM voorzien en 6.000-10.000 m2 Leisure Dome.



Voor fase 3, en verder, denken partijen de totale binnenfortse ruimte, van ca 65.000 m2 , in te kunnen vullen met leisure en entertainment functies, dan wel functies die daar een relatie mee hebben (zoals bij voorbeeld een experience center, gethematiseerde retail en maatschappelijke leisure).

Het plan is gebaseerd op een haalbaarheidsonderzoek door partijen. Zij schetsen daarmee zowel het beoogde concept zelf, alsmede de zaken die zij van belang achten voor de realisatie ervan (“key drivers”). Op een aantal daarvan gaan we hierna nader in: een comfortabele verbinding met de binnenstad, het parkeren, de grondprijs/opstalprijs en het planologisch faciliteren van het plan. Deze key drivers komen in § 5.2.2 aan de orde.

§ 5.2.1 Beoordeling : willen we dit ?

Op basis van vastgesteld beleid is het Kazernekwartier de juiste plek voor dit plan. Het voorliggend plan sluit qua omvang en regionaal profiel aan op het Stedelijk Centrum, en meer bijzonder de visie van het Kazernekwartier.

Daarnaast dienen nieuwe ontwikkelingen zowel *aanvullend* te zijn op de bestaande voorzieningen, als ook de *diversiteit* van het aanbod te vergroten.

Het Leisure Dome en de AH&FM voldoen als totaal-concept aan deze beide uitgangspunten.

Het concept van de AF&HM is als zodanig nieuw en vernieuwend. Het Leisure Dome,

Raadsbesluit

althans de eerste fase zoals die wordt geschetst, bestaat uit vrijetijdsfuncties, waaronder een bioscoop. Deze functie is ook aanwezig in het centrum van de gemeente Venlo. De meerwaarde van dit totale concept ligt dan ook juist in de concentratie van deze mix aan functies, in het stedelijk centrum, en de gezochte combinatie met vernieuwende entertainment functies. Onderdeel van de uitwerkingsopgave is om deze, op het Kazernekwartier mogelijk gemaakte, leisure functies en de (creatieve) bedrijvigheid nog verder onderscheidend en aanvullend te laten zijn op het bestaande aanbod in de binnenstad. Door het zoeken van onderlinge samenwerking en/of afstemming met bestaande functies of initiatieven door de initiatiefnemers zullen deze elkaar versterken.

Het plan heeft de potentie om met zijn spin-off de aantrekkingskracht van het stedelijk centrum verder te verstevigen. De ontwikkeling zal naar onze mening bijdragen aan de doelstellingen voor het stedelijk centrum, namelijk het versterken van het combinatiebezoek (vanuit de Euregio) met de binnenstad, en het verlengen van de verblijfsduur. Het concept is zondermeer vernieuwend en onderscheidend in het aanbod voor deze regio, sluit aan op trends in vrijetijdsbesteding en zal een breed publiek aanspreken om Venlo te bezoeken.

De initiatiefnemers gaan uit van een groei tot zo'n 1,4 miljoen bezoekers per jaar (in jaar 4) voor fase 1 van het programma. In aanvang zal met name sprake zijn van levendigheid rondom de weekenden en vrije dagen. Bij een succesvolle eerste fase zal zich dit in het vervolg verder uitbreiden.

Daarmee wordt een toename van het aantal dagbestedingen aannemelijk geacht, waarbij het uitgroeien tot meerdaags verblijf het toekomstperspectief is.

Met deze arbeidsintensieve leisure sector voorzien de initiatiefnemers (nog los van toelevering en werkgelegenheid elders/standhouders van buiten) in fase 1 lokaal ca. 500 arbeidsplaatsen te creëren. Voor wat betreft het creëren van de werkgelegenheid zetten de initiatiefnemers, ook specifiek in op social return. Zij zien mogelijkheden daarvoor bij zowel de ontwikkeling als de exploitatie van "Het Fort van Venlo".

Het plan heeft tevens de potentie het "vliegwiel" van de gebiedsontwikkeling te zijn. Met de voorgestelde gefaseerde aanpak is sprake van een ontwikkelperspectief dat onder de huidige economische omstandigheden realistisch oogt. Een aanpak die bovendien aansluit bij de gebiedsontwikkeling "nieuwe stijl": een overzichtelijke ontwikkeling op de korte termijn, die aansluit bij de aanwezige cultuurwaarden van het gebied. En een die tegelijk toekomstige keuzes voor de ontwikkeling "buitenforts", en inpassing van flankerende ontwikkelingen en kansen die zich voordoen, open houdt.

Het invullen van deze potentie, met vernieuwende, trendgevoelige, functies als leisure vraagt van meet af aan voldoende kwaliteit en omvang. Voor de handmade markt is voorwaardelijk dat een voldoende potentieel aan (creatieve) ondernemers kan worden aangetrokken. De initiatiefnemers zijn zich bewust van het feit dat deze functie direct goed moet "staan" en zetten daar stevig op in. De partijen zijn bereid daarop fors te investeren maar vragen daarbij, in de aanloopfase, óók medewerking van de gemeente.

