

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2021 43
collegevergadering 25 mei 2021
d.d.
raadsvergadering 30 juni 2021
d.d.
programma Centrumstad Venlo
portefeuillehouder M. Pollux

ons kenmerk 1758887
team RGWLEV
steller ing. JHO van de Ven
doorkiesnummer +31773596780
e-mail j.ven@venlo.nl
datum 18 mei 2021
bijlage(n)
datum verzonden

Onderwerp

Versnelling woningbouwprogramma Kazerne Kwartier

Advies

Wij adviseren u om te besluiten:

1. om in de eerste projectfase van het Kazerne Kwartier de gewenste en noodzakelijk versnellingsopgave voor woningbouw deels te faciliteren door te voorzien in maximaal 500 reguliere woningen en 100 studenteneenheden, hiertoe het maximale woningbouwprogramma van fase 2 over te hevelen naar fase 1 en hiervoor tevens een deel van de ontwikkelvelden zoals indicatief in de stedenbouwkundige visie beoogd voor fase 2 in te zetten voor de eerste fase.

Aanleiding

U heeft in januari 2020 een positief besluit genomen over de stedenbouwkundige visie en het ontwikkelprogramma (RV 2020-2) voor het Kazerne Kwartier. Onderdeel van uw besluit was een fasering in twee delen – fase 1 tot en met 2025 en fase 2 na 2025 – uitgewerkt in een concreet ontwikkelprogramma voor fase 1 en een aantal ontwikkelscenario's voor fase 2, passend bij de veronderstelde marktvraag en -situatie op dat moment. We stellen nu voor om de deelgebieden 1, 3, 4 en 5 zoals beschreven op pagina 84-88 van de stedenbouwkundige visie in de eerste fase te realiseren. De eerder beoogde ontwikkelvelden van fase 1 vallen hier, met uitzondering van de optochtloods, volledig binnen. (Zie ook figuur 1.1 en 1.2)

Raadsvoorstel



figuur 1.1



figuur 1.2

Bij het in samenwerking met de geselecteerde marktpartijen voorbereiden van het ontwikkelplan Kazerne Kwartier is gebleken dat een aantal belangrijke ambities op met name het terrein van parkeren, erfgoed en duurzaamheid beter te realiseren zijn als nog een keer scherp wordt gekeken naar het aantal woningen in de eerste fase binnen de kaders van het in fase 1 voorziene aantal woningen. Deze ambitie zou door een verhoging van het aantal woningen dichterbij kunnen worden gebracht. Door het aantal dat was voorzien in fase 2 nu aan fase 1 toe te voegen, is in absolute zin geen sprake van een verhoging, maar van een versnelling.

Onze samenleving verandert snel en iedere tijd en gebeurtenis stelt nieuwe eisen aan de stad en regio, dat ervaart u dagelijks in uw praktijk als volksvertegenwoordiger. Daar moeten we als gemeente en samenleving snel en adequaat op in kunnen spelen ten gunste van een breed welvaartsperspectief van onze huidige en nieuwe bewoners. In de relatief korte tijdspanne van de uitwerking van de visie naar een ontwikkelplan voor fase 1 is er zowel op landelijk als lokaal niveau beter inzicht ontstaan in de druk op de woningmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief. De voorzichtig aantrekkende vraag naar nieuwe woningen in 2019 heeft anno 2021 krachtig doorgezet, in het bijzonder het stedelijk wonen in lijn met de landelijke trend. Sneller en in grotere mate dan reëel kon worden verwacht. De positieve demografische ontwikkeling van Venlo zet zich voort en de ontwikkeling van Venlo als stad is voor steeds meer regiobewoners evident en daarom een reden om het stedelijke woonmilieu in Venlo te overwegen.

