



Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2022 39
collegevergadering d.d. 8 maart 2022
programma Centrumstad Venlo
portefeuillehouder M. Pollux

ons kenmerk 1813810
team RGPMAN
steller E. van Langh
doorkiesnummer 06-57880057
e-mail e.vanlangh@venlo.nl
datum 10 februari 2022
bijlage(n) Ontwikkelplan
datum verzonden

9 MAART 2022

Onderwerp

Ontwikkelplan Kazerne Kwartier

Kennisnemen van

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over het Ontwikkelplan Kazerne Kwartier. Dit plan is als bijlage bijgevoegd.

Aanleiding

In vervolg op de vaststelling van de stedenbouwkundige visie Kazerne Kwartier op 29 januari 2020 door uw raad en de selectie van 3 marktpartijen in het 3^e kwartaal van 2020 is samen met die marktpartijen en bureau West8 de invulling van fase I Kazerne Kwartier uitgewerkt in een ontwikkelplan. Dit ontwikkelplan hebben wij op 8 maart 2022 vastgesteld, onder voorbehoud van goedkeuring van het nieuwe financieel raamwerk Kazerne Kwartier door uw raad.

Kernboodschap

Het Ontwikkelplan Kazerne Kwartier is een uitwerking van de stedenbouwkundige visie voor fase I en dient als basis voor het bestemmingsplan, de gronduitgifte en planvorming van de ontwikkelvelden door architecten en de uitwerking van de openbare ruimte door de gemeente. Hiervoor zijn de volgende deelzaken nader uitgewerkt:

- het (woning)bouwprogramma, zowel in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Ook is een vertaling gemaakt naar de ontwikkelvelden, waarin de verschillende woningtypen maximaal renderen en tot hun recht komen.
- de openbare ruimte: met als belangrijkste aandachtspunten het zichtbaar maken van het erfgoed (de zogenoemde 'specials') en het beoogde gebruik van de appèlplaats als een stadspark voor sport en spel (gekoppeld aan de basisschool), gastronomie en ontspanning.
- de beoogde beeldkwaliteit voor nieuwbouw en restauratie van de monumentale kazerne gebouwen.

- het duurzaamheidsconcept: in het concept 'Duurzaam Dichtbij', waarin duurzaam wonen, werken en leven verweven is met het lokale leven en de leefomgeving.
- het mobiliteitsconcept: met aandacht voor de parkeernorm, parkeerhubs, deelmobiliteit en de MAAS.
- de samenwerking met Wonen Limburg en Kies Mondzorg is onderdeel gemaakt van het plan. Zowel Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent BV zijn bereid om binnen de randvoorwaarden zoals geschetst in het ontwikkelplan deel te nemen aan de verdere ontwikkeling van het Kazerne Kwartier.
- uitgiftevoorwaarden geformuleerd, die de basis vormen voor de met de ontwikkelaars te sluiten uitgifteovereenkomsten.

Het ontwikkelplan richt zich aldus op fase I van de realisering van het project Kazerne Kwartier. Dit ontwikkelplan is deels een stedenbouwkundig plan en deels het beeldkwaliteitsplan (hoofdstuk 7), aangevuld met een aantal overstijgende thema's waarbij wordt gezocht naar collectieve oplossingen. Deze thema's betreffen: erfgoed, parkeren en duurzaamheid. Hieronder wordt per thema kort ingegaan op de inhoud van het ontwikkelplan.

Gebiedsprofiel fase I

Het gebied maakt deel uit van het centrum van Venlo en moet herkenbaar een duidelijk onderscheidend profiel krijgen. Wonen wordt een belangrijke bouwsteen, aangevuld met dienstverlening en 'schone' bedrijvigheid en stedelijke voorzieningen, zoals horeca, onderwijs, sport en kleinschalige leisure. Het programma omvat 502 reguliere woningen en 100 studenteneenheden. Daarnaast is er ruimte voor bijna 20.000 m² stedelijke voorzieningen, waarvan circa 6.000 m² bvo werken en onderwijs en circa 8.000 m² bvo vermaak waaronder een boetiekhotel en de crossovers tussen horeca, cultuur, sport en leisure. Het onderwijsprogramma omvat voornamelijk alleen een integraal kindcentrum en praktische tandartsopleiding van Radboud Universiteit Nijmegen. Samen met de marktpartijen wordt voor het ontwikkelveld nabij het station (werktitel Quebec) naar aanvullend onderwijsprogramma geacquireerd. Indien hier geen concrete interesse in beeld komt, kan na tussenkomst van het college voor dit ontwikkelveld een ander stedelijk programma (niet wonen) worden gerealiseerd.

Het Kazerne Kwartier wordt een binnenstedelijk gebied op Venlose maat en schaal met een intensief ruimtegebruik. Het stedelijk (woon) programma moet bijdragen aan een levendige stadswijk en is een aanvulling op het aanbod van de binnenstad en het centrum van Blerick. Met grote zorgvuldigheid zijn de verschillende programmaonderdelen in het gebied en binnen de ontwikkelvelden geïntegreerd om de gewenste dynamiek van reuring, ruis en rust te creëren, die dit type gebieden kenmerkt en een grote aantrekkingskracht heeft op stedelijk georiënteerde huishoudens. De zwaartepunten van het stedelijk programma zijn gelegen rond de belangrijkste openbare ruimtes: de appelplaats en de loodsen S en V en onderling verbindende routes. De individuele ontwikkelvelden kennen daarnaast een mix van 2 tot 4 woningtypes en doelgroepen, waardoor ook op het niveau van het ontwikkelveld een mix is voorzien.

Een volwaardige plek voor het erfgoed

Het Kazerne Kwartier heeft een historisch verleden in twee militaire lagen. Zowel de laag van Fort Sint Michiel als de laag van de Frederik Hendrikazerne spelen een belangrijke rol in de stedenbouwkundige opzet. In het ontwikkelplan is op een bijzondere en krachtige wijze het militaire verleden van zowel het fort als de kazerne beleefbaar en bruikbaar gemaakt. Langs het fort worden bijzondere plekken aangemerkt en uitgelicht en bruikbaar

gemaakt. Hierdoor ontstaan er niet alleen een wandelroute en plekken met een historische betekenis, maar wordt ook het verhaal verteld aan de hand van een aantal belangrijke plekken in en aan de fundamente van fort Sint Michel. Voor een verdere toelichting en verduidelijkend beeldmateriaal wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van het ontwikkelplan.

Een aantal bijzondere elementen - waarin het uitlichten van de historie en de bruikbaarheid elkaar versterken - zijn: de poterne, de entree van de noordelijke parkeerhub en de te reconstrueren grondwal. Een van de bewaard gebleven poternes (secundaire poort van de fortificatie) wordt integraal onderdeel van de wandelroute tussen station en appèlplaats. De entree van de noordelijke hub loopt via het rijksmonumentale, voormalige toiletgebouwtje AP. En tenslotte biedt de te reconstrueren grondwal als onderdeel van de fortificatie de bezoeker en bewoner niet alleen zicht op de fortificatie en de binnenstad, maar is ook het stervormige patroon van het gehele fort herkenbaar door de positionering van hogere bebouwing en kan de grondwal een belangrijke rol spelen bij de uitwerking van de thema's sport en spel op de appèlplaats.

Openbare ruimte

De momenteel geasfalteerde appèlplaats wordt het groene hart van de ontwikkeling. Dé centrale plek waar bewoners en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten en ontspannen. Vanuit de appèlplaats zorgen aantrekkelijke autovrije of autoluwe verbindingen er voor dat je een rondje fort kan lopen of dat je via de oorspronkelijke groene hoofdentree de uiterwaarden in kan gaan. De appèlplaats wordt in de volgende ontwerpfase nader ingevuld waarbij ook wordt onderzocht hoe bijvoorbeeld de Stadstuinderij in het park kan worden ingepast. De verder invulling van de appèlplaats wordt vervolgens later nader vormgegeven, samen met de toekomstige bewoners en gebruikers.

Klimaatadaptatie en groen

Het type groen en het beheer en onderhoud daarvan speelt een belangrijke rol als verwijzing naar de verschillende tijdslagen. De strak aangelegde tuinen van de Frederik Hendrikkazerne zijn vertaald naar intensief groen met een hoog onderhoudsniveau. De ruimte rondom de fortificatie, de voormalige grachten, lenen zich voor extensief groen, bijvoorbeeld kruiden- en bloemenmengsels.

