

Regionale behoefte Kazernekwartier Venlo



1 april 2014

eindrapportage

**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:

eindrapportage

Datum:

1 april 2014

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

Silodam 1E

1013 AL Amsterdam

020 - 625 42 67

www.stedplan.nl

amsterdam@stedplan.nl

Team Centrum- en Gebiedsontwikkeling:

Dr. Aart Jan van Duren

Annelies Goorts MSc.

Ir. Joris Quaedflieg

Drs. Pieter van der Heijde

Voor meer informatie: Pieter van der Heijde, pvdh@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Venlo



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2014.G.250

Referentie: Eindrapportage 2014.G.250 Venlo, regionale behoefte Kazernekwartier 010414

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	5
Samenvatting	7
1 Kazernekwartier: locatie en plan	10
1.1 Planbeschrijving	
1.2 Locatie- en planbeoordeling per vastgoedsegment	
2 Regionale behoefte kantoren	14
2.1 Programma bestemmingsplan en beleid Kazernekwartier	
2.2 Vraaganalyse	
2.3 Aanbodanalyse	
2.4 Doelgroepen en vestigingseisen	
2.5 Concurrentiepositie Kazernekwartier	
2.6 Regionale behoefte kantoren	
2.7 Conclusies	
3 Regionale behoefte detailhandel	22
3.1 Programma bestemmingsplan en beleid Kazernekwartier	
3.2 Vraaganalyse	
3.3 Aanbod	
3.4 Trends en ontwikkelingen	
3.5 Toets op regionale behoefte	
3.6 Conclusies	
4 Regionale behoefte leisurevoorzieningen	30
4.1 Programma bestemmingsplan en beleid Kazernekwartier	
4.2 Vraag	
4.3 Trends en ontwikkelingen leisuresector	
4.4 Aanbod	
4.5 Toets op regionale behoefte	
4.6 Conclusies	
5 Regionale behoefte onderwijs	37
5.1 Relevante trends en ontwikkelingen	

5.2	Ontwikkeling vraag naar onderwijs	
5.3	Onderwijsaanbod in de regio	
5.4	Regionale behoefte onderwijs	
5.5	Conclusies	
6	Economische effecten	44
6.1	Structurele en tijdelijke effecten, directe en indirecte effecten	
6.2	Effecten op de ruimtelijk-economische structuur	
6.3	Uitstralingseffecten	
	Bijlage: Onderwijslocaties	48

Inleiding

Aanleiding

Op de westelijke Maasoever nabij station Blerick bevindt zich het voormalige kazerneterrein. Ten behoeve van de herontwikkeling is in april 2012 door de gemeenteraad van Venlo het bestemmingsplan Kazernekwartier vastgesteld en in mei 2013 het aanpassingsplan. Tegen dit bestemmingsplan loopt momenteel een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Diverse appellanten betogen dat de actuele regionale behoefte van het programma dat het bestemmingsplan mogelijk maakt, onvoldoende is aangetoond.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro vergt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien er sprake is van een actuele regionale behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins; en
3. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Deze rapportage concentreert zich op de eerste trede: is er sprake van een actuele regionale behoefte naar de stedelijke ontwikkeling waarin het bestemmingsplan voorziet? Aan de volgende twee treden wordt pas toegekomen, indien er sprake is van voornoemde actuele regionale behoefte. Over trede 2 kan worden opgemerkt dat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied betreft het terrein van de voormalige Frederik Hendrik Kazerne te Blerick. Dat betekent dat – indien er sprake is van een actuele regionale behoefte – in de actuele regionale behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Tot slot kan nog worden opgemerkt dat het plangebied multimodaal (nabij een intercity station, een goede fiets- en loopverbinding en per auto goed bereikbaar) ontsloten is, zodat, indien van toepassing, ook aan trede 3 wordt voldaan.

Het standpunt van de gemeenteraad is dat de actuele regionale behoefte voldoende is aangetoond. Om onnodig uitstel van de onherroepelijkheid van het bestemmingsplan te voorkomen, heeft de gemeenteraad niettemin aanleiding gezien Bureau Stedelijke Planning opdracht te geven nogmaals de actuele regionale behoefte aan het programma dat het bestemmingsplan mogelijk maakt, te onderzoeken.

Doel en vraagstelling

Het doel van dit onderzoek is het nader onderzoeken van de actuele regionale behoefte aan het programma kantoren, detailhandel, leisure en onderwijs zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Kazernekwartier.

De kernvraag van het onderzoek is:

Wat is de actuele regionale behoefte aan de realisatie van het beoogde kantoren-, detailhandel-, leisure- en onderwijsprogramma in het Kazernekwartier?

Het onderzoek geeft voorts antwoord op de onderstaande deelvragen:

- Locatiekwaliteiten: wat zijn de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van het integrale plan, de locatie en de omgeving (site and situation)?
- Wat is de (regionale) kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar kantoren, detailhandel, leisure en onderwijsvoorzieningen?
- Wat is het aanbod aan kantoren, detailhandel, leisure en onderwijs in de regio?
- Wat is de marktsituatie voor de verschillende vastgoedsegmenten?
- Wat is gezien de marktomstandigheden en de locatiemarkten de marktruimte per vastgoedsegment (kwalitatief en kwantitatief) voor het Kazernekwartier?
- Wat zijn de effecten op de bestaande markt voor kantoren en onderwijsvoorzieningen en voor de detailhandels- en leisurestructuur?

Het onderzoek voorziet in artikel 3.1.6 lid 2 Bro, dat voorschrijft dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Leeswijzer

De opbouw van het rapport is als volgt. In hoofdstuk 1 wordt een plan- en locatiebeoordeling gegeven, op basis van de eigenschappen van de locatie voor de genoemde functies. In hoofdstuk 2 tot en met 5 wordt voor achtereenvolgens kantoren, onderwijs, detailhandel en leisure de actuele regionale behoefte in kaart gebracht. Hoofdstuk 6 sluit af met een analyse van de economische effecten van de beoogde ontwikkeling. De hoofdstukken worden voorafgegaan door een separaat leesbare samenvatting van de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek.

Samenvatting

In verband met een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het in april 2012 vastgestelde bestemmingsplan voor het Kazernekwartier heeft Bureau Stedelijke Planning op verzoek van de gemeente Venlo een toets op de actuele regionale behoefte aan het hier beoogde, en in de planregels vastgelegde programma verricht. Deze toets is onderdeel van de ladder voor duurzame verstedelijking, dat via artikel 3.1.6. lid 2 van de Bro, is vastgelegd als procesvereiste in bestemmingsplanprocedures.

De voorliggende rapportage geeft antwoord op de vraag of er sprake is van een actuele regionale behoefte aan het programma kantoren, detailhandel, leisure en onderwijs in het plangebied, en op de vraag wat de effecten zijn van realisering van het programma op de markt voor en ruimtelijke structuur van deze voorzieningen.

Locatie- en plankwaliteit

De locatie en het plan zijn aantrekkelijk en geschikt voor de eindgebruikers van de vastgoedsegmenten kantoren, onderwijs, detailhandel en leisure. De locatie is centraal gelegen in de betreffende verzorgingsgebieden, nabij de binnenstad van Venlo met een multimodale bereikbaarheid. Net zoals in de binnenstad is er sprake van een hoge ruimtelijke kwaliteit. In tegenstelling tot de binnenstad van Venlo is er bovendien voldoende ruimte beschikbaar om de beoogde regionale functies te realiseren. Het gemengde programma is aantrekkelijk voor de eindgebruikers van alle beoogde vastgoedsegmenten. De realisatie van de plannen heeft daarmee een positieve invloed op het imago en het profiel van de gemeente Venlo. Ook is er sprake van een versterking in combinatie met Campus Greenpark.

Kantoren

De ontwikkeling van kantoren op het Kazernekwartier voorziet in de actuele regionale behoefte. Het Kazernekwartier sluit samen met de binnenstad van Venlo het beste aan op de hedendaagse vestigingseisen van kantoorhoudende bedrijven. Wij verwachten dan ook dat het Kazerneterrein een marktaandeel van minimaal 25% van de toekomstige opname van kantoren kan realiseren. Dit betekent dat hier 25.000 tot 30.000 m² kantoren gerealiseerd kunnen worden. Dit is ruim boven de geplande 20.000 m². In de gemeente Venlo is een groot aanbod aan incurante en verouderde kantoren aanwezig. Met name op bedrijventerreinen aan de rand van de stad. De leegstand in deze incurante panden zal naar verwachting toenemen. Vernieuwing van de kantorenvorraad is echter van groot belang om concurrerend te blijven met andere vestigingslocaties in zowel nationaal als internationaal perspectief. Hier staat wel tegenover dat de gemeente moet stimuleren dat de incurante kantorenvorraad wordt geherstructureerd of getransformeerd.

Ook vanuit maatschappelijk perspectief is de ontwikkeling van kantoren op het Kazerneterrein positief. Door de nabijheid van de binnenstad en het multifunctionele karakter is bovendien sprake van agglomeratie-effecten die resulteren in economische synergie en een toename van het bruto regionaal product. De ontwikkeling van het Kazernekwartier draagt bovendien bij aan de verbetering van de (inter)nationale uitstraling en imago van Venlo. Ook dit draagt bij aan de lokale en regionale economie.

Detailhandel

De ontwikkeling van detailhandel op het Kazernekwartier voorziet in de actuele regionale behoefte daar waar het gaat om detailhandelsactiviteiten die passen binnen de thema's 'leisure en vrije tijdsbesteding' en 'onderwijs en kennis'. Het verzorgingsgebied van centrumstedelijke functies in Venlo is groot, en de samenballing van de grootschalige leisure-activiteiten die als vliegwiel fungeren voor de locatie- en planontwikkeling sluit daar op aan. Met de genoemde thema's zijn de detailhandelsfuncties complementair aan die in de binnenstad en ondersteunend aan de hoofdfunctie. Wel heeft de beoogde detailhandelsontwikkeling, waarbij naast ondersteunende detailhandel ook thematische detailhandel mogelijk wordt gemaakt met een totale omvang van 5.000 m² bvo, een dusdanige omvang dat er zeker effecten op het bestaande winkelaanbod mogen worden verwacht (omzetverdringing). Dit wordt in de hand gewerkt door de beperkte distributieve mogelijkheden in Venlo, de huidige, generieke ontwikkelingen op de winkelmarkt (bestedingsterugval, groeiend aandeel internet) en de demografische verschuivingen (vergrijzing, ontgroening, krimp). Zelfs bij maximale verdringingseffecten geldt dat dit nog niet betekent dat de huidige (of beoogde) winkelstructuur als gevolg van deze ontwikkeling sterk onder druk zal komen te staan. Van duurzame ontwrichting of van een onaanvaardbaar effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat als gevolg van overcapaciteit zal geen sprake zijn.

Leisure

De ontwikkeling van het Kazernekwartier voorziet in een actuele regionale behoefte aan de planologisch mogelijk gemaakte leisurevoorzieningen. De locatiekwaliteiten zijn passend bij de huidige vestigingseisen en -wensen van stedelijke leisureconcepten. Zo is op het Kazerneterrein voldoende fysieke ruimte, op een locatie met een zeer goede multimodale bereikbaarheid, nabij een multifunctionele, historische omgeving met grote ruimtelijke kwaliteiten. Van dit soort plekken is er in de kernregio Venlo buiten het Kazernekwartier geen andere. Mits goed ingepast in het groene karakter van het gebied is ook een wellness-voorziening in het Kazernekwartier goed te motiveren. Daarbij geldt dat de samenballing van meerdere relatief grootschalige leisure-concepten op deze locatie leidt tot een belangrijk vliegwieleffect, niet alleen voor het gebied, maar ook voor het gehele stedelijk centrum van Venlo. Voor wat betreft de effecten geldt dat (anders dan de detailhandel) stedelijke leisure een groeimarkt is. Omdat in de leisure ook het credo geldt dat aanbod vraag creëert, zullen de verdringingseffecten van een andere orde zijn dan bij detailhandel. Daar waar sprake is van deels concurrerende leisure-ontwikkelingen (denk aan Horst en Belfeld) zal de kans op verdringing groter zijn dan bij leisure-onderdelen die nu ondervertegenwoordigd zijn in Venlo en de regio. De mate waarin de leisure-ontwikkeling op het Kazernekwartier een verdringingseffect uitoefent zal afhangen van de kracht van het concept dat op het Kazerneterrein wordt gerealiseerd (in verhouding tot de kracht van het concept op de andere locatie(s), en van de mate van functie-overlap met bestaande (en in ontwikkeling zijnde) locaties.

Onderwijs

De ontwikkeling van onderwijs op het Kazernekwartier voorziet in de actuele regionale behoefte. De locatie- en plankwaliteiten van het Kazernekwartier sluiten goed aan op een onderwijsfunctie. Op basis van de ontwikkeling van het aantal

leerlingen en het onderwijsaanbod in de regio blijkt uit dit onderzoek een behoefte aan 16.500 m² bvo voor MBO- en HBO-instellingen tezamen. Dit is aanzienlijk meer dan het programma van 10.000 m² bvo in het bestemmingsplan.

Het realiseren van nu nog ontbrekende HBO-opleidingen past in de ambitie van de gemeente om jongeren aan de regio te binden. In de onderwijsregio is nog geen HBO-opleiding op het gebied van vrije tijd.

Het is niet te verwachten dat zich op het Kazernekwartier een nieuwe wetenschappelijke onderwijsinstelling zal vestigen. Wel is het denkbaar dat er een 'dependance' komt van een bestaande instelling, waarbij een specifieke Bachelor- of Masteropleiding wordt aangeboden die raakvlakken heeft met de leisurefuncties op het Kazernekwartier.

De beoogde ontwikkeling voor onderwijsinstellingen op het Kazernekwartier hoeft niet per definitie tot leegstand te leiden op andere onderwijslocaties in Venlo. In kwalitatief opzicht is dit echter wel mogelijk indien onderwijsinstellingen die momenteel op andere locaties in Venlo zijn gevestigd, de voorkeur geven aan het Kazernekwartier.

Overige effecten

Behoudens de genoemde economische effecten per functie zal het project ook onderstaande uitstralingseffecten hebben:

- Impuls voor het imago en de identiteit van Venlo, vooral op het gebied van vrije tijd en voor het bedrijfsleven. De aantrekkingskracht van Venlo als vestigings- en woonlocatie zal naar verwachting door de ontwikkeling versterkt worden.
- Impuls voor de overige bedrijven en voorzieningen, in zowel de binnenstad van Venlo, het centrum van Blerick als op Trade Port Venlo.
- Investerings door bedrijven in en rond het Kazerneterrein zullen ook weer nieuwe investeringen uitlokken. Dit versterkt op zijn beurt weer de aantrekkelijkheid van Venlo als vestigingsplaats voor bedrijven. Dit katalysator-effect treedt ook op in de directe omgeving van het Kazerneterrein.
- Ruimtelijk-functionele versterking van de voorzieningenstructuur. Door in aanvulling op het aanbod in de historische binnenstad grootschalig stedelijk vermaak een plek te geven op een direct daaraan grenzend terrein, kan de kracht van het centrum als geheel er in belangrijke mate door winnen.

