

Annotatie Kazernekwartier besluitvorming stedenbouwkundige visie

Geachte raad,

Deze notitie wordt u namens het college aangeboden naar aanleiding van de oordeelsvormende vergadering van 11 december 2019 inzake de stedenbouwkundige visie van het kazernekwartier.

In de dagmail van eind vorige week is deze annotatie aangekondigd. In dit document wordt nader ingegaan op de drie onderwerpen welke nadrukkelijk zijn besproken tijdens de oordeelsvorming. Dit zijn:

- Het woningbouwprogramma en de mogelijkheid van realisatie van sociale huurwoningen.
- De realisatie van de diverse infraoplossingen binnen de faseringen.
- De wijze waarop de fortificatie in de visie is verwerkt en of deze voldoende zichtbaar is.

Via het presidium is/wordt aanvullend op deze annotatie spreektijd gevraagd om tijdens de fractievergaderingen op 6 januari 2020 een korte ambtelijke toelichting te mogen geven op de annotatie en de mogelijkheid tot vraag en antwoord op het voorliggend voorstel.

Het college hoopt u hiermee, in aanvulling op de raadsstukken en de themabijeenkomst van 4 december 2019, voldoende en/of aanvullend inzicht te geven op de voorliggende besluitvorming en de eerder benoemde bespreekpunten.

Woningbouw Kazerne Kwartier

De dynamiek op de woningmarkt kent een gemeentebrede context en houdt ook niet op bij de gemeentegrens. Al jaren wordt in regionaal en lokaal verband het woonbeleid afgestemd, geprogrammeerd in nauw overleg met de belangrijkste partners, waaronder de corporaties. Met de corporaties worden de afspraken zelfs op jaarlijkse basis vastgelegd in de zogeheten prestatieafspraken.

De programmering is een voortgaand proces van onderzoek en analyse op basis van breed pallet aan maatschappelijke ontwikkelingen en trends. Met andere woorden voor welke leeftijds-, huishoudens- en inkomensgroepen moeten we bouwen, waar in de gemeente manifesteert zich deze vraag en wat zijn de specifieke woonwensen. Voldoende flexibiliteit in het programma is dan ook essentieel in een context waarin trends en ontwikkelingen zich steeds sneller opvolgen. In ons coalitieakkoord stellen we ons ten doel om: *“Voldoende (nieuwe) betaalbare, levensloopbestendige en duurzame woningen in alle kernen voor alle doelgroepen en de combinatie woon-zorg, zowel particuliere als sociale woningbouw: het hangt nauw samen met het behoud van voorzieningen. Zeker voor de kleine kernen. Dat evenwicht is voor ons dus van groot belang en daarmee een belangrijk punt, als het over leefbaarheid gaat. We willen daarnaast voorkomen dat bij nieuw- en verbouw bewoners gedwongen uit hun eigen leef- en woonomgeving moeten verhuizen. Mensen hechten aan wijken en buurten.”*

In het Kazerne Kwartier streven we naar een centrum-stedelijk woongebied met veel voorzieningen ‘om de hoek’ in een relatief hoge dichtheid van 40-60 wo/ha. Hetgeen resulteert in een ontwikkeling van overwegend stadswoningen (grondgeboden of grondontsloten) in gesloten blokken met kleine privétuinen of een gezamenlijk binnentuin/-hof en vormen echte appartementen de uitzondering als hoogteaccent in een ontwikkelveld. Het woonprofiel is voor een mix van bewoners qua leeftijd, budget en opleiding. Het accent zal worden gelegd op de woonwensen van stedelijk georiënteerde huishoudens van jong tot oud, met bijzondere aandacht voor de leeftijdsgroep 25-40 jaar van alleenstaanden tot jonge gezinnen om deze groep voor Venlo te behouden of naar te verleiden. Dit type woonmilieu laat in diverse onderzoeken en analyses op regionaal en landelijk niveau een duidelijke groei zien in de komende periode. Venlo heeft in de regio Noord-Limburg de unieke positie als enige stad dit woonmilieu ook echt te kunnen faciliteren.

