



GEMEENTEBESTUUR

## Raadsinformatiebrief

**RIB nummer 2023** 45  
**collegevergadering d.d.** 30 mei 2023  
**programma** Centrumstad Venlo  
**portefeuillehouder** J. Smeets

**ons kenmerk** 15977  
**team** RGP MAN  
**steller** S.F.M. Mennen  
**telefoonnummer** +31 77 3597254  
**e-mail** s.mennen@venlo.nl  
**datum** 30 mei 2023  
**bijlage(n)** 2  
**datum verzonden**  
**2 - JUNI 2023**

### Onderwerp

Ontwikkeling Veilingterrein in het Middengebied

### Kennisnemen van

Met deze brief informeren wij u over de voortgang van de private planontwikkeling van het voormalige Veilingterrein door eigenaar/ontwikkelaar Jongen Projectontwikkeling BV (hierna JPO). Vooruitlopend op de later dit jaar met JPO te sluiten anterieure overeenkomst zijn wij een voorovereenkomst aangegaan met JPO voor (een voorschot op de bekostiging door deze van) de benodigde ambtelijke begeleiding van de voorbereiding van het plan. Daarbij werden ook de door de ontwikkelaar in acht te nemen stedenbouwkundige en programmatische kaders voor de verdere planuitwerking contractueel vastgelegd.

### Aanleiding van

In het vorig jaar opgestelde Ambitiedocument werden de in het gebied gelegen kansen voor het realiseren van de doelen van de stad beschreven. Het Veilingterrein wordt een volledig nieuw stedelijk gebied. Kernthema - en onderdeel van het programma op het terrein - wordt 'positieve gezondheid en leefstijl'. Het Veilingterrein zal zich duidelijk en herkenbaar positioneren waarbij ingezet wordt op preventie, gedragsverandering, mentale gezondheid, bewegen en innovatieve concepten -en producten. Daarmee is het complementair aan de Brightlandcampus Greenport Venlo waar gezonde en duurzame voeding centraal staan.

In het Middengebied zijn reeds vooraanstaande voorzieningen op het gebied van zorg, werken, onderwijs en sport prominent aanwezig. Het beoogde programma van het Veilingterrein sluit daar naadloos bij aan. Het terrein wordt zowel fysiek als programmatisch nauw verweven met deze omgeving en onderdeel van het innovatiemilieu dat het Middengebied in de toekomst kan zijn.

### Kernboodschap

Het Veilingterrein wil daarvoor het vliegwiel zijn met een programma van maximaal 110.000 m2 BVO, exclusief 27.000 m2 BVO aan mobiliteitshubs. Volledig nieuw in het gebied is het, in forse aantallen, toevoegen van de functie 'wonen'. Naast reguliere woningen (tussen de 460-690

## Raadsinformatiebrief

woningen) wordt ook ingezet op woningen voor bepaalde doelgroepen in de zorg (5.000 m<sup>2</sup>) en studentenhuisvesting / medisch personeel in opleiding (minimaal 180 stuks). Met de ontwikkelaar is, conform bestendig beleid, voor het woonprogramma een onderverdeling van minimaal 30% sociale huur, 25% midden huur/koop en 45% vrije sector afgesproken.

Het niet-wonen programma (tussen de 22.000 – 42.500 m<sup>2</sup> BVO) omvat (innovatieve) functies op het gebied van 'positieve gezondheid', 'leren en innoveren', 'werken en ondernemen' en 'bewegen, ontspannen en verzorgen'.

Gelegen aan de belangrijkste zuidelijke invalsweg gaat het gebied zich ontwikkelen tot een nieuwe entree van de stad. Op het Veilingterrein is gekozen voor een bebouwingspercentage van circa 30%. Daarmee wordt circa 70 % ingevuld met openbare ruimte en groen. Dit levert een typologie van bebouwing (bebouwingshoogten) en buitenruimte op die past bij een stedelijk woon- en innovatiemilieu. Naar huidige Venlose maatstaven is sprake van relatief forse hoogbouw. Onderdeel van de planuitwerking is dat omgezien wordt naar het behoud van de 'menselijke maat' in het plangebied.

De plannen zijn in samenspraak met de gemeente en de omliggende gebiedspartners in het afgelopen jaar verder doorontwikkeld. Het door de ontwikkelaar voorgestelde concept stedenbouwkundig plan en programma is in basis passend voor deze locatie en voorziet in de (lokale en regionale) behoefte aan de beoogde functies. Deze vormen de kaders voor de verdere planuitwerking. De gemeente blijft daarin, met het oog op de ruimtelijke kwaliteit, sturend.

### *Verbinding met het Middengebied*

Belangrijk voor de ontwikkeling van het Veilingterrein in het netwerk van de stad is dat er zowel programmatische als ruimtelijk-fysieke verbindingen met het Middengebied en het Centrum worden gelegd. Het is dan ook gewenst om op termijn de (nu) beperkende ruimtelijke structuur daarvoor letterlijk te doorbreken c.q. de samenhang te versterken waar dat kan.



#### **Middengebied**

##### Ruimtelijke verbinding

1. Tegelseweg
2. Ruimte voor de Maas
3. Maas tot Hei route

##### Functionele verbinding

- Innovatieprogramma
- Parkeren
- Gemeensch . functies
- Woningen voor doelgroepen

## **Raadsinformatiebrief**

Er zijn een aantal gebied overstijgende vraagstukken te onderscheiden die om nadere besluitvorming door de gemeente vragen zodat deze kunnen aanhaken op de planuitwerking van het Veilingterrein.

### *1. Infrastructuur Tegelseweg / verbinding met centrum en omgeving*

Langs het plangebied loopt een van de drukste verkeersaders van de stad: de Tegelseweg. Naast eventuele aanpassingen aan deze weg, ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen in de komende 10 jaar, liggen er kansen om voor de toekomst de hoofdinfra van deze zuidelijke entree, richting het centrum en de wijken in de omgeving, structureel aan te pakken. Een mogelijke – nader te verkennen - optie kan zijn het buiten om langs de Maas leggen van de Tegelseweg (doortrekken Professor Gelissensingel achterlangs VieCuri).

### *2. Ruimte voor de Maas / vervangen waterkering*

Het dijktracé ter plaatse van het ziekenhuis is 'afgekeurd' omdat het niet voldoet aan de nieuwe normen het gebied van hoogwaterbescherming. Dat betekent dat de dijk voor 2050 moet zijn vervangen. Daarbij kan het een wens zijn de Maas ter plekke meer ruimte te geven. Onderzocht kan worden of - in een samenwerking tussen Waterschap Limburg / Hoogwaterbeschermingsprogramma, VieCuri en de gemeente synergievoordelen zijn te behalen. Dit door bijvoorbeeld de landschappelijke inpassing van het dijk – en wegtracé en parkeeropgaven, met elkaar te combineren (koppelkansen).

### *3. De robuuste groen-blaauwe route van 'het Jaomerdal tot aan de Maas'*

Door het aanbrengen van een nieuwe robuuste groen-blaauwe hoofdstructuur kan de huidige gesloten (eilandjes)structuur van het Middengebied een meer open en verbindend karakter krijgen. Een dergelijke route, die de natuurgebieden van de oostelijke Maasoever en het Jaomerdal , met elkaar gaat verbinden is zowel op structuurniveau voor de stad als voor de directe woon – en leefomgeving in het Middengebied, een aantrekkelijke toevoeging. In deze zone staat de Molenbeek centraal en de verschillende deelgebieden (waaronder het veilingterrein, Fontys en VieCuri) kunnen zich met een zijde aan deze verbindende schakel oriënteren. Het voorliggende stedenbouwkundigplan houdt daar vast rekening mee. Ook hier ligt een kans om, in het traject van de verdere visievorming en realisatie van de plannen, de samenwerking met het Waterschap Limburg en de aangrenzende partijen op te zoeken. Om te komen tot de robuuste groen-blaauwe hoofdstructuur wordt een Gebiedsvisie opgesteld, waarbij ook de verbinding wordt gemaakt met de uitgangspunten van het Ambitiedocument.

## **Communicatie**

Naast de structurele overleggen met de gebiedspartners en partijen in de directe omgeving van het plangebied start ontwikkelaar JPO binnenkort met de Omgevingsdialoog. Deze dialoog wordt gevoerd in aanloop naar, en is onderdeel van, het proces om te komen tot een ontwerp-bestemmingsplan voor het Veilingterrein. Voor het aanstaande zomerreces wordt door JPO een publieke informatieavond georganiseerd. Zodra datum en locatie bekend zijn ontvangt u daarvoor een uitnodiging. Verder worden door JPO gesprekken gevoerd met omliggende bedrijven /

## Raadsinformatiebrief

organisaties. Tevens zullen inloopmomenten worden georganiseerd op het projectburo van JPO op het Veilingterrein, deze zijn zowel voor bewoners als bedrijven.

### Vervolprocedure raad

Het vaststellen van het bestemmingsplan om de beoogde ontwikkeling op het Veilingterrein mogelijk te maken is een raadsbevoegdheid. Het voorstel daartoe ligt naar verwachting in het 2e kwartaal van 2024 bij uw raad voor. Vooruitlopend daarop wordt uw raad direct na het zomerreces andermaal tussentijds met behulp van een themasessie geïnformeerd over de stand van zaken van planontwikkeling. Het stedenbouwkundigplan en programma vormen de grondslag voor de verdere uitwerking en zullen planologisch juridisch worden verankerd in het nieuwe bestemmingsplan voor het Veilingterrein.

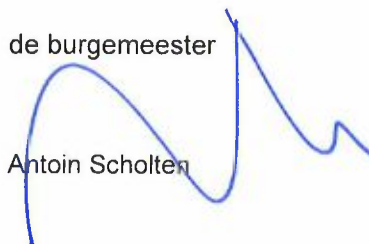
Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Scholten



### Bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan
2. Programma tabel