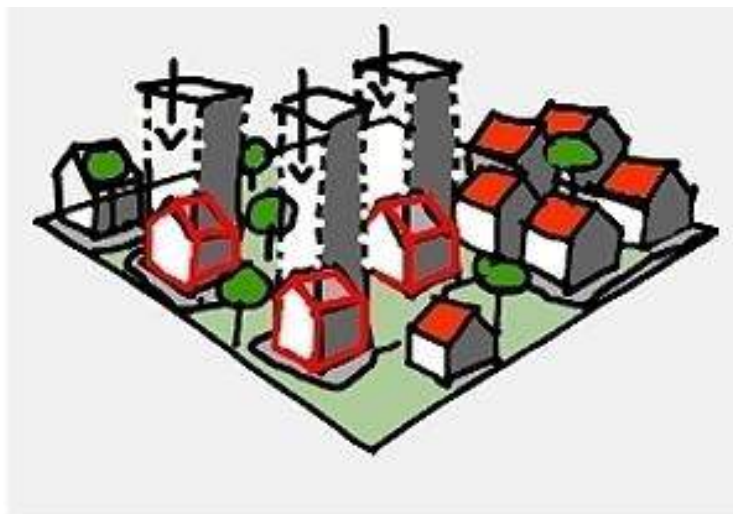


Herprogrammering Stedelijk Centrum Q4 en Maaswaard



RUIMTE EN ECONOMIE

ons kenmerk 1067142

team REWLE

steller ing. JHO van de Ven

doorkiesnummer +31 77 3596780

datum 22 november 2017

Inhoudsopgave

1	Bestuursopdracht	1
1.1	Wat vooraf ging in Q4 en Maaswaard	1
1.2	Demografische transitie komt aan de oppervlakte	3
1.3	Noodzaak tot herprogrammering	4
1.4	De gemeente in een dubbelrol	5
1.5	Right to Challenge	6
1.6	Dwarsverbanden	7
1.7	Leeswijzer	8
2	Nulmeting	9
2.1	Q4 en Maaswaard in een notendop	9
2.2	Verbouwen met de winkel open	10
2.3	De juridische context	10
2.3.1	Juridische binding	11
2.3.2	Geen juridische binding, wel verwachtingen	12
2.3.3	Geen juridische binding, geen verwachtingen	13
2.4	De financiële klem	14
2.5	Kansrijkheid van het programma	16
2.6	De balans opmaken	19
3	Voorstel herprogrammering	22
3.1	Interventie-opties	22
3.2	Herprogrammeringsvoorstel per locatie	23
3.2.1	Blok van Gendt	23
3.2.2	Bastion Lichtenberg	24
3.2.3	Bolwaterstraat	25
3.2.4	Aan de Stadsmuur	26
3.2.5	Helschriksel	27
3.2.6	Stadskantoor	28
3.2.7	Veilingstraat	29
3.2.8	Chocoladefabriek	30
3.2.9	Steenen Bolwerck	31
3.2.10	Programma Weerdtoren	32
3.2.11	Herprogrammering samenvattend in beeld	32
3.3	Cradle to Cradle	34
3.4	Aanbestedingsvorm en fasering	34
3.5	Financiële consequenties	35
4	Besluitvorming en vervolg	38
4.1	Aanbevelingen	38
4.2	Planning en Control-cyclus	40
4.3	Actualiseren kaderstelling Q4 en Maaswaard	42
4.3.1	Stedenbouwkundig kader	42
4.3.2	Financieel kader	43
4.3.3	Juridisch-planologisch kader	43
4.3.3.1	Bestemmings-/omgevingsplan	43
4.3.3.2	Planschade	44
4.4	Vervolgstappen en -acties	44

1 Bestuursopdracht

In januari 2017 heeft het college besloten tot een bestuursopdracht om te komen tot een actueel en uitvoerbaar woningbouwprogramma voor de resterende locaties in de gebiedsontwikkelingen Q4 en Maaswaard. In de gebiedsontwikkelingen resteert een gezamenlijk woningbouwprogramma van 515 woningen, waarvan 444 appartementen met een einddatum van de grondexploitaties van respectievelijk 2019 en 2020¹.

In de bestuursopdracht blijft de hoofddoelstelling van beide gebiedsontwikkelingen onverminderd van kracht. De ontwikkeling van het stedelijk centrum van Venlo tot het hart van de (EU)regio. Met andere woorden een hoogwaardig stedelijk centrum, waar veel verschillende bewoners en bezoekers op verschillende momenten van de dag en de week vertoeven, werken en wonen. Een voor de regio Noord-Limburg uniek (woon)milieu met een stabiel toekomstperspectief.

De noodzaak tot herprogrammeren van de woningbouwplannen van de gebiedsontwikkelingen Q4 en Maaswaard is onvermijdelijk en vormt de doelstelling van de bestuursopdracht. **De koers wijzigt dus niet in de zin van de hoofddoelstelling, maar heeft wel een flinke bijstelling.** Naast een betere aansluiting op de verwachte vraag moet de herprogrammering ook leiden tot een bijdrage aan de regionale opgave tot reductie van de planvoorraad, in spelen op de lange termijn ontwikkelingen waarbij een negatieve financiële impact zoveel mogelijk wordt beperkt. De bestuursopdracht is als één opgave uitgewerkt, gezien de onlosmakelijke wisselwerking tussen beide gebiedsontwikkelingen.

1.1 Wat vooraf ging in Q4 en Maaswaard

De gebiedsontwikkelingen Q4 en Maaswaard zijn reeds langlopende trajecten en in verschillende stadia van uitvoering. In beide gebieden zijn al diverse locaties met succes afgerond. In Q4 is een aansprekend poppodium gerealiseerd met plek voor 550 bezoekers en oefenruimtes voor aanstormend talent. Verspreid over een aantal locaties zijn bijna 100 woningen opgeleverd, waarvan de helft in categorie sociale huur en 36 zorgappartementen. Daarnaast is ingespeeld op de starters in de



¹ De einddata van de grondexploitaties Q4 en Maaswaard zijn bij het vaststellen van de Jaarrekening 2016 met 3 jaar verlengd inclusief bijstelling van de risicoparagraaf, echter op het moment van besluitvorming voor de bestuursopdracht was dat voor Q4 2019 en Maaswaard 2020.

woningmarkt en specifieke stedelijke woonwensen, zoals atelierwoningen voor de combinatie van wonen en werken en lofts. Ook zijn in de plint aantal commerciële ruimtes toegevoegd en is de Jacobskapel tot een werkplek voor creatieve ondernemers getransformeerd om het stedelijk woon- en werkmilieu te versterken. De gerealiseerde projecten hebben een hoogwaardige uitstraling en vormen een positieve impuls voor het gebied. Tot slot hebben een groot aantal openbare ruimtes een nieuwe en hoogwaardige inrichting gekregen.

Ook in Maaswaard zijn al een aantal projecten opgeleverd die tot de verbeelding spreken met Cresendo, Nedinsco en het nieuwe stadskantoor met ruim 15.000 m² nieuwe kantoorruimte volgens het C2C-principe. In Cresendo zijn 74 luxe appartementen, 42 zorgappartementen en 5 groepswoningen gerealiseerd in een bijzonder vormgeven complex. Het iconische gebouw van de voormalige Nedinscofabriek is grotendeels in de oude luister hersteld en heeft een multifunctioneel gebruik als kantoor, bedrijfsverzamelgebouw, restaurant, onderkomen van Omroep Venlo en 27 (sociale) huurwoningen. Q4 en Maaswaard hebben - samen met de Maasboulevard en een aantal kleinere ontwikkelingen - Venlo een nieuw elan gegeven en het stedelijk centrum verrijkt met nieuwe, betere voorzieningen en stedelijke woonmilieus, uniek voor de regio.

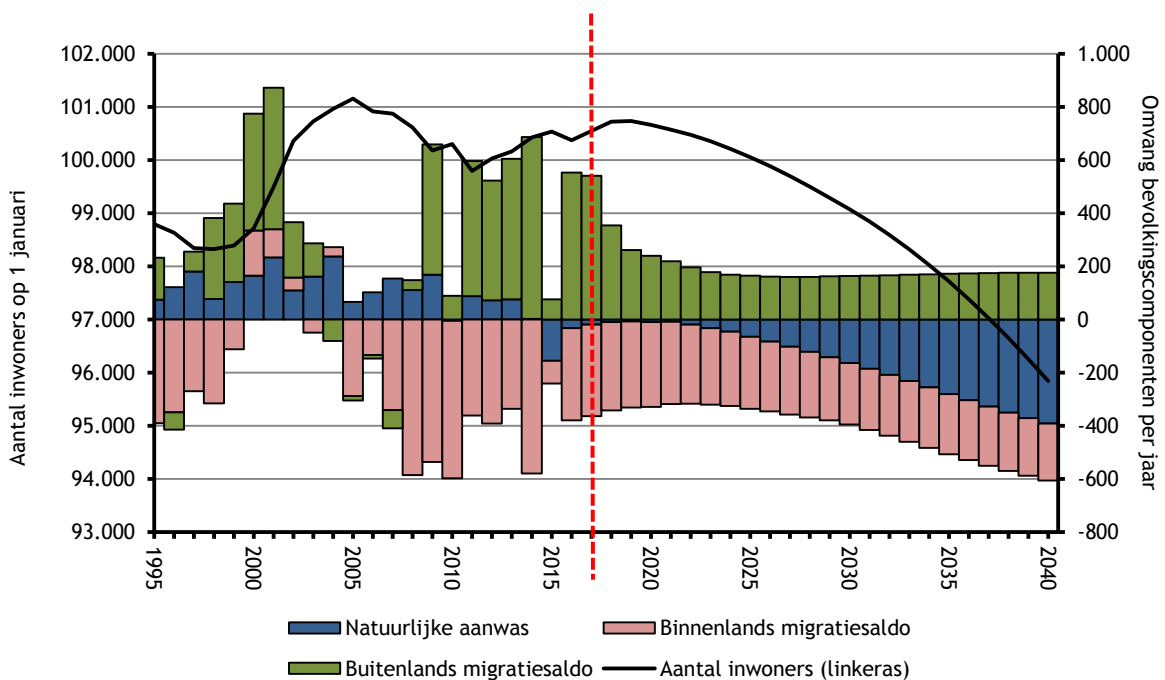


Tegelijkertijd is een groot deel van het woningbouwprogramma nog niet gerealiseerd. In de periode 2008-2015 werd hiervoor vooral gekeken en gewezen naar de financiële crisis en economische recessie. De zogeheten 'Van der Laan-subsidies' hielden de bouwsector in 2009-2010 nog kortstondig op gang, maar nadien beperkte de nieuwbouw zich vooral tot specifieke doelgroepen, sociale woningbouw, zorgwoningen, studenten en starters. In paragraaf 2.1 zijn de beide gebiedsontwikkelingen kort getypeerd.

1.2 Demografische transitie komt aan de oppervlakte

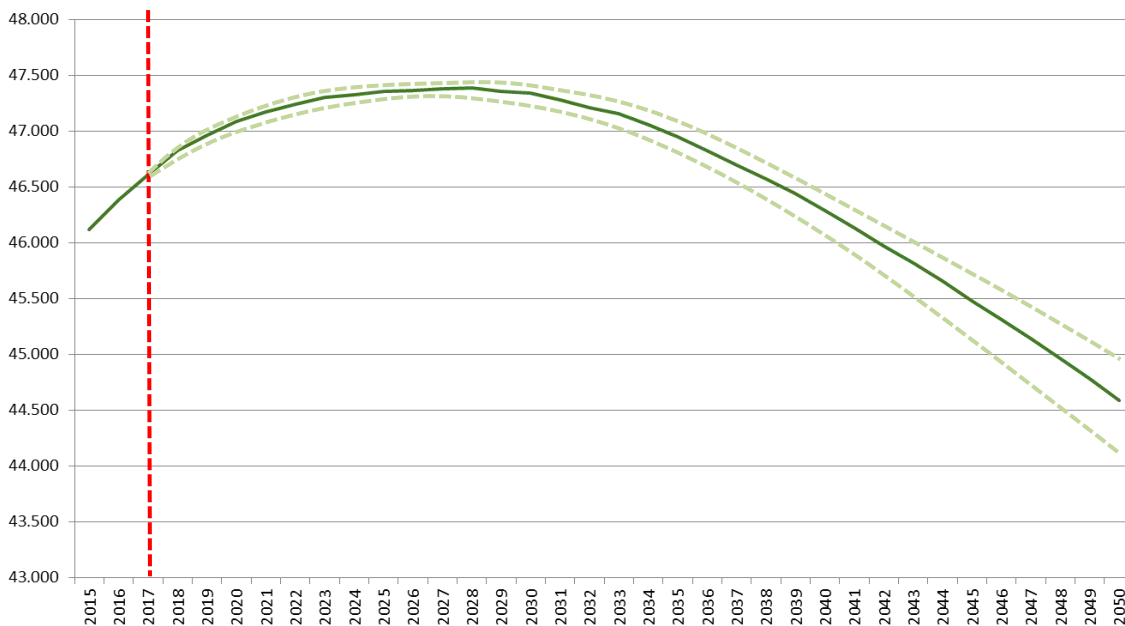
De financiële crisis en economische recessie zijn echter niet het hele verhaal, onderliggend is er meer aan de hand. Voor 2008 kende de regio een behoorlijk ontspannen woningmarkt met een goed gevuld woningbouwprogramma. Voor deze ontspannen situatie op de woningmarkt liggen de oorzaken op een ander vlak dan de economische conjunctuur. De crisis en recessie overschaduwde een langlopende trend van vergrijzing en ontgroening van de regio, een demografische transitie waarvan het omslagpunt steeds dichterbij komt, zeker zonder extra inzet. Desondanks leg de gemeente Venlo zich niet zomaar neer bij deze demografische transitie en wordt geprobeerd de effecten te dempen of om te zetten in kansen voor de stad en regio. De gemeente heeft hier met partners in de stad de afgelopen jaren al flink de schouders ondergezet door het ruimtelijk-economische klimaat van de stad te versterken en hiermee jongeren en jonge gezinnen aan Venlo te binden en aan te trekken. Denk hierbij aan nieuwe opleidingen (in het hoger onderwijs) aansluitend bij de regionale economie, een hoogwaardig voorzieningenniveau en aantrekkelijke (stedelijke) woonmilieus en woningtypes. Dit is echter een traject waarvan de effecten niet direct zichtbaar zijn. En waarvan de duurzame effecten op de demografie zich in de toekomst moeten gaan bewijzen.

Tegelijkertijd moeten we ook reëel zijn voor de (middel) lange termijn. De effecten van demografische transitie op de woningmarkt zullen op termijn groot zijn en zullen geleidelijk zichtbaarder worden. Een gemiddelde woning staat in Nederland tenminste enkele decennia en vaak meer dan dat. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik naar de verdere toekomst -Ruimtelijke Structuurvisie 2014- is het noodzakelijk om de effecten van demografische ontwikkelingen op de woonwensen en -behoefte mee te nemen. En deze een plek te geven in de nieuwe programmering. Herprogrammering is overigens een opgave waar we als regio gezamenlijk voor staan en welke we gezamenlijk moeten vormgeven. Vanuit de Regionale Structuurvisie Wonen ligt dan ook de regionale opgave om te komen tot een reductie van 40% van de overcapaciteit in nieuwbouwplannen voor 2020, zie ook paragraaf 1.6.



Figuur 1 | bevolkingsontwikkeling gemeente Venlo tot 2040 (bron: CBS, E'til).

Naast de inspanningen op het ruimtelijk-economisch vlak liggen er gelukkig ook nog nieuwe kansen. Juist voor een stedelijk centrum in een rurale omgeving is de maatschappelijk trend van de trek naar de stad van waarde, zoals ook wordt onderkend in de Regionale Structuurvisie Wonen. Venlo -en dan in het bijzonder het stedelijk centrum- is weer in trek bij inwoners van kleinere steden, kenniswerkers van buiten en voor studenten in Venlo een reden om te blijven hangen na de studie. En wellicht voor een aantal studenten wel een reden om na de studie terug te keren. Ook hier moeten de effecten op de demografie zich nog gaan bewijzen, maar niets doen is geen optie. We zullen moeten blijven investeren in het stedelijk centrum om het gewenste hoogstedelijke milieu, met bijbehorende voorzieningen, dichterbij te brengen. Immers hoe groter de stad en hoe beter het ruimtelijk-economisch klimaat, hoe succesvoller een stad daar in kan zijn. Voor nu moeten we constateren dat we nog bij de steden horen waar er minder terugkeren danwel zich vestigen, dan er vertrekken om in andere steden te studeren. Maar zien de laatste jaren wel een verbetering. Ook daar zullen we dus nog stappen moeten (blijven) zetten. De kans die hier echter ligt om de demografische effecten te dempen en de bevolkingsamenstelling diverser maken, moeten we grijpen. Maar dan moet het woningaanbod wel inspelen op de woonwensen van deze groep. Maak het mogelijk om wonen, werken en zorgen te combineren in de woning en directe woonomgeving, zoals de onlangs gerealiseerde woningen in 't Schriksel. De overmaat aan appartementen in het huidige programma voorziet hier niet in.



Figuur 2 | huishoudensontwikkeling gemeente Venlo tot 2050, weergegeven met onzekerheidspluim.

1.3 Noodzaak tot herprogrammering

Het resterende woonprogramma van beide gebiedsontwikkelingen is in het derde kwartaal van 2017 nog 515 woningen, waarvan 444 eenheden beoogd zijn als appartement in de koopsector of voor de vrije huurmarkt. Op basis van de bijbehorende grondexploitaties dienen in 2022 de locaties in Q4 te zijn verkocht en in 2023 de locaties in Maaswaard. Voor de grondexploitatie is niet relevant of de woningen dan ook gereed zijn, echter de gronden zullen door de markt alleen worden afgenomen als men verwacht deze binnen afzienbare tijd in ontwikkeling kunnen brengen en afzetbaar zijn. Dit betekent dat in de komende 6-7 jaar gemiddeld 75-85 woningen in Q4 en Maaswaard moeten worden gerealiseerd of tenminste te zijn gestart met de bouw. Een forse opgave, wetende dat:

- in de voorgaande 10 jaar -waarvan 5 jaar in voor- en 5 jaar in tegenspoed- nooit meer dan circa 50 woningen per jaar zijn ontwikkeld in het stedelijk centrum;
- het leegstandsniveau van woningen in het stedelijk centrum op peildatum 1 januari 2017 is 4,5 keer hoger dan in een gezonde woningmarkt en 3 keer hoger dan in de rest van Venlo. Van de ruim 250 leegstaande woningen in het stedelijk centrum is bijna 20% een nieuwbouwwoning;
- in het stedelijk centrum een aantal juridisch harde bouwplannen bestaan buiten Q4 en Maaswaard, die rechtstreeks concurreren met de plannen de gebiedsontwikkelingen;
- ook buiten het stedelijk centrum een overschot aan bouwplannen is die niet qua woonomgeving, maar wel in qua prijs-kwaliteit concurreren, zie ook paragraaf 1.6.