Het plan kiest voor het benutten van de cultuurhistorische waarden van het fort en voor het (meteen in fase 1) benutten van het bestaande vastgoed.

De concentratie van het leisure- en entertainmentprogramma in het fort betekent grote winst voor de zichtbaarheid en (h)erkenning van dit erfgoed.

Raadsbesluit

Dit past binnen ons eigen erfgoed beleid dat als motto heeft “behoud door ontwikkeling en herbestemming”. Met het benutten van deze waarden wordt beter aangesloten bij een menselijke maat en schaal van een ontwikkeling. Een zekere mate van “compactheid” is ook passend voor een binnenstedelijke ontwikkeling en laat aantrekkelijke ruimten vrij voor toekomstige ontwikkelingen en inzichten daarover. Een ontwikkeling waarvan dit concept, bij succes, ook juist het vliegwiel is.



Daarbij spelen wel een aantal aandachtspunten die onderdeel zullen moeten zijn van de uitwerkingsopgave van de plannen. Zo dienen de formuren verder te worden benut zodat daarmee een extra belevingskwaliteit wordt gecreëerd. Het fort moet meer zijn dan “een schil” om de gebouwen. Bij deze verdere uitwerking dient te worden ingezet op een verdere herkenbaarheid en aansluiting tussen binnenforts en buitenforts, alsmede de kwaliteit van de parkinvulling op korte en lange termijn. In fase 1 en 2 leidt de propositie (vooralsnog) niet tot een levendige wisselwerking tussen de activiteiten in de gebouwen en de openbare ruimte, zoals we dat kennen in de binnenstad. Wij willen dat (ook) het openbaar gebied uitnodigt om er te verblijven en te ontmoeten en niet slechts onderweg naar je auto of de entree. Het plan maakt dit in de toekomst echter niet onmogelijk. Door in fasen 1 en 2, ter plaatse van de hoofdentree van de nieuwbouw, meteen een deel van het exercitieterrein te ontwikkelen als stadspark met ruimte voor buitenactiviteiten, verblijfs- en ontmoetingsplekken, wordt dit al sterk verbeterd. Tevens moet synergie en samenwerking worden gezocht met bestaande en mogelijke nieuwe functies.

De flexibiliteit en aanpasbaarheid (vanwege de trendgevoeligheid) van het gebouw dient bij de verdere uitwerking meegenomen te worden. De uitgangspunten van C2C en de inzet van social return worden door de initiatiefnemers onderschreven maar dienen verder uitgewerkt en onderbouwd te worden.

Resumé:

Het plan is een passend en wenselijk initiatief. Het heeft de potentie om als vliegwiel voor de gebiedsontwikkeling te fungeren én daarmee het stedelijk centrum verder te versterken.

§ 5.2.2 Beoordeling : kunnen we dit (haalbaar maken) ?

Het voorliggend plan sluit aan bij de huidige economische omstandigheden door uit te gaan van een meer gefaseerde realisatie. Het plan omvat de herontwikkeling van het binnenfortse gedeelte met voldoende kansen om op termijn ook buitenforts initiatieven te (laten) ontwikkelen. Middels herontwikkeling van het binnenforts gedeelte wordt feitelijk gestart met de meest karakteristieke, maar ook meest complexe, deel van de locatie. Tevens wordt meteen een groot deel van de te handhaven gebouwen bij de ontwikkeling betrokken. Daarmee wordt voorkomen dat na vertrek van de ambtelijke organisatie de gebouwen (langdurig) komen leeg te staan.

Voorts wordt, door te beginnen met de relatief lastigste delen, de haalbaarheid en

Raadsbesluit

slagingskans van latere (deel)ontwikkelingen, en daarmee van de totale gebiedsontwikkeling vergroot.

Het initiatiefplan biedt daarnaast extra kansen voor een succesvolle parkeerexploitatie. Door in aanvang uit te gaan van maaiveld-parkeren worden forse, risicovolle investeringen in gebouwd parkeren uitgesteld tot het moment dat de parkeerdruk noopt tot de aanleg van gebouwde parkeervoorzieningen. Dit biedt mogelijkheden om een hogere grondwaarde dan voorheen toe te kennen aan de parkeervoorzieningen.

Naast deze kansen voor een haalbare gebiedsontwikkeling kent het plan natuurlijk ook risico's.

Het voorgestelde concept is zoals gesteld vernieuwend maar het publiek dient de weg naar dit concept nog te vinden. De leisuremarkt kenmerkt zich door trendgevoeligheid en daardoor moeilijke financierbaarheid, lage aanvangshuren en een relatief hoog bruto aanvangsrendement, met als gevolg relatief lage aanvangsgrondprijzen.

Ons doel is te komen tot een voortvarende en kwalitatieve gebiedsontwikkeling: daarin ligt het belang voor de stad. Vandaaruit beoordelen wij of en op welke wijze perspectief kan worden geboden om gewenste functies op deze plek te laten landen en welke daar succesvol de rol van "vliegwiel" voor de ontwikkeling kunnen vervullen.

