

# Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp	Onderzoek meerwaarde cultuurhistorie/reconstructie Fort	team OBPRO
RIB-nummer 2011	36	steller M. Dolmans
collegevergadering d.d.	20-3-2012	doorkiesnummer 077-359 6988
programma	Centrum Euregio: hoofdstad en vitaal hart	e-mail m.dolmans@venlo.nl
portefeuillehouder	A. Beurskens	registratienummer 2012/4369
		datum 13 maart 2012

## Inleiding

Op 4 november 2011 heeft de Raad het college verzocht om onafhankelijk onderzoek naar de mogelijkheden, meerwaarde en kosten van behoud van de cultuurhistorische waarden en reconstructie van het fort St Michiel en de uitkomsten van deze onderzoeken voor te leggen aan de gemeenteraad.

De vraag van de Raad betrof de volgende onderdelen.

- a. De mogelijkheden en kosten van behoud en reconstructie van het Fort, inclusief onderhoud aan de aarden wallen;
- b. De mogelijkheden om binnen het Fort functies mogelijk te maken;
- c. De mogelijkheden van de toeristische economische meerwaarde van een gereconstrueerd Fort;
- d. De mogelijkheden voor het aanboren van subsidies voor het terugbrengen van het Fort;
- e. De mogelijkheden tot het samengaan van het MFC en een gereconstrueerd Fort op het kazernekwartier.

Naar aanleiding van uw vraag zijn door het college diverse onafhankelijke onderzoeken ingesteld.

Het betreft de volgende onderzoeken:

1. technische onderzoek naar de mogelijkheden van behoud, benutting en reconstructie van het fort door Tak Architecten,
2. onderzoek naar de kosten en baten van volledige reconstructie van het fort door The Missing Link,
3. onderzoek naar de meerwaarde van visualisering van het fort binnen het huidige Stedenbouwkundig plan en Beeldregieplan (conform Karres en Brands) door ADC Heritage.

In deze raadsinformatiebrief vindt u de algemene conclusies en de resultaten en deelconclusies per uitgevoerde onderzoek.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris de burgemeester

Mevrouw W.J.J. Meijering drs. H.M.F. Bruls

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

Door de Raad werd verzocht om onafhankelijk onderzoek naar de mogelijkheden, meerwaarde en kosten van behoud van de cultuurhistorische waarden en reconstructie van het fort St Michiel en de uitkomsten van deze onderzoeken voor te leggen aan de gemeenteraad. De algemene conclusies van de uitgevoerde onderzoeken zijn:

1. Het is technisch mogelijk de vestingmuren en funderingen van het fort op verschillende wijzen te behouden, te restaureren en indien gewenst te reconstrueren zoals beoogd in het huidige Stedenbouwkundig plan en Beeldregieplan.
2. Het huidige Stedenbouwkundig plan en Beeldregieplan bieden al veel kansen om de cultuurhistorie te laten renderen. Binnen het huidige Stedenbouwkundig plan wordt een lokale tot regionale meerwaarde bereikt. Dit rendement kan worden opgeschroefd naar landelijke en euregionale proporties door meer oorspronkelijk muurwerk van het fort zichtbaar en beleefbaar te maken, m.n. binnen de appelplaats en binnen zone langs het spoor, en binnen de beoogde reconstructie op de appelplaats functies mogelijk te maken.
3. Volledige reconstructie van het fort is technisch mogelijk, ook met het MFC, maar heeft (uiteeraard) gevolgen voor de beoogde ontwikkeling en het beoogde programma binnen de zone langs het spoor en de parkzone.
4. Op basis van de uitgevoerde Maatschappelijke Kosten-Baten Analyses (MKBA's) is het aannemelijk dat de investeringen in de cultuurhistorie voor behoud, verbeelding en (deel)reconstructie op termijn worden terugverdiend. Dit terugverdienen geschiedt in alle scenario's via spinn-off elders. De baten vloeien niet terug naar de exploitatie zelf.

### Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Haalbaarheidsonderzoek Fort Sint Michiel. Een onderzoek naar de mogelijkheden van duurzaam behoud en visualisering van de muurwerken van het voormalige fort St Michiel te Venlo-Blerick, (Tak Architecten).	20 februari 2012
2.	J.Bos e.a., Reconstructie Fort ST Michiel, Venlo. Samenvatting, conclusie en aanbevelingen SWOT-analyse (The Missing Link).	13 maart 2012
3.	R. Magendans, T. Kuipers. A.Spanhaak, Fort Sint Michiel versterkt Venlo. Erfgoed ontwikkeling met een economische meerwaarde (ADC Heritage).	12 maart 2012
4.	..	..
5.	..	..

## Onderbouwing

### ■ *Algemene toelichting*

1. **Wat is de kernopgave** (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

Binnen het kazernekwartier zijn bij archeologisch onderzoek zeer hoge archeologische waarden aangetroffen. Zeer tot de verbeelding spreken de aangetroffen vestingmuren van fort St Michiel. Gelet op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van het kazernekwartier heeft u verzocht onderzoek in te stellen maar de mogelijkheden, meerwaarde en kosten van behoud van de cultuurhistorische waarden en reconstructie van het fort St Michiel. U heeft het college verzocht u de onderzoeksresultaten voor te leggen bij de besluitvorming over het bestemmingsplan Kazernekwartier.

..

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

Conform uw verzoek zijn een drietal onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken worden u hierbij aangereikt.

Via een openbare aanbesteding drie onderzoeken uitgevoerd. Gekozen zijn voor

- 1) een technische onderzoek als basis voor eventuele verbeelding, benutting en reconstructie van het fort conform Stedenbouwkundig plan en Beeldregieplan. Deze gegevens dienen tegelijkertijd als kerninformatie voor uw vraag over eventuele reconstructie.
- 2) Het tweede onderzoek richt zich volledig op de mogelijkheden van reconstructie van het fort en geeft in drie scenario's de kosten en baten en meerwaarden hiervan.
- 3) Het derde onderzoek geeft een antwoord op de meerwaarden van visualisering, benutting en (deel)reconstructie van het fort conform het Stedenbouwkundig plan en Beeldregieplan.

..

### 3. De informatie

#### 1. Technisch onderzoek

Bij het technisch onderzoek naar de muren van fort St. Michiel is onderzocht of de betreffende muren op drie verschillende wijzen (ondergronds, zichtbaar in de openbare ruimte, zichtbaar inpandig) kunnen worden behouden. Daarbij is onderzocht wat daarvoor moet gebeuren en welke kosten daaraan verbonden zijn.

Uit het onderzoek blijkt dat de kwaliteit van het (tijdens het onderzoek zichtbare) muurwerk in algemene zin goed is en het technisch mogelijk is de vestingmuren en funderingen van het fort op verschillende wijzen te behouden, te restaureren en indien gewenst te reconstrueren. Constructief gezien kunnen de muurdelen gebruikt worden als fundering voor nieuwbouw.

Ondergronds behoud van de muren is technisch mogelijk. Hiervoor zijn enkele werkzaamheden nodig cq en voorwaarden aan verbonden (nader archeologisch, bouwhistorisch en funderingsonderzoek, controle, beplantingsplan i.v.m. wortels, beperken risico op schade door kabels, leidingen en bouw, afdekken met voldoende grond, nemen van maatregelen tijdens de bouw, controle/verhogen grondwaterspiegel). Nadeel van ondergronds behoud is dat het originele muurwerk niet zichtbaar is en de belevingswaarde van het fort nihil is. Het visualiseren van de belijning van het fort op maaiveld (binnen de zone langs het spoor) heeft een toegevoegde waarde. De kosten van het ondergronds behoud binnen de zone langs het spoor bedragen ca €30.000.

Het bovengronds maken van de muren kan op verschillende manieren gedaan worden (bovengronds zonder reconstructie (parkzone) en bovengronds met reconstructie van aarden wal en gracht (appelplaats)).

