

Raadsvoorstel, incl. consultatie (2016 / 25)

Raadsbijlage 5

Planoptimalisatie gebiedsontwikkeling Kazernekwartier met Voorlopig Ontwerp Openbare Ruimte (Karres & Brands Landschapsarchitecten)

Status:

openbaar

Voorstel om te besluiten:

In te stemmen met de planoptimalisatie van de gebiedsontwikkeling Kazernekwartier met onder andere de verankering van het “rondje fort” / C2C ambitie daarin en het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte (dictum 2a).

Bijlage:

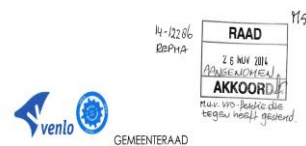
Voorlopig Ontwerp Openbare Ruimte (Karres & Brands Landschapsarchitecten)

De planoptimalisatie Kazernekwartier

De Venlose gemeenschap hecht veel waarde aan het benutten van de cultuurhistorische kwaliteiten van het fort en de kazerne. Over het fort nam uw raad in November 2014 een motie aan.



*“ VOLLEDIG BEHOUD VAN DE RESTEN VAN FORT ST. MICHIEL ”
“ HET BELANG VAN HET FORT ALS UNIEK HISTORISCH
ELEMENT KAN NIET GENOEG WORDEN BENADRUKT ”*



Motie

Onderwerp: Fort Sint Michiel als toegankelijk

Met ons voorstel wordt “de ster” van het fort St. Michiel, verbonden met het “het carré” van de Frederik Hendrik Kazerne, en als “robuust frame” het vertrekpunt van de geoptimaliseerde gebiedsontwikkeling.

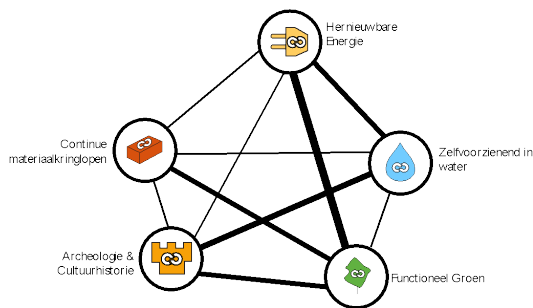
De planoptimalisatie

De optimalisatie bestaat uit 4 onderdelen:

1. verankering 'rondje fort'/robuust frame, C2C-thema *cultuurhistorie*
2. C2C-maatregelen thema's *water* en *energie*
3. openbare ruimte (C2C thema's *groen* en *materiaal*) en aangepast parkeerplan
4. ontwikkelstrategie

Inleiding

Met deze optimalisatie wordt ondermeer invulling gegeven aan de verankering van de C2C-ambitie in de ontwikkeling. Het daarvoor door de raad vastgestelde Ambitiedocument (april 2012), is gebaseerd op een 5-tal thema's.



- Cultuurhistorie & Archeologie
- Groen,
- Materiaal,
- Water
- en Energie.

Uitgangspunt daarbij was dat het hanteren van de C2C-ambitie enerzijds moest leiden tot een haalbare planontwikkeling en dat het hanteren van de C2C-principes zouden moeten leiden tot een collectieve meerwaarde voor het stedelijk centrum, de gemeente Venlo en de regio. Het geoptimaliseerde plan voor de gebiedsontwikkeling dat nu voorligt is daar het tastbare resultaat daarvan.

Voor alle thema's zijn de ambities, de intenties en resultaten geformuleerd en uiteindelijk vertaald in bouwstenen voor deze gebiedsontwikkeling.

In november 2013 zijn de eerste resultaten aan de raad gepresenteerd. Deze sprak commitment uit over voorgestelde de wijze waarop deze bouwstenen een optimalisatie voor het plan kunnen vormen.

Daarbij werd aangegeven dat de, daarbij gepresenteerde, onrendabele top (€ 14 miljoen) van deze case opgelost diende te worden. Inmiddels is duidelijk dat, voor de investeringen in de maatregelen die noodzakelijk zijn om de vastgestelde ambities voor het plan te bereiken, onder een aantal voorwaarden, dekking gevonden kan worden.

