



**Maatschappelijke effecten  
Kazernekwartier / Fort van  
Venlo**



eindrapportage



**BUREAU  
STEDELIJKE  
PLANNING**

**Status:**  
eindrapportage

**Datum:**  
april 2016

**Een product van:**  
Bureau Stedelijke Planning bv  
Oosthaven 57  
2801 PE Gouda  
0182 - 689416  
www.stedplan.nl  
info@stedplan.nl

Team Centrum- en Gebiedsontwikkeling:  
Dr. Aart Jan van Duren  
Dr. Pieter van der Heijde  
Dr. Anne Risselada  
Valérie Noordink MSc.

Voor meer informatie: Pieter van der Heijde, [pvdh@stedplan.nl](mailto:pvdh@stedplan.nl), 06-51496248

**In opdracht van:**  
Gemeente Venlo

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2015.G.278  
Referentie: 2015.G.278 Venlo, Kazernekwartier effecten 290416

# Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	5
Managementsamenvatting	9
1 Werkgelegenheid	12
1.1 Werkgelegenheidseffecten programma bestemmingsplan	
1.2 Werkgelegenheidseffecten Fort van Venlo	
1.3 Conclusies	
2 Inkomens	22
2.1 Inkomenseffecten programma bestemmingsplan	
2.2 Inkomenseffecten Fort van Venlo	
2.3 Conclusie	
3 Bestedingen	29
3.1 Bestedingen	
3.2 Bestedingen Fort van Venlo	
3.4 Conclusie	
4 OZB en toename vastgoedwaarde	35
4.1 Toename vastgoedwaarde	
4.2 OZB	
4.3 Fort van Venlo	
4.4 Conclusie	
5 Toename welzijn en leefbaarheid	38
5.1 Effecten leisure op welzijn en leefbaarheid	
5.2 Analyse referentieprojecten op ontwikkeling welzijn en leefbaarheid	
5.3 Conclusie	
6 Duurzaamheid en Cradle to Cradle	43
7 Reikwijdte en actoren	47
7.1 Reikwijdte	
7.2 Actoren	
8 Effecten op het centrum van Venlo en Blerick	50

8.1	Effecten op de voorzieningenstructuur	
8.2	Effecten op de leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat	
8.3	Conclusie	
9	Scenario-analyse	55
9.1	Variatie in het programma van het bestemmingsplan Kazerneterrein	
	Bijlage: Gebruikte bronnen	57

## Inleiding

De gemeente Venlo is in 2008 gestart met de visievorming voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Fredrik Hendrik Kazerne. Dit terrein is gelegen ten westen van het historisch centrum van Venlo, aan de overzijde van de Maas. Met de ontwikkeling van het Kazernekwartier wil Venlo uitgroeien tot een Euregionale centrum stad. Dit krijgt gestalte door de realisatie van grootstedelijke en onderscheidende voorzieningen in een compact stedelijk centrum, met een hoge ruimtelijke kwaliteit en rond een intercitystation. In de toekomst kunnen de inwoners in de regio in en rond het Kazernekwartier terecht voor hun studie, werk en recreatie. De ontwikkeling dient het visitekaartje van de stad te worden.

Figuur 1 Situering Kazernekwartier



Bron: PDOK achtergrondkaart; bewerking Bureau Stedelijke Planning

### *Programma Kazernerterrein*

Het bestemmingsplan is in november 2014 door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld. Het programma dat hierin is opgenomen bestaat uit:

- 105.000 m<sup>2</sup> leisure, sport, maatschappelijk en overig;
- 10.000 m<sup>2</sup> onderwijs;
- 20.000 m<sup>2</sup> kantoren;
- 5.000 m<sup>2</sup> detailhandel.

Het totaal uitgeefbaar areaal van het plangebied Kazernekwartier bedraagt 140.000 m<sup>2</sup> (Tabel 1). Indien de plannen van het casino op bedrijventerrein Trade Port Oost doorgang vinden, landt het casino niet op het Kazernekwartier. Om deze reden zijn de effecten van het casino separaat opgenomen in de tabellen en, voor een realistisch beeld, niet meegenomen in het totaal-effect van de ontwikkeling.

Tabel 1 Programma bestemmingsplan Kazernekwartier

<b>Functie</b>	<b>bvo</b>
Multifunctioneel centrum AF&HM (Authentic Food and Handmade Market)	20.000
Multifunctioneel centrum ECV (Eventcentre Venlo)	7.500
Sport, cultuur en ontspanning	34.130
Restaurant/Bar/Cafe	14.000
Hotel	6.000
Wellness	10.000
Casino	8.500
Bioscoop	4.870
Onderwijs	10.000
Kantoren	20.000
Detailhandel	5.000
<b>Totaal</b>	<b>140.000</b>

Bron: Bureau Stedelijke Planning.

#### *Programma Fort van Venlo*

Voor het Kazernekwartier is daarnaast door private partijen een initiatief ingediend, 'Het Fort van Venlo; de markt aan zet', waarbij sprake is van een combinatie van geïntegreerde ontwikkeling van een Leisure Dome en een Authentic Food and Handmade Market. Het programma dat in Fort van Venlo is opgenomen bestaat uit 55.000 m<sup>2</sup> leisure (Tabel 2).

Tabel 2 Programma Fort van Venlo

<b>Leisurefunctie</b>	<b>bvo</b>
MFC (AF&HM)	20.000
Sport, cultuur & ontspanning	29.130
Horeca	1.000
Bioscoop	4.870
<b>Totaal</b>	<b>55.000</b>

Bron: Bureau Stedelijke Planning

In de eerste fase van het plan voorzien de initiatiefnemers in 17.890 m<sup>2</sup> bvo Leisure Dome (met onder meer bioscoop, kinderspeelparadijs, bowling/gaming/glowgolf en amusement) en ca. 9.400 m<sup>2</sup> bvo voor 124 marktkramen in de Authentic Food and Handmade Market, dus in totaal ca. 27.290 m<sup>2</sup> bvo. In fase twee vindt uitbreiding plaats, onder meer van de Leisure Dome en van de AF&HM (tot 225 kramen).

De verwachting is dat de ontwikkeling van het Kazerneterrein een impuls zal geven aan Venlo e.o. Om deze impuls inzichtelijk te maken, zijn de maatschappelijke effecten van de gebiedsontwikkeling Kazerneterrein en het Fort van Venlo geanalyseerd. De ontwikkeling dient bij te dragen aan de ambitie van Venlo om te groeien tot een (eur)regionale centrumstad zoals verwoord in de Strategische Visie 2030. Hierbij is het doel een stad te blijven die economisch sterk is en daarmee het draagvlak voor voorzieningen kan behouden.

### ***Aanleiding***

Bij de besluitvorming in november 2014 (gebiedsontwikkeling/Fort van Venlo) nam de raad van de gemeente Venlo een motie aan, waarin werd opgeroepen ook het maatschappelijk economisch rendement (m.n. werkgelegenheid) van de gebiedsontwikkeling Kazerneterrein, inclusief de ontwikkeling van het marktinitiatief Het Fort van Venlo, in beeld te brengen. Ter uitvoering daarvan worden in dit rapport de maatschappelijke effecten van de ontwikkeling (de directe en indirecte) in beeld gebracht.

Het rapport levert aan de raad de bouwstenen voor de door deze te maken afweging of zij de gemeentelijke inspanningen voor deze ontwikkeling gerechtvaardigd acht, gezien het daarmee te bereiken maatschappelijke effect. Deze rapportage levert een belangrijke bijdrage aan de door de raad te maken integrale afweging op de ontwikkeling van het Kazerneterrein.

### ***Onderzoeksvragen***

De centrale onderzoeksvraag is:

*Wat zijn de maatschappelijke effecten van de ontwikkeling van het Kazernekwartier en het initiatief 'Het Fort van Venlo' voor (de regio) Venlo.*

Om de maatschappelijke effecten van de ontwikkeling in kaart te brengen, zijn de belangrijkste indicatoren hiervoor geselecteerd; werkgelegenheid en inkomen, duurzaamheid, leefbaarheid, aantrekkingskracht, de vastgoedwaarde en de effecten op de binnenstad van Venlo en Blerick. Om de centrale onderzoeksvraag te beantwoorden zijn daarom de volgende deelvragen geformuleerd:

1. Wat zijn de werkgelegenheidseffecten?
2. Wat zijn de inkomenseffecten?
3. Wat zijn de effecten voor de bestedingen?
4. Wat zijn de effecten voor de OZB-inkomsten?
5. Wat zijn de effecten voor de waarde-ontwikkeling van het vastgoed?
6. Wat zijn de effecten voor de gezondheid, het welzijn en de leefbaarheid?
7. Wat zijn de effecten op het gebied van duurzaamheid?
8. Wat zijn de effecten van de verschillende opties voor een oeververbinding met de binnenstad en wat zijn de effecten van de ontwikkeling van het Kazerneterrein op het centrum van Venlo en Blerick?

### ***Onderzoeksopzet***

De onderzoeksmethodiek bestaat uit een analyse van secundaire bronnen. Het betreft hier zowel een analyse van diverse databronnen als kengetallen en praktijkvoorbeelden. De maatschappelijke effecten zijn zoveel mogelijk uitgedrukt in euro's. Waar dit niet mogelijk is heeft een kwalitatieve analyse plaatsgevonden.

Voor de berekening van maatschappelijke effecten van de ontwikkeling van het Kazernekwartier is sprake van een aantal aannamen. Om de robuustheid van de uitkomsten te toetsen heeft daarom een scenario-analyse plaatsgevonden. Hierbij is sprake van het variëren van de aannamen om zo te beoordelen wat voor effecten dit heeft op de uitkomsten.

De maatschappelijke effecten zijn zowel in beeld gebracht voor het programma zoals opgenomen in het bestemmingsplan als voor 'Het Fort van Venlo; de markt aan zet'. Bij het particuliere initiatief zijn we uitgegaan van wat er uiteindelijk, na fase 2, is gerealiseerd, op grond van de precisering van het programma die door de initiatiefnemers in het projectplan is opgenomen. Hierbij heeft een uitsplitsing plaatsgevonden voor de effecten voor Venlo zelf, daar waar nodig uitgesplitst naar de binnenstad en het centrum van Blerick, en voor de regio. Daarnaast zijn de effecten voor de diverse actoren in beeld gebracht.



## Managementsamenvatting

In dit rapport worden de maatschappelijke effecten van de gebiedsontwikkeling Kazerneterrein gepresenteerd. Het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling is in april 2012 door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld met het volgende programma:

- 105.000 m<sup>2</sup> vrije tijd, sport, maatschappelijk en overig;
- 10.000 m<sup>2</sup> onderwijs;
- 20.000 m<sup>2</sup> kantoren;
- en 5.000 m<sup>2</sup> detailhandel.

De realisatie van het casino binnen het leisureprogramma is onzeker en de effecten hiervan worden hierdoor niet meegeteld in de totalen. Binnen de kaders van het bestemmingsplan is door private partijen een initiatief ingediend, 'Het Fort van Venlo; de markt aan zet'. Hierbij is sprake van een combinatie van een Leisure Dome en een 'Authentic Food and Handmade Market'. Het programma dat in Fort van Venlo is opgenomen bestaat uit 55.000 m<sup>2</sup> vrije tijdsvoorzieningen.

De maatschappelijke effecten van het Kazerneterrein zijn uitgesplitst naar de effecten voor de gemeente Venlo en die voor de regio. Binnen Venlo zijn de effecten bovendien uitgesplitst naar de binnenstad en het centrum van Blerick. Ook zijn de effecten voor de diverse actoren in beeld gebracht. De analyse is gebaseerd op een groot aantal databronnen, kengetallen en praktijkvoorbeelden. De maatschappelijke effecten zijn zoveel mogelijk uitgedrukt in euro's. Waar dit niet mogelijk is heeft een kwalitatieve analyse plaatsgevonden. De belangrijkste uitkomsten zijn hieronder kort toegelicht:

### ***Werkgelegenheidseffecten***

Indien het volledige programma in het bestemmingsplan van het Kazerneterrein wordt ontwikkeld genereert dit bijna 1.070 banen (in FTE). Hiervan heeft 75% betrekking op werkgelegenheid op het Kazerneterrein zelf (directe werkgelegenheid) en 25% bestaat uit banen bij toeleverende bedrijven (indirecte werkgelegenheid). Het grootste deel van de werkgelegenheid zal bestaan uit banen voor laag- en middelbaar opgeleiden voor inwoners uit Venlo en directe omgeving.

Daarnaast zorgt de nieuwbouw van het gebied nog voor ruim 1.000 tijdelijke banen. Het Fort van Venlo creëert op zichzelf circa 62% van de werkgelegenheid van het totale programma dat binnen het bestemmingsplan gebouwd mag worden.

### ***Inkomenseffecten***

Een deel van de nieuwe banen komt ten goede aan inwoners die momenteel werkloos zijn. Dit levert opbrengsten op voor de gemeente omdat ze hen niet langer een uitkering hoeft te betalen. Maar ook de inkomsten van de werknemers nemen toe omdat ze meer gaan verdienen dan in de uitkerings situatie. Een ander deel van de werknemers komt vanuit een andere baan en zal in de nieuwe situatie over het algemeen meer gaan verdienen.

Indien het volledige programma in het bestemmingsplan (exclusief het casino) van het Kazerneterrein wordt ontwikkeld genereert dit jaarlijks ca. € 11 mln. voor de

overheid, waarvan € 4 mln. voor (regio) Venlo. Daarnaast tevens ca. € 0,5 mln. voor de werknemers.

Het Fort van Venlo creëert op zichzelf circa 63% van de overheidsopbrengsten en 55% van de opbrengsten van werknemers. De relatief hoge inkomsten voor de overheid komen voort uit het feit dat het Fort van Venlo in veel arbeidsplaatsen voorziet voor laaggeschoolden.

### ***Bestedingen***

Het programma zoals opgenomen in het bestemmingsplan zal jaarlijks tot ca. € 77 mln. extra bestedingen leiden waarvan ca. € 69 mln. in de vrije tijdsvoorzieningen en ca. € 8 mln. in de detailhandel. Het Fort van Venlo genereert op zichzelf ca. 41% van deze extra bestedingen. Daarnaast zal er door de concentratie van verschillende functies ook nog een zelfversterkend effect optreden. Maar de ontwikkeling van het Kazerneterrein zal ook tot omzetverlies van reeds gevestigde vrijetijds- en horecavoorzieningen leiden. Bij de berekening van de bestedingen is hier reeds rekening mee gehouden. Voor de vrijetijdsvoorzieningen is de verwachte maximale verdringing ca. 9.500 m<sup>2</sup>. Voor de horecavoorzieningen is de verwachte maximale verdringing ca. 4.600 m<sup>2</sup>. Het verdringingseffect zal niet leiden tot grote uitval in Venlo. Wel zal dit effect met name optreden bij gevestigde vrijetijdsfuncties die onvoldoende inspelen op de wensen van de samenleving en op minder kansrijke locaties zijn gelegen. Om de positieve effecten te versterken en de negatieve effecten te verzachten is het van belang dat de verschillende gebieden zich weten te verbinden, niet alleen in ruimtelijk-functionele zin (routing, bewegwijzering, en verkeerstromen), maar juist ook organisatorisch en marketingtechnisch. Realisatie van een kabelbaan kan een grote impuls geven aan de realisatie van het Kazernekwartier, en nieuwe bezoekers trekken; zeker als de kabelbaan tot een echte attractie wordt gemaakt. De brug is als verbinding laagdrempelig, kent meer passanten en zal dan ook een betere uitwisseling geven tussen het kazerneterrein en de binnenstad. De negatieve effecten zijn overigens niet zo groot dat het tot grote uitval c.q. sterk oplopende leegstand elders zal leiden. Van onaanvaardbare effecten op woon-, leef- en ondernemersklimaat zal geen sprake zijn.

### ***OZB en vastgoedwaarden***

Door de uitstraling van het nieuwe Kazerneterrein zal de waarde van de omliggende bebouwing met ca. € 8 mln. toenemen. Daarnaast zal het programma zoals opgenomen in het bestemmingsplan jaarlijks leiden tot extra OZB inkomsten van € 817.000 per jaar. Het Fort van Venlo genereert ruim de helft van de extra OZB.

### ***Welzijn en leefbaarheid***

De ontwikkeling van het Kazerneterrein heeft positieve effecten voor het welzijn van de bevolking en de leefbaarheid van het omliggende gebied. Leisurevoorzieningen kunnen een belangrijke rol spelen in het vervullen van de sociale behoefte en zelfontplooiing van individuen. Het creëert een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en vermaakt worden. Ook op het gebied van duurzaamheid genereert het beoogde programma positieve effecten. Deze zijn echter nauwelijks kwantificeerbaar.

### *Scenario-analyse*

Om de robuustheid van de uitkomsten van de effectenanalyse te toetsen is een scenario-analyse uitgevoerd. Hierbij heeft een variatie van de uitgangspunten plaatsgevonden om zo te beoordelen wat voor effect dit heeft op de uitkomsten. De werkgelegenheid maakt een belangrijk deel uit van de maatschappelijke effecten en heeft ook grote invloed op de inkomsten van de overheid. Bij een daling van de werkgelegenheidseffecten nemen de inkomsten van de overheid ook fors af. Uit de scenario-analyse blijkt tevens dat vrije tijdsvoorzieningen en winkels de meeste inkomsten opleveren voor zowel de overheid als de werknemers. Kantoren en onderwijs hebben het minste effect op de inkomsten, omdat een groot deel van de werkgelegenheid bestaat uit verplaatste werkgelegenheid.



# 1 Werkgelegenheid

In dit hoofdstuk zijn de werkgelegenheidseffecten in beeld gebracht van het Kazerneterrein. Hierbij is als uitgangspunt het totale programma gehanteerd dat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Daarnaast is een uitsplitsing gemaakt voor het beoogde project Fort van Venlo.

Op basis van het programma in het bestemmingsplan is met behulp van diverse kengetallen een berekening gemaakt van de werkgelegenheidseffecten. Hierbij heeft een verdeling plaatsgevonden tussen enerzijds directe en indirecte werkgelegenheid en anderzijds structurele en tijdelijke werkgelegenheid (Figuur 2). De werkgelegenheid is uitgedrukt in voltijdsarbeidsplaatsen (FTE).

Figuur 2 Werkgelegenheidseffecten

	Direct	Indirect
Structureel	Werknemers in dienst bij de verschillende functies	Schoonmaakbedrijven, beveiliging, parkeerbeheer etc.
Tijdelijk	Werkgelegenheid door bouw van het project	Toeleveranciers

Bron Bureau Stedelijke Planning

## 1.1 Werkgelegenheidseffecten programma bestemmingsplan

### *Leisure*

#### *Structurele werkgelegenheid*

In het bestemmingsplan is voor maximaal 105.000 m<sup>2</sup> aan leisure opgenomen, uitgaande van een maximaal bvo van 140.000 m<sup>2</sup> voor het totale Kazerneterrein, waarvan het programma kantoren, detailhandel en onderwijs gezamenlijk 35.000 m<sup>2</sup> bvo inneemt. Het totale leisureprogramma is onderverdeeld in acht verschillende leisurefuncties. Het programma in m<sup>2</sup> bvo per leisurefunctie is gebaseerd op het conceptprogramma van de gemeente en initiatiefnemers zoals opgenomen in het gemeentelijke financiële raamwerk van de gebiedsontwikkeling uit november 2014.