Voor de eerste ontwikkelfase 2020-2025 is de bovenstaande ambitie vertaald naar een programma van circa 200 reguliere woningen. Circa 50 woningen zijn voorzien in de sociale huur, circa 75 wooneenheden voor studenten (het equivalent voor 25 reguliere woningen) en circa 125 woningen in de koop- en commerciële huursector. Dit betekent dat tenminste 75 woningen/eenheden in de betaalbare huurcategorie tot €721,-/maand¹ worden gerealiseerd, 37,5% van het woonprogramma. Ter vergelijking behoort in de gemeente Venlo 29% van de woningen tot de sociale huur van corporaties. Daar-

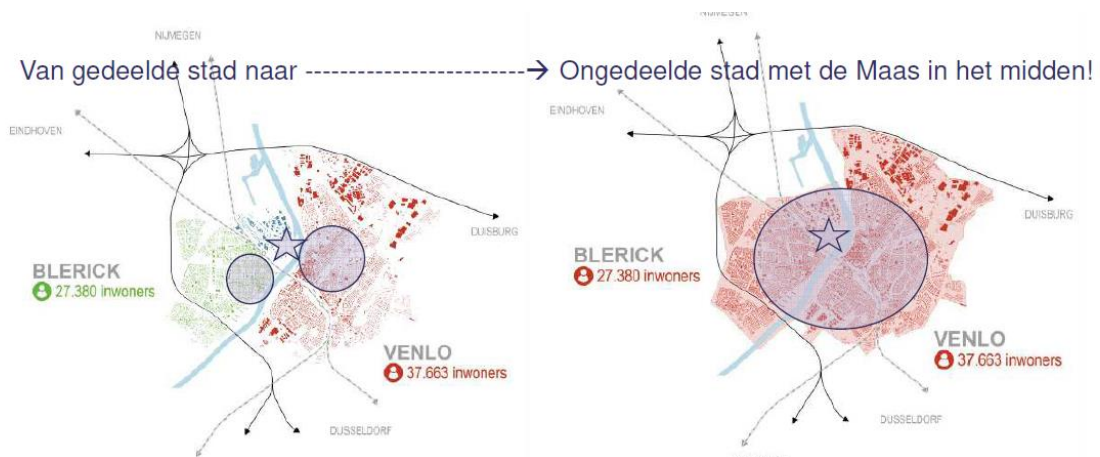
¹ Tot de categorie ‘betaalbare woningen’ worden gerekend alle woningen/wooneenheden met een huur tot € 721,-/maand en koopwoningen tot € 200.000,-.

naast zal naar verwachting ook een deel van de koopwoningen tot de betaalbare categorie gaan behoren, indien de maximale verkoopprijs van € 200.000,- v.o.n. wordt gehanteerd. De beoogde sociale huur, studentenwoningen en betaalbare koopwoningen zullen dan gezamenlijk 40-50% van het woningbouwprogramma in de eerste fase omvatten en op deze wijze wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt in het coalitieakkoord. Een actueel overzicht van het percentage bestaande koopwoningen in de betaalbare categorie is niet voorhanden en voortdurend aan marktomstandigheden onderhevig. Desondanks verwachten we met de eerste opzet voor het woningbouwprogramma een mix neer te leggen die op hoofdlijnen vergelijkbaar is met het gemeentelijk gemiddelde. Het woonprogramma voor de tweede fase 2025-2035 wordt in een later stadium samengesteld, waardoor maximaal gespeeld kan worden op de actuele vraag en eventueel veranderende woningbehoeften.

