



v.l.n.r.: Rob Crul (Janssen de Jong / Team Vrijdag), Madelon Pluis (West8 / Gemeente Venlo), Frank van Engelen (Woonwenz), Roger Drummen (Laudy / Mulleners), Frank Zuthof (Weski), Guido Linckens (3W real estate / Weski-Woonwenz)

VOORUITSTREVENDE STADSWIJK IN BLERICK

VAN MEET AF AAN LEVEN IN DE BROUWERIJ IN KAZERNE KWARTIER

Het Kazerne Kwartier in Blerick, de karaktervolle stadswijk van de toekomst, ligt nu nog op de tekentafels van drie ontwikkelcombinaties. Maar over een jaar moet de bouw in volle gang zijn en krijgen de diverse functies vorm. Vanaf de eerste dag zal er in het Kazerne Kwartier leven in de brouwerij zijn, beloven de ontwikkelaars.

TEKST JOHN HUIJS BEELD CONSTANCE JENTJENS, ART IMPRESSIES WEST8

Belofte aan Venlo

Wie dezer dagen een vaccinatie gaat halen op de priklocatie van de GGD op het voormalige terrein van de Fredrik Hendrikkazerne in Blerick kan zich nauwelijks voorstellen dat dit gebied binnen afzienbare tijd een wijk van de toekomst is. Voor de ontwikkeling van het terrein staan drie ontwikkelcombinaties aan de lat: Weski-Woonwenz, Laudy-Mulleners en Team Vrijdag (Janssen de Jong Projectontwikkeling, Mannen van Schuim, Miss Clark, Alba Concepts). Afgelopen maand ondertekenden zij samen met

Gemeente Venlo de samenwerkingsovereenkomst. De overeenkomst vormt de basis voor de verdere uitwerking van het zogenaamde ontwikkelplan, maar de ondertekening is ook een belofte aan de Venlonaar. Die wacht immers al jaren op een waardige invulling van dit bijzondere gebied. Het Kazerne Kwartier kenmerkt zich door een combinatie van historie en nieuwbouw. De unieke historische setting blijft zichtbaar en voelbaar. Het fort in de openbare ruimte, de kazernegebouwen gevuld met passende functies en de voormalige appelplaats als

groen hart van de wijk. De combinatie met hoogwaardige en zeer duurzame nieuwbouw én een grote diversiteit aan functies zorgt dat het Kazerne Kwartier een unieke wijk wordt voor Venlo en een geliefde plek om te wonen, werken, studeren en ontspannen.

Wow-factor

Het kazerneterrein heeft van nature al veel unieke sellingpoints: naast het erfgoed en de archeologie is de ligging ideaal. Het ligt aan de Maas op loopafstand van NS-station Blerick en de historische binnenstad van Venlo is binnen handbereik. Dat is een goede uitgangspositie, maar om de wijk van de toekomst das gewisse etwas te geven, is méér nodig, realiseren de drie ontwikkelcombinaties zich. Voor die wow-factor moet een uitgekiende mix van verschillende functies in de wijk gaan zorgen. Lokale ondernemers die ruimte krijgen om te pionieren in combinatie met enthousiaste bewoners met hart voor dit gebied die zorgen voor sfeer en reuring.

Het is de bedoeling dat de functies van meet af aan vorm krijgen, zodat bezoekers de look and feel van het Kazerne Kwartier vanaf het begin kunnen ervaren. Om de toekomstige gebruikers van de wijk in een zo vroeg mogelijk stadium naar het gebied te verleiden, willen de ontwikkelaars op korte termijn zorgen voor beleving in de vorm van evenementen, bijvoorbeeld een festival, muziek of sport. Dat geeft bovendien partijen die graag in het gebied willen landen de mogelijkheid om 'proef te draaien'.

Ei

Voordat de schop komend jaar de grond in kan, moeten de marktpartijen samen met de gemeente deze zomer een ei leggen over het definitieve plan. De gemeente Venlo heeft vooraf de kaders aangegeven; de invulling ervan bepalen Weski-Woonwenz, Team Vrijdag en Laudy-Mulleners in samenspraak met de gemeente Venlo en West8, de makers van de ontwerpvisie van het Kazerne Kwartier.

Met uitzondering van woningcorporatie Woonwenz zijn dat allemaal commerciële partijen. Je zou daarom denken dat die allemaal een zo groot mogelijk stuk van de te verdelen koek willen en dat het daarom per definitie lastig is om tot een gezamenlijk plan te komen. Maar niets is minder waar.



“Het kazerneterrein heeft van nature al veel unique selling points”

Frank Zuthof (Weski): “We gaan met zijn allen voor het beste plan. Als marktpartijen kijken we vervolgens pas wie welke onderdelen gaat realiseren. Deze aanpak is heel bijzonder in de branche. Gemeente Venlo koos er bewust voor om de ontwikkelaars al vroeg bij de uitwerking van de visie te betrekken.

De meerwaarde van deze samenwerking is dat je eerst met zijn allen aan een optimaal integraal, maar ook commercieel haalbaar plan werkt, zonder dat je weet welk aandeel je in de uitvoering krijgt. >>>



“Rond de fortmuren kan straks van alles op het gebied van flora en fauna tot ontwikkeling komen”

Rob Crul (Janssen de Jong Projectontwikkeling-Team Vrijdag): “Juist dat uitgangspunt maakt dat alle partijen op dezelfde manier in de wedstrijd zitten en koersen op een zo goed mogelijk integraal plan. Wat is het beste voor het gebied an sich? Dat kan alleen als je het totaalplan samen maakt en het gebied niet in delen gaat opknippen in een stuk voor Pietje en een deel voor Jantje.”