De "key drivers"

"Het Fort van Venlo" is een haalbaarheidsplan: de initiatiefnemers hebben aangegeven welk plan zij willen realiseren en welke inspanningen zij daarvoor van ons nodig hebben. Inspanningen die overigens ook aansluiten bij onze eigen ambitie en/of waarvan wij verwachten op termijn ook volop mee te zullen profiteren.

De belangrijkste zijn :

- ❖ Een comfortabele verbinding met de binnenstad
- ❖ Voldoende parkeerfaciliteiten tegen aantrekkelijke tarieven
- ❖ Een marktconforme grondprijs/opstalprijs passend bij de geschetste kansen en risico's van de leisureontwikkeling
- ❖ Het planologisch faciliteren van het plan "Het Fort van Venlo"

Aan de overige "keydrivers" (gelijktijdige ontwikkeling Leisure Dome en de Authentic Food and Handmade Market, geen vergelijkbare ontwikkelingen elders, adequate verkeersontsluiting en parkachtige omgeving) wordt beleidsmatig en met de (kaders voor de) gebiedsontwikkeling reeds invulling gegeven.

Invulling van deze "keydrivers" vergroot niet alleen de kans op een succesvolle ontwikkeling van de plannen van initiatiefnemers maar tevens van de totale gebiedsontwikkeling. Wij onderschrijven daarom ook zelf het belang van deze keydrivers.

Op de belangrijkste wordt hierna ingegaan.

a. Oeververbinding binnenstad

Een nieuwe verbinding met de binnenstad is dé kans om het Kazernekwartier, ook in fysieke zin, integraal onderdeel van het stedelijk centrum te maken. Vanuit deze ambitie zijn door de gemeente, samen met de initiatiefnemers, de verschillende mogelijkheden

Raadsbesluit

voor een nieuwe verbinding globaal onderzocht en inzichtelijk gemaakt. De verbinding kan grofweg op drie wijzen worden vormgegeven. Met een brug, een kabelbaan of een boot. Uit het onderzoek komt naar voren dat alle drie de vervoerswijzen in principe technisch mogelijk en ruimtelijk inpasbaar zijn. Iedere vervoerswijze heeft wel specifiek zijn eigen voor- en nadelen en kent met name verschillende niveaus van financiering. Waar bij de brug bijvoorbeeld sprake is van een hoge aanvangsinvestering, maar lage exploitatiekosten geldt voor een veerverbinding bijvoorbeeld precies het tegenovergestelde. En de kabelbaan bevindt zich hier tussenin.

Wij zijn van mening dat, naast de huidige bereikbaarheid, waar het initiatief zich meer op mag richten, een extra verbinding met de binnenstad de aantrekkelijkheid van het terrein voor het huidige initiatief en toekomstige investeerders verder vergroot. Wij onderschrijven dan ook dat een dergelijke verbinding van belang is voor de haalbaarheid van het ingediende plan.

Daarom wensen wij in het vervolgtraject, de mogelijkheden van een brug, maar ook van alternatieve en wellicht (deels) rendabele voorzieningen als een kabelbaan en een pontverbinding tussen de binnenstad en het Kazernekwartier te onderzoeken. Uit dit onderzoek zal dan naar voren komen op welke wijze de gewenste verbinding met de binnenstad haalbaar is en het beste kan worden vormgegeven.

De kosten van dat onderzoek worden vooralsnog betaald uit de Grondexploitatie Kazernekwartier, totdat duidelijk is of en hoeveel budget vrijgemaakt moet worden voor een oeververbinding en uw raad daarover ook een besluit genomen heeft.

Resumé:

Vanuit de ambitie voor een extra oeververbinding wordt uw raad voorgesteld:

- ❖ *Te onderschrijven dat voor de haalbaarheid van “Het Fort van Venlo” een oeververbinding met de binnenstad van belang is en hiervoor een haalbaarheidsonderzoek te doen (punt 2a dictum).*

b. Parkeren

De marktpartijen geven aan dat voldoende parkeerfaciliteiten met aantrekkelijke tarieven voorwaardelijk zijn voor de ontwikkeling.

Binnen de plannen voor het Kazernekwartier is reeds voorzien in voldoende parkeerplaatsen, conform geldende parkeernormen. Er zal een tarief worden gekozen dat aansluit bij het gebruikersprofiel: bijvoorbeeld een vast bedrag per bezoek. We kunnen daarmee meewerken aan het gevraagde, waarvoor de onderstaande uitgangspunten gelden:

- ❖ op het Kazernekwartier is sprake van betaald parkeren met flankerende maatregelen in de omgeving
- ❖ in fasen 1 en 2 wordt geparkeerd op maaiveld (zoals exercitieterrein en weiland)
- ❖ maar tussentijds ook aandacht blijft voor de (verblijfs)kwaliteit inrichting openbare ruimte.

