

## Notitie

RUIMTE EN ECONOMIE

aan Bijlage 2 bij de Uitgifteovereenkomst Fort van Venlo

ons kenmerk  
team REPMA  
steller

c.c.

doorkiesnummer  
e-mail

van.

datum 12 mei 2016

onderwerp bouwrijp maken & technische aspecten fort

### Art 1.b.3 Bouwrijpmaken en art 4.1.g fortmuren

De gemeente draagt zorg voor het bouwrijpmaken van de gronden en levert deze zodanig dat deze geschikt zijn voor bebouwing conform het Projectplan Fort van Venlo in die zin dat:

- De gronden milieutechnisch geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik
- De gronden vrij zijn van obstakels zoals (de niet te handhaven) bebouwing, kabels en leidingen, explosieven, puinresten met dien verstande dat:
  - Archeologische restanten (als kruitmagazijn, fortmuur, poternes) niet verwijderd worden.
  - Conform Projectplan Fort van Venlo er in de planning/werkzaamheden bouwrijp maken van uit is gegaan dat geen sprake is van een kelder of benedenverdieping.
- Daar waar het nodig is om grond in het kader van onderzoek te ontgraven worden afspraken gemaakt met partijen over het terugbrengen van de ontgraven grond gericht op een optimale situatie voor gemeente en partijen. De gemeente Venlo verdicht de opgebrachte grond tot 1 mpa per 10 cm terug gebrachte grond.
- De fortmuren (niet steunberen) worden opgebouwd tot ca. 16.90m+ NAP.
- Uitgangspunt is dat gelijktijdig met de bebouwing van de gronden door partijen de fortmuren met geringe breedte verder worden opgebouwd tot ca. 20.20m+NAP. De smalle muur kan als 'buitenspouwblad' fungeren.
- De gemeente onderzoekt en ontgraft de grond in de gracht en restaureert de vrijkomende fortmuren.
- In het kader van woonrijp maken worden de gronden en panden ontsloten en aangesloten op nutsvoorzieningen voor zover noodzakelijk gezien de nagestreefde duurzaamheidsmaatregelen.

### Art 3.1.d bouwwerkzaamheden en fort

Partijen zullen bij bebouwing rekening houden met de aanwezige archeologische restanten.

- Door de nieuwbouw mag er geen druk ontstaan die nadelig is voor overige gebouwen, funderingen en andere constructies van het fort.
  - De gemeente garandeert noch de stabiliteit noch de grondkerende werking van de fortmuur in relatie tot de nieuwbouw (uitsluiting aansprakelijkheid).
  - De bouwconstructie dient dan ook zo gedimensioneerd en ontworpen te worden dat de nieuwbouw geen nadelige druk uitoefent op de fortmuur. Door de nieuwbouw mag minimaal druk ontstaan die nadelig is voor de historische fortmuur. Inherent hieraan dient ook de vloerconstructie minimale nadelige druk te veroorzaken op de historische muren/steunberen. De nieuwbouw Fort van Venlo dient derhalve uitgevoerd te worden in de vorm van een dragende,

## Notitie

uitkragende constructie met uitzondering van de begane grondvloer. De beoordeling van/instemming met de vorm van uitvoering van de fundering (c.q. eventuele druk op de muur) door de gemeente vindt plaats vanuit de hiervoor geschetste uitsluiting van aansprakelijkheid voor de stabiliteit en grondkerende werking van de muur.

- De fundering dient trillingsarm en zonder grondverdringing te worden aangebracht (o.a. gebruik van boorpalen).
- De afstand van funderingspalen tot de historische muur én de steunberen bedraagt minimaal 1,5 meter van/rondom deze elementen.
- Maatwerk bij het plaatsen van de funderingspalen is alleen in uitzonderingsvallen mogelijk in de zone van 1 – 1,5 meter van/rondom de fortmuur en de steunberen. Proefboringen voor de positionering van funderingspalen in die zone kunnen in dat geval alleen incidenteel en wanneer er geen andere reële technische oplossing mogelijk is, in overleg met de gemeente Venlo uitgevoerd worden.
- Er mag geen bouwverkeer rijden over de fortmuren, met uitzondering van bestaande paden en wegen, en funderingen van andere constructies van het fort, noch mogen daarop bouwkransen worden geplaatst.
- Partijen beschikken over alle tot nu toe bekende informatie over archeologische restanten. Dit betreft:
  - info over reeds uitgegraven fortmuren, poternes en groot buskruitmagazijn. Partijen hebben afgesproken zich in te spannen dit zichtbaar te maken in de nieuwbouw.
  - info waar vermoed wordt dat contouren van overige (funderingen) van tot het fort behorende gebouwen en constructies zijn gelegen. Mogelijk dat er tijdens het bouwrijp maken (najaar 2016) nieuwe informatie beschikbaar komt over resten van het fort. In dat geval is nader overleg nodig over oplossingen c.q. inpassing in ontwerp.
- Het Fort van Venlo brengt aan de binnenzijde van de smalle muur een (geïsoleerd) binnenspouwblad aan. In dat geval zorgt Het Fort van Venlo er voor dat de spouw die ontstaat tussen het 'buitenspouwblad' (de smalle muur) en het 'binnenspouwblad' ten alle tijde geventileerd blijft.
- Partijen stellen in overleg met de gemeente het bouwterrein vast.

