

## Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Herontwikkeling locatie Arsenaal  
RIB nummer 2019 30  
collegevergadering d.d. 9 april 2019  
Programma's Centrumstad Venlo, Leefbaar Venlo  
portefeuillehouders M. Pollux, S. Peeters

ons kenmerk 1438462  
team RGPMAN  
steller S. Mennen  
doorkiesnummer +31 77 3597254  
e-mail s.mennen@venlo.nl  
datum 9 april 2019  
bijlage(n) -  
datum verzonden 11-4-2019

### Informatie voor de raad (voor kennisgeving)

In deze brief informeren wij u over een aantal zaken rondom de uitvoering van het besluit van de raad met betrekking tot de Arsenaal-locatie.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

## Raadsinformatiebrief

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

Voor de parkeeropgave in het centrum en de toekomstbestendige invulling van de Arsenaallocatie komen wij met een drietrapsaanpak.

Bij de uitvoering van het raadsbesluit Arsenaal zijn we tegen zaken aangelopen die vragen om een nadere verdieping op de herontwikkelopgave.

Dit betreft ontwikkelingen in de huidige markt, het parkeren in het centrum en de omgeving van de locatie. Deze verdiepingsslag is wat ons betreft wenselijk om vast te stellen hoe tot een toekomstbestendige invulling van de locatie gekomen kan worden.

Dit kan namelijk niet op zichzelf worden bekeken, maar integraal als onderdeel van de ontwikkelingen in de binnenstad waar deze locatie deel van uitmaakt. Daarin spelen verschillende belangen een rol. Het einddoel is echter hetzelfde: een aantrekkelijke binnenstad waar het goed verblijven, ondernemen en wonen is.

Deze verdieping bestaat er uit dat de Arsenaal ontwikkeling in een breder ruimtelijk en lange termijn perspectief wordt bekeken, zonder de actuele behoefte uit het oog te verliezen. Omdat parkeren een onderdeel is van de beoogde invulling van de locatie, is ook de parkeeropgave voor het gehele centrum daar bij betrokken.

Op basis hiervan zetten wij in op een aanpak met maatregelen voor de korte en langere termijn. Deze maand starten wij met extra parkeermaatregelen die moeten zorgen voor een betere spreiding van de parkeer- en verkeersdruk tijdens alle weekenden. Dit als aanvulling op de maatregelen die we nemen tijdens de Duitse dagen.

Voor wat betreft de Arsenaallocatie ziet het er naar uit dat wij uw raad zullen voorstellen te kiezen voor een tijdelijke (modulaire) parkeeroplossing op deze locatie. Daarmee wordt de parkeercapaciteit daar voor een aantal jaren uitgebreid en ingezet voor zowel bezoekers, ondernemers als bewoners.

Daarmee creëren we tijd en ruimte om de gewenste ontwikkelrichting van deze binnenstad locatie nader te bepalen. Dit biedt de kans om, ondermeer kijkend naar de ontwikkelingen in de omgeving, tot een goede invulling te komen. De komende jaren kunnen dan worden benut voor de voorbereiding van de planvorming zodat het te zijner tijd klaar ligt om tot ontwikkeling over te gaan.

Besluitvorming over de invulling van de Arsenaallocatie is voorbehouden aan uw raad. Wij verwachten rond de zomer met een uitgewerkt voorstel bij u terug te komen.

## Raadsinformatiebrief - onderbouwing

### Onderbouwing

#### *Algemene toelichting*

#### 1. **Wat is de kernopgave** (Wat wordt voorgelegd aan de raad?)

In deze brief informeren wij u over een aantal zaken rondom de Arsenaallocatie en de parkeeropgave voor de binnenstad.

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

In 2017 besloot u tot de herbouw van een garage van 300-400 parkeerplaatsen, in combinatie met een mix aan binnenstedelijke functies die in oktober 2022 opgeleverd moet worden.

Bij de uitvoering van dat besluit zijn wij tegen zaken aangelopen die vragen om een nadere verdieping op de herontwikkelopgave. Dit betreft ontwikkelingen in de huidige markt, het parkeren en de omgeving van de locatie.

