

Toelichting annotatie RV 2017-77

Toelichting:

In vervolg op toezegging door het college (reactie op onderzoeksrapport Q4, ligt deze maand voor, het herprogrammeringsvoorstel voor het stedelijk centrum, als uitwerking van een bestuursopdracht van het college van januari 2017. Meer specifiek betreft het de herprogrammering van de woningbouwplannen in de gebiedsontwikkelingen Q4 en Maaswaard (Venlo Centrum-Zuid).

De gebiedsontwikkelingen moeten na een periode van vertraging en stilstand weer geactiveerd worden door een nieuw en realistisch vertrekpunt te bieden, dat is gebaseerd op actuele inzichten in de ontwikkeling van Venlo, de regio en de markt. Een programma passend binnen de doelstellingen en ambities uit de raadsprogramma's om jongeren, jonge gezinnen en hoger opgeleiden aan de stad en de regio te binden. Tegelijkertijd rekening houdend met de belangen en (tijdelijke) rechtsposities van onze partners in de gebiedsontwikkeling. En heel praktisch om Q4 en Maaswaard binnen de herijkte einddata van de grondexploitaties te realiseren, met bijzondere aandacht voor het beperken van de financiële impact van de herprogrammering en het inbrengen van de C2C-ambities.

Bijzondere aandacht in deze verdient Q4. Met de resultaten van het raadsonderzoek en werkconferentie eerder dit jaar, is gekomen tot een nieuwe aanpak. Daarbij gaat het nadrukkelijk om méér dan 'stenen'. In de RIB 2017-69 is de raad geïnformeerd over de nieuwe tweesporen-aanpak, het spoor van 'leefbaarheid en veiligheid' en het ontwikkelspoor. Anders dan anders, wordt de raad voorafgaand aan het inhoudelijke voorstel meegenomen in de wijze waarop de beide sporen in elkaar grijpen en de positie van de voorliggende herprogrammering hierbinnen; middels een 'algemene toelichting'. Nadrukkelijke aandacht is besteed aan de wijze waarop externe partijen betrokken zijn en wat met hun adviezen en aanbevelingen is gedaan, voor zover dat binnen de strategische, juridische en financiële kaders kon worden ingepast. Ook introduceert het college een ontwikkelmethode -Right to Challenge-, waarmee voor een aantal locaties een andere, beter, slimmer of goedkoper plan ingediend kan worden.

Over het herprogrammeringsvoorstel nog het volgende. Met betrekking tot Q4 en Maaswaard concludeert het college, dat Venlo nu scherpe keuzes moeten maken. Sleutelen aan het programma is noodzakelijk en verder uitstel is geen optie. In het voorliggende adviesrapport zijn concrete voorstellen en aanbevelingen gedaan om deze keuzes te kunnen maken en weer tot actuele en uitvoerbare gebiedsontwikkelingen te komen. Er is een 'nulmeting' uitgevoerd, om het vertrekpunt vast te stellen en een gedegen inventarisatie en analyse neer te leggen als fundament voor de herprogrammering. We beginnen immers niet op 'nul'. Hierin komen de drie bepalende elementen voor iedere locatie aan bod: juridische binding, financiële huishouding en ruimtelijk kwaliteit van het huidige plan in de brede zin van het woord. Doel: de balans kunnen opmaken en te komen tot een eerste strategische advies per locatie. Dat advies is per locatie uitgewerkt in een programmavoorstel, deels met een definitief voorstel en deels in conceptvorm in afwachting van de beëindiging van het huidige contract of overeenkomst. Met in het programmavoorstel de voorwaarden om te komen tot uitvoering, de consequenties die dit heeft voor de rol van de gemeente, de grondexploitatie, de ontwikkelmethode, het tijdspad en een eerste inventarisatie van risico's.