In het programma is ten aanzien van de beoogde sociale huurwoningen abusievelijk aangegeven dat het woningen boven de huurtoeslaggrens (woningen met een huur > € 721,-/maand) betreffen, bedoeld is boven de aftoppingsgrens² (woningen met een huur tussen de € 607,-/651,- per maand en €721,-/maand). Het is niet de bedoeling om goedkopere sociale huurwoningen (< € 607,-/651,- per maand) op voorhand uit te sluiten, echter naar verwachting is het niet realistisch om woningen in de goedkopere sociale huur categorie te ontwikkelen op deze locatie. Het beoogde kwaliteitsniveau en de specifieke omstandigheden (veel erfgoed en (open)bare ruimte) van het gebied vragen om een hoger investeringsniveau dan op locaties in de wijken of aan de rand van de stad. Dit geldt niet alleen voor de openbare ruimte maar ook voor het te ontwikkelen of transformeren vastgoed. Dit neemt niet weg dat de woningbouwcorporaties bij de nadere uitwerking de vrijheid krijgen om ook het woningbouwprogramma te verrijken met meerdere categorieën sociale huurwoningen, als dit binnen het beoogde kwaliteitsniveau en de specifieke condities past.

Verbindingen

In de voorliggende visie is er veel aandacht voor het onderdeel verbindingen. West8 heeft een visie gegeven over de toekomst van het kazernekwartier en z'n omgeving in relatie tot de structuur van de stad. Het eindbeeld voorziet in de transitie van twee stadsdelen met de rug naar de Maas, in een groot stadsdeel met de Maas in het midden (zie figuur 1) In de eindsituatie ligt het kazernekwartier nagevoeg centraal. Dit geeft dan ook de legitimatie te spreken over een binnenstedelijke ontwikkeling met dito kwaliteit en programma.

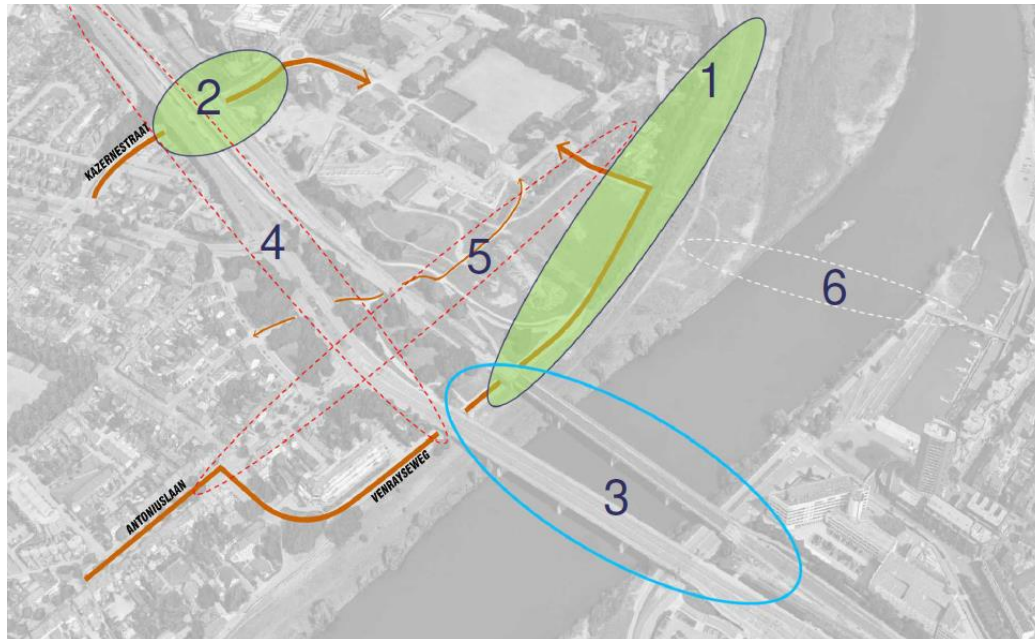


Figuur 1

² De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag, als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. Ieder huishouden met recht op huurtoeslag op basis van het inkomen betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet 'basishuur'. Over het deel van de huurprijs dat tussen de basishuur en de aftoppingsgrens valt is huurtoeslag mogelijk. Over het eerste stukje (tot de kwaliteitskortingsgrens) krijg je 100% toeslag, over het tweede stukje (tot de aftoppingsgrens) 65%. Ligt de huurprijs boven de aftoppingsgrens dan moet je een groot deel van de huurprijs zelf betalen. De aftoppingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld. In de praktijk zijn er twee verschillende aftoppingsgrenzen die afhangen van de grootte van het huishouden.