Realisatie van de leisurefuncties levert een fors structureel werkgelegenheidseffect op. De omzet is hiervoor maatgevend. Deze is uiteraard sterk afhankelijk van de omvang en uiteindelijke invulling van de ontwikkeling. In onderstaande tabel is de verwachte werkgelegenheidsimpuls van het maximale leisureprogramma berekend.

Tabel 3 Verwachte werkgelegenheidsimpuls leisure Kazernekwartier

Leisurefunctie	bvo	Omzet mln <sup>1</sup>	Omzet per FTE <sup>2</sup>	FTE direct	FTE indirect <sup>3</sup>	FTE Totaal
MFC (deelprogramma AF&HM*)	20.000	€ 18,5	€ 48.500	381	141	523
Sport, cultuur en ontspanning	34.130	€ 19,1	€ 95.000	201	74	276
Restaurant/Bar/Cafe	14.000	€ 28,0	€ 197.000	142	53	195
Hotel	6.000	€ 5,0	€ 148.790	34	12	46
Wellness	10.000	€ 9,2	€ 148.790	62	23	85
Casino	8.500	€ 37,2	€ 225.823	165	61	226
Bioscoop	4.870	€ 2,2	€ 148.790	15	5	20
MFC (deelprogramma ECV**)	7.500	€ 7,5	€ 148.790	50	19	69
<b>Totaal</b>	<b>105.000</b>	<b>€ 126,7</b>		<b>1.050</b>	<b>389</b>	<b>1.439</b>
<b>Totaal exclusief casino</b>		<b>€ 89,5</b>		<b>885</b>	<b>328</b>	<b>1.213</b>

Bron: Bureau Stedelijke Planning \*Dit betreft de Authentic Food & Handmade Market van in totaal 20.000 m<sup>2</sup> \*\*Binnen de functie 'MFC' is ook het Eventcentre Venlo (ECV) geprojecteerd. Hiervoor is 7.500 m<sup>2</sup> bvo als reëel uitgangspunt genomen, uitgaande van een max. programma van 105.000 m<sup>2</sup> bvo leisure, waarbij een maximale invulling van Horeca (20.000 m<sup>2</sup>) en Wellness (10.000 m<sup>2</sup>) zoals benoemd in bestemmingsplan wordt gehanteerd in combinatie met het programma zoals benoemd in het gemeentelijke financiële raamwerk van de gebiedsontwikkeling uit november 2014.

De leisurefuncties (exclusief het casino) leiden tot een directe werkgelegenheid van ca. 885 arbeidsplaatsen en ook nog 328 indirecte plaatsen (bij toeleverende bedrijven)<sup>4</sup>, totaal zijn dit 1.213 arbeidsplaatsen.

Deze banen zijn niet volledig additioneel; een deel betreft verplaatsing van werkgelegenheid binnen de gemeente. Aan de hand van het bereik van de leisurefuncties is de additionele werkgelegenheid berekend.

Een vrijetijdsvoorziening kan namelijk een lokaal, regionaal of bovenregionaal verzorgingsgebied beslaan. Het verzorgingsbereik van de grootschalige vermaaksfuncties zoals in het Kazernekwartier geprojecteerd is minimaal regionaal van aard, maar ook deels grensoverschrijdend, en dus (eu)regionaal (door de ligging en betekenis van Venlo voor met name Duitse bezoekers) en bovenregionaal, afhankelijk van het type functie. Door de ruimtelijke samenballing van diverse vermaaksfuncties wordt die (boven)regionale functie nog eens versterkt. Ook functies die op zichzelf een meer lokaal verzorgend bereik hebben (zoals bepaalde typen horeca), zullen - doordat zij ondersteunend zijn aan grootschalige leisurefuncties - een (boven)regionaal verzorgende functie vervullen.

In onderstaande tabel wordt per functie aangegeven wat het verzorgingsbereik is.

<sup>1</sup> Op basis van kengetallen: Kenniscentrum Horeca (2013), HBD (2012), Rabobank (2014), Holland Casino (2014), NVB (2014), RAI (2014), Brabanthallen en eerdere projecten Bureau Stedelijke Planning.

<sup>2</sup> Op basis van kengetallen Kenniscentrum Horeca (2013), Bureau Stedelijke Planning (2009) en eerdere projecten Bureau Stedelijke Planning.

<sup>3</sup> Op basis van een multiplier van 1,37

<sup>4</sup> Op basis van eerdere input-output analyses voor de sector is een multiplier van 1,37 gehanteerd, dat wil zeggen dat bovenop de directe werkgelegenheid nog een additionele 37% aan indirecte werkgelegenheid optreedt.

Tabel 4 Verzorgingsbereik leisurfuncties

Funcctie	Lokaal *	(Eu)regionaal **	Bovenregionaal ***
Multifunctioneel centrum (MFC)			X
Sport, cultuur en ontspanning		X	
Restaurant/Bar/Cafe	X		
Hotel		X <sup>5</sup>	
Wellness		X	
Casino		X	
Bioscoop		X	

\* Gedefinieerd als het overgrote deel (70/80%) van de consumenten komt uit gemeente Venlo, \*\* respectievelijk uit de regio Venlo (<30 min. autoreistijd, en \*\*\* meer dan de helft van de consumenten van buiten de regio Venlo

Bij de bepaling van het aandeel te verplaatsen banen zijn we op basis van ervaringscijfers (Bureau Stedelijke Planning, 2015) uitgegaan van de volgende percentages:

- 33% te verplaatsen banen binnen de gemeente Venlo voor functies met een overwegend lokaal verzorgingsbereik.
- 20% te verplaatsen banen binnen de gemeente Venlo voor functies met een overwegend (Eu)regionaal verzorgingsbereik
- 15% te verplaatsen banen binnen de gemeente Venlo voor functies met een overwegend bovenregionaal verzorgingsbereik.

Van de bruto werkgelegenheid van 1.213 banen betreffen bijna 1.000 arbeidsplaatsen additionele werkgelegenheid in Venlo, waarvan ca. 710 directe werkgelegenheid en ca. 265 indirecte werkgelegenheid (tabel 5).

Tabel 5 Verwachte werkgelegenheidsimpuls leisure Kazernekwartier

Leisurefunctie	bvo	FTE totaal	Verdringing binnen gemeente <sup>6</sup>	Netto effect gemeente Venlo
MFC (deelprogramma AF&HM)	20.000	523	15%	444
Sport, cultuur en ontspanning	34.130	276	20%	221
Restaurant/Bar/Cafe	14.000	195	33%	130
Hotel	6.000	46	20%	37
Wellness	10.000	85	20%	68
Casino*	8.500	226	67%	75
Bioscoop	4.870	20	20%	16
MFC (deelprogramma ECV)	7.500	69	15%	59
<b>Totaal</b>	<b>105.000</b>	<b>1.439</b>		<b>1.050</b>
<b>Totaal exclusief casino</b>		<b>1.231</b>		<b>975</b>

Bron: Bureau Stedelijke Planning \*uitgaande van verplaatsing Holland Casino

<sup>5</sup> In tegenstelling tot (vrijwel) alle ander stedelijke voorzieningen is het verzorgingsgebied van een hotel juist niet het direct omliggende gebied. (Recreatieve) hotelgasten komen immers (doorgaans) van buiten de regio. In potentie omvat het verzorgingsgebied de hele wereld. Voor de mogelijke omzetverdringing is de regio tot 20 autominuten relevant: een reistijd van ca. 20 autominuten vanaf een specifieke locatie (hotel) wordt door hotelgasten nog als een acceptabel alternatief beschouwd. Alles wat op grotere afstand ligt (meer reistijd) komt niet in aanmerking (Bureau Stedelijke Planning, 2015).

<sup>6</sup> 15% bij bovenregionaal bereik, 20% bij (Eu)regionaal bereik en 33% bij lokaal bereik. N.B.: Het casino vormt een uitzondering, uitgaande van verplaatsing van de casino en daarmee ook de werkgelegenheid. Daar het casino vermoedelijk optimaliseert in locatie, metrage en formulebeeld mag wel een extra omzetplus en daarmee ook werkgelegenheid worden verwacht.

Van de additionele directe werkgelegenheid van ca. 710 banen in de leisure bestaat 41% uit banen voor laagopgeleiden, 44% uit banen voor middelbaar opgeleiden en 14% uit banen voor hoger opgeleiden (CBS, 2010). Dit betekent dat de leisure-ontwikkeling ca. 295 directe arbeidsplaatsen voor laagopgeleiden creëert, ca. 315 directe arbeidsplaatsen voor middelbaar opgeleiden en ca. 100 directe arbeidsplaatsen voor hoogopgeleiden. Daarnaast is nog sprake van ca. 265 indirecte additionele arbeidsplaatsen. Deze hebben vrijwel volledig betrekking op banen voor lager opgeleiden. In totaal ontstaan hierdoor ca. 560 arbeidsplaatsen voor lageropgeleiden.

#### *Tijdelijke werkgelegenheid*

Daarnaast is sprake van tijdelijke werkgelegenheid als gevolg van de bouw- en inrichtingswerkzaamheden. Voor hoogwaardige leisurefuncties bedragen de stichtingskosten € 1.100,- per m<sup>2</sup> bvo (Bureau Stedelijke Planning, 2015). Het totaal m<sup>2</sup> bvo aan hoogwaardige leisure bedraagt 77.500 m<sup>2</sup> bvo, gebaseerd op alle leisurefuncties behalve het MFC van in totaal 27.500 m<sup>2</sup> (20.000 m<sup>2</sup> AF&HM + 7.500 m<sup>2</sup> ECV).

Voor het multifunctioneel centrum van 27.500 m<sup>2</sup> bvo wordt 10.000 m<sup>2</sup> ondergebracht in bestaande bebouwing op het Kazerneterrein. Hiervoor is € 800 per m<sup>2</sup> aan inrichtingskosten berekend. Voor de overige 17.500 m<sup>2</sup> bvo zijn de stichtingskosten vergelijkbaar met een luxe bedrijfshal. De stichtingskosten hiervan bedragen € 528,- per m<sup>2</sup> (itx-bouwconsult, 2015). In totaal leidt dit tot ca. € 94 mln. stichtingskosten voor de leisurefuncties.

De inrichtingskosten voor het totaal aan leisurefuncties van 105.000 m<sup>2</sup> bvo bedraagt € 800,- per m<sup>2</sup> bvo (Bureau Stedelijke Planning, 2015). Dit leidt tot een investering in inrichtingskosten van € 84 mln.

De totale bouwkosten (stichtingskosten en inrichtingskosten) resulteren in een investering van ca. € 180 mln. De gemiddelde bruto omzet per werknemer in de bouw bedraagt € 310.000 (EIB, 2013). Dit betekent dat de totale investering resulteert in ca. 580 tijdelijke arbeidsplaatsen. Daarnaast is er sprake van een indirecte tijdelijke werkgelegenheid van 50%, oftewel ca. 290 banen. In totaal is hiermee de tijdelijke werkgelegenheid voor de bouw van de leisurevoorzieningen ca. 870 banen. Indien het casino niet wordt meegeteld bedraagt de tijdelijke werkgelegenheid ca. 785 banen. Overigens zal een deel van deze werkgelegenheid ten goede komen aan bedrijven die buiten de regio Venlo gevestigd zijn.

### ***Onderwijs***

#### *Structurele werkgelegenheid*

In het bestemmingsplan is een programma opgenomen van 10.000 m<sup>2</sup> bvo onderwijs. Op basis van het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer in het onderwijs in Limburg van 150 m<sup>2</sup> (EIB, 2010) faciliteert dit programma 67 directe banen. Op basis van de ontwikkeling van het aantal leerlingen en het onderwijsaanbod in de regio is er in principe een regionaal tekort aan locaties voor HBO-onderwijsvoorzieningen. In de praktijk kiest een substantieel deel van de leerlingen echter voor een HBO-instelling in een van de grote steden. Naar verwachting zal de werkgelegenheid op het Kazerneterrein dan ook voor een deel bestaan uit verplaatste werkgelegenheid.

Wij gaan in onze berekeningen er vanuit dat de helft bestaat uit verplaatste werkgelegenheid uit (de regio) Venlo. Dit betekent dat er 33 nieuwe banen resteren.

De directe werkgelegenheid creëert tevens banen bij toeleverende bedrijven zoals schoonmaakbedrijven, leveranciers van kantoorbenodigdheden, bloemisten, cateringbedrijven et cetera. Gemiddeld betreft dit 23,9% van de werkgelegenheid (TNO, 2009). In totaal zijn dit 8 banen.

De structurele nieuwe werkgelegenheid van het onderwijs op het Kazerneterrein genereert in totaal 40 banen. Dit is een combinatie van de directe en indirecte werkgelegenheid.

In het onderwijs bestaat 6% uit banen voor laagopgeleiden, 20% uit banen voor middelbaar opgeleiden en 74% uit banen voor hoogopgeleiden (CBS, 2010). Dit betekent dat het onderwijs 2 directe arbeidsplaatsen voor laagopgeleiden creëert, 7 directe arbeidsplaatsen voor middelbaar opgeleiden en 24 directe arbeidsplaatsen voor hoogopgeleiden. Daarnaast is nog sprake van 8 indirecte arbeidsplaatsen. Deze hebben vrijwel volledig betrekking op banen voor lager opgeleiden. In totaal ontstaan hierdoor 10 arbeidsplaatsen voor laagopgeleiden.

#### *Tijdelijke werkgelegenheid*

Daarnaast is sprake van tijdelijke werkgelegenheid als gevolg van de bouw- en inrichtingswerkzaamheden. Deze is gebaseerd op de investeringskosten. Voor schoolgebouwen van meerdere bouwlagen bedragen de stichtingskosten € 897,- per m<sup>2</sup> (Gemeente Tilburg, 2015) en de inrichtingskosten € 380 per m<sup>2</sup> bvo (DSP groep, 2006). In totaal resulteert dit in een investering van € 12,8 mln. De gemiddelde bruto omzet per werknemer in de bouw bedraagt € 310.000 (EIB, 2013). Dit betekent dat de totale investering resulteert in 41 tijdelijke arbeidsplaatsen. Daarnaast is er sprake van een indirecte tijdelijke werkgelegenheid van 50%, oftewel 21 banen. In totaal is hiermee de tijdelijke werkgelegenheid voor de bouw van de onderwijsinstellingen 62 banen. Overigens zal een deel van deze werkgelegenheid ten goede komen aan bedrijven die buiten de regio Venlo gevestigd zijn.

#### ***Kantoren***

##### *Structurele werkgelegenheid*

In het bestemmingsplan is een programma opgenomen van 20.000 m<sup>2</sup> bvo kantoren. Op basis van het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer in kantoorhoudende sectoren in Limburg van 20 m<sup>2</sup> (EIB, 2010) is dit programma geschikt voor het faciliteren van 1.000 directe banen. Indien er geen groei is of een afname van de kantoorhoudende werkgelegenheid in Venlo komt dit programma uitsluitend in aanmerking voor verplaatste werkgelegenheid. Voorzichtigheidshalve gaan wij hier voor het bepalen van de maatschappelijke effecten van uit. Dit betekent dat de toename van de werkgelegenheid nihil is. Dit geldt ook voor de indirecte werkgelegenheid.

Het Kazernekwartier sluit echter zeer goed aan op de hedendaagse vestigingseisen van kantoorhoudende bedrijven. Met name door de ligging in het centrum, de multimodale bereikbaarheid (o.a. IC-station, ruime parkeermogelijkheden, uitvalsweg naar Rijkswegen), het multifunctionele karakter en de ruimtelijke kwaliteit (Bureau



Stedelijke Planning, 2014). Wij verwachten dan ook dat een kantoor in dit gebied een aantrekkelijk alternatief is voor bedrijven die nu nog elders in Venlo of de regio gevestigd zijn.

### *Tijdelijke werkgelegenheid*

Als gevolg van de bouw- en inrichtingswerkzaamheden is er sprake van tijdelijke werkgelegenheid. Deze is gebaseerd op de investeringskosten. Voor kantoren in Limburg bedragen de stichtingskosten € 1.285,- per m<sup>2</sup> en de inrichtingskosten € 400 per m<sup>2</sup> bvo (Calcsoft Bouwkostenkompas, 2015). In totaal resulteert dit in een investering van € 33,7 mln. De gemiddelde bruto omzet per werknemer (FTE) in de bouw bedraagt € 310.000 (EIB, 2013). Dit betekent dat de totale investering resulteert in 108 tijdelijke arbeidsplaatsen. Daarnaast is er sprake van een indirecte tijdelijke werkgelegenheid van 50%, oftewel 54 banen. In totaal is hiermee de tijdelijke werkgelegenheid voor de bouw van de kantoren 162 banen. Overigens zal een deel van deze werkgelegenheid ten goede komen aan bedrijven die buiten de regio Venlo gevestigd zijn.

### *Detailhandel*

#### *Structurele werkgelegenheid*

In het bestemmingsplan is een programma opgenomen van 5.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) aan detailhandel, omgerekend ca. 4.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo).<sup>7</sup> Dit betreft deels ondergeschikte detailhandel aanvullend aan de overige functies in het plan en deels thematische detailhandel die aan te merken is als niet-dagelijkse detailhandel.<sup>8</sup> Niet-dagelijkse detailhandel is een diffuse groep waar per branche en zelfs formule grote verschillen zijn in vloerproductiviteit en omzet per fte. Wij gaan hier uit van het gemiddelde voor deze sector. De uiteindelijke programma-invulling is dus sterk bepalend voor de werkgelegenheidsimpuls.

De gemiddelde vloerproductiviteit (omzet per m<sup>2</sup> wvo) voor niet-dagelijkse detailhandel is € 2.080 (HBD & Panteia, 2013). Dit resulteert in een gemiddelde omzet van € 8.320.000 per jaar. De omzet per fte bedraagt € 197.000. Dit betekent een werkgelegenheid van 42 directe arbeidsplaatsen.

Het programma detailhandel is bestemd voor winkels in de thema's 'leisure en vrijetijdsbesteding' en 'onderwijs en kennis'. Deze winkels zijn aanvullend op het overige programma van leisure, kantoren en onderwijs (Bureau Stedelijke Planning, 2014). Het is de verwachting dat door de specifieke thematisering de bestedingen in deze aanvullende vorm van detailhandel niet ten koste gaan van bestedingen in de bestaande detailhandel in de gemeente Venlo. Voor wat betreft detailhandel gaat het daarom niet om verplaatsing, maar uitsluitend om uitbreiding van de werkgelegenheid.

<sup>7</sup> Uitgaande van een wvo/bvo-verhouding van 0,8.

<sup>8</sup> Tot niet-dagelijkse goederen behoren onder meer: kleding en schoeisel, huishoudelijk en luxe, bruin- en witgoed, doe-het-zelf, vrijetijdsartikelen (sport en spel), sieraden en uurwerken, rijwielen en bromfietsen, boeken en planten en woninginrichting.

