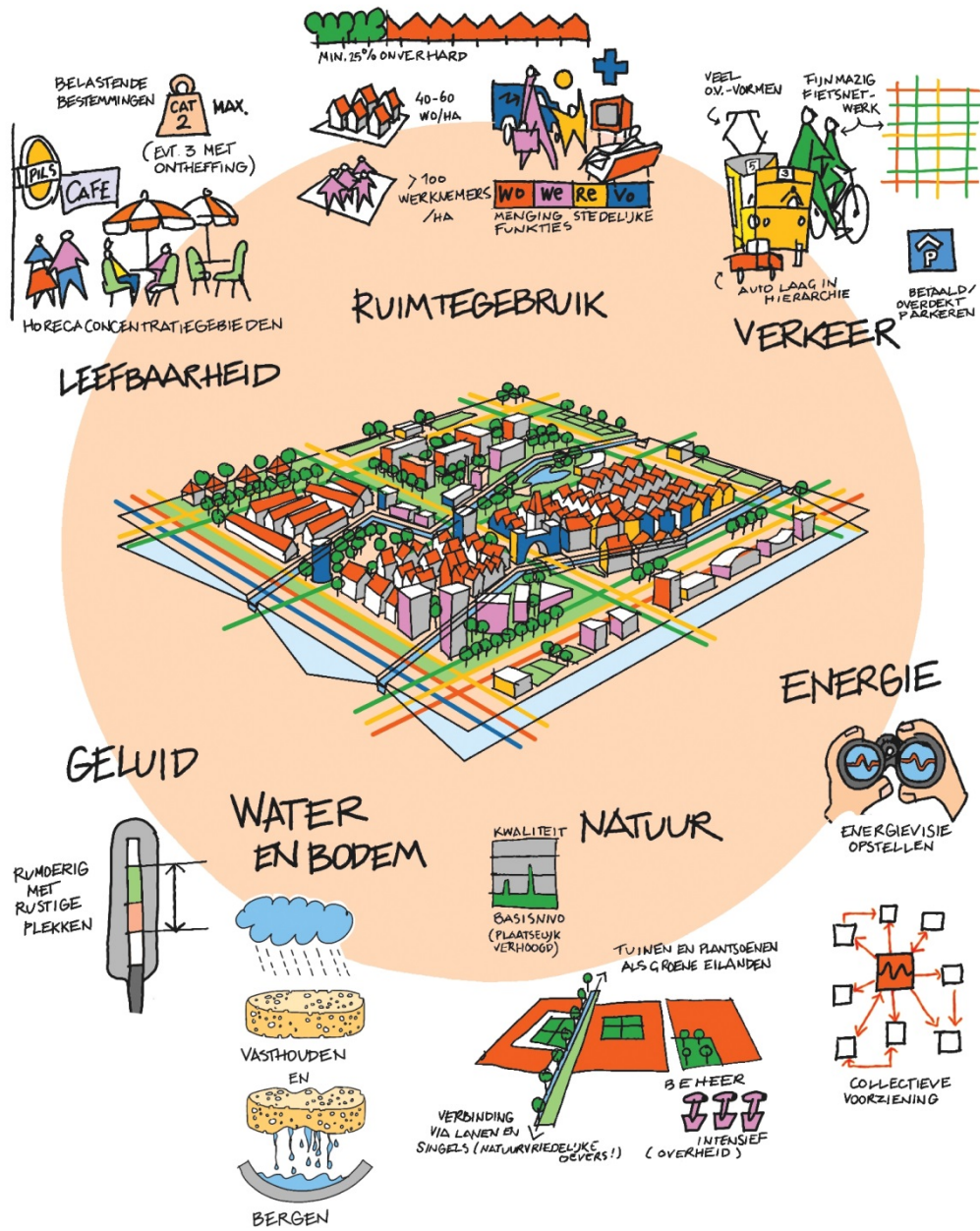


# Kazerne Kwartier



ontwikkelprogramma en –scenario’s  
oktober 2019

## Inhoud

Programma .....	3
Programma Fase 1   levendige start .....	4
Wonen .....	4
Dienstverlening.....	5
Bedrijven .....	6
Leisure .....	7
Horeca .....	7
Onderwijs .....	8
Sport .....	9
Programma Fase 2   in 3 scenario's .....	11
Scenario 1   basisvariant .....	11
Scenario 2   wonen .....	13
Scenario 3   wonen, werken en onderwijs.....	15
Samenvattende risicoverkenning scenario's .....	17

## Programma

Het Kazerne Kwartier wordt een binnenstedelijk gebied op Venlose maat en schaal met een intensief ruimtegebruik, maar waar ook volop ruimte is om het bijzondere verleden te tonen. Het gebied maakt deel uit van het stedelijk centrum van Venlo en moet hierbinnen een duidelijk onderscheidend profiel krijgen. Wonen wordt een belangrijke bouwsteen van het nieuwe Kazerne Kwartier. De mix van functies zal verder bestaan uit werken -dienstverlening en 'schone' bedrijvigheid- en diverse stedelijke voorzieningen, zoals horeca, onderwijs, sport en leisure. Nieuwe winkels zoals in de Venlose binnenstad zijn in het gebied niet of nauwelijks voorzien, slechts als ondergeschikte activiteit of gericht op behoefte van de bewoners. Een deel van de beoogde stedelijke voorzieningen leunt daarbij nadrukkelijk op de nabijheid van goed openbaar vervoer met het intercitystation Blerick.

Een gebiedsontwikkeling over een periode van 15 jaar kent veel onzekerheden, ingegeven door, maatschappelijke, politieke, economische, ruimtelijke ontwikkelingen of een combinatie hiervan. In het bijzonder als in het gebied een gemengd programma wordt voorgestaan, welke ingepast moeten worden binnen een veelheid aan cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en structuren. Met de kennis van het verleden, een scherpe analyse van trends en ontwikkelingen van de komende periode en het toepassen van scenario's kan een programma worden samengesteld voor het gebied. Het exacte eindbeeld staat hiermee niet vast, maar de bandbreedte wordt verkend en het programma is daarmee voldoende flexibel om nieuwe trends en ontwikkelingen op te vangen binnen de huidige plannen. Op de eerste plaats om een aantrekkelijk en goed functionerend nieuw stedelijk gebied in Venlo te creëren, maar ook om met alle onzekerheden op de langere termijn de bandbreedte van de haalbaarheid te verkennen. Hetgeen zich nog het beste laat vergelijken met de weerpluim, zoals deze bij lange termijn weersvoorspellingen wordt gehanteerd.

Voor de eerste fase van 0-5 jaar is op basis van actuele marktverkenningen, trends en ontwikkelingen, bestuurlijke afspraken en kennis van initiatieven en ruimtevragers met een grote mate van zekerheid een programma samen te stellen. Voor de periode van 5 tot 15 jaar is een programma op basis van een scenario-benadering opgesteld. Onderstaand wordt onder fase 1 het programma op hoofdlijnen voor eerste 5 jaar nader beschreven en onder fase 2 is een drietal scenario's nader verkend en met name het bijbehorende risicoprofiel beschreven. De specifieke uitwerking van deze programmaonderdelen vinden voor de fase 2 op een later moment plaats.

In het onderstaande programma is voor alle stedelijke voorzieningen het programma in m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo) weergegeven. Dit is niet hetzelfde als het ruimtebeslag van het programma op maaiveld. Deze vertaalslag wordt per ontwikkelveld gemaakt aan de hand van stedenbouwkundige spelregels, zoals maximale of minimale bouwhoogtes, bouwlagen en bebouwingsdichtheden, functiecombinaties en de parkeervraag. Voor de woonfunctie is het minder gebruikelijk om het volledige programma in bvo's uit te drukken. Voor de ontwikkelvelden waar alleen de woonfunctie is beoogd, is het gebruikelijk om dit in woningen per hectare te kwalificeren. Hiermee hou je meer flexibiliteit om het woonprogramma nog nader vorm te geven in woningtype en -grootte. In het gebiedsontwikkeling wordt uitgegaan van een gemiddelde van 50 wo/ha. Voor de gebieden met een gemengd programma wordt het woonprogramma wel in bvo's uitgedrukt. In fase 1 is de helft van de 200 woningen in bvo's vertaald met een gemiddelde van 120 m<sup>2</sup> leidt dit tot een programma van 12.000 m<sup>2</sup> en de andere helft in wo/ha, hetgeen leidt tot een ruimtegebruik van 2 ha. In fase 2 is het woonprogramma alleen in wo/ha uitgedrukt.

## Programma Fase 1 | levendige start

In de eerste fase moet direct de toon voor het gebied worden gezet in aantrekkingskracht, ruimtelijke kwaliteit en het toekomstige profiel. Het profiel van een levendige stadswijk met veel voorzieningen om de hoek mag niet het karakter hebben van een in te lossen belofte voor de toekomst. Daar je geen nieuwe bewoners, bezoekers en investeerders mee. Een robuuste start met een elkaar versterkende mix van stedelijke voorzieningen en een divers pallet aan woningen is essentieel. Bij voorkeur gemengde programma's binnen een bouwblok om de ontmoeting en wisselwerking tussen bewoners en bezoekers te stimuleren. De voorzieningen en het wonen moet meer zijn dan de som der delen. De eerste fase heeft een omvang van ruim 50.000 m<sup>2</sup>, waarvan circa 30.000 m<sup>2</sup> bvo en 20.000 m<sup>2</sup> uitgeefbare grond. Het programma moet ruimtelijk geclusterd worden binnen en direct rondom het fort -het natuurlijk hart van het gebied- en gebruikmakend van de bestaande monumentale bebouwing.

<i>programma</i>	<b>fase 1</b>		
		fsi	omrekenen naar gebruiksruimte op maaiveld op basis van gemiddelde fsi (floor space index)
tijd	0-5 jaar		
ontwikkelruimte	ca. 50.000 m <sup>2</sup>		
	<i>in bvo</i>		
wonen	32.000*	1,2	30.000**
dienstverlening	5.000	1,2	4.167
bedrijven	2.500	0,8	3.125
leisure	5.000	0,8	6.250
horeca	4.500	0,8	5.625
onderwijs	2.500	0,5	5.000
sport	0	0,5	0
<b>totaal fase 1</b>	<b>51.500</b>		<b>54.167</b>

\* 12.000 m<sup>2</sup> bvo + 20.000 m<sup>2</sup> uitgeefbare grond

\*\* omrekenfactor fsi alleen over 12.000 m<sup>2</sup> woonprogramma

In de volgende paragrafen wordt het programma uit fase 1 nader uitgewerkt vanuit de positionering binnen het gebiedsprofiel, de kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing van het programma.

### Wonen

Het Kazerne Kwartier wordt een centrum-stedelijk woongebied met veel voorzieningen 'om de hoek' in een relatief hoge dichtheid van 40-60 wo/ha. Hetgeen resulteert in overwegend de ontwikkeling van stadswoningen -grondgeboden of grondontsloten- in gesloten blokken met kleine privétuinen of een gezamenlijk binnentuin of hof en vormen echte appartementen de uitzondering en vormen een hoogteaccent in het ontwikkelgebied. Het woonprofiel is voor een mix van bewoners qua leeftijd, budget en opleiding. Het accent zal worden gelegd op de woonwensen van stedelijk georiënteerde huishoudens, met bijzondere aandacht voor de leeftijdsgroep 25-40 jaar van alleenstaanden tot jonge gezinnen om deze groep voor Venlo te behouden of naar te verleiden. Dit type woonmilieu laat in diverse onderzoeken en analyses op regionaal en landelijk niveau een duidelijke groei zien in de komende periode. Venlo heeft in de regio Noord-Limburg de unieke positie als enige stad dit woonmilieu te kunnen faciliteren.

In de eerste fase worden maximaal 200 woningen gerealiseerd, waarbij de juiste mix van woningtypologie, prijsklasse, eigendomsverhouding en doelgroep essentieel zijn voor een sterke basis van het gebied en de voorzieningen in deze fase.

aantal	200 wooneenheden
typologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>stadswoningen (grondgebonden en grondontsloten)</li> <li>appartementen</li> </ul>
prijsklasse + eigendom	<ul style="list-style-type: none"> <li>max 125 commerciële koopsector en (midden)huur (&gt;850,-/mnd)</li> <li>max. 50 sociale huur, boven de huurtoeslaggrens</li> <li>max. 75 studenteneenheden (equivalent van 25 reguliere woningen)</li> </ul>
aandachtspunten	<ul style="list-style-type: none"> <li>nieuwbouw en/of hergebruik kazernesgebouwen</li> <li>clustering in het gebied om gewenste dichtheid te bereiken</li> <li>grondgebonden op kleine kavels</li> <li>menging met werken en horeca mogelijk</li> <li>duidelijke scheiding privaat en openbaar</li> <li>onderscheidende openbare ruimte dient als alternatief voor privégroen</li> </ul>
onderzoeksverantwoording	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Dynamische Woningbouwprogrammering (2011)</i></li> <li><i>Op kamers in Venlo (2014)</i></li> <li><i>Woningbehoefteonderzoek (2016)</i></li> <li><i>Regionale Structuurvisie Wonen (2016) + actualisatie 2019</i></li> <li><i>Woonvisie 2016-2021 (2016)</i></li> <li><i>Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2019-2050 (PBL/CBS)</i></li> </ul>

## Dienstverlening

In Venlo maar ook in de regio Noord-Limburg ligt het economisch zwaartepunt van oudsher niet op de zakelijke dienstverlening of andere grootgebruikers van kantoorruimte. De zelfstandige commerciële dienstensector is niet dominant aanwezig en het aantal diensten van (semi)- overheden op regionaal, provinciaal of rijksniveau is beperkt. Nu is het merendeel van kantorenvastgoed verdeeld over stad, bedrijventerreinen en regio.

Een netto groei van de vraag naar midden- en grote kantoorruimtes voor dienstverlening wordt in de komende 10 jaar niet verwacht als gevolg van een afnemend aantal m<sup>2</sup> kantoor per werknemers door flexwerken en plaats- en tijdsafhankelijk werken, economische structuurveranderingen zoals automatisering en outsourcing en de schaalverkleining van bedrijfsomvang in de dienstverlening.

Door een sterke veroudering van het vastgoed van kantoren in Venlo en de aangescherpte regelgeving en eisen ten aanzien van de energieprestaties vanaf 2021, wordt in de komende 10 tot 15 jaar wel een flinke vervangingsopgave verwacht. In regionaal verband (Noord-Limburg) zijn daarnaast bindende bestuurlijke afspraken over de ontwikkelruimte van kantoorgebonden dienstverlening in het kader van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het stedelijk centrum van Venlo is het exclusieve ontwikkelgebied is voor (vervangende) nieuwbouw van midden (500-2.500 m<sup>2</sup> vvo) - en grote (>2.500 m<sup>2</sup> vvo) kantoorruimtes. Samen met de provincie streeft de gemeente naar het versterken van het stedelijk centrum als werklocatie voor kantoorgebonden activiteiten om ruimtelijk-economische, duurzaamheids- en mobiliteitsambities te verwezenlijken.

