

HERONTWIKKELING KAZERNEKWARTIER VENLO

“We gaan er een bijzondere nieuwe stadswijk van maken”



In 2006 werd de gemeente Venlo eigenaar van de nabij de Maas gelegen Frederik Hendrikazerne. Enkele jaren later werden de eerste plannen voor een nieuwe invulling van het terrein gepresenteerd. Die gingen niet door, zoals ook diverse ideeën daarna het niet haalden. Na het uitschrijven van een tender in maart 2020 kwamen enkele marktpartijen naar voren met plannen die nu wel worden uitgevoerd: Laudy-Mulleners, Janssen de Jong Projectontwikkeling en Weski-Woonwenz. Stedenbouwkundig ontwerpbureau West 8 werd ingeschakeld als adviseur.

Het kazerneterrein heeft een lange historie. Eind zestiende eeuw verrees op die plek Fort St. Michiel, een vesting bedoeld om de stad te beschermen. Ruim twee eeuwen later bleek steeds meer dat het fort niet meer voldeed. Het werd beetje bij beetje afgebroken, alhoewel er in de grond veel restanten bleven zitten, waarvan een deel in de afgelopen jaren zichtbaar is gemaakt. Opvolger van het fort werd de tussen 1910 en 1913 gebouwde Frederik Hen-

drikazerne, onder meer een tijdlang opleidingscentrum voor het Regiment Limburgse Jagers. In 1967 startte er tevens de rijopleiding. Daar kwam een eind aan nadat in 1996 de dienstplicht verviel en de diverse rijopleidingen in ons land werden opgeheven, die in Venlo in 2002.

Regie

De gemeente verwerfde het terrein in 2006. Enkele jaren later ontstond het plan om op die locatie een multifunctioneel voetbalstadion, onder meer thuishaven van VVV-Venlo, te bouwen. Ook werd het plan gelanceerd om er voor het reeds in de stad gevestigde Holland Casino een nieuw gebouw te realiseren. Net als de later geopperde indoor foodhall en Leisuredome ging geen van die initiatieven door. De gemeente Venlo besloot de regie strakker in de hand te nemen en een tender uit te schrijven. Dat leverde drie partijen op die uiteindelijk gezamenlijk de herontwikkeling van het



Frank van Engelen
-
Directeur-bestuurder
Woonwenz Woningcorporatie



Edward Stassen
-
Projectleider
Mulleners Vastgoed



Roger Drummen
-
Senior Projectontwikkelaar
Laudy Vastgoedontwikkeling



Tom Verhaegh
-
Wethouder Wonen – Ruimtelijke Ordening en Sport
Gemeente Venlo



Frank Zuthof
-
Directeur
Weski Vastgoedontwikkeling



Rob Crul
-
Regiomanager
Janssen de Jong Projectontwikkeling

kazerneterrein gaan uitvoeren: de combinaties Weski-Woonwenz en Laudy-Mulleners, en Janssen de Jong. Zij gaan 502 woningen, 100 studentenwoningen plus diverse vormen van kleinschalige horeca en onderwijs realiseren. De monumentale kazernegebouwen worden gerestaureerd en het fort wordt nadrukkelijk zichtbaar gemaakt.

Onderscheidend

Toen Frank van Engelen, directeur-bestuurder van woningcorporatie Woonwenz de tender voorbij zag komen, sprak hij meteen een van zijn collega's aan met de vraag: hoe kunnen we die winnen? "Ik zag meteen aanknopingspunten met juist die zaken waarin wij goed zijn: onder meer het op gedifferentieerde wijze bouwen van (sociale) huurwoningen. We zijn onder meer met een aantal ondernemers in gesprek gegaan die aangaven zich eventueel in de toekomst op het terrein te willen vestigen. Daarnaast hebben

we contact gezocht met Weski, waar we vaker mee samenwerken. Het gaat namelijk niet alleen om woningbouw, er ontstaat een geheel nieuwe stadswijk met ook andere functies. Want daar zijn we, zeker in het voorbereidingstraject dat de afgelopen twee jaar plaatsvond, het met alle deelnemende partijen over eens. Het wordt geen gewone, maar een bijzondere nieuwe stadswijk, een plek die onderscheidend wordt voor Venlo."

Voormalige appèlplaats

Frank Zuthof, directeur van Weski Vastgoedontwikkeling vult aan: "Dat ga je terug zien in de nieuwbouw, maar eveneens in de herbestemming van de monumentale kazernegebouwen die grotendeels hun authentieke uitstraling terugkrijgen – zeker aan de buitenzijde. En we brengen de contouren van het fort nadrukkelijk in beeld. Daarnaast houden we rekening met allerlei nieuwe ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid." Frank van Engelen





legt uit dat het Kazernekwartier – zoals de naam inmiddels luidt – een plek is waar zowel overdag als 's avonds levendigheid heerst. “Het is de bedoeling dat deze nieuwe stadswijk de Venlonaar trekt en in de stad houdt. Het wordt ook een heel groene omgeving en de voormalige appèlplaats krijgt een belangrijke functie als hart van de stadswijk.”

Symbolisch

Janssen de Jong Projectontwikkeling maakt geen onderdeel uit van een combinatie, maar, geeft regiomanager Rob Crul aan, het bedrijf heeft voldoende gespecialiseerde partners om mee samen te werken. Hij wijst onder meer op zusterbedrijven Janssen de Jong Bouw Zuid en Koninklijke Woudenberg, gespecialiseerd in restauratieprojecten. Hij lacht: “We hadden dit project dus ook alleen kunnen doen, temeer omdat we Venlo goed kennen, er veel actief zijn en in de regio ooit zijn gestart. Maar we zagen al snel de toegevoegde waarde van meerdere partners die intensief samenwerken.” Hij merkt op dat zijn bedrijf zich met hulp van Miss Clark en de Mannen van Schuim voor de tender inschreef onder de naam Team Vrijdag. “Dat is symbolisch. Vrijdag is de laatste dag van de week, de overgang naar het weekend, als de ontspanning, de reuring begint. Dat is wat we willen realiseren. Het wordt niet alleen een stadswijk om te wonen en te werken, maar eveneens om te ontspannen. Er komt dus ook horeca en leisure.” Hij legt uit dat Janssen de Jong een derde van de nieuwbouw voor zijn rekening zal nemen. “We gaan dan ook meteen in de eerste fase, medio 2023, aan de slag. Of ik moeilijkheden verwacht wat de planning betreft, gezien de huidige omstandigheden? Natuurlijk is er momenteel veel aan de hand, maar ik heb er alle vertrouwen in dat we daar op in kunnen spelen. Zeker

gezien de aanwezige kennis bij de diverse partijen en de gedegen voorbereiding.”

Aftastfase

Roger Drummen, senior projectontwikkelaar bij Laudy Vastgoedontwikkeling, en Edward Stassen, projectleider van Mulleners Vastgoed zijn dezelfde mening toegedaan. Ze wijzen op de uitgebreide voorbereiding en hoe de partijen elkaar vonden. Dat zal in de uitvoering zijn terug te zien, geven ze aan. “We trekken als één partij op, je kunt ook niet om elkaar heen omdat je elkaar steeds tegenkomt. Als bij de een iets misgaat, dan merkt de ander dat ook.” Ook voor Laudy-Mulleners was de door de gemeente Venlo gekozen oplossing om meerdere bedrijven voor het project in te schakelen in het begin even wennen. Volgens Roger Drummen groeiden ze na een eerste aftastfase echter al snel naar elkaar toe. “Zoals gezegd wordt het een heel diverse stadswijk met naast wonen en werken tevens horeca en onderwijs. Er komen zowel koop- als huurwoningen in diverse segmenten. We kunnen elkaar bij het realiseren ervan vooral versterken. Natuurlijk heeft de gemeente met de gemaakte keuze haar nek uitgestoken. Want je moet diverse partijen verenigen. Maar dat is bijzonder goed gelukt.” Edward Stassen: “Je moet eerst even aan elkaar wennen, daardoor gaat de start wat langzamer. Maar dat loop je uiteindelijk wel in.”

Parkeerhubs

Het Kazernekwartier wordt gefaseerd gerealiseerd. Daar is inmiddels wat in geschoven doordat er in fase 1 meer woningen worden gebouwd dan in eerste instantie gepland. Alle aanwezigen geven





JANSSEN & JONG
projectontwikkeling



LAUDY
VASTGOEDONTWIKKELING

MULLENERS
VASTGOED



ontwikkelen & beleggen

WESKI Vastgoed BV

woonwenz
woningcorporatie sinds 1907

zuthof
PROJECTEN | MANAGEMENT

aan daar blij mee te zijn. “We willen niet te lang in een bouwput zitten; in de eerste fase moet de stadswijk al grotendeels gestalte krijgen. De ring eromheen volgt in de tweede fase.” Tot die aanwezigen behoort inmiddels ook verantwoordelijk wethouder Tom Verhaegh die wat later is aangeschoven. Hij geeft aan dat de eerste fase van het project zo’n vijf jaar in beslag zal nemen. Uiterlijk in 2032 moet het gehele project zijn afgerond zegt hij. Hij wijst op wat onderdelen die niet helemaal concreet zijn ingevuld. “We willen een autoluwe stadswijk realiseren. Dat betekent dat we enkele parkeerhubs gaan bouwen waardoor de auto’s ook grotendeels uit het zicht worden geparkeerd. Met de precieze invulling zijn we nog bezig. Verder zal er deels bij de woningen kunnen worden geparkeerd.”

Enthousiasmeren

Een ander belangrijk aspect is volgens Verhaegh de bereikbaarheid van het Kazernekwartier vanuit stadsdeel Venlo. Van de geopperde mogelijkheden is momenteel de aanleg van een nieuwe brug over de Maas de meest voor de hand liggende. “Daar pleit ik al jaren voor, al in mijn tijd als raadslid, en het is fijn dat daar nu invulling aan wordt gegeven. De opties zijn momenteel een nieuwe brug naast de huidige stads- en spoorbrug of even verderop vanaf het uiteinde van de Kop van de Weerd. Daar zal op eind 2023 een beslissing over worden genomen.” De eerste zet is nu aan de gemeente, vervolgt hij, met het bouwrijp maken van de grond. Daarna kunnen de diverse partijen aan de slag. Ook hij heeft, zegt Verhaegh tot slot, die partijen tot elkaar zien komen. “Het mooie is dat ze elkaar niet alleen aanvullen, maar elkaar ook vooral enthousiasmeren. Ze zullen aanvankelijk zeker aan deze constructie hebben moeten wennen, maar ik denk dat we allemaal inmiddels wel inzien dat we binnen deze samenwerking tot een optimale uitvoering kunnen komen.”

Tekst: Jac Buchholz, Fotografie en beeldmateriaal: Alf Mertens en West8