De directe werkgelegenheid creëert tevens banen bij toeleverende bedrijven zoals schoonmaakbedrijven, leveranciers, et cetera. Gemiddeld betreft dit 22% van de werkgelegenheid. In totaal zijn dit 9 banen.

De structurele nieuwe werkgelegenheid van de detailhandel op het Kazerneterrein genereert in totaal 51 banen. Dit is een combinatie van de directe en indirecte werkgelegenheid.

Van de werkgelegenheid in de detailhandel bestaat 41% uit banen voor laagopgeleiden, 47% uit banen voor middelbaar opgeleiden en 13% uit banen voor hoogopgeleiden (CBS, 2010). Dit betekent dat de detailhandelsontwikkeling 17 directe arbeidsplaatsen voor laagopgeleiden creëert, 20 directe arbeidsplaatsen voor middelbaar opgeleiden en 5 directe arbeidsplaatsen voor hoogopgeleiden. Daarnaast is nog sprake van 9 indirecte arbeidsplaatsen. Deze hebben vrijwel volledig betrekking op banen voor lager opgeleiden. In totaal ontstaan hierdoor 26 arbeidsplaatsen voor lageropgeleiden.

#### *Tijdelijke werkgelegenheid*

Daarnaast is sprake van tijdelijke werkgelegenheid als gevolg van de bouw- en inrichtingswerkzaamheden. Deze is gebaseerd op de investeringskosten. Voor detailhandel bedragen de stichtingskosten € 912 per m<sup>2</sup> (Gemeente Tilburg, 2015) en de inrichtingskosten € 300 per m<sup>2</sup> bvo (Reed Business, 2008). In totaal resulteert dit in een investering van € 6,1 mln. De gemiddelde bruto omzet per werknemer in de bouw bedraagt € 310.000 (EIB, 2013). Dit betekent dat de totale investering resulteert in 20 tijdelijke arbeidsplaatsen. Daarnaast is er sprake van een indirecte tijdelijke werkgelegenheid van 50%, oftewel 10 banen. In totaal is hiermee de tijdelijke werkgelegenheid voor de bouw van de winkels 30 banen. Overigens zal een deel van deze werkgelegenheid ten goede komen aan bedrijven die buiten de regio Venlo gevestigd zijn.

## 1.2 Werkgelegenheidseffecten Fort van Venlo

De ontwikkeling van het initiatief Fort van Venlo betreft de ontwikkeling van in totaal 55.000 m<sup>2</sup> bvo verdeeld over de volgende programmaonderdelen:

- 26.000 m<sup>2</sup> bvo *Leisure Dome*, bestaande uit een bioscoop van 4.870 m<sup>2</sup> bvo, een restaurant van 1.000 m<sup>2</sup> bvo met de bestemming Horeca en 20.130 m<sup>2</sup> bvo overige Leisurevoorzieningen met de bestemming Sport, cultuur & ontspanning.
- 20.000 m<sup>2</sup> bvo *Authentic Food and Handmade Market*
- 4.000 m<sup>2</sup> *Experience Center* met de bestemming Sport, cultuur & ontspanning.
- 5.000 m<sup>2</sup> *Leisure Maatschappelijk* met de bestemming Sport, cultuur & ontspanning.

Dit leidt tot het volgende programma en verwachte werkgelegenheidsimpuls:

Tabel 6 Verwachte werkgelegenheidsimpuls Fort van Venlo

Leisurefunctie	bvo	Omzet * mln <sup>9</sup>	Omzet per FTE <sup>10</sup>	FTE direct	FTE indirect <sup>11</sup>	FTE Totaal
MFC (AF&HM)	20.000	€ 18,5	€ 48.500	381	141	523
Sport, cultuur & ontspanning	29.130	€ 16,3	€ 95.000	172	64	235
Horeca	1.000	€ 2,0	€ 197.000	10	4	14
Bioscoop	4.870	€ 2,2	€ 148.790	15	5	20
<b>Totaal</b>	<b>55.000</b>	<b>€ 38,9</b>	<b>€ 68.805</b>	<b>578</b>	<b>214</b>	<b>792</b>

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Er wordt bij het bovenstaande programma uitgegaan van de ontwikkeling van het totale programma van het initiatief Fort van Venlo zoals omschreven in het gemeentelijke financiële raamwerk van de gebiedsontwikkeling uit november 2014 (Gemeente Venlo, 2014).

Bij deze ontwikkeling gaat het met de bovengenoemde methodiek om de volgende werkgelegenheidseffecten:

De leisurefuncties van in totaal 55.000 m<sup>2</sup> leiden tot een directe werkgelegenheid van bijna 580 arbeidsplaatsen en ook nog ca. 215 indirecte plaatsen (bij toeleverende bedrijven)<sup>12</sup>, totaal zijn dit ca. 790 arbeidsplaatsen.

Deze banen zijn niet volledig additioneel; een deel van de leisurebestedingen de in het Kazernekwartier worden gedaan gaan ten koste van leisurebestedingen bij andere aanbieders in de gemeente Venlo. Dit heeft tot gevolg dat een deel van de directe werkgelegenheid verplaatsing van werkgelegenheid binnen de gemeente betreft. Aan de hand van het bereik van de leisurefuncties is de additionele werkgelegenheid berekend. Van de bruto werkgelegenheidsimpuls van ca. 790 banen betreft naar schatting 660 arbeidsplaatsen additionele werkgelegenheid in Venlo, waarvan ca 480 directe werkgelegenheid en ca. 180 indirecte werkgelegenheid (Tabel 7).

Tabel 7 Verwachte werkgelegenheidsimpuls Fort van Venlo

Leisurefunctie	bvo	FTE totaal	Verdringing binnen gemeente <sup>13</sup>	Netto effect gemeente Venlo
MFC (AF&HM)	20.000	523	15%	444
Sport, cultuur & ontspanning	29.130	235	20%	188
Horeca	1.000	14	33%	9
Bioscoop	4.870	20	20%	16
<b>Totaal</b>	<b>55.000</b>	<b>792</b>		<b>658</b>

Bron: Bureau Stedelijke Planning

<sup>9</sup> Op basis van kengetallen: Kenniscentrum Horeca (2013), Rabobank (2014), NVB (2014), RAI (2014), Brabanthallen en eerdere projecten Bureau Stedelijke Planning.

<sup>10</sup> Op basis van kengetallen Kenniscentrum Horeca (2013), Bureau Stedelijke Planning (2009) en eerdere projecten Bureau Stedelijke Planning.

<sup>11</sup> Op basis van een multiplier van 1,37

<sup>12</sup> Op basis van eerdere input-output analyses voor de sector is een multiplier van 1,37 gehanteerd, dat wil zeggen dat bovenop de directe werkgelegenheid nog een additionele 37% aan indirecte werkgelegenheid optreedt.

<sup>13</sup> 15% bij bovenregionaal bereik, 20% bij (Eu)regionaal bereik en 33% bij lokaal bereik (Bureau Stedelijke Planning, 2015), zie nadere toelichting in hoofdstuk 3.

Van de additionele directe werkgelegenheid van 480 banen in het Fort van Venlo bestaat 41% uit banen voor laagopgeleiden, 44% uit banen voor middelbaar opgeleiden en 14% uit banen voor hoger opgeleiden (CBS, 2010). Dit betekent dat de leisure-ontwikkeling ca. 200 directe arbeidsplaatsen voor laagopgeleiden creëert, ca. 215 directe arbeidsplaatsen voor middelbaar opgeleiden en ca. 70 directe arbeidsplaatsen voor hoogopgeleiden. Daarnaast is nog sprake van ca. 180 indirecte arbeidsplaatsen. Deze hebben vrijwel volledig betrekking op banen voor lager opgeleiden. In totaal ontstaan hierdoor bijna 380 arbeidsplaatsen voor laagopgeleiden.

#### *Tijdelijke werkgelegenheid*

Daarnaast is sprake van tijdelijke werkgelegenheid als gevolg van de bouw- en inrichtingswerkzaamheden. In het Fort van Venlo wordt ca. 35.000 m<sup>2</sup> bvo aan hoogwaardige leisurefuncties gerealiseerd. Voor hoogwaardige leisurefuncties bedragen de stichtingskosten € 1.100,- per m<sup>2</sup> bvo (Bureau Stedelijke Planning, 2015). Voor het multifunctioneel centrum van 20.000 m<sup>2</sup> bvo wordt 10.000 m<sup>2</sup> ondergebracht in bestaande bebouwing op het Kazerneterrein. Voor de overige 10.000 m<sup>2</sup> bvo zijn de stichtingskosten vergelijkbaar met een luxe bedrijfshal. De stichtingskosten hiervan bedragen € 528,- per m<sup>2</sup> (itx-bouwconsult, 2015). In totaal leidt dit tot ca. € 43,8 mln. stichtingskosten.

In het Fort van Venlo wordt een programma van 55.000 m<sup>2</sup> bvo leisure gerealiseerd. De inrichtingskosten voor leisurefuncties bedraagt € 800,- per m<sup>2</sup> bvo (Bureau Stedelijke Planning, 2015). Dit resulteert in een totaal van ca. € 44 mln.

In totaal resulteert dit in een investering van € 87,8 mln. De gemiddelde bruto omzet per werknemer in de bouw bedragen € 310.000 (EIB, 2013). Dit betekent dat de totale investering resulteert in 283 tijdelijke arbeidsplaatsen gedurende de bouw. Daarnaast is er sprake van een indirecte tijdelijke werkgelegenheid van 50%, oftewel 142 banen. In totaal is hiermee de tijdelijke werkgelegenheid gedurende de bouw van de leisurevoorzieningen ca. 425 banen. Overigens zal een deel van deze werkgelegenheid ten goede komen aan bedrijven die buiten de regio Venlo gevestigd zijn.

### 1.3 Conclusies

Indien het volledige programma in het bestemmingsplan (exclusief het casino) van het Kazerneterrein wordt ontwikkeld genereert dit bijna 1.070 banen (in FTE) (tabel 8). Hiervan heeft 75% betrekking op werkgelegenheid op het Kazerneterrein zelf (directe werkgelegenheid) en 25% bestaat uit banen bij toeleverende bedrijven (indirecte werkgelegenheid). Het grootste deel van de werkgelegenheid zal bestaan uit banen voor laag- en middelbaar opgeleiden voor inwoners uit Venlo en directe omgeving.

Daarnaast zorgt de nieuwbouw van het gebied nog voor ruim 1.000 tijdelijke banen.

Tabel 8 Werkgelegenheidseffecten ontwikkeling Kazerneterrein Venlo (FTE) \*

	Leisure	Onderwijs	Kantoren	Detailhandel	Totaal
Direct	711	33	0	42	786
Indirect	263	8	0	9	280
<b>Totaal</b>	<b>975</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>1.066</b>
Laag opgeleid	557	10	-	26	593
Middelbaar	315	7	-	20	342
Hoog opgeleid	102	24	-	5	131
Tijdelijk	786	62	162	30	1.040

Bron: Bureau Stedelijke Planning \*exclusief het casino

Wanneer alleen de ontwikkeling van het Fort van Venlo tot stand komt zal de totale structurele werkgelegenheid ca. 62% bedragen van de werkgelegenheid die wordt gecreëerd met de ontwikkeling van het volledige programma. Ten opzichte van het totale programma worden er met de ontwikkeling van Het Fort van Venlo relatief veel arbeidsplaatsen voor laagopgeleiden gecreëerd (tabel 9).

Tabel 9 Werkgelegenheidseffecten Fort van Venlo ten opzichte van totale ontwikkeling Kazerneterrein Venlo (FTE)

Type	Totaal	Fort van Venlo	Aandeel FvV in totaal
Direct	786	480	61%
Indirect	280	178	64%
<b>Totaal</b>	<b>1.066</b>	<b>658</b>	<b>62%</b>
Laag opgeleid	593	377	64%
Middelbaar	342	213	62%
Hoog opgeleid	131	69	53%
Tijdelijk	1.040	425	41%

Bron: Bureau Stedelijke Planning

## 2 Inkomens

In dit hoofdstuk is op basis van de werkgelegenheidseffecten (hoofdstuk 2) de toename van de inkomsten van werknemers en de effecten hiervan voor de economie in de gemeente en de regio in beeld gebracht. Het gaat om het inkomenseffect per jaar. Hierbij is als uitgangspunt het totale programma gehanteerd dat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Daarnaast is een uitsplitsing gemaakt voor het beoogde project Fort van Venlo. Bovendien is er een onderscheid gemaakt naar opbrengsten voor de overheid en voor de werknemers. Aangezien de werkgelegenheidseffecten voor kantoren bestaan uit enkel verplaatste werkgelegenheid is er hier geen sprake van extra inkomenseffecten.

Op basis van de gecreëerde werkgelegenheid kan er op twee manieren een inkomenstoename plaatsvinden:

- Een deel van de banen zal worden opgevuld door personen vanuit een werkloosheidsituatie. Dit levert opbrengsten op voor de gemeente (doordat de som van de uitkeringen daalt) en voor de werknemer, er van uitgaande dat hij in de nieuwe situatie meer gaat verdienen.
- Een ander deel van de werknemers komt vanuit een andere baan en zal in de nieuwe situatie over het algemeen meer gaan verdienen dan in de oude baan.

Voor hoogopgeleiden is er sprake van een krappe arbeidsmarkt, waardoor een toename van de werkgelegenheid voor deze groep zal leiden tot meer verplaatste werkgelegenheid. Ongeveer 5% van de hoogopgeleide banen wordt ingevuld vanuit een werkloosheidsituatie. Voor middelbaar opgeleide werknemers is de arbeidsmarkt enigszins ruimer waardoor van deze groep 15% instroomt vanuit een werkloze situatie. Voor laagopgeleiden is sprake van een ruime arbeidsmarkt met een hoge werkloosheid. Hierdoor zal 80% van de nieuwe arbeidsplaatsen naar verwachting worden ingevuld vanuit een werkloosheidsituatie (Tabel 10).

Tabel 10 Invulling werkgelegenheid vanuit een uitkering of baan

Functie	Laagopgeleid	Middelbaar opgeleid	Hoogopgeleid
Vanuit uitkering	80%	15%	5%
Vanuit andere baan	20%	85%	95%

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2015

### 2.1 Inkomenseffecten programma bestemmingsplan

#### *Leisure*

Er wordt een additionele werkgelegenheid van ca. 710 banen gecreëerd in de leisurefuncties. Van de additionele directe werkgelegenheid in de leisure bestaat 41% uit banen voor laagopgeleiden, 44% uit banen voor middelbaar opgeleiden en 14% uit banen voor hoger opgeleiden (CBS, 2010). Op basis van de verdeling laag- middelbaar-

en hoogopgeleiden kunnen de inkomenseffecten voor de werkgelegenheid in leisure worden berekend (Tabel 11).

Tabel 11 Verdeling directe banen naar opleidingsniveau in leisure in 2010 (gemiddelde voor Nederland)

	Aandeel	Aantal	Gemiddeld bruto maandloon (40 uur)
<i>Directe banen</i>			
Laagopgeleid	41%	294	€ 2.035,1
Middelbaar opgeleid	44%	315	€ 2.632,64
Hoogopgeleid	14%	102	€ 3.541,94
<i>Indirecte banen</i>			
	-	263	€ 2.182,32
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>975</b>	

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning o.b.v. CBS, 2010

### *Opbrengsten overheid*

Indien een baan wordt opgevuld door iemand vanuit een werkloosheids situatie kan dit vanuit de bijstand of vanuit een WW-uitkering zijn. Beide situaties leiden tot andere opbrengsten voor de overheid en voor de werknemer. In Venlo heeft 43% van de werklozen een bijstandsuitkering en 57% een WW-uitkering (CBS, 2014). Op basis van deze verhouding is per opleidingsniveau berekend hoeveel banen worden opgevuld vanuit de bijstand of een WW-uitkering (Tabel 12).

Tabel 12 Aantal banen opgevuld vanuit de bijstand of een WW-uitkering

	Vanuit uitkering	Waarvan Bijstand	Opbrengsten	Waarvan WW- uitkering	Opbrengsten
<i>Direct banen</i>					
Laagopgeleid	235	101	€ 1.637.198	134	€ 2.294.562
Middelbaar opgeleid	47	20	€ 328.478	27	€ 659.865
Hoogopgeleid	5	2	€ 35.591	3	€ 71.498
<i>Indirecte banen</i>					
	210	90	€ 1.462.807	120	€ 2.198.459
<b>Totaal</b>	<b>498</b>	<b>214</b>	<b>€ 3.464.074</b>	<b>284</b>	<b>€ 5.224.384</b>

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning o.b.v. CBS, 2014

Als er iemand vanuit de bijstand een baan krijgt bespaart de overheid op de kosten voor de bijstandsuitkering. De gemiddelde hoogte van de bijstandsuitkering in Venlo was in 2013 per maand € 1.352,- en per jaar € 16.230,- (Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, 2013). In totaal worden naar verwachting 215 van de leisurebanen opgevuld door werknemers die afkomstig zijn uit de bijstand. Dit leidt tot een besparing van ca. € 3,5 mln. per jaar. Dit geld komt ten goede aan de gemeente, omdat de bijstand wordt betaald door de gemeente.

De WW-uitkering bedraagt 70% van het gemiddelde bruto maandinkomen per opleidingsniveau (maximaal € 35.000 per jaar). Doordat ruim 280 werknemers niet langer gebruik maken van de WW-uitkering bespaart de overheid ca. € 5,2 mln. per

jaar. Dit geld komt ten goede aan het Rijk, omdat de WW-uitkering wordt betaald door het UWV.

In totaal bespaart de overheid ruim € 8 mln. per jaar.

#### *Opbrengsten werknemers*

Zodra een werknemer vanuit de bijstand een baan krijgt kan het inkomen van deze werknemer stijgen of dalen (gemiddeld bruto maandloon per opleidingsniveau – bijstandsuitkering x het aantal banen). In totaal leidt dit met aftrek van de inkomstenbelasting tot een afname van ca. € 34.000 aan inkomsten voor de werknemers per jaar. Deze afname is het gevolg van het hoge aandeel laagopgeleiden en de gemiddelde inkomens van laagopgeleiden binnen de leisuresector waarbij de inkomsten na belastingaftrek uitkomen op ca. € 1.260 per maand. Dit ligt net onder de gemiddelde bijstandsuitkering van € 1.352 per maand.

Daarnaast wordt een deel van de banen opgevuld door werknemers vanuit een andere baan, waarbij we de aannahme doen dat er gemiddeld sprake is van een gemiddelde loonstijging van 5% van het bruto maandloon. Voor laagopgeleiden betreft dit 112 banen (directe en indirecte banen), voor middelbaaropgeleiden 268 banen en voor hoogopgeleiden 97 banen. Op basis van 5% stijging van het gemiddeld bruto maandloon per opleidingsniveau leidt dit jaarlijks tot ca. € 461.000 extra inkomsten voor de werknemers.

In totaal stijgen de inkomens van de werknemers met ca. € 426.500 per jaar.

De werknemers die niet langer werkloos zijn dienen van hun salaris loonbelasting af te dragen. Dit geldt komt echter toe aan het Rijk en heeft geen effect op de gemeente of regio.