De visie spreekt daarbij over een 6-tal infrapunten die volgens de visie van West8 invulling kunnen geven aan de verbetering van de structuur van de stad en de positie van het Kazernekwartier binnen deze structuur. Deze punten zijn (zie figuur 2):

- 1) Venrayseweg
- 2) Kazernestraat (stationsomgeving / stationstunnel)
- 3) Verbetering verbinding langzaam verkeer tussen Blerick en Venlo
- 4) Herprofilering Eindhovenseweg
- 5) Doortrekken Antoniuslaan naar Kazernekwartier
- 6) Nieuwe oeververbinding



Figuur 2

Wat de voorgestelde visie op deze punten is, kan men terug vinden in het visiedocument.

Voor de haalbaarheid van de punten 1 en 2, is reeds in beeld gebracht wat de beoogde doelen zijn in relatie tot de effecten. In de eerste fase (0-5 jaar) is het de bedoeling dat de aanpassing van deze twee punten wordt uitgevoerd. Deze twee aanpassingen zijn ook binnen de Grondexploitatie voorzien. Voor onderdeel 3 voorziet de grondexploitatie in een onderzoeksopgave van € 250.000,-, waarvan de provincie de helft betaalt, bovenop de bijdrage van 10 miljoen voor het Kazernekwartier. Het doel van het onderzoek is om te bezien op welke wijze het langzaam verkeer tussen Venlo en Blerick door middel van aanpassingen aan de bestaande infrastructuur veel beter gefaciliteerd en gestimuleerd kan worden.

Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek naar punt 3 dient ook onderdeel 4 (herprofilering van de Eindhovenseweg) te worden beschouwd. Dit maakt nu geen onderdeel uit van de onderzoeksvraag. Onderdelen 4, 5 en 6 zijn onderdelen binnen de visie waarop het project Kazernekwartier nu geen actie onderneemt.

Onderdeel 3 t/m 6 worden binnen de gemeente gezien als bovenwijkse maatregelen. Binnen de grondexploitatie van het kazernekwartier zijn geen voorzieningen opgenomen om de uitvoering daarvan te kunnen realiseren. Dit zal afhankelijk van de stappen en ontwikkeling van het kazernekwartier en andere ontwikkelingen binnen de stad, separaat door de gemeente kunnen worden opgepakt. De visie geeft enkel een eerste aanzet op welke wijze deze punten een bijdrage kunnen leveren aan de verbetering van de structuur van de stad.

Erfgoed

Een van de complexe opgaves in het tot stand komen van de visie is de verbeelding van de verschillende erfgoed onderdelen aanwezig op het terrein. Deze zijn te onderscheiden in:

- 1) De Romeinse wegen
- 2) Restanten Fort Sint Michiel (gemeentelijk beschermd)
- 3) De kazernegebouwen en appelplaats (deels Rijks beschermd en restant gemeentelijk beschermd)
- 4) Monumentale bomen

Goed om vooraf te melden dat West8 als bureau onder andere geselecteerd is door hun expertise met binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen met aanwezigheid van belangrijk cultureel erfgoed.

Referenties zijn o.a.:

- 1) Fort bij Vechten in Houten
- 2) Marine gebied Willemsoord in Den Helder
- 3) Lettou Vorbeck-kazerne in Hamburg
- 4) Strijp-S (oude Philips gebouwen) te Eindhoven

Binnen de uitwerking van deze visie heeft men gezocht naar een balans tussen de rijks beschermde kazernegebouwen en appelplaats, de gemeentelijk beschermde resten van het Fort Sint Michiel, beschermde bomen / groenstructuren en de nieuw te ontwikkelen laag.

Het afgelopen half jaar is er gesproken met de stad. Eén van de onderdelen was het gesprek met erfgoedexperts binnen de expertmeeting erfgoed. Naast de aanwezigheid van "ons fort" als lokale betrokken partij met een eigen visie op het gebied, zijn door ons eigen cluster erfgoed, expert uitgenodigd die in Maastricht, binnen Europa, en langs de Brabantse verdedigingslinie betrokken zijn met het behoud van erfgoed gericht op fortresten. De stichting Menno van Coehoorn was eveneens aanwezig. Separaat is in het kader van het informeel vooroverleg met de Rijksdienst Cultuur en Erfgoed (RCE) het plan ook voorgelegd. Met name dit adviesorgaan wees de gemeente op het Rijksbelang bij de kazernegebouwen in relatie tot de fortificatie. De RCE adviseerde om meer balans te zoeken tussen de fortlaag en de kazernelaag. Dit advies is door de gemeente doorgelegd naar West8

West8 is bij de expertmeetings aanwezig geweest als toehoorder en heeft de inspraak (zie bijlage 1) en het advies van RCE vertaald naar de nu voorliggende visie (Zie figuur 3). Het spreekt voor zich dat niet alle inbreng 1 op 1 zichtbaar is in de visie. Toch is deze visie naar onze mening erin geslaagd "het rondje fort" overeind te houden. De wijze waarop is anders dan het vorige plan, maar sluit nu aan op de nieuwe ambities en is naar onze mening goed in balans met de kazernelaag en geeft ruimte aan de nieuwe ontwikkelingslaag.



Figuur 3

Voor de volledigheid volgt er nu een feitelijke benadering van de zichtbaarheid wanneer men het "rondje Fort" als 100% zichtbaar beschouwd. (kleuren in figuur 3)

Blauw: contouren beleefbaar 40% = ca. 480 m1 van rondje fort

note: klein deel loopt onder Rijks beschermde gebouwen
beleefbaarheid kan door middel van geleiding gevelvormen nieuwbouw
beleefbaarheid kan door middel van belijning openbare ruimte

Rood: restanten beleefbaar 40% = ca. 480 m1 van rondje fort

note: Oude resten zichtbaar door verlaging maaiveld (wadi)
beleving breedte grachten door breedte wadi (hoogteverschillen acceptabel i.v.m. openbare veiligheid)

Groen: hoogte beleefbaar 15% = ca. 180 m1 van rondje fort

note: Wijze waarop nog niet bepaald, opties: aardewal / gebouw met functie / kunstwerk / etc.

Oranje: diepte gracht beleefbaar 5% = ca. 60 m1 van rondje fort

note: Wijze waarop nog niet bepaald (openbare veiligheid / valgevaar)

West8 is gevraagd een aantal aanvullende verbeeldingen te maken op de 4 benoemde wijzen van de zichtbaarheid van het fort, die we naar verwachting op 7 januari aan u kunnen verstrekken.

De voorloper van de uiteindelijke visie is weer voorgelegd aan de experts waarbij men op hoofdlijnen kon instemmen met de vertaalslag van West8 op de input.

De voorliggende visie is recentelijk ook informeel voorgelegd aan onze eigen adviescommissie Welstand en Erfgoed (AWE) en ook hebben de erfgoed specialisten van de adviescommissie enkele aandachtspunten meegegeven. De AWE heeft zijn complimenten uitgesproken over de voorliggende visie (verslag is als bijlage 2 bijgevoegd).

Ter aanvulling op voorgaande informatie;

De kazernegebouwen en fortresten zijn Rijksbeschermd of gemeentelijk beschermd, met daarbij een monumentale bommenrij. Dit betekent dat men het aanwezige erfgoed en cultuurlagen binnen de daarvoor geldende wettelijke kaders dient te behandelen.