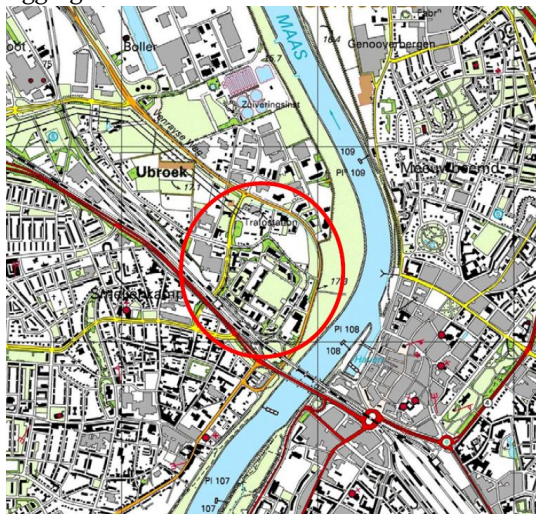
1 Kazernekwartier: locatie en plan

1.1 Planbeschrijving

Integrale visie en Euregionaal centrum

De gemeente Venlo is in 2008 gestart met de visievorming voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Fredrik Hendrik Kazerne. Dit terrein is gelegen ten westen van het historisch centrum van Venlo, aan de overzijde van de Maas. De Strategische Visie 2030 en de bijbehorende raadsprogramma's vormen hiervoor het uitgangspunt. Hierin heeft de Raad de ambitie uitgesproken om een schaa sprong in het Stedelijk Centrum te realiseren. Met de ontwikkeling van het Kazernekwartier wil Venlo een bijdrage leveren aan het realiseren van een (Eu)regionaal centrum. Dit krijgt gestalte door de realisatie van grootstedelijke en onderscheidende voorzieningen in een compact stedelijk centrum, met een hoge ruimtelijke kwaliteit en rond een IC-station. In de toekomst kunnen de inwoners in de regio in en rond het Kazernekwartier terecht voor hun studie, werk en recreatie. De ontwikkeling dient het visitekaartje van de stad te worden. Ook is er sprake van een versterking in combinatie met Campus Greenpark. Zo vindt lesgeven en huisvesting van studenten in het Stedelijk Centrum plaats en biedt Campus Greenpark ruimte voor laboratoria, onderzoek en stageplekken.

Ligging Kazernekwartier



Bron: aanpassingsplan Kazernekwartier (Bestemmingsplan)

Plankaart Lijnstad model



Bron: aanpassingsplan Kazernekwartier Bestemmingsplan)

Ruimtelijke opzet

Leidend voor de ruimtelijke uitwerking van het Kazernekwartier is het stedenbouwkundig plan Lijnstad uit 2010. Het Kazernekwartier is een schakel in de ontwikkeling van Venlo langs de oost-west as. Het plangebied is opgedeeld in twee zones:

1. *Lijnzone*: een compacte (gebouwen)strook met hoge dichtheden langs het spoor.
2. *Parkzone*: een extensief en parkachtig noordelijk deel van het gebied.

In het gebied blijven de huidige opstallen van de voormalige kazerne voor een belangrijk deel gehandhaafd. De overblijfselen van een in oorsprong historisch Spaans fort zijn mede bepalend voor de stedenbouwkundige structuur.

Bereikbaarheid

Het Kazernekwartier is ingesloten tussen de spoorlijn, de Venrayseweg en de Kazernestraat. Het gebied wordt omgeven door gebiedsontsluitingswegen, waaronder de Eindhovenseweg richting de snelweg (A73/A74/A67). Parallel aan alle gebiedsontsluitingswegen in het gebied lopen fietsvoorzieningen, behalve langs de Eindhovenseweg. Naast de spoorbrug ligt een solitaire fiets- en voetgangersvoorziening vanuit het kazerneterrein naar het centrum van Venlo.

Direct naast het Kazernekwartier is het treinstation van Blerick gesitueerd met intercityverbindingen naar Eindhoven/Den Haag en Venlo, en een stoptreinverbinding met Nijmegen en Venlo/Roermond. Ook zijn er diverse busverbindingen met een halte nabij het kazerneterrein.

Programma bestemmingsplan

In het Kazernekwartier komt een gemengd aanbod tot stand bestaande uit: cultuur & vrije tijd, leisure, onderwijs, sport, commerciële/ zakelijke dienstverlening, kantoren en gezondheid. Het totaal uitgeefbaar areaal van het plangebied Kazernekwartier bedraagt 140.000 m², waarvan 30.000 m² in de Parkzone en 110.000 m² in de Lijnstad. In dit onderzoek is de regionale behoefte onderzocht voor de segmenten kantoren, onderwijs, detailhandel en leisure.

Kazerneterrein



Bron: Bureau Stedelijke Planning

Kantoren Maaswaard aan overzijde Maas



Bron: Bureau Stedelijke Planning

1.2 Locatie- en planbeoordeling per vastgoedsegment

De locatie en het plan zijn met relevante criteria beoordeeld op de geschiktheid en aantrekkingskracht voor de eindgebruikers per vastgoedsegment.

Kantoren

criterium	toelichting	beoordeling
. Ligging	Het Kazerneterrein maakt onderdeel uit van het centrum van Venlo dat functioneert als regionaal kantorencentrum	++
. Bereikbaarheid en parkeren	Zeer goede bereikbaarheid met zowel het OV (intercity) als de auto (A73 op 3 minuten). De locatie biedt ruime parkeermogelijkheden.	++
. Ruimtelijke kwaliteit	Het plan voorziet in de mogelijkheid om grotere en ruimere kantoren te realiseren met een moderne uitstraling. De parkachtige opzet en cultuurhistorie zorgen voor een aantrekkelijke en representatieve omgeving.	+
. Programmatische kwaliteit	Het plan voorziet in een multifunctionele opzet. Voor de gebruikers van kantoren is dit een belangrijke vestigingsfactor.	+
. Milieu en omgeving	Ligging nabij een spoorlijn kan nadeel zijn, maar kantoren zijn geen geluidsgevoelige bestemming. Wel voldoet het bestemmingsplan aan de normen die gelden ten aanzien van geluidsoverlast, luchtkwaliteit en externe veiligheid.	0

Onderwijs

criterium	toelichting	beoordeling
. Ligging	Het betreft een locatie centraal in het verzorgingsgebied	+
. Bereikbaarheid en parkeren	Zeer goede bereikbaarheid met het OV (intercity). In het plan zijn goede fietsverbindingen opgenomen, ondermeer over de Maas naar de binnenstad.	+
. Programmatische kwaliteit	Door de aanwezigheid van sport, cultuur, evenementen en horecafuncties kan uitwisseling plaatsvinden tussen onderwijs en praktijk. Tevens ontstaat door deze samenwerking een duidelijk en herkenbaar regionaal onderwijsprofiel.	+
. Milieu en omgeving	Ligging nabij een spoorlijn kan een nadeel zijn, aangezien onderwijs een geluidsgevoelige bestemming betreft. Wel voldoet het bestemmingsplan aan de normen die gelden ten aanzien van geluidsoverlast, luchtkwaliteit en externe veiligheid.	0

Detailhandel en leisure

criterium	toelichting	beoordeling
Ligging	Detailhandel: het betreft een locatie die als contramal van een overwegend kleinschalige binnenstad kan worden gezien, en zich in die zin onderscheidt van zowel de binnenstad van Venlo als van het Trefcenter. Leisure: centrale ligging dicht tegen de binnenstad.	+
Bereikbaarheid en parkeren	Detailhandel: Zeer goede bereikbaarheid met zowel auto als OV. Voor doelgerichte detailhandel is vooral autobereikbaarheid van het grootste belang. Leisure: idem, met als aanvulling dat de bereikbaarheid met OV van groter gewicht is dan bij detailhandel.	+
Ruimtelijke kwaliteit	Detailhandel: Groene, parkachtige functie ondersteunt vooral detailhandel gericht op sport en spel, zeker wanneer gecombineerd met try and buy Leisure: combinatie met groene, parkachtige opzet voegt waarde toe.	0/+ +
Programmatische kwaliteit	Detailhandel: door beperkingen aan metrage en branches enerzijds stimulans onderscheid vermogen; anderzijds een beperking voor detailhandel aanvullend aan leisurevoorzieningen. Leisure: precieze invulling voorzieningen zal zich moeten onderscheiden in regionaal opzicht; het concurrerend aanbod en krachtenveld is sterk.	0 0
Milieu en omgeving	Het bestemmingsplan voldoet aan de normen die gelden ten aanzien van geluidsoverlast, luchtkwaliteit en externe veiligheid.	0

Conclusies locatie- en plankwaliteit

De locatie en het plan zijn zeer aantrekkelijk en geschikt voor de eindgebruikers van de vastgoedsegmenten kantoren, onderwijs, detailhandel en leisure. De locatie is centraal gelegen in de betreffende verzorgingsgebieden, nabij de binnenstad van Venlo met een multimodale bereikbaarheid. In tegenstelling tot de binnenstad van Venlo is er voldoende ruimte beschikbaar om de beoogde regionale functies te realiseren met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Het gemengde programma is aantrekkelijk voor de eindgebruikers van alle beoogde vastgoedsegmenten. De realisatie van de plannen heeft daarmee een positieve invloed op het imago en het profiel van de gemeente Venlo. Ook is er sprake van een versterking in combinatie met Campus Greenpark.

2 Regionale behoefte kantoren

2.1 Programma bestemmingsplan en beleid Kazernekwartier

In het bestemmingsplan Kazernekwartier is het kantorenprogramma gemaximeerd op 20.000 m² bvo¹. Het kantorenprogramma is voornamelijk geprojecteerd in de 'Lijnzone' bij het intercitystation Blerick, maar is in principe ook in de 'Parkzone' toegestaan.

In de Visie Stedelijk Centrum 2022 zijn de gebieden Maaswaard en Kazernekwartier aangewezen voor grootschalige commerciële en zakelijke dienstverlening van meer dan 500 m². Deze locaties komen in aanmerking voor kantorenfuncties indien deze niet ingepast kunnen worden in de binnenstad.

2.2 Vraaganalyse

Afbakening regionale kantorenmarkt

De regionale kantorenmarkt komt globaal gezien overeen met de COROP-regio Noord-Limburg. Deze regio-indeling houdt rekening met de bestaande woonwerkrelaties. Buiten de COROP-regio is tevens het toekomstig aanbod op de nabijgelegen intercitystations Deurne, Roermond en Helmond in de analyse meegenomen.

Werkgelegenheid

De totale regionale werkgelegenheid in kantoorhoudende sectoren bedraagt circa 21.000 banen. Binnen de kantoorhoudende sectoren in Limburg is ongeveer 80% van de werkgelegenheid daadwerkelijk in kantoren gehuisvest². Dit betekent dat er in Noord-Limburg circa 17.000 arbeidsplaatsen in kantoren zijn gehuisvest. In de COROP-regio Noord-Limburg en de gemeente Venlo bedraagt de werkgelegenheid in de kantoorhoudende sectoren circa 15% van het totaal. Landelijk is dit circa 25%. De werkgelegenheid in de kantoorhoudende sectoren nam in de afgelopen 10 jaar zowel in Venlo (+7%) als in de regio (+16%) harder toe dan de totale werkgelegenheid. De grootste kantoorhoudende sectoren zijn 'openbaar bestuur', 'advies en onderzoek' en 'overige zakelijke dienstverlening'. De grootste stijging zat in de sectoren 'advies en onderzoek' en 'informatie en communicatie'.

Jaarlijkse vraag naar extra kantoorruimte

Met behulp van de ontwikkeling en de prognoses van de regionale werkgelegenheid is een raming gemaakt van de jaarlijkse vraag naar extra kantoorruimte in de periode 2013 – 2022 (tabel 1). Het Centraal Planbureau gaat in de meest recente prognose voor de middenlange termijn uit van een groei van de Nederlandse economie met 1,25%³. Het gemiddelde vloeroppervlak per werknemer bedraagt momenteel circa 20 m². Een economische groei in Noord-Limburg die vergelijkbaar is met het landelijk gemiddelde zal naar verwachting leiden tot een regionale behoefte van circa 5.500 m²

¹ bvo = bruto vloeroppervlak

² Inschatting met behulp van de 'Kantorenmonitor Limburg 2012; inventarisatie werkzame personen in kantoorvastgoed'

³ CPB, 'Actualisatie Nederlandse economie tot en met 2017 (verwerking Regeerakkoord)', 29 november 2013)

extra kantoorruimte per jaar. Bij een laag scenario, waarbij sprake is van 1% krimp, zal er jaarlijks circa 3.500 m² kantoorruimte minder nodig zijn.

Tabel 1 Regionale jaarlijkse vraag naar extra kantoorruimte op basis van werkgelegenheid

Economische groei Regio N-Limburg	Kantoorhoudende banen 2012 (aantal)	Jaarlijkse groei werkgelegenheid	Toe- / afname aantal banen (2013-2022)	Jaarlijkse vraag naar extra kantoorruimte (m ²)
Hoog scenario	16.700	+1,5%	+2.700	+5.400
Laag scenario	16.700	-1,0%	-1.750	-3.500

Bron: Bureau Stedelijke Plannng CPB

Naast de uitbreidingsvraag is er behoefte aan vervanging van verouderde kantoren. Voor deze vervangingsvraag wordt doorgaans een percentage gehanteerd van 2% van de voorraad⁴. Met de huidige regionale kantorenvoorraad van circa 340.000 m² bedraagt de vervangingsvraag 6.800 m² per jaar. Dit betekent dat er in het hoge scenario sprake is van een jaarlijkse vraag van 12.300 m². Bij het lage scenario van een jaarlijkse vraag van 3.300 m².

Opname kantoren

Voor de jaarlijkse opname van kantoren zijn verschillende cijfers beschikbaar (tabel 2). In de kantorenanalyse Venlo (2011) is voor de periode 2005 – 2010 een gemiddelde jaarlijkse opname van circa 7.250 m² berekend voor de stad Venlo⁵.

Tabel 2 Opnamecijfers Venlo en Noord-Limburg

Bron	Gebied	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Per jaar
BedrijfsOnroerendGoed-Monitor	Venlo	3.746	12.125	6.547	13.172	6.800	15.909				9.700
NVM Business	Venlo					3.500	8.000				5.800
Kantorenmonitor Limburg 2012	Venlo	5.000	15.000	7.000	15.000	6.000	10.000	10.000	27.000		11.800
	N-Limburg								37.000		
Bak Property Research	N-Limburg	0	1.935	1.120	3.240	3.700	8.245	3.430	5.930	3.120	3.400

Bron: Kantorenanalyse Venlo 2011, Kantorenmonitor Limburg 2012, Bal Property Research

Op basis van de transactiecijfers van Bak Property Research bedraagt de gemiddelde opname van kantoren in de regio Noord-Limburg over de periode 2005-2013 gemiddeld 3.400 m² per jaar. In de afgelopen jaren (2009-2013) nam de opname toe tot gemiddeld 5.000 m² per jaar. Deze opname was exclusief kantoren voor eigenaar/gebruikers en betrof alleen transacties groter dan 200 m².