Hierover informeren wij u nu en geven aan hoe wij deze opgave willen aanpakken.

Begin 2018 heeft een marktconsultatie plaatsgevonden. Uit de gesprekken met de marktpartijen, ontwikkelaars en bouwers kwam naar voren dat er weinig enthousiasme is voor deze bouw- en ontwikkelopgave. Partijen maakten duidelijk dat zij met de huidige opgave - de gevraagde hoeveelheid parkeerplaatsen in combinatie met een mix van andere functies op een binnenstedelijke locatie - moeilijk uit de voeten kunnen.

Kijkend naar de recente aanbesteding parkeergarage Blok van Gendt valt op dat deze weliswaar geslaagd is, maar met slechts één inschrijvende partij. Dat terwijl de opgave zelf daar veel eenvoudiger is (monofunctie parkeren) en de vraag naar parkeerplaatsen daar relatief hoog is (centrum noord). Bij Arsenaal is de opdracht juist een combinatie van functies, met name op maaiveld aan de Nassaustraat en het Arsenaalplein. Een monofunctionele parkeergarage in de binnenstad, met gesloten en inactieve gevels, is onwenselijk en een gemiste kans nabij de binnenstedelijke functies als de universiteit en bioscoop.

Uit de gevoerde gesprekken met binnenstad ondernemers en bewoners kwam naar voren dat de aanwezige ondernemers behoefte hebben aan een invulling van de locatie met een fors aantal parkeerplekken. Hoe eerder, hoe beter.

De direct omwonenden waarderen daarentegen juist de huidige openheid van de plek en afname van de verkeersintensiteit, maar ondervinden tegelijkertijd nadeel van de parkeerdruk in de omgeving en het verlies van de parkeerabonnementen in de voormalige Arsenaalgarage. Veel van deze bewoners parkeren nu met een vergunning op straat.

Daarnaast zijn visies aangedragen voor een andere (creëren van openheid in het blok) invulling van de Arsenaallocatie (met o.a. wonen, onderwijs), alternatieve plekken voor het realiseren van parkeervoorzieningen.

## Raadsinformatiebrief - onderbouwing

Samenvattend een stand van zaken die vraagt om een nadere verdieping. We werken aan duurzame oplossingen, vervangen niet zonder meer wat er wás en willen optimaal benutten van wat er al is.

Leidraad vormen de zorg voor comfort voor bezoekers, bewoners en de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad. Daarom moet worden nagedacht over toekomstbestendige ontwikkelingen, ook waar het gaat om parkeren en bereikbaarheid.

### 3. De informatie

De herontwikkeling van de locatie Arsenaal staat niet op zichzelf. Vanuit een integrale benadering is de parkeeropgave in het centrum sterk sturend op dit dossier. Het belang voor het centrum als geheel is bij beide zodanig verweven dat het één niet los van het ander gezien kan worden.

#### *Parkeeropgave in het centrum*

Omdat parkeren onderdeel uitmaakt van de vastgestelde opgave voor het Arsenaal, is allereerst naar de parkeeropgave in het gehele centrum gekeken. We stellen vast dat er tijdens de weekendpiek een disbalans is tussen vraag en aanbod. De grootste parkeerdruk is dan in centrum noord. Met als gevolg lange wachtrijen voor de Nolensgarage en parkeer- en verkeersdruk in de omliggende wijken. Tegelijkertijd staan dan in de drie parkoergarages in centrum zuid (Maaswaard, Roermondsepoort en Maasboulevard) tussen de 500 - 700 parkeerplaatsen leeg. Kwantitatief gezien kunnen we hieruit concluderen dat er voldoende parkeerplaatsen in het centrum zijn om aan de vraag te kunnen voldoen indien ook de volledige capaciteit in centrum zuid benut wordt. Een betere benutting van deze garages kan leiden tot een forse afname van de parkeerdruk in de woonstraten ten noorden van de binnenstad. Tevens kan hiermee de verkeersdruk in centrum noord afnemen, wat de algehele bereikbaarheid en leefbaarheid van dit deel van de stad ten goede komt. De Duitse dagen zijn daarop een uitzondering. Dan is de vraag in het centrum veel groter dan het aanbod. Bijzonder extra maatwerk blijft dan geboden.