### Opmerkingen bij planning bouwrijpmaken

Gemeente en partijen spannen zich in om bijgaande planning na te komen met inachtnaam van:

- In de periode ca. medio juli 2016 – december 2016 maakt de gemeente buitenforts (en tot 1 meter achter de steunberen binnenforts) bouwrijp in de Lijnzone.
- In de periode begin december 2016 – eind juli 2017 maakt de gemeente het binnenfortse plangebied van fase 1 bouwrijp.
- In de planning bouwrijp maken is rekening gehouden met de op basis van kennis en ervaring tot nu toe redelijkerwijs te verwachten maximale duur van de werkzaamheden ten behoeve van explosieven- en archeologieonderzoek. In de planning zijn geen "tegenvallers" zoals de vondst van een niet gesprongen bom uit de WO II of een archeologisch uitzonderlijke vondst meegenomen. Een dergelijke situatie en het effect daarvan is zodanig casus-specifiek dat het risico zich niet op voorhand laat vertalen in een planning. Op de plaatsen waar het in verband met de nieuwbouw constructief nodig is om dieper te gaan dan 80 cm minus maaiveld, zal extra archeologisch onderzoek worden

## Notitie

verricht (met uitzondering van de plek van de funderingspalen). Het Fort van Venlo zal dit vóór september 2016 aangeven aan de gemeente.

Partijen gaan er in deze planning van uit dat dit qua omvang zodanig beperkt is dat dit binnen de geplande uitvoeringstijd kan worden meegenomen.

- In januari 2017 start de restauratie en opbouw van de brede historische fortmuur tot 16.90m+ NAP. Hiervoor is 8 maanden uitvoeringstijd nodig; gereed derhalve september 2017. Rekening is gehouden met de redelijkerwijs maximale duur van deze werkzaamheden, inclusief een inschatting van niet werkbare dagen als gevolg van weersomstandigheden.
- Uitgangspunt is dat de opbouw van het smalle deel muur gelijk op kan gaan met de nieuwbouw van het Fort van Venlo (de smalle muur is onderaan ca. 60 cm en bovenaan ca. 25 cm; de hellingshoek is ca. 6 graden). Beide partijen hebben een gelijkwaardige inspanningsverplichting om dit mogelijk te maken.
- In september 2017 start de opbouw van het smalle deel van de muur. De totale aaneengesloten doorlooptijd bedraagt 7-8 maanden; gereed derhalve april 2018.
- Het afwerkingsniveau van de muur aan de binnenzijde is "vuil metselwerk".
- Het ontgraven van de gracht en het restaureren van de originele fortmuur duurt 13 maanden (april 2018 – mei 2019). Partijen zijn overeengekomen dat dit onderdeel uitgevoerd kan worden na de opening van het Fort van Venlo.
- De gemeente streeft er naar de laatstgenoemde werkzaamheden ter plaatse van de hoofdentree, waar de bezoekers binnenkomen, gereed te hebben vóór de opening van het Fort van Venlo. Geplande uitvoering is april 2018 – november 2018.
- De gemeente zorgt er voor dat het brughoofd entree Fort van Venlo (kleine oeververbinding) vóór de opening van het Fort van Venlo gereed is (onder voorbehoud van een totaal akkoord met het Fort van Venlo).

### Opmerkingen bij de integrale planning

- Waboplaning: partijen constateren dat het moment van de geplande bruikbare vergunning/start bouw (eind juni 2017) en het moment van gereedkoming van het bouwrijpmaken van de grond 1<sup>e</sup> fase door de gemeente (gereed eind juli 2017), nagenoeg gelijk ligt.
- Oeververbinding: uit de planning blijkt dat de oplevering oeververbinding (maart 2019) later is dan de geplande opening van het Fort van Venlo (eind 2018). Zie in dit verband het bepaalde in de Uitgifteovereenkomst.
- Conform de planning: reconstructie van de ongelijkvloerse kruising Eindhovenseweg-Kazernestraat is einde 2018 gereed.
- Voor wat betreft de planning Waboprocedure, planning oeververbinding en aanleg ongelijkvloerse kruising Eindhovenseweg-Kazernestraat is qua termijnen uitgegaan van de wettelijke doorlooptijden.

### Conclusie

"Gemeente kan instemmen met een technische uitwerking - zoals de bij marktpartij in onderzoek zijnde fundering van de begane grond vloer op zand - indien en voor zover door marktpartij wordt aangetoond dat dit binnen het afsprakenkader van de UOK en uitgangspunten technisch memo ook mogelijk is."