



## Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2022 38  
collegevergadering d.d. 8 maart 2022  
programma Centrumstad Venlo  
portefeuillehouder E. Boom

ons kenmerk 1839653  
team RGP MAN  
steller S.F.M. Mennen  
doorkiesnummer +31 77 3597254  
e-mail s.mennen@venlo.nl  
datum 8 maart 2022  
bijlage(n) 1  
datum verzonden 1 MAART 2022

### Onderwerp

Ambitie voormalig Veilingterrein Venlo-Zuid

### Kennisnemen van

Het ambitiedocument Veilingterrein, het daarin gevolgde proces tot nu toe en het vervolg.

### Aanleiding

In de zomer van 2021 nam eigenaar Projectontwikkelaar JPO (onderdeel van Volker Wessels) het voortouw om een plan te maken voor de herontwikkeling van het voormalige Veilingterrein in Venlo-Zuid. Dit terrein van 7 hectare groot ligt op een strategische plek in de stad, midden tussen hoogwaardige voorzieningen op het gebied van zorg (VieCuri Medisch Centrum) en onderwijs (Fontys Hogeschool, Gilde Opleidingen, OGVO College den Hulster).

De gemeente verwelkomt het initiatief van JPO en hecht grote waarde aan het ontwikkelen van een heldere en onderscheidende visie voor het voormalige Veilingterrein als vliegwiel voor een nieuwe gebiedsidentiteit van het Middengebied Venlo. Een gebied dat globaal is gelegen tussen de Tegelseweg, de A73, de spoorlijn Roermond-Venlo en de Hagerhofweg.

JPO heeft aan de voorkant de genoemde omliggende belangrijke partijen op het gebied van zorg en onderwijs nauw betrokken bij de denkrichting. Ook de gemeente werd in staat gesteld al in een vroegtijdig stadium een meedenkende rol te pakken. Dat heeft geleid tot het nu voorliggende Ambitiedocument dat door de ontwikkelaar, mede namens de gebiedspartners (Vie Curie, Fontys, Gildeopleidingen en OGVO College den Hulster), aan de gemeente is aangeboden.

## Kernboodschap

Wij hebben kennisgenomen van het 'Ambitiedocument Veilingterrein' en besloten dit als inspiratiebron te gebruiken voor de verdere visievorming van dit terrein als vliegwiel voor een nieuwe gebiedsidentiteit van het Middengebied Venlo.

### *Ambitiedocument*

In het document wordt de ambitie op hoofdlijn geschetst. Kernthema voor deze identiteit is 'positieve gezondheid'. Ingezet wordt op preventie, gedragsverandering, mentale gezondheid, bewegen, gezonde voeding en innovatieve concepten -en producten.

In het gebied zijn vooraanstaande voorzieningen op het gebied van zorg, werken, onderwijs en sport prominent aanwezig. Hieraan wordt als nieuw element ook de functie wonen toegevoegd, waarbij wordt gedacht aan woningen voor bepaalde doelgroepen in een combinatie van zorg(verlening) en onderwijs.

Bij de gebiedspartners is het besef gegroeid dat het toekomstperspectief van het Veilingterrein en het Middengebied ligt in het versterken en aanvullen van het al aanwezige en onderscheidende profiel. Cruciaal hiervoor is dat daarvoor verbindingen worden gelegd met elkaar en ook de (nu) beperkende ruimtelijke structuur daarvoor letterlijk wordt doorbroken. Tot is het aangewezen dat het gehele gebied beter wordt verbonden met de stad Venlo als geheel.

De ambitie is om met name de reeds aanwezige voorzieningen op het gebied van zorg en onderwijs verder samen uit te bouwen door onderlinge samenwerking en het leggen van nieuwe dwarsverbanden tussen de verschillende sectoren te bevorderen. Op initiatief van JPO en de gemeente is eind vorig jaar een kwartiermaker gestart om te komen tot nieuwe samenwerkingen tussen de gebiedspartners en ook andere partijen. Dit zal resulteren in een innovatieprogramma dat een plek zal krijgen in de verdere uitwerking van de plannen in een integrale gebiedsvisie.

Ingezet wordt op een combinatie van 'innovatief denken' en 'praktijkgericht doen'. Op die manier worden het veilingterrein en het Middengebied niet alleen toekomstbestendig ingericht maar wordt ook een bijdrage geleverd aan het waarmaken van de ambitie Gezondste Regio. Er ligt namelijk een forse opgave op dat thema.

Venlo, en in het bijzonder de regio, krijgt naast een bescheiden bevolkingsgroei te maken met een sterke vergrijzing. De bevolkingspiek zit nu in de groep 55-60 jaar en dit betekent dat in de komende 20-30 jaar de groep 75+ in omvang gaat verdubbelen. Daarmee zal de zorgvraag zeer sterk groeien in onze regio. Daarnaast is de zorg één van de meest vergrijsde beroepsgroepen in de regio, samen met het onderwijs, de bouw en het openbaar bestuur. In combinatie met de sterke groei van de regionale zorgvraag is het essentieel dat we nieuwe zorgmedewerkers (van verpleegkundige tot chirurg en van diëtist tot fysiotherapeut) gaan boeien en binden, en het ecosysteem van effectieve en innovatieve gezondheidszorg volop de ruimte geven. Dat kan -bij uitstek- in het Middengebied.

In het ambitiedocument wordt op de relevante thema's aangesloten op de gemeentelijke programmalijnen zoals ondermeer innovatie, zorg, gezondheid, onderwijs en maakindustrie en ingebed in regionale en stedelijke context. Hetzelfde geldt voor de relevante beleidslijnen op het gebied van o.a. duurzaamheid, groen, water, verkeer en energie.

In ruimtelijke zin pleit het document ervoor om de Molenbeek de verbindende schakel te laten zijn dwars door het gebied (van Hei-tot-Maas route).

Deze groen-blauwe hoofdstructuur geeft een nieuw elan aan het gebied en ondersteunt het motief van positieve gezondheid. De omliggende deelgebieden vormen zelfstandige – nu min of meer gesloten 'kamers' die in de toekomst kunnen aantakken op deze structuur.

### *Draagvlak*

De neergelegde ambitie wordt onderschreven door de externe partners VieCurie, Fontys, OGVO College den Hulster en Gildeopleidingen. In de zoektocht met hen naar een nieuwe gebiedsidentiteit hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden.

Dit heeft ertoe geleid dat het gezamenlijke denk – en onderzoeksproces, om de verschillende opgaven van de gebiedspartners ook als een integraal gebiedsvraagstuk te benaderen, op gang is gebracht. Qua opgaven valt bijvoorbeeld te denken aan het creëren van de meest optimale leer- en onderzoeksomgeving voor talentontwikkeling maar ook aan strategische huisvestings- of parkeervraagstukken.

Het voormalige veilingterrein biedt met zijn 7 ha de ruimte en zal in de komende jaren een volledige transformatie ondergaan. Het terrein ligt binnen het Middengebied, dat verschillende prominente voorzieningen heeft, op een zeer strategische plek en kan als aanjager van de transformatie fungeren. Dit wil echter niet zeggen dat de ontwikkelingen alleen op het Veilingterrein zullen gaan plaatsvinden. De gebiedspartners kunnen juist ook mee-ontwikkelen in hun eigen deelgebieden. Inmiddels zijn ook andere mogelijke stakeholders zoals De Zorggroep en Wonen Limburg door JPO geconsulteerd.

Het geheel van de verschillende gebiedsdelen van het Middengebied samen maakt dat nieuwe ontwikkelingen daar een keerpunt kunnen vormen naar een nieuwe gebiedsidentiteit voor dit belangrijke deel van de stad.

JPO voorziet dat de ontwikkeling van het Veilingterrein al op korte termijn van start kan gaan en verwacht in juli 2022 een gebiedsbranding te presenteren. Op die manier wordt duidelijk hoe het terrein er straks uit kan komen te zien en wat het bijzonder en onderscheidend maakt. In 2022 zullen voor het veilingterrein ook een innovatieprogramma en een stedenbouwkundig plan opgesteld worden in lijn met dit Ambitiedocument. Beide zijn in het najaar van 2022 gereed. Het stedenbouwkundig plan zal vervolgens de basis zijn voor de bestemmingswijziging, het ontwerp van gebouwde ontwikkelingen en het ontwerp / inrichtingsplan van de buitenruimte. De ambitie is dat het voorontwerp Bestemmingsplan gereed is eind 2022/begin 2023. Het vergunningentrajec kan worden voltooid in 2023. Daarna kan (gefaseerd) met de concrete bouwontwikkelingen worden gestart.

### **Communicatie**

Op 11 maart 2022 wordt het Ambitiedocument in een persmoment gepresenteerd. In de komende periode zullen door JPO de ambities voor het Veilingterrein als aanjager voor een nieuwe gebiedsidentiteit voor het Middengebied breed worden gecommuniceerd als de aftrap voor de verdere transformatie van deelgebieden. Bij de planvorming voor een bepaald deelgebied start een nieuw proces waarin concrete ontwikkelplannen worden gemaakt, een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld, tijdelijke activiteiten zullen plaatsvinden en definitieve ontwikkelingen gerealiseerd zullen worden.

## Raadsinformatiebrief

Het Veilingterrein zal het eerste deelgebied zijn dat op die manier van start gaat. Dit gebeurt in samenspraak met de gemeente, omwonenden, de gebiedspartners en andere stakeholders. JPO zal hiervoor een communicatie- en participatiestrategie opstellen.

### Vervolprocedure raad

In de komende maanden zal op basis van het voorliggende Ambitiedocument worden toegewerkt naar een later dit jaar door de raad vast te stellen kaderstellende visie voor het Middengebied. Dit wordt een lange termijn, deelgebiedoverstijgend, ontwikkelperspectief voor het Middengebied, met daarbinnen de geschetste ontwikkeling van het veilingterrein als vliegwiel voor de nieuwe gebiedsidentiteit.

Uitgangspunt is dat delen van dat ruimtelijk kader kunnen worden vormgegeven en gerealiseerd door de verschillende partijen in de deelgebieden. Tegelijkertijd is geconstateerd dat het nodig is om de deelgebieden met elkaar te verbinden en de huidige, beperkende ruimtelijke structuur te doorbreken. Ook het beter verbinden van het gebied met de stad Venlo is noodzakelijk.

Op die onderdelen, die het niveau van de deelgebieden overstijgen, pakt de gemeente een regionaal. Te denken valt aan het verminderen van de barrière werking van de Tegelseweg (onderzoek naar alternatieve verbindingen), het verbeteren van de wijkverbindingen en het inzetten op de robuuste hoofdstructuur van de Molenbeek door het gebied in de vorm van "de Hei-tot- Maasroute".

Allemaal zaken die nog het nodige onderzoek vergen om de haalbaarheid daarvan, zowel in technische als in financiële zin, te bepalen en tot nadere besluitvorming te brengen. Wij zullen u daarover blijven informeren en te zijner tijd nadere voorstellen doen toekomen.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

### Bijlagen

1. Ambitiedocument