Het is technisch mogelijk de vestingmuur in de openbare ruimte zichtbaar te maken en/of te reconstrueren, zoals in het Beeldregieplan op diverse wijzen wordt voorgesteld. Voordeel hiervan is een (zeer) hoge belevingswaarde. Wel zijn hieraan diverse voorwaarden verbonden. De belangrijkste zijn restauratie van de muur en het afdekken van de bovenzijde van de muur. Tevens is nader archeologisch, bouwhistorisch en funderingsonderzoek noodzakelijk.

De kosten voor restauratie zonder reconstructie, zoals voorzien in de westelijke zone van het kazernekwartier (parkzone) is begroot op ca €458.000,-

De kosten van restauratie van de muur inclusief reconstructie zoals in het Beeldregieplan voorzien binnen de appelplaats zijn begroot op ca €1.742.000,-.

Conform Beeldregieplan komen de kosten van restauratie, verbeelding en deelreconstructies dus uit op €2.130.000,-. Dit bedrag is opgenomen in het Financieel Raamwerk (Rv 2012/14, bijlage2) en daarin naar boven afgerond op €3.000.000 in verband met onvoorzien kosten, waaronder nader onderzoek naar en mogelijke aanpassing van de fundering van de vestingmuren.

#### 2. Resultaten reconstructieonderzoek

Conform verzoek van de raad is ook onderzoek gedaan naar volledige of vrijwel volledige reconstructie van het fort in elke scenario's. Realisatie van deze scenario's past niet binnen het huidige Stedenbouwkundig plan en Beeldregieplan en het daarmee samenhangend financieel raamwerk. De als gevolg hiervan af te boeken kosten cq hoogte van de onrendabele investering (uitgaande van de huidige boekwaarde van het terrein van ca € 18,5 mio) zijn niet begrepen in de onderstaande reconstructiekosten en geprognosticeerde terugverdiëntijd.

Hieronder genoemde kosten zijn namelijk allen netto kosten en baten van (deel)reconstructie van het fort. De baten worden in alle scenario's verkregen via spinn-off elders en vloeien niet naar, cq komen niet ten gunste van, de exploitatie zelf.

Dit onderzoek is uitgewerkt in 3 scenario's. De eerste twee scenario's bevatten deelsreconstructies van het fort:

1. Venlo Experience: reconstructie met woningen en museum in wallen.
2. Tuin van Venlo: hotel, appartementen, wellness, grand cafe, evenementen, hostel etc
3. Openluchtmuseum Venlo: volledige waarheidsgetrouwe reconstructie

### **Venlo Experience**

In het eerste scenario wordt het fort gereconstrueerd waarbij in de wallen woonhuizen worden gerealiseerd en in de binnenbebouwing een museum met horeca.

De kosten en opbrengsten van dit scenario worden geschat op €16.799.000, de opbrengsten op €16.218.000. De totale jaarlijkse inschatte opbrengsten zijn €971.000,-, de geschatte kosten €903.000,-. Hiermee kan een jaarlijks resultaat worden behaald van €68.000,-. De indicatieve benodigde terugverdientijd i.v.m. de investeringsbehoefte bedraagt derhalve 8,5 jaren (€581.000 gedeeld door €68.000,-).

### **Tuin van Venlo**

Het tweede scenario is gericht op optimale benutting van het fort voor leisure, toerisme, sport, educatie, cultuur en natuur. Aansluiting wordt gezocht bij de initiatieven als Floriade en Greenport, en het belang van de agribusiness voor de stad. De initiële kosten voor dit scenario worden begroot op €3.638.500. De jaarlijks opbrengsten worden geschat op €7.648.000,-, en de daarbij horende kosten €7.264.000,-. Dit leidt tot een jaarlijks resultaat van €384.000,-. De indicatieve benodigde terugverdientijd i.v.m. de investeringsbehoefte bedraagt derhalve 9,4 jaren (€3.638.500 gedeeld door €384.000,-).

### **Openluchtmuseum Venlo**

Het derde scenario gaat uit van volledige waarheidsgetrouwe reconstructie voor museale en recreatieve doeleinden waarbij in de te reconstrueren gebouwen een museum, te verhuren ruimte, een hotel, lunchroom, Grand Café en winkeltjes worden gerealiseerd. De initiële investeringskosten van volledige reconstructie worden begroot op €11.887.600. De indicatie van de jaarlijks opbrengsten voor dit scenario 3 zijn €2.352.000,- met al daarbij horende kosten €2.214.000,-. Dit leidt tot een jaarlijks resultaat van €138.000,-. De indicatieve benodigde terugverdientijd i.v.m. de investeringsbehoefte bedraagt derhalve 86 jaren (€11.887.600 gedeeld door €138.000,-).

Algemene conclusie is dat het fort een potentiële meerwaarde biedt voor de gemeente. Die aansluit bij diverse beleidsuitgangspunten van de gemeente en de identiteit van de gemeente kan versterken. Indien ingezet als decor voor meerdere passende functies kan het fort economische meerwaarde, alsook sociaal-culturele meerwaarde opleveren. Voor het optimaal benutten van fort is integrale benutting op drie vlakken nodig: ruimtelijk ontwerp, publieksbeleving, programmering en marketing of branding met erfgoed waarbij het bundelen van krachten of het stapelen van functies een must is voor optimaal rendement.

## **3. Resultaten onderzoek benutting binnen Beeldregieplan**

In het huidige Beeldregieplan zijn drie verbeeldingsmogelijkheden opgenomen, reconstructie van het fort binnen de appelplaats, het zichtbaar maken van het bovenste deel van de vestingmuur in het westelijk deel van het plangebied (parkzone) en het verbeelden van de muren in de zone langs het spoor door visualisering in de verharding en als structurerend element van de nieuwbouw. De kosten die hieraan verbonden zijn allen benoemd in het technisch onderzoek.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de gemeente in bezit is van hoogwaardig cultureel erfgoed dat grote kansen biedt om economisch en sociaal maatschappelijk meerwaarde te creëren en een grote rol kan spelen in de citymarketing van de gemeente. Het huidige beeldkwaliteitplan met visualisering, verbeelding, benutting en deelreconstructie van het fort is een zeer grote verbetering

ten opzichte van het eerdere plan en biedt vele voordelen en kansen. Hiermee wordt lokale tot regionale sociaal-maatschappelijke en toeristisch-recreatieve meerwaarde behaald. Geadviseerd wordt het fort actiever in te zetten om deze meerwaarde te vergroten tot landelijke of euregionale proporties door meer oorspronkelijk muurwerk van het fort zichtbaar en beleefbaar te maken, m.n. binnen de appelplaats en binnen de zone langs het spoor, en tevens binnen de beoogde reconstructie op de appelplaats functies in de wal tegen de binnenzijde van de vestingmuur mogelijk te maken. Voor meer zichtbaar maken van het muurwerk is aan restauratiekosten een bedrag nodig van ca € 400.000. Tevens wordt geadviseerd te zorgen voor gefaseerde realisatie en een bredere benadering samen met publiek/private partijen, waarin de overheid de cultuurhistorische en de sociaal maatschappelijke waarde actief behartigt en private partijen de economische en toeristisch recreatieve waarden voor hun rekening nemen.

Momenteel worden nog diverse onderzoeken uitgevoerd voor het verkrijgen van subsidies voor visualisering van het fort, indien mogelijk in combinatie met duurzaamheid en C2C. Hierbij vinden ook gesprekken plaats met de provincie. Deze subsidies zouden gebruikt kunnen worden om het rendement van de cultuurhistorie te verhogen zoals wordt voorgesteld in het derde onderzoek.

#### 4. Relatie met programma

Het betreft programmalijn 1 van het raadsprogramma Centrum Euregio: versterken van de grootstedelijke functies in hun samenhang. Centrale indicatie is de positie van Venlo als centrumstad.

..

#### 5. Vervolgprocedure voor de raad

In juni aanstaande volgt naar verwachting nog een raadsvoorstel tot vaststelling van het ter inzage gelegde beeldregieplan. Daarnaast zal de raad worden betrokken bij de vervolgstappen, zowel consulterend als in informatieve zijn.

..