In de Kadernota 2022 (RV 2021-33) hebben we in het programma Venlo Centrumstad uw raadsbrede oproep om de woningbouwopgave te versnellen reeds onderkend. Graag zouden we hier proactief mee aan de slag gaan op het Kazerne Kwartier en het spreekwoordelijke ijzer smeden als het heet is. Nieuwe locaties ontwikkelen voor woningbouw nemen veel tijd in beslag en op het Kazerne Kwartier hebben we volop de ruimte, potentie en gelegenheid om de druk op de woningmarkt binnen afzienbare tijd te verlichten en tegelijkertijd een extra kwaliteitsslag te maken in het stedelijke wonen en leven.

Beoogd effect

We zien in de komende periode een stijgende vraag onder jongeren, gezinnen, maar ook (actieve) ouderen naar stedelijk woon- en leefmilieu. Met het versneld realiseren van een deel van de woningbouwopgave in het Kazerne Kwartier kunnen we deze stijgende en urgente vraag verzilveren met een robuust en passend aanbod. We kunnen op relatief korte termijn hierdoor een bijdrage leveren aan het herstel van de balans op de woningmarkt.

Het versnellen van het woningbouwprogramma in aantallen is de helft van de oplossing. Het toe te voegen aanbod moet ook aansluiten bij de woonwensen in de markt. In het Kazerne Kwartier kunnen we in een breed pallet van woonwensen voorzien en is het van belang deze ook te borgen in de besluitvorming, zonder het in beton te gieten. Als richtlijn voor het reguliere woningbouwprogramma van 500 woningen hanteren we voor een goede balans in het gebied en om de volle breedte van de vraag te faciliteren een procentuele verdeling van prijscategorieën van 30-30-40 voor respectievelijk sociaal, middelduur en duur. Hetgeen zich vertaalt naar maximaal € 750 huur per maand (liberalisatiegrens) of € 250.000 v.o.n.-prijs voor sociaal, tussen de € 750 en € 1.000 huur per maand en € 250.000 – € 350.000 v.o.n.-prijs voor middelduur en meer dan € 1.000 per maand of € 350.000 v.o.n.-prijs voor de dure categorie. Dit betekent dat 60% van de woningen in de betaalbare categorie - sociaal en middelduur – valt, zoals door het Rijk gehanteerd. De verhouding grondgebonden woningen versus appartementen is om en nabij een derde versus tweederde. Hiermee wordt goed ingespeeld op de sterk groeiende vraag van één- en tweepersoonshuishoudens. Ook willen we meer flexibiliteit op de woningmarkt faciliteren met meer huurwoningen in alle prijscategorieën, in het bijzonder in de middenhuur.

Het versnellen van het woningbouwprogramma op het Kazerne Kwartier leidt tot diverse positieve neveneffecten voor het beoogd stedelijk milieu, de stedenbouwkundige kwaliteit en het risicoprofiel.

- Met het versnellen van het woningbouwprogramma kan het beoogd stedelijk woon-, werk- en leefmilieu voor het Kazerne Kwartier beter worden geborgd, direct in de eerste fase. Het draagvlak voor het stedelijk programma op het gebied van werken, onderwijs, horeca en leisure is groter en de ontwikkelrisico's kunnen beter in het gebied en tussen de partijen worden verspreid. Ondanks de herschikking van het woningbouwprogramma in deze fase blijft het beoogde programma van 20.000 m² aan stedelijke voorzieningen ruimtelijk inpasbaar binnen de contouren van de eerste fase en staat voor alle partijen verder niet ter discussie.
- Vanuit stedenbouwkundig perspectief is het versnellen van de woningbouwopgave een gewenste ontwikkeling, mits hiervoor de noordzijde van het exercitieterrein wordt ingezet als extra ontwikkelveld. Het exercitieterrein van de Frederik Hendrik kazerne is in het nieuwe stadsdeel, het Kazerne Kwartier, het hart van het gebied. Het exercitieterrein wordt ingericht als een groen stadspark voor de bewoners van het Kazerne Kwartier met plek voor kweken, telen, sport en spel. Door het herinrichten van

Raadsvoorstel

het exercitieterrein wordt het militaire erfgoed weer beleefbaar. De kwaliteit en de identiteit van de openbare ruimte staat daarbij voorop. Om het bijzondere karakter van het exercitieterrein vanaf de start beleefbaar te maken is het belangrijk dat de noordzijde van het exercitieterrein snel tot ontwikkeling komt. Door de bouwmassa's aan de noordzijde, wordt de ontwikkeling rondom het exercitieterrein afgerond, waardoor er een omsloten publieke buitenruimte, het Exercitiepark, ontstaat. Hierdoor ontstaat er vanaf dag één een Excercitiepark dat dient als een fijne en veilige openbare verblijfsplek voor de nieuwe inwoners en bezoekers van het Kazerne Kwartier met monumentale bomen en een historisch karakter.