De vervangingsvraag in de regio Noord-Limburg is tot en met 2025 naar verwachting ruim 60.000 m<sup>2</sup> bvo, rekening houdend met het terugdringen van de leegstand en afnemend ruimtegebruik. Circa 70% van de kantoorruimte wordt gebruikt door midden- en grote kantoren, hetgeen voor Venlo in theorie ruim 40.000 m<sup>2</sup> bvo ontwikkelruimte biedt. Een programma van 5.000 m<sup>2</sup> bvo op het Kazerne Kwartier voor de eerste fase is een verantwoorde strategie, met het oog op de onzekerheden rond vervangingsvraag.

aantal	5.000 m <sup>2</sup> bvo
profiel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokaal tot mondiaal profiel, accent op regionaal profiel</li> <li>• zwaartepunt op middelgrote kantoren 500-2.500 m<sup>2</sup> vvo</li> </ul>
aandachtspunten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nieuwbouw en hergebruik kazernegebouwen mogelijk</li> <li>• aandacht voor een actieve plint bij monofunctionele gebouwen</li> <li>• nabijheid bus- en intercitystation benutten</li> </ul>
onderzoeksverantwoording	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>POL-uitwerking kantoren, regio Noord-Limburg (2017)</i></li> <li>• <i>Ruimtelijke Structuurvisie (2014)</i></li> </ul>

## Bedrijven

Kleinschalige bedrijvigheid richt zich op andere delen van de stad dan de ‘traditionele bedrijvigheid’. Niet zo zeer kernwinkelgebieden zijn hiervoor in trek, vaak te duur en geen interactie met de door ketenwinkels gedomineerde winkelstraten. Maar kleinschalige bedrijvigheid heeft wel behoefte aan ruimte voor ontmoeting. Die ruimte zoeken ze met name in de centrumranden en herontwikkelingslocaties als het Kazerne Kwartier met een divers aanbod van gebouwen in omvang, ouderdom, uitstraling en prijsniveau. In deze gebieden is relatief veel aanloop, de prijzen liggen niet op detailhandelsniveau, de gebieden hebben ‘karakter’ en geven ruimte aan expressie en ‘anders zijn’. Ook liggen er mogelijkheden voor het combineren van productie en verkoop. Voor veel bedrijven is het belangrijk een plek te hebben waar met klanten kan worden afgesproken. Hippe koffietenters zijn daarbij erg in trek. De kleinschalige bedrijvigheid veroorzaakt niet of nauwelijks overlast voor de omgeving en past hiermee uitstekend in een centrum-stedelijk profiel.

Sinds 1998 is het aantal bedrijfsvestigingen in Nederland verdubbeld van 0,8 naar 1,6 mln, tegelijkertijd groeide de werkgelegenheid met 19%. Zelfs onder invloed van de economische crisis is het aantal bedrijfsvestigingen blijven groeien. De gemiddelde bedrijfsgrootte is dan ook fors afgenomen, in de laatste vijf jaar is de kleinschalige bedrijvigheid al met 25% gegroeid. De groeikracht en vergaande specialisatie van kleinschalige bedrijvigheid draagt bij aan vitaliteit en aanpassingsvermogen van regionale en stedelijke economieën. Lokale data met betrekking tot de ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid is momenteel te beperkt om een betrouwbaar beeld te creëren, echter in de stad is een groei van geclusterde kleinschalige bedrijvigheid op vele plekken waarneembaar, denk hierbij aan Manufactuur, de Nedinsco-toren en Sjablones.

aantal	2.500 m <sup>2</sup> bvo in 1 tot 3 bedrijfsverzamelgebouwen
profiel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• persoonlijke, maatschappelijke, educatieve en medische dienstverlening</li> <li>• kunst en creatieve diensten</li> <li>• vastgoed en financieel advies</li> <li>• ict, consultancy en andere kennisintensieve diensten</li> </ul>
typering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zzp-ers en bedrijven met 2-5 werknemers</li> <li>• beperkte milieulast, milieucategorie 1 en 2, passend in woonomgeving</li> <li>• indicatieve bedrijfsoppervlakte: 50-500 m<sup>2</sup> bvo, kleiner ook mogelijk, maar in de praktijk vaak gecombineerd met wonen</li> </ul>
aandachtspunten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• prioriteit hergebruik bestaande (monumentale) bebouwing voor nieuwbouw</li> <li>• huisvesting in de vorm van bedrijfsverzamelgebouwen met aandacht voor verschil in prioriteiten: uitstraling, afwerkingsniveau, gezamenlijke voorzieningen e.d.</li> <li>• kleinschalige, individuele bebouwing mogelijk, in combinatie met wonen</li> </ul>
onderzoeksverantwoording	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>micRO   verkenning regionale dynamiek (Aaaro, 2016)</i></li> <li>• <i>Ruimtelijke Structuurvisie (2014)</i></li> </ul>

## Leisure

Een binnenstedelijk leefmilieu is zeer geschikt om een divers aanbod van leisure-voorzieningen te faciliteren en leidt tot een verlevendiging van het gebied. Het gaat hier vooral om de overdekte en relatief kleinschalige vormen van stedelijk leisure, die gebaat zijn bij mogelijkheden tot combinatiebezoek met andere voorzieningen en zijn gelegen in een goed bereikbare omgeving. Met name de wisselwerking tussen leisure en horeca is groot. Ook genereren leisure-voorzieningen in een gebiedsontwikkeling dikwijls synergie en leiden tot imagoversterking. Leisurevoorzieningen vormen daarnaast een belangrijk onderdeel van een binnenstedelijke woonomgeving. Ze complementeren het lokale voorzieningenpakket en verbeteren het leefklimaat. In de directe woonomgeving gaat het hierbij voornamelijk om (kleinschalige) leisure-voorzieningen. Met name stedelijk georiënteerde huishoudens vinden het belangrijk vinden om vrijetijds- of culturele voorzieningen in hun woonomgeving te hebben, omdat dit aansluit bij hun levensstijl.

Het beoogde profiel is lokaal tot regionaal, primair gericht op de doelgroep bewoners en bezoekers van Venlo. Onder de term 'leisure' kan een breed spectrum van voorzieningen worden geschaard, voor het Kazerne Kwartier zal de nadruk komen te liggen op een combinatie van familiegerichte, culturele (op commerciële leest geschoeid) en luxueuze leisure-voorzieningen. Kwaliteit en toegevoegde waarde voor het gebied zijn de leidende principes voor het programma. Een nadere kwalitatieve invulling is onderwerp van onderzoek en acquisitie en wordt niet strak gekaderd. Het kan natuurlijk ook een 'verplaatster' zijn elders uit de stad of regio. Een tweede commerciële bioscoop wordt niet langer als kansrijk gezien.

Het programma beperkt zich in de eerste fase tot 5.000 m<sup>2</sup> bvo, een verantwoorde omvang en passend bij het beoogde profiel van het gebied. In de ruimtelijke economische onderzoeken ten behoeve van eerdere plannen is veelvuldig kwantitatief en kwalitatief aangetoond dat in (de regio) Venlo het aanbod van leisure-voorzieningen mager en weinig divers is. Met de nog altijd toenemende vrije tijd, weinig alternatieve ontwikkelingen en gegroeide bestedingsruimte per persoon zijn dan ook nog volop mogelijkheden om leisure-voorzieningen te realiseren.

aantal	5.000 m <sup>2</sup> bvo
profiel	<ul style="list-style-type: none"><li>• familiegerichte, culturele (op commerciële leest geschoeid) en luxueuze leisure-voorzieningen</li><li>• kwaliteit en toegevoegde waarde voor het gebied leidend</li><li>• bewoners en lokale en regionale bezoekers</li></ul>
aandachtspunten	<ul style="list-style-type: none"><li>• actieve acquisitie en oog voor lokale/regionale verplaatsters</li><li>• goede ruimtelijke en esthetische inpassing, geen dozenuitstraling</li></ul>
onderzoeksverantwoording	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Het economisch belang van leisure en de rol van leisure in gebiedsontwikkeling</i>(BSP, 2009)</li><li>• <i>Aanvullend (behoefte)onderzoek leisure-functies Kazerne Kwartier Venlo</i> (BSP, 2015)</li></ul>

## Horeca

Eet- en drinkgelegenheden -koffientjes, eet(café's) en restaurants- zijn de 'smeerolie' tussen de andere functies en voorzieningen in binnenstedelijke milieus zoals voorzien op het Kazerne Kwartier. De horeca kan ingezet worden om verschillende delen van het gebied te activeren, echter enige clustering nabij dienstverlening, leisure en onderwijs en de belangrijkste openbare ruimtes is voorwaardelijk. De bijzondere uitstraling van de monumentale kazerne bebouwing biedt veel potentie voor de horeca. De horeca staat in het gebied veelal in dienst van de andere voorzieningen

en zelfstandige positie als uitgaansgebied voor nachthoreca is niet voorzien, dit is voorbehouden aan de binnenstad. Het centrum-stedelijk karakter zonder een uitgaansfunctie maakt het Kazerne Kwartier ook bijzonder geschikt voor de hotelbranche al dan niet in combinatie met de beoogde leisure-voorzieningen zoals wellness.

