

ons kenmerk
team RGWBET
steller T. van Nispen
doorkiesnummer +31 77 3596670
e-mail t.vannispentotpannerden@venlo.nl
datum 30 januari 2018

Verslag Markt Informatie Bijeenkomst Herontwikkeling locatie Arsenaal d.d. 30-01-2018 te CityCinema Venlo

Presentatie J. van de Ven (planoloog) en T. van Nispen (projectmanager)

Kunnen we ook ondergronds gaan bouwen?

Theoretisch kan dat. De kelderbak van de voormalige parkeergarage, een restant van een atoomschuilkelder, is echter nog aanwezig. De vloer daarvan ligt maximaal een kleine 2 meter onder maaiveld. Het maaiveld ligt onder een helling, dus de diepte is niet overal gelijk. Voordat het tijdelijk parkeerterrein op maaiveld is aangelegd zijn de nog aan twee zijden aanwezige wanden van de bak verstevigd met steunberen en schoren. Vervolgens is de bak afgevuld met zand/ grond.

In het geval van ondergronds bouwen zal de kelderbak moeten worden verwijderd. Hierbij moet de stabiliteit van de omliggende bebouwing worden geborgd. Vanwege deze situatie heeft de gemeente vooralsnog het ondergronds bouwen als “niet haalbaar” bestempeld. De as built tekeningen van de huidige situatie, die zijn gemaakt bij de sloop van de voormalige parkeergarage, zullen tijdig aan de gegadigden ter beschikking worden gesteld.

Communicatie

Geïnteresseerden worden geacht niet zelfstandig te communiceren met de Jongerenkerk (Minderbroederskerk). Dit geldt in de volle breedte voor de stichting, het bestuur, het dekenaat en het bisdom. De communicatie met en over de Jongerenkerk loopt uitsluitend via projectmanager van de gemeente. Rechtstreekse communicatie kan het proces verstoren.

De gemeente heeft ook contact over dit project met andere belanghebbenden, zoals CityCinema bioscoop, Universiteit Maastricht en woningcorporatie Woonwenz. Het verdient aanbeveling om deze communicatie voorlopig centraal, via de gemeente, te laten lopen. In de selectiefase is het naar verwachting niet noodzakelijk dat er direct contact is tussen marktpartijen en genoemde belanghebbenden.

De gemeente streeft ernaar om de afspraken met Woonwenz zo concreet mogelijk te maken en deze in de selectiefase in te brengen. Dit kan in de vorm van een intentieverklaring van Woonwenz zijn.

Later, in de gunningfase, zal direct contact waarschijnlijk wel noodzakelijk zijn. Dit zal voor zover mogelijk worden gefaciliteerd door de gemeente.

Verslag

Waarom is het een Europese aanbesteding?

De kavel wordt verkocht met een ontwikkelopgave vanuit de gemeente. De raming van het werk dat gerealiseerd moet worden volgens deze opgave ligt boven de door de gemeente gehanteerde Europese aanbestedingsdrempel. De opdracht zal via TenderNed worden gepubliceerd.

Is archeologie een thema?

De grond is eerder geroerd bij het maken van de eerdergenoemde kelderbak. Indien deze blijft gehandhaafd is archeologie geen thema.

Indien de nieuw aan te leggen kelderbak binnen de contouren van de bestaande bak blijft (dus niet groter wordt), dan is er geen archeologisch onderzoek nodig. Onder de bestaande bak zijn geen of geen noemenswaardige archeologische waarden meer aanwezig. Daarbij is wel van belang dat eventuele sloopwerkzaamheden zo gebeuren dat buiten de contouren van de bestaande kelderbak geen verstoringen optreden. Bij sloop van de muren, funderingen, palen etc, dienen deze dan ook naar binnen getrokken te worden en niet naar buiten (d.w.z. buiten de contouren van de bestaande bak).

Indien er een besluit komt voor aanleg van een nieuwe grotere bak (buiten de muren/contouren van de bestaande bak) of de sloopwerkzaamheden kunnen niet binnen de contouren plaatsvinden, dan is wel archeologisch onderzoek nodig. Dit in verband met de zeer hoge archeologische waarden (vroeg-middeleeuwse en middeleeuwse sporen) direct naast de voormalige Arsenaalgarage. In dit laatste geval is vooruitlopend op de vergunning overleg nodig over de aanpak en inpassing van dit archeologisch onderzoek in de sloop en/of bouwprocedure. De aanpak dient dan te worden opgenomen in de sloop en/of bouwvergunning.