- Het Kazerne Kwartier is een bijzonder gebied met een rijk en tastbaar verleden en een even interessante toekomst. De ontwikkelrisico's op een transformatielocatie als het Kazerne Kwartier zijn flink. Met veel te behouden en te restaureren erfgoed en grote openbare ruimtes. Maar ook een hoge ambitie om de nieuwe Venlose standaard voor duurzaam ontwikkelen en bouwen te realiseren en een stevig programma van stedelijke voorzieningen, met een groter afzetrisico dan wonen. Een groot aandeel wonen zonder dat het ten koste gaat van het andere stedelijk programma brengt de ontwikkelrisico's wat beter in balans. Daarnaast kunnen de versnelde opbrengsten in de eerste fase direct geïnvesteerd worden in de kwaliteit van het gebied, bijvoorbeeld in de aanleg van het Exercitiepark. Het hart van het nieuwe stadsdeel met ruimte voor sport en spel, kweken en telen en heerlijk vertoeven voor alle Venlonaren, bewoners en bezoekers.

Argumenten

1.1 Betere borging van de gewenste ruimtelijke kwaliteit Kazernekwartier

De beoogde versnelling van de woningbouw biedt ons de mogelijkheid om de stedenbouwkundige kwaliteit in de eerste fase direct naar het gewenste niveau te tillen. De ontwikkeling binnen de contouren van het voormalige fort en kazerne kunnen we in één ontwikkelstroom afronden met stedelijke voorzieningen voor alle Venlonaren. Ook kan op deze wijze het geclusterd parkeren in één of meerdere gebouwde voorzieningen in de eerste fase worden geborgd.

1.2 De woningmarkt vraagt om een stevige impuls

De woningmarkt, onze bewoners, de samenleving vragen om een versnelling van de woningbouw. De woningprijzen stijgen snel en de woningmarkt wordt minder toegankelijk. Met een niet vanzelfsprekende groei van de bevolking en een positief economisch ontwikkelperspectief kunnen we het ons niet veroorloven dat we bewoners kwijt raken door tekort aan woningen op de juiste plek.

1.3 De ontwikkelende partijen hebben vertrouwen in lokale markt

De geselecteerde marktpartijen voor het Kazerne Kwartier hebben een stevig vertrouwen in de lokale woningmarkt en het ontwikkelperspectief van Venlo. De meeste marktpartijen leunen op een landelijke portefeuille en brede kennis en ervaring, maar hebben allemaal lokaal veel ervaring om hun vertrouwen op te baseren. De geselecteerde partijen hebben dan ook aangegeven de versnelde woningbouwopgave in het ontwikkelplan een plek te willen en kunnen geven.

1.4 Het Kazerne Kwartier biedt een uitgelezen kans voor de urgente vraag

Raadsvoorstel

Op het Kazerne Kwartier kan direct en proactief worden ingespeeld op de breed gedragen wens om de woningbouwopgave te versnellen. Daarnaast biedt de stedenbouwkundige visie en de locatie in de stad de ruimte om op kwantitatieve en kwalitatieve wijze adequaat in te spelen op de vraag van onze samenleving.

1.5 Gezonde basis voor investeringen in erfgoed, duurzaamheid en stedelijk programma

We bieden de ontwikkelende partijen een bredere basis voor de benodigde investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, het verlagen van risicoprofiel voor het overige programma, het behoud van erfgoed en het toepassen van hoogwaardig en duurzaam materiaalgebruik en systemen.

1.6 Verhoogde kansen op rijkssubsidie

Het versnellen van de woningbouwopgave biedt een betere uitgangspunt voor een aanvraag in het kader van de subsidieregeling Volkshuisvestingsfonds van de rijksoverheid. In het najaar zijn nieuwe tranches in de regeling voorzien.

Kanttekeningen

1.1 Waken voor onderscheidend karakter gemengd stedelijk woon-, werk en leefmilieu

Het onderscheidend karakter van het Kazerne Kwartier in stad en regio is onder meer de mix van wonen en andere stedelijke voorzieningen. Het borgen van een goede balans tussen beide is essentieel voor het creëren van het beoogde en gewenste stedelijk woon-, werk- en leefmilieu. In het gebied dient de realisatie van het stedelijk programma op het gebied van werken, onderwijs, horeca en leisure te worden geborgd. Hierbij is niet zozeer de verhouding tussen wonen en het andere programma van belang, maar wel een minimale omvang van 20.000 m² bruto vloeroppervlakte, conform uw eerdere besluit. De realisatie van dit stedelijk programma zal middels garanties voorwaardelijk worden gesteld in de uitgifteovereenkomsten met de marktpartijen. Ook als dit 'ontwikkelen op risico' betekent, daarnaast kunnen de betreffende vierkante meters niet op een later moment alsnog worden omgezet naar een woonprogramma.

1.2 Ontwikkelopgave resterende ontwikkelvelden fase 2

Het versnellen van de woningbouwopgave door het overhevelen van het woningbouwprogramma van fase 2 beperkt vooralsnog de ontwikkelmogelijkheden voor de resterende ontwikkelvelden in fase 2. Wonen is echter niet het enige beoogde ontwikkelperspectief voor deze velden en is het niet onrealistisch te veronderstellen dat er alsnog marktruimte is voor extra woningbouw op het Kazerne Kwartier in de toekomst.

Financiën

De verschuiving en versnelling van het woningbouwprogramma heeft naar onze verwachting een positief effect op het grondexploitatie resultaat en het risicoprofiel van het project. Dit effect wordt in samenhang met andere (financiële) ontwikkelingen in het project en in relatie tot de uiteindelijke invulling van de tweede fase periodiek via de PenC-cyclus aan u voorgelegd.

Raadsvoorstel

Communicatie

Bij een positief besluit zal de vertaling van voorliggend besluit zichtbaar zijn als de uitwerking van het ontwikkelplan gereed is en bij de presentatie van het ontwikkelplan aan u inzichtelijk worden gemaakt. Na besluitvorming zal hierover ook worden gecommuniceerd via VenloOnline en de gemeentelijke sociale media.

Vervolgprocedure raad

Wij zijn voornemens samen met de geselecteerde marktpartijen na vaststelling door uw college het ontwikkelplan voor de eerste fase+ van het Kazerne Kwartier aan u te presenteren.

Daarnaast gaan we later graag met u in gesprek over één of meerdere ontwikkelperspectieven voor de resterende ontwikkelvelden in fase 2 en de gewenste ontwikkeltermijn.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Bijlagen

1. n.v.t.

..

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Versnelling woningbouwprogramma Kazerne
 Kwartier
raadsnummer 2021 43
raadsvergadering 30 juni 2021
d.d.

team RGWLEV
steller ing. JHO van de Ven
doorkiesnummer +31773596780
e-mail j.ven@venlo.nl
datum 18 mei 2021

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 25 mei 2021, registratienummer 1758887;
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

besluit:

om in de eerste projectfase van het Kazerne Kwartier de gewenste en noodzakelijk
versnellingsopgave voor woningbouw deels te faciliteren door te voorzien in maximaal 500
reguliere woningen en 100 studenteneenheden, hiertoe het maximale
woningbouwprogramma van fase 2 over te hevelen naar fase 1 en hiervoor tevens een deel
van de ontwikkelvelden zoals indicatief in de stedenbouwkundige visie beoogd voor fase 2 in
te zetten voor de eerste fase.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 30 juni 2021.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten