

Notitie

RUIMTE EN ECONOMIE

aan leden van de Raad

c.c.

van ing. JHO van de Ven

onderwerp R77/2017 antwoorden technische vragen

ons kenmerk 1067142

team REWLE

steller ing. JHO van de Ven

doorkiesnummer +31 77 3596780

e-mail j.ven@venlo.nl

datum 12 december 2017

Tijdens de beeldvormende vergadering van 6 december jl., per email op maandag 11 december en telefonisch op 13 december zijn enkele vragen gesteld met betrekking tot raadsvoorstel 77 'Herprogrammering Stedelijk Centrum', bijgaand de beantwoording.

- **Beeldvormende vergadering, raadslid Thissen (CDA)**

V: Kan de gemeente voor de bewoners van sociale huurwoningen een gereduceerd tarief voor de parkeergarage afdwingen?

A: Ja, maar dan zal dat aan de voorkant in de aanbestedingsvoorwaarden of als voorwaarden bij de grondtransactie moeten worden meegenomen. Het is echter niet gebruikelijk dat de gemeente zich mengt in de prijsstelling van niet-openbare parkeerplaatsen in deze complexen. De woningen worden overigens meestal apart van de parkeerplaatsen verhuurd in verband met de verhuurcategorie van de woning en huursubsidiemogelijkheden. Indien geen parkeerplaatsen beschikbaar zijn bij de sociale huurwoningen zijn huurders aangewezen op openbare parkeerplaatsen. Voor parkeren op openbare parkeerplaatsen stelt uw raad de tarieven vast, ook voor abonnementhouders.

- **Per mail, raadslid Schenk (PvdA)**

1. V: Kunt u voorbeelden noemen van maatregelen in het kader van het spoor veiligheid en leefbaarheid/Buurt Bestuurt?

A: Buurt Bestuurt is een methodiek die toegepast wordt waarbij een zorgvuldig en intensief traject tussen een kerngroep van bewoners en professionals plaatsvindt in stappen. Bewoners / ondernemers bepalen de prioriteiten binnen vooraf met elkaar (met professionals) doorleefde kaders (politiek, wet- en regelgeving, financiën, enz). Bewoners / ondernemers bepalen vervolgens, met hulp van professionals (die vooral faciliteren) welke prioriteiten in projectvorm aangepakt worden. Na afronding van de projecten kunnen de volgende opgepakt worden en zullen de bewoners / ondernemers uit de kerngroep op enig moment de hele buurt uitnodigen om de resultaten te delen en nieuwe / aanvullende input op te halen. Mogelijk gaan andere bewoners / ondernemers deelnemen. Buurt Bestuurt is een doorlopend proces. De opsomming van slechts enkele voorbeelden van 'maatregelen' in het kader van het spoor leefbaarheid en veiligheid / Buurt Bestuurt doet in principe dan ook geen recht aan de methodiek.

Notitie

Op dit moment heeft de kerngroep van bewoners / ondernemers 14 prioriteiten benoemd en daarin een prioritering aangebracht. De volgende stap is het benoemen van de projecten (gepland op 14 december as.). In principe volgen uit deze projecten eventuele maatregelen. Om toch enkele voorbeelden van maatregelen te geven, die gedurende het doorlopen van het proces Buurt Bestuurt, wel al genomen zijn:

- verkeersbesluit ten aanzien van pollergebied Q4,
- bewoners melden bijplaatsingen bij ondergrondse containers en handhavers zijn extra alert (heeft al geleid tot enkele processen-verbaal),
- onderzoek naar mogelijk 'verdachte panden',
- aanbrengen zandwal en inzaaien van braakliggend terrein aan de Maaskade.

2. V: Kan 'Right to Challenge' ook voor andere projecten ingezet worden dan alleen bij de nu genoemde?

A: Ja, dat is mogelijk en zo gewenst kunt u dit bij de besluitvorming meenemen. In het raadsvoorstel is de afweging voor een reguliere aanbesteding primair gemaakt op basis van een duidelijk aantoonbare en urgente marktbehoefte in het stedelijk centrum. De reguliere aanbesteding biedt immers de meeste zekerheid dat het beoogde programma ook zal worden gerealiseerd. In een Right to Challenge-traject kan op basis van de ontwikkelvoorwaarden ook een heel ander programma de voorkeur genieten als zogeheten 'beste plan' voor de locatie. Dit kan tot gevolg hebben dat het beoogde programma -met een aantoonbare marktbehoefte- elders alsnog een plek moet krijgen. Daarnaast speelt de beoogde doorloopsnelheid een belangrijke bijrol. Naar verwachting zal een regulier aanbestedingstraject sneller tot een ontwikkeling leiden dan het meer experimentele Right to Challenge-traject, hetgeen gezien de toenemende urgentie van een deel van het programma minder gunstig is.

3. V: Hoe is bepaald dat er in het deel Maaswaard geen bredere betrokkenheid van bewoners gewenst is?

A: De resterende locaties in de gebiedsontwikkeling Maaswaard zit grotendeels in een andere fase dan de meeste locaties in Q4. Het bestemmingsplan Maaswaard is al enige jaren geleden vastgesteld en zijn alle bouwlocaties zo goed als bouwrijp. Het zijn merendeels braakliggende kavels en/of tijdelijk in gebruik als parkeerplaats. Er is geen sprake meer van bebouwing (met uitzondering van de Chocoladefabriek) en bewoning op de bouwlocaties. De herprogrammeringsvoorstellen passen grotendeels binnen de vigerende en ruime bestemmingen en wijken maar zeer beperkt af van het oorspronkelijke programma voor de locaties Veilingstraat, Chocoladefabriek en Stadskantoor. Vanuit de bewoners of buurt is geen signaal gekomen om op dit moment over de locaties nader in gesprek te gaan, anders dan dat men graag ziet dat de plannen weer worden afgerond. Uiteraard zal bij de uitvoering van de plannen de omwonenden geïnformeerd en waar mogelijk of gewenst worden betrokken.

4. V: Wordt er bij duurzaamheid / C2C ook gedacht aan gasloos bouwen en 'nul op de meter'?

A: De locaties krijgen op het gebied van C2C als ontwikkelvoorwaarde een gemiddeld ambitieniveau 2 mee, zoals beoogd in het 'Ambitiweb Venlo Principes'. Beide benoemde maatregelen kunnen onderdeel uitmaken van de nadere uitwerking van het vereiste ambitieniveau 2.

Notitie

5. V: Hoe wordt Maaswaard stedenbouwkundig getoetst zonder supervisor?

A: Bij de ontwikkeling van Maaswaard adviseert de gemeentelijke stedenbouwkundige. Voor dit project is een vrij gedetailleerd bestemmingsplan en een uitgewerkt stedenbouwkundig plan vastgesteld. Daarnaast worden de plannen getoetst door de Adviescommissie Welstand en Erfgoed aan de hand van de Welstandsnota. In het verleden werd in het gebied gewerkt met een raamovereenkomst waarin de ontwikkelaar de architectenkeuze voor instemming diende voor te leggen aan de gemeente.

Gebruikelijk is dat het ontwerpproces wordt begeleid door de eigen stedenbouwkundigen om op die manier de omgevingskwaliteit te borgen. Dit gebeurt bij nagenoeg alle grote opgaven, dus ook in Maaswaard. Een stedenbouwkundig supervisor wordt bij uitzondering aangesteld bij zeer complexe ruimtelijke vraagstukken.

6. V: Wat zou het financieel resultaat zijn als alles gerealiseerd had kunnen worden volgens het geoptimaliseerd plan van 7 jaar terug?

A: Op het uiteindelijke resultaat zijn vele factoren van invloed waar in de beantwoording van deze vraag maar ten delen rekening kan worden gehouden. Denk hierbij aan de uiteindelijke uitkomsten van verschillende aanbestedingen voor individuele locaties, risico's bij het bouwrijp maken of de effecten van het wijzigen van bestemmingsplannen en mogelijk planschades e.d. Uitgaande van de vooronderstelling dat de marktomstandigheden niet gewijzigd zouden zijn sinds 2010 en we de plannen in Q4 na de planoptimalisatie zonder aanpassingen hadden kunnen laten uitvoeren dan zou dit voor de grondexploitatie van Q4 een positief effect hebben gehad van ca. € 1,5 mln. nominaal (zonder rente-effecten) ten opzichte van de huidige plannen.

7. V: Wat is er met onze motie kluswoningen gebeurd (Raadsvoorstel Bouwenvelop 't Schrikkel / Aan de Stadsmuur / Helschrikkel, 2010-111, d.d. 15 december 2010)?

A: In 2011 hebben de corporaties en de gemeente Venlo in het kader van STRAK2 gezamenlijke ambities uitgesproken om te komen tot gezamenlijk vastgoedbeheer. Dit is ook onderzocht voor de 51 panden in Q4. Het onderzoek heeft enige tijd in beslag genomen en is in 2014 zonder resultaat beëindigd.

Vervolgens is bij 'het in de markt zetten' van de solitaire woningen de uitvoering van de motie 'kluswoningen' verkend en als volgt vormgegeven. Bij een nadere analyse bleek de kwaliteit van de woningen, en ook het straatbeeld, verbeterd te kunnen worden bij het opknappen van de gevel. Dit laatste werd ook beoogd in het stedenbouwkundig plan. Bij de verkoop van de meeste panden is gevelrenovatie als verplichting meegenomen en dit is ook tot uiting gekomen bij de taxaties en verkoopprijs van deze panden. De motie is voor een beperkt deel uitgevoerd en over de voortgang is binnen de reguliere projectrapportages naar de Raad gerapporteerd.

In het voorliggende raadsvoorstel is het particulier en collectief opdrachtgeverschap opgenomen voor zittende bewoners/ gebruikers. In de geest van uw motie kunnen initiatieven van bewoners in de startfase ondersteund worden om te komen tot een voor de bewoners / gebruikers haalbaar plan, passend binnen het huidige budget.

Notitie

- **Telefonisch, Martin Camp (VVD)**

V: Kan in theorie een initiatiefnemer in het stedelijk centrum een openbare parkeergarage bouwen op eigen grond of die van derden -niet zijnde de gemeente- en hier een eigen tariefstelling e.d. aan koppelen?

A: Nee, de raad heeft op 22 februari 2017 besloten middels raadsvoorstel 2017-9 (en in het bijzonder het aangenomen Amendement 1) dat de voorwaarden ten aanzien van tariefstelling e.d. -als onderdeel van de verkoopvoorwaarden van de gemeentelijke parkeergarages- in de toekomst ook voor andere aanbieders van openbare parkeergarages zal gelden. Hetgeen in het bovenstaande geval in het traject van de omgevingsvergunning zal worden vastgelegd conform het raadsbesluit.