Een programma dat wel aansluit bij de marktvrage en de ambities van het stedelijk, zowel in kwantiteit als in kwaliteit, is dan ook essentieel

Een groot deel van het woningbouwprogramma in Q4 en Maaswaard is dan ook niet meer passend in aantal en/of woningtype bij woonwensen en – behoefte in deze stad en regio. Ter illustratie van de 444 appartementen in Q4 en Maaswaard kan de woningmarkt op basis van het woningbehoefteonderzoek in 2016 nog maar 150-200 appartementen opnemen². Uiteraard zit in de voorspellingen van het CBS en soortgelijke prognoses van E'til een bepaalde mate van onzekerheid, echter niet in deze mate. Anticiperen is noodzakelijk en faseren of herpositioneren van gebiedsontwikkelingen is geen oplossing voor de lange termijn. In het besluit tot de bestuursopdracht van 17 januari 2017 is het college reeds tot dit inzicht gekomen en als vertrekpunt gekozen voor een herprogrammering van Q4 en Maaswaard.

Voor een uitgebreide analyse van de lokale woningmarkt en te verwachten trends in woon- en vastgoed wordt verwezen naar de bestuursopdracht en de lokale woonvisie en regionale Structuurvisie Wonen. De conclusie is echter eenduidig : **de overmaat moet eruit en het resterende programma moet beter aansluiten op vraag van nu en in de (nabije) toekomst.** Het huidige programma en tijdspad zijn niet haalbaar, ook niet door slechts aan één van beide te sleutelen.

1.4 De gemeente in een dubbelrol

Voor een proces om 12 locaties te herprogrammeren bestaat geen geijkte pad. Zeker als de locaties ook nog verdeeld zijn over twee langlopende gebiedsontwikkelingen in een stedelijk centrum, waarin we als gemeentelijke overheid een dubbelrol vervullen. Enerzijds is de gemeente initiatiefnemer van de gebiedsontwikkelingen met grote financiële belangen door de voorinvesteringen in de grondexploitatie door vastgoed- en grondeigendom. En anderzijds in de publiekrechtelijk rol als hoeder van het belang van een goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van de stad passend bij de behoefte van de samenleving.

Vanuit beide perspectieven speelt de gemeente een vooraanstaande rol. Alle gronden en vastgoed voor de gebiedsontwikkelingen zijn immers in gemeentelijk eigendom door verwerving en uitruil, waar nodig ontdaan van bebouwing en(bodem) vervuiling en vervolgens grotendeels geschikt gemaakt voor nieuwe bouwactiviteiten. Voor het merendeel van de locaties zijn afspraken gemaakt voor nieuwe bouwactiviteiten en contracten getekend met diverse ontwikkelende partijen. Het voorgaande op basis van de programmatische en financiële kaders, zoals deze in het verleden door de raad zijn meegegeven.

De dubbelrol geeft de gemeente veel ruimte om te sturen in het programma en de uitvoering. Tegelijkertijd heeft het hiermee ook een groot deel van de risico's in de gebiedsontwikkeling naar zich

² Woningbehoefte Onderzoek Noord-Limburg, SAMR en Fakton, 14 november 2016.

toegetrokken. Het proces van herprogrammeren heeft dan ook grote gevolgen voor de gemeente zowel in haar hoedanigheid als (voor)financierder als in de zin van juridisch gebonden contractpartij met ontwikkelende partijen.

1.5 Right to Challenge

De herprogrammering van Q4 en Maaswaard is geen volledig open planproces. Hoe graag we dat ook zouden willen, dat kan gewoon niet. Eerst moest de eigen positie opnieuw worden gedefinieerd. De gebiedsontwikkelingen beginnen immers niet op ‘nul’ en er zijn voor de gemeente Venlo grote financiële en juridische belangen mee gemoeid. De belangrijkste ontwikkelende partijen en partners zijn in de reguliere overlegstructuren op de hoogte gesteld van de herprogrammering. Wel is bij de werkconferenties in Q4 in het voorjaar van 2017 is veel input over de (programmatische) wensen opgehaald bij bewoners, ondernemers, instellingen en corporaties.

Om na de afronding van de bestuursopdracht de stad, initiatiefnemers en belanghebbenden met goede ideeën en voorstellen een extra gelegenheid te bieden in de planvorming, wordt waar mogelijk een nieuwe procesvorm ‘Right to Challenge’ toegepast. Oftewel ‘het recht om uit te dagen’. De procesvorm vindt haar oorsprong in Engeland en is in eerste instantie ontwikkeld om met name burgers beter te betrekken bij kleinschalige buurtinitiatieven en beheer. In Nederland is het nog maar weinig toegepast en wordt nu met name geëxperimenteerd in een aantal gemeenten bij de uitvoering van de WMO.

De kern van de aanpak is dat een initiatiefnemer(s), groep (georganiseerde) bewoners of instelling(en) een taak of opgave van de gemeente kan overnemen als zij denken dat het anders, beter, slimmer en/of goedkoper kan. Hiervoor moet je als gemeente aan de voorzijde vastleggen aan welke voorwaarden de uitvoering van de taak of opgave in kwalitatieve, financiële en procesmatige zin moet voldoen. Oftewel je kunt als gemeente uitgedaagd worden, waarmee je rol verandert van opdrachtgever naar een uitsluitend faciliterende rol waarin je alleen randvoorwaarden stelt en schept.

De procesvorm ‘Right to Challenge’ is geschikt voor de herprogrammeringsopgave in Q4 en Maaswaard. Immers als primair belanghebbende in financiële en kwalitatieve zin is het voor de gemeente noodzakelijk om grip te hebben op de voorwaarden voor de herprogrammering en het borgen van de risico's. De gemeente ontwikkelt een zogeheten plan B voor de herprogrammering: plan, programma, financieel kader en andere ontwikkelvoorwaarden. Vervolgens staat het iedereen vrij om binnen een vastgestelde periode met een ander, beter, slimmer en/of goedkoper plan te komen. Mits wordt voldaan aan de (ontwikkel)doelstelling en ontwikkelvoorwaarden. Uiteraard kan de procesvorm alleen worden ingezet als een locatie vrij is of op korte termijn komt van de oorspronkelijke rechten en/of contracten, zie ook paragraaf 2.3 en 3.4.

De vraag is natuurlijk: hoe verhoudt deze aanpak van Right to Challenge zich tot de landelijke en Europese regels en wetten ten aanzien van aanbesteden? In principe is het ‘Right to Challenge’ wat men in de wetgeving verstaat onder een burgercollectief of burgerinitiatief. De Aanbestedingswet 2012 of Europese richtlijnen bevatten geen specifieke uitzondering voor burgercollectieven/initiatieven. De Aanbestedingswet 2012 en/of Europese richtlijnen bevatten geen uitzondering om niet aan te besteden wanneer het gaat om burgercollectieven. Het is echter mogelijk om het burgercollectief mee te laten doen in een reguliere aanbestedingsprocedure, mits de aanbestedingsprocedure goed is georganiseerd o.a. qua eisen (toegankelijkheid voor burgers om mee te dingen naar gunning van de opdracht) en wensen van de gemeente Venlo. Dit is ook deels toegepast bij het project ‘openbare aanbesteding verkoop kavel Henschriksel 11 in Q4’. Bij dit project kunnen zowel ondernemers als ‘burgers’ inschrijven. Burgers krijgen dan de mogelijkheid om met behulp van bijvoorbeeld een plan van aanpak aan te tonen op welke wijze de realisatie (en toegevoegde meer-

waarde voor (bijvoorbeeld) de omgeving) zal plaatsvinden. Op deze wijze kan de gemeente Venlo burgercollectieven competitief vergelijken met andere (commerciële) aanbieders op de markt. Van belang hierbij is dat de aanbestedingsdocumentatie geen (onnodige) beperkingen oplegt om een inschrijving in te dienen. Toegang tot gunning van de opdracht dient laagdrempelig te zijn.

1.6 Dwarsverbanden

De herprogrammeringsopgave in het stedelijk centrum kan niet los gezien worden van een aantal andere opgaven en actualiteiten in en buiten het stedelijk centrum. De dwarsverbanden tussen de verschillende projecten en activiteiten zijn intern geborgd.

- Op regionale schaal is sprake van een brede overprogrammering en moet een reductie en/of herprogrammering van de woningbouwplannen plaatsvinden. Hiervoor is de basis gelegd in de Regionale Structuurvisie Wonen (POL-uitwerking). Eén van de doelen is een reductie van 40% van de overcapaciteit in nieuwbouwplannen voor 2020 per gemeente. Regionaal is een afwegingskader ten behoeve van de noodzakelijke reductie opgesteld om de reductieopgave niet alleen een plat cijfer te laten zijn, maar is er ook aandacht voor de kwaliteitsvraag. Een lokale uitwerking voor locaties buiten Q4 en Maaswaard is in voorbereiding en moet uiteindelijk leiden tot besluitvorming over een reductie/ herprogrammering. Q4 en Maaswaard zijn in een afzonderlijk proces uitgewerkt gezien de urgentie, de gemeentelijke positie in de gebiedsontwikkelingen en haar daarmee samenhangende, aanzienlijk financiële belang. De reductievoorstellen voor Q4 en Maaswaard komen dan ook niet terug in de besluitvorming 'Herijking Woningbouwprogrammering', maar tellen uiteraard wel mee om de regionale reductieopgave te realiseren.
- Om het toekomstige Kazerne Kwartier en de binnenstad optimaal van elkaars nabijheid te kunnen laten profiteren moet een directe en goede oeververbinding worden gerealiseerd tussen beide delen. De beoogde oeververbinding zal in Q4 moeten aanlanden, waarvoor extra fysieke ruimte nodig is. Naar verwachting zal dit voor de locatie 'Aan de Stadsmuur' een bijstelling van de plannen en programmering betekenen. Hiervoor zijn tevens provinciale subsidiegelden beschikbaar gesteld in het kader van 'Stedelijke ontwikkeling' door het college van Gedeputeerde Staten.
- Een aantal locaties wordt ingezet als tijdelijke parkeerplaats om de parkeerdruk op te vangen als gevolg van de noodzakelijke vernieuwing van een aantal parkeergarages. In de voorstellen wordt rekening gehouden met het tijdelijke gebruik en het bijbehorende tijdspad.
- In het rapport 'Venlo brandpunt van interactie' van dr. Gadet zijn voor Q4 en het stedelijk centrum als geheel, een aantal aanbevelingen gedaan om de kenniseconomie beter te laten gedijen. In het bijzonder de adviezen ten aanzien van het woonprogramma worden meegenomen in het proces tot herprogrammering, conform het collegebesluit van 18 oktober 2016.
- Tot slot wordt in de komende periode flankerend beleid voorbereid om beter te kunnen sturen op de 'verborgen woningbouwcapaciteit' in bestaande panden met dubbelbestemmingen en geen beperking van het aantal wooneenheden. Dit leidt tot ongewenste concurrentie met bestaande plannen. Naast een betere grip op de nieuwbouw kan het de gemeente en onze partners in de reguliere trajecten ook meer (rechts-)zekerheid en duidelijkheid voor de nog resterende woningbouwplannen.

1.7 Leeswijzer

De gebiedsontwikkelingen Q4 en Maaswaard zijn op een punt beland waarop we verstandige keuzes moeten maken. Sleutelen aan het programma is nodig en verder uitstel is geen optie. In het voorliggende adviesrapport zijn concrete voorstellen en aanbevelingen gedaan om deze keuzes te kunnen maken en weer tot actuele en uitvoerbare gebieds-ontwikkelingen te komen aansluitend bij de huidige en toekomstige woonwensen en -behoefte.

Om te komen tot voorstellen en aanbevelingen is in hoofdstuk 2 een 'nulmeting' uitgevoerd om het vertrekpunt vast te stellen en een gedegen inventarisatie en analyse neer te leggen als fundament voor de herprogrammering. We beginnen immers niet op 'nul'. Hierin komen de drie bepalende elementen voor iedere locatie aan bod: juridische binding, financiële huishouding en ruimtelijk kwaliteit van het huidige plan in de brede zin van het woord. Met als doel de balans op te kunnen maken en te komen tot een eerste strategische advies per locatie.

In hoofdstuk 3 is per locatie een concreet voorstel tot herprogrammering gedaan binnen de contouren van de nulmeting. Waarbij aandacht is besteed aan de voorwaarden waaronder het programma-voorstel kan worden uitgevoerd en de consequenties die dit heeft voor de rol van de gemeente, de grondexploitatie, de ontwikkelmethode, het tijdspad en een eerste inventarisatie van risico's. In het bijzonder is nog stil gestaan bij de voorwaarden vanuit Cradle to Cradle, de aanbestedingsvorm en fasering en het totaaloverzicht van de financiële consequenties.

In het afsluitende hoofdstuk 4 zijn alle aanbevelingen uit de voorgaande hoofdstukken nog eens op een rij gezet en zijn de vervolgstappen nader beschreven. Daarnaast is de verweving van het proces van de bestuursopdracht met de Planning en Control-cyclus nauwkeurig in beeld gebracht en welke stappen moeten worden gezet om de kaders volledig te actualiseren.

2 Nulmeting

Om de gebiedsontwikkelingen Q4 en Maaswaard weer actueel en uitvoerbaar te maken is de afgelopen maanden een uitvoerig en zorgvuldig traject doorlopen. Op de eerste plaats is een nulmeting uitgevoerd ten aanzien van het beoogde programma, de mate van juridisch gebondenheid aan derden en tot slot de financiële huishouding per locatie. Waarbij wordt opgemerkt dat met het huidige programma en looptijd de grondexploitaties op nul sluiten, met de nadruk op het huidige programma. Om vervolgens te onderzoeken of en wanneer een herprogrammering kan worden ingezet, hoe deze eruit moet komen te zien en welke financiële gevolgen dit heeft voor de betreffende grondexploitaties. Deze processtappen zijn nu afgerond en zijn in onderstaand schema samenvattend weergegeven.

2.1 Q4 en Maaswaard in een notendop

In Q4 resteren nog 7 locaties in verschillende planfasen, van planvorming tot verkoop. Het betreffen de locaties Steenen Bolwerck, Helpoort, Blok van Gendt, het verworven vastgoed in het bouwblok Bastion Lichtenberg en de Bolwaterstraat, Helsechriksel en de locatie Aan de Stadsmuur. In afwachting van de ontwikkeling hebben een aantal locaties een tijdelijk gebruik als parkeerplaats, Helpoort, Blok van Gendt en het Steenen Bolwerck. In het gebied zijn in totaal 305 woningen voorzien en moeten conform de grondexploitatie in 2022³ zijn afgenomen ten behoeve van ontwikkeling. Het woningbouwprogramma betreft 265 appartementen, 38 grondgebonden woningen en 2 grondontsloten woningen. Verspreid over de locaties is nog 3.200 m² bvo aan commerciële ruimte voorzien (detailhandel, horeca of dienstverlening).

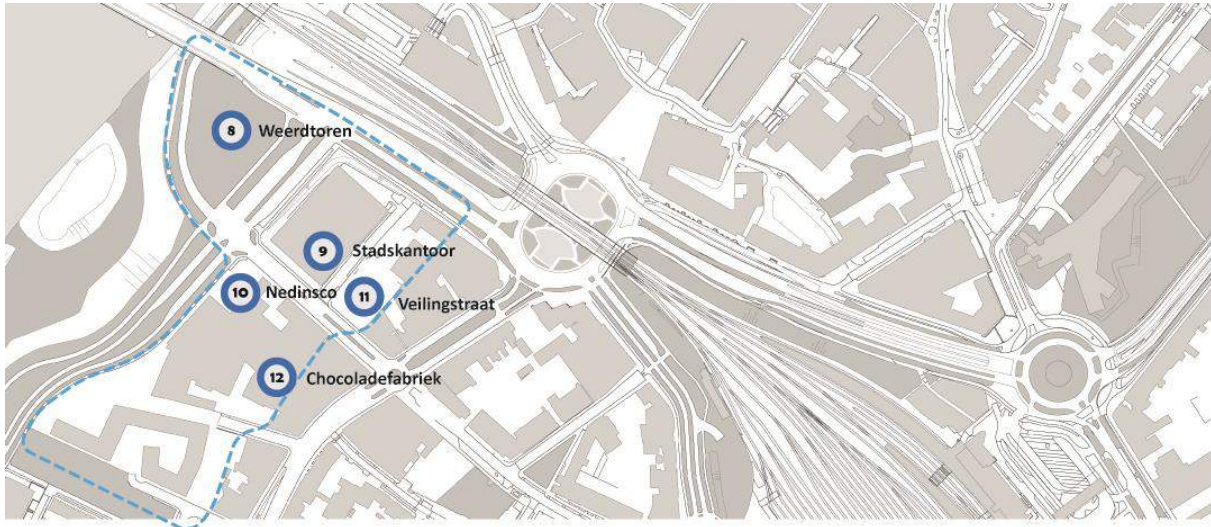


Figuur 3 | locaties Q4

In Maaswaard resterende nog 5 locaties, welke nagenoeg gereed zijn voor directe herontwikkeling. De voorbereidende werkzaamheden en bijbehorende investeringen zijn voor alle locaties grotendeels afgerond. In afwachting van de ontwikkeling hebben een aantal locaties een tijdelijk gebruik als parkeerplaats of openbaar groen. Het betreffen de locatie Weertoren, het voorplein van Nedinsco, de 'winkelhaak' van het Stads kantoor, de voormalige Chocoladefabriek met achterliggend terrein en

³ De einddata van de grondexploitaties Q4 en Maaswaard zijn bij het vaststellen van de Jaarrekening 2016 met 3 jaar verlengd inclusief bijstelling van de risicoparagraaf, echter op het moment van besluitvorming voor de bestuursopdracht was dat voor Q4 2019 en Maaswaard 2020.

de strip aan de Veilingstraat. In het gebied zijn nog 210 woningen voorzien en moeten conform de grondexploitatie in 2020² zijn afgenomen ten behoeve van ontwikkeling. Het gezamenlijke woningbouwprogramma betreft 179 appartementen, 27 grondgebonden woningen en 4 grondontsloten woningen. In de ontwikkeling van de Weertoren en op het voorplein van Nedinsco zijn daarnaast ca. 5.500 m² bvo voor dienstverlenende functies, zoals kantoren voorzien.



Figuur 4 | locaties Maaswaard

2.2 Verbouwen met de winkel open

Anders dan bij een nieuw project staan de gebiedsontwikkelingen Q4 en Maaswaard niet stil in dit proces van herprogrammeren. De locaties Helschriksel en Aan de Stadsmuur zijn bijvoorbeeld al geruime tijd in de verkoop en de bouw zal bij een minimaal verkooppercentage van 50% kunnen worden gestart. De plannen zijn vergund en de contracten met de ontwikkelende partijen zijn hiervoor gesloten. Het is dan ook 'verbouwen met de winkel open'.

Voor deze en een aantal andere locaties kan hierdoor (voorlopig) niet het meest optimale product voor de huidige markt worden gerealiseerd. In het kader van de bestuursopdracht zijn deze 'actieve locaties' desalniettemin onderzocht. De ontwikkelende partij zal binnen de contractstermijn zelf het initiatief moeten nemen tot herprogrammering, nadien ligt het initiatief weer bij de gemeente Venlo. In de paragraaf over de juridische gebondenheid wordt hier nader op ingegaan.

2.3 De juridische context

Op de meeste locaties is sprake van een juridische gebondenheid met één of meerdere ontwikkelende partijen in de vorm van ontwikkelcontracten. Dit betekent dat één of meerdere partijen het exclusieve recht hebben om het door de raad vastgestelde programma voor een locatie binnen de contractvoorwaarden -waaronder de financiële condities- af te nemen en te realiseren. Ondanks dat op de meeste locaties nog geen schop de grond in is gegaan en hooguit is geïnvesteerd in planvorming, is in veel gevallen sprake van contractbreuk indien wordt overgegaan tot herprogrammering.

Het feit dat de gemeente wel al volop geïnvesteerd heeft in verwerving, sloop, bouwrijp maken en jarenlang de rentelast hiervan draagt, doet daar niets aan af. In beginsel is het altijd mogelijk om de betreffende contracten eenzijdig op te zeggen, maar daarmee zou de gemeente in wezen 'wanpres teren' en zou dit directe aanleiding zijn voor de andere partij(en) om -zeer waarschijnlijk met succes-

huidige programma eventueel geoptimaliseerd zoals beschreven in het voorstel tot herprogrammering van de locaties, zie paragraaf 0. Dan wel een alternatief programma passend in het weefsel van het stedelijk centrum binnen de geldende financiële condities. Over deze verschillende ontwikkelingen wordt al enige tijd gesproken, maar tot een aanvraag of afname van de grond heeft dit nog niet geleid. De termijn van constructief meedenken zonder contractuele verplichting met de huidige plannen is echter wel eindig, uiterlijk 31 december 2017 dient een verzoek tot een omgevingsvergunning te zijn ingediend, danwel een afname van de betreffende gronden. Vanaf 1 januari 2018 neemt de gemeente de vrijheid om de locaties te herprogrammeren en is hierbij niet meer 'gebonden' aan de huidige ontwikkelende partijen.

3. Gewijzigde omstandigheden

In het contract of de overeenkomst kan een omstandigheid of situatie zijn beschreven, waardoor één of beide contractspartijen niet langer gebonden is. In Q4 is dit voor één locatie -**Steenen Bolwerck**- gedeeltelijk aan de orde. Het college heeft op 14 juni 2016 besloten (reg.nr. 2016-3188) tot een herziening van het Afsprakenkader Q4 met Woonwenz. Onderdeel van de nieuwe afspraken is een gewijzigde voorkeurspositie van Woonwenz voor de noordelijke van de drie beoogde woontorens in Steenen Bolwerck, inclusief de programmatische en financiële condities in artikel 2 van het afsprakenkader. In artikel 2.9 is echter ook opgenomen dat *'..de gemeente zal onderzoeken of c.q. in hoeverre de in Q4 voorziene programmering actueel en realistisch is gezien de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt van de afgelopen paar jaar. Hieromtrent zal overleg met Woonwenz en andere partners in Q4 plaatsvinden. Dit onderzoek kan ertoe leiden dat partijen besluiten om de afspraken in onderhavig artikel 2 te laten vervallen.'*

De uitwerking van de voorliggende bestuursopdracht is een onderzoek zoals beoogd in dit artikel en biedt onderbouwd een basis gezien de gewijzigde omstandigheden in overleg af te zien van de overeenkomst. Vooruitlopend op de conclusies in paragraaf 2.6 is voor deze locatie geconstateerd, dat twee van de drie beoogde woontorens niet gerealiseerd zullen worden, vanwege het ontbreken van een marktvaag voor de beoogde commerciële appartementen. In het derde kwartaal 2017 zijn de eerste gesprekken opgestart met Woonwenz om de overeenkomst⁴ in gezamenlijk overleg te kunnen beëindigen, gestreefd wordt naar een beëindiging van de overeenkomst in de loop van 2018. Om dit naar beider tevredenheid te kunnen bewerkstelligen is het noodzakelijk om een alternatieve locatie te vinden voor het programmadeel sociale huur. Het stedelijk centrum is hiervoor het zoekgebied, bij voorkeur Q4. Enerzijds om het sociale huuraanbod in het stedelijk centrum op peil te houden en anderzijds volgt Woonwenz de lijn van de Visie Stedelijk centrum om het wonen in en om centra te intensiveren en te verdunnen in de wijken.

2.3.2 Geen juridische binding, wel verwachtingen

In Q4 is er één locatie **Bastion Lichtenberg** waarvoor geen contract(verplichting) bestaat met een juridisch harde binding, maar waar wel in het afgelopen jaar op initiatief van derden een verkennend gesprek is gevoerd. Waardoor voor deze locatie voor een sprake is van een 'tijdelijke gebondenheid'. In Maaswaard komt deze vorm van 'zachte binding' niet voor.

- **Bastion Lichtenberg** | in het bouwblok zijn 17 van de 21 panden verworven, voor 3 van de 17 panden is de bovenwoning nog in eigendom van derden. Voor de 17 panden is het huidige plan deze individueel als woon(werk)eenheden met een opknapverplichting op de vrije markt aan te bieden. In het voorjaar van 2017 is op -voorstel van de Provincie Limburg en Woonwenz- het initiatief geopperd om de betreffende panden in dit bouwblok in zijn geheel in te zetten als voorbeeld- en experiment locatie voor duurzaam binnenstedelijk bouwen. In een bestuurlijk overleg

⁴ Voor het onderdeel Steenen Bolwerck, voor het overige blijft de overeenkomst 'Herzien Afsprakenkader Q4' onverminderd van kracht.

heeft de gemeente Venlo aangegeven hiervoor open te staan en te participeren in een onderzoekstraject hiertoe. Strikt genomen zijn er geen wederzijdse verplichtingen aangegaan, echter wel verwachtingen gewekt dat voor de duur van het onderzoekstraject geen andere ontwikkelingen plaatsvinden. Waarbij de ‘inspanningsverplichting’ en binding geldt voor de duur van het onderzoek.

2.3.3 Geen juridische binding, geen verwachtingen

In Q4 zijn 3 locaties en in Maaswaard geen enkele, waarvoor geen juridisch hard contract is gesloten, dan wel vergaande verwachtingen zijn gewekt bij derden voor de realisatie van het huidige programma. Op deze locaties kan een herprogrammering vanuit juridisch perspectief direct worden opgestart. Het betreffen de volgende locaties:

- **Blok van Gendt** | het betreft de tijdelijke parkeerplaats aan de Noord Buitensingel en een verbonden kavel aan de Valuasstraat. In het verleden zijn met diverse partijen vrijblijvende gesprekken gevoerd over een mogelijk herontwikkeling. Van studentenhuysvesting tot zorgwoningen in afwijking van het programma in het Wijkontwikkelingsplan (WOP2005/2008), zie ook paragraaf 2.5 voor het beoogde programma. Het is echter nooit tot een formele aanvraag of voorstel voor aankoop en verdere planvorming gekomen.
- **Bolwaterstraat** | in het bouwblok aan de zuidzijde tussen Bergstraat en Kwietheuvel zijn 7 panden verworven, welke als bovenwoningen met commerciële eenheden op maaiveld op de vrije markt zouden kunnen worden aangeboden met een opknopverplichting. In 2016 zijn verkooponderhandelingen gevoerd met een marktpartij, welke omwille van het raadsonderzoek naar Q4 zijn stilgelegd door het college (reg.nr. 2016-2219) en vervolgens op 11 juli 2017 is besloten de onderhandelingen niet te hervatten (reg.nr. 1176676).
- **Helpoort** | op de noordzijde van het Mgr. Nolensplein is aan de Puteanusstraat een nieuw bouwblok met commerciële ruimtes in de plint en daarboven appartementen voorzien. Gedeeltelijk boven op de bestaande parkeergarage Nolensplein. Gedurende de gehele looptijd van de gebiedsontwikkeling heeft zich nooit een serieus geïnteresseerde partij gemeld.

In de verkoop van de gemeentelijke garages aan Q-park is het dek op de parkeergarage Mgr. Nolensplein meeverkocht als parkeerplaats, collegebesluit reg. nr. 1222177. Om de mogelijkheid van een parkeervrij Mgr. Nolensplein in de toekomst open te houden, is een voorwaarde opgenomen om het parkeerterrein weliswaar nu mee te verkopen, maar vervolgens wel een terugkooprecht voor het parkeerterrein hieraan te koppelen in het geval dat de gemeente het parkeerterrein een andere functie dan parkeren wenst te geven.

Samenvattend is er een divers beeld qua juridische binding. Echter voor een aantal locaties geldt, dat door op de juiste momenten te handelen en de juiste stappen gericht op beëindiging of ontbinding die per locatie genomen zijn, voldoende ruimte kan worden gecreëerd voor een herprogrammering tot actuele en uitvoerbare plannen. Daarmee kan de kans op contractschade worden geminimaliseerd. In onderstaand schema is situatie per locatie overzichtelijk weergegeven.

	juridische binding	toelichting	herprogrammering activeren juridisch mogelijk vanaf
Blok van Gendt	nee	geen verwachtingen bij derden	per direct

Steenen Bolwerck	ja	ontbinding in overleg mogelijk o.b.v. gewijzigde omstandigheden	2018, mits alternatieve locatie in Q4 is geborgd
Bastion Lichtenberg	nee	verwachtingen bij derden	niet eerder dan medio 2018
Bolwaterstraat	nee	geen verwachtingen bij derden	per direct
Helpoort	nee	geen verwachtingen bij derden	per direct
Aan de Stadsmuur	ja	ontbinding mogelijk o.b.v. datum	na november 2018
Helschriksel	ja	ontbinding mogelijk o.b.v. datum	na februari 2018
Weerdtoren	ja	ontbinding opgestart o.b.v. niet nakomen verplichtingen	uiterlijk januari 2018
Stadskantoor	ja	ontbinding opgestart o.b.v. niet nakomen verplichtingen	uiterlijk januari 2018
Nedinscopelein	ja	ontbinding opgestart o.b.v. niet nakomen verplichtingen	uiterlijk januari 2018
Veilingstraat	ja	ontbinding opgestart o.b.v. niet nakomen verplichtingen	uiterlijk januari 2018
Chocoladefabriek	ja	ontbinding opgestart o.b.v. niet nakomen verplichtingen	uiterlijk januari 2018

Figuur 5 | juridische binding d.d. medio 2017

2.4 De financiële klem

De financiële huishouding van de gebiedsontwikkelingen Q4 en Maaswaard zijn ondergebracht in een separate grondexploitatie, die is vastgesteld door de raad. Hierin zijn de te verwachten kosten en opbrengsten voor de gebiedsontwikkeling opgenomen op basis van het beoogde programma voor de verschillende locaties. De doelstelling op het financiële vlak bij gebiedsontwikkelingen is om de grondexploitatie tenminste op nul te sluiten.

Met het huidige programma - niet actueel en niet uitvoerbaar – sluiten beide grondexploitaties al eigenlijk a met een tekort. Als gevolg van onder andere gewijzigde (markt)omstandigheden zijn in het verleden al diverse malen extra financiële voorzieningen getroffen via de Jaarrekening om deze tekorten in beide grondexploitaties op te vangen. Onder andere op basis van de stress-test van het gemeentelijk Grondbedrijf in 2012. Om dit tekort niet verder op te laten lopen, is het essentieel dat de hernieuwde einddata van de grondexploitaties van 2022 voor Q4 en 2023 voor Maaswaard⁵ worden gehaald.

Het gevolg van de financiële status quo in beide grondexploitaties is dat er in beginsel geen ruimte is voor een herprogrammering als dit leidt tot minder inkomsten en/of extra kosten. De grondexploitaties kunnen de aanvullende tekorten simpelweg niet dragen, het financiële raamwerk dient dan direct te worden herzien. In Figuur 6 het schema zijn de beoogde opbrengsten en nog te maken kosten

⁵ De einddata van de grondexploitaties Q4 en Maaswaard zijn bij het vaststellen van de Jaarrekening 2016 met 3 jaar verlengd inclusief bijstelling van de risicoparagraaf, echter op het moment van besluitvorming voor de bestuursopdracht was dat voor Q4 2019 en Maaswaard 2020.

per locatie afgerond weergegeven, zoals opgenomen in de huidige grondexploitaties. Let op, de som van beide is geen winst, maar de noodzakelijk opbrengsten om het tekort in de grondexploitatie niet verder op te laten lopen. De reeds gemaakte kosten voor de betreffende locaties zijn overigens niet in het overzicht opgenomen. Hiervoor wordt verwezen naar de halfjaarlijkse projectrapportages.

	verwachte kosten in mln	verwachte opbrengsten in mln	verwachte resultaat in mln	toelichting op bevindingen en risico's t.a.v. kosten en opbrengsten
Blok van Gendt	0,7	0,8	0,1	<ul style="list-style-type: none"> • kosten bodemsanering is indicatief (stelpost) • hogere kosten is risico gemeente als verkoper grond
Steenen Bolwerck	2,5	3,8	1,3	<ul style="list-style-type: none"> • hoge kosten verplaatsen ondergrondse infra (stelpost) • hoge kosten bouwen nabij waterkering, drukt opbrengsten • hoge kans op planschade, drukt opbrengsten
Bastion Lichtenberg	0	2,0	2,0	<ul style="list-style-type: none"> • aangekochte panden worden verkocht (vastgoedtransactie) • geen verdere kosten voorzien
Bolwaterstraat	0	1,3	1,3	<ul style="list-style-type: none"> • aangekochte panden worden verkocht (vastgoedtransactie) • recente taxatie ca. 0,9 mln, • aanvullend tekort, niet gevolg van herprogrammering • geen verdere kosten voorzien
Helpoort	1,4	0,8	-0,6	<ul style="list-style-type: none"> • hoge kosten voor bouwconstructie over parkeergarage • hoge kans op planschade, drukt opbrengsten • niet ontwikkelen gunstig voor grondexploitatie
Aan de Stadsmuur	1,7	4,5	2,8	<ul style="list-style-type: none"> • 1,25 mln opbrengstderving Blok 6 t.b.v. oeververbinding • aanvullend tekort, niet gevolg van herprogrammering
Helschriksel	< 0,1	0,5	0,5	<ul style="list-style-type: none"> • geen bijzonderheden
Weerdtoren	0,8	1,7	0,9	<ul style="list-style-type: none"> • kosten bodemsanering t.b.v. wonen is indicatie (stelpost) • hoge kosten bouwen nabij waterkering, drukt opbrengsten
Stadskantoor	< 0,1	1,2	1,2	<ul style="list-style-type: none"> • geen bijzonderheden
Nedinscoplein	0,1	1,0	0,9	<ul style="list-style-type: none"> • kosten bodemsanering t.b.v. wonen is indicatie (stelpost)
Veilingstraat	< 0,1	0,3	0,3	<ul style="list-style-type: none"> • geen bijzonderheden
Chocoladefabriek	0,1	0,5	0,4	<ul style="list-style-type: none"> • beschermde status van gevel en schoonsteen, drukt de opbrengsten

Figuur 6 | nog te maken kosten en geprognostiseerde opbrengsten per locatie d.d. oktober 2017

Uit het overzicht blijkt dat voor een tweetal locaties - **Bolwaterstraat** en **Aan de Stadsmuur** - reeds een aanvullend tekort is geconstateerd binnen het project nog voordat tot een herprogrammering is overgegaan. Ondanks dat dit feitelijk buiten de scope van de bestuursopdracht ligt, zijn deze aanvullende tekorten wel meegenomen in verdere uitwerking.

Vanuit de kostenzijde worden de risico's met name ingegeven door onzekerheid met betrekking tot de kosten voor bodemsanering en/of planschade. Het is gebruikelijk om het risico van planschade bij de ontwikkelende partij neer te leggen, echter in het bod op de locatie zal dit risico te allen tijden zijn verdisconteerd, evenals de hogere bouwkosten nabij de waterkering. Tot slot maakt het overzicht duidelijk dat het in financieel opzicht ongunstig is om de locatie **Helpoort** te ontwikkelen.

Samenvattend dient op basis van de huidige grondexploitaties met een resterende investering van bijna € 7,5 mln een opbrengst te worden gegenereerd van ruim € 18,4 mln, om uiteindelijk zonder extra tekort te kunnen sluiten. De grondexploitaties kunnen overigens pas worden gesloten als alle te ontwikkelen gronden binnen het exploitatiegebied bouw- en woonrijp zijn gemaakt en alleen nog de verkoop van kavel(s) resteert. Ieder jaar van uitstel betekent extra rentelasten en plankosten. Zoals uit het voorgaande blijkt, is het beperken van de financiële impact als gevolg van de herprogrammering dan ook een stevige opgave.

2.5 Kansrijkheid van het programma

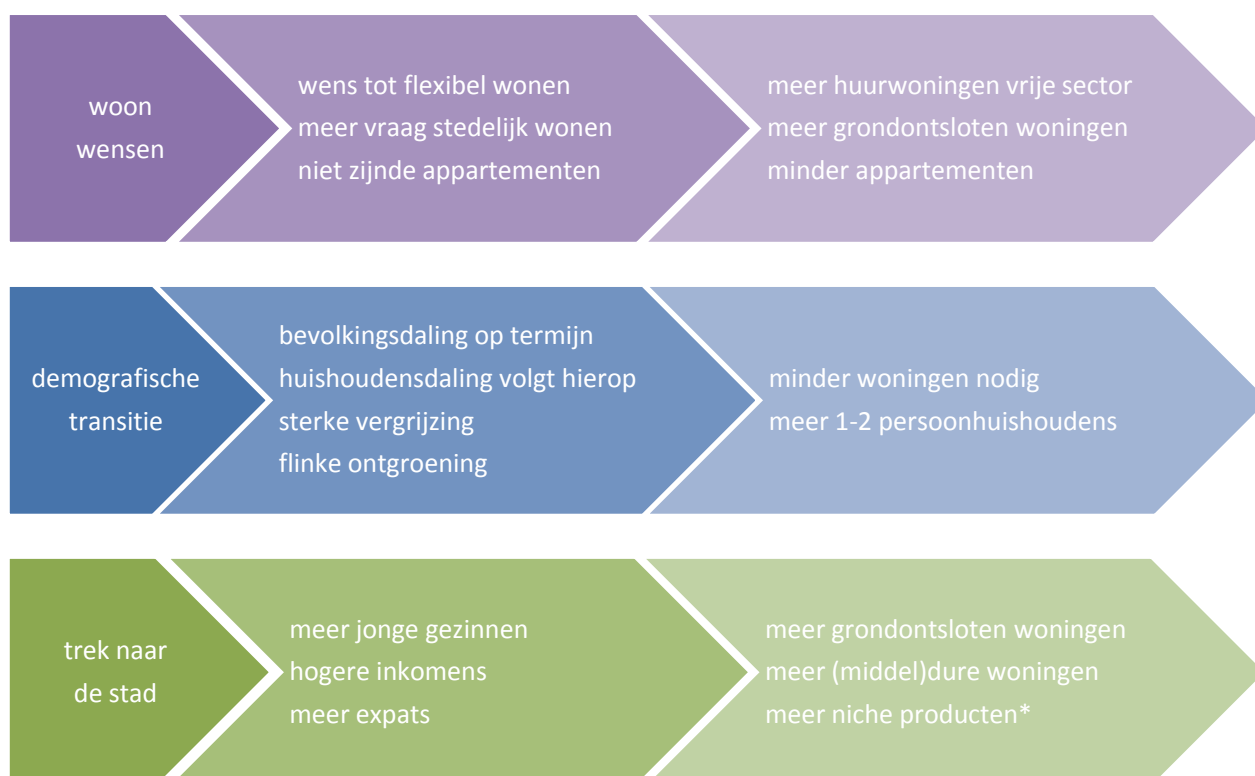
In paragraaf 2.1 zijn de programma's van Q4 en Maaswaard al even kort aangestipt. Voor een uitvoerige beschrijving wordt verwezen naar de door de raad vastgestelde programma's in het 'Wijkontwikkelingsplan 2005 en 2008' (WOP) voor Q4 en in de 'Een nieuwe weerd' (2007) voor Maaswaard. In onderstaand schema is het huidige programma per locaties weergegeven. De locaties in Q4 zijn nog niet allemaal doorontwikkeld, waardoor de toekomstige eigendomsvorm en prijsniveau nog niet in beton gegoten is. Deze waarden zijn cursief weergegeven en ingedeeld op basis van de meest logische verwachting, dan wel gelijkmatig gesplitst over twee categorieën.

	appartementen	grondegebonden	grondontsloten	huur	koop	sociaal segment	midensegment	hoog segment	totaal
Blok van Gendt	0	13	2	0	15	0	5	10	15
Steenen Bolwerck	100	0	0	46	54	46	0	54	100
Bastion Lichtenberg	18	3	0	0	21	0	21	0	21
Bolwaterstraat	7	0	0	7	0	0	7	0	7
Helpoort	75	0	0	0	75	0	75	0	75
Aan de Stadsmuur	41	22	0	0	63	0	0	63	63
Helschriksel	24	0	0	0	24	0	24	0	24

Weertoren	60	0	0	0	60	0	0	60	60
Stadskantoor	70	0	0	0	70	0	35	35	70
Nedinscopelein	45	0	0	45	0	0	22	23	45
Veilingstraat	0	10	2	0	12	0	12	0	12
Chocoladefabriek	4	17	2	0	23	0	11	12	23
	444	65	6	86	429	34	212	269	515

Figuur 7 | huidig woningbouwprogramma, Bastion Lichtenberg en Bolwaterstraat in bestaande bebouwing.

Om de kansrijkheid te bepalen van bovenstaande programma's zijn de 12 locaties beoordeeld op basis van de laatste onderzoeken, lange termijn trends en ontwikkelingen op de lokale en regionale woningmarkt. Het beoogde woningtype, de woninggrootte, prijscategorie in combinatie met eigendomsvorm en enkele gevallen de beoogde doelgroep zijn in dit kader van belang. Het woningbehoefteonderzoek (2016) – uitgevoerd in het kader van de regionale Structuurvisie Wonen – de 'Demografische Trendverkenning Noord-Limburg' (2017) en het aanbevelingenrapport 'Venlo, brandpunt van interactie' van Gadet (2015) zijn de belangrijkste bron en geven richting voor een actueel en uitvoerbaar woningbouwprogramma. In onderstaand figuur zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen voor het stedelijk centrum en het effect hiervan op de woningmarkt samengevat weergegeven.



Figuur 8 | schematische weergave van de gevolgen van de belangrijkste trends en ontwikkelingen voor de woningmarkt

*denk hierbij aan volledige gemeubileerde woningen incl. diensten van een hoog kwaliteitsniveau

In eerdere visiedocumenten en kaders -zoals de Regionale Structuurvisie Wonen, de lokale woonvisie en de Demografische Trendverkenning Noord-Limburg- zijn de trends in woonwensen en de demografische transitie, en het effect hiervan op de woningmarkt al uitvoerig beschreven. De trend 'trek naar de stad' gerelateerd aan de opkomst van de kenniseconomie is opgenomen in het aanbevelingenrapport 'Venlo, brandpunt van interactie' van dr. Gadet. Een trend die nieuwe kansen biedt, zij het in beperkte mate, zie ook paragraaf 1.2.

Naast de kansrijkheid van het programma in relatie tot de dynamiek op de woningmarkt is ook een SWOT-analyse uitgevoerd. Vanuit een breed ruimtelijk perspectief zijn de sterke en zwakke kanten en de kansen en bedreigingen voor de 12 locaties onderzocht. Simpelweg in hoeverre past de beoogde ontwikkeling bij de locatie? De SWOT-analyse biedt dus een toetsingskader voor het huidige plan, maar kan ook als vertrekpunt dienen voor een mogelijk alternatief plan, zie hoofdstuk 3.

De SWOT-analyse is vertaald naar een score op een viertal indicatoren gerelateerd aan de locatie en/of de directe omgeving. De eerste indicator heeft betrekking op de mate waarin het plan bijdraagt aan het versterken van de diversiteit van het stedelijk centrum, in woningtype, -milieu en eventuele combinaties met werken of voorzieningen. De tweede indicator geeft een waardering in welke mate het plan past binnen de kwaliteit van de omgeving, een te groot contrast leidt hierin dikwijls tot problemen. De derde indicator waardeert de mate waarin gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden of kansen van de locatie en de laatste indicator geeft aan op welke wijze juist op de beperkingen van de locatie wordt ingespeeld.

In onderstaand schema zijn de maatschappelijke en woningmarkttrends en -ontwikkelingen en de vier locatiegebonden indicatoren gewaardeerd middels een plus, min of een neutraal. De neutrale waardering is ook toegepast als een situatie zich niet voordoet. Bijvoorbeeld niet iedere locatie heeft één of meerdere beperkingen.

Een vijftal locaties heeft een positieve eindwaardering, in het bijzonder Aan de Stadsmuur, Veilingstraat en Chocoladefabriek. Uiteraard is in deze plannen nog een optimalisatie mogelijk, die ook de uitvoerbaarheid en afzetbaarheid van het plan kan vergroten. Immers in de uiterst ontspannen, lokale woningmarkt is de keuze groot en de bereidheid om met 'minder' genoeg te nemen beperkt. Zo speelt Aan de Stadsmuur nog onvoldoende in op de woonwensen en demografische transitie, door nog een relatief groot deel van het programma als koopappartementen te ontwikkelen en geen grondontsloten woningen of de vrije huursector te bedienen.

Een zevental locaties scoort uiteindelijk een negatieve eindwaardering met als uitschieter de Weertoren, Helpoort en Nedinscoplein. Het programma -voor zover uitgewerkt- houdt niet of nauwelijks rekening met de trends en ontwikkelingen op de woningmarkt en speelt ook niet optimaal in op de mogelijkheden van de locatie en de omgeving. Voor deze locaties lijkt een optimalisatieslag onvoldoende en zal een (volledige) herprogrammering noodzakelijk zijn om tot een uitvoerbaar plan te komen, of zal de locatie onder de gewijzigde condities niet langer geschikt zijn voor woningbouwontwikkeling.

	Blok van Gendt	Steenen Bolwerck	Bastion Lichtenberg	Bolwaterstraat	Helpoort	Aan de Stadsmuur	Helschriksel	Weerdtoren	Stadskantoor	Nedinscoplein	Veilingstraat	Chocoladefabriek
woonwensen	+	-	0	+	-	0	-	-	-	0	+	+
demografische transitie	0	-	+	+	-	0	0	-	-	-	0	0
trek naar de stad	+	-	+	+	-	+	0	-	-	0	+	+
versterking omgeving	0	+	-	0	-	+	0	-	-	-	+	+
passend bij omgevingskwaliteit	-	0	+	+	+	+	+	0	+	0	+	+
optimaal gebruik locatie	-	+	-	0	+	+	0	+	+	0	0	0
inspelen op beperkingen	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	0	-
eindwaardering	-	-	+	+	--	++	-	--	-	--	++	++

Figuur 9 | locaties gerelateerd aan maatschappelijke en woningmarkt trends en ontwikkelingen

Voor de locatie Steenen Bolwerck doet zich een bijzondere situatie voor. Het is de enige locatie met een gedeelte van het programma in de sociale huursector, de overige locaties zijn allemaal koop of vrije huursector. De vraag naar sociale huurwoningen is grotendeels een gereguleerd onderdeel van de woningmarkt en op basis van demografie en trends beter voorspelbaar dan de 'vrije markt'. De vraag naar sociale huurwoningen blijft in ieder geval de komende 10 jaar redelijk stabiel.

Voor de waardering van het Steenen Bolwerck in Figuur 9 is echter het gehele programma voor de locatie doorslaggevend. Voor deze locatie zijn 100 appartementen geprogrammeerd in drie woontorens. Voor het deel vrije markt is onvoldoende marktvrage en slechts één woontoren realiseren is niet haalbaar gezien de specifieke locatie-omstandigheden. Ook voor één toren dienen namelijk het merendeel van de hoge investeringen voor het bouwrijp maken te worden gemaakt in verband met ondergrondse infrastructuur en nabijgelegen waterkering, die de opbrengsten ver overstijgen. Voor het programmadeel sociale huur zal in de herprogrammeringsvoorstellen in hoofdstuk 3 een alternatieve locatie worden gezocht.

2.6 De balans opmaken

In de voorgaande paragrafen is de status quo van iedere locatie zorgvuldig bepaald. En feitelijk zijn de volgende vragen beantwoord. Is het programma kansrijk vanuit de woningmarkt en de locatie? Kunnen we herprogrammeren of zijn we meer of minder juridisch gebonden? En wat is de financiële status quo en het globale risicoprofiel? In Figuur 10 is de balans opgemaakt per locatie en van een strategisch advies voorzien.

Het actueel en uitvoerbaar maken van het programma voor Q4 en Maaswaard betekent minder (of minder dichtheid van het)programma, hetgeen in de voorgaande analyse is onderbouwd. Herprogrammeren zal ook bijna altijd leiden tot minder opbrengsten, echter het doel is ook de financiële impact te beperken. In het strategisch advies is dan ook het uitgangspunt om waar nodig en wenselijk pas over te gaan tot een herprogrammering als de kans op contractschade is weggenomen. Zodat de benodigde extra middelen alleen worden ingezet om het programma te actualiseren en te verbeteren en niet om contracten af te kopen, waar ontwikkelende partij zelf ook geen brood meer in ziet.

Het strategisch advies voor de locaties kent een viertal varianten: per direct herprogrammeren al dan niet binnen het huidige ontwikkelproces, herprogrammeren uitstellen tot de juridische binding is komen te vervallen of is beëindigd, doorgaan met het huidige plan maar wel de ruimte nemen om het plan te optimaliseren en tenslotte voor een aantal locaties de ontwikkeling te stoppen. Al dan niet met een plan voor een alternatieve functie.

	kansrijkheid programma	juridische binding	opbrengst verwachting	risico-inschatting opbrengst	strategisch advies
Blok van Gendt	o	nee, per direct beschikbaar	+	middel	stoppen, alternatieve functie
Steenen Bolwerck	-	ja, uiterlijk 2018 beschikbaar	+	hoog	stoppen, alternatieve functie
Bastion Lichtenberg	o	nee, niet voor medio 2018 beschikbaar	+	middel	herprogrammeren, direct binnen huidig proces
Bolwaterstraat	+	nee, per direct beschikbaar	+	middel	optimaliseren, binnen huidig proces
Helpoort	-	nee, per direct beschikbaar	-	hoog	stoppen, geen alternatief
Aan de Stadsmuur	++	ja, na november 2018 beschikbaar	+	middel	herprogrammeren, mits beëindiging contract
Helschriksel	-	ja na februari 2018 beschikbaar	+	laag	herprogrammeren, mits beëindiging contract
Weertoren	--	ja uiterlijk januari 2018 beschikbaar	+	middel	stoppen, geen alternatief wel strategisch reserveren
Stadskantoor	-	ja uiterlijk januari 2018 beschikbaar	+	laag	herprogrammeren, mits beëindiging contract
Nedinscopelein	-	ja uiterlijk januari 2018 beschikbaar	+	middel	stoppen, geen alternatief
Veilingstraat	++	ja uiterlijk januari 2018 beschikbaar	+	laag	optimaliseren, binnen huidig proces
Chocoladefabriek	+	ja uiterlijk januari 2018 beschikbaar	+	laag	herprogrammeren, mits beëindiging contract

Door met enkele locaties te stoppen wordt grote progressie geboekt om te komen tot de vereiste kwantitatieve bijstelling van het programma. Het effect zal ook direct ten gunste komen van de uitvoerbaarheid van de andere locaties, minder concurrerende alternatieven met name op de appartementenmarkt.

- Voor twee van deze locaties -**Helpoort** en **Nedinscopelein**- wordt geadviseerd om geen alternatief programma te verkennen, anders dan de beoogde herinrichting van de 'tijdelijke parkeerplaats' op de locatie Nedinscopelein. De kosten voor het bouwen op een ondergrondse parkeergarage – zoals beoogd op de locatie Helpoort- en daar niet op gebouwd is, zal de opbrengsten altijd overstijgen in een regio en stad met een beperkte ruimedruk.
- Voor de locatie **Steenen Bolwerck** is ook een beperkt commercieel programma voorzien van circa 1.000 m² bvo in de vorm van horeca, geadviseerd wordt dit programma te behouden evenals de beoogde herinrichting, zie ook paragraaf 3.2.9. Daarnaast dient voor het sociale huurprogramma -de noordelijke woontoren- een gelijkwaardige alternatieve locatie in het stedelijk centrum te worden gevonden, tot die tijd blijft het huidige contract geldig.
- En tenslotte de locatie **Weerdtoren** -uniek qua ligging en potentiële uitstraling- en daarmee beeldbepalend in de stad. In plaats van de druk van een onhaalbaar woonprogramma op deze locatie steeds verder op te voeren, wordt voorgesteld de locatie te schrappen uit de gebiedsontwikkeling Maaswaard en strategisch te reserveren voor een passende toekomstige ontwikkeling. Voorlopig wordt het woningbouwprogramma niet (volledig) geschrapt om eventuele ontwikkelcombinaties niet op voorhand uit te sluiten.

Het schrappen van de locaties Helpoort en Steenen Bolwerck sluit aan op de uitkomsten van de **tweedelige workshop Q4** op initiatief van de raad in de eerste helft van 2017. In twee sessies bleek een breed draagvlak bij bewoners, ondernemers, instellingen en andere geïnteresseerden om de beide locaties niet in ontwikkeling te nemen. Zie het plan van aanpak als bijlage bij RIB 2017-69.

3 Voorstel herprogrammering

De slotsom van de nulmeting betekent dat voor 8 van de 12 locaties in Q4 en Maaswaard een alternatief plan moeten komen. Een programma dat beter aansluit bij de trends en ontwikkelingen in markt en maatschappij en in enkele gevallen bij de specifieke locatie.

De gebiedsontwikkelingen Q4 en Maaswaard beginnen helaas niet op 'nul' en hier zijn voor de gemeente Venlo grote financiële belangen mee gemoeid. Om in een kort tijdsbestek de gebiedsontwikkelingen weer op de rails te krijgen, is een intensief en in aanvang een intern proces gevoerd om tot het best denkbare alternatief voor de acht locaties te komen. Ook voor dit proces zijn de kennis over de belangrijkste trends en ontwikkelingen voor het stedelijk centrum en het effect hiervan op de woningmarkt en de SWOT-analyse het vertrekpunt.

Voor de acht locaties is dit in paragraaf 3.2 verder uitgewerkt. Voor de 'negende' locatie Steenen Bolwerck is het niet zo zeer een kwestie van herprogrammeren, maar meer van herpositioneren van het resterend commercieel programma. Een voorstel hiertoe is in paragraaf 3.2.9 op hoofdlijnen meegenomen. Tot slot is voor de drie resterende locaties in paragraaf 4.3.1 een op hoofdlijnen een kader geschetst.

3.1 Interventie-opties

Om de kansen in en om het stedelijk centrum te kunnen benutten en de afstemming met het project 'Herijking Woningbouwprogrammering' te borgen, is per locatie een vijftal interventie-opties onderzocht: schrappen, faseren, omvormen, verplaatsen of omdenken.

De optie **schrappen** behoeft geen nadere toelichting. Met **faseren** is het de vraag of op een later tijdstip wel behoefte is aan het betreffende programma, of dat door het in meerdere bouwstromen te realiseren het tempo van de markt beter kan worden gevolgd. Met **omvormen** wordt gekeken of de locatie geschikt is te maken voor een ander (woon)programma dat beter aansluit bij de vraag of de locatie. Bij **verplaatsen** is met de groslijst van alle woningbouwplannen in de gemeente beoordeeld of het programma in die projecten van buiten het stedelijk centrum naar één van de deellocaties kan worden gebracht. Met als uitgangspunt dat het daar in ruimtelijke zin ook beter op haar plek zou zijn. Natuurlijk geen vrijstaande woningen, maar bijvoorbeeld wel appartementen of stadswoningen. En met **omdenken** tenslotte is geïnventariseerd of door anders naar bepaalde opgaven te kijken 'extra' (woon)programma kan worden gevonden. Bijvoorbeeld door een renovatie van een economisch verouderd woonvastgoed 'in te ruilen' voor sloop van het huidige vastgoed en een locatie in het stedelijk centrum ontwikkelen.

In het herprogrammeringsproces is gebleken dat de opties **verplaatsen** en **omdenken** momenteel geen kansen oplevert. De Venlose woningmarkt kent nauwelijks tot geen verouderd woonvastgoed met een (binnen)stedelijk profiel dat op deze wijze kan worden ingezet, anders dan woonvastgoed voor specifieke doelgroepen zoals sociale huur- of zorgwoningen. Voor deze doelgroepen zijn in de voorgaande jaren al diverse projecten in Q4 en Maaswaard gerealiseerd en is nog één positie voorzien. Venlo streeft naar diversiteit in het stedelijk centrum, dus ook in diversiteit van bewoners in het stedelijk centrum. In onderstaande paragrafen zijn deze interventie-opties dan ook niet beschreven.

3.2 Herprogrammeringsvoorstel per locatie

In onderstaande subparagrafen is per locatie een programmavoorstel geformuleerd. Vervolgens is de voorkeursoptie is uitgewerkt vanuit diverse invalshoeken om de gevolgen, randvoorwaarden en risico's van het voorstel in beeld te krijgen. Op schematische wijze is inzichtelijk gemaakt het concept-(woon)programma en eventueel flankerend programma, voorwaarden bij de ontwikkeling de gevolgen voor de grondexploitatie, de beoogde ontwikkelmethode en rol voor de gemeente en tot slot de eventuele risico's aan de voorzijde en tijdspad.

3.2.1 Blok van Gendt

interventie	schrapen	nee, contour bouwblok dient hersteld te worden
	faseren	nee, niet relevant gezien beperkte omvang programma en niet wenselijk in verband met benodigde bodemsanering en voorziene parkeer-kelder
	omvormen	ja, de omgevingskwaliteit maakt het lastig om een hoogwaardig woonprogramma op deze locatie te realiseren. De verwachting bij de plan-optimalisatie dat de parkeergarage in het Julianapark zou worden gerealiseerd bleek niet haalbaar. Omvormen tot een parkeergarage om een duurzame oplossing te creëren voor de parkeerproblematiek aan de noordzijde van de binnenstad is dan ook opnieuw wenselijk, conform de uitgangspunten van de Visie Stedelijk Centrum 2012: eenduidig parkeerregime, passend in verkeerssysteem en geen (co-) financiering gemeente
programmavoorstel		parkeergarage voor maximaal 200 plaatsen
voorwaarden		<ul style="list-style-type: none"> • indien voldoende parkeerplaatsen in de parkeergarage kunnen worden gerealiseerd, beëindigen van tijdelijke straatparkeren noordzijde binnenstad als kwaliteitsimpuls openbare ruimte • herstel bouwblok met kwalitatieve gevel aan Noord Buitensingel • herontwikkeling kavel Valuasstraat meenemen, kansrijk als voor extra auto-ontsluiting parkeergarage • verbinding Puteanusstraat voor voetgangers realiseren conform Wijkontwikkelingsplan(WOP) • maximale bouwhoogte in lijn met aangrenzende panden • tarieven en voorwaarden gelijk aan parkeergarages in binnenstad
gevolgen GREX		<ul style="list-style-type: none"> • neutraal, verkoopwaarde parkeren en wonen vergelijkbaar
ontwikkelmethode		reguliere aanbesteding
rol gemeente		<ul style="list-style-type: none"> • privaatrechtelijk spoor aanbesteden als verkopende partij • publiekrechtelijk spoor voor wijzigen/bijstellen bestemming • borgen standaardpakket parkeerregime binnenstad • wijzigingsbesluit WOP door raad
risico's		<ul style="list-style-type: none"> • geen rechtstreekse bouwtitel (ook niet voor huidig plan) • functie parkeren als ondergeschikt in vigerende bestemming • planschadegevoelig
tijdspad		gunning binnen 1 jaar na besluit Herprogrammering Stedelijk Centrum

Het programmavoorstel is niet uitgewerkt in een stedenbouwkundige massastudie, de belangrijkste randvoorwaarden zijn meegenomen in het voorstel en de voorwaarden. De stedenbouwkundige uitgangspunten zullen als onderdeel van het programma van eisen in het aanbestedingsprocedure worden meegenomen.

3.2.2 Bastion Lichtenberg

interventie	schrappen	nee, geen optie (bestaand vastgoed)
	faseren	nee, in beginsel mogelijk maar ongewenst gezien bouwkundige staat
	omvormen	ja, 1. recht tot koop met opknapverplichting voor bestaande 'tijdelijke' bewoners in (collectief) particulier opdrachtgeverschap ⁶ , het overige vastgoed als collectief omvormen naar een grondontsloten woningtype gericht op (jonge) gezinnen en stedelijke huishoudens conform advies 'Venlo brandpunt van interactie' in combinatie met stedelijke functie op maaiveld aan de zijde Bolwaterstraat 2. indien bovenstaande optie niet binnen de gestelde periode leidt tot de gewenste herontwikkeling wordt ruimte geboden voor een collectieve herontwikkeling van het blok via 'Right to Challenge'
programmavoorstel		<ul style="list-style-type: none"> • ruimte bieden aan enkele bestaande 'tijdelijke' bewoners voor aankoop i.c.m. noodzakelijke pandverbetering • 40 grondontsloten woningen of een combinatie van beneden-/bovenwoning verminderd met de panden in particulier opdrachtgeverschap, grotendeels via sloop en nieuwbouw • commercieel programma maaiveld Bolwaterstraat • doelgroep (jonge) gezinnen, stedelijke huishoudens en/of bestaande bewoners • in hoofdzaak middeldure huur en/of koop • aandacht voor voldoende differentiatie in prijs en uitwerking
voorwaarden		<ul style="list-style-type: none"> • private panden in ontwikkeling betrekken (eventueel verwerven) • maximale inspanning behoud waardevolle gevels Bolwaterstraat • ondergronds/gebouwd parkeren geen 'must' • binnenterrein aangrenzend Piuscomplex betrekken in planvorming
gevolgen GREX		neutraal, verkoop bestaand vastgoed
ontwikkelmethode		indien proces verkoop aan 'tijdelijke' bewoners in combinatie met een ontwikkelende partij voor het collectieve deel stagneert of niet succesvol is, de Taskforce Duurzaam Wonen Venlo van de provincie in combinatie met Woonwenz en/of andere ontwikkelende partijen de ruimte geven via 'Right to Challenge'
rol gemeente		<ul style="list-style-type: none"> • privaatrechtelijk spoor als verkopende partij • publiekrechtelijk spoor voor wijzigen/bijstellen bestemming • borgen stedelijke woonmilieu ten bate van kenniseconomie • wijzigingsbesluit WOP door raad

⁶ Bij de uitwerking onderzoeken of bestaande 'tijdelijke' bewoners met een wens tot aankoop met opknapverplichting gezamenlijk op één locatie -Bastion Lichtenberg of Bolwaterstraat- uit de voeten kunnen.

risico's		<ul style="list-style-type: none"> • geen bodemonderzoeken bekend: milieu en archeologie • resterende verwerving privaat eigendom
tijdspad		overeenstemming optie 1 uiterlijk in 1 juli 2018, anders via Right to Challenge

Het programmavoorstel is al op een eerder verkend in de vorm van een stedenbouwkundige massastudie door AWG. Deze verkenning heeft plaatsgevonden als vervolg op het aanbevelingenrapport 'Venlo, brandpunt van interactie' in relatie het provinciaal subsidiekader 'binnenstedelijke ontwikkeling'. De massastudie en daaruit volgende stedenbouwkundige uitgangspunten zullen in het lopend proces worden meegenomen.

3.2.3 Bolwaterstraat

interventie	schrappen	nee, geen optie (bestaand vastgoed)
	faseren	nee, niet relevant gezien beperkte omvang programma en niet wenselijk gezien cultuurhistorische waarde van de gevels
	omvormen	nee, <ul style="list-style-type: none"> • recht tot koop met opknapverplichting voor bestaande 'tijdelijke' bewoners in (collectief) particulier opdrachtgeverschap, mogelijk met inpassing van bestaande 'tijdelijke' bewoners uit Bastion Lichtenberg • overige vastgoed als collectief verkopen met optimalisatie door mogelijkheden te bieden voor een meer divers aanbod van appartementen/bovenwoningen al dan niet als woonwerkunit ruimte op maaiveld
programmavoorstel		<ul style="list-style-type: none"> • 5-7 appartementen/bovenwoningen via renovatiepanden • middeldure huur • reductie naar 5 door samenvoegen panden, differentiatie • commercieel programma maaiveld Bolwaterstraat
voorwaarden		<ul style="list-style-type: none"> • behoud huidige panden en renoveren gevels • achterbouw reduceren ten gunste van tuin/buitenruimte • woonwerkunits optioneel • geen samenvoeging panden op maaiveld van commerciële ruimtes
gevolgen GREX		in beginsel neutraal, rekening houdend met een overschatting van de opbrengstverwachting van max. 0,35 mln. o.b.v. recente taxatie(s), dit eventuele tekort is in het kader van de actualisatie hier meegenomen maar is <u>niet</u> het gevolg van herprogramming
ontwikkelmethode		aanbesteding, gezien de aantoonbare marktvraag die naar verwachting op korte termijn vorm moet krijgen
rol gemeente		privaatrechtelijk spoor als verkopende partij
risico's		geen bodemonderzoeken bekend, milieu en archeologie
tijdspad		per direct na besluitvorming

Het programmavoorstel is niet verder uitgewerkt in een stedenbouwkundige massastudie. Het WOP en onderliggende documenten volstaan in combinatie met het bovenstaand programmavoorstel en de voorwaarden.

3.2.4 Aan de Stadsmuur

Het programmavoorstel voor Aan de Stadsmuur is alleen aan de orde als de juridische binding voor het huidige plan is komen te vervallen of de ontwikkelende partijen zelf besluit om de ontwikkeling bij te stellen of te beëindigen, zie ook paragraaf 2.2.

interventie	schrappen	nee, met uitzondering van Blok 6 in afwachting van de ontwikkeling van de oeverbinding met Kazerne Kwartier, voor het overige herstel contour van het bouwblok op toplocatie aan de Maas
	faseren	nee, de vraag (middel)dure koopappartementen is grotendeels verzadigd en faseren verandert dit niet
	omvormen	<ul style="list-style-type: none"> ja, het appartementenprogramma omvormen naar sociale huur en deels omvormen naar een grondontsloten woningtype in de onderste lagen in de sociale huur voor (jonge) gezinnen en stedelijke huishoudens conform advies 'Venlo brandpunt van interactie', het voorkeursalternatief voor de locatie Steenen Bolwerck programma voor grondgebonden stadswoningen behouden
programmavoorstel		<ul style="list-style-type: none"> 18 appartementen reductie door schrappen Blok 6 Blok 4 en 5: <ul style="list-style-type: none"> 22 grondgebonden koopwoningen behouden 23 naar 40 appartementen in sociale huur 8 grondontsloten woningen in sociale huur (onderste lagen appartementsgebouwen) sociale huur, bij voorkeur tussen de aftoppingsgrens en maximale huurprijs grondgebonden woningen (middel)dure koopsector doelgroep voor (jonge) gezinnen en stedelijke huishoudens
voorwaarden		<ul style="list-style-type: none"> toplocatie die bepalend is voor het aanzicht van Venlo, dit vraagt om ruimtelijke kwaliteit in lijn met het gerealiseerde niveau in de directe omgeving aandacht voor zorgvuldige inpassing van de gevel van het bouwblok bij het grondstation van de kabelbaan ten behoeve van diversiteit in de wijk, bij voorkeur op termijn omzetten van 19 sociale huurwoningen in 't Schriksel naar de liberale markt
gevolgen GREX		<ul style="list-style-type: none"> schrappen Blok 6 leidt tot een aanvullend tekort van 1,25 mln 0,25 mln hiervan wordt in het kader van de actualisatie meege-nomen maar is <u>niet</u> het gevolg van herprogrammering voor het restant van 1 mln wordt in overleg met de provincie een voorstel uitgewerkt in relatie tot de provinciale subsidie voor de oeververbinding herprogrammering naar leidt tot extra tekort van 0,32 mln door minder opbrengsten, de kosten zullen niet substantieel anders zijn door de herprogrammering

ontwikkelmethode		binnen huidige aanbesteding optimaliseren, indien alle partijen onverhoopt afhaken alsnog via Right to Challenge
rol gemeente		<ul style="list-style-type: none"> • privaatrechtelijk spoor als verkopende partij • publiekrechtelijk spoor voor wijzigen/bijstellen bestemming • borgen stedelijke woonmilieu ten bate van kenniseconomie • wijzigingsbesluit WOP door raad
risico's		<ul style="list-style-type: none"> • onder de rentedruk gaan voor een suboptimaal woonproduct • (belevings)effect oeververbinding op woonklimaat
tijdspad		start 2018, anders na afloop van huidige contract

Het programmavoorstel is niet uitgewerkt in een stedenbouwkundige schets, dit kan eventueel in een ontwikkelenveloppe worden uitgewerkt op basis van bovenstaande voorwaarden. De contouren worden bepaald door het huidig stedenbouwkundig plan voor de locatie met een aantal ondergeschikte aanpassingen om de benodigde ruimte te creëren voor het grondontsloten woningtype.

3.2.5 Henschriksel

Het programmavoorstel voor Henschriksel is alleen aan de orde als de juridische binding voor het huidige plan is komen te vervallen of de ontwikkelende partijen zelf besluit om de ontwikkeling bij te stellen of te beëindigen, zie ook paragraaf 2.2.

interventie	schrappen	nee, contour bouwblok dient hersteld te worden in binnenstedelijke weefsel
	faseren	nee, vraag middeldure koopappartementen is grotendeels verzadigd en niet wenselijk op deze binnenstedelijke, braakliggende locatie
	omvormen	ja, divers maken en minder intensief door (appartementen)programma terugbrengen en omvormen naar een combinatie van grondgebonden en grondontsloten woningen voor diverse doelgroepen, zoals (jonge) gezinnen en stedelijke huishoudens conform advies 'Venlo brandpunt van interactie'
programmavoorstel		<ul style="list-style-type: none"> • 3 grondgebonden stadswoningen toevoegen • 3 grondontsloten woningen toevoegen • 22 appartementen schrappen, 2 appartementen behouden • middeldure koopsector • doelgroep voor (jonge) gezinnen en stedelijke huishoudens
voorwaarden		<ul style="list-style-type: none"> • creëren 'luwe' zijde met binnenhofstructuur, conform WOP • kwaliteit pleinzijde benutten met entrees en voldoende hoogte • ondergronds/gebouwd parkeren geen must
gevolgen GREX		herprogrammering leidt tot extra tekort van 0,15 mln door minder opbrengsten, nagenoeg al kosten zijn reeds gemaakt
ontwikkelmethode		Right to Challenge
rol gemeente		<ul style="list-style-type: none"> • privaatrechtelijk spoor als verkopende partij • publiekrechtelijk spoor voor wijzigen/bijstellen bestemming • borgen stedelijke woonmilieu ten bate van kenniseconomie

		<ul style="list-style-type: none"> wijzigingsbesluit WOP door raad
risico's		<ul style="list-style-type: none"> onder de rentedruk gaan voor suboptimaal woonproduct uitstraling braakliggend terrein overzijde Helschriksel
tijdspad		start Q2 2018, na afloop van huidige contract

Een optimalisatie binnen het huidige programma is gedurende de looptijd van het contract ook voorstelbaar. Het huidige programma van 24 gelijke koopappartementen in de middeldure categorie kan worden omgevormd tot 18 huurappartementen, waarvan 12 middeldure huur en 6 dure appartementen door het samenvoegen van de beoogde wooneenheden.

Het programmavoorstel is niet uitgewerkt in een stedenbouwkundige schets. De basis vormt het huidige stedenbouwkundig plan voor de locatie, met name de bouwhoogte en oriëntatie zijn gewijzigd om ruimte te bieden voor de andere woningtypen, dit kan te zijner tijd in een ontwikkelenvolop worden uitgewerkt op basis van bovenstaande voorwaarden.

3.2.6 Stads kantoor

Het programmavoorstel voor Stads kantoor is alleen aan de orde als de juridische binding voor het huidige plan is komen te vervallen of de ontwikkelende partijen zelf besluit om de ontwikkeling bij te stellen of te beëindigen, zie ook paragraaf 2.3.

interventie	schrappen	nee, bouwblok dient afgerond te worden
	faseren	nee, niet nodig indien het om (middel)dure huurappartementen gaat waarvoor op deze locatie nog een duidelijke markt vraag bestaat
	omvormen	ja, optimaliseren gezien de beperkte ruimte na realisatie van het stads kantoor en in aantal voor (middel)dure huursector met in de plint grondgebonden/grondontsloten woningen al dan niet in combinatie met een enkele commerciële functie
programmavoorstel		<ul style="list-style-type: none"> 50 huurappartementen, waarvan 30 middeldure en 20 dure huur 4 grondontsloten woningen toevoegen resterend programma 20 appartementen schrappen accent op 1- en 2-persoons stedelijke huishoudens
voorwaarden		<ul style="list-style-type: none"> zicht op Maas maximaal benutten hoogteaccent op de hoek Molensingel-Veilingstraat 2-zijdige oriëntatie op Molensingel en Veilingstraat aandacht borging privacy ten opzichte van stads kantoor gebruiken van de restcapaciteit WKO-stads kantoor
gevolgen GREX		herprogrammering kan leiden tot extra opbrengsten van 0,69 mln, de grondwaarde voor een ontwikkeling met een aantoonbare markt vraag wordt hoger ingeschat
ontwikkelmethode		aanbesteding, gezien de aantoonbare markt vraag die op korte termijn vorm moet krijgen en de omgevingsfactoren zijn goed op deze locatie
rol gemeente		<ul style="list-style-type: none"> privaatrechtelijk spoor als verkopende partij

		<ul style="list-style-type: none"> • publiekrechtelijk spoor voor wijzigen/bijstellen bestemming • borgen marktvrage • wijzigingsbesluit kaders door raad
risico's		stagnerende herontwikkeling bebouwing Eindhovenseweg
tijdspad		gunning binnen half jaar, na afloop van huidige contract Q4 2017

Het programmavoorstel is nog niet uitgewerkt in stedenbouwkundige schets, dit wordt in een ontwikkelenvolp nader uitgewerkt op basis van bovenstaande voorwaarden. Het huidige stedenbouwkundig plan voor de locatie is niet meer toereikend anders dan als begrenzing van de locatie, door een andere positionering van het bouwblok van het stadskantoor dan voorzien.

3.2.7 Veilingstraat

Het huidige programmavoorstel voor de locatie Veilingstraat is in hoofdstuk 2 als passend gekwalificeerd. Uiteraard is met de huidige kennis, trends en ontwikkelingen nog een optimalisatie mogelijk, die zowel in het huidige ontwikkelproces kan worden vormgegeven of met een nieuwe ontwikkelende partij indien de juridische binding is komen te vervallen na Q4 2017.

interventie	schrapen	nee, bouwblok dient afgerond te worden
	faseren	nee, niet wenselijk en onnodig gezien de aantoonbare marktvrage
	omvormen	nee, wel beperkte optimalisatie door te verdichten van 12 naar 14 woningen door op de hoek grondontsloten woningen te realiseren
programmavoorstel		<ul style="list-style-type: none"> • 12 grondgebonden koopwoningen behouden • 2 grondontsloten koopwoningen behouden • doelgroep voor (jonge) gezinnen en stedelijke huishoudens
voorwaarden		<ul style="list-style-type: none"> • individuele uitstraling en verbijzondering panden • 2-zijdige oriëntatie op Molensingel en Veilingstraat • hoogteaccent op de hoek Molensingel-Veilingstraat • onderzoeken of diepte van het kavel kan worden ingezet om achterzijde woningen aan Roermondsestraat te ontsluiten
gevolgen GREX		herprogrammering kan leiden tot extra opbrengsten van 0,05 mln, als gevolg van verdichting
ontwikkelmethode		aanbesteding, gezien de aantoonbare marktvrage die op korte termijn vorm moet krijgen en de omgevingsfactoren zijn goed op deze locatie
rol gemeente		<ul style="list-style-type: none"> • privaatrechtelijk spoor als verkopende partij • publiekrechtelijk spoor voor wijzigen/bijstellen bestemming • borgen marktvrage • wijzigingsbesluit kaders door raad
risico's		stagnerende herontwikkeling bebouwing Eindhovenseweg
tijdspad		per direct binnen het huidige contract en anders binnen half jaar, na afloop van huidige contract Q4 2017

Het programmavoorstel is niet verder uitgewerkt in een stedenbouwkundige massastudie. Het vigerende stedenbouwkundig plan volstaat in combinatie met het bovenstaand programmavoorstel en de voorwaarden in een aanbestedingsproces.

3.2.8 Chocoladefabriek

Het huidige programmavoorstel voor de locatie Veilingstraat is in hoofdstuk 2 is grotendeels als passend gekwalificeerd. Uiteraard is met de huidige kennis, trends en ontwikkelingen nog een optimalisatie mogelijk, die zowel in het huidige ontwikkelproces kan worden vormgegeven of met een nieuwe ontwikkelende partij indien de juridische binding is komen te vervallen na Q4 2017.

interventie	schrapen	nee, contour bouwblok dient hersteld te worden
	faseren	nee, niet wenselijk en onnodig gezien de aantoonbare marktvrage
	omvormen	ja deels, de voormalige chocoladefabriek en 'achterliggende' buitenruimte (tot en met schoorsteen) omvormen voor commerciële functie en voor het overige het programma met grondgebonden woningen behouden inclusief een verdichting met grondontsloten woningen op de hoek Hamelstraat-Nedinscoplein
programmavoorstel		<ul style="list-style-type: none"> • 10 grondgebonden koopwoningen behouden, 7 schrapen • 2 grondontsloten koopwoningen toevoegen • 4 appartementen schrapen (voormalige chocoladefabriek) • doelgroep voor (jonge) gezinnen en stedelijke huishoudens • commercieel programma toevoegen (voormalige chocoladefabriek) ca. 400 m², geen detailhandel
voorwaarden		<ul style="list-style-type: none"> • individuele uitstraling en verbijzondering panden • 2-zijdige oriëntatie op Hamelstraat en Nedinscoplein • hoogteaccent op de hoek Hamelstraat-Nedinscoplein • behoud gevel en schoorsteen als bijzonder cultureel erfgoed
gevolgen GREX		herprogrammering leidt tot extra tekort van 0,12 mln door minder opbrengsten, nagenoeg al kosten anders dan woonrijp maken zijn reeds gemaakt
ontwikkelmethode		<ul style="list-style-type: none"> • aanbesteding voor de woningbouw, gezien de aantoonbare marktvrage die op korte termijn vorm moet krijgen en de omgevingsfactoren zijn goed op deze locatie • Right to Challenge voor de voormalige Chocoladefabriek en schoorsteen
rol gemeente		<ul style="list-style-type: none"> • privaatrechtelijk spoor als verkopende partij • publiekrechtelijk spoor voor wijzigen/bijstellen bestemming • borgen marktvrage • wijzigingsbesluit kaders door raad
risico's		<ul style="list-style-type: none"> • slechte bouwkundige staat van de voormalige chocoladefabriek • goede inpasbaarheid van de oude schoorsteen
tijdspad		per direct binnen het huidige contract en/of binnen een half jaar na afloop van huidige contract in Q4 van 2017

Het programmavoorstel is niet verder uitgewerkt in een stedenbouwkundige massastudie. Het vigerende stedenbouwkundig plan volstaat in combinatie met het bovenstaand programmavoorstel en de voorwaarden in een aanbestedingsproces.

3.2.9 Steenen Bolwerck

Voor de locatie Steenen Bolwerck is in paragraaf 2.6 voorgesteld het woonprogramma van 100 appartementen te schrappen. Naast het woonprogramma is op maaiveld ook een beperkt commercieel programma voorzien van ruim 1.000 m² bvo. Dit programma heeft tot doel om de attractiviteit en leefkwaliteit van de Maaskade te verhogen en dient als publiekstrekker om de loop op de Maaskade en Bolwaterstraat te versterken. Deze doelstelling blijft onverminderd van kracht en daarmee ook het beoogde commercieel programma. Maar ook hier ligt een optimalisatie in het verschiep, met een park, een terminalfunctie en zicht op de Maas. Evident hierbij is de positionering en lichte bouwwijze om (hoge) kosten voor het bouwrijp maken te voorkomen.

- **Stadspark op de oever**

Het programmavoorstel voor de locatie is de commerciële ruimte te behouden en het beoogde programma te clusteren binnen één bouwvlak in 1 tot 2 bouwlagen. De situering aan de Maas met een (zuid)westelijk oriëntatie uitermate geschikt voor horeca met terrasfunctie, waarmee een publiekstreckende functie geborgd is.

Het resterende deel van de locatie dient zoveel mogelijk te vergroenen om een aantrekkelijk verblijfsruimte te worden. Een klein stadspark op de oever. Hetgeen ook direct ten goede komt aan het programmavoorstel voor het Bastion Lichtenberg - zie subparagraaf 3.2.2 – waarin een hoogstedelijk grondontsloten woningtype is voorzien. De individuele buitenruimte is bij dit type woningen beperkt en wordt acceptabel geacht als er op korte afstand voldoende en onderscheidende openbare ruimtes zijn, conform aanbevelingenrapport 'Venlo brandpunt van interactie'. Hierin kan de Maaskade samen met de heringerichte Lage Loswal voorzien. Uiteraard komt dit ook ten goede aan de andere binnenstedelijke woonprojecten, zoals gerealiseerd of voorzien.

- **Bus en cruiserterminal**

De locatie en/of de directe omgeving vormt voor een drietal bezoekersstromen een entreefunctie van de binnenstad. Op de Maaskade komen van oudsher de dagtoeristen per bus aan en trekken van hieruit de binnenstad in en komen uiteindelijk hier weer samen. Tijdelijk is de haltefunctie komen te vervallen door de problemen met de parkeergarage(s), maar is uiteindelijk weer voorzien op oude locatie. De riviercruisers meren sinds enkele jaren steeds vaker af op de Lage Loswal, ook hier wordt in de komende jaren een groei voorzien. Niet alleen vanuit de sector zelf, maar ook door de aanstaande verbetering van de faciliteiten voor het afmeren. Door het vernieuwen van de kade kunnen de riviercruisers ook bij hoogwater en meerdere tegelijkertijd aanmeren. Deze vernieuwing maakt onderdeel uit van de gehele herinrichting van de Lage Loswal als projectonderdeel van Q4 en wordt door de provincie financieel ondersteund in het kader 'Programma Stedelijke Ontwikkeling'. En tot slot zal vanaf midden 2019 de rechtstreekse oeververbinding met het Kazerne Kwartier in het gebied aanlanden.

In het kader van een gastvrije stad voor haar bezoekers is een goede terminalfunctie voor de water- en bustoeristen met (ondersteunende) horeca op locatie wenselijk, voorzien van een openbare wachtruimte met kluisruimtes. Op deze wijze kan de bezoeker ook na een aantal aankopen terug de stad in of gebruik maken van het horecapunt. Het is niet de bedoeling om een busparkeerplaats te realiseren, enkel een haltefunctie. De bussen kunnen tussentijds elders langparkeeren, net als in de huidige situatie.

- **Zicht op de Maas**

Op maaiveld is de Maas niet zichtbaar door de hoge waterkering. Zonde! Het hoogteverschil kan op meerdere manieren worden geslecht: verhogen van het maaiveld, een verhoogd terras en/of horeca óf het wegnemen van de waterkering als deze niet nodig is.

In het project Lage Loswal wordt in samenwerking met het waterschap onderzocht of een vlotterkering of iets vergelijkbaars realiseerbaar is zonder in te hoeven boeten op de hoogwaterveiligheid. Een vlotterkering komt onder druk van het stijgend water omhoog en verzinkt weer bij dalend water. Het zicht op de Maas is daarmee de meeste dagen van het jaar gegarandeerd. Indien een vlotterkering op de Maaskade succesvol is kan dit ook op de locatie Steenen Bolwerck worden toegepast. Het alternatief van een verhoogd maaiveld dient ook nader onderzocht te worden, echter in gebouwde vorm is dit niet kansrijk gezien de kosten. Tot slot is een verhoogd terras en horeca voorstelbaar boven op de terminalfunctie, echter een directe relatie met het omliggende park is dan lastig.

Het behouden van het commercieel programma en de beoogde optimalisatie kan de afschrijving - derving van inkomsten - iets verzachten, met een opbrengstverwachting van ruim 0,3 mln. De verwachte extra kosten van € 0,5 mln voor de herinrichting van de locatie als gevolg van de herprogrammering zijn meegenomen in de financiële consequenties in paragraaf 0. Eventuele kosten voor een vlotterkering en verdeelsleutel tussen gemeente en waterschap of een verhoogd maaiveld zijn hierin niet meegenomen. Aangezien het gewenste programma al is uitgekristalliseerd voor deze locatie en een passende ontwikkeling van groots belang is op deze plek in de binnenstad is een aanbestedingsproces voorzien. Het programmavoorstel dient nader uitgewerkt te worden in een stedenbouwkundige schets ten behoeve van een aanbestedingsprocedure.

3.2.10 Programma Weerdtoren

Voor de locatie Weerdtoren is in paragraaf 2.6 voorgesteld het woonprogramma van maximaal 60 appartementen te schrappen en de locatie strategisch te reserveren. Voor die ene kans, die deze uniek locatie verdient. Diverse stedelijke functies zouden hier kunnen landen, maar dat kan ook (in combinatie met) een bijzonder woonconcept zijn. Omwille hiervan wordt voor deze locatie voorgesteld het woonprogramma nog niet formeel te schrappen. Hetgeen betekent dat het (nog) geen onderdeel uitmaakt van de regionale opgave om tot een reductie van 40% van de woningbouwplannen te komen, zie ook paragraaf 1.6.

In de gebiedsontwikkeling Maaswaard is op deze locatie ook altijd de mogelijkheid opengehouden om geheel of gedeeltelijk kantooruimte te realiseren en is als zodanig opgenomen in de 'POL-uitwerking Werklocaties', zoals vastgesteld door de raad op 28 juni 2017 - nr. 1138065. Aangezien ook deze optie mogelijk blijft, kan deze geen onderdeel uitmaken van de reductieopgave voor kantooruimtes in de regio.

3.2.11 Herprogrammering samenvattend in beeld

In de voorgaande subparagrafen zijn voor een 8-tal locaties nieuwe programmavoorstellen gedaan. In onderstaand schema zijn de kwantitatieve voorstellen samenvattend weergegeven en geplaatst naast het huidige programma Q4 en Maaswaard. In het schema is een splitsing gemaakt in de gevolgen 'direct na besluitvorming' en 'na beëindiging van het contract', welke altijd verder in de tijd ligt dan de besluitvorming, zie ook paragrafen 2.3 en 2.6.

	huidig programma	programmavoorstel directe werking	programmavoorstel na beëindiging contract
appartementen	444	(134*-)194	(97*-)157
grondgebonden	65	49	47
grondontsloten	6	44	59
totaal	515	(227-)287	(203-)263

* strategische reservering programma locatie Weerdtoren, zie paragraaf 3.2.10.

Figuur 11 | samenvatting kwantitatief na herprogrammering

Zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin zijn met de programmavoorstellen grote stappen gemaakt om het woningbouwprogramma actueel en uitvoerbaar te maken. Voor de kwalitatieve aspecten wordt verwezen naar paragraaf 2.5, waar in het kader van de kansrijkheid van het huidige programma een aantal indicatoren zijn benoemd. Deze hebben betrekking op het beter aansluiten op de woonwensen, het inspelen op de demografische transitie en de trend van de 'trek naar de stad'. Ook zijn een aantal locatie-specifieke kansen en bedreigingen geïnventariseerd.

- Het totale woonprogramma in Q4 en Maaswaard is met ruim 45% afgenomen en bij een volledige herprogrammering na beëindiging van contracten kan dit oplopen tot bijna 50%. Hiermee wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de noodzakelijke reductie, die vanuit de regionale structuurvisie Wonen tot 2020 op ten minste 40% van de overcapaciteit is gesteld, zie ook paragraaf 1.6.
- In het programma is het aantal appartementen teruggebracht met tenminste 56% tot bijna 65% en sluit weer aan op de resterende vraag naar appartementen van maximaal 150-200 tot 2028. In ogenschouw nemende dat een aanmerkelijk deel van de nieuwbouwappartementen in de Maasboulevard nog door de markt moeten worden opgenomen.
- Voor grondgebonden stadswoningen is een marktvaart, maar de omgevingscondities dienen hiervoor goed tot optimaal te zijn. Waar de condities aanwezig zijn, zijn de woningen behouden en/of uitgebreid, tegelijkertijd is op één locatie het programma omwille van de condities komen te vervallen. Hetgeen uiteindelijk leidt tot een reductie van 24% tot maximaal 27% en ruimte creëert voor een duurzame oplossing van de parkeervraag in het noordelijk deel van het stedelijk centrum.
- Het aantal grondontsloten woningen is 7-voudig tot maximaal 10-voudig van het aantal in het huidige programma. Hiermee wordt ingespeeld op de woonwensen van (hoog)stedelijk georiënteerde huishoudens, zowel 1-en 2-persoonshuishoudens en (jonge) gezinnen, met relatief hoge inkomens en opleidingsniveaus, de kenniswerkers.
- Uit het woonwensenonderzoek blijkt een duidelijke marktvaart voor huurappartementen in de commerciële huursector, middelduur en duur. Ook hier is op ingespeeld, door deze nadrukkelijk mee te nemen in het programmavoorstel van een aantal locaties met appartementen.

In de uitwerking van de verschillende locaties in Q4 en Maaswaard -al dan niet via de ontwikkelenvolp- is het verstandig enige speling te houden in het nieuwe beoogde programma. Geen partij is gebaat bij een minder goed totaalproduct omwille van een star programma. Aangezien reductie van het woningaantal en het beperken van de financiële impact zijn belangrijke opgave, hier kan dan ook niet getornd worden. Wel kan voor maximaal 10% van de beoogde woningen worden afgeweken van het kwalitatieve programma, bijvoorbeeld woningtype of beoogd eigendom.

3.3 Cradle to Cradle

In het WOP Q4 (2005 en 2008) en het plan Maaswaard (2001 en 2007) is aandacht voor duurzaamheid en in beperkte mate voor het toepassen van de uitgangspunten van Cradle to Cradle (C2C). In de periode van eerdere planvorming was voor de energietransitie, hergebruik van grondstoffen en klimaatverandering nog niet de maatschappelijke aandacht en urgentie, zoals dit in het huidige tijdvak wordt gevoeld. Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat de eisen en voorwaarden onvoldoende actueel en concreet zijn. De herprogrammering is dan ook het logische én noodzakelijke moment om ook de eisen en voorwaarden ten aanzien duurzaamheid en C2C te herijken.

Het college heeft op 20 december 2016 (reg.nr. 1071709) het 'Ambitieweb Venlo Principes' vastgesteld. De essentie van dit instrument is om vroegtijdig in de planvorming voor een nieuwe of in dit geval een herijking van een ontwikkeling, de duurzaamheid en C2C-ambities vast te stellen. In het Ambitieweb zijn de 7 'Venlo Principes' - zoals vastgesteld in 2009 - nu concreet uitgewerkt in drie ambitieniveaus per principe. Waarin het niveau 1 gelijk staat aan de minimale basisinspanning, in veel gevallen opgelegd door wet- en regelgeving. Niveau 2 is een significante inspanning en leidt tot maatregelen met een positieve impact. Op niveau 3 ontwikkeling wordt het hoogst haalbare nagestreefd en een maximale positieve impact wordt gecreëerd.

De locaties die opnieuw worden aangeboden - al dan niet ten behoeve van woningbouw - krijgen een **gemiddeld ambitieniveau 2** mee als ontwikkelvoorwaarde. Als op één principe een basisinspanning wordt geleverd, zal hier tenminste op één principe een maximale inspanning van niveau 3 tegenover moeten staan. Overigens zullen niet alle principes van toepassing zijn op woningbouw, deze worden in de waardering buiten beschouwing gelaten. In het tenderproces en de planvorming zal per locatie een nadere uitwerking gestalte krijgen in nauw overleg tussen ontwikkelende partij en de gemeente.

3.4 Aanbestedingsvorm en fasering

In de programmavoorstellen is per locatie - subparagrafen 3.2.1 tot en met 3.2.9 - de ontwikkelmethode of aanbestedingsvorm al kort aangestipt. Kortweg wordt óf een reguliere aanbesteding voorgesteld óf het meer experimentele Right to Challenge, zie voor een nadere toelichting paragraaf 1.5.

De reguliere aanbestedingsvorm wordt voorgesteld voor de locaties waar het programmavoorstel nagenoeg gelijk is aan het vigerende programma, in het programmavoorstel wordt ingespeeld op een duidelijk tekort of vraag in de woningmarkt, zoals middeldure huurwoningen. Waar een specifiek alternatief programma is voorzien, niet zijnde wonen zoals Blok van Gendt en Steenen Bolwerck. Een bijzondere situatie doet zich voor bij de locatie Chocoladefabriek. Hier wordt voorgesteld de locatie op te knippen, waarbij het woningbouwprogramma via een reguliere aanbesteding loopt en het commerciële programma in de oude fabriek en achterliggende schoorsteen met Right to Challenge.

Voor de andere locaties wordt de Right to Challenge vorm ingezet met het voorliggende programmavoorstel - het plan B - als vangnet. Voor de Right to Challenge gelden een aantal harde ontwikkelvoorwaarden:

1. het alternatieve programmavoorstel en plan mag niet leiden tot een hoger tekort op de locatie dan met het plan B al is genomen,
2. het alternatieve programmavoorstel en plan mag niet leiden tot een negatieve ontwikkelwaarde van een andere deellootatie,
3. het alternatieve programmavoorstel mag niet leiden tot een toename van het aantal appartementen in de koop of commerciële huur dan voorzien in het plan B,

4. het alternatieve programmavoorstel en plan mag niet leiden tot het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen of zorgwoningen op locaties in Q4 anders dan in de herprogrammering beoogd, omwille van de diversiteit van het woonprogramma en bewoners in het gebied.

Indien het Right to Challenge-proces niet leidt tot een passend alternatief plan, dan zal de locatie alsnog via de reguliere aanbesteding op de markt worden gebracht met plan B.

In Figuur 12 is samenvattend per aanbestedingsvorm weergegeven op welke locaties deze worden toegepast. Uiteraard kan pas worden gestart met een nieuwe aanbestedingsvorm, indien contracten, overeenkomsten en huidige processen of trajecten komen te vervallen of zijn beëindigd, zie hiervoor paragraaf 2.6. Dit betekent niet dat na contractbeëindiging direct alle locaties opnieuw in de markt moeten worden gezet. De looptijd van de gebiedsontwikkelingen Q4 en Maaswaard is respectievelijk 2022 en 2023, voorgesteld wordt om gefaseerd de locaties opnieuw aan te besteden in de periode 2018-2020, zoals voorgesteld in onderstaand schema. De fasering is niet in beton gegoten, indien de markt het toelaat moet er altijd ruimte zijn om een locatie vervroegd op te pakken of wellicht nog even te wachten mits de einddatum van de betreffende grondexploitatie niet in het geding komt.

Voor de locatie Weerdtoren - als strategische reserve – wordt te zijner tijd bepaald op welke wijze een aanbesteding vorm kan en moet krijgen.

Reguliere aanbesteding		Right to Challenge	
Blok van Gendt	2018	Aan de Stadsmuur	2019
Bolwaterstraat	2018	Helschriksel	2019
Stadskantoor	2018	Bastion Lichtenberg	2019
Veilingstraat	2018	Chocoladefabriek – commercieel programma	2020
Steenen Bolwerck	2019		
Chocoladefabriek - woningbouw	2019		

Figuur 12 | aanbestedingsvorm en indicatieve fasering per locatie.

3.5 Financiële consequenties

De voorgestelde ingrepen tot herprogrammering hebben vanzelfsprekend financiële consequenties. Het schrappen van woningbouwprogramma leidt tot het wegvallen van geprognoseerde inkomsten enerzijds. Daarnaast zijn voor een aantal locaties al kosten gemaakt in de vorm van voorinvesteringen, die niet meer ingelost kunnen worden. In onderstaand schema zijn de financiële consequenties uitgesplitst naar gevolgen van het strategisch advies en de programmavoorstellen die met de besluitvorming direct worden geactiveerd. In de andere hoofdkolom zijn de financiële consequenties weergegeven als gevolg van de programmavoorstellen na contractbeëindiging. De directe gevolgen van de het schrappen van een drietal locaties in combinatie met de programmavoorstellen leidt tot een tekort of afboeking van ruim € 2,6 mln. De financiële gevolgen van de programmavoorstellen na contractbeëindiging kan slechts in de bandbreedte worden gegeven, aangezien het afhankelijk is van welke locaties opnieuw beschikbaar komen. In het gunstigste geval leidt de herprogrammering tot een positief saldo van ruim € 0,7 mln en in het meest negatieve geval een extra tekort van € 1,4 mln. Voor de besluitvorming wordt rekening gehouden met meest negatieve scenario, eventuele meevalers kunnen via de jaarlijkse P&C-cyclus worden verrekend, zie ook paragraaf 4.2. Eventuele opbreng-

sten van de locatie Weerdtoren zijn niet meegenomen, hetgeen in de toekomst uiteraard altijd tot een positief resultaat zal leiden.

In het onderstaande overzicht zijn niet alleen de financiële consequenties van het strategisch advies en de programmavoorstellen meegenomen, maar ook de actuele tekorten in de gebiedsontwikkelingen zoals die eerder naar voren zijn gekomen in de nulmeting, zie paragraaf 2.4. In het overzicht is dit als het 'huidig tekort' en 'nieuw tekort' weergegeven. De tekorten in de huidige situatie zijn het gevolg van een reservering van een gedeelte van de locatie 'Aan de stadsmuur' voor de oeververbinding naar het Kazerne Kwartier, waardoor Blok 6 niet meer gerealiseerd kan worden. Het tekort kan grotendeels worden verrekend met een subsidie van provincie voor de oeververbinding, het resterende deel is onderstaand opgenomen. Het andere tekort ontstaat door een afboeking op het vastgoed op de locatie Bolwaterstraat als gevolg van een hertaxatie. Het mogelijk 'nieuwe tekort' na contractbeëindiging kan ontstaan als de locatie 'Aan de Stadsmuur' opnieuw moet worden aanbesteed, onder de huidige condities wordt verwacht dat deze circa 25% minder zal opbrengen. Het huidige tekort is ruim € 0,6 mln en dit kan oplopen tot € 1,4 mln.

De herprogrammering en het actualiseren van de prognoses in beide grondexploitaties leidt minimaal tot een tekort van ruim € 2,6 mln en dit kan oplopen tot maximaal € 4,7 mln. Indien op alle locaties het nieuwe programmavoorstel wordt gerealiseerd leidt dit tot een tekort van € 3,9 mln. Het meest positieve financiële scenario doet zich voor als alleen de locaties vrijkomen, waar het nieuwe programmavoorstel leidt hogere inkomsten. Het meest negatieve scenario doet zich voor als het tegenovergestelde zich voltrekt, alleen de locaties met een extra tekort.

	strategisch advies en programmavoorstellen directe werking	huidig tekort op bestaand programma	programmavoorstellen na contractbeëindiging alle locatie	nieuw tekort niet gevolg herprogrammering	programmavoorstellen na contractbeëindiging bandbreedte incl. nieuw tekort
categorie 1 stoppen zonder nieuw programma	-1.170.000	-250.000	0	0	
categorie 2 herprogrammeren direct of na contract	-1.480.500	0	112.500	-800.000	-577.500 +740.000
categorie 3 ongewijzigd of optimalisatie	0	-355.000	50.000	0	
subtotaal	-2.650.500	-605.000	162.500	-800.000	-1.377.500 +740.000
totaal		-3.255.500		-3.927.500	-4.633.000 -2.515.500

Figuur 13 | financiële consequenties herprogrammering Q4 en Maaswaard.

In januari 2017 is de bestuursopdracht en het traject van de Herprogrammering Stedelijk Centrum besproken met de accountant. Aangezien de resultaten van de herprogrammering op dat moment nog niet bekend waren, is afgesproken dit alleen tekstueel te melden in jaarrekening 2016 en niet al financieel in de grondexploitaties in te rekenen, zie ook schema in Figuur 14 in paragraaf 4.2. Daarnaast is het advies van de accountant overgenomen om voorzichtigheidshalve de looptijd van de projecten te verlengen en op de tweede plaats de risico's minimaal op gelijk niveau te houden. In overleg met het project is de looptijd van beide gebiedsontwikkelingen verlengd met 3 jaar in de jaarrekening 2016. Dit heeft geleid tot een extra tekort doordat er gedurende deze 3 jaar extra plannen rentekosten nodig zijn en de inkomsten uit grondverkoop later in de tijd liggen. Deze extra kosten zijn deels gecompenseerd door lagere rentekosten vanwege gewijzigde richtlijnen vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). In totaal is voor Maaswaard (Venlo Centrum Zuid) de 'voorziening nadelige grondexploitatie' opgehoogd met een bedrag van € 1,7 mln en Q4 met € 1,8 mln, dit om het andere deel van de extra kosten van de langere looptijd en overige bestaande tekorten in de beide grondexploitaties te dekken. Met een herprogrammering, zoals hier voorgesteld, is dus nog geen rekening gehouden in de jaarrekening 2016.

Indien als gevolg van de herprogrammering de gebiedsontwikkelingen (ruim) voor de verlengde einddatum kunnen worden afgerond, heeft dit een nog niet nader te kwantificeren positief effect op bovenstaande tekorten.

Samenvattend leidt de herprogrammering en actualisatie per saldo tot minder inkomsten in de beide grondexploitaties en ontstaat een nieuw tekort van € 3,3 mln in 2017 en mogelijk een aanvullend extra tekort van € 1,4 mln in 2018. Conform de BBV moet er een voorziening worden gevormd op het moment dat verwachte verliezen bekend zijn. Dat betekent dat in het slechtste scenario de voorziening nadelige grondexploitatie voor het volledige bedrag van bijna € 4,7 miljoen aangevuld moet worden in 2017. En is als zodanig verwerkt in de Nota Grondbedrijf 2018 en positief besloten bij de behandeling van de Begroting 2018 op 10 november 2017. Bij de jaarrekening 2017 vindt een herziening van de grondexploitaties plaats en worden de effecten op de herprogrammering conform besluitvorming verder uitgewerkt, zie ook schema in Figuur 14.

4 Besluitvorming en vervolg

In de voorgaande hoofdstukken zijn een groot aantal besluitpunten geformuleerd over de huidige plannen en de nieuwe programmavoorstellen. In dit slothoofdstuk zijn de besluitpunten overzichtelijk samengebracht en bondig toegelicht. In het dictum van de besluitvormingsstukken zal worden volstaan met een ingedikte versie en worden verwezen naar paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** voor zover relevant.

Aan de hand van een processchema is de verweving tussen de bestuursopdracht -de nieuwe kaderstelling- en de Planning en Control-cyclus nader toegelicht, zijn de gevolgen voor het stedenbouwkundig, financieel en juridisch-planologisch kader in beeld gebracht en wordt een doorkijk gegeven op het vervolg na de besluitvorming over deze bestuursopdracht.

4.1 Aanbevelingen

De nulmeting en nieuwe programmavoorstellen per locatie leiden tot een aantal besluitpunten te groeperen in punten ten aanzien van het strategische advies, de hieruit volgende (juridische) stappen, nieuwe programma's per locatie -al dan niet voorlopig van karakter in verband met Right to Challenge'-, de wijze waarop het ontwikkelproces wordt voortgezet en tot slot punten ten aanzien van het financiële raamwerk.

1. In de gebiedsontwikkelingen Q4 en Maaswaard conform het **strategisch advies** over te gaan tot:
 - a. het opstarten van een herprogrammering voor de locatie Blok van Gendt middels een reguliere aanbesteding en een herprogrammering van voor de locatie Bastion Lichtenberg binnen het lopende proces;
 - b. het uitstellen van de herprogrammering tot de juridische binding is komen te vervallen of is beëindigd voor de locaties Aan de Stadsmuur, Helsechriksel, Stadskantoor en de Chocoladefabriek;
 - c. het doorgaan met het huidige plan en ruimte te nemen voor een optimalisatie voor de locaties Bolwaterstaat en Veilingstraat;
 - d. het beëindigen van het woningbouwprogramma op de locatie Steenen Bolwerck, het commerciële programma en de herinrichting van de locatie komen niet te vervallen;
 - e. het beëindigen van volledige ontwikkeling van de locaties Helpoort, Weerdtoren en Nediscopelein, waarbij de locatie Weerdtoren in de strategische reserve wordt geplaatst en het betreffende woningbouwprogramma voorlopig nog niet wordt geschrappt.
2. Om het strategisch advies gestalte te geven, worden de volgende **(juridische) stappen** genomen:
 - a. uiterlijk in december 2017 het proces tot beëindiging van de raamovereenkomst voor alle locaties in Maaswaard (Venlo Centrum Zuid) afronden, in het verlengde van het collegebesluit van 18 april 2018 (reg.nr. 1125818);
 - b. in januari 2018 de gesprekken over de locaties Stadskantoor, Veilingstraat en Chocoladefabriek formeel te beëindigen als voor de locaties geen omgevingsvergunning is aangevraagd of de gronden zijn afgenomen voor 31 december 2017, indien nodig in combinatie met een definitieve bevestiging van de beëindiging van de raamovereenkomst waaronder ook de locaties Weerdtoren en Nediscopelein vallen;
 - c. streven om in overleg te komen tot een beëindiging van de overeenkomst met Woonwenz op het onderdeel Steenen Bolwerck in 2018, mits voor het sociale huurprogramma alternatieve locatie(s) in Q4 zijn gevonden;

- d. in februari 2018 de realisatieovereenkomst te beëindigen voor Helschriksel indien de bouw niet is gestart, hiertoe vindt in januari 2018 met de ontwikkelende partij een afrondend gesprek plaats;
 - e. in november 2018 de realisatieovereenkomst te beëindigen voor Aan de Stadsmuur indien de bouw niet is gestart, hiertoe vindt uiterlijk in september 2018 met de ontwikkelende partij een voorbereidend gesprek plaats.
3. Om tot actuele en uitvoerbare plannen te komen zijn voor de resterende acht locaties -Blok van Gendt, Bastion Lichtenberg, Bolwaterstraat, Aan de Stadsmuur, Helschriksel, Stadskantoor, Veilingstraat en Chocoladefabriek- **nieuwe (woningbouw)programma's** geformuleerd, zie ook het samenvattend overzicht in Figuur 11, die leiden tot:
- a. een reductie van het totale woonprogramma in Q4 en Maaswaard met bijna 45% en bij een volledige herprogrammering na beëindiging van contracten kan dit oplopen tot bijna 50%;
 - b. een reductie van het aantal appartementen met tenminste 56% tot bijna 65% om weer aan te sluiten op de resterende vraag naar appartementen van maximaal 150-200 tot 2028;
 - c. een reductie van het aantal grondgebonden stadswoningen van 24% tot maximaal 27% om beter aan te sluiten bij een marktvraag, die optimale omgevingscondities vereisen;
 - d. een 7 tot maximaal 10-voudig aantal grondontsloten woningen om in te kunnen spelen op de woonwensen van (hoog)stedelijk georiënteerde huishoudens, zowel 1-en 2-persoonshuishoudens en (jonge) gezinnen, met relatief hoge inkomens en opleidingsniveaus, de kenniswerkers;
 - e. een sterkere oriëntatie op de marktvraag voor huurappartementen in de commerciële sector, door deze nadrukkelijk mee te nemen in een optimalisatie van de programma's van een aantal resterende locaties met appartementen.
4. Om de nieuwe programma 's effectief en efficiënt **te ontwikkelen**, binnen de resterende looptijd van de grondexploitaties van Q4 en Maaswaard, wordt:
- a. voor de locaties Blok van Gendt, het commerciële programma van Steenen Bolwerck, Bolwaterstraat, Stadskantoor, Veilingstraat en het woonprogramma van de Chocoladefabriek een reguliere aanbestedingsprocedure te volgen, gezien de aanwezige marktvraag;
 - b. voor de locaties Bastion Lichtenberg, Aan de Stadsmuur, Helschriksel en het commerciële programma voor de Chocoladefabriek de nieuwe aanbestedingsvorm 'Right to Challenge' ingezet om ruimte te bieden aan burgers, ondernemers en andere collectieven om te komen met andere, betere, slimmere of goedkopere plannen;
 - c. voor de locaties onder b. dienen de minimale volkshuisvestelijke uitgangspunten onder punt 3. in stand te blijven, de voorwaarden in paragraaf 3.4 te worden voldaan en de financiële consequenties -zoals opgenomen onder punt 5.- niet verder te verslechteren.
5. Voor een actuele en uitvoerbare gebiedsontwikkeling van Q4 en Maaswaard is het noodzakelijk om het **financiële raamwerk** als volgt bij te stellen:
- a. voor het stoppen van de woningbouwontwikkeling op de locaties, Helpoort, Weerdtoren, Nedinscoplein en Blok 6 van de locatie Aan de Stadsmuur ten behoeve van de oeververbinding met het Kazerne Kwartier, is een tekort van € 1.420.000 als gevolg van het uitblijven van verwachte inkomsten;
 - b. voor het herprogrammeren van de locatie Steenen Bolwerck, het schrappen van het woningbouwprogramma en het herinrichten van de locatie tot een aantrekkelijke openbare ruimte is een tekort van € 1.480.500 voorzien;
 - c. voor het herprogrammeren van de locaties Blok van Gendt, Bastion Lichtenberg, Aan de Stadsmuur (Blok 4 en 5), Helschriksel, Stadskantoor en Chocoladefabriek dient rekening te worden gehouden met een bandbreedte – afhankelijk van vrijkomende locaties voor her-

programmering- van een overschot van € 740.000 tot een maximaal tekort € 1.377.500, als gevolg van een betere afzetbaarheid dan wel het uitblijven van verwachte inkomsten;

- d. voor de optimalisatie van de locaties Bolwaterstraat en Veilingstraat dient rekening te worden gehouden met een tekort in de bandbreedte van € 305.000 tot € 355.000.

4.2 Planning en Control-cyclus

Op voorhand stond al vast dat schrappen en verdunnen in de woningbouwplannen voor Q4 en Maaswaard noodzakelijk is en dat betekent minder opbrengsten en nieuwe tekorten. De grondexploitaties van Q4 en Maaswaard bieden immers geen (extra) financiële ruimte om nog meer tegenvallers op te vangen, waardoor herprogrammering ook betekent dat de financiële effecten een plekmoeten krijgen in de Planning en Control-cyclus (P&C-cyclus). Omwille van de urgentie van de herprogrammering is er voor gekozen om beide processen te verweven om tot een minimale doorlooptijd te komen.

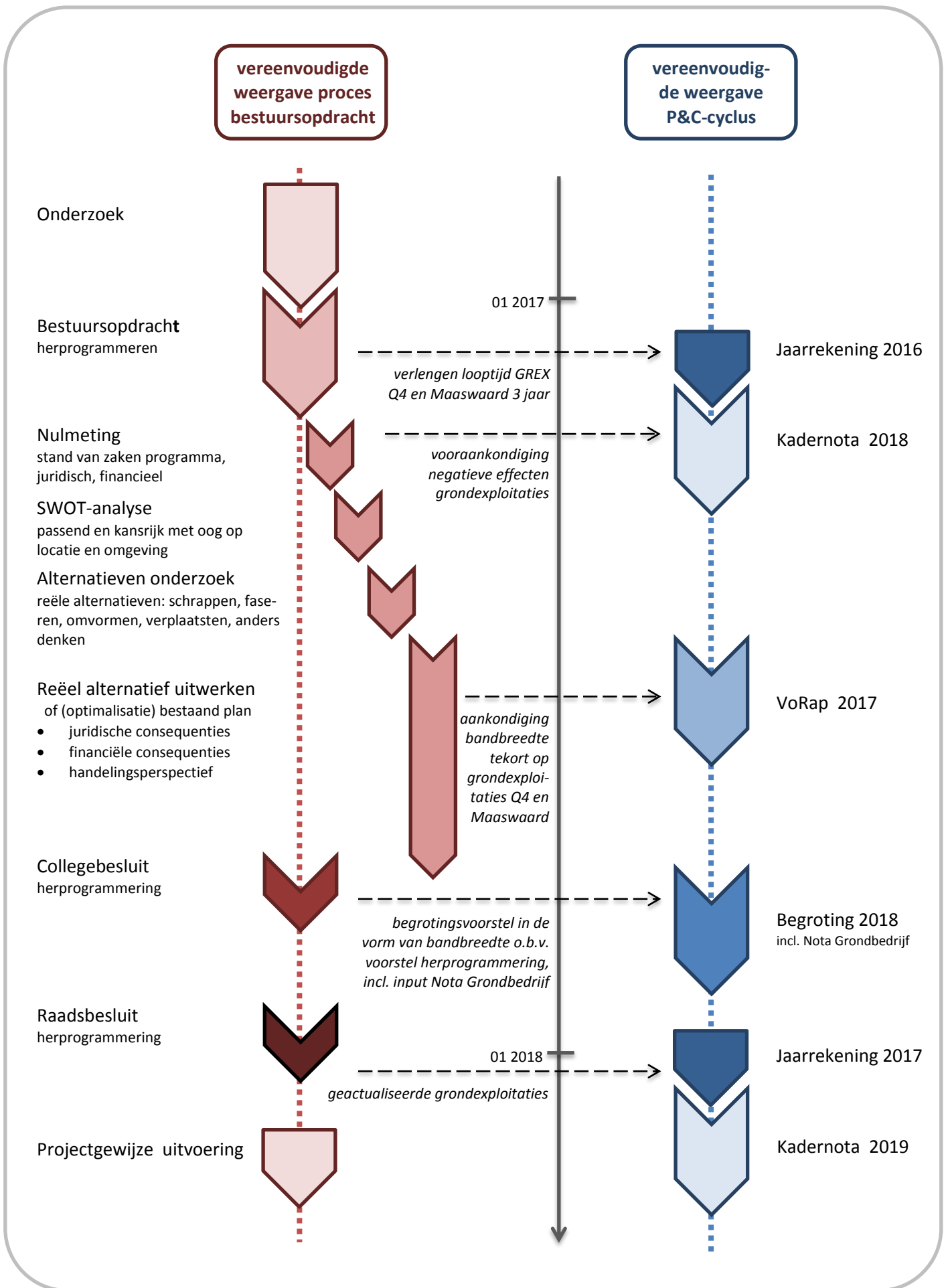
De herprogrammering heeft dus zowel effect op de kaders van de gebiedsontwikkelingen -plannen en grondexploitaties- als op de jaarlijkse P&C-cyclus. Om niet onnodig tijd te verliezen in de voortgang van de gebiedsontwikkelingen is het proces als een paralleltraject vormgegeven. Waarin de juiste volgorde der dingen zoveel mogelijk wordt gevolgd en binnen een kalenderjaar kan leiden tot een bijgestelde en actuele koers. In Figuur 14 zijn beide processen en dwarsverbanden op een globale tijdslijn weergegeven en nader toegelicht.

Bij de Jaarrekening 2016 zijn de grondexploitaties -vooruitlopend op de actualisatie op basis van de voorliggende herprogrammering- al met 3 jaar verlengd. In de Jaarrekening is dit op hoofdlijnen toegelicht onder de noemer van de gewijzigde marktsituatie. In de Kadernota 2018 is onder de noemer 'Budgettaire ontwikkelingen en aandachtspunten' de bestuursopdracht als volgt omschreven:

'G. Herprogrammering woningbouwprogramma

De woningbouwprogrammering in de gebiedsontwikkelingen Q4 en Maaswaard is als gevolg van demografische en maatschappelijke ontwikkelingen toe aan een herijking. Deze vindt in 2017 plaats en zal in elk denkbaar scenario leiden tot een kwantitatieve reductie met een verminderde opbrengsten tot gevolg. Een eerste financiële indicatie wordt rond de zomer verwacht.'

Medio juni konden de eerste contouren van de financiële consequenties conform planning worden gegeven en als bandbreedte meegenomen worden in de VoRap 2017 en als voorstel voor de Begroting 2018. Een positief begrotingsbesluit 2018 betreffende de bestuursopdracht Herprogrammering Stedelijk Centrum leidt tot de noodzakelijke bijstelling van de beleidsmatige, programmatische en financiële kaders door College en Raad. In het eerste kwartaal van 2018 dienen de grondexploitaties van Q4 en Maaswaard (Venlo Centrum-Zuid) conform besluitvorming te worden bijgesteld en als zodanig verwerkt in de Jaarrekening 2017.



Figuur 14 | verwevenheid bestuursopdracht en Planning en Control-Cyclus.

4.3 Actualiseren kaderstelling Q4 en Maaswaard

De programmatische, stedenbouwkundige, juridische-planologische en financiële kaders voor Q4 en Maaswaard zijn op verschillende momenten in het verleden vastgesteld. Met het vaststellen van de voorliggende bestuursopdracht worden deze deels vervangen of wordt de koers uitgezet voor de herziening, welke via een afzonderlijke procedure dient te worden doorlopen.

Een bijzondere categorie voor de besluitvorming vormen de herprogrammeringslocaties -waar na het beëindigen van het contract- 'Right to Challenge' als aanbestedingsvorm is voorzien, zie Figuur 12 voor de betreffende locaties. Deze aanbesteding kan leiden tot een gewijzigd of volledig ander plan dan in deze herprogrammering voorzien. Voor deze locaties heeft het programmatische en stedenbouwkundige kader dan ook een voorlopig karakter voor zover het past binnen de voorwaarden in paragraaf 3.4. Uitzondering hierop vormt het financiële kader. In het 'Right to Challenge' proces is voorwaardelijk dat een alternatief plan niet tot een meer nadelig financieel resultaat mag leiden dan het vastgestelde 'plan B'. Het geactualiseerde financiële kader is dan ook definitief en hoeft niet opnieuw te worden bijgesteld, indien een Right to Challenge-voorstel leidt tot een andere invulling dan hier voorzien.

4.3.1 Stedenbouwkundig kader

De stedenbouwkundige plannen van Q4 en Maaswaard zullen als gevolg van de herprogrammering niet substantieel wijzigen. Het is in hoofdzaak een wijziging van het woonprogramma binnen de beoogde stedenbouwkundige contouren van de locaties. De wijzigingen hebben primair tot doel programmatisch beter aan te sluiten op de vraag in de stad en regio en te leiden tot een sterker stedelijk centrum.

In de herprogrammering is de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid als onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit voortdurend uitgangspunt en punt van aandacht geweest. En waar nodig is dit bij de programmavoorstellen in beeld uitgewerkt en nader beschreven, zie subparagrafen 3.2.1 tot en met 3.2.9. Bij de aanbesteding kunnen de randvoorwaarden vanuit stedenbouw nog verder worden aangescherpt of verduidelijkt. De programmavoorstellen zijn met de stedenbouwkundig supervisor voor Q4 besproken en akkoord bevonden in een overleg op 12 juli 2017. De definitieve uitwerking in stedenbouwkundige schetsen per locatie zullen in overleg met de supervisor worden samengesteld. De meest ingrijpende programmatische wijziging - Bastion Lichtenberg – is conform het voorstel van de supervisor. Voor Maaswaard is nooit een stedenbouwkundig supervisor aangesteld.

Voor een drietal locaties hebben de programmavoorstellen vergaande gevolgen voor het stedenbouwkundig plan en het beoogde straatbeeld -**Helpoort**, **Weerdtoren** en **Nedinscopelein**- eenvoudigweg omdat de plannen (grotendeels) geschrapt worden. In de paragrafen 3.2.1 tot en met 3.2.9 zijn deze dan ook niet nader beschreven of uitgewerkt. Onderstaand is hiertoe een eerste aanzet gegeven volgend uit de analyse en planvorming in het kader van de voorliggende herprogrammering.

- **Helpoort**

Het stedenbouwkundig plan voor de Helpoort betrof het bebouwen van een deel van het Nolensplein om de pleinruimte te verkleinen, de Puteanusstraat een straatprofiel te geven en het Nolenspark met het Nolensplein te verbinden door de kiosken een plek te geven in de plint. In de huidige situatie wordt het plein intensief gebruikt voor markten, evenementen en vooral parkeren en maakt onderdeel uit van de verkooptraject van de openbare parkeergarages. Op korte termijn worden dan ook geen verdere ingrepen voorzien. Een betere relatie tussen park en plein blijft naar de toekomst wenselijk in combinatie met een goede ruimtelijke geleiding van het win-

kelend publiek van en naar de noordzijde van het plein. Dit ligt echter buiten de scope van de herprogrammering.

- **Weerdtoren**

In huidige situatie wordt de locatie Weerdtoren nog ingezet voor het tijdelijk parkeren. De locatie vormt een strategische reserve, maar kan gezien de plek in het stedelijk centrum niet braak komen te liggen. Indien de locatie als tijdelijke parkeerplaats eerder kan worden onttrokken dan een definitieve herontwikkeling in beeld is, wordt voorgesteld om de locatie als tijdelijk groen in te richten en gebruik te maken van de bijzondere positie aan de Maas.

- **Nedinscoplein**

De locatie Nedinscoplein is formeel geen parkeerplaats en moet worden beschouwd als een tijdelijke parkeerplaats. De locatie was bedoeld als overbrugging voor de nieuwe woningen in het gerestaureerde Nedinsco in de tijd dat de Maaswaardgarage nog in aanbouw was. Zodra het parkeersituatie dit toe laat dient het parkeren te worden beëindigd en conform inrichtingsplan te worden vergroend. Dit ligt buiten de scope van de herprogrammering.

4.3.2 Financieel kader

Het financiële kader is in paragraaf 0 al uitvoerig aan de orde geweest, echter de 'boekhouding' van de beide gebiedsontwikkeling is terug te vinden in de grondexploitatie. Zoals beschreven worden beide grondexploitaties op basis van de voorliggende besluitvorming in het eerste kwartaal van 2018 geactualiseerd en aan de Raad ter vaststellingen worden aangeboden bij de Jaarrekening 2017 in het tweede kwartaal van 2018.

4.3.3 Juridisch-planologisch kader

4.3.3.1 Bestemmings-/omgevingsplan

De juridisch-planologische regeling voor de locaties is verspreid over een aantal bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen maken uiteraard nog de verouderde plannen en programma's mogelijk, met uitzondering van een aantal locaties in Q4 -Blok van Gendt, Steenen Bolwerk en Helpoort waar de oorspronkelijke plannen nog niet naar het bestemmingsplan zijn vertaald.

Het is echter niet noodzakelijk om per omgaande de programmavoorstellen voor de verschillende locaties te vertalen naar een passende juridisch-planologische regeling in een nieuwe bestemmings-/omgevingsplan. Het bestemmingsplan is een vorm van toelatingsplanologie, dat wil zeggen dat het realiseren van de bouw- en gebruiksmogelijkheden geen plicht is. Aangezien de locaties volledig in eigendom zijn van de gemeente Venlo is er geen risico dat het plan en programma in de verouderde vorm alsnog wordt gerealiseerd.

De gewijzigde plannen en programma's zullen in de reguliere actualisatierondes van de bestemmings-/omgevingsplannen worden meegenomen. Met uitzondering van de locatie Weerdtoren gezien de status als strategische reserve dient het huidige programma voorlopig te worden behouden, de bestemming aanpassen is minder ingrijpend dan opnieuw bestemmen. Indien het voor de realisatie van een nieuw plan een actualisatie vroegtijdig nodig is, zal voor deze locatie of een samenstel daarvan een actualisatie op maat worden doorlopen. Deze werkwijze sluit ook goed aan voor de locatie waar met Right to Challenge wordt gewerkt. Uit dit proces kan immers een beter, slimmer en goedkoper plan voortkomen, waardoor de juridisch-planologische regeling opnieuw zou moeten worden geactualiseerd.

Tot slot wordt voor de locatie Stadskantoor aanbevolen om een nadere verkenning uit te voeren naar de mogelijkheden om de woningcategorie 'middeldure huur' af te dwingen via het bestem-

mingsplan. Vanaf 1 juli 2017 hebben gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen eisen op te nemen over middeldure huurwoningen. De markt voor deze woningen in de vorm van appartementen is in Venlo en de regio duidelijk aangetoond en bevestigd door lokale makelaars. Echter aanbieders van commerciële huur -veelal landelijke spelers- stappen in deze regio niet of nauwelijks in op dergelijke initiatieven. Een onderzoek naar de mogelijkheden en het effect hiervan op aanbieders is de moeite van een nadere verkenning waard, maar valt buiten de scope van de herprogrammering. In regionaal verband is hiervoor reeds een onderzoekstraject opgestart.

4.3.3.2 Planschade

Van planschade als gevolg van de herprogrammering kan formeel pas sprake zijn bij het actualiseren van de bestemmings-/omgevingsplannen. Echter de kans op planschade is relatief beperkt, immers van directe planschade kan geen sprake zijn aangezien de locaties volledig in eigendom zijn van de gemeente Venlo. Indirecte planschade is wel mogelijk, deze schade doet zich voor als een ontwikkeling plaatsvindt die een nadelige invloed kan hebben op de waarde van het omliggend vastgoed, bijvoorbeeld door minder privacy, meer hinder en dergelijke. Deze vorm van planschade is normaliter het risico van de ontwikkelende partij, maar is uiteraard wel van invloed op de grondwaarde. Ook op het vlak van indirecte planschade zal het risico beperkt zijn. Bepalend voor het vergelijk van 'voor en na' is namelijk de maximale planologische mogelijkheden en niet het feitelijke gebruik. Op de meeste locaties is sprake van een verdunning van het programma en vermindering van de bouwmassa, waardoor een waardedaling op voorhand minder aannemelijk is. Bij de actualisatie van de bestemmings-/omgevingsplannen zal ter onderbouwing een planschade-risicoanalyse moeten worden uitgevoerd.

4.4 Vervolgstappen en -acties

Na besluitvorming over het voorliggende herprogrammeringsvoorstel door College en Raad zijn in de komende periode diversen vervolgstappen te nemen, die ter informatie of vaststelling naar de Raad zullen worden gebracht. In onderstaand schema is een overzicht op hoofdlijnen gegeven van te verwachten stappen en acties.

stappen en acties	periode
projectplan actualiseren, vaststellen college en infomeren raad	Q1 2018
actualisatie GREX Q4 en Maaswaard	Q1 2018
procedures tot het formeel beëindigen van contracten en overeenkomsten	Q1 2018
vaststellen nieuwe GREX Q4 en Maaswaard via Jaarrekening 2017	Q2 2018
opstellen herontwikkelplan Bastion Lichtenberg en Bolwaterstraat	2018
verkennend onderzoek 'middeldure huur' vastleggen in bestemmingsplan	2018
aanbesteding Blok van Gendt en (restant) Bolwaterstraat	2018
aanbesteding Stadskantoor en Veilingstraat ⁷	2018
herinrichting Lage Loswal / 't Bat (geen gevolg van herprogrammering, wel onderdeel WOP Q4)	2019
aanbesteding commercieel programma Steenen Bolwerck en woonprogramma Chocoladefabriek ⁷	2019
Right to Challenge Aan de Stadsmuur, Bastion Lichtenberg en Henschriksel ⁵	2019

⁷ Indien contracten, overeenkomsten en huidige processen of trajecten komen te vervallen of beëindigd.

Right to Challenge commercieel programma Chocoladefabriek ⁵	2020
actualisatie bestemmings-/omgevingsplannen	2018-2023

Figuur 15 | indicatief tijdsplan voor vervolgstappen en –acties vanuit de herprogrammering.

Direct na de besluitvorming over de Herprogrammering Stedelijk Centrum zal het projectplan voor Q4 en Maaswaard geactualiseerd worden in lijn met de conclusies en aanbevelingen uit het ‘Eindrapport Raadsonderzoek Q4’, d.d. 13.09.2017. In het projectplan zullen tenminste de volgende hoofdlijnen worden uitgewerkt:

1. Een voorstel voor een adequate projectorganisatie en organisatieprincipes met een duidelijk sturingsmodel en afspraken over bevoegdheden, verantwoordelijkheden, taken en projectbeheer, zowel voor intern gebruik als voor de samenwerking met externe partners. Dit leidt tot projectafspraken over de wijze waarop de gemeente de opgaven gaat realiseren, waarin ook de basisprincipes van projectmatige werken consequent worden gevolgd. Hiertoe dient de benodigde ambtelijke capaciteit in kwantitatieve en kwalitatieve zin te worden zeker gesteld om voortvarend aan de slag te kunnen in deze nieuwe fase. Bijzondere aandacht is er voor het borgen van kennis- en informatieoverdracht tussen sleutelpersonen in de projectorganisatie ten behoeve van de continuïteit die binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen als Q4 en Maaswaard vergen. Een goede projecthistorie en projectadministratie zijn hiervoor tenminste vereist.
2. Een voorstel bevat om de gemeente beter in positie te brengen om haar rol als regisseur in de gebiedsontwikkelingen te pakken, waardoor aan een effectieve strategische samenwerkingsrelatie tussen gemeenten en externe partners kan worden gebouwd.
3. Indien mogelijk een voorstel opnemen om het college en de raad beter in positie te brengen om op strategisch niveau te kunnen sturen en controleren op basis van de nieuwe kaders. Dit moet in eerste instantie worden vormgegeven door de brede werkgroep vanuit de raad, die aan de slag gaat met de uitwerking van het amendement bij het ‘Eindrapport raadsonderzoek Q4’⁸. Hierin dienen duidelijke afspraken en spelregels te worden geformuleerd over de wijze waarop de raad en het college kunnen komen tot een beter samenspel en verbeterde informatievoorziening. In ieder geval is het evident dat de informatievoorziening naar de raad hiervoor naar het integrale projectniveau en de doelen van de stad moet worden getild.

Het geactualiseerde projectplan zal uiteindelijk door het college worden vastgesteld en via een Raadsinformatiebrief aan de Raad worden aangeboden. Dit traject dient uiterlijk in het eerste kwartaal van 2018 volledig te zijn afgerond, zodat het tevens als overdrachtdossier kan dienen naar een nieuwe raad(speriode). De huidige projectorganisatie wordt in de tussenliggende periode wel de ruimte geboden om al aan de slag te gaan met de uitvoering van de voorliggende herprogrammering.

Tot slot wordt via het spoor ‘Leefbaarheid en veiligheid’ verder gebouwd aan het verbeteren van de relatie tussen de gemeente en de bewoners en ondernemers in Q4, volgend uit de werkconferentie in januari en mei van 2017 (RIB 2017-69, 23 mei 2017). Uiteraard is de relatie tussen dit spoor en spoor van de fysieke ontwikkeling van Q4 altijd aanwezig en een vast onderwerp op de agenda van de BuurtBestuurt. Als onderdeel van dit spoor zal in het eerste kwartaal van 2018 een aantal bijeenkomsten voor de raad, bewoners en ondernemers in Q4, instellingen en ontwikkelpartners worden

⁸ Bij de vaststelling van het ‘Eindrapport Raadsonderzoek Q4’ (reg. nr 2017-68) is via een amendement besloten om in een brede werkgroep van Raad, College en ambtelijke organisatie te onderzoeken op welke wijze hieraan vorm kan worden gegeven, met een verbrede scope naar omvangrijke en complexe dossiers.

georganiseerd om te komen tot uitvoeringsplan of –visie op voornamelijk het noordelijk deel van Q4. Hier zal de primaire aandacht moeten liggen bij de ‘leefbaarheids- en veiligheidsopgaven’ en kan vastgoedontwikkeling in dienst staan van knelpunten in de leefbaarheid en veiligheid. Het noordelijke deel is grofweg ten noorden van de Bolwaterstraat met uitzondering van de locaties Steenen Bolwerk, Bastion Lichtenberg, Helpoort en Blok van Gendt, waar met de herprogrammering al in is voorzien.