In het programma voor de eerste fase wordt voorlopig rekening gehouden met 4.500 m<sup>2</sup> bvo ontwikkelruimte. Op het eerste oog een fors programma voor een eerste fase, echter de ontwikkelruimte is primair gereserveerd voor een hotelfunctie. Het is echter ongebruikelijk om een hotel in m<sup>2</sup> bvo te programmeren, dit wordt uitgedrukt in kamers. Gezien het huidige aanbod en de minimale omvang van een hotel met realistisch toekomstperspectief lijkt één stadshotel met 80-100 kamers voor nu het meest kansrijk. In het midden- en hogere segment met een oriëntatie op stedelijk toerisme, al dan niet in combinatie met luxueuze leisure-voorzieningen. Uit marktonderzoek en eerdere interesse blijkt dat een dergelijke ontwikkeling haalbaar is voor Venlo en dus ook al voorzien in de eerdere ontwikkeling voor het Kazerne Kwartier. Echter voor meerdere nieuwe hotelontwikkelingen in het stedelijk centrum kunnen leiden tot een overaanbod. De keuze voor een hotelontwikkeling op het Kazerne Kwartier leidt dan ook tot een indirecte keuze om dit (voorlopig) niet elders in de binnenstad toe te staan ten gunste van het risicoprofiel.

Het overige programma is in hoofdzaak dienend aan de andere functies en voorzieningen in het gebied en genereert dan ook in beginsel haar eigen vraag. Als richtlijn wordt gehanteerd dat het stedelijk programma (exclusief wonen) in een gebied circa 10% ontwikkelruimte voor horeca genereert. Voor de eerste fase is dat maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bvo. Een nadere kwalitatieve verdeling tussen eet-, drankgelegenheden en hotel(s) is maatwerk voor de uitvoering. Het profiel van het aanbod zal divers in omvang, aanbod en doelgroep moeten zijn in overeenstemming met het profiel van het binnenstedelijk leefmilieu.

aantal	4.500 m <sup>2</sup> bvo
profiel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stadshotel met 80-100 kamers</li> <li>• identiteitsversterkende, hoogwaardige horeca passend binnen profiel</li> <li>• kleinschalige horeca, ondersteunend aan ander programma</li> </ul>
aandachtspunten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• prioriteit hergebruik bestaande (monumentale) bebouwing voor nieuwbouw</li> <li>• aandacht bij positionering voor interactie met andere voorzieningen</li> <li>• actieve acquisitie en oog voor lokale/regionale verplaatsters</li> </ul>
onderzoeksverantwoording	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Aanvullend (behoefte)onderzoek leisure-functies Kazerne Kwartier Venlo (BSP, 2015)</i></li> </ul>

## Onderwijs

Een school van ieder niveau -van basis- tot hoger onderwijs- leidt tot levendigheid en reuring in een gebied. Leerlingen of studenten komen en gaan verspreid over de dag op de rustigere doordeweekse dagen. En hoe ouder de leerling of student, hoe meer combinatiebezoeken met horeca en leisure worden gemaakt. Daarnaast leiden leerlingen en studenten ook tot een intensiever gebruik van de openbare ruimte en het openbaar groen. Het Kazerne Kwartier biedt vanuit mobiliteitsoogpunt daarnaast de ideale condities, zowel met openbaar vervoer als met de (brom)fiets is het gebied vanuit de stad en regio goed bereikbaar.

In de planvormingsfase hebben zich een aantal onderwijsinstellingen gemeld met interesse voor de vestiging op het Kazerne Kwartier. De combinatie van het programma, uitstraling en bereikbaarheid zijn daarin doorslaggevend. Het gaat voornamelijk om dependance van onderwijsinstellingen die in de regio actief zijn en niet om de verplaatsing van een gehele onderwijsinstellingen. In de eerste fase



moet een 2.500 m<sup>2</sup> bvo dan ook afdoende zijn om de verschillende initiatieven te faciliteren. Indien noodzakelijk kan direct extra ontwikkelruimte worden aangeboden.

aantal	2.500 m <sup>2</sup> bvo
profiel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• primair voor middelbaar beroepsonderwijs en hoger onderwijs</li> <li>• uitgangspunt is 6,3 m<sup>2</sup>/student voor middelbaar beroepsonderwijs en 6,7 m<sup>2</sup>/student voor hoger onderwijs, maar is sterk afhankelijk van het type opleiding en de onderwijsvorm</li> <li>• opties voor shared facilities tussen beroepsonderwijs en bedrijven</li> <li>• huisvesting voor particulier onderwijs</li> <li>• showcase van onderwijs- en onderzoeksinstellingen elders in Venlo, zoals Brightlands Campus Greenport Venlo</li> </ul>
aandachtspunten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nieuwbouw en hergebruik kazerne gebouwen mogelijk</li> <li>• aandacht bij positionering voor interactie met andere voorzieningen</li> <li>• nabijheid bus- en intercitystation benutten</li> </ul>
onderzoeksverantwoording	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Bouwen voor het onderwijs, Economisch Instituut voor de Bouw (2013)</i></li> </ul>

## Sport

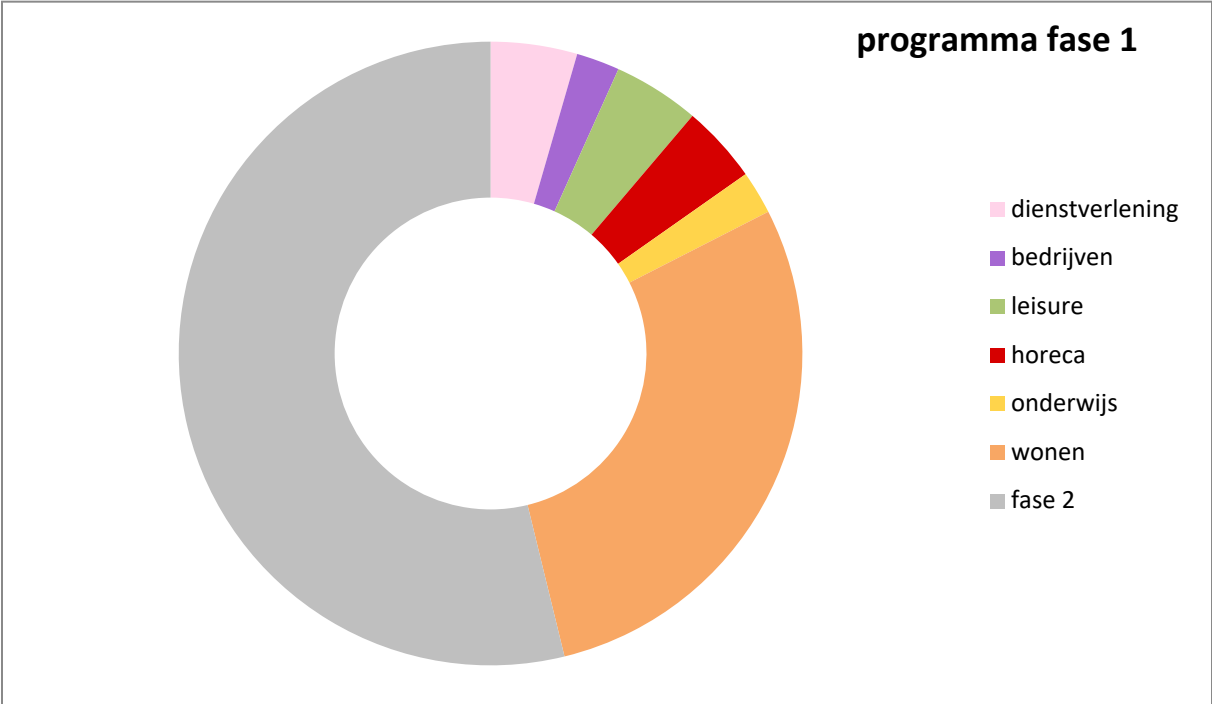
In de eerste fase is zijn geen sportvoorzieningen opgenomen in het programma, hetgeen echter geen reden is voor een nadere verantwoording van dit onderdeel.

Sporten en gezond leven heeft voor steeds meer bewoners een hoge prioriteit. Echter wel bij voorkeur op het moment en naar de wens van ieder individu. Voor het sporten is dan ook een duidelijk afname van sporten in verenigingsverband te zien en een toename in sporten in de openbare ruimte en bij commerciële aanbieders. Ook de demografische samenstelling heeft een grote invloed op sportdeelname, intensiteit en vormen van sport.

Op het Kazerne Kwartier zal in de vormgeving van de openbare ruimte rekening moeten worden gehouden met het gebruik als sport- en bewegomgeving. Tegelijkertijd wordt in het programma over de gehele gebiedsontwikkeling ontwikkelruimte gereserveerd van maximaal 5.000 m<sup>2</sup> bvo voor een binnensportvoorziening. Dit het vooruitzicht dat verenigingen in de toekomst steeds meer zullen gaan clusteren op stads- en regioniveau om aantrekkelijke, hoogwaardige en betaalbare voorzieningen te behouden. Met name op regionaal niveau is het Kazerne Kwartier een aantrekkelijke vestigingslocatie gezien de goede bereikbaarheid (met het openbaar vervoer).

Voor nu is geen tot weinig concreet programma in beeld voor een nieuwe binnensportaccommodatie op stads- of regionale niveau, echter binnen een ontwikkelperiode van 15 jaar is het voorstelbaar dat zich bijvoorbeeld een (top)sporthal of een andere regionale sportvoorziening tot ontwikkeling komt. Uitgangspunt voor het Kazerne Kwartier is een hoogwaardige inpassing en uitstraling van gebouw en omgeving en bij voorkeur een multifunctioneel gebruik aan gaat met andere stedelijke functies in het programma.

In een samenvattend schema ziet het profiel van de eerste fase er naar ruimtegebruik als volgt uit.



## Programma Fase 2 | in 3 scenario's

Voor fase met een tijdsbestek van 5 tot 15 jaar is het programma in de vorm van een scenario-benadering opgesteld. Dit geeft in de toekomst ruimte om zorgvuldig in te kunnen spelen op nieuwe trends en ontwikkelingen. Het eerste scenario is de basisvariant en borduurt voort op het programma in de eerste fase. Zowel het aantal woningen als de stedelijke voorzieningen groeien in meer of mindere mate door, gestoeld op de trends, ontwikkelingen en verwachtingen van nu. In het tweede scenario wordt volop ingezet op de woonfunctie in een binnenstedelijk dichtheid en verschijningsvorm, maar minder gemengd met ander stedelijk programma. In het derde scenario rust het programma op een drietal pijlers: wonen, werken en onderwijs. Het is minder divers dan het programma van de basisvariant, maar wel sterker gemengd dan het tweede scenario.

### Scenario 1 | basisvariant

Het eerste scenario is een voortzetting van de basisvariant uit 'fase 1' en gaat uit van een maximale mix van stedelijke voorzieningen. Het wonen zal qua ruimtegebruik de boventoon voeren, maar de andere stedelijke voorzieningen zullen gezamenlijk de meeste ruimte in beslag nemen. Het programma is samengesteld op basis van onderzoek naar maatschappelijke en ruimtelijke trends en ontwikkelingen van invloed op de ontwikkeling van Venlo en de regio. Maar ook meer concrete interesse uit markt en maatschappij zijn sturend in het beoogde programma van het gebied. Echter alleen als dit passend is binnen het profiel van het gebied: een binnenstedelijk woon-, werk- en leefgebied. De verschillende deelgebieden van het stedelijk centrum -binnenstad, Maaswaard en Kazerne Kwartier- moeten complementair zijn en ongewenste ruimtelijke concurrentie moet worden voorkomen, dat past niet bij de Venlose schaal.

<i>programma</i>	<b>fase 1</b>	<b>fase 2</b>
		<b>scenario 1   basisvariant</b>
tijd	0-5 jaar	5-15 jaar
ontwikkelruimte	ca. 50.000 m <sup>2</sup>	60.000 m <sup>2</sup>
	<i>in bvo</i>	<i>in bvo</i>
wonen	32.000	20.000*
dienstverlening	5.000	15.000
bedrijven	2.500	2.500
leisure	5.000	15.000
horeca	4.500	500
onderwijs	2.500	2.000
sport	0	5.000
totaal fase	51.500	60.000
<b>totaal ontwikkeling</b>		<b>111.500</b>

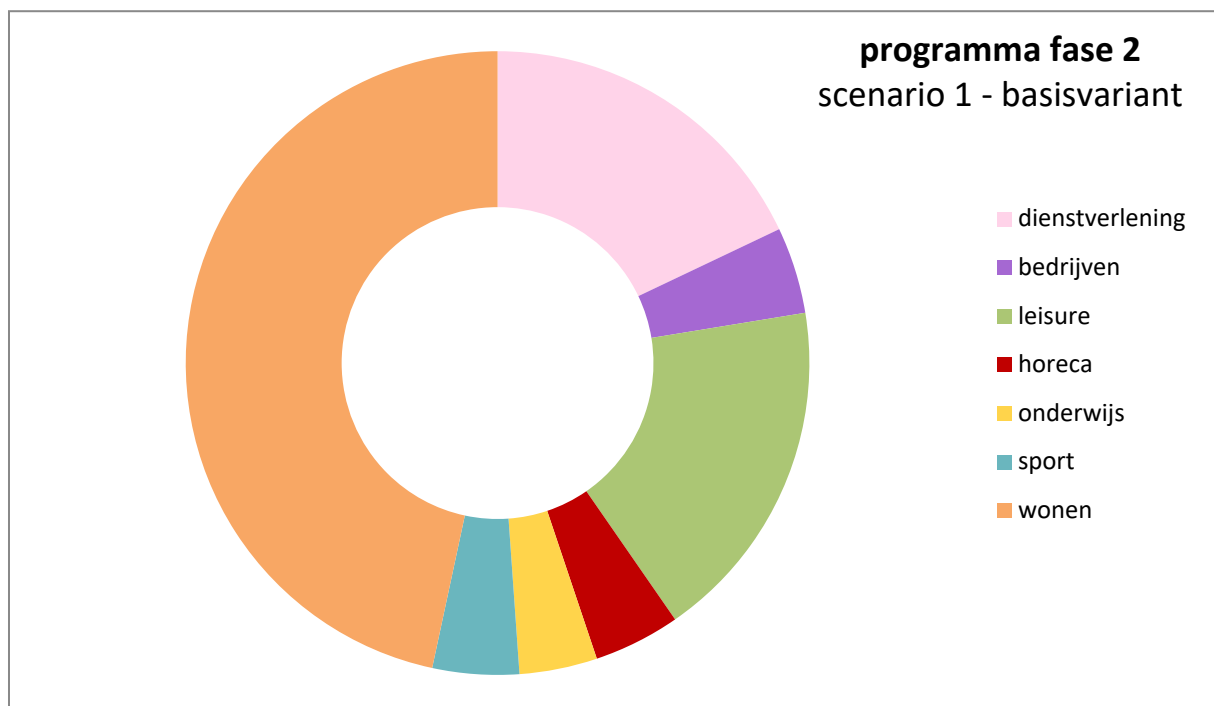
\*in m<sup>2</sup> uitgeefbare grond

Het belangrijkste programmatische risico binnen dit scenario is de interne concurrentie om programma in het stedelijk centrum of elders in het stedelijk gebied. De maat en schaal van Venlo is beperkt en het ommeland is relatief dunbevolkt, dit vraagt om een scherpe focus in de ruimtelijke positionering van het programma en het meer dan de som der delen te laten zijn. Met name de programmaonderdelen horeca, leisure en dienstverlening vragen om deze focus en bijzondere aandacht in dit scenario.

- Op het gebied van wonen wordt in de basisvariant in de tweede fase ingezet op circa 100 woningen in aanvulling op de 200 woningen uit fase 1, hiermee komt het totaal op 300 woningen. Het betreft hier primair woningen in de commerciële verkoop of verhuur en is beoogd in de ontwikkelvelden aan de Venrayseweg met zicht op de Maas, uiterwaarden en binnenstad.

Het betreft een nader uit te werken programma op basis van een marktverkenning met circa 50 won/ha in een mix van stadswoningen, grondontsloten woningen en mogelijk appartementen.

- Het zwaartepunt voor het programma dienstverlening ligt in de tweede fase en groeit naar 20.000 m<sup>2</sup> bvo. Met het oog op het economisch profiel van Venlo en de regio Noord-Limburg, de beperkte groei van de dienstverlenende sector en het dalend ruimtegebruik van dienstverleners in het algemeen zal de vraag vooral een vervangingsopgave blijven. Daarom blijft ook op de lange termijn een focus in de besluitvorming van belang om niet elders in het stedelijk gebied nieuwe kantoorruimtes te faciliteren. Maar ook om de regionale bestuurders op dit punt bij de les te houden en het stedelijk centrum van Venlo als concentratiegebied voor nieuwe kantoren.
- Het vrijetijds- of leisure-programma groeit in dit scenario naar een beoogde omvang van 20.000 m<sup>2</sup> bvo. Ondanks dat dit nog maar 40% is van het eerdere programma voor het Kazerne Kwartier, blijft het een fors programma. Uitgangspunt is een leisure-programma van hoge kwaliteit passend bij de hoogwaardige binnenstedelijk omgeving, dus geen samenstel van hallen met een bedrijfsachtige uitstraling. De nadruk moet komen te liggen op een combinatie van familiegerichte, culturele (op commerciële leest geschoeid) en luxueuze leisure-voorzieningen, met meer een lokaal en regionaal profiel. Dus geen grote publiekstrekkers. Kwaliteit en toegevoegde waarde voor het profiel van het gebied zijn de leidende principes voor het programma. In de programmatische ruimte is rekening gehouden met de positionering van een sauna- en wellnesscomplex, waar in het recente verleden marktinteresse is getoond en ook een aantoonbare marktvraag is. Echter ook voor het leisure-programma is een scherpe focus noodzakelijk, niet zozeer binnen het stedelijk centrum maar wel in concurrentie elders in het stedelijk gebied. De keuze voor een leisure-programma op het Kazerne Kwartier met de beoogde kwaliteit en doelgroep leidt dan ook tot een indirecte keuze om dit (voorlopig) niet elders in het stedelijk gebied of daarbuiten toe te staan ten gunste van het risicoprofiel.
- De programma's bedrijven, horeca en onderwijs zijn in de tweede fase beperkt van omvang en bouwen voort op de profiel- en programmabeschrijving van de eerste fase. Onder fase 1 is een nadere toelichting op het programma sport gegeven voor de gehele ontwikkelperiode.



## Scenario 2 | wonen

In het scenario 2 krijgt het gebied primair een woonfunctie op de resterende ontwikkelvelden. Een aantal kleinschalige stedelijke voorzieningen -zoals horeca en werken- verspreid over de ontwikkelvelden worden niet uitgesloten, maar worden gezien de beperkte en nog onbekende omvang buiten de programmering gelaten. Het betreffen meer spontane ontwikkelingen ten dienste van het binnenstedelijke woonmilieu. De sterke mix van stedelijke voorzieningen blijft beperkt tot de ontwikkelvelden in fase 1 en ruimtelijk geclusterd in het hart van het gebied nabij het treinstation.

<i>programma</i>	<b>fase 1</b>	<b>fase 2</b>
		<b>scenario 2   wonen</b>
tijd	0-5 jaar	5-15 jaar
ontwikkelruimte	ca. 50.000 m <sup>2</sup>	60.000 m <sup>2</sup>
		<i>in bvo</i>
wonen		32.000
dienstverlening		5.000
bedrijven		2.500
leisure		5.000
horeca		4.500
onderwijs		2.500
sport		0
totaal fase		51.500
<b>totaal ontwikkeling</b>		<b>60.000</b>
		<b>111.500</b>

\*in m<sup>2</sup> uitgeefbare grond

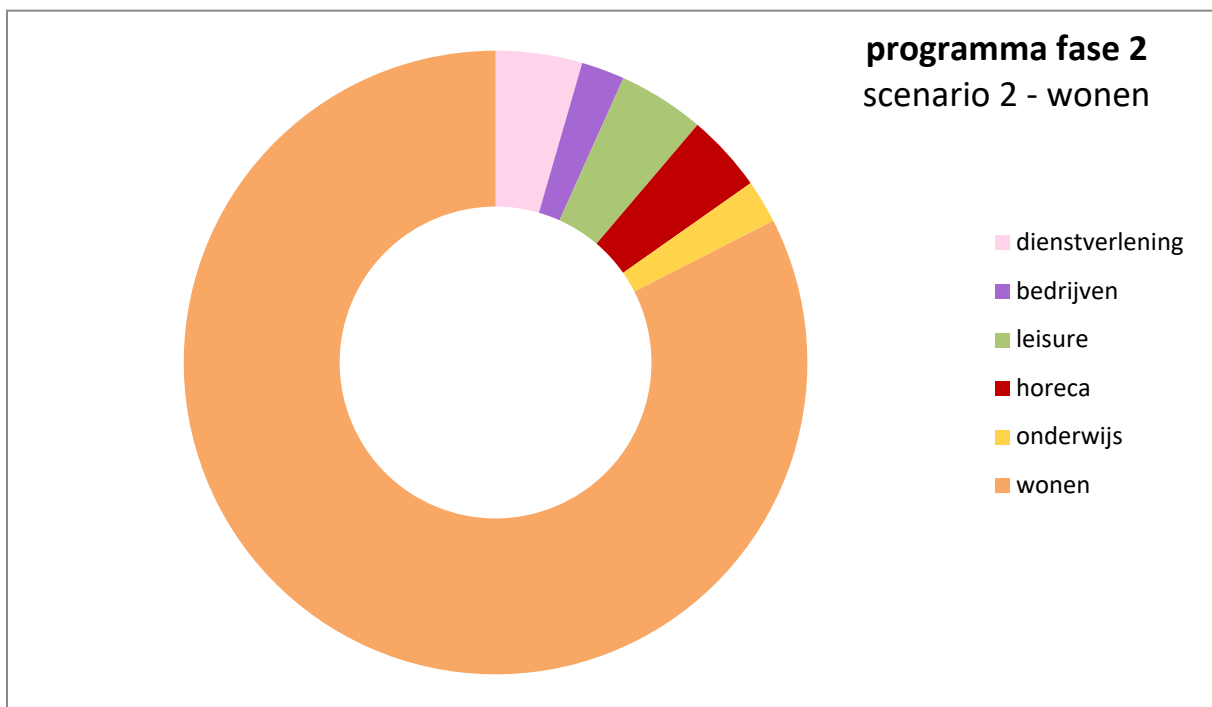
In karakter en profiel zal de woonfunctie vergelijkbaar zijn met fase 1 en het woonprogramma in scenario 1. Het beoogde profiel is ook hier een binnenstedelijk woonmilieu met een dichtheid van circa 50 won/ha. in een mix van stadswoningen, grondontsloten woningen en appartementen en wordt volop ruimte geboden aan woon- en werkcombinaties op pandniveau. Op de resterende 6 ha. ontwikkelvelden wordt uitgegaan van circa 300 woningen, op basis van een nadere marktverkenning wordt het exacte woonprogramma nader vormgegeven naar woningtype, prijsklasse, eigendomsverhouding en eventueel doelgroep. Hiermee komt het totaal in fase 1 en 2 op 500 woningen.

Het belangrijkste programmatische risico binnen dit scenario is de moeilijk voorspelbare en bij tijd en wijlen wispelturige demografische verwachtingen voor de gemeente Venlo. De geactualiseerde Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2019-2050 van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) laten voor Venlo recent een onverwachte wending zien. In tegenstelling tot vorige prognoses lijkt Venlo nu te gaan groeien. Van de eerder verwachte bevolkingsdaling is niets meer over. Er is nu sprake van een verwachte groei van 4,4% van de huidige 101.600 inwoners naar 106.000 inwoners in 2050. Het CBS heeft desgevraagd aangegeven dat uit een vergelijking van de cijfers van het recente verleden is gebleken dat de vorige prognose te laag was ingezet, waardoor de nieuwe prognose (voor Venlo) naar boven is bijgesteld. Deze demografische ontwikkelingen laten dus meer groei zien dan in de vorige prognose werd verwacht. Voorspellen is lastig, zeker als het toekomst betreft. Ook deze nieuwe prognose zijn uiteraard omgeven met onzekerheden. Daarom hanteren de onderzoekers onzekerheidsintervallen. De ondergrens van deze bandbreedte laat een zeer geringe groei zien van 0,1%, de bovengrens laat een groei zien van 8,9%.

Deze voor Venlo hogere uitkomst heeft vooral te maken met ontwikkelingen op het gebied van binnenlandse verhuizingen. In aansluiting op recent waargenomen cijfers verwachten het CBS en het PBL nu dat er per saldo minder mensen Venlo zullen verlaten. Dat betekent dat het binnenlands vertrekoverschot zich veel positiever heeft ontwikkeld en naar verwachting zal blijven ontwikkelen.

Venlo verliest dus (anders dan in het recente verleden) per saldo jaarlijks minder inwoners als gevolg van verhuizingen naar andere Nederlandse gemeenten. Voor het saldo van de buitenlandse migratie verwachten de onderzoekers ook dat deze iets hoger zal zijn dan in de vorige prognose. Anders dan wellicht verwacht zijn arbeidsmigranten dus niet de belangrijkste verklaring. Omdat er minder mensen uit Venlo vertrekken, zullen er per definitie meer kinderen worden geboren. En tenslotte stijgt op nationaal niveau (en ook in Venlo) de levensverwachting. Naar verwachting zullen minder mensen dan in de vorige prognose sterven. De gewijzigde bevolkingsontwikkeling werkt direct door in de huishoudensprognoses, deze piekt op een later moment en ligt hoger dan eerder verwacht. Samen met een aantal maatschappelijke ontwikkelingen -zoals gezinsverdunding of langer zelfstandig wonen van ouderen- heeft dit uiteindelijk op de woningbouwprogrammering.

Het is evident dat de nieuwe cijfers met een zekere terughoudendheid dienen te worden gehanteerd. Maar is het ook duidelijk dat, mocht deze prognose zich in de werkelijkheid de komende jaren manifesteren, dit het risicoprofiel van dit scenario voor het Kazerne Kwartier aanzienlijk kan verminderen. In het belang van de gebiedsontwikkeling maar ook voor in de aantrekkingskracht van Venlo op nieuwe en bestaande bewoners dienen met name de woonwensen van stedelijk georiënteerde huishoudens te worden bediend. Dit woonmilieu laat de meeste groei zien in de komende fase en is uniek in deze overwegend rurale regio.



Daarnaast is ook in dit scenario meer nog dan in de andere scenario's een scherpe focus vereist om interne concurrentie om woonprogramma te voorkomen, met name in het stedelijk centrum. Het blijft zorgvuldig balanceren tussen de verschillende ontwikkellocaties in profiel, aantallen en kwaliteit. Het ongewenst creëren van een overaanbod van woningen nu, maar vooral naar de toekomst moet worden voorkomen met het oog op een langzaam stabiliserende bevolkingsomvang.

### Scenario 3 | wonen, werken en onderwijs

In scenario 3 is een gemengd profiel van wonen, werken en onderwijs voorzien op de resterende ontwikkelvelden. Het programmaonderdeel werken bestaat primair uit dienstverlening. Het profiel krijgt hiermee een scherpere programmatische focus dan in de basisvariant. Het programma voor binnensport blijft in dit scenario gehandhaafd, waarbij een directe koppeling met de onderwijsfunctie tot de mogelijkheden behoort. Het programma onderwijs en werken zullen, net als de sterke mix van stedelijke voorzieningen in fase 1, de nabijheid van het treinstation maximaal willen benutten.

<i>programma</i>	<b>fase 1</b>	<b>fase 2</b>
		<b>scenario 3   wonen, werken en onderwijs</b>
tijd	0-5 jaar	5-15 jaar
ontwikkelruimte	ca. 50.000 m <sup>2</sup>	60.000 m <sup>2</sup>
	<i>in bvo</i>	<i>in bvo</i>
wonen	32.000	30.000*
dienstverlening	5.000	12.500
bedrijven	2.500	
leisure	5.000	
horeca	4.500	
onderwijs	2.500	12.500
sport	0	5.000
totaal fase	51.500	60.000
<b>totaal ontwikkeling</b>		<b>111.500</b>

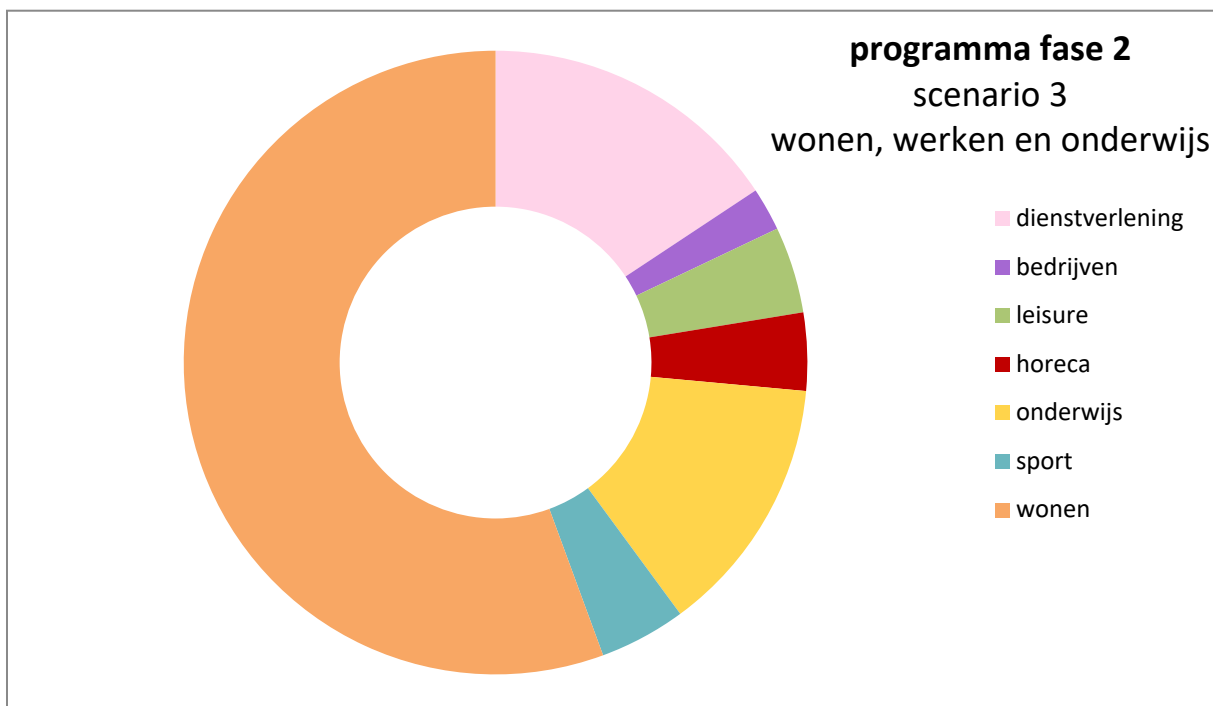
\*in m<sup>2</sup> uitgeefbare grond

Het belangrijkste programmatische risico binnen dit scenario is de interne concurrentie om programma in het stedelijk centrum of elders in het stedelijk gebied. De maat en schaal van Venlo is beperkt en het ommeland is relatief dunbevolkt, dit vraagt om een scherpe focus in de ruimtelijke positionering van het programma en het meer dan de som der delen te laten zijn. Met name de programmaonderdelen onderwijs en dienstverlening vragen om deze focus en bijzondere aandacht in dit scenario.

- Op het gebied van wonen zetten we hier in op circa 150 woningen in aanvulling op de 200 woningen uit fase 1, hiermee komt het totaal op 350 woningen. Het betreft hier primair woningen in de commerciële verkoop of verhuur en is beoogd in de ontwikkelvelden aan de Venrayseweg met zicht op de Maas, uiterwaarden en binnenstad. Het betreft een nader uit te werken programma op basis van een marktverkenning met circa 50 won/ha in een mix van stadswoningen, grondontsloten woningen en mogelijk appartementen.
- De onderwijsinstellingen in het hoger en middelbaarberoepsonderwijs in Venlo zijn in beweging om zich voor te bereiden op de toekomst. Nieuwe opleidingen die beter aansluiten bij de regionale arbeidsmarkt, intensiveren van de samenwerking met het bedrijfsleven, vervangende nieuwbouw en in enkele gevallen ruimtelijke opschaling om het verzorgingsgebied te vergroten. Deze ontwikkelingen en herpositionering in ruimtelijke en maatschappelijke zin leidt in een aantal gevallen tot nieuwe huisvestingsvraagstukken bij de instellingen. Het Kazerne Kwartier heeft met een intercity-treinstation met verbindingen in alle windrichtingen en diverse regionale buslijnen een uitstekende propositie voor de onderwijsinstellingen met leerlingen en studenten uit de gehele regio en verder.

In dit scenario is 12.500 m<sup>2</sup> bvo extra onderwijsruimte -bovenop de 2.500 m<sup>2</sup> uit fase 1-gereserveerd voor middelbaar beroepsonderwijs of hoger onderwijs, zonder op voorhand andere onderwijsniveaus uit te sluiten. Hiervoor is afhankelijk van het type opleiding en de geboden onderwijsvorm plek voor 1.700-2.000 leerlingen of studenten, uitgaande van een gebruiksruimte van 6-7 m<sup>2</sup> per leerling/student. In dit scenario zal actief moeten worden gestuurd op de vestiging en/of deels verplaatsing van onderwijsinstellingen van elders in de stad naar het Kazerne Kwartier, aanvullend op de meer actuele vraag in fase 1. De ontwikkeling van een nieuwe opleiding, het einde van de technische levensduur van een gebouw, een nieuwe samenwerking tussen (onderwijs)instellingen kan hiervoor een natuurlijk moment vormen, maar vergt een actieve acquisitie en intensief contact met de onderwijsinstellingen om hun vraag tijdig te kennen en te faciliteren.

- Het zwaartepunt voor het programma dienstverlening ligt in de tweede fase en groeit naar 17.500 m<sup>2</sup> bvo. Met het oog op het economisch profiel van Venlo en de regio Noord-Limburg, de beperkte groei van de dienstverlenende sector en het dalend ruimtegebruik van dienstverleners in het algemeen zal de vraag vooral een vervangingsopgave blijven. Daarom blijft ook op de lange termijn een focus in de besluitvorming van belang om niet elders in het stedelijk gebied nieuwe kantoorruimtes te faciliteren. Maar ook om de regionale bestuurders op dit punt bij de les te houden en het stedelijk centrum van Venlo als concentratiegebied voor nieuwe kantoren.
- Onder fase 1 is een nadere toelichting op het programma sport gegeven voor de gehele ontwikkelperiode. Binnen dit profiel met een stevig onderwijsprogramma is een multifunctioneel gebruik goed voorstelbaar.





## Samenvattende risicoverkenning scenario's

Het programmeren van gebiedsontwikkelingen met een lange looptijd is complex en met veel onzekerheden omgeven. Hoe verder van het heden, hoe meer groter de bandbreedte moet zijn om op nieuwe en onverwachte ontwikkelingen en situaties in te kunnen spelen. In de voorgaande paragrafen zijn per scenario de belangrijkste risico's beschreven, maar vanzelfsprekend is het pallet breder. In onderstaand schema zijn de scenario's voor de tweede fase aan een risicoverkenning onderworpen vanuit het programmatisch perspectief, enige overlap is hierbij niet uitgesloten. Per scenario is voor het risico een kwalificatie gegeven en een nadere toelichting op de kwalificatie.

<b>risicoverkenning</b>	<b>scenario 1</b> basisvariant	<b>scenario 2</b> wonen	<b>scenario 3</b> wonen, werken en onderwijs
<i>conjuncturele schommelingen</i>	hoog, grote diversiteit van programma maakt het kwetsbaarder voor economische groei en partijen maken investeringsbeslissingen afhankelijk van elkaar	midden, voor zover de vraag naar woningen enigszins op peil blijft is het risico beperkt, wel zal het ontwikkeltempo vertragen	midden, voor kantoor- en bedrijfsruimtes is sterke economisch gebonden, de ontwikkeling van onderwijs is meer conjunctuurafhankelijk en voor wonen ten aanzien van wonen zie scenario 2
<i>trendgevoeligheid</i>	hoog, met name het leisure-programma is erg trendgevoelig en in dit scenario prominent aanwezig	midden, het wonen is hier prominent aanwezig en het woonprogramma speelt in op de 'trek naar de stad' en bijbehorende woonmilieu en woonvormen, echter wonen is minder trendgevoelig	laag, de programmaonderdelen zijn beperkt trendgevoelig en voltrekken zich over het algemeen in een laag en voorspelbaar tempo
<i>demografische ontwikkelingen</i>	midden, het programma is minder afhankelijk van de groei van inwoners of huishoudens mede door het relatief lage aantal woningen, een stagnerende groei kan wel leiden tot minder vraag naar voorzieningen en werkruimtes	hoog, de verwachte groei van het aantal huishoudens is direct gekoppeld aan een passend woningaanbod en kwetsbaar als deze groei uitblijft of kwalitatief anders uitpakt	midden, groei van inwoners genereert vraag naar wonen, werken en onderwijs en wordt kwetsbaar bij het uitblijven van deze groei
<i>flexibiliteit programma</i>	laag, het gemengde programma laat veel ruimte voor nieuwe en andere invullingen, aandachtspunt is wel het borgen van goede interactie tussen programma's	hoog, in de loop van de tweede fase neemt de flexibiliteit sterk af doordat andere programma moeilijker inpasbaar wordt in een overwegend woonmilieu	midden, het programma heeft een zekere mate van flexibiliteit, maar minder schuifruimte dan de basisvariant en focust het profiel zich sterk op intensief gebruik overdag op werkdagen
<i>invloed op beslismacht</i>	hoog, een gemengd programma leidt tot besluitvorming op veel verschillende directietafels, waar regelmatig afwachting	midden, overwegend lokale of lokaal bekende partijen betrokken en met slecht één programmaonderdeel is het makkelijker	hoog, met name het onderwijsprogramma laat zich moeilijk beïnvloeden, investeringskeuzes worden op het niveau van de hele onderwijsinstelling

	naar elkaar wordt gekeken en is invloed op besluitvorming complex	commitment te bereiken en behouden	gemaakt met vestigingen op meerdere locaties
<i>politiek-bestuurlijke koersvastheid</i>	hoog, de focus om te kiezen voor het Kazerne Kwartier en het gebied voldoende 'te laden' betekent dat op andere plekken voorzieningen niet kunnen landen	midden, het centrumstedelijk karakter kan alleen worden bereikt bij voldoende massa in de juiste dichtheid, niet in concurrentie met mee landelijke woonmilieus	midden, de focus om te kiezen voor het Kazerne Kwartier en het gebied voldoende 'te laden' betekent dat op andere plekken voorzieningen niet kunnen landen en hierover in de regio ook de commitment houden
<i>procedurele gevoeligheid</i>	midden, een gemengd programma met een aantrekkingskracht op bezoekers en een gebruik in de avonden en weekenden is meer vatbaar voor bezwaar en/of beroepsprocedures	hoog, het (extra) woonprogramma kan leiden tot procedures en mogelijk eisen tot schadevergoeding voor woningbouwplannen die in het recente verleden zijn geschrapt of gereduceerd omdat deze niet aan de kwalitatieve vraag tegemoet kwamen, het Kazerne Kwartier mikt qua woonmilieu en doelgroep op een heel andere deel van de markt	midden, ook in dit scenario zit ook extra woningbouw, echter minder dan in scenario 2, zie verder beschrijving onder scenario 2
<i>milieutechnische belemmeringen</i>	laag, het gemengde programma maakt dat op milieugevoelige locaties voldoende programma voorhanden is om dat niet of minder milieugevoelig is	midden, wonen is de meest milieugevoelige functie, echter in de woningbouw is veel ervaring opgedaan met bouwen nabij infrastructuur en bedrijven	laag, het programma is minder gemengd dan scenario 1, maar biedt voldoende mogelijkheden voor een goede positionering van minder milieugevoelige functies