



## Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Kazerne Kwartier  
RIB nummer 2020 108  
collegevergadering d.d. 15 september 2020  
programma Centrumstad Venlo  
  
portefeuillehouder M. Pollux

ons kenmerk 1676945  
team RGPMAN  
steller bc. IJJ Gerits  
doorkiesnummer +31 77 3596470  
e-mail i.gerits@venlo.nl  
datum 15 september 2020  
bijlage(n) n.v.t  
datum verzonden 21 SEP. 2020

### Informatie voor de raad (voor kennisgeving)

Bij de besluitvorming en vaststelling van de stedenbouwkundige visie Kazerne Kwartier op 29 januari 2020 door uw raad hebben wij enkele toezeggingen gedaan rondom de thema's cultureel erfgoed, programma en verbindingen en aangegeven uw raad daarover structureel te informeren.

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de huidige stand van zaken als vervolg op raadsinformatiebrief 76 van 29 mei 2020.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

## Raadsinformatiebrief

### Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Bij de besluitvorming en vaststelling van de stedenbouwkundige visie Kazerne Kwartier op 29 januari 2020 door uw raad hebben wij enkele toezeggingen gedaan rondom de thema's cultureel erfgoed, programma en verbindingen en aangegeven uw raad daarover structureel te informeren.

Deze raadsinformatiebrief gaat in op de laatste stand van zaken van het project maar nu met name op het proces om te komen tot samenwerking met ontwikkelende en investerende marktpartijen, waarmee de gemeente de visie gaat vertalen naar concrete plannen en toe gaat werken naar realisatie.

### Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	n.v.t.	..

### Onderbouwing

#### ■ Algemene toelichting

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

Bij de besluitvorming en vaststelling van de stedenbouwkundige visie Kazerne Kwartier op 29 januari 2020 door uw raad hebben wij enkele toezeggingen gedaan rondom de thema's cultureel erfgoed, programma en verbindingen en aangegeven uw raad daarover structureel te informeren.

Deze raadsinformatiebrief gaat in op de laatste stand van zaken van het project maar nu met name op het proces om te komen tot samenwerking met ontwikkelende en investerende marktpartijen, waarmee de gemeente de visie gaat vertalen naar concrete plannen en toe gaat werken naar realisatie.

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

Het betreft informatie inzake de voortgang van ingezet beleid.

##### 3. De informatie

#### **Stand van zaken selectie marktpartijen**

Bij de vaststelling van de stedenbouwkundige visie Kazerne Kwartier op 29 januari 2020 heeft uw raad ook de ontwikkel- en uitgiftestrategie vastgesteld. Direct in de week volgend op deze vaststelling is de uitvraag openbaar gemaakt en zijn marktpartijen, investeerders, corporaties en andere geïnteresseerden uitgedaagd om een propositie in te dienen. Deze uitvraag aan de markt is niet ingericht als een aanbesteding, hetgeen mogelijk is omdat er sprake is van grondverkoop. Aan partijen werd gevraagd een inschrijving te doen waarin zij op diverse thema's aan moesten geven in hoeverre hun plan daar invulling aan kan geven. Denk hierbij aan; programma, erfgoed, duurzaamheid, haalbaarheid, ervaring etc. Nadrukkelijk werden geen compleet uitgewerkte plannen verwacht, maar goed omschreven initiatieven die gezamenlijk met de markt en onder supervisie van een stedenbouwkundig bureau uitgewerkt gaan worden tot concrete uitvoeringsplannen.

Begin maart 2020 zijn er twee bijeenkomsten georganiseerd waarvoor de genoemde partijen vrijblijvend zijn uitgenodigd. In die bijeenkomsten is inhoudelijk tekst en uitleg gegeven over de stedenbouwkundige visie en zijn de aanwezigen geïnformeerd over het inschrijvingsproces. Zoals in raadsinformatiebrief nr. 2020-76 van 29 mei 2020 aangekondigd zou in het najaar 2020 het resultaat van de uitvraag bekend zijn.