c. Grondprijzen en afname opstallen (bestaand vastgoed)

Initiatiefnemers zijn bereid een marktconforme prijs te betalen voor grond en opstallen. Mede in verband met de hoge investeringen, en te nemen aanloopverliezen, en de wens om direct een aansprekend concept neer te kunnen zetten, hebben de initiatiefnemers laten zien waarom het vanwege het hoge risicoprofiel wat hun betreft niet haalbaar is bij aanvang direct met onze (leisure)grondprijs in te stappen, waarom dat ook marktconform

Raadsbesluit

is, en waarom zij om een uitgestelde betaling verzoeken voor de opstallen, uiteraard wel met vergoeding van rente. Reden waarom zij aan de gemeente vragen om mede de voorwaarden te scheppen voor een haalbare aanvangsexploitatie en een succesvol vervolg. Een vervolg waarvoor initiatiefnemers het bij gebleken succes ook reëel achten om bij te betalen, waarmee de gemiddelde grondprijs ook op ons niveau kan komen, of zelfs hoger.

Grond

Op basis daarvan is wat ons betreft te overwegen om voor de 1^e fase en onder voorwaarden een aanvangsgrondprijs te accepteren. Het concept moet zichzelf nog bewijzen en het publiek dient het Kazernekwartier en de functies nog te vinden. In de aanlooperperiode kenmerken de leisurfuncties zich door lage (aanvangs)huurprijzen. De trendgevoeligheid van de leisurfuncties en de daarop specifiek afgestemde opstallen maken de financierbaarheid extra complex. Aspecten die resulteren in een aanvangsgrondprijs, die hoewel lager dan gecalculeerd, voor de 1^e fase marktconform wordt geacht. Indien het concept een succes wordt en de geprognoseerde bezoekers de weg naar het Kazernekwartier vinden, wordt niet alleen een nabetaling mogelijk voor fase 1, ook achten gemeente en initiatiefnemers dan een verdere verhoging van de haalbare grondprijs in de vervolgfases reëel. Uiteindelijk wordt een grondprijs, zoals door ons geraamd, inclusief rente, bij een succesvolle ontwikkeling mogelijk geacht, en blijft dat voor ons dan ook uitgangspunt.

Aan deze overweging ligt tevens het besef ten grondslag dat we hiermee ook de kans vergroten op een succesvolle ontwikkeling van het initiatief en een vliegwielfunctie voor de rest van het gebied. Daarmee zijn we dus ook zelf geholpen.

Wij onderschrijven dan ook om voor de haalbaarheid van “Het Fort van Venlo” onder nader te bepalen condities een ingroeiethodiek ten aanzien van de grondprijs te hanteren. Zo zal bijvoorbeeld in alle gevallen een taxatie de marktconformiteit van de aanvangsgrondprijs moeten bevestigen. Er mag en kan geen sprake zijn van staatssteun. Tevens is uitgangspunt dat in die afspraken wordt gekomen tot reële en haalbare criteria met betrekking tot de nabetaling. Een en ander is inzet en onderdeel van een totaal pakket aan nog te maken contractuele afspraken met marktpartijen. Over dat totale pakket zal dan volgend jaar finale besluitvorming plaatsvinden, waarbij wordt aangegeven op welke wijze dit de toets van precedent werking, staatssteun en aanbestedingswetgeving doorstaat.

Opstallen

Voor de bestaande en te handhaven gebouwen die onderdeel uitmaken van fase 1 wensen de initiatiefnemers een marktconforme prijs te betalen op basis van taxatie. Initiatiefnemers wensen de getaxeerde prijs te betalen zodra het bedrijfsresultaat dit toelaat. Tot die tijd zijn initiatiefnemers bereid de rente over de getaxeerde waarde te vergoeden. Ook hiervoor geldt een aanlooperperiode, met lage (aanvangs)huren en lastige financierbaarheid. Overbrugging daarvan biedt perspectief op succes.

Ook hier onderschrijven wij het belang van een aanlooperperiode voor de haalbaarheid van “Het Fort van Venlo”, maar hier onder het nadrukkelijke voorbehoud van instemming over zekerheidsstellingen in het geval de bedrijfsresultaten onvoldoende zijn om de getaxeerde waarde en de rente te vergoeden, als ook over de uitgangspunten voor de taxatie. Voorwaarde is tevens dat met de uiteindelijke afspraken onze regie op eigendom en dus ontwikkeling van het terrein behouden blijft.

Raadsbesluit

In onze overweging speelt natuurlijk mee dat wij het gebruik van de, na vertrek van de ambtelijke organisatie, leegstaande kazernegebouwen zoveel mogelijk wensen te stimuleren.