#### *Onderwijs*

In het onderwijs bestaat 6% uit banen voor laagopgeleiden, 20% uit banen voor middelbaar opgeleiden en 74% uit banen voor hoogopgeleiden (CBS, 2010). Op basis van de verdeling laag- middelbaar- en hoogopgeleiden kunnen de inkomenseffecten voor de werkgelegenheid in het onderwijs worden berekend (Tabel 13).

Tabel 13 Verdeling directe banen naar opleidingsniveau kantoorhoudende sectoren in 2010 (gemiddelde voor Nederland)

	Aandeel	Aantal	Gemiddeld bruto maandloon (40 uur)
<i>Directe banen</i>			
Laagopgeleid	6%	2	€ 2.546,04
Middelbaar opgeleid	20%	7	€ 3.186,88
Hoogopgeleid	74%	24	€ 4.624,44
<i>Indirecte banen</i>			
	-	8	€ 2.182,32
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>41</b>	

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning o.b.v. CBS, 2010



### *Opbrengsten overheid*

Indien een baan wordt opgevuld door iemand vanuit een werkloosheids situatie kan dit vanuit de bijstand of vanuit een WW-uitkering zijn. Beide situaties leiden tot andere opbrengsten voor de overheid en voor de werknemer. In Venlo heeft 43% van de werklozen een bijstandsuitkering en 57% een WW-uitkering (CBS, 2014). Op basis van deze verhouding is per opleidingsniveau berekend hoeveel banen worden opgevuld vanuit de bijstand of een WW-uitkering (Tabel 14).

Tabel 14 Aantal banen opgevuld vanuit de bijstand of een WW-uitkering

	Vanuit uitkering	Bijstand	Opbrengsten	WW-uitkering	Opbrengsten
<i>Directe banen</i>					
Laagopgeleid	2	1	€ 14.455	1	€ 19.359
Middelbaar opgeleid	1	-	-	1	€ 13.863
Hoogopgeleid	1	1	€ 11.930	1	€ 17.097
<i>Indirecte banen</i>					
	6	2	€ 44.496	3	€ 67.045
<b>Totaal</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>€ 70.881</b>	<b>6</b>	<b>€ 117.365</b>

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning o.b.v. CBS, 2014

Als er iemand vanuit de bijstand een baan krijgt bespaart de overheid op de kosten voor de bijstandsuitkering. In totaal worden naar verwachting 4 van de onderwijsbanen opgevuld door werknemers die afkomstig zijn uit de bijstand. Dit leidt tot een besparing van ca. € 70.000 per jaar. Doordat 6 werknemers niet langer gebruik maken van de WW-uitkering bespaart de overheid ca. € 117.000 per jaar.

In totaal bespaart de overheid ca. € 187.000 per jaar.

### *Opbrengsten werknemers*

Zodra een werknemer vanuit de bijstand een baan krijgt stijgt het inkomen van deze werknemer (gemiddeld bruto maandloon per opleidingsniveau – bijstandsuitkering x het aantal banen). Bij hoogopgeleide banen betreft dit het bruto loon van ruim € 4.624 min de inkomstenbelasting. Dit leidt tot een bedrag van ongeveer € 2.800 per maand. De extra inkomsten per persoon zijn ca. € 1.400 per maand (€ 2.800 min € 1.352 bijstand) en € 17.000 per jaar. Dezelfde berekening is uitgevoerd voor de laagopgeleide en middelbaar opgeleide werknemers. In totaal leidt dit met aftrek van de inkomstenbelasting tot ca. € 12.700 extra inkomsten voor de werknemers per jaar.

Daarnaast wordt een deel van de onderwijsbanen opgevuld door werknemers vanuit een andere baan, waarbij we de aanname doen dat er gemiddeld sprake is van een gemiddelde loonstijging van 5% van het bruto maandloon. Voor laagopgeleiden betreft dit 2 banen (directe en indirecte banen), voor middelbaaropgeleiden 6 banen en voor hoogopgeleiden 23 banen. Op basis van 5% stijging van het gemiddeld bruto maandloon per opleidingsniveau leidt dit jaarlijks tot € 45.400,- extra inkomsten voor de werknemers.

In totaal stijgen de inkomens van de werknemers met ca. € 58.000 per jaar.

### *Detailhandel*

Van de werkgelegenheid in de detailhandel bestaat 41% uit banen voor laagopgeleiden, 47% uit banen voor middelbaar opgeleiden en 13% uit banen voor hoogopgeleiden (CBS, 2010). Op basis van de verdeling laag-, middelbaar- en hoogopgeleiden kunnen de inkomenseffecten voor de werkgelegenheid in de detailhandel worden berekend (Tabel 15).

Tabel 15 Verdeling directe banen naar opleidingsniveau in de detailhandel in 2010 (gemiddelde voor Nederland)

	Aandeel	Aantal	Gemiddeld bruto maandloon (40 uur)
<i>Directe banen</i>			
Laagopgeleid	41%	17	€ 2.234,28
Middelbaar opgeleid	47%	20	€ 2.875,12
Hoogopgeleid	13%	5	€ 4.607,12
<i>Indirecte banen</i>			
	-	9	€ 2.182,32
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>51</b>	

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning o.b.v. CBS, 2010

### *Opbrengsten overheid*

Indien een baan wordt opgevuld door iemand vanuit een werkloosheids situatie kan dit vanuit de bijstand of vanuit een WW-uitkering zijn. Beide situaties leiden tot andere opbrengsten voor de overheid en voor de werknemer. In Venlo heeft 43% van de werklozen een bijstandsuitkering en 57% een WW-uitkering (CBS, 2014). Op basis van deze verhouding is per opleidingsniveau berekend hoeveel banen worden opgevuld vanuit de bijstand of een WW-uitkering (Tabel 16).

Tabel 16 Aantal banen opgevuld vanuit de bijstand of een WW-uitkering

	Vanuit uitkering	Bijstand	Opbrengsten	WW- uitkering	Opbrengsten
<i>Direct banen</i>					
Laagopgeleid	14	6	€ 96.640	8	€ 148.191
Middelbaar opgeleid	3	1	€ 20.772	2	€ 41.585
Hoogopgeleid	1	0	€ 1.915	0	€ 3.834
<i>Indirecte banen</i>					
	7	3	€ 51.856	4	€ 77.668
<b>Totaal</b>	<b>24</b>	<b>10</b>	<b>€ 171.183</b>	<b>14</b>	<b>€ 271.278</b>

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning o.b.v. CBS, 2014

Als er iemand vanuit de bijstand een baan krijgt bespaart de overheid op de kosten voor de bijstandsuitkering. In totaal worden 10 van de detailhandelsbanen opgevuld door werknemers die afkomstig zijn uit de bijstand. Dit leidt tot een besparing van ca. € 171.000 per jaar. Doordat 14 werknemers niet langer gebruik maken van de WW-uitkering bespaart de overheid ca. € 271.000 per jaar.

In totaal bespaart de overheid € 442.000 per jaar.

### *Opbrengsten werknemers*

Zodra een werknemer vanuit de bijstand een baan krijgt stijgt het inkomen van deze werknemer (gemiddeld bruto maandloon per opleidingsniveau – bijstandsuitkering x het aantal banen). In totaal leidt dit met aftrek van de inkomstenbelasting tot ca. € 6.800 extra inkomsten voor de werknemers per jaar.

Daarnaast wordt een deel van de banen opgevuld door werknemers vanuit een andere baan, waarbij we de aanname doen dat er gemiddeld sprake is van een gemiddelde loonstijging van 5% van het bruto maandloon. Voor laagopgeleiden betreft dit 5 banen (directe en indirecte banen), voor middelbaaropgeleiden 17 banen en voor hoogopgeleiden ca. 5 banen. Op basis van 5% stijging van het gemiddeld bruto maandloon per opleidingsniveau leidt dit jaarlijks tot € 30.200,- extra inkomsten voor de werknemers.

In totaal stijgen de inkomens van de werknemers met ca. € 37.000 per jaar.

## **2.2 Inkomenseffecten Fort van Venlo**

Bij deze ontwikkeling gaat het met het in paragraaf 1.2 beschreven programma voor het Fort van Venlo en de bovengenoemde methodiek om de volgende inkomenseffecten:

- In totaal worden 144 van de leisurebanen opgevuld door werknemers die afkomstig zijn uit de bijstand. Dit leidt tot een besparing van ca. € 2,4 mln. per jaar. Doordat ca. 190 werknemers niet langer gebruik maken van de WW-uitkering bespaart de overheid ca. € 3,5 mln. per jaar. In totaal bespaart de overheid € 5,9 mln. per jaar aan uitkeringen.
- Zodra een werknemer vanuit de bijstand een baan krijgt stijgt of daalt het inkomen van deze werknemer. In totaal is er een afname van ca. € 23.200 aan inkomsten voor de werknemers die vanuit de bijstand komen. Daarnaast wordt een deel van de banen opgevuld door werknemers vanuit een andere baan. Op basis van 5% stijging van het gemiddeld bruto maandloon per opleidingsniveau leidt dit jaarlijks tot € 311.200 extra inkomsten voor de werknemers. In totaal stijgen de inkomens met ca. € 288.000 per jaar.

## **2.3 Conclusie**

Een deel van de nieuwe banen komt ten goede aan inwoners die momenteel werkloos zijn. Dit levert opbrengsten op voor de gemeente omdat ze hen niet langer een uitkering hoeft te betalen. Maar ook de inkomsten van de werknemers nemen toe omdat ze meer gaan verdienen dan in de uitkeringssituatie. Een ander deel van de werknemers komt vanuit een andere baan en zal in de nieuwe situatie over het algemeen meer gaan verdienen.

Indien het volledige programma in het bestemmingsplan (exclusief het casino) van het Kazerneterrein wordt ontwikkeld genereert dit jaarlijks ruim € 12 mln. voor de overheid, waarvan € 4 mln. voor (regio) Venlo en ca. € 0,5 mln. voor de werknemers (tabel 17).

Tabel 17 Inkomenseffecten per jaar ontwikkeling Kazerneterrein Venlo

	Leisure	Onderwijs	Kantoren	Detailhandel	Totaal
<i>Rijk*</i>	€ 10.191.868	€ 244.014	-	€ 533.847	€ 10.969.729
Regio Venlo	€ 3.464.074	€ 70.881	-	€ 171.183	€ 3.706.137
Opbrengsten werknemers	€ 426.529	€ 58.101	-	€ 37.037	€ 521.667

Bron Bureau Stedelijke Planning \* Dit betreft de WW-uitkering en de extra opbrengsten vanuit de inkomstenbelasting

Het Fort van Venlo creëert op zichzelf circa 63% van de overheidsopbrengsten en 55% van de opbrengsten van werknemers. De relatief hoge inkomsten voor de overheid komen voort uit het feit dat het Fort van Venlo in veel arbeidsplaatsen voorziet voor laaggeschoolden. In totaal betreffen de opbrengsten van het Fort van Venlo zo'n 62% van het totale programma.

Tabel 18 Inkomenseffecten Fort van Venlo ten opzichte van totale ontwikkeling Kazerneterrein

Type	Totaal	Fort van Venlo	Aandeel FvV in totaal
Regio Venlo	€ 3.706.137	€ 2.339.313	63%
Opbrengsten werknemers	€ 521.667	€ 288.013	55%
<b>Totaal</b>	€ 4.227.804	€ 2.627.326	62%

Bron Bureau Stedelijke Planning

## 3 Bestedingen

In dit hoofdstuk zijn de verwachte gemiddelde bestedingen per jaar in de diverse programmaonderdelen van het Kazerneterrein in beeld gebracht. Daarnaast zijn de effecten van economische synergie door de combinatie van functies voor het Kazerneterrein kwalitatief benoemd.

### 3.1 Bestedingen

#### *Leisure*

In het bestemmingsplan is een programma opgenomen van maximaal 105.000 m<sup>2</sup> bvo leisure, bestaande uit verschillende soorten leisurefuncties. Aan de hand van verschillende kengetallen en omzetgegevens is in paragraaf 1.1 inzichtelijk gemaakt wat de gemiddelde omzet/bestedingen zijn voor de verschillende leisurefuncties. Uitgaande van het maximale leisureprogramma<sup>14</sup> en een goed lopende exploitatie, zal er jaarlijks ca. € 127 mln. worden besteed aan de geprojecteerde leisurefuncties in het Kazernekwartier (exclusief het casino bedraagt dit ca. € 90 mln.).

Voor het onderdeel Authentic Food & Handmade Market (AF&HM) is gerekend met 225 marktkramen, op basis van informatie van de initiatiefnemers van het AF&HM (Twister Media Group, 2016). De omzet per jaar voor een marktkraam is gemiddeld € 164.424 per jaar (HBD, 2012). Voor de AF&HM gaan we (omdat productie een wezenlijk deel uitmaakt van het concept) uit van een gemiddelde omzet die op de helft ligt van de gemiddelde omzet voor een kraam op een reguliere markt. Dit leidt tot een gemiddelde jaaromzet van ca. € 82.000 per kraam per jaar. Voor de totale AF&HM wordt een jaaromzet van € 18,5 mln. verwacht. Met een gemiddelde besteding van ca. € 20 per bezoek komt dat neer op ruim 900.000 bezoekers per jaar.

Voor het overige deel van het Multifunctioneel Centrum (het onderdeel ECV van 7.500 m<sup>2</sup> bvo) is gerekend met een gemiddelde vloerproductiviteit van € 1.000 per m<sup>2</sup> bvo (Gemeente Den Bosch, 2003; RAI, 2014; Bureau Stedelijke Planning 2015). Dit leidt tot een omzet van € 7,5 mln. Het betreft hier de totaalomzet van het ECV, zowel van bezoekers als van exploitanten. De directe bestedingen (van bezoekers) worden gedaan bij zowel exploitanten als bij het ECV zelf (denk aan horeca en evt. entreprijs).

Voor Sport, cultuur en ontspanning wordt uitgegaan van een gemiddelde vloerproductiviteit van € 560 per m<sup>2</sup> bvo (Bureau Stedelijke Planning, 2015). De gemiddelde bestedingen komen hiermee uit op € 19,1 mln.

Uitgaande van het volledige programma Horeca (categorie 1 t/m 4) zal er ca. € 28 mln. worden besteed in de restaurants, bars en andere eet-, drank- en dansgelegenheden op het Kazerneterrein. Gelet op de relatief grote schaalgrootte van deze voorzieningen is

<sup>14</sup> Er is in de meeste gevallen uitgegaan van de maximaal planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan. Voor het Multifunctioneel centrum is uitgegaan van een variant van 35.000 m<sup>2</sup> bvo. Voor de functie Sport, cultuur en ontspanning zijn de mogelijkheden in het bestemmingsplan onbegrensd in het Parkstad-deel. Hier is gekozen voor een indicatief programma van 20.000 m<sup>2</sup> bvo.

hierbij uitgegaan van een gemiddelde omzet van 80% van € 2.500 per m<sup>2</sup> (Kenniscentrum Horeca, 2013; Bureau Stedelijke Planning, 2015). Dit komt neer op een gemiddelde omzet van € 2.000 per m<sup>2</sup>.

Voor het Hotel (categorie 5) is uitgegaan van een programma van 6.000 m<sup>2</sup>. Uitgaande van gemiddeld 40 m<sup>2</sup> per kamer inclusief gemeenschappelijke ruimtes (Bureau Stedelijke Planning, 2015) kunnen er maximaal 150 kamers gerealiseerd. De gemiddelde omzet per hotelkamer is € 33.500 all-in per jaar (Kenniscentrum Horeca, 2013), wat betekent dat de gemiddelde bestedingen uitkomen op € 5 mln.

Voor het Wellness-programma is uitgegaan van een totale omzet van € 9,2 mln. uitgaande van € 45 besteding per bezoeker en gemiddeld 3.920 bezoekers per week en ca. 204.000 bezoekers per jaar (Rabobank, 2014; Living Well, 2012; Gemeente Wijchen, 2013). Ca. de helft van de bestedingen wordt gedaan in de horeca van een wellnesscentrum (Rabobank, 2014).

Voor het Casino gaan we uit van een gemiddelde omzet voor een Holland Casino van ca. € 37,0 mln. per jaar (Holland Casino, 2014). Er wordt gerekend op 390.000 bezoekers met een gemiddelde besteding van € 95 per bezoek (Holland Casino, 2014). Aangezien de realisatie van het casino onzeker is, is de omzet niet meegerekend in het totaal.

Voor de Bioscoop is uitgegaan van een capaciteit van 1.200 stoelen en een gemiddelde omzet per stoel per jaar van € 1.818 in 2013 (NVB, 2014). In totaal wordt de omzet geraamd op € 2,2 mln.

Tabel 19 Totale bestedingen Kazernekwartier (effect per jaar)

	Programma in m <sup>2</sup> bvo	Vloer- productiviteit	Omzet / bestedingen ex BTW
MFC (deelprogramma AF&HM)	20.000	€ 82.212*	€ 18.497.700
Sport, cultuur en ontspanning	34.130	€ 560	€ 19.112.800
Restaurant/Bar/Cafe	14.000	€ 2.000	€ 28.000.000
Hotel	6.000		€ 5.025.000
Wellness	10.000		€ 9.198.000
Casino	8.500		€ 37.228.571
Bioscoop	4.870		€ 2.181.600
MFC (deelprogramma ECV)	7.500	€ 1.000	€ 7.500.000
<b>Totaal</b>	<b>105.000</b>		<b>€ 126.743.671</b>
<b>Totaal exclusief casino</b>			<b>€ 89.515.100</b>

Bron Bureau Stedelijke Planning \* Per kraam per jaar

Deze bestedingen zijn niet volledig additioneel; een deel betreft verplaatsing van bestedingen binnen de gemeente. Deze verdringing is de omzet die het aanbod elders in de gemeente verliest als gevolg van de extra omzetclaim (€ 89,5 mln) die het Kazernekwartier in potentie genereert. De verdringing is uitgedrukt in percentage (de absolute omzeterderving als percentage van de totale omzet in de betreffende sector in Venlo).

- Door de uniciteit van het integrale leisure-aanbod op het Kazerneterrein zal het een groot aandeel bezoekers kennen van buiten de gemeente Venlo. Deze bovengemeentelijke omzet gaat in beginsel niet ten koste van bestaande aanbieders binnen de gemeente. Ook functies met een in principe lokaal verzorgende functie zoals de Restaurant/Bar/Cafe-sector zullen op het Kazerneterrein een relatief beperkte verdringing binnen de gemeente tot gevolg hebben: door de integrale en vooral bovenlokale verzorgingsfunctie van het Kazerneterrein als geheel zal de omzet van de restaurants, cafe's en bars op het Kazerneterrein voor een groot deel bovenlokaal zijn.
- Een ander effect wat optreedt, is verschuiving van consumptieve bestedingen<sup>15</sup> van andere typen aanbieders en kanalen naar de leisurefuncties op het Kazerneterrein. Het Kazerneterrein zal voor een deel concurreren met dagattracties, andere uitstapjes, internet, horeca, dienstverlening, brandstofpunten, et cetera. Het is ook mogelijk dat de consument meer gaat uitgeven aan leisure ten koste van andere bestedingen aan bijvoorbeeld vakanties en de aankoop van consumptiegoederen of door minder te sparen.
- Tot slot, de leisuremarkt is meer een aanbodmarkt dan een vraagmarkt. Met andere woorden: een aangeboden leisurevoorziening creëert een vraag / doelgroep, mits wordt voldaan aan de wensen van consumenten voor wat betreft een onderscheidend, vernieuwend en aantrekkelijk leisureconcept. Consumenten zijn bovendien bereid om ver te reizen voor een onderscheidend concept. Dit betekent dat consumenten 'oude' voorzieningen voorbij rijden voor modernere, grotere of meer innovatieve leisure concepten. Ook hier geldt dat de reisbereidheid groter wordt naarmate het aangeboden concept zich meer onderscheidt van het overige – meer nabije – aanbod.