Daarbij is het vraagstuk van het 'parkeren en bereikbaarheid in de binnenstad' zélf ook volop in beweging door trends in de mobiliteit, autogebruik en smart city ontwikkelingen. Dit en volgend jaar maken we samen met onze partners beleid om daarop in te spelen. Beleid dat ook invulling geeft aan de promotie van Venlo als gastvrije stad voor bezoekers en dat tevens het wonen in de binnenstad wil bevorderen.

#### *Ontwikkelkansen Arsenaal*

Vervolgens hebben we onderzocht wat er qua ontwikkelperspectief bij en rond de Arsenaallocatie zélf speelt.

Kijkend naar Venlo moet worden vastgesteld dat het goed gaat, en er in voldoende mate wordt ontwikkeld na een langere periode van relatieve stilstand, maar dat er door de vele ontwikkelingen ook sprake is van enige programma-schaarste.

## Raadsinformatiebrief - onderbouwing

In het stedelijk centrum zijn veel locaties in ontwikkeling en komen nog diverse nieuwe ontwikkellocaties beschikbaar op korte termijn. Venlo is gebaat bij een goede balans tussen vraag en aanbod van ontwikkellocaties.

De omgeving van de Arsenaallocatie is daarnaast volop in beweging.

Het Museumkwartier waarin het Arsenaal ligt komt zichtbaar op gang met diverse (verbouw)ontwikkelingen op het gebied van cultuur, onderwijs en de upgradering van de openbare ruimte. Dichtbij het Arsenaal zijn locaties beschikbaar waar een ontwikkeling met binnenstedelijke functies bijzonder gewenst is, denk bijvoorbeeld aan de Lohofstraat en hergebruik van het voormalige museum pand aan de Deken van Oppensingel. Het nu op de markt brengen van een gemengd programma van de Arsenaallocatie kan leiden tot een onbalans tussen vraag en aanbod van locaties.

De veranderingen in de omgeving op het gebied van bijvoorbeeld cultuur en onderwijs zullen positieve impulsen geven aan de oostkant van de binnenstad. Maar deze hebben ook tijd nodig om zich te bewijzen en door te ontwikkelen. Op termijn komen er nieuwe ontwikkelkansen die we nu simpelweg nog niet kunnen voorzien.

Deze gedachten zijn ook aan de orde geweest op het moment van de besluitvorming in 2017. Alles afwegende en tegen de achtergrond van de situatie en met de inzichten van toen werd anders besloten.

Vanuit de noodzaak het Arsenaal als een belangrijk bronpunt voor de binnenstad te laten functioneren is een optimale invulling een voorwaarde. Om de kans daarop te vergroten is het beter de definitieve herinvulling nu nog niet in de markt te zetten.

### **Aanpak**

Gezien het vorenstaande komen wij voor de parkeeropgave in het centrum en de toekomstbestendige invulling van de Arsenaallocatie tot de volgende drietrapsaanpak.

De eerste stap is het actief spreiden van de parkeer- en verkeersdruk met behulp van parkeermaatregelen die vergelijkbaar zijn met de Duitse dagen aanpak.

Het realiseren van een tijdelijke parkeergarage op de locatie – tevens om de extra straatparkeerplaatsen aan de Deken van Oppensingel op te kunnen heffen - vormt de tweede stap in de aanpak.

Als derde stap is op termijn een definitieve invulling van de locatie Arsenaal voorzien. Daarbij zal in de komende jaren moeten blijken wat voor de lange termijn de juiste balans tussen parkeren en stedelijke functies is voor deze locatie. Ook moet blijken welke stedelijke functies op de Arsenaallocatie het beste tot hun recht komen.