Kunt u iets vertellen over het karakter van de parkeergarage?

We zien een combinatie van abonnementen en kort parkeerders.

De parkeergarage is essentieel voor de toegang tot de oostzijde van de binnenstad.

Ondernemers hebben expliciet gevraagd om een vergelijkbare parkeergarage met vergelijkbare capaciteit als de voormalige Arsenaal Parkeergarage. Deze garage werd/wordt door veel Duitse winkeltoeristen gebruikt met name als de Nolensgarage vol is.

De garage heeft ook een belangrijke functie voor omwonenden, de bewoners van de Parade en aangrenzende straten maken er gebruik van.

Ziet de gemeente voor zichzelf nog een rol in de exploitatie?

Nee. Alle bestaande parkeergarages zijn (per februari 2018) verkocht. De eisen die de gemeente stelt aan Q-park, die de andere garages overneemt, gelden eveneens voor de te realiseren garage, bijvoorbeeld de Parkeerbelastingverordening. Deze eisen worden opgenomen in de Ontwikkelopgave.

Heeft de gemeente een wens ten aanzien van het toevoegen van woningen? Moet het ook sociale woningbouw blijven?

Het zijn nu 15 sociale huurappartementen in de goedkopere klasse. Dat hoeft voor de gemeente niet één op één teruggebouwd te worden maar daarover zal verder met Woonwenz moeten worden gesproken. Een tip van de aanwezigen is om Woonwenz een intentieverklaring te laten ondertekenen.

In de presentatie is gemeld dat de grond onder de appartementen van de gemeente is en behoort tot de te verkopen kavel. Verder is over deze grond gemeld dat er een erfpachtconstructie van kracht is. Nader onderzoek wijst uit dat er geen erfpachtconstructie

Verslag

van kracht is, maar een “zakelijk recht van opstal met eenmalige vergoeding”, eindigend op 10 september 2053.

We merken wel dat er nog behoorlijk wat vraag is naar centrumstedelijk wonen, zowel in de sociale huur als ook in koop of commerciële huur. Het woonproduct dat je kunt realiseren zal vrij kleinschalig zijn, gezien de beperkte ruimte naast de parkeergarage.

Is het toevoegen van woningen in het kader van de structuurvisie wonen een beperkende ontwikkeling?

Nee, als hier woningen worden weggehaald, mag hier ook worden gecompenseerd.

Wat is de maximale toegestane hoogte volgens vigerend bestemmingsplan?

Als je sec naar de parkeergarage kijkt is dat 10 meter. de bebouwing er omheen is 12 tot 16 meter. Dat is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er is wellicht nog speelruimte mits een goede inpassing met de omliggende bebouwing is geborgd.

Wordt alles wat hier is verteld gedeeld via TenderNed?

Ja. Het meeste wat is gezegd staat ook in de ontwikkelopgave. De definitieve versie daarvan wordt t.z.t. gepubliceerd op TenderNed.

Afsluiting

Ter afsluiting stelt de projectmanager van de gemeente aan alle aanwezigen de vraag hoe groot het enthousiasme is voor deze marktvrage. De reactie is over het algemeen “lauw” te noemen. Enkele kenmerkende aspecten van de reacties zijn:

- Het parkeren (300 – 400ppl) legt zo'n zware claim op de locatie dat overige binnenstedelijke functies nauwelijks mogelijk zijn.
- Indien de functie parkeren primair is, is het dan niet aannemelijk dat Q-park de gewenste contractpartner is.
- Is het niet beter om te kiezen voor óf parkeren óf binnenstedelijke functies.
- Krijgt de markt wel voldoende vrijheid bij het invullen van het programma, of anders geformuleerd: durft de gemeente het werkelijk aan om zich niet als opdrachtgever op te stellen, c.q. de regie uit handen te geven.
- Krijgt de markt voldoende tijd om te ontwikkelen tot een optimaal resultaat.
- Het betrekken van de Jongerenkerk in de ontwikkeling biedt kansen, maakt het enthousiasme groter.