Resumé:

- ❖ *Te onderschrijven dat voor de haalbaarheid van “Het Fort van Venlo”:*
 - a. *een oeververbinding met de binnenstad van belang is en hiervoor een haalbaarheidsonderzoek te doen;*
 - b. *onder nader te bepalen condities een ingroeimethodiek ten aanzien van de grondprijs en opstellen te hanteren. (punt 2b dictum).*

d. Planologisch - juridisch faciliteren van de ontwikkeling

“Het Fort van Venlo” van initiatiefnemers kan globaal worden onderverdeeld in leisure enerzijds en markten en braderieën anderzijds. De leisure-activiteiten kunnen, voor zover op basis van het Haalbaarheidsplan kan worden beoordeeld, geheel binnen het voorliggende bestemmingsplan worden gerealiseerd. De markten en braderieën passen eveneens binnen voorliggend bestemmingsplan, maar zijn daarin gepositioneerd op de (voormalige) MFC locatie, waar initiatiefnemers zich ook oorspronkelijk op richtten. Inmiddels richt het initiatief zich echter op de ruimte binnenforts.

Voorgesteld wordt dan ook het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan op enkele onderdelen bij te stellen:

- ❖ *Een beperkte verruiming van het bouwvlak, op de contour van het fort.*
Als gevolg van de doorontwikkeling van de plannen voor het Kazernekwartier, met meer aandacht voor het fort, wordt ingezet op het realiseren van een groter deel van het bouwvolume binnen het fort. Het plan “Het Fort van Venlo” sluit hier goed op aan. Het bouwblok wordt aan deze contour aangepast.
- ❖ *Markten en braderieën zijn toegestaan binnen de bouwvlakken van het ontwikkelgebied.*
In het op 29 mei 2013 vastgestelde bestemmingsplan waren markten en braderieën alleen mogelijk op de locatie van het MFC. Met de verplaatsing van het bouwvolume van het initiatief naar binnenforts, verschuift ook de aanduiding markten en braderieën mee.

Met deze aanpassingen luidt de conclusie op het punt van de planologische juridische medewerking positief.

Verwezen wordt naar het parallel raadsvoorstel 2014/71 (Hernieuwde vaststelling Aanpassingsplan (bestemmingsplan) Kazernekwartier) ter uitvoering van het besluit van de Raad van State (bestuurlijke lus).

Resumé

- ❖ *Uw raad wordt voorgesteld medewerking te verlenen aan de verdere uitwerking van de marktpropositie “Het Fort van Venlo” (punt 1 dictum).*

6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

De externe private partijen zijn de initiatiefnemers van “Het Fort van Venlo”. Dit zijn Twister Media Group, Wyckerveste Adviseurs, en Volker Wessels Bouw & Vastgoed Ontwikkeling Zuid. Deze partijen vormen samen een consortium.

Gaandeweg de ontwikkeling van het voorliggende plan werd duidelijk dat dit binnenfortse plan niet past bij de voorwaarden van de lopende aanbesteding (concurrentiegericht dialoog) voor de Lijnstadzone, waaraan Volker Wessels als partij aan deelnam. Wij hebben daarom besloten deze aanbesteding formeel stop te zetten.

Holland Casino heeft inmiddels laten weten zich niet te vestigen op het Kazernekwartier. Dit besluit is genomen vanuit de gewijzigde visie van Holland Casino op de rol van haar casino's: van een totaal pakket aan leisure en entertainment terug naar de core business van het “spelen” (om geld). Voor het succes van een Holland Casino is het volgens deze nieuwe bedrijfsfilosofie van wezenlijk belang dat deze direct gelegen is aan de snelweg. De locatie op het Kazernekwartier voldoet daar niet aan. Het besluit is ingegeven vanuit de koerswijziging bij Holland Casino zelf en, zo geeft deze ook aan, niet gelegen in de beoogde invulling van het Kazernekwartier als zodanig.

7. Financiële paragraaf

In 2012 en 2013 is het financieel raamwerk Kazernekwartier door uw raad vastgesteld. Het financieel raamwerk omvat de begroting van investeringen in de grondexploitatie, het meerjareninvesteringsprogramma (afgekort als MIP, met de hoofdonsluiting van het Kazernekwartier), en de parkeerexploitatie. De investeringen worden gedekt uit grondverkoop, subsidies, parkeerinkomsten en gemeentelijke bijdragen. Het financieel raamwerk omvat tevens een inschatting van het risicoprofiel met betrekking tot de gebiedsontwikkeling.

Met dit voorstel ligt de beantwoording van de vraag van marktpartijen voor. Ingeval uw raad instemt zullen de plannen van de marktpartijen, in afstemming met ons, verder worden uitgewerkt. Tevens wordt toegewerkt naar contractuele afspraken met de marktpartijen. Daarnaast is onderzoek nodig naar de haalbaarheid van de oeververbinding. Onderzocht zal worden op welke wijze deze verbinding met de binnenstad haalbaar is en het beste kan worden vormgegeven.

De kosten van deze volgende fase, in hoofdzaak plankosten, tot aan de integrale besluitvorming door uw raad in 2015 kunnen worden opgevangen binnen de Grondexploitatie Kazernekwartier. Fysieke investeringen worden verder uitgesteld totdat besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Parallel daaraan werken wij aan een optimalisatie – en kwaliteitsslag van de gebiedsontwikkeling. In paragraaf 9 schetsen wij het globale perspectief daarvan en het vervolgproces. Een en ander leidt volgend jaar tot een voorstel voor een integrale afweging en besluitvorming door uw raad.