In de Kantorenmonitor Limburg 2012 bedroeg de opname van kantoren in de periode 2005-2012 gemiddeld circa 12.000 m² per jaar in Venlo.

⁴ Dit is afgeleid van een levensduur van een kantoorpand van gemiddeld 50 jaar

⁵ De gebruikte bronnen zijn: BedrijfsOnroerendGoed-monitor, NVM Business en het Grote Gemeente Boek

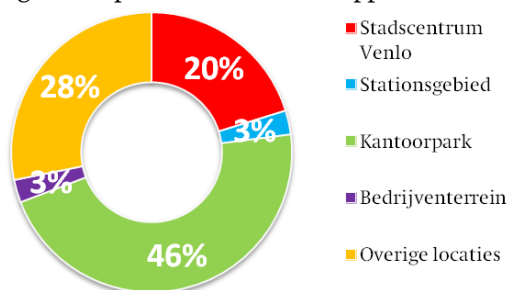
Opname naar grootteklasse

De opname van kantoren in de regio bevindt zich vooral in de grootteklassen tussen de 1.000 en 2.500 m² (circa 60%) en 500 tot 1.000 m² (circa 25%). In de afgelopen 10 jaar zijn geen kantoren groter dan 5.000 m² opgenomen. Kantoren kleiner dan 200 m² zijn echter niet meegenomen in de regionale transactiecijfers. In Limburg betreft echter 10% van de opname van kantoren transacties die kleiner zijn dan 250 m² (Kantorenmonitor Limburg, 2012).

Opname naar type locatie

In Noord-Limburg vond 95% van de transacties plaats in de stad Venlo. Ongeveer de helft van de opname tussen 2009 en 2013 was gesitueerd op kantorenparken (figuur 1). Rond stationsgebieden vonden nauwelijks kantorentransacties plaats.

Figuur 1 Opname kantoorvloeroppervlak naar locatie (regio N-Limburg, 2009 – 2013)



Bron: Bak Property Research

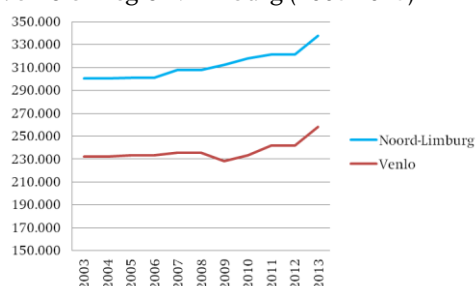
2.3 Aanbodanalyse

Voorraad

De kantorenvoorraad in de regio Noord-Limburg is in de afgelopen 10 jaar met bijna 15% gegroeid tot circa 340.000 m² vvo (figuur 2). In de gemeente Venlo nam de voorraad met circa 10% toe tot 260.000 m² vvo. Venlo beschikt daarmee over circa driekwart van de kantorenvoorraad in de regio.

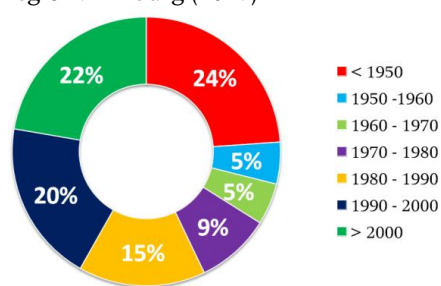
Een derde van de kantorenvoorraad is gebouwd tussen 1950 en 1990. Naar verwachting voldoet deze grotendeels niet meer aan de huidige eisen van kantorengebruikers.

Figuur 2 Ontwikkeling kantorenvoorraad Venlo en regio N-Limburg (2003-2013)



Bron: Bak Property Research

Figuur 3 Kantorenvoorraad naar bouwjaar regio N-Limburg (2013)



Bron: Bak Property Research

Aanbod

Het aanbod aan kantoren is in de afgelopen 10 jaar in Noord-Limburg ongeveer verviervoudigd en bedraagt momenteel circa 40.000 m² (figuur 4). In deze periode is circa 15.000 m² incourant aanbod aan de voorraad onttrokken. Circa 40% van het huidige aanbod in de regio Noord-Limburg is al langer dan 3 jaar beschikbaar en betreft dus structurele leegstand.

Het aanbod in Venlo is in diezelfde periode iets minder hard gestegen tot 25.000 m². Hiervan betreft de helft structurele leegstand.

Figuur 4 Aanbod kantoren in m² in de periode 2003-2013



Bron: Bak Property Research

Aanbod naar grootteklasse

Ongeveer de helft van het regionale aanbod heeft een vloeroppervlak tussen 1.000 en 2.500 m². Ongeveer een kwart bestaat uit kantoren tussen 500 en 1.000 m² en het resterende kwart uit kantoren tussen de 2.500 en 5.000 m².

Aanbod naar type locatie

Bijna 70% van het aanbod bevindt zich op bedrijventerreinen en verspreide locaties. Dit wordt verklaard omdat hier slechts 30% van de opname plaats heeft gevonden. Het aanbod op kantorenparken is daarentegen met 10% beperkt. Hier is dan ook bijna de helft van het verhuurde vloeroppervlak opgenomen.

Ongeveer een kwart van het aanbod is gesitueerd in het stadscentrum van Venlo en op stationslocaties. Dit is ongeveer gelijk aan de opname.

De structurele leegstand komt voor op alle type locaties.

Toekomstig aanbod

Planvoorraad regio Noord-Limburg

De regionale planvoorraad bevindt zich volledig in de gemeente Venlo. In totaal betreft het 235.000 m² inclusief het Kazernekwartier (tabel 3). Het grootste deel van de planvoorraad (186.000 m²) is gesitueerd in Greenpark Venlo. Hier is 100.000 m² bestemd voor kantoren. Daarnaast is nog 86.000 m² beschikbaar voor andere bestemmingen. Het gebied is door de Provincie aangewezen als een van de drie provinciale campussen. De bedoeling is dat hier onderzoeksfaciliteiten en hoogwaardige bedrijvigheid tot stand komen rond het thema Agro & Food. Naar verwachting zal door de vestiging van de onderzoeksfaciliteiten en hoogwaardige

bedrijvigheid het aandeel kantoren beperkt blijven, waardoor de planvoorraad van 100.000 m² in de praktijk te ruim is.

Na aftrek van de beschikbare ruimte voor overige functies op Greenpark resteert een regionale plancapaciteit van maximaal 150.000 m². Hiervan is 35.800 m² gesitueerd in het centrum van Venlo.

In vergelijking met Venlo is het planaanbod rond de intercitystations Helmond, Deurne en Roermond beperkt. Helmond kent een planvoorraad van circa 10.000 m², Roermond circa 20.000 m² en Deurne heeft geen plannen voor de ontwikkeling van kantoren rond het station.

Tabel 3 Planvoorraad kantoren in de regio Noord-Limburg

	Gepland	BP-ruimte	Totaal
Regio N-Limburg totaal	200.000	35.000	235.000
exclusief multipurpose Greenpark	114.000	35.000	149.000
Per locatie:			
Kazernekwartier	0	20.000	20.000
Maaswaard	9.300	0	9.300
Greenpark	186.000	0	186.000
Noorderpoort	3.500	8.500	12.000
Binnenstad	0	6.500	6.500
Overig	1.200	0	1.200

Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning (gemeente Venlo, Kantorenanalyse Venlo 2011, NCV, Funda in Business

2.4 Doelgroepen en vestigingseisen

Binnen de vestigingseisen voor kantoren is een verschuiving zichtbaar van fysieke kenmerken naar factoren die te maken hebben met de beleving van een gebied. De belangrijkste vestigingscriteria voor kantoorhoudende bedrijven zijn:

- Een multimodale bereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen. Locaties nabij een intercitystation winnen aan populariteit.
- Aanwezigheid van voorzieningen.
- Ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving en zichtbaarheid.
- Status en imago van het kantorenpark en de omgeving; weinig leegstand.
- Goed opgeleid en gemotiveerd personeel binnen het verzorgingsgebied.
- Duurzaamheid van het vastgoed.
- Flexibiliteit in omvang en indeling van de kantoorruimte, waaronder de mogelijkheid voor invoering van 'het nieuwe werken'.

De doelgroep heeft met name behoefte aan metrages van minder dan 2.500 m²; het aandeel kleine spelers op de kantorenmarkt neemt toe. De vraag bevindt zich met name in de sectoren 'informatie & communicatie' en 'advies en onderzoek'. Als gevolg van 'het nieuwe werken' kunnen kantoorgebruikers met minder meters toe.

Het Kazernekwartier zal vooral middelgrote (500 – 1.500 m²) bedrijven uit de regio aantrekken die op zoek zijn naar een dynamische en multifunctionele omgeving in de nabijheid van een IC-station. Dit type bedrijven is sterk gericht op interactie en synergie in de directe omgeving, zorgt voor levendigheid en genereert draagvlak voor voorzieningen. Er blijft behoefte aan nieuwbouw van kantoorpanden met moderne faciliteiten, uitstraling en maatvoering.

2.5 Concurrentiepositie Kazernekwartier

De concurrerende kantorenlocaties voor het Kazernekwartier zijn de binnenstad, Maaswaard, GreenPark en Noorderpoort. Deze locaties zijn allen in gemeente Venlo gelegen. De concurrentiepositie van het Kazernekwartier ten opzichte van de andere kantorenlocaties is goed:

- De *multimodale bereikbaarheid* van het Kazernekwartier is beter dan die van de andere locaties.
- Met betrekking tot de aanwezigheid van *voorzieningen* is de positie van het Kazernekwartier minder goed dan de binnenstad, maar beter dan Greenpark en Noorderpoort.
- De *ruimtelijke kwaliteit* is vergelijkbaar met die van Greenpark en Maaswaard, maar beter dan die van het verouderde Noorderpoort. Voor een aantal doelgroepen, met name kleinere kantoren, is ook de binnenstad van hoge ruimtelijke kwaliteit. Door de sterke concurrentiepositie van het Kazernekwartier is de verwachting dat dit gebied een groot marktaandeel zal hebben in de toekomstige opname van kantoren.

Tabel 4 Regionale concurrentiepositie Kazernekwartier

	Greenpark	Maaswaard	Noorderpoort	Binnenstad	Kazernekw.
Multimodaliteit	+ -	+	+ -	+	++
Voorzieningen	-	+	-	++	+
Ruimt. kwal.	++	++	-	++	++
Imago	+	+	-	+	+
Totaal	+	+	-	++	++

Innova toren



Bron: Bureau Stedelijke Planning

Nedinsco fabriek



Bron: Bureau Stedelijke Planning

2.6 Regionale behoefte kantoren

Kwantitatieve behoefte

Op basis van de prognose van de regionale werkgelegenheid is er een vraag naar maximaal 5.500 m² kantoren per jaar. De vervangingsbehoefte is 6.800 m² per jaar. Dit betekent een nieuwbouwbehoefte aan kantoren in Noord-Limburg van 12.300 m² per jaar.

In de Provinciale kantorenmonitor Limburg is voor Venlo een gemiddelde opname van 12.000 m² per jaar geregistreerd. In Venlo bevindt zich driekwart van de kantorenvorraad van Noord-Limburg. Er van uitgaande dat ook driekwart van de opname betrekking heeft op Venlo betekent dit een totale opname van kantoren in Noord-Limburg van 16.000 m² per jaar. Deze opname is een combinatie van verplaatsingsvraag en uitbreidingsvraag. Over het algemeen ligt de verhouding tussen verplaatsingsvraag en uitbreidingsvraag op 40% - 60%. Dit betekent een uitbreidingsvraag van 9.600 m² per jaar.

Dit betekent dat de verwachte behoefte aan nieuwe kantoren in Noord-Limburg zich in de bandbreedte bevindt van circa 10.000 tot 12.000 m² per jaar. Voor de periode 2013 tot en met 2022 betekent dit een uitbreidingsbehoefte van 100.000 tot 120.000 m² kantoren.

Het huidige aanbod aan kantoren in Noord-Limburg bedraagt 40.000 m². Hiervan is 40% incourant. Dit betekent dat er in de komende periode 16.000 m² aan de voorraad onttrokken moet worden. Het resterende courante aanbod bedraagt dan 24.000 m².

Daarnaast is er in Noord-Limburg een planvoorraad van 114.000 m² kantoren.

Tezamen is dit een metrage van 138.000 m². Dit betekent dat het toekomstige aanbod aan kantoren iets hoger is dan de behoefte.

Om het toekomstige aanbod niet onnodig op te laten lopen is het van belang om in de komende periode het (toekomstige) incourante aanbod door middel van transformatie aan de kantorenvorraad te onttrekken.

Kwalitatieve behoefte

Zoals in paragraaf 2.5 is beargumenteerd zal het Kazernekwartier naar verwachting een relatief groot marktaandeel hebben in de opname van het toekomstige aanbod.

Van de vijf locaties sluit het Kazernekwartier het beste aan op de hedendaagse vestigingseisen van kantoorhoudende bedrijven. Met name door de ligging in het centrum, de multimodale bereikbaarheid (o.a. IC-station, ruime parkeermogelijkheden, uitvalsweg naar Rijkswegen), het multifunctionele karakter en de ruimtelijke kwaliteit. Wij verwachten dan ook dat het Kazerneterrein een marktaandeel van minimaal 25% van de toekomstige opname van kantoren kan realiseren. Dit betekent dat hier 25.000 tot 30.000 m² kantoren gerealiseerd kunnen worden. Dit is ruim boven de geplande 20.000 m².

Ook vanuit maatschappelijk perspectief is de ontwikkeling van kantoren op het Kazerneterrein positief. Door de aanwezigheid van een IC-station heeft deze locatie een remmende werking op het autogebruik. Door de nabijheid van de binnenstad en het multifunctionele karakter is bovendien sprake van agglomeratie-effecten die resulteren in economische synergie en een toename van het bruto regionaal product. De ontwikkeling van het Kazernekwartier draagt bovendien bij aan de verbetering van de (inter)nationale uitstraling en imago van Venlo. Ook dit draagt bij aan de lokale en regionale economie.

De werkgelegenheid in de sectoren 'advies en onderzoek' en 'informatie en communicatie' groeit relatief sterk. Dit zijn bij uitstek branches die profiteren van synergie met andere functies en die zich graag vestigen in een dynamische en voor werknemers aantrekkelijke omgeving. Deze sectoren hebben vooral behoefte aan kantoren met een metrage van 500 tot 1.500 m². Voor de invoering van het 'nieuwe werken' zijn bovendien verdiepingsmetrages van 1.500 m² benodigd. Dergelijke afmetingen zijn in de binnenstad nauwelijks beschikbaar. Het Kazernekwartier voorziet in deze grootteklassen en maakt het hierdoor mogelijk voor bedrijven in de regio om uit te breiden op een locatie die optimaal aansluit op hun vestigingscriteria.