Frank van Engelen (Woonwenz): “We realiseren ons dat het juist al die verschillende functies zijn die het beeld en de sfeer van de wijk straks bepalen. Het risicoprofiel van de verschillende functies en hoe we ze over het gebied verdelen, moeten we nog samen bepalen. Het is evident dat woningen commercieel interessant zijn, maar ook daar zie je een differentiatie in. Het Kazerne Kwartier moet een plek worden voor diverse doelgroepen.”

“Klopt”, zegt Roger Drummen (Laudy-Mulleners). “Als je een gedifferentieerde wijk wil realiseren, dan

Dat maakt dat je er allemaal belang bij hebt om je stinkende best te doen om tot het beste plan te komen. Doordat je elkaar versterkt en uitdaagt, wordt één plus één niet twee, maar drie.”

Integrale samenwerking

De koek verdelen de marktpartijen straks onder meer op basis van het risicoprofiel van de planonderdelen. Het realiseren van woningen geldt bijvoorbeeld in de huidige marktomstandigheden als commercieel interessant. Andere functies, bijvoorbeeld de aanleg van parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en onrendabele functies, zijn van groot belang voor de wijk, maar zijn in commercieel opzicht kostenposten. Uitgangspunt is dat de ontwikkelaars de functies eerlijk verdelen.



horen al die smaken erin te zitten. Dan hebben we het dus over het hele spectrum van woningbouw. Zowel huurwoningen in het sociale- en midden-segment als koopwoningen in diverse prijsklassen, studentenwoningen, maar bijvoorbeeld ook over een aantal kluswoningen in de bestaande gebouwen. Wat we daarmee proberen te bereiken is dat er een gemêleerde opbouw van de wijk ontstaat." Vanwege de grote vraag naar woningen hebben de ontwikkelaars toegezegd meteen in de eerste fase van het project (tot 2025) alle vijfhonderd woningen te bouwen. Aanvankelijk was het de bedoeling binnen vijf jaar tweehonderd woningen te realiseren en vervolgens nog eens honderd tot driehonderd, afhankelijk van de situatie op de woningmarkt. Gezien de toename van de Venlose bevolking en de populariteit van de stad als woonplaats onder regio-bewoners durven de gemeente en ontwikkelaars het aan meteen vijfhonderd woningen te bouwen. Daarnaast worden ook nog honderd studentenwoningen gerealiseerd.

Mindset

Er is één eigenschap die de ontwikkelaars in meer of mindere mate in alle bewoners hopen te herkennen: affiniteit met duurzaamheid. "We zijn uit op bezoekers en bewoners met een bepaalde mindset", zegt Van Engelen. "Die willen we aantrekken door een aantal duurzaamheidsprincipes toe te passen. De woningen die we realiseren zijn sowieso duurzaam; de nieuwbouweisen zijn tegenwoordig zo hoog dat je geen nieuwbouw meer kunt realiseren die niet duurzaam is. Verder willen we door een beperkt

aantal parkeerplaatsen de auto in de wijk en in het wijkbeeld zo veel mogelijk mijden. Ook denken we aan het faciliteren en stimuleren van het gebruik van deelauto's.

Rob Crul: "Duurzaamheid zit trouwens ook voor een belangrijk deel in de niet-gebouwde omgeving. Rond de fortmuren kan straks van alles op het gebied van flora en fauna tot ontwikkeling komen. Ook wordt de voormalige appelplaats ingericht als groen Kazernepark."

De partners hebben alle drie heel veel zin in het project. Roger Drummen: "We zien het Kazerne Kwartier als een referentieproject en een showcase van de wijk van de toekomst en een unieke kans voor Venlo om zich op de kaart te zetten."

Van Engelen: "Dit wordt sowieso een heel andere wijk dan Venlo gewend is. Overdag behoort Venlo tot de top van Nederland als je kijkt naar differentiatie en opleidingsniveau van de bevolking. Na vijf uur zie je dat heel veel mensen in de auto stappen en de stad verlaten. Wij denken juist dat het Kazerne Kwartier het gebied wordt waar deze mensen kunnen gaan landen. Met de bijzondere mix van woningen en functies die complementair aan elkaar zijn, heeft het Kazerne Kwartier de juiste ingrediënten in handen om young professionals voor Venlo te behouden. De wijk heeft alle potentie om mensen te blijven boeien én te binden."

KAZERNE KWARTIER WORDT ONTWIKKELD DOOR:

• WESKI-WOONWENZ

WESKI Vastgoed BV

zuthof.com/weski

woonwenz
woningcorporatie sinds 1907

woonwenz.nl

• EEN COMBINATIE VAN LAUDY VASTGOEDONTWIKKELING BV EN MULLENERS VASTGOED BV

LAUDY
VASTGOEDONTWIKKELING

laudyvastgoedontwikkeling.nl

MULLENERS VASTGOED
ontwikkelen & beleggen

mullenersvastgoed.nl

• TEAM VRIJDAG

JANSSEN & JONG
projectontwikkeling

deMANNEN vanschuijm
STRATEGIC DESIGN IN REAL ESTATE

MISS CLARK

alba
concept

venlo
venlo.nl