Raadsbesluit

8. Risicoparaagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

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	+

De risico's dienen in hun samenhang te worden gezien. Hierin wordt hierna voorzien.

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

Het initiatief

Voorwaarde is dat planologisch juridisch medewerking kan worden verleend aan deze plannen. Het bestemmingsplan traject is nog niet afgerond en ook bij verder maatwerk is sprake van de mogelijkheid van bezwaar en beroep.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het Kazernekwartier is complementariteit met de binnenstad. Op een aantal onderdelen van het AF&HM, het Leisuredome en de ondersteunende horeca zijn de haalbaarheid van het programma en de consequenties hiervan voor bestaande voorzieningen in het stedelijk centrum en bijbehorende hardware moeilijk te overzien. Voorkomen dient te worden dat het (delen van de) binnenstad leeg trekt, waardoor recente (ruimtelijke) investeringen te niet worden gedaan. Samenwerking en afstemming met bestaande ondernemers in de binnenstad en elders zal essentieel zijn om de balans te bewaken. Naar mate het nieuwe aanbod meer onderscheidend is, des te geringer is het effect op het bestaand aanbod. In het bijzonder voor het AF&HM moeten de initiatiefnemers actief aan de slag om de juiste condities te creëren en voldoende ondernemers en publiek van buiten Venlo en de regio trekken. Dit is nodig om de AF&HM een goede start te geven en vervolgens ook de kwaliteit die de initiatiefnemers en ons voor ogen staat te borgen.

De gebiedsontwikkeling

Een complexe gebiedsontwikkeling zoals het Kazernekwartier was en is risicovol. Die risico's dienen ook onderkend te worden. Allereerst is dan van belang deze risico's goed te beheersen en in de afweging ze ook vooral te plaatsen tegenover de kansen en de doelstellingen die we willen bereiken. Die balans is wat ons betreft nog steeds positief.

Met uw besluit nu start een laatste uitwerkingsfase op weg naar harde afspraken met marktpartijen. Het risico bestaat dat in de verdere planvorming partijen niet tot overeenstemming komen dan wel om andere redenen partijen alsnog afzien van samenwerking.

Derhalve worden de investeringen in deze fase zoveel mogelijk beperkt. Investerings in het bouwrijp maken van uitgeefbare gronden worden uitgesteld totdat deze afspraken met

marktpartijen contractueel zijn vastgelegd.

Risicobeheersing

In deze fase van de planontwikkeling, en met het onderhavig voorstel, spitsen de maatregelen met betrekking tot de risicobeheersing zich toe op beperking van investeringen, nadere detaillering en inzicht in begrotingen, gerichte risicoverdeling tussen gemeente en marktpartijen en voortdurende monitoring van het risicoprofiel.

- Ter vermindering van vroegtijdige investeringen worden investeringen in de gebiedsontwikkeling zoveel mogelijk gekoppeld aan harde afspraken over gronduitgifte en inkomsten.
- Nader onderzoek naar explosieven en archeologie alsmede naar de mogelijkheden van restauratie van het fort biedt meer inzicht in ramingen en biedt mogelijkheden voor gerichtere sturing op investeringen.
- Nadere contractering met marktpartijen over zekerheidsstellingen in relatie tot de afname van gronden/opstallen beperken de risico's voor de gemeente.
- In het kader van de nota grondbedrijf wordt het risicoprofiel van het project in samenhang met het risicoprofiel van andere gebiedsontwikkelingen voortdurend gemonitord en in relatie gebracht met het benodigd en beschikbaar weerstandsvermogen.

9. Vervolgprocedure voor de raad

§ 9.1 Reacties uit de samenleving

Uw raad geeft met dit tussenbesluit richting aan de uitwerking van uw ambitie voor het stedelijk centrum en de gebiedsontwikkeling Kazernekwartier die daar onderdeel van is. Het initiatief van de marktpartijen heeft de potentie het vliegwiel van deze ontwikkeling te zijn.

De ontwikkeling van het Kazernekwartier is echter niet hetzelfde als “Het Fort van Venlo”; het is nadrukkelijk méér dan dat.

Vanuit de gemeente wordt daarom ingezet op het laten zien van de kwaliteiten van het terrein, zodat de Venlonaren de uniciteit ervan inzien, trots worden op dit stukje Venlo. Venlo heeft met het Kazernekwartier “goud in handen”. “Het Fort van Venlo” wordt gezien als een goede aanjager van de invulling.

Wij ontvingen een brief van Red Ons Fort en een Visie “Bad Blariacum” van de heer G. Kusters. Deze brief en Visie treft u bijgaand aan, alsmede ons antwoord aan betrokkenen (bijlage 3 en 4) .