Bij de bepaling van het verdringingseffect in de gemeente zijn we op basis van de bovenstaande argumenten en ervaringscijfers (Bureau Stedelijke Planning, 2015) uitgegaan van de volgende verdringingspercentages:

- 33% omzetverdringing binnen de gemeente Venlo voor functies met een overwegend lokaal verzorgingsbereik.
- 20% omzetverdringing binnen de gemeente Venlo voor functies met een overwegend (Eu)regionaal verzorgingsbereik
- 15% omzetverdringing binnen de gemeente Venlo voor functies met een overwegend bovenregionaal verzorgingsbereik.

Van de bruto bestedingen is een kleine € 70 mln. van de bestedingen additioneel binnen de gemeente (Tabel 20). Voor wat betreft de leisurefuncties komt dit neer op gemiddeld 23% verdringing van bestedingen binnen de gemeente. Voor de vrijetijdsvoorzieningen is de verwachte maximale verdringing ca. 9.500 m<sup>2</sup>. Voor de horecavoorzieningen is de verwachte maximale verdringing ca. 4.600 m<sup>2</sup>. Het verdringingseffect zal niet leiden tot grote uitval in Venlo. Wel zal dit effect met name optreden bij gevestigde vrijetijdsfuncties die onvoldoende inspelen op de wensen van de samenleving en op minder kansrijke locaties zijn gelegen. In hoofdstuk 8, waarin de effecten op het centrum van Venlo en Blerick centraal staan, wordt nader ingegaan op het deel van de bestedingen dat niet additioneel is, maar verplaatsing van bestedingen binnen de gemeente betreft.

<sup>15</sup> Uitgaven aan goederen en diensten van consumenten

Tabel 20 Verwachte bestedingsimpuls leisure Kazernekwartier

Leisurefunctie	Omzet / bestedingen ex BTW	Verdringing binnen gemeente <sup>16</sup>	Netto effect gemeente Venlo
MFC (deelprogramma AF&HM)	€ 18.497.700	15%	€ 15.723.045
Sport, cultuur en ontspanning	€ 19.112.800	20%	€ 15.290.240
Restaurant/Bar/Cafe	€ 28.000.000	33%	€ 18.760.000
Hotel	€ 5.025.000	20%	€ 4.020.000
Wellness	€ 9.198.000	20%	€ 7.358.400
Casino*	€ 37.228.571	67%	€ 12.409.524
Bioscoop	€ 2.181.600	20%	€ 1.745.280
MFC (deelprogramma ECV)	€ 7.500.000	15%	€ 6.375.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 126.743.671</b>	<b>36%</b>	<b>€ 81.681.489</b>
<b>Totaal exclusief casino</b>	<b>€ 89.515.100</b>	<b>23%</b>	<b>€ 69.271.965</b>

Bron: Bureau Stedelijke Planning \*uitgaande van een verplaatsing maar wel een optimalisatie in m<sup>2</sup> en formule

### Detailhandel

In het bestemmingsplan is een programma opgenomen van 5.000 m<sup>2</sup> bvo (4.000 m<sup>2</sup> wvo) detailhandel. Dit betreft grotendeels gethematiseerde detailhandel die als niet-dagelijkse detailhandel is aan te merken. De gemiddelde vloerproductiviteit voor niet-dagelijkse detailhandel is € 2.080. Dit resulteert in een gemiddelde besteding in de detailhandel van € 8,3 mln. per jaar. Omdat het in het Kazernekwartier om gethematiseerde detailhandel betreft ter ondersteuning van de overige functies zullen de bestedingen grotendeels additioneel zijn. Er is geen sprake van verschuiving van bestedingen elders in Venlo en de regio.

## 3.2 Bestedingen Fort van Venlo

Op basis van het in paragraaf 2.2 beschreven programma en de bovengenoemde methodiek zal er, uitgaande van een goedlopende exploitatie, jaarlijks ca. € 38,9 mln. worden besteed in het Fort van Venlo.

Tabel 21 Totale bestedingen Fort van Venlo (effect per jaar)

	Programma in m <sup>2</sup> bvo	Vloerproductiviteit	Omzet / bestedingen ex BTW
MFC (AF&HM)	20.000	€ 82.212*	€ 18.497.700
Sport, cultuur & ontspanning	29.130	€ 560	€ 16.312.800
Horeca	1.000	€ 2.000	€ 2.000.000
Bioscoop	4.870		€ 2.181.600
<b>Totaal</b>	<b>55.000</b>		<b>€ 38.992.100</b>

Bron Bureau Stedelijke Planning \* Per kraam per jaar

<sup>16</sup> 15% bij bovenregionaal bereik, 20% bij (Eu)regionaal bereik en 33% bij lokaal bereik. N.B.: Het casino vormt een uitzondering, uitgaande van verplaatsing van de casino en daarmee ook de werkgelegenheid. Daar het casino vermoedelijk optimaliseert in locatie, metrage en formulebeeld mag wel een extra omzetplus en daarmee ook werkgelegenheid worden verwacht.



De bestedingen in het Fort van Venlo zijn niet volledig additioneel. Een deel betreft verplaatsing van bestedingen binnen de gemeente. Op basis van de procentuele verdringing binnen de gemeente per functie is de additionele omzet binnen de gemeente ca. € 32 mln. Dit komt neer op een gemiddelde verdringing van 18% van de bestedingen binnen de gemeente.

### 3.3 Synergie-effecten

Door de combinatie van functies ontstaat er economische synergie. De synergievoordelen die kunnen optreden zijn:

- vergroting van het verzorgingsgebied;
- hogere bestedingen per bezoek;
- verlenging verblijfsduur;
- versterking van het imago en de marktpositie van het gebied;
- toename herhalingsbezoeken;
- en het aantrekken van nieuwe doelgroepen.

De synergievoordelen die kunnen optreden door de combinatie van leisure en andere functies verschillen sterk per type leisurevoorziening. De leisuresector is immers een zeer heterogene sector.

- Uit eerdere onderzoeken is gebleken dat horeca in combinatie met retail de meeste voordelen oplevert. Vooral horeca met een dagfunctie zoals een lunchroom of koffiebar, heeft een positief effect. Restaurants hebben voornamelijk een avondfunctie en werken aanvullend op de leisure- of winkelfunctie.
- Ook treden er synergievoordelen op tussen detailhandel en entertainment. Ca. een derde van de bezoekers met als bezoekmotief 'entertainment' bezoeken ook winkels of horeca. Omgekeerd maken bezoekers met een primair bezoekmotief 'horeca' of 'detailhandel' slechts sporadisch (< 10%) gebruik van entertainment-voorzieningen. De directe spin-off van entertainment in termen van combinatiebezoek en afgeleide bestedingen voor andere functies is dus beperkt. De indirecte spin-off in termen van herhalingsbezoek, locatiebekendheid en imago is echter wel groot.

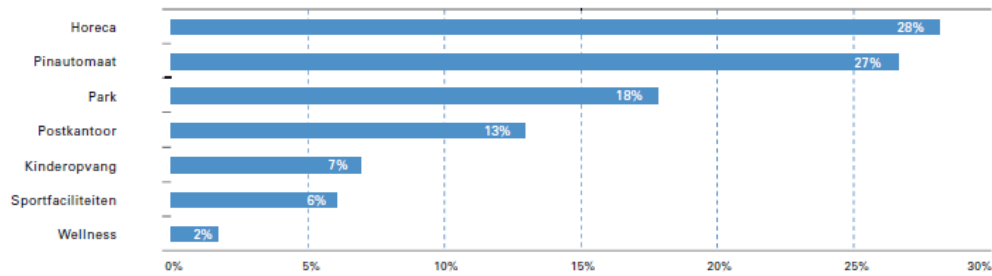
Tabel 22 Combinatiebezoek per activiteit

Primair bezoekmotief	Secundair bezoekmotief		
	Entertainment	Horeca	Detailhandel
Entertainment	nvt	++	++
Horeca	+	nvt	+++
Detailhandel	+	+++	nvt

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2009

Er is ook synergie tussen kantoren en leisure. Werknemers stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de werkomgeving en vooral aan de aanwezige voorzieningen. Werkgevers zoeken om deze reden steeds meer naar een locatie met veel voorzieningen in de omgeving zoals horeca, winkels, of een fitnesscenter. De meerwaarde van multifunctionele locaties, en hoogstedelijke gebieden, wordt hiermee aangetoond.

Figuur 3 Voorzieningen waar werknemers de meest waarde aan hechten in omgeving kantoorpand



Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2009

Tot slot, ook als het aanbod van functies geen combinatiebezoek bevordert, kan de concentratie van voorzieningen toch voordelen opleveren:

- Dubbelgebruik van infrastructuur en parkeerplaatsen;
- Dubbelgebruik van faciliteiten zoals beveiliging, medische voorzieningen et cetera;
- Dubbelgebruik van energie en technische voorzieningen;
- Gezamenlijke promotie en marketing.

### 3.4 Conclusie

Het programma zoals opgenomen in het bestemmingsplan zal jaarlijks tot ca. € 78 mln. extra bestedingen leiden waarvan ca. € 69 mln. in de vrije tijdsvoorzieningen en ca. € 8 mln. in de detailhandel (tabel 23). Het Fort van Venlo genereert op zichzelf ca. 41% van deze extra bestedingen (tabel 24). Daarnaast zal er door de concentratie van verschillende functies ook nog een zelfversterkend effect optreden. Maar de ontwikkeling van het Kazerneterrein zal ook tot omzetverlies van reeds gevestigde vrije tijdsvoorzieningen en winkels in de stad leiden. Bij de berekening van de bestedingen is hier reeds rekening mee gehouden.

Tabel 23 Bestedingen programma Kazernekwartier Venlo (jaarlijks)

	Leisure	Onderwijs	Kantoren	Detailhandel	Totaal
Bestedingen	€ 69.271.965	n.v.t.	n.v.t.	€ 8.300.000	€ 77.571.965

Bron Bureau Stedelijke Planning

Tabel 24 Bestedingen Fort van Venlo ten opzichte van totale ontwikkeling Kazerneterrein Venlo

	Totaal	Fort van Venlo	Aandeel FvV in totaal
Bestedingen	€ 77.571.965	€ 31.858.565	41%

Bron: Bureau Stedelijke Planning

In hoofdstuk 8, waarin de effecten op het centrum van Venlo en Blerick centraal staan, wordt nader ingegaan op het deel van de bestedingen dat niet additioneel is, maar verplaatsing van bestedingen binnen de gemeente betreft.

## 4 OZB en toename vastgoedwaarde

In dit hoofdstuk zijn de effecten van de ontwikkeling van het Kazerneterrein op de waardeontwikkeling van het omliggende vastgoed in kaart gebracht. Vervolgens zijn de jaarlijkse inkomsten van het beoogde programma aan toekomstige OZB voor de gemeente geanalyseerd.

### 4.1 Toename vastgoedwaarde

Stedelijke ontwikkeling heeft een positief effect op de waardeontwikkeling van omliggend vastgoed. De toename van de vastgoedwaarde is meetbaar aan de hand van de ontwikkeling van transactiepreizen van woningen, de WOZ-waarde of de ontwikkeling van huurpreizen van bijvoorbeeld kantoren (Bureau Stedelijke Planning, 2009; SEO, 2006)

ABF Research (2009) heeft onderzoek gedaan naar de invloed van diverse functies op de waardeontwikkeling van woonwijken. Tussen de omvang van het onderwijsaanbod in wijken en de waarde van vastgoed kon geen rechtstreeks verband gevonden worden. Alleen in specifieke gevallen bleek er sprake te zijn van een positief verband. Ook uit het onderzoek van SEO (2006) blijkt dat de relaties tussen huizenpreizen en scholing/werk complex is. Creatieve woonmilieus en culturele voorzieningen daarentegen blijken een stevig positief effect te hebben op de omliggende woningwaarden (ABF, 2009). Wijken met meer werkgelegenheid in de kunst en cultuur en een hoger cultureel voorzieningenniveau kennen een hogere vastgoedwaarde. Ook leisurevoorzieningen zijn van belang voor de waarde van het omliggende vastgoed. Leisurevoorzieningen verbeteren de woonomgeving door een verhoogde kwaliteit van de openbare ruimte. Daarnaast verbeteren ze ook de werkomgeving. Werknemers stellen hogere eisen aan de kwaliteit van de werkomgeving en de aanwezigheid van voorzieningen zoals horeca (Bureau Stedelijke Planning, 2009).

Bureau Stedelijke Planning en TU Delft (2009) hebben in opdracht van het Rijk een gezamenlijk onderzoek verricht naar het effect van de nationale sleutelprojecten op de waardeontwikkeling van het omliggende vastgoed. De sleutelprojecten betreffen vooral een herstructurering of transformatie van verouderde gebieden, waaronder veel stationsgebieden. Naast het analyseren van de sleutelprojecten zijn ook de effecten van diverse referentieprojecten geanalyseerd. Een vergelijking van de prijsontwikkeling van koopwoningen in sleutelprojecten en referentieprojecten laat zien dat de woningpreizen van het omliggende vastgoed van de projectgebieden met 8% gestegen zijn en de waarde van kantoren met 4%. De verwachting is dat deze waardestijging ook van toepassing is op andere soorten bedrijfshuisvesting.

Aangezien de waardestijgingen zijn gebaseerd op een groot aantal referentieprojecten zijn de onderzoeksresultaten toegepast op het Kazerneterrein. In totaal is de verwachte waardestijging van het omliggende vastgoed ca. € 8 mln. Met een waardestijging van 8% betreft de toename van de WOZ-waarde van alle woningen in

het onderzoeksgebied in totaal ca. € 5 mln. De toename van waarde van de niet-woningen op basis van een stijging van 4% betreft in totaal ca. € 3 mln.

## 4.2 OZB

### *OZB inkomsten programma Kazerneterrein*

Daarnaast ontstaan er ook inkomsten vanuit de OZB door het programma in het bestemmingsplan van het Kazerneterrein. Om de hoogte van de OZB te berekenen is eerst de gemiddelde WOZ-waarde per m<sup>2</sup> per functie berekend. Aangezien het programma nog gerealiseerd moet worden is de WOZ-waarde niet bekend. De waarde van de onroerende zaken per m<sup>2</sup> wordt bepaald door een vervangingswaarde te berekenen (aan de hand van de bouwkosten per m<sup>2</sup>). Dit is de waarde van het object als het op de waardepeildatum wordt herbouwd. De totale WOZ-waarde van het programma in het bestemmingsplan betreft ca. € 235 mln. (Tabel 25).

Tabel 25 WOZ-waarde en jaarlijkse OZB inkomsten programma Kazerneterrein

	Programma	WOZ-waarde per m <sup>2</sup>	Totale WOZ-waarde	Verdringing	Inkomsten OZB
Kantoren	20.000	€ 1.800	€ 36.000.000	100%	€ 0
Onderwijs	10.000	€ 2.562	€ 25.620.000	50%	€ 69.174
Detailhandel	5.000	€ 1.212	€ 6.060.000	0%	€ 32.724
MFC (AF&HM)	20.000	€ 1.328	€ 26.560.000	15%	€ 121.910
MFC (ECV)	7.500	€ 1.328	€ 9.960.000	15%	€ 45.716
Sport, cultuur en ontspanning	34.130	€ 1.900	€ 64.847.000	20%	€ 280.139
Restaurant/Bar/Cafe	14.000	€ 1.900	€ 26.600.000	33%	€ 96.239
Hotel	6.000	€ 1.900	€ 11.400.000	20%	€ 49.248
Wellness	10.000	€ 1.900	€ 19.000.000	20%	€ 82.080
Casino	8.500	€ 1.900	€ 16.150.000	67%	€ 28.779
Bioscoop	4.870	€ 1.900	€ 9.253.000	20%	€ 39.973
<b>Totaal</b>			<b>€ 251.450.000</b>		<b>€ 845.983</b>
<b>Totaal exclusief casino</b>			<b>€ 235.300.000</b>		<b>€ 817.204</b>

Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning op basis van VNG, 2012 & Arcadis, 2012

Het WOZ-tarief Venlo voor niet-woningen bedraagt 0,54% van de WOZ-waarde (0,30% voor eigenaar en 0,24% voor gebruiker). Voor een deel komen elders in Venlo de OZB inkomsten tijdelijk of structureel onder druk te staan aangezien het programma van het Kazerneterrein voor een deel bestaat uit verplaatste werkgelegenheid. In totaal leidt de ontwikkeling van het Kazerneterrein tot een toename van de OZB voor de gemeente Venlo met ongeveer € 817.000 per jaar.

## 4.3 Fort van Venlo

Meer nog dan de andere geprogrammeerde voorzieningen in het Kazernekwartier (kantoor, onderwijs en detailhandel) voorziet het programma van het Fort van Venlo in culturele en leisurevoorzieningen die positief van invloed zijn op de waarde van het omliggend vastgoed. Culturele voorzieningen en leisurevoorzieningen hebben een stevig positief effect op de omliggende woningwaarden (ABF, 2009; Bureau Stedelijke

Planning, 2009). Wijken met meer werkgelegenheid in de kunst en cultuur en een hoger cultureel voorzieningenniveau kennen een hogere vastgoedwaarde.

De totale WOZ-waarde van het initiatief Fort van Venlo betreft ca. € 93 mln. De OZB inkomsten van het programma Fort van Venlo betreffen in totaal ongeveer € 408.000 per jaar.

Tabel 26 WOZ-waarde en jaarlijkse OZB inkomsten programma Fort van Venlo

	Programma	WOZ-waarde per m <sup>2</sup>	Totale WOZ-waarde	Verdringing	Inkomsten OZB
MFC (AF&HM)	20.000	€ 1.328	€ 26.560.000	15%	€ 121.910
Sport, cultuur en ontspanning	29.130	€ 1.900	€ 55.347.000	20%	€ 239.099
Horeca	1.000	€ 1.900	€ 1.900.000	33%	€ 6.874
Bioscoop	4.870	€ 1.900	€ 9.253.000	20%	€ 39.973
<b>Totaal</b>			<b>€ 93.060.000</b>		<b>€ 407.857</b>

Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning op basis van VNG, 2012

#### 4.4 Conclusie

De toename van de WOZ-waarde van de woningen rondom het Kazernekwartier bedraagt in totaal ca. € 5 mln. De toename van de waarde van de niet-woningen betreft in totaal ca. € 3 mln.