2.7 Conclusies

De ontwikkeling van kantoren op het Kazernekwartier voorziet in de actuele regionale behoefte. Het Kazernekwartier sluit samen met de binnenstad van Venlo het beste aan op de hedendaagse vestigingseisen van kantoorhoudende bedrijven. Wij verwachten dan ook dat het Kazerneterrein een marktaandeel van minimaal 25% van de toekomstige opname van kantoren kan realiseren. Dit betekent dat hier 25.000 tot 30.000 m² kantoren gerealiseerd kunnen worden. Dit is ruim boven de geplande 20.000 m².

Ook vanuit maatschappelijk perspectief is de ontwikkeling van kantoren op het Kazerneterrein positief. Bovendien is sprake van agglomeratie-effecten en draagt de ontwikkeling van het Kazernekwartier bij aan de verbetering van de (inter)nationale uitstraling en imago van Venlo.

Villa Flora



Bron: Bureau Stedelijke Planning

Toekomstige ontwikkeling Floriade terrein



Bron: Bureau Stedelijke Planning

3 Regionale behoefte detailhandel

3.1 Programma bestemmingsplan en beleid Kazernekwartier

In het bestemmingsplan Kazernekwartier is het detailhandelsprogramma (waaronder ook begrepen groothandel) gemaximeerd op 5.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo), en uitsluitend bestemd voor individuele winkels in de thema's 'leisure en vrije tijdsbesteding' en 'onderwijs en kennis', *waaronder* bijvoorbeeld persoonlijke verzorging, sport & speelgoed, (sport)fietsen, kantoorartikelen/boeken/tijdschriften, beauty & wellness, (outdoor)sport en rijwielen. Het bestemmingsplan voorziet in detailhandelsvestigingen van minimaal 1.500 m² bvo, met verder de mogelijkheid om tot een oppervlakte van 2.000 m² bvo af te wijken voor kleinere vestigingen, mits passend binnen het thema 'leisure en vrije tijdsbesteding'. In aanvulling op die 5.000 m² bvo is detailhandel alleen in ondergeschikte vorm toegestaan als het gaat om rechtstreeks aan het multifunctionele centrum gerelateerde winkels zoals een fanshop of souvenirwinkel. Het detailhandelsprogramma is voornamelijk geprojecteerd in de 'Lijnstadzone' rond het intercitystation Blerick, maar is toegestaan in zowel de Lijnstadzone als Parkzone.

In de Visie Stedelijk Centrum 2022 is ten aanzien van het Kazernekwartier aangegeven dat hier geen detailhandel wordt toegestaan die concurreert met de binnenstad. In de vigerende detailhandelsnota Venlo (2006) is opgenomen dat detailhandel met een bovenlokaal bereik wordt geconcentreerd in de binnenstad van Venlo en het Trefcenter (voor wonen en in&om het huis). Voor initiatieven die dermate grootschalig zijn dat ze niet inpasbaar zijn in bestaande centra kan (gemotiveerd en met zicht op effecten) op andere locaties in de structuur ruimte worden geboden.

Binnenstad Venlo



Bron: Bureau Stedelijke Planning

Maasboulevard Venlo



Bron: Bureau Stedelijke Planning

3.2 Vraaganalyse

Afbakening regionaal verzorgingsgebied

Voor het afbakenen van het regionale verzorgingsgebied voor het detailhandelsprogramma van maximaal 5.000 m² bvo is gebruik gemaakt van de regio-indeling zoals gehanteerd in de monitor Grenzeloos Winkelen (2009). Omdat detailhandel hier onderdeel is van een cluster van voorzieningen met een bovenlokaal verzorgingsbereik, overstijgt het verzorgingsgebied van detailhandel in dit gebied per definitie het lokale bereik.⁶

Omvang en samenstelling bevolkingsdraagvlak

In totaal wonen in de kernregio Venlo bijna 200.000 personen, waarvan de helft in de gemeente Venlo. Horst aan de Maas en Peel en Maas zijn fusiegemeenten en beslaan beide een groot gebied met meerdere kleine dorpen. De bewoners zijn qua voorzieningen op Venlo gericht. De inwoners van de gemeente Beesel zijn voor grootschalige centrumstedelijke voorzieningen naast Venlo ook op de Roermondse regio georiënteerd.

De regio is iets sterker vergrijsd dan gemiddeld in Nederland en de gemiddelde huishoudensgrootte is iets groter. Het inkomen is geïndexeerd, waarbij Nederland 100 is en Limburg 91. Het gemiddeld persoonlijk inkomen ligt in de regio nog iets lager.

Er wordt een daling van de bevolking voorspeld naar 196.000 in 2020 en 189.000 in 2030, ongeveer evenredig verdeeld over de gemeenten⁷.

Figuur 5 Nederlands verzorgingsbereik detailhandel Venlo



Bron: PDOK Demoviewer; bewerking Bureau Stedelijke Planning

⁶ Net als bij de leisuervoorzieningen zal het additionele draagvlak van deze voorzieningen overigens deels grensoverschrijdend zijn (met name Duitsland).

⁷ Bron: ABF Primos, bevolkingsprognose (2013).

3.3 Aanbod

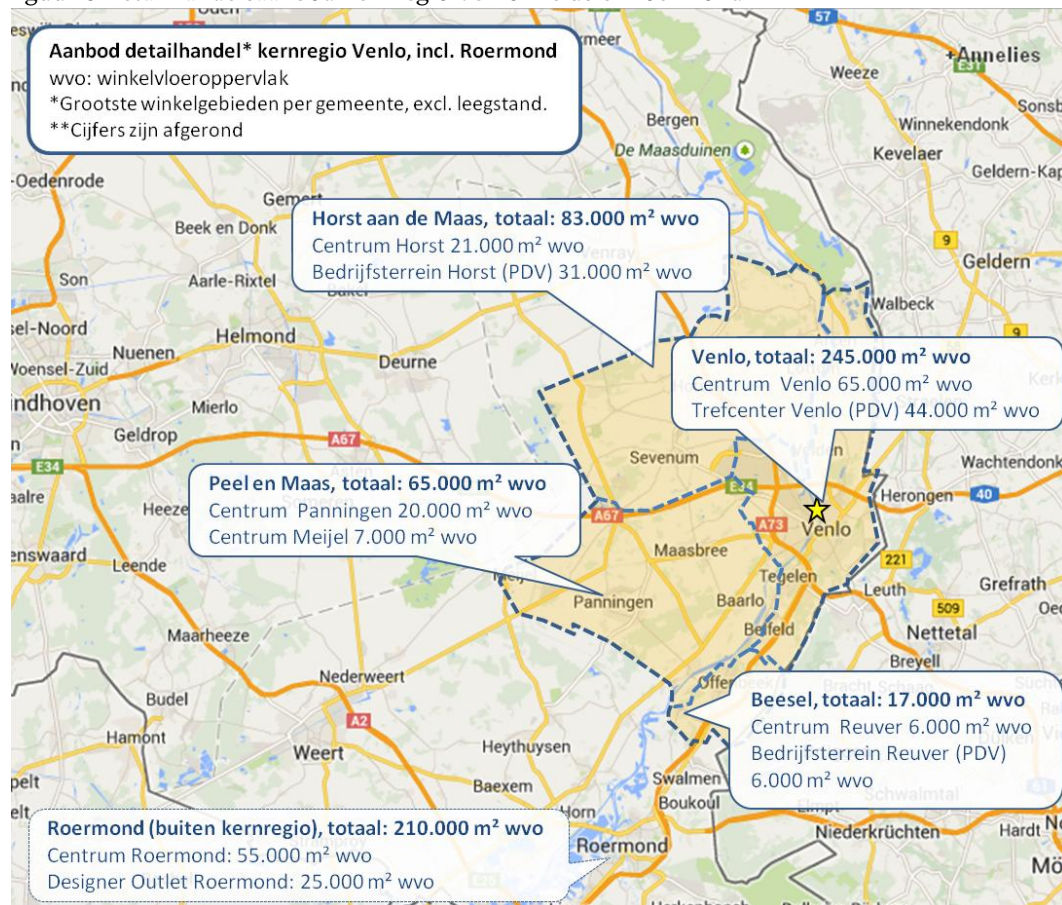
Het detailhandelsaanbod in de kernregio bedraagt 410.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo, exclusief leegstand). Dit betekent dat er per inwoner in de regio 2,06 m² wvo beschikbaar is. Ter vergelijking: in Limburg bedraagt dit 1,84 m² wvo en in Nederland als geheel is dit 1,66 m² wvo.

In Venlo zijn twee aankooplocaties met een bovenregionale aantrekkingskracht: de binnenstad (65.000 m² wvo, excl. ca. 10.000 m² wvo leegstand) en het Trefcenter (44.000 m² wvo, geen leegstand) aan de oostkant van het centrum. Centrum Venlo, dat sinds november 2013 het predikaat “Beste Binnenstad” van de middelgrote steden mag voeren, staat bovenaan de verzorgingsstructuur en trekt consumenten vanuit de regio en vanuit Duitsland. Ruim de helft van het aanbod bestaat uit winkels in mode&lux. De afgelopen jaren zijn in de binnenstad diverse ontwikkelingen gerealiseerd, de Maasboulevard is daarvan de belangrijkste.

Het Trefcenter is de enige grootschalige concentratie in de regio en voorziet in doelgericht aankopen doen. Het is een thematisch opgezet centrum op het gebied van ‘wonen’ en ‘in en om het huis’, waar ook een AH XL en andere reguliere winkels (o.m. C&A, Blokker, Kruidvat) onder de vlag van Trefcenter zijn gevestigd. Andere branches dan bovengenoemde zijn in beginsel niet toegestaan. In een voormalige winkel voor bruin- en witgoed is sinds enige tijd een Lidl gevestigd.

Het detailhandelsaanbod in de omliggende gemeenten kenmerkt zich door dorpscentra met een kernverzorgende functie. Horst en Panningen kennen het grootste aanbod. De grootste PDV-concentratie bevindt zich in Horst, direct aan de A73, met 31.000 m² wvo (primair ingevuld door Inter Chalet, een shopping center met o.a. tuinartikelen, meubels en bouwmarkt). Deze concentratie ligt op 13 kilometer / 10 autominuten van het Kazerneterrein. Buiten de kernregio is vooral het aanbod in Roermond (vooral de binnenstad en het Designer Outlet Roermond) van belang.

Figuur 6 Detailhandelsaanbod kernregio Venlo inclusief Roermond



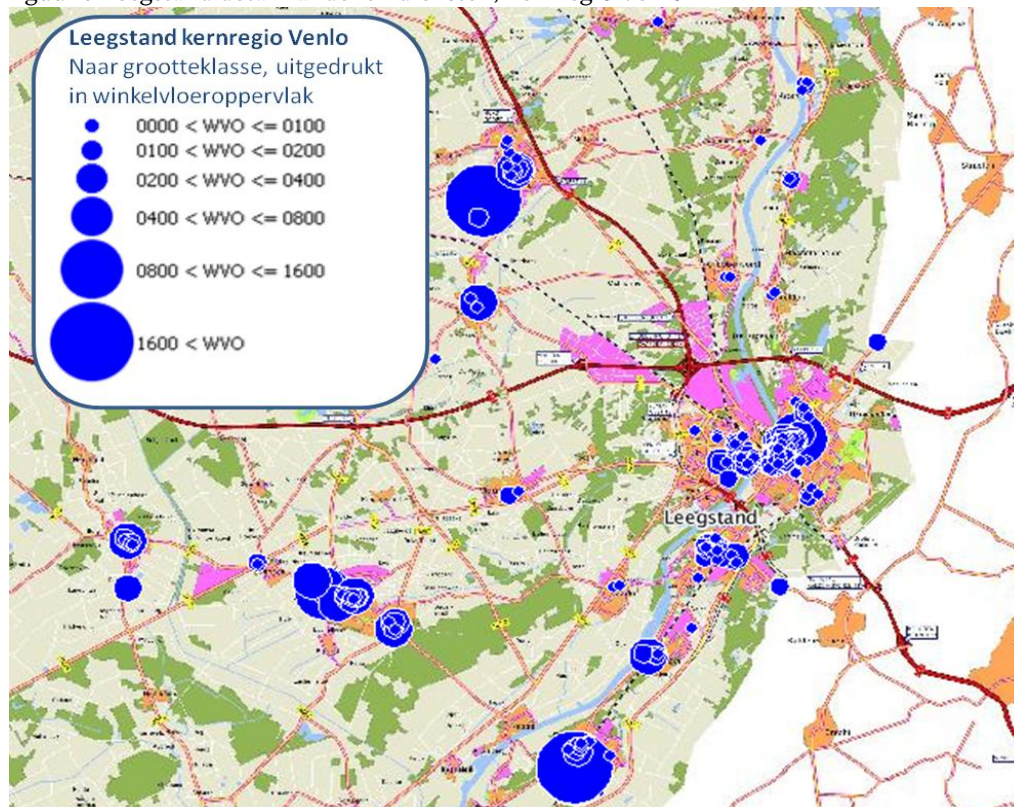
Bron: PDOK Demoviewer, Locatus Verkooppunt Verkenner, februari 2014; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Leegstand

In de gemeente Venlo bedraagt de leegstand een kleine 19.000 m² wvo. Dit is 8,6% van het totale detailhandelsaanbod in Venlo⁸. In vergelijking met het landelijk gemiddelde (7%) is dit iets hoger, in vergelijking met andere gemeenten in Limburg (Sittard-Geleen, Heerlen, Kerkrade), waar de leegstand ruim in de dubbele cijfers loopt, is de leegstand in Venlo juist laag. In de regel is gemiddeld 2/3^e deel van het leegstaande vloeroppervlak ook daadwerkelijk als winkelleegstand te typeren. De overige leegstand is toe te schrijven aan niet-detailhandel, zoals diensten en ambachten (financieel adviseurs, kappers etc.) In het centrum bedraagt de leegstand 9.988 m² wvo. Meer dan de helft van de totale leegstand in de gemeente is dus leegstand in het centrum. Het betreft 13% van het gehele (niet-gecorrigeerde) aanbod. In de overige gemeenten in de kernregio hebben de dorpen Reuver, Panningen en Tegelen te kampen met een aanzienlijke leegstand. Onderstaande kaart toont alle leegstaande panden die voor detailhandel en andere commerciële publieksvoorzieningen zijn bestemd, zoals geregistreerd door Locatus, in de kernregio Venlo.

⁸ Algemeen wordt het principe gehanteerd dat een leegstandspercentage van 2% als een gezonde leegstand geldt, omdat dit percentage een gezonde doorstroming in de markt bevordert.

Figuur 7 Leegstand detailhandel en diensten, kernregio Venlo



Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner, februari 2014

3.4 Trends en ontwikkelingen

De detailhandel is altijd al een sector geweest die sterk werd beïnvloed door maatschappelijke, culturele en economische ontwikkelingen. Momenteel zijn die echter van een dusdanige aard en omvang dat we gerust kunnen spreken van een retailrevolutie, met ingrijpende veranderingen voor de manier waarop consumenten boodschappen doen en winkelen. En ook met ingrijpende veranderingen voor de (ruimtelijke) organisatie van de sector zelf.

Bij die revolutionaire veranderingen zijn drie dominante trends te onderscheiden.

1. **De economische crisis.** De detailhandel, vooral die in non-food, verkeert in zwaar weer: de bestedingen in non-food dalen al vijf jaar op rij. Ook tot 2020 is geen stijging van de particuliere consumptie te verwachten, als gevolg van aanhoudende bezuinigingen, de onzekere economische situatie en pensioenen, en te hoge particuliere schulden.
2. **Internetwinkelen** neemt inmiddels al meer dan 10% van de non-food bestedingen in. Wij verwachten een verdere groei naar 20 à 30%, deels door technologische ontwikkelingen, deels ook doordat een toenemend aantal consumenten is opgegroeid met internet, en dus ook zeer vertrouwd is met e-shopping.
3. **Demografische aardverschuiving.** Er is gelijktijdig sprake van verdunning (daling gemiddelde huishoudgrootte), verkleuring, vergrijzing en een krimpende beroepsbevolking. De vrije bestedingsruimte van al deze bevolkingsgroepen is lager dan die van een traditioneel huishouden. De demografische veranderingen treffen

overigens ook de sector zelf. Door de vergrijzing van het ondernemersbestand gaat een groot aantal zelfstandige winkeliers de komende jaren met pensioen. Door het ongunstige toekomstperspectief in de sector zijn de overnamekansen vaak gering.

Door het ingrijpende en structurele karakter van de veranderingen is ook de vestigingsstrategie van winkelketens, zeker in de non-food, aan het veranderen. Jarenlang lag de nadruk bij veel ketens op expansie, en openden zij talrijke winkels, ook in de kleinere winkelgebieden. Omdat de functie van de fysieke winkel onder invloed van de technologische veranderingen aan het veranderen is, is aan die expansie een einde gekomen. Veel ketens maken een pas op de plaats en investeren primair in een beperkter aantal vestigingen, in vooral de grotere winkelgebieden.

Het samenspel van de genoemde ingrijpende veranderingen leidt tot een structureel lagere behoefte aan fysieke winkels. Ook leidt het tot veranderingen in de aard van de winkels. Nieuwe concepten zoals afhaalpunten en pick-up points, al dan niet geïntegreerd in bestaande winkels, komen op. De structurele veranderingen hebben gevolgen voor alle typen winkelgebieden, van de buurtcentra tot de grootste binnensteden, en van de grootschalige concentraties (woonboulevards) tot de stadsdeelcentra. Toch is het ene centrum kwetsbaarder voor de veranderingen dan het andere. Criteria die van invloed zijn op de mate van kwetsbaarheid zijn uiteenlopend van aard:

- *Demografisch*: winkelgebieden in stedelijke gebieden in de Randstad, waar sprake is van bevolkingsgroei en (relatieve) verjonging, zijn minder kwetsbaar dan winkelgebieden in de krimpregio's van Nederland.
- *Branchesamenstelling*: winkelgebieden die een groot aandeel internetgevoelige branches kennen (mode, bruin- en witgoed, sport en spel) zijn gevoeliger dan winkelgebieden die vooral gedragen worden door supermarkten en andere dagelijkse winkels.
- *Omvang*: grote, aantrekkelijke winkelgebieden (vaak binnensteden) met een groot verzorgingsgebied en met een grote keuze en variatie aan aanbod (ook buiten de detailhandel) bieden sfeer en beleving. Vaak meer dan de middelgrote centra, die zich noch functioneel, noch in termen van beleving kunnen onderscheiden, niet ten opzichte van het internet en niet ten opzichte van de grote binnensteden.

Voor Venlo geldt dat de generieke trends en ontwikkelingen de noodzaak om de aandacht te richten op versterking van (de belevingswaarde van) het stedelijk centrum groter maken. Met een relatief lage leegstand, een groot verzorgingsbereik (inclusief Duitsland) en de recente uitverkiezing tot Beste Binnenstad 2013-2015 is de uitgangspositie van het stedelijk centrum relatief gunstig. Het integrale programma, inclusief leisuurefuncties, dat op het Kazerneterrein is geprojecteerd kan die positie verder versterken.

3.5 Toets op regionale behoefte

De toets op de actuele regionale behoefte is zowel kwantitatief verricht als kwalitatief. In kwantitatieve zin is een benchmark verricht en is geanalyseerd of er aanknopingspunten zijn om te veronderstellen dat een distributieve berekening zoals

BRO die in 2011 uitvoerde in 2014 andere uitkomsten zal hebben⁹. In kwalitatieve zin is er getoetst of de beoogde ontwikkeling voorziet in de wensen en behoeften van consumenten en retailers. Steeds is de in het bestemmingsplan vastgelegde thema's leisure en vrije tijdsbestedingen onderwijs en kennis leidend bij deze toets.

Benchmark

In de benchmark is de kernregio Venlo vergeleken met een zestal andere regio's die qua structuur (één stad en een natuurlijk achterland) en inwoneraantal min of meer overeenkomen.¹⁰ Het aanbod aan detailhandel in de hoofdbanches persoonlijke verzorging, Sport & spel (sport & speelgoed, outdoor(sport) en rijwielen), auto & fiets - branche rijwielen ((sport)fietsen) en Media (kantoorartikelen, boeken en tijdschriften) in de kernregio Venlo is afgezet tegen dat in de benchmarkregio's. Door deze vergelijking met het totale detailhandelsaanbod kunnen conclusies worden getrokken over onder- of oververtegenwoordiging, en daarmee over de actuele regionale behoefte aan de winkels binnen het thema leisure en vrijetijdsbesteding en onderwijs en kennis.

Tabel 5 Benchmarkanalyse aanbod in specifieke hoofdbanches

Aanbod per voorbeeldbranche	Aanbod benchmark	m ² wvo per inwoner	Aanbod kernregio Venlo	m ² wvo per inwoner
Totaal detailhandel	307.358	1,75	410.426	2,06
Persoonlijke verzorging	10.621	0,061	10.348	0,052
Sport & Spel	21.292	0,101	13.442	0,067
Branche kantoorartikelen, boeken en tijdschriften	3.443	0,016	2.881	0,014
Branche rijwielen	6.758	0,032	4.590	0,023

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner, februari 2014; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Geconcludeerd kan worden dat de kernregio Venlo weliswaar over substantieel meer (ca. 18%) detailhandelsaanbod beschikt dan de andere COROP-regio's, maar dat dit niet geldt voor de branches die zich op het Kazernekwartier mogen vestigen. In die branches is het aanbod in de regio Venlo juist substantieel (15 tot 30%) lager.

Marktruimte

Uit de eerder aangehaalde studie van BRO is gebleken dat er in kwantitatieve zin geen marktruimte is voor toevoeging van winkelmeters. Sinds 2011 zijn de generieke en lokale ontwikkelingen niet zodanig dat verondersteld mag worden dat deze conclusie in 2014 niet langer stand houdt: de bestedingen aan non-food zijn verder teruggelopen, de bevolkingsomvang is in deze regio sinds 2010 min of meer stabiel en het aanbod is sinds 2011 verder toegenomen.

⁹ BRO (april 2011), Kazerneterrein: onderdelen EER en DPO.

¹⁰ Dit zijn de COROP-regio's Zuidoost-Drenthe, Noord-Drenthe, Agglomeratie Haarlem, Alkmaar en omgeving en Midden-Limburg.

Kwalitatieve behoefte

De realisatie van detailhandel in de genoemde thema's op het Kazerneterrein is te motiveren als het in kwalitatieve zin een meerwaarde biedt, zowel aan het verzorgingsniveau van (regio) Venlo als geheel, als aan het gebied (passend binnen het concept). Ook mag de realisatie niet concurreren met bestaande centra en hun (beoogde) ontwikkeling.

Wanneer we dat voor de verschillende hoofdbanches toetsen, dan kunnen we het volgende concluderen:

- Persoonlijke verzorging: Persoonlijke verzorging is bij uitstek een activiteit die thuishoort in de hoofd- en nevencentra, zoals de Venlose binnenstad. Als ondergeschikte activiteit bij de leisure-activiteiten is persoonlijke verzorging op het Kazerneterrein goed te motiveren.
- Sport & Spel: Het grootste deel van het aanbod in deze hoofdbanche is in de centrumgebieden gevestigd, met de aantekening dat de grootschalige vestigingen juist vaker daarbuiten te vinden zijn. Binnen deze categorie richten de echte grootschalige aanbieders (zoals Telstar, Toys XL en Decathlon) zich primair op expansie in de periferie. Vestiging van dit soort formules op het Kazernekwartier is goed te motiveren doordat het voorziet in de behoefte van zowel retailer als de consument, en doordat het initiatieven zijn die fysiek-ruimtelijk niet goed inpasbaar zijn in de binnenstad van Venlo. Vestiging op het Kazerneterrein biedt veel meer meerwaarde voor de lokale winkelstructuur dan vestiging op een perifere locatie, ver van de binnenstad.
- Boekhandel, kantoorartikelen en boek & kantoor: ook deze hoofdbanche is een activiteit die thuishoort in de hoofd- en nevencentra, en dus in het kernwinkelgebied van de Venlose binnenstad. Deze branche die zwaar getroffen wordt door de combinatie van e-commerce en het ontlezen, kan onder voorwaarden kwalitatief gemotiveerd worden op het Kazerneterrein. Het gaat dan om sterk gespecialiseerd aanbod dat gerelateerd is aan de hoofdthema's van de gebiedsontwikkeling, of om detailhandel die geïntegreerd is met (en tevens ondergeschikt is aan) de hoofdactiviteit leisure. Groothandelsvestigingen in kantoorartikelen, die gevestigd zijn buiten de (reguliere) winkelgebieden, zijn gerelateerd aan het hoofdthema en bovendien in staat relatief grote oppervlaktes af te nemen.
- Fietsen: deze hoofdbanche kent recent een sterke schaalvergroting, en is meer en meer buiten de hoofdwinkelgebieden gevestigd. Winkels in deze hoofdbanche zijn in Venlo niet gevestigd, en kunnen op het Kazerneterrein, waar ook mogelijkheden zijn voor oefentrajecten (try & buy), een aanvulling zijn op zowel het thema als op het bestaande, overwegend kleinschalige aanbod in de gemeente.

3.6 Conclusies

De ontwikkeling van detailhandel op het Kazernekwartier voorziet in de actuele regionale behoefte daar waar het gaat om activiteiten die passen binnen de thema's 'leisure en vrije tijdsbesteding' en 'onderwijs en kennis'. Het verzorgingsgebied van centrumstedelijke functies in Venlo is groot, en de samenballing van de grootschalige leisure-activiteiten die als vliegwiel fungeren voor de locatie- en planontwikkeling sluit daar op aan. Met de genoemde thema's zijn de detailhandelsfuncties complementair aan die in de binnenstad en ondersteunend aan de hoofdfunctie.

4 Regionale behoefte leisurevoorzieningen

4.1 Programma bestemmingsplan en beleid Kazernekwartier

In het bestemmingsplan Kazernekwartier omvat het leisureprogramma globaal geschetst de volgende elementen:

- een multifunctioneel centrum voor onder andere evenementen;
- evenementen in de open lucht;
- een casino met hiermee ruimtelijk samenhangend horeca categorie 4 en beperkt detailhandel;
- horeca categorie 2 t/m 5;
- een bioscoop;
- sportvoorzieningen, waaronder begrepen een zwembad;
- cultuur en ontspanning (deels enkel functies met een lage personendichtheid);
- wellness;

Voor een nadere beschrijving van bovengenoemde functies, de toegestane oppervlaktematen en overige voorwaarden waaronder deze mogen plaatsvinden, wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan Kazernekwartier.

Het leisureprogramma is voornamelijk geprojecteerd in de 'Lijnstad' bij het intercitystation Blerick. In de Visie Stedelijk Centrum 2022 is aangegeven dat leisure (in de visie Vermaak genoemd) een steeds belangrijker en meer onderscheidend element vervult in de aantrekkelijkheid (en daarmee het perspectief) van binnensteden. In de visie is aangegeven dat de binnenstad de vermaakvoorzieningen zal moeten gaan delen met het Kazernekwartier, waarbij het belangrijk is dat ontwikkelingen op elkaar moeten worden afgestemd om elkaar te versterken. Bepalend voor de plek binnen het stedelijk centrum (binnenstad of Kazernekwartier) is de fysieke omvang en het profiel van de vermaakvoorziening, met daarbij de volgende spelregels voor nieuwe initiatieven:

- vertrekpunt is positioneren in de binnenstad, mits ruimtelijk en bedrijfseconomisch inpasbaar;
- het Kazernekwartier richt zich op vermaakvoorzieningen die aansluiten op het profiel "Leisure& Pleasure" en passen bij het (eu)regionale karakter van het gebied;
- en kleinschalige vermaakvoorzieningen zijn in het Kazernekwartier alleen toegestaan als ze onderdeel zijn van een grootschalige ontwikkeling.

In het Kazernekwartier ligt het accent bij de vermaaksfunctie op het versterken van de vrijetijdseconomie in brede zin. De opgave is om hier de rol van Venlo als complete centrumstad voor inwoners, regio en toeristen te vervullen.¹¹

Concrete initiatieven in het Kazernekwartier op het gebied van leisurevoorzieningen zijn:

- Een vestiging van Holland Casino. Dit betreft een verplaatsing van de tijdelijke voorziening aan de Magelhaesweg langs de A67.

¹¹ Meer dan bij de andere programma-onderdelen is bij leisure niet zozeer de oppervlakte als wel de kwaliteit van het programma bepalend. Om deze reden is voor het behoefte-onderzoek ten aanzien van het leisure-programma een meer kwalitatieve aanpak gekozen.

- De realisatie van een Multifunctioneel Centrum (MFC). Binnen dit centrum wordt een nieuwe, vernieuwend en uniek concept geïnitieerd waaronder het Leisure Dome en het Event Center Venlo (EVC). Het MFC zal de functie van vliegwiel vervullen voor het gebied, samen met de vestiging van Holland Casino.
- Het Leisure Dome betreft een ontwikkeling van Wijckerveste met een combinatie van bioscoop, kinderspeelparadijs, bowlingbaan, Glowgolf, een wokrestaurant en amusementvoorzieningen. Najaar 2013 is een vergelijkbaar initiatief in Kerkrade (nabij Parkstad Limburgstadion) geopend. Fase 2 (met vier nieuwe leisure-activiteiten) is daar nu in ontwikkeling, en zal in april 2014 openen.
- Het Event Center Venlo (ECV, een ontwikkeling door Twister Media Group, zal plaats bieden aan een mix van evenementen en activiteiten, waaronder wekelijks terugkerende evenementen met cultuur en nijverheid als hoofdthema. Daarnaast zullen in het complex optredens en/of dance events gepland worden en aanvullende events zoals public viewings & party's, TV studio-opnames en festivals. De bedoeling is dat het ECV en de Leisure Dome geïntegreerd worden in het MFC, in de zuidoosthoek van het plangebied, aan de Maas.