De afgelopen weken zijn ook reacties van inwoners opgehaald en wordt uw raad een naslagwerk aangeboden waarin dit verwerkt is. Dit naslagwerk biedt filmpjes, foto's, interviews en quotes van inwoners en geeft uw raad een indruk over hoe het Kazernekwartier én de plannen van de marktpartijen ontvangen worden.

§ 9.2 Resumé voorstel en vervolgproces besluitvorming

Het einddoel van een kwalitatief hoogwaardige invulling, waarvoor het terrein alle potentie in huis heeft, blijft ongewijzigd. Het besef dat het gebied maar één keer ingevuld kan worden en dat het dus in een keer (maar niet inééns) goed moet, weegt zwaar. Omdat dit tijd en ruimte vraagt schetsen wij het proces, en globaal de wijze waarop, en met welke uitgangspunten zo'n doorontwikkeling kan plaatsvinden, passend binnen de gestelde kaders, en met een perspectief op een verdere kwaliteits- en optimalisatieslag.

Het marktinitiatief in de gebiedsontwikkeling

Wij verwelkomen het plan van de initiatiefnemers omdat dit, in onze optiek, letterlijk en figuurlijk, van toegevoegde waarde zal zijn voor de stad. In het vernieuwende en kwalitatieve karakter van het initiatief zien wij het benodigde vliegwiel voor de gebiedsontwikkeling en het wenkend perspectief voor het imago en uitstraling van het centrum van Venlo. De impuls die uitgaat van een dergelijke ontwikkeling laat zich ook vertalen in economische spin-off en werkgelegenheid.

Zoals elk wiel “aandrijving” behoeft realiseren wij ons dat het “in beweging zetten” een inspanning vergt. Als overheid kunnen wij daarin een aanjagende rol vervullen om het sneeuwbaaleffect van de investeringen die met de planontwikkeling worden gedaan, op gang te brengen en ten goede te laten komen aan de degenen wiens belang wij behartigen: dat van de stad.

Vanuit die optiek onderschrijven wij het door marktpartijen geschetste belang van een oeververbinding met de binnenstad en goede parkeermogelijkheden. Onder voorwaarden menen wij dat de door marktpartijen voorgestelde ingroeimethodiek van grond- en opstalprijzen acceptabel is voor de aanvangsfase van de gebiedsontwikkeling, waarbij er vertrouwen is dat de geplande grondopbrengst in latere fasen wordt behaald.

Wij vinden dan ook dat het marktinitiatief voldoende perspectief op uitvoerbaarheid en haalbaarheid kent om dit, de komende maanden, met marktpartijen verder uit te werken. Wij zullen in deze periode tevens met marktpartijen contractuele afspraken maken, waarin ook de zekerheden zijn opgenomen alsmede de borging van de kwaliteit. Voorgesteld wordt dan ook om medewerking te verlenen aan de verdere uitwerking van de marktpropositie “Het Fort van Venlo”. Met uw besluit nu start een laatste fase waarin marktpartijen het plan “Het Fort van Venlo” verder uitwerken en wij met hen afspraken zullen maken.

Insteek van de gemeente daarbij is om in de gebiedsontwikkeling te komen tot een verdere kwaliteitsslag in ruimtelijke, programmatische en financiële zin.

De optimalisatie – en kwaliteitsslag in de gebiedsontwikkeling

Zoals geschetst bij paragraaf over de gebiedsontwikkeling “nieuwe stijl” is er sprake van voortschrijdend inzicht in het benaderen van majeure ontwikkelingen als de onderhavige.

De gewijzigde marktomstandigheden, maar ook de kansen die wij zien om onze eigen C2C ambitie te verankeren in de gebiedsontwikkeling, geven aanleiding voor een aangepaste ontwikkelaanpak.

Uw raad stelde het Ambitiedocument C2C vast (april 2012), en de hieruit voortgevloeide C2C bouwstenen (november 2013) die zijn gebaseerd op een 5-tal thema's: energie, water, groen, cultuurhistorie & archeologie en materiaal. Deze worden uiteindelijk vertaald in bouwstenen voor de planontwikkeling, die zorgen voor meerwaarde, versterking van de unieke kenmerken van het gebied en die de ontwikkeling ondersteunen.

In november 2013 werd door uw raad onderschreven dat “het rondje fort”(muur en gracht) onlosmakelijk verbonden is met het gebied. Samen met het ensemble van de kazerne-gebouwen vormt dit een sterk ruimtelijk raamwerk voor de ontwikkeling. Wij constateren dat de markt deze waarden (h)erkent en daar met hun propositie bij aansluit. Dit vraagt

Raadsbesluit

van onze kant dat het verankeren van het robuust frame en “het rondje fort met gracht” in de gebiedsontwikkeling Kazernekwartier onderdeel is van de uitwerkings- en optimalisatie opgave.

Daarnaast is sprake van voortschrijdend inzicht als gevolg van de algehele economische situatie en de marktontwikkelingen. Hierdoor wordt het risicoprofiel van de gebiedsontwikkeling hoger ingeschat dan voorheen.