Dit is deels mogelijk door beschikbaarheid van middelen in het financieel raamwerk en deels ook doordat deze op termijn terugverdiend kunnen worden. Daarmee is nu sprake van een haalbare C2C business case.

De door uw raad vastgestelde ambitie in de genoemde 5 thema's zijn steeds leidend geweest bij de optimalisatie van de gebiedsontwikkeling van het Kazernekwartier én de uitwerking van het initiatief van het Fort van Venlo.

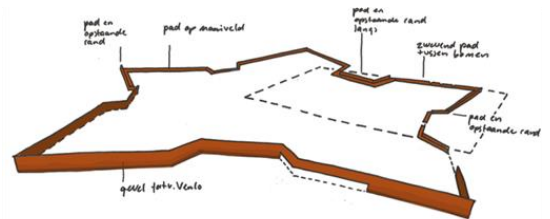
De onderdelen van de planoptimalisatie

Hierna wordt ingegaan op de onderdelen van de planoptimalisatie:

1. verankering 'rondje fort'/robuust frame, C2C-thema *cultuurhistorie*
2. C2C-maatregelen thema's *water* en *energie*
3. openbare ruimte (C2C thema's *groen* en *materiaal*) en aangepast parkeerplan
4. ontwikkelstrategie

1. Verankering 'rondje fort'

Venlo hecht grote waarde en betekenis aan het volledig behouden, zichtbaar en beleefbaar maken van het fort. Erfgoed heeft een sterke economische kracht, biedt een aantrekkelijk vestigingsklimaat en heeft een grote aantrekkingskracht op bewoners en bezoekers. Deze gunstige effecten van het erfgoed wil Venlo actief benutten om de economie en het imago van stad en regio kracht bij te zetten.



De betekenis van het fort is van bovenlokaal belang, en definitieve verankering daarvan in de gebiedsontwikkeling is dan ook een logische stap, en geeft invulling aan de vastgestelde C2C-ambitie voor het thema Cultuurhistorie en Archeologie.

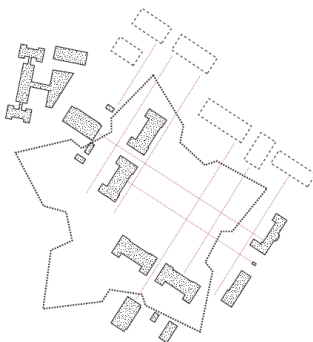
Het 'robuust frame'

Het 'rondje fort' vormt samen met de legeringsgebouwen het 'robuust frame' in de ontwikkeling. Kortgezegd wordt daarmee de 'ster' van het fort verbonden met het 'carré' van de kazernelaag. Daarmee wordt de cultuurhistorie behouden, verbeeld én als vertrekpunt genomen van de ontwikkeling.

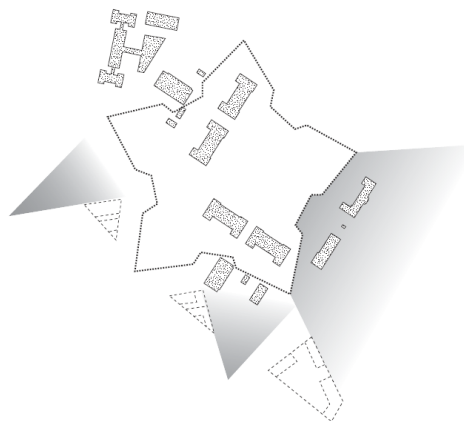
Door bovendien de beide tijdslagen in dat frame op een cultuurhistorisch verantwoorde wijze naast elkaar te positioneren geeft Venlo invulling aan het uitgangspunt van behoud van erfgoed door ontwikkeling en transformatie.

Het 'robuust frame' vormt de start van de ontwikkeling en is de verbindende schakel met de omringende parkzone. Vanuit een cultuurhistorische analyse zijn daarbij de potentiële ontwikkellocaties buitenforts bepaald. Deze zijn zodanig gepositioneerd dat deze de zichtbaarheid en beleefbaarheid van 'het frame' accentueren.

ONTWIKKELLOCATIES



Potentiële ontwikkellocaties
(uitlijnen kazernestructuur)



Potentiële ontwikkellocaties
(op basis van zichtlijnen)

Voor een optimale beleefbaarheid en zichtbaarheid is verdunning van het bouwprogramma wenselijk. Een nadere stedenbouwkundige analyse resulteert in een optimalisatie van het programma van 140.000 m² bvo naar 110.000 m² bvo.

Met het realiseren van het 'rondje fort' in de openbare ruimte wordt in het eindbeeld het volledige 1,1 kilometer lange fortmuurwerk weer zichtbaar en beleefbaar.

De realisatie van het 'rondje fort' omvat:

- ❖ het restaureren en opbouwen van de fortmuur
- ❖ in combinatie met het, waar mogelijk, uitgraven van de gracht,
- ❖ bijbehorende voorzieningen (bruggetjes), en
- ❖ aan de zijde van de hoofdentree van het kazerneterrein een tijdelijke (in fase 1) verbeelding van het fort om meteen de fortcontour zichtbaar te maken
- ❖ verdunning van het bouwprogramma



Het Fort van Venlo is meteen de eerste grote ontwikkeling die past binnen dit 'robuust frame'. Tegelijkertijd met de uitwerking van dit initiatief, dat landt binnen de contouren van het fort, is door ons het voorlopig ontwerp van het 'rondje fort' in de openbare ruimte uitgewerkt. Daarmee wordt zowel de wijze van uitvoering van opbouw van de fortmuur en restauratie (door de gemeente), als de integratie daarvan in het bouwproces (van marktpartijen) geborgd.

2. C2C maatregelen: water en energie

Naast de hierboven genoemde thema cultuurhistorie en archeologie, is binnen de planontwikkeling ook aandacht voor het realiseren van de C2C-ambities voor de thema's water en energie. Per saldo is inmiddels sprake van een haalbare case bij een integrale invulling van de ambitie op de beide thema's.



Water

De ambitie voor de gebiedsontwikkeling voor het thema water is het sluiten van de kringlopen, het vasthouden van het water in het plangebied, terugdringen verbruik leidingwater en winning van nutriënten uit afvalwater. Om onze natuurlijke partners in de waterketen te betrekken in het realiseren van de C2C-ambities in het gebied wordt gewerkt aan een convenant met het Waterschap en Waterbedrijf Limburg. Het convenant zal oa afspraken bevatten over een gezamenlijk plan van aanpak en de (financiële) bijdragen van de drie betrokken partijen daarin. Wij verwachten hiermee begin volgend jaar bij u terug te komen.

Energie

De ambitie is om het gebied voor het energieverbruik 100% zelfvoorzienend te maken door de productie van duurzame energie (met maatregelen als zonnecellen en een collectieve opwekkingsinstallatie voor warmte en koude). De totale ambitie kan alleen gerealiseerd worden door windenergie daarvan deel uit te laten maken. Het investeren in windenergie is de meest rendabele van de maatregelen en daarmee de belangrijkste drager voor de business case.

De realisatie van windmolens op het terrein zelf, in een stedelijke omgeving, is niet wenselijk. Energie van windmolens elders kan wel gekoppeld worden aan onze doelstelling indien Venlo daar de groene certificaten van bezit en deze koppelt aan deze gebiedsontwikkeling. Dit wordt mogelijk met een financiële participatie in (drie molens die onderdeel zijn van) de ontwikkeling van een windpark in het in de structuurvisie aangewezen gebied Klavertje 4. Uitgangspunt daarbij is dat niet alleen de energieneutraliteit van de planontwikkeling van het Kazernekwartier gegarandeerd wordt maar dat ook de financiële inverdieneffecten van het investeren in de windmolens ingezet worden in het Kazernekwartier om de totale C2C-ambitie haalbaar te maken. De business case C2C maakt duidelijk dat dit ook daadwerkelijk realistisch is.

Uitwerking

Wij verwachten begin volgend jaar een voorstel aan de raad voor te leggen voor het starten van het ontwikkeltraject/ participatie. De procedure die voorafgaat aan het plaatsen van windmolens duurt lang (2-3 jaar). Daarbij is de investering in wind niet afhankelijk van het ontwikkeltempo van het Kazernekwartier. De opgewekte windenergie kan aan het elektriciteitsnet worden geleverd, waarmee direct inkomsten gegenereerd worden

3. De openbare ruimte (groen en materiaal), infra & aangepast parkeerplan

De openbare ruimte wordt op een hoogwaardige wijze ingericht wat de binnenstedelijke ruimtelijke kwaliteit verhoogt. De C2C bouwstenen zijn verwerkt in het ontwerp van de openbare ruimte.



Gracht infiltratie/ afwatering



Wadi voor infiltratie



Helofytenfilter tussen parkeerplaatsen

De thema's cultuurhistorie en archeologie, materiaal en groen zijn alle onderdeel van de grondexploitatie. Het hiervoor beschreven 'rondje fort', met muur en gracht, is daar een prominent onderdeel daarvan. Hier komen een aantal thema's samen.

Het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte voor de 1^e fase is vervat in een plan (van Karres & Brands landschapsarchitecten) dat is bijgevoegd.

Dit ontwerp geeft ook een doorkijk naar de ingrepen die bij de 2e fase van het Fort van Venlo nodig zijn. Kenmerkend voor dit ontwerp is de centrale positie van het erfgoed en een integrale uitwerking van de thema's uit het Beeldregieplan Kazernekwartier.

Dit plan blijft het toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte.

De C2C-kwaliteit is steeds uitgangspunt geweest bij het ontwerp van de openbare ruimte en concreet gemaakt bij groenvoorzieningen, waterbehandeling en materiaalkeuze. Hierbij valt te denken aan het vergroten van de lokale biodiversiteit (flora en fauna), het gebruik maken van beplanting die optimaal lucht zuivert en de bodem verrijkt, een inrichting die water in het gebied vasthoudt en het toepassen van materialen die niet belastend zijn voor de omgeving en re-of upcyclebaar zijn.



De inzet is om het fort met grachtdelen en wandelpaden in de 1e fase al optimaal beleefbaar te maken.

Daartoe wordt, bij de entree de ravelijn verbeeld in de openbare ruimte.

Aangepast parkeerplan

In een robuuste auto-ontsluiting van het gebied wordt voorzien met de realisatie van de ongelijkvloerse aansluiting op de Eindhovenseweg. Met behulp van op- en afritten en een rotonde ter hoogte van het stationsplein van Blerick krijgt de Kazernestraat een rechtstreekse aansluiting op de Eindhovenseweg.

De gemeente draagt zorg voor voldoende parkeerplekken, waarbij in aanvang grotendeels gebruik wordt gemaakt van bestaande verharding op maaiveld.

In de 1^e fase betreft dit de appèlplaats (500 pp) en parkeerplekken aan de westzijde van het plan (250 pp). Dit zijn er voor de 1^e fase ruim voldoende. Deze parkeerplekken vragen nauwelijks investering, en zijn bovendien comfortabel en gunstig gelegen (dichtbij). Daarbinnen bevindt zich ook het P&R van het station. Deze voorzieningen zijn vooral gesitueerd binnen de contouren van het fort en benadrukken daarmee het sfeerverschil tussen het stedelijke binnenfortse en het parkachtige buitenfortse.



In aanvang wordt ingezet op een parkeertarief van € 4 euro per bezoek. Dit is een passend, aantrekkelijk tarief, en ook zo afgestemd met Fort van Venlo.

Bij de ontwikkeling van de 2^e fase binnenfortse worden de daar gelegen (250 pp) tijdelijke parkeerplekken bebouwd. Op dat moment wordt de huidige aansluiting op de rotonde "de Limburgse Jagers" aangepast en naar buitenfortse verlegd. Voorzien is dat bij die fase van het Fort van Venlo ook het 'weilandparkeren' (Venrayseweg / 800 pp) wordt aangelegd. Vanaf fase 3 e.v. kan de appèlplaats vrij worden gemaakt van parkeren en is er ook sprake van gebouwd parkeren.

Dit alles leidt tot een aangepast parkeerplan, met uitgestelde investeringen en een gunstiger parkeerexploitatie. Ter vergelijking: in 2012 werd uitgegaan van het op voorhand en in één keer moeten realiseren van gebouwde parkeervoorzieningen in de zone langs het spoor, met een forse voorinvestering tot gevolg. Nu kan juist in het begin slim gebruik worden gemaakt van het bestaande. Verdere investeringen volgen het tempo van de ontwikkelingen. Ondertussen kan binnen de parkeerexploitatie worden gespaard voor de investeringen die nodig zijn voor hoogwaardig gebouwd parkeren in de toekomst.



In het kader van de planoptimalisatie wordt voorgesteld om een deel van het parkeren (400 pp) op het terrein niet gebouwd maar in de vorm van maaiveld uit te voeren. Wij zien kansen om dit passend in de ruimtelijke structuur en in een groene setting in te passen, zodat de plankwaliteit onverminderd hoog blijft.

Eindbeeld voor het parkeren is daarmee:

- 1.200 pp op maaiveld (weiland/terrein)
- 600 pp gebouwd

Op het moment dat voldoende is gespaard, kan op de nog langere termijn het maaiveld-parkeren op het terrein ook deels verder worden omgezet in gebouwd parkeren.

Wij voorzien ook een voordeel voor de binnenstad. De parkeervoorzieningen op de kazerne kunnen eenvoudig worden ingezet als overloop op piekmomenten / dubbelgebruik. Een extra voorziening voor lang(er) parkeren vormt een goede aanvulling op het parkeeraanbod voor de hele stad. Hierin liggen kansen voor beide zijden van het centrum.

4. De Ontwikkelstrategie

Het gebied komt nu, anders dan voorheen, meer gefaseerd en vanuit de binnenzijde van het fort tot ontwikkeling. Dit vraagt om een aangepaste ontwikkelstrategie en maakt deze ook mogelijk.



Een robuust & flexibel plan

De gemeente ontwikkelt het gebied voor eigen rekening en risico en is de regisseur daarvan. Voor de realisatie zelf is de gemeente afhankelijk van marktpartijen die binnen de gestelde kaders en randvoorwaarden daaraan invulling willen geven. De markt bleek een uitgifte van de volledige geïntegreerde Lijnzone in één keer (70.000 m² BVO) in dit tijdsgewricht niet te kunnen opnemen. Met de verankering van het 'robuust frame' in de ruimtelijke structuur van het plan is sprake van een logische opdeling in uitgeefbare delen. Deze kleinere eenheden, de faseerbaarheid daarvan en het temporiseren van de investeringen doet de ontwikkeling beter passen bij het huidige marktbeeld. Het maakt de ontwikkeling flexibeler en beter beheersbaar.

Met het Fort van Venlo start de ontwikkeling binnenforts. Dit is niet alleen het meest karakteristieke deel van het gebied, maar tevens ook het meest complexe deel van de locatie. Door te beginnen met een forse invulling in het relatief lastigste deel wordt de haalbaarheid en de slagingskans van latere (deel) ontwikkelingen, en daarmee de gebiedsontwikkeling, vergroot (vliegwieleffect).

Vermarkten

Voor het inzetten van de marketing van het gebied is het nodig dat een grote partij als “trekker” in het gebied is geland. Het onvoorwaardelijke besluit van Fort van Venlo om te investeren, is dan ook van groot belang voor de verdere promotie van het Kazernekwartier, als onderdeel van de citymarketing, en de acquisitie van nieuwe investeerders. Het zet het centrum van Venlo, als aantrekkelijke plek voor ‘een dagje uit’, verder op de kaart.

Tot slot

Sprake is van een realistisch en gefaseerd uitvoerbaar plan. In lijn met onze besturingsfilosofie zijn we in deze ontwikkeling koersvast op het eindbeeld en flexibel in de weg daar naar toe.