4.2 Vraag

De vraag voor grootschalige vermaaksfuncties zoals hierboven genoemd is bij uitstek (boven)regionaal van aard, en in het geval van Venlo ook grensoverschrijdend. Door de ruimtelijke samenballing van diverse vermaaksfuncties wordt die (boven)regionale functie nog eens versterkt. Ook functies die op zichzelf een meer lokaal verzorgend bereik hebben (zoals bepaalde typen horeca), hebben - doordat zij ondersteunend zijn aan grootschalige leisurefuncties - een (boven)regionaal verzorgend karakter. Voor de leisurefuncties geldt een verzorgingsgebied dat het verzorgingsgebied van de detailhandelsvoorzieningen (gedefinieerd als de kernregio met ca. 200.000 inwoners) substantieel overstijgt.

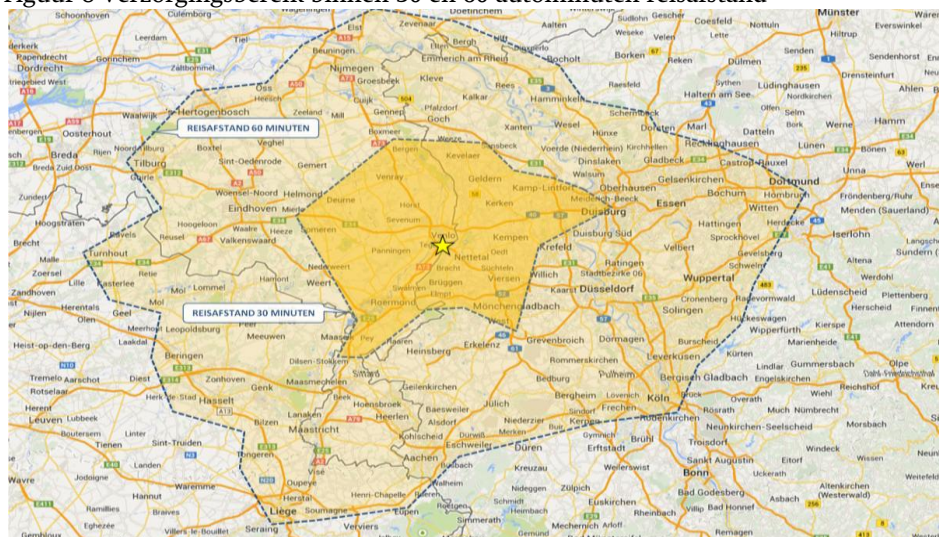
Limburgs Museum



Bron: Bureau Stedelijke Planning

Op onderstaande kaart is weergegeven wat de afstand en de reistijd (over de weg) is vanuit het Kazernekwartier. Op grofweg 30 autominuten afstand wonen ongeveer 1,7 miljoen inwoners, op 60 autominuten afstand wonen 14 miljoen Duitsers (inclusief een deel van het Ruhrgebied) en 3,5 miljoen Nederlanders. Op 2 uur rijden (de catchment area van het EVC) wonen 50 miljoen mensen, waarvan het grootste deel Duitsers.

Figuur 8 Verzorgingsbereik binnen 30 en 60 autominuten reisafstand



De mate waarin dit potentieel wordt bediend hangt af van het type leisurevoorziening, in de wetenschap dat bij uitstek grootschalige vermaaksfuncties in staat zijn hun eigen vraag te scheppen.

4.3 Trends en ontwikkelingen leisuresector

De vrijetijdsector is volop in beweging en de volgende trends hebben invloed op de ontwikkeling van leisure in Nederland, en meer specifiek op de mogelijke ontwikkeling van het Kazernekwartier:

- In de leisuresector is er een grote dynamiek aan de aanbodkant. Niet alleen het aantal voorzieningen, ook de verschillende typen leisurevoorzieningen groeit.
- Er bestaan zeer diverse aanbieders – van bioscoop tot museum – en deze aanbieders opereren in een markt van toenemende concurrentie. De consument vraagt om unieke ervaringen die onderscheidend en memorabel zijn.
- Er is meer en meer sprake van een verdringingsmarkt, waarbij aanbieders in toenemende mate hun concurrentiepositie ten opzichte van andere aanbieders van informatie, kennis, beleving en ontspanning blijvend moeten bevechten.
- Deze dynamiek vertaalt zich in toenemende schaalgrootte van individuele voorzieningen, maar ook in een gehele gebiedsontwikkeling. Het laat zich vatten in trefwoorden als totaalvermaak, totaal dagje/avondje uit en totaalexperience. Bijvoorbeeld in het geval van wellness: wellnesscomplexen worden groter en bieden een totaalpakket aan ontspanning, horeca, beauty en bijvoorbeeld een gezondheidscentrum met fysiotherapie, fitness en/of yoga.

- Hiermee wordt het belang en de noodzaak om onderscheidend te zijn, optimale bereikbaarheid en parkeren te kunnen bieden en mee te gaan in de korte cycli van (technologische) innovaties steeds groter. Denk aan de innovaties in wellness en beauty, de opkomst van 3D-films of marketing van een leisureconcept via social media-kanalen.
- Anders dan bij retail is de leisuremarkt meer een aanbodmarkt dan een vraagmarkt. Met andere woorden: een aangeboden leisurevoorziening creëert een vraag / doelgroep, mits wordt voldaan aan bovengenoemde criteria. Consumenten zijn bovendien voor een onderscheidend concept bereid om ver te reizen. Bijvoorbeeld in het geval van bioscopen betekent dat consumenten 'oude' voorzieningen voorbij rijden voor een modernere, grotere of meer innovatieve bioscoop. Ook hier geldt dat de reisbereidheid groter wordt naarmate het aangeboden concept zich meer onderscheidt van het overige – meer nabije - aanbod.
- De aantrekkingskracht van binnensteden is in de afgelopen jaren op zijn minst behouden gebleven, maar in veel steden zelfs sterker geworden. Vrijtijdsvoorzieningen winnen aan belang, en de binnenstad is een belangrijk decor voor een 'dagje Zwolle' of een 'weekendje Antwerpen'. Een combinatiebezoek van winkelen, horeca, theater, bioscoop en wellness maken daar mogelijk allemaal onderdeel van uit.
- Deze voorzieningen hoeven niet noodzakelijkerwijs op loopafstand van elkaar te liggen, maar de cognitieve afstand dient wel beperkt te zijn. Een combinatie van een aantrekkelijke binnenstad met voornamelijk kleinschalige vestigingen, en een locatie waar ruimte is voor volume dat aansluiting vindt bij de historische binnenstad, is een belangrijke troef. Op die manier ontstaat er geen solitaire locatie, maar een verknoopt stedelijk centrum met verschillende functies.
- Door de opkomst van internet is onder andere de transparantie met betrekking tot afstand, prijzen, aanbiedingen en concurrerende aanbieders in de leisuresector verder vergroot.
- In 2026 is bijna 22% van de Nederlandse bevolking ouder dan 65. Deze groep is gezond, heeft een hoge levensverwachting, beschikt over een relatief hoog opleidings- en welvaartsniveau en blijft tot op hoge leeftijd mobiel. Vrijtijdsbesteding is voor deze groep van groot belang, maar deze groep staat wel bekend als kritisch.

4.4 Aanbod

Het regionale aanbod is per relevante functie in de kernregio Venlo (ca. 200.000 inwoners) geanalyseerd. Waar zinvol is tevens het bovenregionale aanbod geanalyseerd.

Casino's

In de kernregio zijn vier casino's c.q. speelautomatenhallen gevestigd: een tijdelijke vestiging van Holland Casino in Venlo, twee speelautomatenhallen in Tegelen (Flamingo en Fair Play) en een speelautomatenhal in Horst (Flamingo). De vestiging van Holland Casino in Venlo vervult anders dan de speelautomatenhallen een functie voor een gebied groter dan de kernregio. In het krachtenveld tussen de bestaande Holland Casino-vestigingen in Nijmegen en Eindhoven vervult de vestiging in Venlo een stevige functie voor niet alleen dit gebied, maar ook voor het deel van Duitsland

ten oosten van Venlo. Met verplaatsing naar het Kazernekwartier zal deze voorziening jaarlijks naar verwachting ca. 750.000 mensen trekken.

Bioscoop

In de kernregio is een beperkt aantal bioscopen gevestigd, zowel service-bioscopen als 'reguliere' bioscopen als filmhuizen. Hiervan zijn er twee in Venlo, te weten de recente CityCinema (vier zalen) en filmhuis De Nieuwe Scene (twee zalen) in de binnenstad. Daarnaast zijn in Reuver en Panningen twee kleinschalige bioscopen gevestigd, beide gecombineerd met andere voorzieningen als horeca en theater. Waar in reguliere bioscopen een verzorgingsbereik geldt van meestal niet meer dan 15 à 20 kilometer, zal het verzorgingsbereik van een bioscoop als die op het Kazerneterrein minimaal de kernregio omvatten, en zelfs daarbuiten mensen trekken.

Buiten de kernregio is in Kerkrade in 2013 het Leisuredome geopend, waar onder andere een bioscoop (acht zalen) is gevestigd. In Duitsland zijn op korte afstand twee kleinschalige bioscopen in Kempen en Nettetal-Kaldenkirchen gevestigd. In Krefeld (35 autominuten van Venlo) is de grotere Cinemaxx gevestigd. De grotere (leisure)complexen met bioscoop zijn gesitueerd in de steden Mönchengladbach, Duisburg, Oberhausen en Düsseldorf. Deze complexen kennen een groter verzorgingsbereik. In Roermond is tenslotte vooral de Foroxity Fimarena op het Kazerneterrein (8 zalen) van belang.

Wellness

In de kernregio zijn meer dan tien vestigingen van wellness-achtige ondernemingen. In sommige gevallen gaat het om een thermaalbad, in andere gevallen om een schoonheidssalon met beperkte wellnessactiviteiten (sauna, stoombad).

De grootste aanbieder in de kernregio is Thermaalbad Arcen, waarbij gebruik wordt gemaakt van natuurlijke thermaalbaden. Venlo kent ook enkele kleinschalige aanbieders in de binnenstad, waarbij het accent meer op 'quick wellness' ligt in combinatie met beauty-behandelingen.

Buiten de kernregio is Thermae 2000 in Valkenburg de meest bekende en een van de eerste wellnesscomplexen in Nederland. Daarnaast zijn er aanbieders in Roermond, Posterholt, Horn (allebei bij Roermond) en verder naar het zuiden in Born, Brunssum en Spaubeek. In Eindhoven, Helmond en Geldrop zijn ook wellnesscentra van enige omvang gevestigd.

In België is op 40 autominuten in Maaseik Aquadroom gevestigd, een sauna- en wellnesscomplex. Duitsland kent een rijke kuurtraditie. De meest nabije aanbieders zijn in Kempen en Nettetal. Grotere sauna's zijn te vinden in onder andere Düsseldorf en Essen. De traditionele 'Baden' zijn verder weg, onder andere in de Eifel / Sauerland.

Hotels

Het hotelaanbod in Venlo bestaat uit v/d Valk (****, 149 kamers, noordrand aan snelweg) en de Campanile (**, 49 kamers, noordrand aan snelweg). Deze bedienen met name de zakelijke bezoekers. Het aanbod voor het zakelijke segment is beperkt, en niet in het centrum gesitueerd. Bilderberg De Bovenste Molen (****, 82 kamers, zuidooststrand) bedient met name de toeristische markt. Kleinschalige aanbieders in de binnenstad zijn o.a. Hotel Puur, Hotel Wilhelmina en Stationshotel Venlo en Hotel American (allen ***). Daarnaast zijn er diverse kleinschalige aanbieders.

Leisureontwikkelingen

- Tussen Venlo en het dorp Velden, aan de Rijksweg (op 8 kilometer / 7 autominuten van het Kazernekwartier) is Adventureworld of Taurus gevestigd (3.000 m²). Het concept is primair gericht op 'family entertainment': bowling, lasergame, diverse games en diverse horecavoorzieningen, waaronder een groot restaurant. Het trekt jaarlijks ruim 80.000 bezoekers, waarvan een substantieel deel (45%) uit Duitsland.¹²
- Het genoemde Taurus (dat nu een kleinschalig karakter heeft) heeft de ambitie om zich meer richting een attractiepark te ontwikkelen. Met een toevoeging van 8.000 m² (7.000 m² leisure en 1.000 m² horeca) beslaat het indoor attractiepark uiteindelijk 11.000 m². De plannen bestaan onder andere uit het toevoegen van bioscoopzalen met 3d-, 4d- en 360-gradentechnieken (een soort IMAX). Het gaat om in totaal vijf zalen met 730 stoelen. Er is in de raadsvergadering van 17 maart 2014 besloten dat er geen reguliere filmvoorstellingen mogen worden vertoond. Dit betekent dat er geen sprake meer is van een voor het Kazernekwartier concurrerende bioscoopontwikkeling. Daarnaast gaat het bij Taurus om uitbreiding van onder andere de volgende functies: karts, bowling, horeca, games, kidsworld, poolbiljarts, glowgolf, horeca, spellen, uitbreiding lasergame en nog nader te benoemen attracties.¹³
- Leisure Center Belfeld: er bestaan plannen om de huidige tennishal De Poelder c.q. Sportcenter The Nik Brothers uit te breiden met maximaal 12.000 m² tot een zogenaamd leisurecenter, bestaande uit onder meer een bowling, lasershooting, een uitbreiding van het fitnesscenter en een zwembad met sauna.
- Shopping Center Inter Chalet heeft niet alleen plannen voor uitbreiding met detailhandel (zie vorige hoofdstuk). Ook zijn er plannen voor een bioscoop op het terrein. De gemeente heeft de wens een bioscoop in het centrum van Horst te laten landen. Als zich in de komende twee jaar geen initiatiefnemer meldt voor een bioscoop in het centrum, kan de bioscoop landen bij Inter Chalet indien voldoende parkeergelegenheid beschikbaar komt. Het ontwerp bestemmingsplan voor het gebied is inmiddels door de gemeenteraad vastgesteld (8 oktober 2013).

4.5 Toets op regionale behoefte

In kwantitatieve zin laat de regionale behoefte aan leisurevoorzieningen zich moeilijk bepalen. Veel meer dan bij detailhandel creëren goede, innovatieve leisurevoorzieningen hun eigen vraag, zeker als ze ruimtelijk gebundeld worden. Veel meer dan bij detailhandel hangt het succes af van de (moeilijk kopieerbare) concepten die worden aangeboden. Feit is wel dat belangrijke onderdelen van het programma zich ook in kwantitatieve zin goed laten motiveren. Dat zijn met name het casino wat een verplaatsing naar het centrum betreft van een tijdelijke locatie die nu reeds in een regionale behoefte voorziet, en de hotelsector. In deze laatste sector is het aanbod beperkt, en overwegend kleinschalig van aard. Aan een modern zakenhotel in het hart van de stad ontbreekt het. Ook de behoefte aan een grootschalige bioscoop en de aanvullende leisurevoorzieningen, die onderdeel zijn van de Leisuredome, zijn goed te motiveren. Wel geldt dat zich ook elders in de kernregio (in Belfeld en Horst) initiatieven op dit terrein aandienen.

¹² BRO. Venlo, economische onderbouwing uitbreiding Adventureworld of Taurus (19 februari 2014).

¹³ idem

4.6 Conclusies

De ontwikkeling van het Kazernekwartier voorziet in een actuele regionale behoefte aan de planologisch mogelijk gemaakte leisurevoorzieningen. De locatiekwaliteiten zijn passend bij de huidige vestigingseisen en -wensen van stedelijke leisureconcepten. Zo is op het Kazerneterrein voldoende fysieke ruimte, op een locatie met een zeer goede multimodale bereikbaarheid, nabij een multifunctionele, historische omgeving met grote ruimtelijke kwaliteiten. Van dit soort plekken is er in de kernregio Venlo buiten het Kazernekwartier geen andere. Ingepast in het groene karakter van het gebied is ook een wellness-voorziening in het Kazernekwartier zeer goed te motiveren. Daarbij geldt dat de samenballing van meerdere relatief grootschalige leisure-concepten op deze locatie leidt tot een belangrijk vliegwieleffect, niet alleen voor het gebied, maar ook voor het gehele stedelijk centrum van Venlo.

5 Regionale behoefte onderwijs

Dit hoofdstuk analyseert de regionale behoefte aan onderwijsinstellingen in het Kazernekwartier. Het onderzoek richt zich op middelbaar en hoger beroepsonderwijs, wetenschappelijk onderwijs en bijzonder onderwijs¹⁴. De verzorgingsgebieden zijn per onderwijstype vastgesteld op basis van de geografische spreiding van het regionale scholenaanbod en landelijk normen. Voor MBO-, HBO- en bijzonder onderwijsinstellingen bestaat het verzorgingsgebied uit een deel van de regio Noord-Limburg¹⁵ en de gemeente Roermond (hierna genoemd onderwijsregio Venlo). HBO-instellingen met een bijzonder profiel en wetenschappelijk onderwijs kennen een bovenregionaal verzorgingsgebied.

In het bestemmingsplan Kazernekwartier is aan de zuidzijde van het Kazernekwartier (Lijnzone) een onderwijsfunctie mogelijk van maximaal 10.000 m² bvo.

5.1 Relevante trends en ontwikkelingen

Algemeen

- Onderwijsinstellingen zijn in toenemende mate verantwoordelijk voor hun financiële huishouding en huisvesting. Hierbij is tevens sprake van een afname van beschikbare budgetten. Dit leidt ertoe dat de instellingen kritischer worden ten aanzien van de eisen en bekostiging van hun huisvesting.
- De waarde die onderwijsinstellingen hechten aan kenmerken van het vastgoed zoals multifunctionaliteit, flexibiliteit, efficiency en integraliteit nemen toe.
- Door bezuinigingen en krimp zal in toenemende mate sprake zijn van het combineren van vastgoed met andere instellingen en diensten.
- Vanwege het omvangrijke gebruik van openbaar vervoer door studenten en leerlingen kiezen onderwijsinstellingen in toenemende mate voor locaties met een goede bereikbaarheid met hoogwaardig openbaar vervoer.

Regio Noord-Limburg en Venlo

- In Noord-Limburg bestaat een toenemende behoefte aan hoogopgeleiden in de economische groeisectoren agrofood, voeding en gezondheid, logistiek/supply chain management en diensteninnovatie.
- In de prestatieafspraken 2013-2016 van de Universiteit Maastricht met de minister van OCW vormt het gezamenlijk ontwikkelen van onderzoek, onderwijs en bedrijvigheid in de regio Venlo een van de speerpunten. Deze afspraken zijn op regionaal niveau vertaald in het initiatief 'Kennis As'. Dit resulteert de komende jaren ondermeer in het realiseren van een brede bacheloropleiding in Venlo.
- De FIHE (Fontys Hogescholen Venlo) biedt sinds kort ook opleidingen aan voor Engels- en Duitstalige studenten. Door de ligging bij de grens is hierdoor een vergroting van het verzorgingsgebied mogelijk.

¹⁴ Voor bijzonder onderwijs zijn alleen de onderwijsvestigingen onderzocht met een regionaal bereik en eigen lokalen en studiefaciliteiten.

¹⁵ Gemeenten Venlo, Venray, Beesel, Peel en Maas, Horst aan de Maas en Bergen

5.2 Ontwikkeling vraag naar onderwijs

Ontwikkeling en prognose doelgroep onderwijs

Zowel de gemeente Venlo, de onderwijsregio als de Provincie Limburg hebben te maken met een afname van de groep 15- tot 30-jarigen. Voor de onderwijsregio komt dit volgens de bevolkingsprognose neer op een daling met 2.200 jongeren (-4%) in de komende 10 jaar.

Consequenties voor het aantal leerlingplaatsen MBO en HBO

Op basis van landelijke kengetallen zijn de consequenties van de leeftijdsprognoses voor het aantal leerlingplaatsen inzichtelijk gemaakt (tabel 6). Landelijk volgt 20% van de jongeren tussen 15 en 30 jaar een MBO-opleiding en circa 15% een HBO-opleiding. Dit betekent dat er in de regio momenteel een behoefte is aan circa 10.500 MBO- en circa 8.000 HBO-leerlingplaatsen. In 2022 zal dat aantal iets afnemen tot 10.000 MBO- en 7.500 HBO-leerlingplaatsen.

Tabel 6 Indicatie aantal benodigde leerlingplaatsen per onderwijstype

Type onderwijs	Landelijk aandeel in de groep 15-30 jaar	Vraag vanuit de regio in 2013 (leerlingplaatsen)	Vraag vanuit de regio in 2022 (leerlingplaatsen)
MBO	20%	circa 10.500	Circa 10.000
HBO	15%	circa 8.000	Circa 7.500

Bron: Bureau Stedelijke Planning

5.3 Onderwijsaanbod in de regio

Huidig aanbod

In totaal volgen circa 11.500 MBO-leerlingen, en 3.800 HBO-leerlingen onderwijs aan de onderwijsinstellingen in de regio (tabel 7 en figuur 9). Binnen de onderwijsregio neemt Venlo een belangrijke positie in:

- De enige twee HBO-instellingen zijn in Venlo gevestigd. Fontys Hogescholen Venlo biedt onderwijs aan in drie instituten die op één locatie zijn gevestigd: Logistiek, Economie en Techniek. 60% van de leerlingen is afkomstig uit Duitsland. De tweede HBO-instelling betreft de Hogere Agrarische School (HAS) die in september 2013 is gestart in Venlo.
- Op HBO-niveau is er nog geen opleiding die zich richt op leisure; de dichtstbijzijnde bevinden zich in Eindhoven en Sittard.
- De drie MBO-vestigingen in Venlo bieden plaats aan ongeveer de helft van de leerlingen in de onderwijsregio.
- De Universiteit Maastricht heeft een University College Venlo met twee Master-opleidingen. Daarnaast beschikt Venlo over enkele instellingen die bijzonder onderwijs aanbieden: EVO Opleidingscentrum Venlo (logistiek), C2C Expolab op het Floriadeterrein (Masteropleiding Cradle2Cradle), CIO Sittard Venlo (sportopleiding MBO-niveau)

- Twee van de drie MBO-vestigingen en Fontys Hogescholen Venlo bevinden zich op meer dan 1 km van een treinstation.

Tabel 7 Huidig onderwijsaanbod regio Venlo

Type	Venlo		Regio totaal	
	Aantal vestigingen	Aantal leerlingen	Aantal vestigingen	Aantal leerlingen
MBO	3	4.450	10	11.350
HBO	2	3.800	2	3.800
WO	1	70	1	70

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Huidige initiatieven en toekomstig aanbod

- Gilde opleidingen had een nieuwbouwplan van 10.000 m² op het Kazernekwartier, waarmee drie oude locaties samengevoegd zouden worden. Deze vestiging zou aansluiten op het thema “Leisure & Pleasure”, waarbij praktijkervaring opgedaan kon worden bij de overige functies in het Kazernekwartier. Uiteindelijk is in 2011 de afweging gemaakt voor renovatie en uitbreiding op de locatie Groenveldsingel.
- De Universiteit Maastricht wil de huidige twee Master-opleidingen op Campus Venlo uitbreiden en doorgroeien naar 800 tot 1.000 studenten. Naar verwachting heeft een historisch pand in de binnenstad de voorkeur van 2.000 tot 2.500 m² bvo.
- De HAS heeft momenteel 100 leerlingen en wil binnen vier jaar doorgroeien naar 800 leerlingen. Het huidige aantal van 2 opleidingsrichtingen neemt dan toe naar 6. Op de huidige locatie is hiervoor in principe voldoende ruimte (ondermeer door invulling van een leegstaand pand).
- De drie instituten van Fontys Hogescholen Venlo zitten op een locatie buiten de stad en hier is in principe voldoende ruimte om op korte termijn vooruit te kunnen. Op de lange termijn heeft een verplaatsing naar een locatie die beter met het OV is ontsloten wel de voorkeur. Vrij recent heeft renovatie plaatsgevonden en het is niet te verwachten dat een verhuizing in de komende 10 jaar haalbaar is. Fontys wil haar doelgroep uitbreiden met Aziatische leerlingen. De uitbreiding van de buitenlandse campus is sterk afhankelijk van hoe het rijksbeleid met de hoogte van het collegegeld omgaat.

Figuur 9 Overzicht onderwijsvestigingen in de onderwijsregio Venlo¹⁶



Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

Positie Kazernekwartier als onderwijslocatie

In hoofdstuk 1 is de kwaliteit en geschiktheid van het Kazernekwartier voor onderwijs beoordeeld. Belangrijke vestigingsfactoren voor onderwijsinstellingen zijn:

- Zeer goede OV-bereikbaarheid (dicht bij HOV-knopen) omdat de meeste studenten niet over eigen vervoer beschikken.
- Dicht bij de doelgroep (jongeren/studenten).
- Aanwezigheid van gezamenlijk ondersteunende voorzieningen (bijvoorbeeld een bibliotheek die met meerdere scholen kan worden gedeeld).

Binnen de onderwijsregio neemt het Kazernekwartier een middenpositie in. De voorkeur gaat uit naar de vestiging van onderwijs in de binnenstad, bij het station. De goede bereikbaarheid en het voorzieningenaanbod van het Kazernekwartier bieden wel een voordeel ten opzichte van de locaties buiten het Stedelijk Centrum. Ten opzichte van de binnenstad is het Kazernekwartier een aantrekkelijke onderwijslocatie voor instellingen die behoefte hebben aan een groot metrage. Ook voor onderwijsinstellingen die een relatie hebben met leisure biedt het Kazernekwartier meerwaarde.

5.4 Regionale behoefte onderwijs

Op MBO-niveau ligt de toekomstige vraag van 10.000 potentiële leerlingen in de onderwijsregio circa 10% lager dan het huidige aanbod aan 11.350 onderwijsplaatsen. Op HBO-niveau is het aanbod echter veel lager dan de verwachte vraag. Inclusief de uitbreidingsambitie van de HAS bedraagt het aanbod in 2022 4.500 plaatsen. Dit

¹⁶ In de bijlage “onderwijslocaties” is een overzicht opgenomen die verwijst naar de onderwijsvestigingen op de kaart.

terwijl de behoefte dan in potentie 7.500 leerlingen bedraagt. Hiermee wordt slechts voorzien in 60% van de toekomstige behoefte. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de bovenregionale aantrekkingskracht van de HAS vanwege de agrarische specialisatie en beperkte spreiding van onderwijsvestigingen in het land. Aan de andere kant zullen er, net zoals in de huidige situatie, ook jongeren zijn die buiten de onderwijsregio Venlo gaan studeren. Deze zouden aan de regio gebonden kunnen worden door het aanbieden van voldoende en nu nog ontbrekende HBO-instellingen.

Indien we het overaanbod aan 1.350 toekomstige onderwijsplaatsen in het MBO vermenigvuldigen met het ruimtegebruik per leerling in het MBO-onderwijs van 6,3 m² per leerling¹⁷, resulteert dit in een regionaal overaanbod van 8.500 m² bvo. In het HBO is sprake van een toekomstig potentieel tekort aan 3.000 leerlingplaatsen. Indien we dit vermenigvuldigen met het gemiddelde ruimtegebruik in Nederland van HBO-instellingen (6,7 m² per leerling¹⁸) resulteert dit in een additionele ruimtebehoefte van ruim 20.000 m² bvo.

Dit betekent dat er voor de MBO en HBO-instellingen tezamen een additionele regionale ruimtebehoefte is van 11.500 m².

Op dit moment biedt Venlo onderwijs op MBO-niveau voor 40% van het aantal leerlingen in de onderwijsregio. Bij doortrekking van deze verdeling naar de toekomst heeft circa 3.500 m² bvo van het overaanbod in het MBO betrekking op Venlo. Op dit moment zijn alle HBO-instellingen in de onderwijsregio in Venlo gesitueerd. Indien deze situatie ook in de toekomst het geval is, heeft de volledige ruimtebehoefte van 20.000 m² betrekking op Venlo. Voor de MBO- en HBO-instellingen tezamen betekent dit een behoefte aan 16.500 m² bvo. Dit is aanzienlijk meer dan het programma van 10.000 m² bvo in het bestemmingsplan.

Kwalitatieve aansluiting kazernekwartier op onderwijs

De locatie- en plankwaliteiten van het Kazernekwartier sluiten goed aan op onderwijs: optimale OV-bereikbaarheid, aanwezigheid van voorzieningen, een ruime opzet en een centrale ligging. Als onderwijslocatie is het Kazernekwartier gelijkwaardig aan de binnenstad van Venlo. Wel is de binnenstad beleidsmatig de voorkeurslocatie voor onderwijs. Het Kazernekwartier is vooral aantrekkelijk voor onderwijsinstellingen die behoefte hebben aan een groot metrage of een relatie hebben met leisure.

Voor wat betreft het wetenschappelijk onderwijs is geen kwantitatieve vergelijking van de behoefte gemaakt omdat deze een bovenregionaal bereik heeft en zeer afhankelijk is van zich aandienende initiatieven in het verzorgingsgebied. Het is niet te verwachten dat zich op het Kazernekwartier een nieuwe wetenschappelijke onderwijsinstelling zal vestigen. Wel is het denkbaar dat er een 'dependance' komt van een bestaande instelling waarbij een specifieke Bachelor- of Masteropleiding wordt aangeboden die raakvlakken heeft met de leisure- of sportfuncties op het Kazernekwartier, of aansluit op de regionale economische speerpunten zoals de Greenport en Euregionale oriëntatie. De University College Venlo en de recente vestiging van de HAS laten zien dat hiervoor interesse aanwezig is.

¹⁷ EIB (2013) *Bouwen voor het onderwijs*

¹⁸ EIB (2013) *Bouwen voor het onderwijs*

Het Kazernekwartier komt primair in aanmerking voor MBO- en HBO-instellingen en bijzonder onderwijs. Enerzijds kan sprake zijn van verplaatsing van bestaande onderwijsinstellingen in Venlo, en anderzijds van additionele opleidingen. Bij de bestaande MBO-instellingen is sprake van verouderd vastgoed dat mogelijk op termijn aan vervanging of renovatie toe is. Ook is een tweetal MBO-locaties niet goed met het openbaar vervoer ontsloten. Het is niet ondenkbaar dat een verplaatsing naar het Kazernekwartier binnen 10 jaar haalbaar is. Op HBO-niveau is de Fontys Hogeschool niet optimaal gesitueerd vanwege het ontbreken van een verbinding met hoogwaardig openbaar vervoer. Gezien de goede staat van het vastgoed is echter voorlopig geen verplaatsing te verwachten.