Mobiliteitsconcept (collectieve oplossing)

In het ontwikkelplan is het mobiliteitsconcept nader uitgewerkt en zijn op hoofdlijnen de contouren voor een marktconforme exploitatie hiervan geschetst. De verschillende onderdelen van dit concept, waaronder deelmobiliteit en de parkeerhubs zijn in overleg met de marktpartijen en gespecialiseerde adviseurs verkend. In deze verkenning zijn de wisselwerking tussen het Kazerne Kwartier en de binnenstad en de omliggende woonwijken meegenomen en gaan we uit van een realistische prijszetting voor het gebruik van bewoners en bezoekers in lijn met het profiel van het gebied. In de verdere uitwerking worden deze contouren voor de parkeerhubs uitgediept met een of meerdere beoogde exploitanten, uiteraard in nauw overleg met de gemeente. Hetgeen in een later stadium ook definitieve besluitvorming van college en raad kan vergen met betrekking tot de tariefstelling.

De insteek is om de wijk zoveel mogelijk autoluw te maken. Daarom wordt het parkeren grotendeels collectief opgelost in een 2-tal parkeerhubs die gelegen zijn aan de rand van het te ontwikkelen gebied en die voldoende groot zijn om de vraag vanuit het eigen gebied te kunnen faciliteren.

Binnen het project Kazerne Kwartier wordt verder ingezet op het stimuleren van alternatieven voor eigen autogebruik. Een concept met verschillende vormen van deelmobiliteit van elektrische deelauto's, deelfietsen en deelscooters maakt hiervan onderdeel uit en wordt in de komende periode nader uitgewerkt. De eerste bewoners en gebruikers moeten hier van het eerste moment gebruik van kunnen maken.

Duurzaamheidsvisie (collectieve oplossing)

De benadering van duurzaamheid voor het Kazerne Kwartier is '**Duurzaam Dichtbij**'. Duurzaamheid niet als iets abstracts, maar een voortdurend aanwezig onderdeel dat verweven is met het lokale leven en de leefomgeving. Te beginnen op het terrein van het Kazerne Kwartier zelf en dan van daar uit verbindingen leggen en/of van betekenis zijn voor de directe omgeving, de stad en regio Venlo. Eén van de onderdelen uit de duurzaamheidsvisie is collectieve opwekking van energie.

De bouw is heel energiezuinig, dat betekent extra aandacht voor een optimaal binnenklimaat, toepassing van gezonde materialen en de juiste ventilatievoorziening. Daarnaast worden de gebruikers goed voorgelicht om qua energiezuinigheid het beste uit de woning te halen.

Meer met minder is een basisgedachte voor duurzaam en circulair materiaal gebruik. Het niet slopen van de kazernesgebouwen, maar ze juist een tweede leven die van betekenis voor de toekomst is daar een voorbeeld van.

Oeververbindingen

Het onderzoek naar alternatieve Maasverbindingen is afgerond en wordt separaat aangeboden.

Uitgiftevoorwaarden

In de Intentie- en Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkeling Kazerne Kwartier (SOK) is bepaald dat het ontwikkelplan eisen ten aanzien van de exploitatie zal bevatten, onder meer inzake de grondopbrengsten en de uitgiftecondities. Deze zouden na vaststelling van het ontwikkelplan worden uitgewerkt tot uitgifteovereenkomst. Deze eisen zijn onder de naam 'uitgiftevoorwaarden' als een bijlage in het ontwikkelplan opgenomen. Ze bevatten onder meer de prijzen, de leveringsvoorwaarden, het bouwrijp maken van de gronden, de eis van een garantie. De uitgiftevoorwaarden zijn een belangrijke basis op hoofdlijnen voor de met de ontwikkelaars nog verder uit te onderhandelen uitgifteovereenkomsten.

Relatie met station Blerick

Het Kazerne Kwartier ligt op een steenworp afstand van het station Blerick. Het gebied is daardoor met de trein heel goed bereikbaar. Het station speelt een belangrijke rol in de verbinding tussen Blerick en het Kazerne Kwartier, maar ook als één van de entrees van het Kazerne Kwartier.

Omdat station Blerick één van de laatste stations in Nederland is, dat niet volledig bereikbaar is voor mindervaliden, heeft ProRail de opgave om hier twee liften te plaatsen. Daarnaast moet de hoeveelheid aan fietsenstallingen worden uitgebreid. Parallel aan de ontwikkeling van het Kazerne Kwartier wordt door de gemeente met ProRail aan deze opgave gewerkt. Hierbij worden de ambities uit de stedenbouwkundige visie voor het Kazerne Kwartier meegenomen, zoals de middelste tunnelbuis vrij spelen van het gemotoriseerd verkeer en deze inzetten als een verbeterde verbinding voor de voetganger en fietser.

Beeldkwaliteitsplan Kazerne Kwartier

In het beeldkwaliteitsplan wordt zorgvuldig weergegeven welke ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken de verschillende deelgebieden hebben en welke uitgangspunten er gelden voor de ontwikkeling van het Kazerne Kwartier. Zo is voor bijvoorbeeld de kazernesgebouwen aangegeven welke wijzigingen wel en welke niet voorstelbaar zijn. Daarnaast is voor de verschillende delen voor de nieuwbouw aangegeven hoe de architectuur zich bijvoorbeeld verhoudt tot de kazernesgebouwen en welke materialisatie en detaillering gewenst is. Dit beeldkwaliteitsplan is afgestemd met onder andere de Adviescommissie Welstand en Erfgoed (AWE) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan Kazerne Kwartier dat voor de zomer ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Vervolg ontwikkelpartners

Met de ontwikkelpartners zijn nadere afspraken vastgelegd in de d.d. 28 juni 2021 getekende SOK. Deze overeenkomst is per 1 februari 2022 verlengd tot en met 30 april 2022. Na vaststelling van het ontwikkelplan zullen de ontwikkelpartners overeenkomstig de SOK overgaan tot betaling van de optievergoeding. Daarnaast zullen de ontwikkelaars een Gezamenlijke propositie opstellen en aan de gemeente voorleggen. In die Gezamenlijke propositie is in ieder geval de onderlinge verdeling van de ontwikkelvelden opgenomen. Inmiddels hebben de ontwikkelaars de verdeling al aangeleverd en is deze als bijlage bij de Uitgiftevoorwaarden opgenomen. Volgens de SOK zou er tevens een nadere uitwerking van een aantal ruimtelijke en functionele aspecten in worden opgenomen. Omdat het ontwikkelplan verder is uitgewerkt dan in juni 2021 werd gedacht, kan de bedoelde nadere uitwerking achterwege blijven. Na deze besluitvorming wordt in samenspraak de uitgifteovereenkomst afgerond en dienen de ontwikkelpartners de benodigde garanties te overhandigen. De verwachting is dat hierna de uitgifteovereenkomsten met de ontwikkelpartners begin mei 2022 kunnen worden ondertekend. Ook daarvoor zal de goedkeuring door uw raad van het aangepaste financiële kader nog als voorbehoud moeten gelden.

Communicatie

De projectorganisatie heeft met alle betrokkenen regelmatig overleg over de ontwikkelingen aangaande het Kazerne Kwartier, minimaal een keer per kwartaal. Met betrokkenen bedoelen we hier de huidige tijdelijke gebruikers in het gebied en Camelot, uitvoerder leegstandbeheer in de gemeente Venlo. In deze overleggen worden de betrokkenen bijgepraat over de voortgang van het project en de planvorming.

Met de tijdelijke gebruikers die hebben aangegeven een plek te willen in het nieuwe plan heeft de projectorganisatie met een vertegenwoordiger van de marktpartijen het afgelopen jaar toelichting gegeven op de vervolgstappen. Omdat de bestaande bouwwerken overgaan naar de marktpartijen, is het aan deze partijen (marktpartij en gebruiker) om gezamenlijke afspraken te maken over nieuwe invulling/gebruik. Met tijdelijke gebruikers die buiten het kazerneterrein huisvesting voor hun activiteiten wensen voert de projectorganisatie overleg.

Na het vaststellen van het Ontwikkelplan Kazerne Kwartier geven de projectorganisatie en de marktpartijen de komende maanden verdere uitwerking aan de branding en de marketingcommunicatie-strategie voor de gebiedsontwikkeling van het Kazerne Kwartier.

Vervolgprocedure raad

Insteek is om het bovengenoemde nieuw financieel raamwerk Kazerne Kwartier voor de zomer van dit jaar ter besluitvorming aan uw raad voor te leggen. De uitvoering van het ontwikkelplan (fase 1 van het kazerne Kwartier) heeft geen gevolgen voor het saldo van dit financieel raamwerk. Wel is sprake van € 8 miljoen hogere investeringen dan geraamd. Deze worden echter gedekt door € 8 miljoen extra inkomsten uit verkoop. Verder zal uw raad in de loop van 2022 gevraagd worden om het bestemmingsplan Kazerne Kwartier vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Bijlagen

- | | | |
|----|--------------------------------|---------------|
| 1. | Ontwikkelplan Kazerne Kwartier | Februari 2022 |
| 2. | .. | .. |
| 3. | .. | .. |
| 4. | .. | .. |
| 5. | .. | .. |