Door de waardeverhoging van de woningen en niet-woningen in de omgeving zullen de gemeentelijke inkomsten uit de OZB (woningen en niet-woningen) toenemen. Met name het programma van het Fort van Venlo heeft een positieve invloed op de waarde van het omliggend vastgoed.

De OZB-inkomsten uit het programma in het bestemmingsplan betreffen in totaal ca. € 817.000 per jaar. De OZB-inkomsten van Fort van Venlo betreffen in totaal ongeveer € 408.000 per jaar.

## 5 Toename welzijn en leefbaarheid

In dit hoofdstuk zijn de mogelijke effecten op het welzijn en de leefbaarheid op en rondom het Kazerneterrein in beeld gebracht. Hiervoor is ten eerste geanalyseerd welke effecten het bestemmingsplanprogramma op het welzijn van individuen kan genereren. Vervolgens is op basis van vier referentieprojecten een inschatting gemaakt van de mogelijke effecten voor welzijn en leefbaarheid op en rondom het Kazerneterrein. Per referentieproject is een analyse gemaakt van de toename van de leefbaarheid op basis van de ontwikkeling van de Leefbaarometer. De Leefbaarometer stelt per postcodegebied vast hoe het met leefbaarheid is gesteld op basis van diverse variabelen. De referentieprojecten betreffen alle vier grote multifunctionele gebiedsontwikkelingen, met een grote leisurecomponent.

### 5.1 Effecten leisure op welzijn en leefbaarheid

Het bestemmingsplanprogramma bevat een grote leisurecomponent. Leisure kan veel toevoegen aan het welzijn van individuen. Ieder mens heeft bepaalde aangetoonde behoeftes op verschillende niveaus. Deze zijn weergegeven in figuur 4 in de behoeftepiramide van Maslow. Leisurevoorzieningen kunnen een grote rol spelen in het vervullen van twee behoeftes:

- **Sociale behoefte:** Mensen hebben behoefte aan sociale contacten. Leisurevoorzieningen kunnen een rol vervullen als sociaal bindmiddel. De voorzieningen kunnen voorzien in de behoefte van mensen om elkaar te ontmoeten en om vermaakt te worden (Metz, 2000).
- **Zelfontplooiing:** zelfontplooiing betreft de behoefte van mensen om het beste uit zichzelf te halen en zichzelf zoveel mogelijk te ontwikkelen. Mensen kunnen de kwaliteit van hun leven verbeteren door participatie in leisure-activiteiten, waar keuze en zelfbeschikking belangrijke elementen zijn. Zelfontplooiing kan ook plaatsvinden wanneer een individu deelneemt aan een leisure-activiteit waar hij zijn kennis en capaciteiten kan toepassen. Bovendien kunnen mensen hun kennis verder ontwikkelen door participatie in leisure activiteiten (Hodes, 2005).

Figuur 4 De behoeftepiramide van Maslow (van laag naar hoog)



Bron Maslow

## 5.2 Analyse referentieprojecten op ontwikkeling welzijn en leefbaarheid

### *Westergasterrein, Amsterdam*

De Westergasfabriek in Amsterdam is in de periode 1996-2008 getransformeerd en is één van de bekendste herbestemmingprojecten van Nederland. Het betreft een groot complex met een aantal industriële gebouwen met historische architectonische waarde. Het gebruiksoppervlakte bedraagt 130.000 m<sup>2</sup>. De voormalige Gashouder is het meest in het oog springende gebouw en heeft een vloeroppervlak van 2.500 m<sup>2</sup> bvo en een hoogte van 16 meter. Hier worden houseparty's, voorstellingen, beurzen en andere evenementen gehouden. Verder zijn er verschillende horecavoorzieningen, een bioscoop en evenementenzalen ontwikkeld.

In de periode 1998-2012 was rond de Westergasterrein een sterke positieve ontwikkeling van de leefbaarheid zichtbaar. Maar deze positieve ontwikkeling is ook zichtbaar in vrijwel alle andere buurten in het stadsdeel Oud-West, evenals veel andere buurten binnen de ring A10. In hoeverre de positieve ontwikkeling van de leefbaarheid specifiek is veroorzaakt door de transformatie van het Westergasterrein is daarom moeilijk meetbaar. Wanneer we naar de zes achterliggende dimensies van leefbaarheid kijken wordt duidelijk dat de publieke ruimte in 2012 fors hoger scoorde dan in 1998. Dit hangt waarschijnlijk samen met de herontwikkeling van de Westergasfabriek. Voor wat betreft de forse verbetering van de bevolkingssamenstelling is het aannemelijk dat dit deels samenhangt met de generieke ontwikkeling van een grote influx aan jonge hoogopgeleide professionals in Amsterdam, en deels ook met de ontwikkeling van het Westergasterrein.

Figuur 5 Ontwikkeling leefbaarheid Westerpark en omgeving



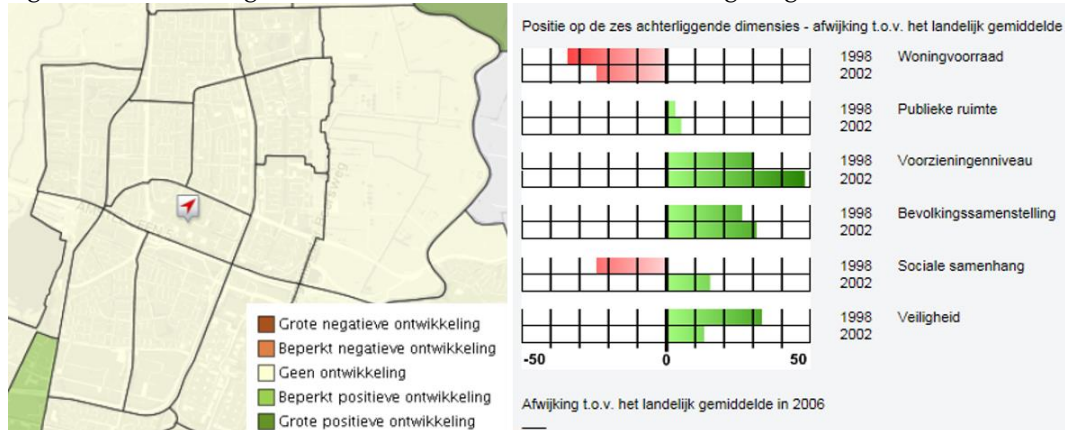
Bron Leefbaarometer

### *Stadshart Amstelveen*

In 1993 werd een publiek private samenwerking opgericht voor de ontwikkeling en realisatie van het plan Stadshart Amstelveen. In 1998 was de oplevering. In de ontwikkeling is een groot programma leisure meegenomen waaronder 7.000 m<sup>2</sup> stadsplein, 15.000 m<sup>2</sup> cultuur waaronder bibliotheek (3.600 m<sup>2</sup>), volksuniversiteit (2.000 m<sup>2</sup>), muziekschool (1.700 m<sup>2</sup>), basiseducatie (220 m<sup>2</sup>), open ateliers (140 m<sup>2</sup>), uitbreiding Cultureel Centrum (1.400 m<sup>2</sup>); jongerencentrum/poppodium (700 m<sup>2</sup>); museum (4.900 m<sup>2</sup>) en horeca. Tot slot is er ook een park van ca. 12.000 m<sup>2</sup> met horecapaviljoen gerealiseerd.

In de periode 1998-2002 is de leefbaarheid van de locatie Stadshart en van de omgeving ongeveer gelijk gebleven. In deze periode is het voorzieningenniveau sterk verbeterd, evenals de sociale samenhang en ook de woningvoorraad. In dezelfde periode is het aspect veiligheid echter verslechterd. De bevolkingssamenstelling was in 1998 al positief t.o.v. het landelijk gemiddelde en is tot 2002 nog positiever beoordeeld.

Figuur 6 Ontwikkeling leefbaarheid Amstelveen Stadshart en omgeving



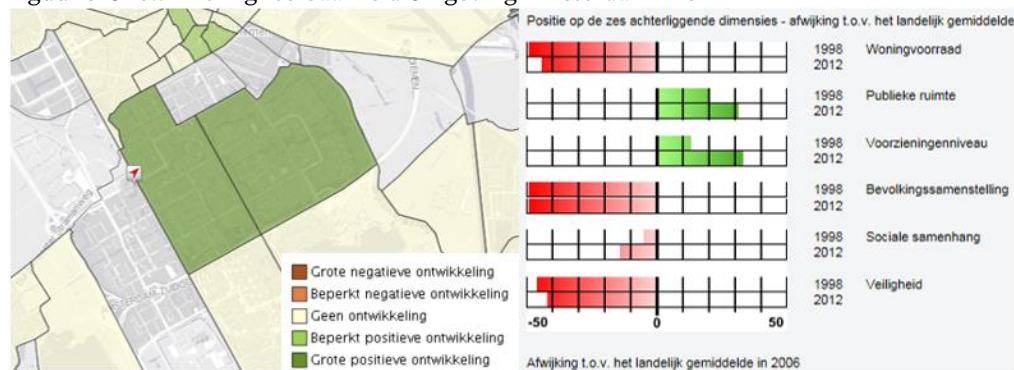
Bron Leefbaarometer

### Omgeving Amsterdam Arena

In 1996 werd het nieuwe stadion van Ajax, de Amsterdam Arena, geopend in de Arena Boulevard. In de jaren hierna hebben er nog diverse andere ontwikkelingen op het gebied van leisure plaatsgevonden rondom het stadion. Dit betreft o.a. de realisatie van een meubelboulevard (woonmall Villa Arena), een aantal grootschalige winkels, een bioscoop, horecagelegenheden en de concerthallen Heineken Music Hall en de Ziggo Dome (die laatste na 2012). Daarnaast zijn er ook kantoren gevestigd.

In de periode 1998-2012 was er rond de Arena Boulevard sprake van een grote positieve ontwikkeling van de leefbaarheid. In 1998 werd de leefbaarheid nog zeer negatief gewaardeerd, maar in 2012 is de leefbaarheid matig positief gewaardeerd. Met name het voorzieningenniveau en de publieke ruimte zijn sterk verbeterd. Daarnaast scoren deze aspecten zeer positief t.o.v. het landelijk gemiddelde. Alleen het aspect sociale samenhang is in de periode 1998-2012 verslechterd.

Figuur 7 Ontwikkeling leefbaarheid omgeving Amsterdam Arena



Bron Leefbaarometer

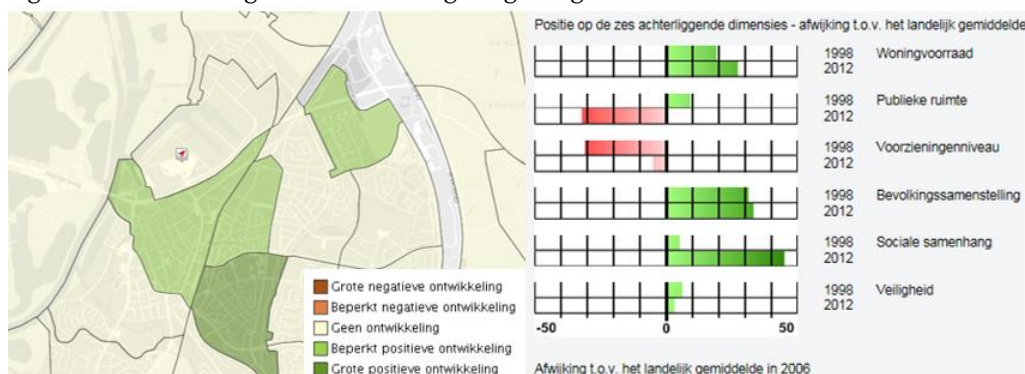


### Outlet Roermond

Het Designer Outlet Roermond is een hoogwaardig fabriekswinkelcentrum gelegen aan de rand van de Roermondse binnenstad, en is geopend in november 2001. Het Designer Outlet Roermond trekt jaarlijks miljoenen bezoekers. Bij de hoofdingang van de outlet zijn daarnaast in 2006 8.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 180 appartementen, een amusementshal, een bioscoop met 7 zalen en enkele winkels gebouwd.

In de periode 1998-2012 was er geen sprake van een grote positieve ontwikkeling van de leefbaarheid. In de binnenstad is de leefbaarheid beperkt positief ontwikkeld. De sociale samenhang, veiligheid en het voorzieningenniveau zijn sterk verbeterd. De publieke ruimte is echter verslechterd. De overige aspecten zijn gelijk gebleven of licht verslechterd.

Figuur 8 Ontwikkeling leefbaarheid omgeving Designer Outlet Roermond



Bron Leefbaarometer

### 5.3 Conclusie

Leisurevoorzieningen kunnen een belangrijke rol spelen in het vervullen van de sociale behoefte en zelfontplooiing van individuen. Het creëert een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Bovendien kunnen mensen de kwaliteit van hun leven verbeteren door deelname aan leisure-activiteiten. Op basis van de referentieprojecten kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Op lokaal niveau zijn er verschillende factoren die van invloed zijn op de ontwikkeling van leefbaarheid. De verschillende referentieprojecten laten zien dat de ontwikkeling van een multifunctioneel cluster met een focus op leisure kan bijdragen aan een positieve ontwikkeling van de leefbaarheid. In drie referentieprojecten zijn de woningvoorraad, de publieke ruimte en de bevolkingssamenstelling verbeterd. Opvallend is dat in de omgeving van het Designer Outlet Roermond de waardering van de publieke ruimte sterk is afgenomen.
- Bij de locaties Amsterdam ArenA, Amstelveen Stadshart en de outlet in Roermond is de waardering voor het voorzieningenniveau sterk toegenomen. Voor wat betreft de veiligheid is er ook enige ambiguïteit. In Amstelveen is de veiligheid na de ontwikkeling van het Stadshart verslechterd in plaats van verbeterd. Echter is de veiligheid nog steeds sterk positief ten opzichte van het landelijk gemiddelde.
- Op basis van de analyse van de referentieprojecten is de verwachting dat de ontwikkeling van het Kazerneterrein zal bijdragen aan een lichte verbetering van de waardering van de woningvoorraad en de bevolkingssamenstelling. Aangezien het

Kazerneterrein een groot leisureprogramma bevat, zoals de locaties Amsterdam ArenA en outlet Roermond, wordt er verwacht dat met name de waardering van het voorzieningenniveau sterk zal verbeteren. Of de ontwikkeling van het Kazerneterrein ook positieve effecten zal hebben op de waardering van de veiligheid, de publieke ruimte en de sociale samenhang is op basis van de analyse onzeker.

## 6 Duurzaamheid en Cradle to Cradle

De ontwikkeling van het Kazernekwartier betreft een intensivering van het grondgebruik nabij een intercystation. Dit bevordert het gebruik van openbaar vervoer, wat positief is voor een duurzame verstedelijking. Als onderdeel van het onderzoek naar de maatschappelijke effecten van het Kazernekwartier presenteren wij in dit hoofdstuk een raming van de verschuiving van de modal split ten gunste van het openbaar vervoer. Daarnaast brengen wij in dit hoofdstuk op kwalitatieve wijze de voordelen van C2C in beeld. Ook het koesteren van de cultuurhistorie van het Kazernekwartier maakt onderdeel uit van de maatschappelijke effecten op het gebied van duurzaamheid.

### *Mobiliteit*

Gemiddeld<sup>17</sup> worden er per etmaal ca 3.800 bezoekers en 1.390 werknemers op het Kazerneterrein verwacht. In totaal zijn dit er op basis van het totale programma (exclusief het casino) ruim 5.10 per etmaal (ca. 1,9 mln. per jaar).

Tabel 27 Aantal werknemers en bezoekers Kazerneterrein gemiddeld per dag

Bezoekers / werknemer*	Functie	Aantal werknemers	Aantal bezoekers	Totaal
4,4	Leisure	711	3.127	3.838
5,7	Onderwijs	33	187	220
0,14	Kantoren	600	86	686
8,6	Detailhandel	42	360	402
		<b>1.386</b>	<b>3.759</b>	<b>5.145</b>

Bron: Bureau Stedelijke Planning, \*Kengetallen bezoekers per werknemer (Bureau Stedelijke Planning 2011 & 2015)

De verschillende stedelijke functies die op het Kazerneterrein geprojecteerd zijn hebben allen een eigen modal split. In onderstaande tabel is deze opgenomen op basis van kengetallen voor binnensteden.

Tabel 28 Modal split OV, auto en langzaam verkeer voor binnensteden

Functie	OV	Auto	Fiets / Lopend
Leisure	35%	50%	15%
Onderwijs	60%	20%	20%
Kantoren	35%	45%	20%
Detailhandel	30%	50%	20%

Bron: Bureau Stedelijke Planning 2011, op basis van gegevens Goudappel Coffeng en ervaringsgegevens (auto, fiets/lopend)

In onderstaande tabel is deze modal split weergegeven op basis van expert-judgement van verkeerskundigen van de gemeente Venlo.

<sup>17</sup> Hierbij maken we geen onderscheid naar piek- en daluren

Tabel 29 Modal split OV, auto en langzaam verkeer voor Kazernekwartier

Functie	OV	Auto	Fiets / Lopend
Leisure	10-15%	65-70%	20%
Onderwijs	60%	20%	20%
Kantoren	20%	70%	10%
Detailhandel	10-15%	65-70%	20%

Bron: Verkeerskundigen gemeente Venlo

Wanneer de verwachtingen ten aanzien van de modal split per functie wordt gerelateerd aan het totaal aantal bezoekers (werknemers en bezoekers) per functie, is de totale modal split voor het Kazerneterrein als volgt:

Tabel 30 Modal split Kazerneterrein (per etmaal)

	OV	Auto	Fiets / voet	Totaal
Leisure	480 - 1.343	1.919 - 2.590	576 - 768	3.838
Onderwijs	132	44	44	220
Kantoren	137 - 240	309 - 480	137	686
Detailhandel	50 - 120	201 - 270	69 - 80	402
<b>Totaal</b>	<b>836 - 1.939</b>	<b>2.621 - 3.586</b>	<b>882 - 1.020</b>	<b>5.145</b>
<b>Modal Split</b>	<b>16% - 36%</b>	<b>48% - 66%</b>	<b>16% - 19%</b>	<b>100%</b>

Bron: Bureau Stedelijke Planning

In de huidige situatie wordt het Kazerneterrein vooral gebruikt door een aantal gemeentelijke diensten. De vervoerswaarde van het gebied is daarom in de huidige situatie betrekkelijk gering. Met het beoogde programma neemt deze aanzienlijk toe. Vooral de mobiliteit met de auto zal sterk toenemen. Hier staat tegenover dat een aantal functies zich zal verplaatsen van een locatie met een matige bereikbaarheid per openbaar vervoer naar deze locatie bij een intercitystation. De modal split van de kantoorwerknemers zal hierdoor verschuiven ten gunste van het openbaar vervoer. Ook de werknemers en bezoekers van de andere functies zullen door de aanwezigheid van station Blerick relatief veel gebruik maken van het openbaar vervoer. Dit zal de vervoerswaarde van het station sterk verbeteren. Het huidige dagelijkse aantal in- en uitstappers bedraagt ruim 2.500 (Gemeente Venlo, 2014), een aantal dat met de ontwikkeling van het Kazernekwartier fors zal stijgen. De vervoerswaarde kan verder verbeteren door verbetering van (de aansluiting met) het regionale busnetwerk waardoor de bereikbaarheid van het Kazerneterrein met het openbaar vervoer verder verbeterd.

### ***Materiaalgebruik***

Het implementeren van Cradle to Cradle (C2C) wordt door de gemeente Venlo gezien als belangrijk instrument om groei te realiseren in combinatie met een duidelijk en positief profiel om bedrijven te verleiden om in Venlo te investeren. Binnen het bedrijfsleven in Venlo is inmiddels aan actieve C2C Community. Ook is er een C2C-leerstoel ingericht aan de universiteit van Twente, die wordt gesponsord door de gemeente. Tevens is in 2011 de eerste C2C Productenbibliotheek ter wereld in Venlo

gerealiseerd en wordt C2C bij steeds meer bouwiniciatieven als leidend principe vastgesteld.

Een van de voorwaarden van de herontwikkeling van het Kazerneterrein is dat de uitgangspunten van C2C worden toegepast. Er zijn vijf intenties geformuleerd:

- Het gebied maakt enkel gebruik van hernieuwbare energie en er wordt hernieuwbare energie geproduceerd.
- Gebruikte materialen (in de openbare ruimte en gebouwen) zijn geschikt voor opname in biologische of technologische kringlopen zonder kwaliteitsverlies.
- Het gebied is zelfvoorzienend in haar waterbehoefte en water is een beleefbaar element in de openbare ruimte.
- Voor de gebruiker is het prettig, gezond en veilig om in het gebied te verblijven.
- De archeologische en cultuurhistorische waarden worden benut, gepresenteerd, gevisualiseerd en geïntegreerd in de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en bieden een meerwaarde voor het ruimtelijke ontwerp en de beleefbaarheid van het gebied.

Met het verwezenlijken van bovenstaande intenties zal de duurzaamheid van het Kazernekwartier, zowel qua (energie- en water)verbruik als qua ervaring, structureel toenemen. De gebiedsontwikkeling zal met het toepassen van het C2C principe een toekomstbestendig karakter krijgen.

De ambities zoals vermeld voor “Hernieuwbare Energie” luiden:

- gebouwen en voorzieningen maken enkel gebruik van hernieuwbare energie;
- er wordt een groeiende hoeveelheid hernieuwbare energie opgewekt binnen de grenzen van het gebied;
- het energiesysteem is zichtbaar en draagt bij aan bewustwording;
- er is een eenduidige energievisie die houvast biedt bij gebied- en gebouwontwikkelingen in uitvoering;
- energie-efficiënte wordt ingezet om hernieuwbare energie te introduceren.

Daarnaast is het uitgangspunt bij het toepassen van C2C in het Kazernekwartier het creëren van meerwaarde. Daarbij staan de in het ambitiedocument genoemde thema's niet op zichzelf, maar worden ze in onderlinge samenhang gezien. Daarmee kan de maximale meerwaarde worden bereikt.

Ten aanzien van de meerwaarde in financiële zin, namelijk de (verbetering van de financiële positie gemeente Venlo), wordt het volgende uitgangspunt gehanteerd: Het toepassen van Cradle-to-Cradle in het Kazernekwartier dient financieel haalbaar te zijn. Dit betekent dat investeringen op het gebied van Cradle-to-Cradle niet mogen leiden tot een onhaalbaar plan en tevens geen planvertraging tot gevolg hebben.

### ***Cultuurhistorie***

De cultuurhistorie van het Kazerneterrein is dé sleutel voor kansrijke en duurzame gebiedsontwikkeling van deze tijd (Gemeente Venlo, 2013). Aanbevelingen vanuit de ‘Visie archeologie en cultuurhistorie Kazerneterrein Venlo’ zijn:

- Het aanleggen van een verdiepte wandeling door de gracht maakt het fort integraal in 3D beleefbaar en biedt het terrein een unieke attractie die (internationale) bezoekers naar het gebied trekt en daarmee economisch aantrekkelijk is.

- De bebouwing van het Kazernekwartier is als ensemble historisch waardevol en is zeer geschikt voor hergebruik. Herbestemming met nieuwe programma's in dit vastgoed is een eerste stap in de beoogde gebiedsontwikkeling.
- De landschappelijke ligging aan de rivier en het centrum van de stad Venlo vergroot de kans om dit terrein uit te laten groeien tot een actief gebied met recreatie- en leisure-activiteiten.
- De wandeling, de herbestemming van de kazernes en de landschappelijke verbinding zijn duurzame bouwstenen: ze creëren waarde door de historie en identiteit van de plek te ontsluiten voor de toekomst. Ze zijn verbindend in ruimtelijke en programmatische zin en bieden extra ruimte aan de C2C ambities water en groen.

Het koesteren van cultureel erfgoed is duurzaam en biedt daarnaast ook nog belangrijke historische kernwaarden waaromheen een goeddoordacht leisureconcept kan worden neergezet. Daarnaast is er ook een effect van cultuurhistorie (aanwezigheid monumenten) op de woningwaarde en wijken. Bijzondere architectuur is een waardemaker. De waardering voor een individueel "markant" gebouw straalt uit op de omgeving waardoor die ook meeprofiteert van de waardestijging. Het effect is ook bekeken wanneer rekening wordt gehouden met meerdere aspecten van een wijk en is hiervoor gecontroleerd. De positieve uitkomsten hielden stand (ABF, 2009). Mensen in Nederland zijn bereid meer voor hun huis willen betalen in een stad met meer (rijks)monumenten (SEO, 2007).

De economische effecten van cultuurhistorie zijn uiteenlopend. Ten eerste speelt cultuurhistorie een rol bij het aantrekken van bezoekers en toeristen. Bezoekers geven geld uit aan de plaatselijke bedrijvigheid zoals horeca. Daarnaast heeft cultuurhistorie een sterke aantrekkingskracht op een hoogopgeleide, creatieve bevolking (human capital). In Nederland zijn niet alleen steden met veel theaters en concertzalen, maar ook steden met veel historisch erfgoed in trek bij hoogopgeleiden. De aanwezigheid van een creatieve, hoogopgeleide bevolking in een stad zorgt voor een groei van de werkgelegenheid en van de economie. Bedrijven anticiperen in hun vestigingsgedrag op de aanwezigheid van potentiële werknemers en human capital. Op lokaal niveau bleek in de periode 1996-2002 de aanwezigheid van de creatieve klasse van belang te zijn voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid (van Aalst e.a., 2006; SEO, 2007; Marlet & van Woerkens, 2005).

Cultuurhistorie en een onderscheidende identiteit leiden tot het aantrekken van talent. Hierdoor worden er ook bedrijven aangetrokken en de werknemers zijn innovatiever en creatiever. Dit leidt tot economische groei. Een toename van 1% van het aandeel van de creatieve klasse in Nederlandse steden leidt gemiddeld tot ca. 0,82% extra werkgelegenheidsgroei in de betreffende stad (Marlet & van Woerkens, 2004).

## 7 Reikwijdte en actoren

Dit hoofdstuk behandelt de vraag welke effecten door welke actoren getouchéerd worden. Tevens of de effecten in Venlo of in de regio verwacht mogen worden. In de eerste paragraaf gaan we in op de reikwijdte van de effecten, in de tweede paragraaf op de actoren.

### 7.1 Reikwijdte

In deze paragraaf zijn de eerder genoemde effecten op werkgelegenheid, inkomen, bestedingen en vastgoedwaardes/OZB uitgesplitst naar Venlo en de regio.

#### *Werkgelegenheid*

Laagopgeleiden zijn niet bereid ver te reizen voor een baan, waardoor deze banen naar verwachting voor 95% zullen worden ingevuld door bewoners van Venlo. Vanwege de krappere arbeidsmarkt voor middelbaar- en hoogopgeleide zal een deel hiervan afkomstig zijn uit de regio rond Venlo (Tabel 31).

Tabel 31 Verdeling herkomst werknemer per opleidingsniveau<sup>18</sup>

	Venlo	Regio
Laagopgeleid	95%	5%
Middelbaar opgeleid	50%	50%
Hoogopgeleid	39%	61%

Bron inventarisatie Bureau Stedelijke Planing o.b.v. CBS, 2015

In totaal vindt er een toevoeging plaats van ca. 785 banen in de gemeente Venlo en ca. 280 banen in de regio (Tabel 32).

Tabel 32 Werkgelegenheidseffecten Venlo en de regio

	Venlo	Regio
Laagopgeleid	563	30
Middelbaar opgeleid	171	171
Hoogopgeleid	51	80
<b>Totaal</b>	<b>785</b>	<b>281</b>

Bron: Bureau Stedelijke Planning

#### *Inkomenseffecten*

De werkgelegenheid en de toename van de inkomens komt zowel ten goede aan de overheid als aan de werknemers. Daarnaast is sprake van lokale en regionale effecten. De opbrengsten per opleidingsniveau per functie zijn bij elkaar opgeteld om de totale inkomenseffecten te berekenen (Tabel 33). De opbrengsten voor de lokale overheid

<sup>18</sup> Verhoudingen op basis van het verzorgingsgebied voor MBO-, HBO-, en bijzonder onderwijsinstellingen. Bestaande uit de gemeenten Venlo, Venray, Beesel, Peel en Maas, Host aan de Maas en Bergen (Bureau Stedelijke Planning 2014)

zijn in totaal ca. € 3,7 mln. Het merendeel van deze inkomsten komt ten goede aan Venlo. De opbrengsten voor de werknemers zijn in totaal ca. € 520.000. Deze komen voor ca. 45% ten goede aan werknemers in Venlo, en ca. 55% in de regio.

Tabel 33 Totale opbrengsten overheid en werknemers onderverdeeld naar gemeente Venlo en de omliggende regio

Niveau opleiding	Opbrengsten lokale overheid			Opbrengsten werknemers		
	Totaal	Venlo	Regio	Totaal	Venlo	Regio
Indirect	€ 1.559.159	€ 1.481.201	€ 77.958	€ 46.707	€ 44.372	€ 2.335
Laag	€ 1.744.851	€ 1.657.608	€ 87.243	-€ 60.850	-€ 57.807	-€ 3.042
Middelbaar	€ 356.132	€ 178.066	€ 178.066	€ 341.515	€ 170.757	€ 170.757
Hoog	€ 45.995	€ 17.938	€ 28.057	€ 194.295	€ 75.775	€ 118.520
<b>Totaal</b>	<b>€ 3.706.137</b>	<b>€ 3.334.813</b>	<b>€ 371.324</b>	<b>€ 521.667</b>	<b>€ 233.097</b>	<b>€ 288.570</b>

Bron: Bureau Stedelijke Planning 2015

### ***Bestedingen***

De geraamde bestedingen in de toekomstige detailhandel en leisure van het Kazernekwartier bedragen zo'n € 78 mln. exclusief BTW. Voor detailhandel gaan we uit van een bedrijfsresultaat (vóór aftrek van rentelasten en belasting) van 5% van de omzet en voor leisure 8,7% van de omzet (CBS, 2012). Het bedrijfsresultaat voor de voorzieningen komt hiermee op ca. € 6,4 mln.

	Detailhandel	Leisure	Totaal
Bestedingen	€ 8.300.000	€ 69.271.965	€ 77.571.965
Bedrijfsresultaat als aandeel van de omzet	5%	8,7%	
<b>Verwacht bedrijfsresultaat</b>	<b>€ 415.000</b>	<b>€ 6.026.661</b>	<b>€ 6.441.661</b>

Over het bedrijfsresultaat wordt 40% vennootschaps- en winstbelasting geheven. Van het bedrijfsresultaat komt hierdoor ca. € 3,9 mln. ten goede aan de ondernemers en/of aandeelhouders van de ondernemingen op het Kazernekwartier. De vennootschaps- en winstbelasting bedraagt € 2,6 mln. Echter komen deze inkomsten niet ten goede aan de lokale overheid maar aan de Rijksoverheid.

### ***OZB en toename vastgoedwaarde***

Stedelijke ontwikkeling heeft een positief effect op de waardeontwikkeling van omliggend vastgoed. In totaal is de verwachte waardestijging van het omliggende vastgoed (woningen en niet-woningen) € 8,2 mln. De OZB-inkomsten uit het programma in het bestemmingsplan Kazerneterrein betreffen in totaal ca. € 0,8 mln. per jaar.



## 7.2 Actoren

In onderstaande tabel is een verdeling gemaakt van de maatschappelijke effecten naar de verschillende actoren (burgers, bedrijven en de overheid). Daarbij is een onderscheid gemaakt naar de kwantificeerbare effecten (inkomens, bestedingen, OZB en vastgoedwaardes) en de niet-kwantificeerbare effecten.

Tabel 34 Verdeling maatschappelijke effecten naar actor (in € voor kwantificeerbare effecten, semantisch (+,0,-) voor de niet-kwantificeerbare effecten)

	Overheid	Bedrijven	Burgers
Oeververbinding*	-13 tot 13 mln.	0	0
Inkomens	3,7 mln.	0	0,5 mln.
Bestedingen	0 mln.	3,9 mln.	0
OZB	0,8 mln.	0	0
Vastgoedwaarde	0	3 mln.	5,2 mln.
Welzijn en leefbaarheid	0	0	+
Duurzaamheid	0	+	+
<b>Totaal (in €)</b>			

Bron: Bureau Stedelijke Planning \* effecten oeververbinding over 30 jaar, overige effecten per jaar

## 8 Effecten op het centrum van Venlo en Blerick

### *Positionering*

Binnen de bestaande voorzieningenstructuur van de gemeente Venlo vervult de binnenstad van Venlo het hoogste verzorgingsniveau, met een regionale, deels zelfs bovenregionaal verzorgende functie. Het centrum van Blerick vervult samen met het centrum van Tegelen een lokaal bovenwijkse of stadsdeelverzorgende functie in die structuur.

De binnenstad van Venlo kenmerkt zich door een sterk recreatief karakter van het aanbod aan winkels en aanvullende voorzieningen. Je komt er om in een aangename, grootstedelijke, en inspirerende sfeer te winkelen, uit te gaan en op het terras te zitten. Een groot en divers aanbod aan winkels in mode & luxe, en een groot en zeer gevarieerd aanbod aan horeca- en andere vrijetijdsvoorzieningen dragen deze functie. Het aanbod in het centrum van Blerick heeft meer het karakter van een klein stadsdeelcentrum, met de gemoedelijkheid van een dorpscentrum. Het dagelijks aanbod wordt hier gesteund door een naar aard en omvang beperkt recreatief aanbod, dat door de huidige generieke veranderingen in de retail (e-commerce) bovendien onder druk staat.

### *Onderscheiden, verbinden en versterken*

Het Kazernekwartier, onderdeel van het Stedelijk Centrum is aangewezen als de plek om grootstedelijke functies op het vlak van leisure op te nemen die op dit moment nog niet in Venlo zijn gehuisvest, waardoor nieuwe doelgroepen kunnen worden aangetrokken.<sup>19</sup> Daarnaast is er beperkt ruimte gereserveerd voor thematische detailhandel die passend is binnen de thema's 'leisure en vrijetijdsbesteding' en 'onderwijs en kennis'.

De in het Kazernekwartier geprojecteerde detailhandels- en leisurevoorzieningen moeten dus complementair zijn aan die in de binnenstad van Venlo, en zullen een veel groter verzorgingsbereik hebben dan de voorzieningen in Blerick, die primair stadsdeelverzorgend van aard zijn.

Tussen het Kazerneterrein en de binnenstad zal een oeververbinding tot stand komen voor langzaam verkeer. Door deze nieuwe oeververbinding zullen de positieve, complementaire effecten van de ontwikkeling van het Kazernekwartier groter worden, en zullen de negatieve, verdringingseffecten worden verkleind. Voorwaarde voor een maximale complementariteit en minimale verdringing is wel dat de gebieden elkaar ook in functioneel opzicht maximaal aanvullen. In het geval van Venlo wordt daar met het geprojecteerde aanbod grotendeels in voorzien.

De kosten en baten van een dergelijke oeververbinding zijn in een separate studie door Royal Haskoning DHV (2015) met vier varianten in kaart gebracht: een bus-, een brug-, een kabelbaan- en een veerverbinding. Vanuit het oogpunt van maximale complementariteit en minimale verdringing is een brugverbinding het meest wenselijk, zonder verder rekening te houden met een mogelijk positief effect van de

<sup>19</sup> BRO (2014), Detailhandelsvisie Venlo

attractiewaarde van een kabelbaan versus een brug. De schatting van Royal Haskoning DHV is dat ongeveer 2 tot 3 miljoen (mln.) bezoekers per jaar van een dergelijke brug gebruik zouden maken, een veelvoud van het aantal bezoekers met een kabelbaan (ongeveer 250.000 tot 1 mln. bezoekers per jaar) en met de pont (150.000 tot 450.000 bezoekers per jaar). Door de laagdrempeligheid van de brugverbinding wordt een maximale uitwisseling van bezoekers tussen de historische binnenstad en het Kazerneterrein bewerkstelligd. De route is voor voetgangers relatief lang, maar er zijn goede zichtlijnen waardoor de afstanden minder lang voelen.

De realisatie van een kabelbaan kan een grote impuls geven aan de realisatie van het Kazernekwartier, zeker als de kabelbaan tot echte attractie wordt gemaakt. In de eerste jaren kunnen dan (extra) recreatieve bezoekers naar Venlo worden getrokken. Een kabelbaan over een rivier is uniek in Nederland en zal daarom ook nationaal en zeker regionaal veel media-aandacht geven en kan daarmee fungeren als een belangrijk vliegwiel voor de ontwikkelingen op het kazerneterrein. De attractiewaarde kan op twee manieren positief bijdragen aan Venlo en het Kazerneterrein. Ten eerste kan een aantrekkelijke oeververbinding nieuwe bezoekers trekken naar Venlo die speciaal komen voor het beleven van deze verbinding. Ten tweede kan een verbinding met een grote attractiewaarde leiden tot veel media-aandacht voor Venlo en de ontwikkeling van Fort van Venlo. Het aantal reizigers dat voor het 'nieuwe' komt zal minder worden; maar dit kan weer worden gecompenseerd door extra bezoekers aan nieuwe ontwikkelingen op het terrein.

Op grond van de ervaringen met factory outlet centers (FOC) in Roermond en Lelystad weten we dat afstand in combinatie met een aantrekkelijke route een belangrijk onderscheidend criterium is voor combinatiebezoek c.q. synergie. Voor het FOC in Roermond, dat op 300 meter van de binnenstad ligt, geldt dat de helft van de bezoekers (van buiten de regio) ook de binnenstad van Roermond bezoekt. Voor het perifeer gelegen Batavia Stad is dit minder dan 10 procent.<sup>20</sup>

De wisselwerking tussen de binnenstad en het Kazernekwartier zal met een brugverbinding groot zijn, omdat de complementariteit groot is, en vooral functies waarvoor geen plaats is in de binnenstad gefaciliteerd worden in het Kazernekwartier. Het centrum van Venlo is in die filosofie gebaat bij een krachtig en onderscheidend Kazernekwartier, en het Kazernekwartier op zijn beurt bij een goed functionerend stadscentrum. Indien beide centra zich verder weten te versterken en onderscheiden wordt een grote mate van kruisbestuiving bereikt.

De maximale spin off is te bereiken als het centrum en het Kazernekwartier zich ook weten te **verbinden**, niet alleen in ruimtelijk-functionele zin (routing, bewegwijzering, en verkeerstromen), maar juist ook organisatorisch en marketingtechnisch.

Venlo wordt feitelijk nog sterker als hoofdstad van de regio geprofileerd, met twee onderscheidende proposities. Het kan zijn dat consumenten in één bezoek aan Venlo beide gebieden bezoeken, dan wel in gescheiden trips, maar wel frequenter komen.

---

<sup>20</sup> I&O (2015), Feitenonderzoek Factory Outlet Zevenaar

Een dergelijke relatie tussen deze gebieden vereist een **constructieve vorm van samenwerking** tussen ondernemers en eigenaren van het centrum en die van het Kazernekwartier. Hiervoor kan een regiegroep worden ingesteld, die ook de uitvoeringsagenda opstellen. Tot de doelstelling en taken van de regiegroep (kunnen) zoal behoren:

- Adviseren over complementaire positionering van het centrum en het Kazernekwartier, mede omvattende:
  - Het bereiken van een eenduidige opvatting over de gewenste invulling, bij voorkeur vastgelegd in een brancheringskaart of brancherapport, het spoorboekje waarlangs beide gebieden zich kunnen ontwikkelen.
  - Als ook de te volgen strategie bij het aantrekken van nieuwe concepten, van het uitwisselen van informatie tot gezamenlijke acquisitie.
- Gezamenlijke organisatie, marketing en promotie.
  - Regulier overleg en vaste aanspreekpunten over en weer.
  - Afstemmen evenementenkalender;
  - Gezamenlijke inzet acties, promoties en citymarketing waarbij social media een steeds prominentere rol vervullen.
- Ruimtelijk-functionele aspecten.
  - Verbetering openbare ruimte, bewegwijzering, routing, parkeren, parkeerarrangementen niet alleen fysiek maar ook digitaal.

## 8.1 Effecten op de voorzieningenstructuur

Naast positieve effecten kunnen er ook verdringingseffecten optreden. De mate waarin hangt af van:

- **Overlap in formule en functie.** Hoe meer gelijkenis met het format en hoe meer overlap in functie (metrage, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand** tot het Kazernekwartier. Hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand tussen de betreffende concurrent en het project is vaak maatgevend.
- Het **functioneren van de betreffende voorzieningen**: naarmate een voorziening beter functioneert, zal de relatieve verdringing geringer zijn en ook minder sterk worden gevoeld. Voorzieningen die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

Per functie zijn de effecten voor het centrum van Blerick en het centrum van Venlo als volgt te duiden. Hierbij worden de verdringingseffecten zoals die in hoofdstuk 4 zijn becijferd als vertrekpunt genomen.

### *Detailhandel*

Omdat het in het Kazernekwartier gethematiseerde detailhandel betreft ter ondersteuning van de leisurfuncties, zullen de bestedingen grotendeels additioneel zijn. Er is nauwelijks sprake van verschuiving van bestedingen binnen de gemeente Venlo, niet vanuit het centrum van Blerick en niet vanuit het centrum van Venlo. Als er al (tegen de verwachting in) sprake is van een omzetverdringing, dan zal dit zeer beperkt zijn, en door het grote verzorgingsbereik van de leisurfuncties over een groot gebied afkomstig. Dit betekent dat er geen sprake van is dat de huidige (of beoogde) winkelstructuur als gevolg van deze ontwikkeling onder druk zal komen te

staan. Andersom zal (zeker met een brugverbinding) juist door de thematische begrenzing het synergie-effect groot zijn. Het aanbod wordt immers meer onderscheidend, en combinatiebezoek meer uitgelokt.

#### *Leisure (incl. horeca)*

Er zijn momenteel verschillende concepten in het verzorgingsgebied, die één of meerdere onderdelen die in het Kazernekwartier worden geprojecteerd aanbieden, al dan niet in een combinatie van twee verschillende functies (bijvoorbeeld wellness & hotel of horeca en cultuur). Er is binnen het verzorgingsgebied geen vergelijkbare combinatie van leisurefuncties, zoals voorzien in het Kazernekwartier. De combinatie van deze functies heeft een (verondersteld) verdringingseffect voor het aanbod binnen de gemeente Venlo van tussen de 15% en maximaal 33% (zie hoofdstuk 3). In absolute termen gaat het om een bedrag van € 45 miljoen. Dit is inclusief het effect van het casino, wat met € 24,8 mln. meer dan de helft hiervan voor zijn rekening neemt. Omdat dit om een verplaatsing gaat van elders uit de gemeente, is de feitelijke verdringing kleiner.

Van de € 20,2 miljoen verdringing die met aftrek van het casino resteert, zal het grootste deel optreden bij leisure- en horecavoorzieningen die in aard en verzorgingsfunctie vergelijkbaar zijn met die welke op het Kazernekwartier geprojecteerd zijn. Van de € 20,2 miljoen verdringing betreft ca. € 11 miljoen verdringing van leisurevoorzieningen. Uitgaande van een gemiddelde vloerproductiviteit in leisure van € 1.153 per m<sup>2</sup> bvo<sup>21</sup>, gaat het om een veronderstelde maximale verdringing van leisurevoorzieningen van ruim 9.500 m<sup>2</sup>. Daarnaast is sprake van ca. € 9,2 miljoen verdringing van horecavoorzieningen. Uitgaande van een gemiddelde vloerproductiviteit in horeca van € 2.000 per m<sup>2</sup> bvo, gaat het om een veronderstelde maximale verdringing van horecavoorzieningen van ruim 4.600 m<sup>2</sup>. In totaal bedraagt de maximale veronderstelde verdringing van leisure- en horecavoorzieningen van ca. 14.000 m<sup>2</sup>.

## 8.2 Effecten op de leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat

### *Leegstand*

Met het genoemde verdringingseffect valt het op voorhand niet uit te sluiten dat een enkele aanbieder zal uitvallen als gevolg van de realisering van het leisureprogramma op het Kazernekwartier. Dit effect zal met name optreden bij gevestigde vrijetijdsfuncties die onvoldoende inspelen op de wensen van de samenleving en op minder kansrijke locaties zijn gelegen. Tot grote uitval c.q. sterk oplopende leegstand elders zal de ontwikkeling niet leiden.

### *Woon-, leef- en ondernemersklimaat*

Daar er geen sprake is van structuurverstoring en sterk oplopende leegstand is er ook geen aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat te verwachten. Met het voorzieningenaanbod dat op het Kazerneterrein wordt versterkt, worden de bewoners en bezoekers van de regio juist beter bediend. Ondernemers krijgen daarnaast de ruimte om te ondernemen.

<sup>21</sup> Gebaseerd op het gewogen gemiddelde van de vloerproductiviteit in het leisureprogramma, zoals gehanteerd in tabel 17 in hoofdstuk 3.

### 8.3 Conclusie

Omdat het in het Kazernekwartier gethematiseerde detailhandel betreft ter ondersteuning van de leisurefuncties, zullen de bestedingen grotendeels additioneel zijn. Er is nauwelijks sprake van verschuiving van bestedingen binnen de gemeente Venlo, niet vanuit het centrum van Blerick en niet vanuit het centrum van Venlo. Als er al (tegen de verwachting in) sprake is van een omzetverdringing, dan zal dit zeer beperkt zijn, en door het grote verzorgingsbereik van de leisurefuncties over een groot gebied afkomstig. Dit betekent dat er geen sprake van is dat de huidige (of beoogde) winkelstructuur als gevolg van deze ontwikkeling onder druk zal komen te staan. Voor de leisurefuncties is de verwachte verdringing groter en gaat het om een maximale verdringing van ca. 9.500 m<sup>2</sup>. Voor de horecafuncties gaat het daarnaast om een maximale verdringing van 4.500 m<sup>2</sup>. Met het genoemde verdringingseffect valt het op voorhand niet uit te sluiten dat een enkele aanbieder zal uitvallen als gevolg van de realisering van het leisureprogramma op het Kazernekwartier. Het verdringingseffect zal niet leiden tot grote uitval c.q. sterk oplopende leegstand elders in Venlo. Wel zal dit effect met name optreden bij gevestigde vrijetijdsfuncties die onvoldoende inspelen op de wensen van de samenleving en op minder kansrijke locaties zijn gelegen.

Om de positieve effecten te versterken en de negatieve effecten te verzachten is het van belang dat de genoemde gebieden zich weten te verbinden, niet alleen in ruimtelijk-functionele zin (routing, bewegwijzering, en verkeerstromen), maar juist ook organisatorisch en marketingtechnisch. Het is de verwachting dat de kabelbaan als attractie meer bezoekers naar Venlo zal trekken. Maar omdat de brug als verbinding meer passanten kent zal deze verbinding een betere uitwisseling geven tussen het Kazerneterrein en de binnenstad. De kabelbaan is de meer risicovolle variant met een grote meerwaarde voor de ontwikkeling van het kazerneterrein bij de start.

De negatieve effecten zijn overigens niet zo groot dat het tot grote uitval c.q. sterk oplopende leegstand elders zal leiden. Van onaanvaardbare effecten op woon-, leef- en ondernemersklimaat zal geen sprake zijn.

## 9 Scenario-analyse

Voor de berekening van maatschappelijke effecten van de ontwikkeling van het Kazernekwartier is sprake van een aantal aannamen. Om de robuustheid van de uitkomsten te toetsen is daarom een scenario-analyse uitgevoerd. Hierbij is sprake van het variëren van de aannamen om zo te beoordelen wat voor effecten dit heeft op de uitkomsten. De werkgelegenheidseffecten maken een zeer groot deel van de maatschappelijke effecten van het programma op het Kazernekwartier uit. Vertaald in inkomsten voor de overheid is het aandeel in de totale maatschappelijke effecten zeer fors. Aangenomen is onder meer dat er met het programma op het Kazernekwartier structureel werklozen aan een baan geholpen zullen worden. In een eerste scenario-analyse hebben we geanalyseerd wat het effect is wanneer het werkgelegenheidseffect de helft bedraagt van wat door ons is aangenomen. Het zal geen verwondering wekken dat het maatschappelijke effect op dit terrein dan ook halveert. Vanwege het belang van de werkgelegenheidseffecten in de maatschappelijke effecten is de impact hiervan relatief groot.

### 9.1 Variatie in het programma van het bestemmingsplan Kazerneterrein

Voor de scenario-analyse zijn er daarnaast diverse variaties aangebracht in het programma van het bestemmingsplan Kazerneterrein. In de eerste variant is het leisureprogramma van 105.000 m<sup>2</sup> naar beneden gebracht naar 76.870 m<sup>2</sup>. Hiervoor zijn het aantal meters van de bestemmingen MFC (AF&HM), Sport, cultuur en ontspanning en Restaurant/Bar/Cafe verminderd. Voor deze variant op het programma van in totaal 111.870 m<sup>2</sup> zijn de inkomenseffecten voor de lokale overheid en de werknemers berekend (Tabel 35).

Tabel 35 Inkomenseffecten eerste variant

Functie	bvo	bvo subcategorieën	Inkomsten lokale overheid	Inkomsten werknemers
<b>Leisure</b>	76.870		€ 3.379.362	€ 406.742
<i>MFC AF&amp;HM</i>		10.000		
<i>MFC ECV</i>		7.500		
<i>Sport, cultuur en ontspanning</i>		20.000		
<i>Restaurant/Bar/Cafe</i>		10.000		
<i>Hotel</i>		6.000		
<i>Wellness</i>		10.000		
<i>Casino</i>		8.500		
<i>Bioscoop</i>		4.870		
<b>Onderwijs</b>	10.000		€ 70.881	€ 58.101
<b>Kantoren</b>	20.000		-	-
<b>Detailhandel</b>	5.000		€ 171.183	€ 37.037
<b>Totaal</b>	<b>111.870</b>		<b>€ 3.621.426</b>	<b>€ 501.880</b>
<b>Bestemmingsplan programma</b>	<b>140.000</b>		<b>€ 3.976.305</b>	<b>€ 554.894</b>

Bron Bureau Stedelijke Planning

In de eerste variant zijn de inkomsten voor de lokale overheid slechts met ca. € 300.000 gedaald t.o.v. het bestemmingsplanprogramma. Daarnaast zijn de inkomsten voor de werknemers met ca. € 50.000 gedaald. Dit heeft te maken met het grote aandeel laagopgeleiden werkzaam in de leisuresector.

In de tweede variant zijn er veranderingen aangebracht in de overige functies. Het programma aan kantoren en onderwijs is verminderd. In totaal bevat het programma van de tweede variant 122.000 m<sup>2</sup> (Tabel 36).

Tabel 36 Inkomenseffecten tweede variant

Functie	bvo	Inkomsten lokale overheid	Inkomsten werknemers
Leisure	105.000	3.734.242	€ 459.755
Onderwijs	7.000	€ 46.199	€ 40.398
Kantoren	5.000	-	-
Detailhandel	5.000	€ 171.183	€ 37.037
<b>Totaal</b>	<b>122.000</b>	<b>€ 3.951.624</b>	<b>€ 537.190</b>
<b>Bestemmingsplan programma</b>	<b>140.000</b>	<b>€ 3.976.305</b>	<b>€ 554.894</b>

Bron Bureau Stedelijke Planning

De daling van de inkomsten van de overheid en van de werknemers dalen in de tweede variant zeer beperkt. Dit verschil wordt veroorzaakt door de functies waarvan het programma is veranderd. Kantoren en onderwijs genereren slechts beperkte inkomenseffecten.

Om het verschil tussen de functies en hun maatschappelijke effecten nader te analyseren, is er berekend welke functie het meeste inkomenseffect genereert per 10.000 m<sup>2</sup>. Hieruit blijkt dat Leisure en detailhandel de meeste inkomsten opleveren voor de overheid en de werknemers. Kantoren en onderwijs genereren de minste inkomenseffecten omdat een groot deel van de werkgelegenheid bestaat uit verplaatste werkgelegenheid. Onderwijs levert wel hoge inkomsten op voor de werknemers, er is immers sprake van een hoog aandeel hoogopgeleide banen.

Tabel 37 Inkomsteneffecten per functie per 10.000 m<sup>2</sup>

Functie	Inkomsten lokale overheid	Inkomsten werknemers
Leisure*	€ 364.093	€ 45.407
Onderwijs	€ 46.199	€ 40.398
Kantoren	-	-
Detailhandel	€ 342.365	€ 74.075

Bron Bureau Stedelijke Planning \*berekend op basis van het gemiddelde van alle leisurefuncties



## Bijlage: Gebruikte bronnen

- Aalst, I. van, O.A.L.C. Atzema, R.A. Boschma & F.G. van Oort (2006), Creatieve klasse en economische groei in stedelijk Nederland.
- ABF Research (2009), Waardemakers in de wijk
- BRO (2014), Detailhandelsvisie Venlo (definitief concept)
- Bureau Stedelijke Planning, (2009), Evaluatie sleutelprojecten. Onderzoek in opdracht van het Ministerie van VROM.
- Bureau Stedelijke Planning (2009), NVM BOG Leisuremarktonderzoek
- Bureau Stedelijke Planning (2011), Toekomstvisie afstemming OV-RO in de Randstad
- Bureau Stedelijke Planning (2014), Regionale behoefte Kazernekwartier Venlo. In opdracht van gemeente Venlo.
- Bureau Stedelijke Planning (2015), Ervaringscijfers eerdere projecten Bureau Stedelijke Planning
- Bureau Stedelijke Planning (2015), Aanvullend (behoefte)onderzoek leisurfuncties Kazernekwartier Venlo.
- CBS (2010), Banen en lonen; werknemers 15 tot 65 jaar, onderwijsniveau, SBI 2008.
- CBS (2012), Bedrijfsleven; arbeids- en financiële gegevens, per branche, SBI 2008.
- DSP Groep (2006) Toerekening huisvestingskosten volgens de Richtlijn voor Basisbibliotheken
- Ecorys (2007), Economische effectrapportage Experience Park Limburg
- EIB (2010), Kantorenmonitor Limburg
- EIB (2013), Bedrijfseconomische kencijfers, b&u- en gww-bedrijven 2013
- Gemeente Den Bosch (2003), ontwikkelingsvisie Brabanthallen
- Gemeente Tilburg (2015), Bouwkosten voor berekening leges
- Gemeente Venlo (2013), Visie archeologie en cultuurhistorie Kazerneterrein Venlo
- Gemeente Venlo (2014), Haalbaarheidsplan 'Het Fort van Venlo', 30 juni 2014
- Gemeente Venlo (2014), Financiële raamwerk van gebiedsontwikkeling Kazernekwartier, november 2014
- Gemeente Venlo (2014), Uitvoeringsprogramma GVVP
- Gemeente Wijchen (2013), Bestemmingsplan Thermen Berendonck, Bijlage 10
- HBD (2012), 'Structuur in de markt', Omzet en exploitatie Ambulante handel (markt, straat- en rivierhandel): Omzet per onderneming.
- HBD & Panteia (2013), Omzetkengetallen 2011/2012 en detailhandel.info
- Holland Casino (2014), Jaarverslag
- I&O Research (2015), Feitenonderzoek Factory Outlet Zevenaar
- Kenniscentrum Horeca (2013), online-databank Horeca DNA
- Leefbaarometer (2015), Leefbaarheidskaarten
- Living Well (2012), Wellness onderzoek regio Nijmegen en omgeving.
- Marlet, G.A., Van Woerkens, C.M.C.M. (2004). Skills and creativity in a Cross-section of Dutch Cities. Utrecht School of Economics, Universiteit Utrecht
- Marlet, G.A., Van Woerkens, C.M.C.M. (2005). Tolerance, aesthetics, amenities or jobs? Dutch city attraction to the creative class. Utrecht School of Economics, Universiteit Utrecht.
- Metz, T., (2002), Pret! Leisure en landschap. NAI Uitgevers
- Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (2013), Kernkaart Werk en Bijstand Venlo.

- NVB (2014) Jaarverslag NVB (bioscoopexploitanten) en NVF (filmdistributeurs)
- Rabobank (2014), Rabobank Cijfers & Trends Wellnesscentra en sauna's
- RAI (2014), Jaarverslag
- Reed Business (2008), Reed Business Taxatieboekje, kosten winkelinrichtingen
- Royal Haskoning DHV (2015), Langzaamverkeersverbinding Venlo over de Maas.
- SEO (2006), Stedelijke vernieuwing: Kosten en baten. In opdracht van VROM
- SEO Economisch Onderzoek (2007), De kunst van investeren in cultuur. Amsterdam
- S.J. Hobes (2005), De creatieve stad en leisure.
- TNO (2009), Kennis als economische motor. Onderzoek naar het ruimtelijk-economisch effect van hoger onderwijs.
- Twister Media Group (2016), Projectplan Fort van Venlo, januari 2016.