#### **1. Actief spreiden en onderzoeken**

Bovenop het bijzondere maatwerk bij de Duitse dagen willen wij per direct ook op alle reguliere weekendpieken (dat is namelijk een terugkerend knelpunt) vraag en aanbod beter met elkaar in balans brengen door de parkeerdruk dan actief te spreiden.

Wij zetten daarop in omdat het doorgeleiden van bezoekers naar vrije plaatsen goed is voor het comfort van de bezoeker, maar zeker ook voor onze eigen inwoners. Dat sluit aan bij het beleid van Venlo om een gastvrije stad te zijn. Als de bezoeker sneller zijn auto kan

## Raadsinformatiebrief - onderbouwing

parkeren vertoeft deze eerder in de stad en wordt er minder verkeersoverlast veroorzaakt. Bovendien zorgt een toename van het gebruik van de garages in centrum zuid voor extra traffic vanuit centrum zuid richting de rest van de binnenstad. De behoefte van de bezoekers om in centrum noord te parkeren verliezen we daarbij niet uit het oog. De uitdaging is om het parkeren in centrum zuid óók aantrekkelijk te maken voor bezoekers die met name voor "de Duitse Hoek" onze stad bezoeken. Diverse initiatieven zijn in beeld en zullen de komende tijd met onze lokale partners verder uitgewerkt worden. Verderop wordt daarop ingegaan.

Voor het actief spreiden van de parkeer-en verkeersdruk hebben we besloten op korte termijn elk weekend extra verkeersregelaars in te zetten en te gaan werken met LED displays met reis- en parkeerinformatie voor bezoekers.

### *a. Verkeersregelaars*

In eerste instantie gebeurt dit als proef voor de periode van een half jaar. We starten daarmee deze maand (rond Pasen). Na 3 maanden ontstaat een beeld in hoeverre deze maatregel bijdraagt aan het verminderen van de parkeerproblematiek aan de noordzijde en of dit tot tevredenheid van de bezoekers is. Evaluatie vindt samen met onze partners plaats in juli 2019. Op dat moment zullen wij besluiten of wij deze maatregel willen continueren. De specifieke inzet en evaluatie van de verkeersregelaars stemmen we voor de start nog af met de adviesgroep Parkeren en Bereikbaarheid. In de adviesgroep Parkeren en Bereikbaarheid hebben o.a. Venlopartners, Venlostad.com, Q-park, Vastgoedeigenaren en bewoners zitting. Voor deze proefperiode zijn middelen beschikbaar.

Indien de evaluatie met onze partners uitwijst dat het ieder weekend inzetten van verkeersregelaars wenselijk is, dan zal in de maanden juli-september voldoende tijd zijn om een aanbestedingsprocedure te voeren ten behoeve van een langdurige overeenkomst met een marktpartij. Voor de financiering daarvan komen wij bij uw raad terug met een voorstel.

### *b. LED displays*

De LED-displays worden op strategische plekken opgesteld en geven, in aanvulling op de verkeersregelaars, reis – en parkeerinformatie aan onze bezoekers. Wij hebben besloten tot directe aanschaf en inzet van deze displays. Hiervoor zijn middelen beschikbaar.

Andere maatregelen waaraan op dit moment wordt gewerkt zijn:

### *c. Q-park*

Ook Q-park werkt mee aan maatregelen die de spreiding van de parkeerdruk moeten bevorderen. Op dit moment wordt er, in samenwerking met de gemeente en lokale ondernemers, gewerkt aan gerichte acties die bezoekers moeten verleiden meer gebruik te maken van de parkeergarages in centrum zuid. Naar verwachting zullen de eerste acties in mei/juni uitgerold worden. Hierover zal te zijner tijd nog actief gecommuniceerd worden.

### *d. Boodschappenservice en shuttle*

Om het voor bezoekers, die liever aan de noordelijke helft van de stad hun inkopen doen, interessant te maken om de zuidelijke parkeergarages te gebruiken kan een boodschappenservice helpen. Gekochte boodschappen kunnen bijvoorbeeld bezorgd worden in de garage waar de auto geparkeerd staat. Ook rijden in diverse steden dergelijke shuttles die

## Raadsinformatiebrief - onderbouwing

de bezoekers op een aantrekkelijke en comfortabele manier van en naar parkeergarages voeren. De toepassing en kosten voor de elektrische (boodschappen)shuttle moeten nog in beeld gebracht worden. Er zijn initiatieven vanuit de binnenstad om dit te ontwikkelen. Wij kijken daar actief in mee.

### *e. Gezamenlijke initiatieven*

Samen met Venlopartners en de adviesgroep Parkeren en Bereikbaarheid wordt gewerkt aan een integrale strategie en aanpak m.b.t. de gastvrijheid van onze binnenstad. Deze zal leiden tot een gezamenlijke agenda van waaruit de adviesgroep Parkeren en Bereikbaarheid de komende jaren initiatieven wil ontwikkelen. Actieve en positieve communicatie zal hier een belangrijk onderdeel van zijn. Op korte termijn worden er o.a. nieuwe parkeerfolders gemaakt waarmee de bezoeker wordt geïnformeerd over het parkeren en alles wat de binnenstad daarbij te bieden heeft.

Alle maatregelen zoals hiervoor genoemd zijn gerelateerd aan parkeren en bereikbaarheid van het centrum. Deze kunnen en worden per direct en ook los van de verdere besluitvorming over de Arsenaallocatie in gang gezet.

In vervolg op hetgeen nu voorligt, wordt samen met partijen ook toegewerkt naar de nodige, structurele maatregelen voor parkeren en bereikbaarheid voor de lange termijn.

## **2. Tijdelijk extra parkeren op locatie Arsenaal**

Er is sprake van een actuele parkeerbehoefte in dit deel van het centrum, zowel voor bezoekers, ondernemers als bewoners. De huidige 95 parkeerplaatsen op de locatie worden goed benut, zowel door de week als in het weekend.

Wij vinden het belangrijk om nog beter in die behoefte te voorzien. Gezien de zaken waar we tegen aan zijn gelopen zijn wij van mening dat het beter is om het huidige aantal parkeerplaatsen op de locatie tijdelijk op te plussen, dan dit te doen in de vorm van de herbouw van een permanente garage. Wij denken op dit moment derhalve aan een tijdelijke, modulaire garage op de locatie Arsenaal.

Verder ligt er nog de opgave om de in 2017 extra aangelegde parkeerplaatsen op de Deken van Oppensingel, conform toezegging, op te heffen. Ook dit kan met deze extra parkeerplaatsen op het Arsenaal, zonder verlies van parkeerplaatsen in centrum oost, worden uitgevoerd.

Om voor nu een robuuste oplossing te bieden moet gedacht worden aan een garage van minimaal 260 parkeerplekken, die dan beschikbaar komen voor bezoekers, ondernemers en bewoners (abonnementen). Het scherp monitoren van het effect van de nu te nemen extra parkeermaatregelen draagt bij aan het bepalen van de omvang van een tijdelijke parkeergarage op de locatie Arsenaal.

Nadere keuzes over kwaliteit, omvang, de bouw en de exploitatie(duur) zijn nog te maken. Ook hierover zal afstemming zijn met onze partners en de omgeving.

Belangrijk voor nu is dat het niet alleen technisch en planologisch op die locatie kan maar dat het ook onder een aantal condities financieel haalbaar is te maken. Het is mogelijk om binnen een jaar, vanaf besluitvorming daartoe, een dergelijke garage daar operationeel te hebben. Daarmee is het niet alleen een reële oplossing maar ook een snel te realiseren alternatief, waarmee naar de toekomst toe alle opties voor de definitieve invulling van de Arsenaallocatie open worden gehouden.

## Raadsinformatiebrief - onderbouwing

Nadere uitleg en uitwerking, wij doen dat samen met de adviesgroep Parkeren en Bereikbaarheid en de omgeving, van dit idee wordt de eerstvolgende stap.

Wij informeren uw raad nu en verwachten u rond de zomer een uitgebreid voorstel over de Arsenaalontwikkeling en eventueel een tijdelijke garage voor te leggen.

### **3. Toekomstige invulling locatie Arsenaal**

Wij zijn van mening dat de Arsenaalallocatie e.o. potentie heeft en ook 'in de etalage' gehouden dient te worden. Het moment is echter nog niet rijp om voor een definitieve invulling te gaan. De komende jaren kunnen worden benut voor het voorbereiden van de planvorming zodat het te zijner tijd klaarligt om tot ontwikkeling over te gaan. Parallel daaraan wordt verder gekeken naar de opgave van parkeren en bereikbaarheid in het centrum.

### **4. Historische paragraaf (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)**

In 2017 besloot uw raad tot herontwikkeling van de locatie Arsenaal met de herbouw van een garage van 300-400 parkeerplaatsen (op te leveren in oktober 2022). Dit in combinatie met een mix aan binnenstedelijke functies. Tevens werd een amendement aangenomen met nadere uitwerkingsvoorwaarden. Besluitvorming vond plaats in een periode van grote onrust in het parkeerdossier door de acute sluiting van de garages Arsenaal en Roermondsepoort. Met een aantal noodmaatregelen (waaronder extra straatparkeren) werd het parkeerareaal destijds op peil gehouden. Ter uitvoering van het raadsbesluit zijn de concept aanbestedings- en contractstukken opgesteld en werden onderzocht uitgevoerd.

### **5. Relatie met programma**

De ontwikkeling van de Arsenaalallocatie is onderdeel van het programma Centrumstad Venlo. Parkeren en bereikbaarheid is onderdeel van het programma Leefbaar Venlo.

### **6. Vervolgprocedure voor de raad**

Het is de bevoegdheid van de raad om een eerder genomen besluit wel of niet in heroverweging te nemen. Tot die tijd kunnen in dit dossier geen stappen worden gezet die, inhoudelijk danwel qua tijdsplan, van het genomen raadsbesluit afwijken.

In het raadsbesluit is opgenomen dat de te bouwen parkeergarage Arsenaal met 300-400 plaatsen in oktober 2022 operationeel moet zijn. Daarmee is er nu nog circa 3,5 jaar te gaan tot dat moment. Bij de besluitvorming in 2017 is aan de raad toegezegd dat deze, alvorens de aanbesteding wordt gestart, daarover wordt geconsulteerd. Bij een Raadsconsultatie in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2019 (over definitieve aanbestedingsstukken) wordt, indien de aanbesteding succesvol verloopt, deze realisatietermijn nog steeds gehaald.



## Raadsinformatiebrief - onderbouwing

Eerder werd geschetst dat een inhoudelijke verdieping nodig is. De conclusie van bovenstaande is dat er ook nog tijd is om dat te doen en de bevindingen aan de raad voor te leggen. In lijn met de afspraak om uw raad mee te nemen in dit dossier informeren wij u nu alvast over onze bevinden en geven een doorkijk naar het vervolg.

Terugtellend op basis van de geschetste planning betekent dit dat de raad rond de zomer een uitgewerkt voorstel voorgelegd dient te krijgen over hoe om te gaan met de ontwikkeling van de Arsenaalallocatie en hoe zich dat verhoudt tot het raadsbesluit van 2017.

Vervolgens kan de raad daarover besluiten. Mocht u integraal willen vasthouden aan het besluit van 2017, inclusief de herbouw van de garage in de vastgestelde omvang, dan blijven we qua uitvoering nog steeds binnen het eerder daarvoor gestelde tijdspad.

De belangen zijn in beeld, maar tegelijkertijd ook divers. Dit vraagt om een uiterst zorgvuldige aanpak en weging waarbij overhaaste stappen niet aan de orde zijn. Voor een goede voorbereiding, zodat u in staat bent een gedegen afweging te maken en ook de omgeving daar tijdig bij te betrekken, staan wij de in deze brief geschetste aanpak voor.

Wij verwachten rond de zomer met een uitgewerkt voorstel bij u terug te komen.