Naar verwachting zal de invulling van het onderwijsprogramma in het Kazernekwartier met name voortkomen uit de vestiging van nieuwe onderwijsinstututen en of opleidingen. Zo is er in de onderwijsregio nog geen sprake van een HBO-opleiding op het gebied van vrije tijd. Ook is aansluiting op de regionale economische speerpunten denkbaar. Zo is de Agribusiness sector in Venlo een groeiende sector met een vraag naar zowel hoogopgeleid als gekwalificeerd en praktisch opgeleid personeel.

HAS Hogeschool Venlo



Bron: Bureau Stedelijke Planning

5.5 Conclusies

De ontwikkeling van onderwijs op het Kazernekwartier voorziet in de actuele regionale behoefte. De locatie- en plankwaliteiten van het Kazernekwartier sluiten goed aan op een onderwijsfunctie. Op basis van de ontwikkeling van het aantal leerlingen en het onderwijsaanbod in de regio blijkt uit dit onderzoek een behoefte aan 16.500 m² bvo voor MBO- en HBO-instellingen tezamen. Dit is aanzienlijk meer dan het programma van 10.000 m² bvo in het bestemmingsplan.

Het realiseren van nu nog ontbrekende HBO-opleidingen past in de ambitie van de gemeente om jongeren aan de regio te binden. In de onderwijsregio is nog geen HBO-opleiding op het gebied van vrije tijd.

Het is niet te verwachten dat zich op het Kazernekwartier een nieuwe wetenschappelijke onderwijsinstelling zal vestigen. Wel is het denkbaar dat er een 'dependance' komt van een bestaande instelling, waarbij een specifieke Bachelor- of Masteropleiding wordt aangeboden die raakvlakken heeft met de leisurefuncties op het Kazernekwartier.

6 Economische effecten

In dit hoofdstuk zijn op een indicatieve, kwalitatieve wijze de economische effecten van de realisatie van het in het bestemmingsplan opgenomen programma verkend. Daarbij maken we voor het totale programma een onderscheid in de directe en indirecte effecten en tussen tijdelijke en structurele effecten. Per programma-onderdeel (kantoren, onderwijs, detailhandel en leisure) analyseren we de effecten op de bestaande (en beoogde) ruimtelijk-economische structuur. We sluiten af met de uitstralingseffecten (imago, concurrentiekracht e.d.) van het totale programma. Voor de eerste categorie effecten baseren we ons op het rapport van BRO waarin voor de programma-onderdelen kantoren, detailhandel en leisure een economische effectenstudie is opgesteld.¹⁹

6.1 Structurele en tijdelijke effecten, directe en indirecte effecten

De economische effecten van een plan worden vaak onderscheiden in structurele en tijdelijke effecten, en in directe en indirecte effecten. Bij tijdelijke effecten gaat het om de daadwerkelijke realisatie van het initiatief, de bouw. Bij structurele effecten betreft het de daadwerkelijke exploitatie. Indirecte effecten hebben betrekking op toeleverende bedrijven.

In de genoemde BRO-studie is op basis van de investeringssom (indertijd begroot op € 250 miljoen) berekend dat het initiatief een kleine 3.000 arbeidsjaren aan tijdelijke werkgelegenheid oplevert, waarvan de helft in directe zin en de andere helft in indirecte zin. Uitgaande van een realisatietermijn van 5 tot 7 jaar komt dat neer op ca. 450 tot 600 arbeidsjaren per jaar. In structurele zin komen daar na realisering nog eens ruim 1.800 arbeidsjaren (in fte) bij. Ofschoon het aantal door tal van onzekerheden als indicatief moet worden gezien, is het evident dat de ontwikkeling een grote generator is van arbeidsplaatsen.

6.2 Effecten op de ruimtelijk-economische structuur

Kantoren

In het bestemmingsplan is een metrage van 20.000 m² kantoren opgenomen. In paragraaf 2.6 is aangetoond dat met het huidige aanbod en de plancapaciteit er kwantitatief een overaanbod aan kantoren is van 20.000 tot 40.000 m². Door de goede concurrentiepositie van het Kazernekwartier ten opzichte van de overige locaties zal dit overaanbod geen consequenties hebben voor het Kazernekwartier.

In de gemeente Venlo is een groot aanbod aan incurante en verouderde kantoren aanwezig. Met name op bedrijventerreinen aan de rand van de stad. De leegstand in deze incurante panden zal naar verwachting toenemen. Vooral omdat deze niet meer voldoen aan de vestigingscriteria van de huidige kantoorhoudende bedrijven. Deze hebben in toenemende mate behoefte aan een multifunctionele locatie met

¹⁹ BRO, Kazerneterrein: onderdelen EER en DPO (april 2011)

aansluiting op hoogwaardig openbaar vervoer. De kenmerken van het Kazernekwartier sluiten hier goed op aan. Bovendien draagt deze ontwikkeling bij aan de vernieuwing van de kantorenvoorraad van Venlo. Om concurrerend te blijven met andere vestigingslocaties in zowel nationaal als internationaal perspectief (bijvoorbeeld de profilering van de Agrifood in Venlo als onderdeel van het nationale topsectorenbeleid) is dit van groot belang. Hier staat wel tegenover dat de gemeente moet stimuleren dat de incurante kantorenvoorraad wordt geherstructureerd of getransformeerd.

Ook vanuit maatschappelijk perspectief is de ontwikkeling van kantoren op het Kazerneterrein positief. Door de aanwezigheid van een intercystation heeft deze locatie een remmende werking op het autogebruik. Door de nabijheid van de binnenstad en het multifunctionele karakter is bovendien sprake van agglomeratie-effecten die resulteren in economische synergie en een toename van het bruto regionaal product.

De ontwikkeling van het Kazernekwartier draagt bovendien bij aan de verbetering van de (inter)nationale uitstraling en imago van Venlo. Ook dit draagt bij aan de lokale en regionale economie.

Onderwijs

In het bestemmingsplan voor het Kazernekwartier is een metrage opgenomen van 10.000 m² voor onderwijs. In paragraaf 5.5 is aangetoond dat de regionale behoefte 16.000 m² bvo bedraagt. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling voor onderwijsinstellingen op het Kazernekwartier niet per definitie tot leegstand hoeft te leiden op andere onderwijslocaties in Venlo. In kwalitatief opzicht is dit echter wel mogelijk indien onderwijsinstellingen die momenteel op andere locaties in Venlo zijn gevestigd, de voorkeur geven aan het Kazernekwartier. Bijvoorbeeld door de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer en voorzieningen op korte afstand van de binnenstad. Maar aangezien het (toekomstige) onderwijsaanbod onvoldoende aansluit op de vraag is het ook goed mogelijk dat zich nieuwe onderwijsinstellingen vestigen in het Kazernekwartier.

Detailhandel

De beoogde detailhandelsontwikkeling, waarbij naast ondersteunende detailhandel ook thematische detailhandel mogelijk wordt gemaakt met een totale omvang van 5.000 m² bvo, is van een dusdanige omvang dat er zeker effecten op het bestaande winkelaanbod mogen worden verwacht (verdringingseffecten). Dit wordt in de hand gewerkt door de beperkte distributieve mogelijkheden in Venlo, de huidige, generieke ontwikkelingen op de winkelmarkt (bestedingsterugval, groeiend aandeel internet) en de demografische verschuivingen (vergrijzing, ontgroening, krimp).

De mate waarin deze effecten optreden hangt sterk af van de precieze invulling van de planologische mogelijkheden. In het algemeen geldt dat hoe meer overlap (in functie, branche, metrage, formule, prijsstelling, doelgroep) er met het gevestigde aanbod is, hoe groter het verdringingseffect is.

Op dit moment is niet bekend wat de precieze invulling gaat worden van de detailhandelsmeters. Dit betekent ook dat een diepgaande studie naar de verdringingseffecten nu geen zin heeft. We volstaan met de volgende conclusies:

- Van de thematische detailhandel op het Kazerneterrein zal een autonome trekkracht uit moeten gaan om levensvatbaar te zijn, en daarmee van toegevoegde waarde voor de gebiedsontwikkeling te zijn. Dit is bij een invulling van de planologische mogelijkheden met één grote winkel meer gegarandeerd dan met een invulling met drie kleinere winkels. De detailhandel op het Kazerneterrein zal, afhankelijk van de precieze invulling, vooral effect hebben op de binnenstad en/of het Trefcenter. De thematisering beperkt wel de effecten op deze centra. Waar de binnenstad het domein is van recreatief winkelen, met veel mode & luxe, zal detailhandel op het Kazerneterrein een meer doelgericht karakter hebben. In die functie concurreert het meer met het aanbod op het Trefcenter. Positief is echter dat hier overwegend wonen en doe-het-zelf gevestigd is, segmenten die op het Kazerneterrein niet vallen onder de genoemde thema's.
- Verplaatsing van bestaande detailhandelsfuncties, zeker als deze nu solitair gevestigd zijn, heeft een beperkter verdringingseffect tot gevolg dan bij de vestiging van nieuwe winkels.
- Zelfs bij grotere verdringingseffecten geldt dat dit nog niet betekent dat de huidige (of beoogde) winkelstructuur zelf als gevolg van deze ontwikkeling sterk onder druk zal komen te staan. Van duurzame ontwrichting of van een onaanvaardbaar effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat als gevolg van overcapaciteit zal geen sprake zijn.

Leisure

Ook voor leisure geldt dat de precieze invulling tal van onzekerheden kent. Dit betekent ook dat hier alleen indicatieve en voorwaardelijke uitspraken kunnen worden gedaan over de effecten:

- Anders dan in de detailhandel is stedelijke leisure een groeimarkt. Omdat in de leisure ook het credo geldt dat aanbod vraag creëert, zullen de verdringingseffecten (ondanks het feit dat het programma groter is) van een andere orde zijn dan bij detailhandel.
- Van het casino weten we dat het gaat om een verplaatsing van de bestaande, tijdelijke vestiging van Holland Casino op het bedrijventerrein. Verplaatsing zal een positief effect hebben op het historische centrum, omdat de afstand tot de binnenstad veel korter en logischer is dan vanaf de huidige locatie van het casino. Voor de overige leisurefuncties (inclusief horeca), niet zijnde verplaatsers, geldt dat de realisering de positie van het centrum van Venlo als stedelijk centrum voor de (eu)regio zal versterken.
- Daar waar sprake is van deels concurrerende leisure-ontwikkelingen (denk aan Horst en Belfeld) zal de kans op verdringing groter zijn dan bij leisure-onderdelen die nu ondervertegenwoordigd zijn in Venlo en de regio. De mate waarin de leisure-ontwikkeling op het Kazernekwartier een verdringingseffect uitoefent zal afhangen van de kracht van het concept dat op het Kazerneterrein wordt gerealiseerd (in verhouding tot de kracht van het concept op de andere locatie(s), en van de mate van functie-overlap met bestaande (en in ontwikkeling zijnde) locaties. Ook hangt het af van de kwaliteit van de locatie in termen van bereikbaarheid, parkeren en de mogelijkheid tot combinatiebezoek met andere functies. In dat laatste opzicht heeft het Kazerneterrein samen met de binnenstad een belangrijk concurrentievoordeel ten opzichte van de meeste andere locaties in Venlo en de regio.

6.3 Uitstralingseffecten

Behoudens de genoemde economische effecten (in termen van werkgelegenheid en verdringingseffecten) zal het project ook effecten hebben die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- Impuls voor het imago en de identiteit van Venlo, vooral op het gebied van vrije tijd en voor het bedrijfsleven. De aantrekkingskracht van Venlo als vestigings- en woonlocatie zal naar verwachting door de ontwikkeling versterkt worden.
- Impuls voor de overige bedrijven en voorzieningen, in zowel de binnenstad van Venlo, het centrum van Blerick als op Trade Port Venlo. De nieuwe activiteiten zullen immers voor een belangrijk deel ook nieuwe bezoekers- en klantenstromen aanboren, grotendeels ook van (ver) buiten de gemeente. Een substantieel daarvan verricht niet alleen bestedingen in het Kazernekwartier, maar ook elders in Venlo (in winkels, horecagelegenheden, culturele voorzieningen, benzinestations e.d.).
- Investerings door bedrijven in en rond het Kazerneterrein zullen ook weer nieuwe investeringen uitlokken. Dit versterkt op zijn beurt weer de aantrekkelijkheid van Venlo als vestigingsplaats voor bedrijven. Dit katalysator-effect treedt ook op in de directe omgeving van het Kazerneterrein. Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak ook als katalysator voor nieuwe investeringen in de directe projectomgeving.
- Ruimtelijk-functionele versterking van de voorzieningenstructuur. Door in aanvulling op het aanbod in de historische binnenstad grootschalig stedelijk vermaak een plek te geven op een direct daaraan grenzend terrein, kan de kracht van het centrum als geheel er in belangrijke mate door winnen.

Bijlage: Onderwijslocaties

	Onderwijsinstelling	Vestiging	Type onderwijs	Aantal leerlingen	Gemeente
1	Gilde Opleidingen	Groenveldsingel	MBO	1.765	Venlo
2	Gilde Opleidingen	Hagerhofweg	MBO	1.749	Venlo
3	Gilde Opleidingen	Laaghuissingel	MBO	949	Venlo
4	Fontys Hogescholen	Fontys Hogeschool Venlo: <i>Hogeschool Logistiek; Hogeschool Techniek; Hogeschool International Business; Hogeschool Kind en Educatie</i>	HBO	3.700	Venlo
5	HAS Hogeschool	HAS Hogeschool Venlo	HBO	125 (eerste jaar)	Venlo
6	EVO Opleidingencentrum	EVO Opleidingencentrum Venlo	bijzonder: (niveau: MBO / HBO / post-HBO)		Venlo
7	Leeuwenborgh opleidingen	CIOs Sittard Venlo	Bijzonder (niveau MBO)	174	Venlo
8	Universiteit Maastricht	Campus Venlo	WO		Venlo
9	C2C Expolab	Innovatoren	Bijzonder (Master opleiding)	-	Venlo
10	Gilde Opleidingen	Gebr. Van Doornelaan	MBO	185	Horst
11	CITAVERDE College	MBO Locatie Horst	MBO	900	Horst
12	Gilde Opleidingen	Henri Dunantstraat	MBO	1.720	Venray
13	Gilde Opleidingen	Bredeweg	MBO	1.008	Roermond
14	Gilde Opleidingen	Kasteel Hillenraedtstraat	MBO	1.160	Roermond
15	Gilde Opleidingen	Kerkeveldlaan	MBO	969	Roermond
16	CITAVERDE College	MBO Locatie Roermond	MBO	950	Roermond
17	Volksuniversiteit	IMVU: Stichting Midden-Limburgse Volksuniversiteit	Bijzonder	250	Roermond
18	TopCare / Ciran	Opleidingencentrum TopCare Venlo	Bijzonder	-	Venlo