In totaal zijn er 24 inschrijvingen ontvangen. In een eerste selectie zijn:

- 5 partijen beoordeeld als ruimtevrager. Potentiele huurders / gebruikers van ruimte, maar zelf niet in staat, of niet geïnteresseerd in, om zelf te ontwikkelen of grond aan te kopen.
- de 19 andere inschrijvers beoordeeld als overwegend regionaal opererende ontwikkelpartijen, waarvan het merendeel op landelijke schaal actief is. Ook waren er enkele regionale / lokale ontwikkelaars of (gelegenheids-) samenwerkingsverbanden.

De kwaliteit van de inschrijvingen was van een hoog niveau en een afwijzing betekent daarom zeker niet dat een partij ongeschikt zou zijn, of niet in staat de opgave aan te

## Raadsinformatiebrief - onderbouwing

kunnen. De uitdaging bij de beoordeling zat hem met name in de zoektocht tussen programmatische complementariteit. Met andere woorden, de inschrijvingen op thema's vullen elkaar aan en is er een basis voor samenwerking op de gevraagde thema's, waarbij ook zeker gekeken is naar ervaringen, kwaliteit en solvabiliteit. Het was, uitzonderingen daar gelaten, een keuze uit goed, beter, en best.

Uit alle inschrijvingen zijn 9 partijen naar voren gekomen waarmee gesprekken zijn gevoerd en waarbij is doorgevraagd op de diverse thema's. Hierop heeft een preselectie plaatsgevonden die moet leiden tot de definitieve keuze.

Het uitgangspunt voor ons college is om de gebiedsontwikkeling met meerdere contractpartners vorm te geven. Wij hebben op 15 september jl. ingestemd om met de volgende 3 partijen de onderhandelingen op te starten om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst, wat het voorportaal zal zijn voor de realisatie / verkoop overeenkomsten;

- Laudy-Mulleners.
- Janssen de Jong.
- Weski- Woonwenz.

Wonen Limburg is als vierde partij in beeld om te participeren in deze fase van de ontwikkeling. Bij voorkeur worden zij gekoppeld aan één van de ontwikkelende partijen.

Daarnaast is er een partij waarvan we het wenselijk zouden vinden als die via de geselecteerde ontwikkelende partijen een deel van het programma in het gebied zou kunnen invullen. Vanuit het bedrijfsbelang kan deze naam nog niet bekend worden gemaakt. Verder is er veel (lokale en regionale) animo van potentiële gebruikers voor de diverse programma onderdelen, horeca, onderwijs, werken, leisure, zoals benoemd in de visie. Wij hebben het vertrouwen dat ook deze programmaonderdelen in de eerste fase tot realisatie kunnen komen. In deze fase is het niet aan de gemeente om potentiële gebruikers nu te benoemen. In het begin spelen wij wel een verbindende rol om vraag en aanbod met elkaar te verbinden.

De komende 3 maanden staan in het teken van het inrichten van de onderlinge samenwerking en het maken van afspraken over de diverse thema's en collectieve opgaven waaronder parkeren, duurzaamheid, erfgoed, onderhandelingen over de prijsvorming, etc. De uitkomst hiervan moet zich eind januari 2021 vertaald hebben in getekende samenwerkingsovereenkomsten als opmaat naar realisatie en verkoopovereenkomsten. De uitvoering van het plan is nog van veel factoren afhankelijk, maar het uitgangspunt blijft dat eind 2021 de schop de grond in gaat.

### **Programma**

Aangezien de gemeente meerdere contractpartners aan zich wil verbinden vraagt dit ook een kritische blik op het aangeboden programma binnen de uitvraag. Het moet voor partijen rendabel zijn de ontwikkeling ter hand te nemen. Enige verruiming van het programma kan onderdeel worden van de onderhandelingen.

Indien dit aan de orde is, zal een nadere afstemming met uw raad noodzakelijk zijn.

### **Cultureel Erfgoed (verbeelding en informatie)**

De stedenbouwkundige visie geeft een richting aan de verbeelding van het fort in de openbare ruimte. Door uw raad is de wens uitgesproken om dit concreter te maken en daarbij ook aandacht te hebben voor de vraag hoe je naast de zichtbaarheid ook het verhaal van het gebied vertelt en hiervoor een specifieke visie voor op te stellen. Uw raad heeft ook gevraagd om een overzicht samen te stellen van eerder genomen besluiten rondom het thema erfgoed en eventuele strijdigheden met de huidige vastgestelde visie in beeld te brengen. Indien de specifieke visie op het erfgoed zal worden voorgelegd aan uw raad zullen daarin tevens de mogelijke strijdigheden worden geduid en ter besluitvorming worden voorgelegd.

De afgelopen periode is tijdens het beoordelingsproces van de proposities met partijen gesproken over de erfgoedopgave. Partijen hebben nog niet zozeer concrete oplossingen voorgelegd, maar spreken de gemeente aan op een integrale uitwerking op dit thema, omdat de integratie van het erfgoed in de bouwplannen in relatie tot de vertaling naar de openbare ruimte van elkaar afhankelijk is. De wijze van verbeelden is ook de basis van het verhaal. Dit najaar zullen we een extern adviesbureau (gericht op erfgoedvisies) aan ons gaan binden om deze visie in samenspraak met de nu geselecteerde marktpartijen en betrokken instanties op te stellen.

### **Overige toezeggingen**

Voor wat betreft de overige toezeggingen zijn de situatie en de voortgang niet veranderd ten opzichte van hetgeen in raadsinformatiebrief 2020-76 van 29 mei 2020 is toegelicht.

### **Communicatie**

Tussen het collegebesluit van 15 september 2020 en het openbaar maken van deze raadsinformatiebrief zijn de betrokken partijen schriftelijk geïnformeerd. Met uitzondering van de 3 geselecteerde ontwikkelaars en Wonen Limburg is het aan de overige partijen zelf of zij de komende periode naar buiten treden over hun mogelijke participatie / samenwerking met een van de 3 ontwikkelaars.

Aangezien de proposities van de geselecteerde partijen de komende periode nog op elkaar moeten worden afgestemd als onderdeel van de samenwerkingsafspraken worden deze proposities momenteel niet openbaar gemaakt. Op het moment dat er een gezamenlijk plan is en er contracten aan ten grondslag liggen, zullen we deze graag met u delen.

Verder zullen wij ruimtevragende partijen die zich de afgelopen maanden bij de gemeente hebben gemeld wel in contact brengen met de ontwikkelende partijen. Het is derhalve niet uitgesloten dat er via andere kanalen initiatieven openbaar worden gemaakt door de partijen zelf. Voor ons blijft het uitgangspunt om pas met plannen naar buiten te komen wanneer er overeenstemming is en contracten getekend zijn.

## **4. Vervolgprocedure voor de raad**

Conform onze toezegging zullen we uw raad blijven informeren over de voortgang. Naar alle waarschijnlijkheid is het volgende moment wanneer de samenwerkingsafspraken zijn getekend en de plannen concreet zijn. Wij zullen u op deze wijze in de komende jaren periodiek blijven informeren over de voortgang van de gebiedsontwikkeling en de toezeggingen onder volgnummer 1594175 in de planvorming en uitvoering betrekken. De meeste toezeggingen blijven gedurende de gehele gebiedsontwikkeling relevant en van toepassing. Om te voorkomen dat de toezeggingen in de gehele looptijd van het project op

## Raadsinformatiebrief - onderbouwing

de toezeggingenlijst blijven staan, beschouwen wij deze als randvoorwaardelijk in de planvorming en uitwerking, en als zodanig nagekomen.

Om tot samenwerkingsovereenkomsten te kunnen komen is het niet uitgesloten dat we tussentijds op onderdelen voorstellen ter besluitvorming aan uw raad voorleggen. Denk hierbij dat als gevolg van de inschrijvingen en marktinteresse andere inzichten kunnen ontstaan op de thema's erfgoed, duurzaamheid, programma en dat er consequenties zijn voor de grondexploitatie. Deze inzichten kunnen afwijkend zijn van datgene wat door uw raad in januari 2020 is vastgesteld. Op dit moment is dit echter niet aan de orde.