Aanpak

Vorenstaande vraagt om een integrale aanpak en actualisering van de uitgangspunten en aannames van de door uw raad in 2012 vastgestelde kaders. Deze kaders omvatten onder andere de begroting van investeringen in de grondexploitatie, het meerjareninvesteringsprogramma met de hoofdontsluiting van het Kazernekwartier, en de parkeerexploitatie.

We zien perspectief, onder een aantal voorwaarden en uitgangspunten, om binnen de contouren van de door u vastgestelde kaders, te komen tot een optimalisatie -en kwaliteitsslag in de gebiedsontwikkeling. Wij zullen deze nader onderzoeken en uitwerken. Voor de oeververbinding, die nog geen onderdeel uitmaakt van de ontwikkelopgave als zodanig en daarmee buiten het financieel raamwerk valt, geldt dat de haalbaarheid daarvan nader onderzocht moet worden.

Deze aldus te actualiseren uitgangspunten, aannames en onderzoeksuitkomsten zullen zich, ook in financiële zin, vertalen in zowel positieve als negatieve kansen en risico's. Deze vertalen zich op de gebruikelijke wijze ook in de ratio weerstandsvermogen. Tegenover het risicoprofiel van de gebiedsontwikkeling en de daarmee samenhangende ratio weerstandvermogen kennen het initiatief en de gebiedsontwikkeling kansen voor de stad. Deze kunnen vertaald worden in directe economische-maatschappelijke effecten zoals de groei van de werkgelegenheid en bestedingen in het gebied. Alsmede in indirecte effecten als gevolg van de vergroting van de naamsbekendheid en daardoor aantrekkelijkheid van Venlo voor bezoekers maar ook voor de vestiging van bedrijven en burgers. Effecten die kunnen bijdragen aan de gezondheid van de Venlose financiële huishouding op langere termijn. Wij zullen ook dat verder uitwerken. Ook willen wij daarbij in beeld brengen of het aandeel dat nu van de gemeente gevraagd wordt past bij de rol die wij als lokale overheid hebben, wat het risicoprofiel daarvan is, en in hoeverre dit wenselijk is.

Waterrecreatie in het stedelijk centrum

Geen onderdeel van de gebiedsontwikkeling Kazernekwartier, maar als ambitie wel aan de orde, is een eventuele kans die zich voordoet om waterrecreatie verder te positioneren in het stedelijk centrum.

In samenhang met de plannen voor de uitbreiding van de Barge Terminal is de verplaatsing van de jachthaven noodzakelijk. Hiervoor wordt een eerste verkennend locatieonderzoek uitgevoerd. Het Kazernekwartier is één van de bij dat onderzoek betrokken locaties.

Zoals aangekondigd in Raadsinformatiebrief 2014/77 wordt uw raad later dit jaar, aan de hand van resultaten van het locatieonderzoek daarover geïnformeerd. Een dergelijke keuze kent zijn eigen dynamiek en afweging en volgt daarmee ook zijn eigen besluitvormingsproces.

In het vervolgtraject worden de kansen en risico's nader uitgewerkt en worden de effecten

Raadsbesluit

van de verschillende scenario's in beeld gebracht.

Vorenstaande zal, als onderdeel van een totaal pakket in 2015 aan uw raad worden voorgelegd.

Een en ander zal in 2015 leiden tot een voorstel (go/no go) voor besluitvorming over de uitkomsten daarvan. Dit betreft:

- afspraken met de markt,
- de resultaten van de onderzoeken en planoptimalisatie,
- een nadere analyse van kansen, risico's en economisch-maatschappelijke effecten,
- de verankering van de C2C bouwstenen in de planontwikkeling,
- de uitvoering en realisatie daarvan.

Resumé

- ❖ Tegen deze achtergrond stellen wij u raad, in het kader van de medewerking aan "Het Fort van Venlo" voor, te bepalen *dat een definitieve afweging onderdeel is van de integrale besluitvorming in 2015*, (dictum punt 3).

Raadsbesluit

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Kazernekwartier/Het Fort van Venlo
raadsnummer 2014 70
raadsvergadering d.d. 26 november 2014

team REPMA
steller Stella Mennen
doorkiesnummer +31 77 3597254
e-mail s.mennen@venlo.nl
datum 16 oktober 2014

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 17 oktober 2014, registratienummer 14-10846,
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet

besluit(en) vast te stellen:

Vooruitlopend op definitieve besluitvorming in 2015:

Ten aanzien van “Het Fort van Venlo” :

1. Medewerking te verlenen aan de verdere uitwerking van de marktpropositie “Het Fort van Venlo”
2. Te onderschrijven dat voor de haalbaarheid van “Het Fort van Venlo”:
 - a. een oeververbinding met de binnenstad van belang is en hiervoor een haalbaarheidsonderzoek te doen.
 - b. onder nader te bepalen condities een ingroeimethodiek ten aanzien van de grondprijs en opstellen te hanteren.
3. Daarbij te bepalen dat een definitieve afweging onderdeel is van de integrale besluitvorming in 2015.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 november 2014.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten