

OPLEGNOTITIE

1. INLEIDING

Op 25 april 2012 heeft de raad het bestemmingsplan Kazernekwartier vastgesteld. Op 10 september 2012 is het plan door de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna te noemen de “Afdeling”) geschorst. Daarop is het bestemmingsplan bijgesteld. Het bijgestelde plan (het Aanpassingsplan) heeft de raad op 29 mei 2013 vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan is een 11-tal beroepschriften ingediend. Op 6 augustus 2014 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan en past de bestuurlijke lus toe.

De Afdeling heeft de raad de opdracht gegeven het bestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen c.q. aan te vullen binnen 26 weken na haar uitspraak van 6 augustus 2014, namelijk:

- (1) de planregeling te wijzigen in die zin, dat daarin niet meer wordt voorzien in een voetbalstadion en de planregels waarin wordt uitgegaan van een voetbalstadion aan te passen;
- (2) alsnog de behoefte aan en de uitvoerbaarheid van het Aanpassingsplan voor zover dat voorziet in functies op het gebied van leisure inzichtelijk te maken of het eerdere vaststellingsbesluit te wijzigen;
- (3) de planregel met betrekking tot windhinder aan te passen of het eerdere vaststellingsbesluit in te trekken.

In het vervolg worden de wijzigingen die in het Aanpassingsplan worden doorgevoerd toegelicht.

1. SCHRAPPEN VOETBALSTADION EN REGELS DIE DAAROP BETREKKING HEBBEN

Aangezien VVV Venlo niet meer in de plannen participeert en er geen concreet zicht is op een participatie van VVV binnen de planperiode van 10 jaar, dienen de planregels die op voetbal zien uit het bestemmingsplan te worden geschrapt. Deze aanpassing heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat in en binnen de invloedssfeer van het plangebied en evenmin voor de actuele initiatieven voor het Kazernekwartier. Ten overvloede: de passages in de toelichting die betrekking hebben op het voetbalstadion zijn met het schrappen van het voetbalstadion en de regels die daarop betrekking hebben zonder functie.

2. NADERE ONDERBOUWING BEHOEFTE EN UITVOERBAARHEID LEISURE-FUNCTIES

Deze opdracht komt voornamelijk voort uit het wegvallen van het voetbal. De Afdeling wenst met het oog op het wegvallen van het voetbal meer inzicht in de behoefte en uitvoerbaarheid van de leisure-functies. Het bestemmingsplan verstaat daaronder globaal een multifunctioneel centrum voor onder andere evenementen alsmede evenementen in de open lucht, een casino, horeca, een bioscoop, sportvoorzieningen, cultuur en ontspanning en wellness.

In een separate **bijlage 1**, is – in aansluiting op het onderzoek "Regionale behoefte Kazernekwartier Venlo" – nader ingegaan op de behoefte aan en uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen leisurfuncties. In dit onderzoek, "Venlo Kazernekwartier Verdieping studie marktruimte leisuureprogramma" wordt geconcludeerd dat er sprake is van een behoefte aan en daarmee uitvoerbaarheid van het leisuureprogramma zoals het bestemmingsplan dat mogelijk maakt. Ook het eerdere onderzoek "Regionale behoefte Kazernekwartier Venlo" is als **bijlage 2** bijgevoegd.

3. PLANREGEL WINDHINDER

De Afdeling constateert dat in de planregeling niet met een enkele verwijzing naar de NEN-norm kan worden volstaan, maar ook een materiële norm moet worden opgenomen. In de planregel moet worden aangegeven welke kwalificatie van het lokale windklimaat bij het bouwen in acht moet worden genomen. Dit is een technische aanpassing, waaraan via deze planaanpassing tegemoet wordt gekomen.

Het is gangbaar windhinder te beoordelen conform de systematiek van de NEN 8100 "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving". Toepassing van de NEN 8100 impliceert dat voor onbeschut liggende gebouwen met een hoogte van meer dan 15 m en voor alle bebouwing met een hoogte van meer dan 30 meter een nader onderzoek naar het te verwachten windklimaat noodzakelijk is. Gezien de ligging en de toegestane bouwhoogte in het onderhavige plan is het niet realistisch overal in het gebied een goed windklimaat te eisen. Binnen het plan kan niet worden uitgesloten dat het windklimaat lokaal als matig moet worden gekwalificeerd. In de planregels is als voorwaardelijke bepaling opgenomen dat middels onderzoek dient te worden aangetoond dat minimaal matig windklimaat gerealiseerd wordt. De eisen ten aanzien van de onderzoeksplicht zijn daarbij enigszins verdergaand geformuleerd dan de eisen van de NEN 8100 (onderzoeksplicht voor alle gebouwen hoger dan 15 m en alle onbeschut gelegen gebouwen). Door deze minimale eis van "matig" zal uiteindelijk binnen het plan op de meeste punten voldaan worden aan de kwalificatie "goed". Deze uiteindelijke situatie wordt aangaande windhinder als acceptabel beoordeeld.

Volledigheidshalve wordt in dit kader verder opgemerkt dat gezien de toegestane bouwhoogten en de afstanden tot buiten het plan liggende bebouwing, buiten het plan geen relevante invloed op het windklimaat wordt verwacht.

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Tenslotte biedt de tussenuitspraak de mogelijkheid tot het doorvoeren van enkele ambtshalve planaanpassingen met het oog op het Haalbaarheidsplan "Het Fort van Venlo" d.d. 30 juni 2014 van de marktpartijen. De ambtshalve aanpassingen leiden echter niet tot een wezenlijk ander plan. Het betreft een drietal wijzigingen die verband houden met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan:

4.1. Een beperkte verruiming van het bouwvlak binnen de bestemming Gemengd-2

Dit als gevolg van de doorontwikkeling van de plannen voor het Kazernekwartier met meer aandacht voor het fort, waarvan onderdeel uitmaakt het realiseren van een groter deel van het bouwvolume binnen de contour van het fort. Het plan "Het Fort van Venlo" sluit hier goed op aan.

4.2. Het nader reguleren en uitbreiden van de toegestane locaties voor markten, braderieën en vergelijkbare evenementen

Markten, braderieën en vergelijkbare evenementen zijn in het op 29 mei 2013 vastgestelde Aanpassingsplan alleen mogelijk binnen het op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven differentiatievlak "specifieke vorm van bedrijf - multifunctioneel centrum" binnen de bestemming Gemengd-1. In het Aanpassingsplan was geen begrenzing van het metrage van de functie markten, braderieën en vergelijkbare evenementen opgenomen, anders dan het maximale metrage van het multifunctioneel centrum van 40.000 m² bvo. Middels deze wijziging worden de markten en braderieën ook buiten het multifunctioneel centrum toegestaan binnen het bouwvlak van de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2. Het maximale metrage van de functie markten, braderieën en vergelijkbare evenementen wordt gelimiteerd op 20.000 m² bvo. Deze functies worden ingevuld met een "Authentic Food & Handmade Market". Dit is een "vaste" markt met een "evenement-karakter" waar allerhande artikelen op ambachtelijke wijze worden geproduceerd en ter plekke worden verkocht. Het gaat zowel om food- als non-foodproducten in het hoogwaardige segment, in de cultuur-historische ambiance van de kazernegebouwen. Beleving speelt hierbij een belangrijke rol; er worden niet alleen producten te koop aangeboden, maar er worden ook demonstraties gegeven en er is allerhande kunstnijverheid te bezichtigen. In totaal bedraagt de hal voor deze markt 20.000 m² bvo, de eerste fase betreft 14.000 m² (waarvan 9.000 m² in bestaande gebouwen), de tweede fase beslaat 6.000 m².

In het onderzoek "Venlo Kazernekwartier Verdieping studie marktruimte leisureprogramma" (**bijlage 1**) staat over de "Authentic Food & Handmade Market": *"De 'Authentic Food & Handmade Market' vormt door haar unieke karakter geen bedreiging voor de bestaande detailhandel in Venlo. Naar alle waarschijnlijkheid zal met name de detailhandel in de binnenstad van Venlo juist kunnen profiteren van de te verwachten grote aantallen bezoekers."*

4.3. Wijziging regeling afstand bouwen tot aan perceelsgrens

Als gevolg van het gronduitgiftebeleid voor het Kazernekwartier is geconstateerd dat de redactie van de artikelen (i.c. 3.2.2.a, 3.2.3.a, 3.4.1 (toegevoegd), 4.2.1.a en 4.2.2.a) gewijzigd zou moeten worden, omdat deze in de huidige situatie mogelijk (onnodige) belemmeringen opwerpt in de planontwikkeling. Het betreft dan de passages in deze te wijzigen artikelen inzake de in acht te nemen afstand van 5 meter t.o.v. de perceelsgrens. Aangezien de begrenzing van de toekomstig uit te geven percelen op dit moment nog niet is te voorzien, is het beter te spreken van een afstand tot de bestemming 'Verkeer'. Deze bestemming komt immers overeen met de reeds bestaande en toekomstige verkeerssituatie en is daarmee nu reeds duidelijk en overzichtelijk als referentiepunt.

Deze wijziging in redactie van de regeling binnen beide bestemmingen GD-1 en GD-2 ("perceelsgrens" wordt bestemming "Verkeer") houdt in, dat er ten opzichte van de woningen gelegen aan de Horsterweg en Kazernestraat en grenzend aan het plangebied wat betreft de maximale planinvulling formeel een wijziging optreedt.

5. GEVOLGEN VAN WIJZIGINGEN VOOR WOON- EN LEEFKLIMAAT

De voorgestelde wijzigingen leiden milieuhygiënisch niet tot andere/nadeliger gevolgen. Relevant zijn dan de aspecten externe veiligheid (het groepsrisico) en geluidshinder.

5.1. Externe veiligheid (het groepsrisico)

De aangepaste planregels en initiatieven hebben geen consequenties voor de verantwoording van het groepsrisico. In de planregels zijn in het gebied Gemengd-1 voetbal en sport gerelateerde evenementen vervallen uit het MFC, en is de mogelijkheid van 'markten, braderieën en vergelijkbare evenementen' verbreed van het MFC naar zowel Gemengd-1 als Gemengd-2. De

totale oppervlakte van ‘markten, braderieën en vergelijkbare evenementen’ tezamen met MFC is daarbij beperkt tot dezelfde grenzen als in de eerdere regels. Nu vergelijkbare functies, oppervlaktes en bezoekersaantallen gehandhaafd blijven, wordt het groepsrisico in principe niet anders. Een gunstig effect treedt op door spreiding van activiteiten naar Gemengd-1 en -2 en naar bestaande bebouwingen die alle verder weg liggen van de spoorlijn dan voorheen het multifunctioneel centrum met voetbalstadion.

5.2. Geluidshinder

Wat geluidshinder betreft: de wijzigingen in het bestemmingsplan die mogelijk akoestisch relevant zijn (het vervallen van voetbal, de uitbreiding van het bouwvlak binnen GD-2 en ruimere mogelijkheden voor de locatie voor markten, braderieën en vergelijkbare evenementen, resulteren niet in een geluidbelasting die hoger is dan in de eerder voorziene planopzet. Wij verwijzen hiervoor naar het rapport "Kazernekwartier Venlo; Aanvullende beschouwing akoestische aspecten" in de **bijlage 3**.

5.3. Wijziging regeling afstand bouwen tot aan perceelsgrens

Ten opzichte van de oorspronkelijke planregels treedt geen wijziging van de bestemmingsgrenzen op. Alle conclusies inzake de milieuhygiënische inpasbaarheid van het plan blijven daarmee onverkort kan kracht. De wijziging leidt er evenmin toe dat bebouwing dichterbij woningen is toegestaan, zodat ook op dat punt dit geen nadelige wijziging betreft.

Regionale behoefte Kazernekwartier Venlo



1 april 2014

eindrapportage

**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:

eindrapportage

Datum:

1 april 2014

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

Silodam 1E

1013 AL Amsterdam

020 - 625 42 67

www.stedplan.nl

amsterdam@stedplan.nl

Team Centrum- en Gebiedsontwikkeling:

Dr. Aart Jan van Duren

Annelies Goorts MSc.

Ir. Joris Quaedflieg

Drs. Pieter van der Heijde

Voor meer informatie: Pieter van der Heijde, pvdh@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Venlo



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2014.G.250

Referentie: Eindrapportage 2014.G.250 Venlo, regionale behoefte Kazernekwartier 010414

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	5
Samenvatting	7
1 Kazernekwartier: locatie en plan	10
1.1 Planbeschrijving	
1.2 Locatie- en planbeoordeling per vastgoedsegment	
2 Regionale behoefte kantoren	14
2.1 Programma bestemmingsplan en beleid Kazernekwartier	
2.2 Vraaganalyse	
2.3 Aanbodanalyse	
2.4 Doelgroepen en vestigingseisen	
2.5 Concurrentiepositie Kazernekwartier	
2.6 Regionale behoefte kantoren	
2.7 Conclusies	
3 Regionale behoefte detailhandel	22
3.1 Programma bestemmingsplan en beleid Kazernekwartier	
3.2 Vraaganalyse	
3.3 Aanbod	
3.4 Trends en ontwikkelingen	
3.5 Toets op regionale behoefte	
3.6 Conclusies	
4 Regionale behoefte leisurevoorzieningen	30
4.1 Programma bestemmingsplan en beleid Kazernekwartier	
4.2 Vraag	
4.3 Trends en ontwikkelingen leisuresector	
4.4 Aanbod	
4.5 Toets op regionale behoefte	
4.6 Conclusies	
5 Regionale behoefte onderwijs	37
5.1 Relevante trends en ontwikkelingen	

5.2	Ontwikkeling vraag naar onderwijs	
5.3	Onderwijsaanbod in de regio	
5.4	Regionale behoefte onderwijs	
5.5	Conclusies	
6	Economische effecten	44
6.1	Structurele en tijdelijke effecten, directe en indirecte effecten	
6.2	Effecten op de ruimtelijk-economische structuur	
6.3	Uitstralingseffecten	
	Bijlage: Onderwijslocaties	48

Inleiding

Aanleiding

Op de westelijke Maasoever nabij station Blerick bevindt zich het voormalige kazerneterrein. Ten behoeve van de herontwikkeling is in april 2012 door de gemeenteraad van Venlo het bestemmingsplan Kazernekwartier vastgesteld en in mei 2013 het aanpassingsplan. Tegen dit bestemmingsplan loopt momenteel een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Diverse appellanten betogen dat de actuele regionale behoefte van het programma dat het bestemmingsplan mogelijk maakt, onvoldoende is aangetoond.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro vergt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien er sprake is van een actuele regionale behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins; en
3. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Deze rapportage concentreert zich op de eerste trede: is er sprake van een actuele regionale behoefte naar de stedelijke ontwikkeling waarin het bestemmingsplan voorziet? Aan de volgende twee treden wordt pas toegekomen, indien er sprake is van voornoemde actuele regionale behoefte. Over trede 2 kan worden opgemerkt dat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied betreft het terrein van de voormalige Frederik Hendrik Kazerne te Blerick. Dat betekent dat – indien er sprake is van een actuele regionale behoefte – in de actuele regionale behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Tot slot kan nog worden opgemerkt dat het plangebied multimodaal (nabij een intercity station, een goede fiets- en loopverbinding en per auto goed bereikbaar) ontsloten is, zodat, indien van toepassing, ook aan trede 3 wordt voldaan.

Het standpunt van de gemeenteraad is dat de actuele regionale behoefte voldoende is aangetoond. Om onnodig uitstel van de onherroepelijkheid van het bestemmingsplan te voorkomen, heeft de gemeenteraad niettemin aanleiding gezien Bureau Stedelijke Planning opdracht te geven nogmaals de actuele regionale behoefte aan het programma dat het bestemmingsplan mogelijk maakt, te onderzoeken.

Doel en vraagstelling

Het doel van dit onderzoek is het nader onderzoeken van de actuele regionale behoefte aan het programma kantoren, detailhandel, leisure en onderwijs zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Kazernekwartier.

De kernvraag van het onderzoek is:

Wat is de actuele regionale behoefte aan de realisatie van het beoogde kantoren-, detailhandel-, leisure- en onderwijsprogramma in het Kazernekwartier?

Het onderzoek geeft voorts antwoord op de onderstaande deelvragen:

- Locatiekwaliteiten: wat zijn de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van het integrale plan, de locatie en de omgeving (site and situation)?
- Wat is de (regionale) kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar kantoren, detailhandel, leisure en onderwijsvoorzieningen?
- Wat is het aanbod aan kantoren, detailhandel, leisure en onderwijs in de regio?
- Wat is de marktsituatie voor de verschillende vastgoedsegmenten?
- Wat is gezien de marktomstandigheden en de locatiemarkten de marktruimte per vastgoedsegment (kwalitatief en kwantitatief) voor het Kazernekwartier?
- Wat zijn de effecten op de bestaande markt voor kantoren en onderwijsvoorzieningen en voor de detailhandels- en leisurestructuur?

Het onderzoek voorziet in artikel 3.1.6 lid 2 Bro, dat voorschrijft dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Leeswijzer

De opbouw van het rapport is als volgt. In hoofdstuk 1 wordt een plan- en locatiebeoordeling gegeven, op basis van de eigenschappen van de locatie voor de genoemde functies. In hoofdstuk 2 tot en met 5 wordt voor achtereenvolgens kantoren, onderwijs, detailhandel en leisure de actuele regionale behoefte in kaart gebracht. Hoofdstuk 6 sluit af met een analyse van de economische effecten van de beoogde ontwikkeling. De hoofdstukken worden voorafgegaan door een separaat leesbare samenvatting van de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek.

Samenvatting

In verband met een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het in april 2012 vastgestelde bestemmingsplan voor het Kazernekwartier heeft Bureau Stedelijke Planning op verzoek van de gemeente Venlo een toets op de actuele regionale behoefte aan het hier beoogde, en in de planregels vastgelegde programma verricht. Deze toets is onderdeel van de ladder voor duurzame verstedelijking, dat via artikel 3.1.6. lid 2 van de Bro, is vastgelegd als procesvereiste in bestemmingsplanprocedures.

De voorliggende rapportage geeft antwoord op de vraag of er sprake is van een actuele regionale behoefte aan het programma kantoren, detailhandel, leisure en onderwijs in het plangebied, en op de vraag wat de effecten zijn van realisering van het programma op de markt voor en ruimtelijke structuur van deze voorzieningen.

Locatie- en plankwaliteit

De locatie en het plan zijn aantrekkelijk en geschikt voor de eindgebruikers van de vastgoedsegmenten kantoren, onderwijs, detailhandel en leisure. De locatie is centraal gelegen in de betreffende verzorgingsgebieden, nabij de binnenstad van Venlo met een multimodale bereikbaarheid. Net zoals in de binnenstad is er sprake van een hoge ruimtelijke kwaliteit. In tegenstelling tot de binnenstad van Venlo is er bovendien voldoende ruimte beschikbaar om de beoogde regionale functies te realiseren. Het gemengde programma is aantrekkelijk voor de eindgebruikers van alle beoogde vastgoedsegmenten. De realisatie van de plannen heeft daarmee een positieve invloed op het imago en het profiel van de gemeente Venlo. Ook is er sprake van een versterking in combinatie met Campus Greenpark.

Kantoren

De ontwikkeling van kantoren op het Kazernekwartier voorziet in de actuele regionale behoefte. Het Kazernekwartier sluit samen met de binnenstad van Venlo het beste aan op de hedendaagse vestigingseisen van kantoorhoudende bedrijven. Wij verwachten dan ook dat het Kazerneterrein een marktaandeel van minimaal 25% van de toekomstige opname van kantoren kan realiseren. Dit betekent dat hier 25.000 tot 30.000 m² kantoren gerealiseerd kunnen worden. Dit is ruim boven de geplande 20.000 m². In de gemeente Venlo is een groot aanbod aan incurante en verouderde kantoren aanwezig. Met name op bedrijventerreinen aan de rand van de stad. De leegstand in deze incurante panden zal naar verwachting toenemen. Vernieuwing van de kantorenvorraad is echter van groot belang om concurrerend te blijven met andere vestigingslocaties in zowel nationaal als internationaal perspectief. Hier staat wel tegenover dat de gemeente moet stimuleren dat de incurante kantorenvorraad wordt geherstructureerd of getransformeerd.

Ook vanuit maatschappelijk perspectief is de ontwikkeling van kantoren op het Kazerneterrein positief. Door de nabijheid van de binnenstad en het multifunctionele karakter is bovendien sprake van agglomeratie-effecten die resulteren in economische synergie en een toename van het bruto regionaal product. De ontwikkeling van het Kazernekwartier draagt bovendien bij aan de verbetering van de (inter)nationale uitstraling en imago van Venlo. Ook dit draagt bij aan de lokale en regionale economie.

Detailhandel

De ontwikkeling van detailhandel op het Kazernekwartier voorziet in de actuele regionale behoefte daar waar het gaat om detailhandelsactiviteiten die passen binnen de thema's 'leisure en vrije tijdsbesteding' en 'onderwijs en kennis'. Het verzorgingsgebied van centrumstedelijke functies in Venlo is groot, en de samenballing van de grootschalige leisure-activiteiten die als vliegwiel fungeren voor de locatie- en planontwikkeling sluit daar op aan. Met de genoemde thema's zijn de detailhandelsfuncties complementair aan die in de binnenstad en ondersteunend aan de hoofdfunctie. Wel heeft de beoogde detailhandelsontwikkeling, waarbij naast ondersteunende detailhandel ook thematische detailhandel mogelijk wordt gemaakt met een totale omvang van 5.000 m² bvo, een dusdanige omvang dat er zeker effecten op het bestaande winkelaanbod mogen worden verwacht (omzetverdringing). Dit wordt in de hand gewerkt door de beperkte distributieve mogelijkheden in Venlo, de huidige, generieke ontwikkelingen op de winkelmarkt (bestedingsterugval, groeiend aandeel internet) en de demografische verschuivingen (vergrijzing, ontgroening, krimp). Zelfs bij maximale verdringingseffecten geldt dat dit nog niet betekent dat de huidige (of beoogde) winkelstructuur als gevolg van deze ontwikkeling sterk onder druk zal komen te staan. Van duurzame ontwrichting of van een onaanvaardbaar effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat als gevolg van overcapaciteit zal geen sprake zijn.

Leisure

De ontwikkeling van het Kazernekwartier voorziet in een actuele regionale behoefte aan de planologisch mogelijk gemaakte leisurevoorzieningen. De locatiekwaliteiten zijn passend bij de huidige vestigingseisen en -wensen van stedelijke leisureconcepten. Zo is op het Kazerneterrein voldoende fysieke ruimte, op een locatie met een zeer goede multimodale bereikbaarheid, nabij een multifunctionele, historische omgeving met grote ruimtelijke kwaliteiten. Van dit soort plekken is er in de kernregio Venlo buiten het Kazernekwartier geen andere. Mits goed ingepast in het groene karakter van het gebied is ook een wellness-voorziening in het Kazernekwartier goed te motiveren. Daarbij geldt dat de samenballing van meerdere relatief grootschalige leisure-concepten op deze locatie leidt tot een belangrijk vliegwieleffect, niet alleen voor het gebied, maar ook voor het gehele stedelijk centrum van Venlo. Voor wat betreft de effecten geldt dat (anders dan de detailhandel) stedelijke leisure een groeimarkt is. Omdat in de leisure ook het credo geldt dat aanbod vraag creëert, zullen de verdringingseffecten van een andere orde zijn dan bij detailhandel. Daar waar sprake is van deels concurrerende leisure-ontwikkelingen (denk aan Horst en Belfeld) zal de kans op verdringing groter zijn dan bij leisure-onderdelen die nu ondervertegenwoordigd zijn in Venlo en de regio. De mate waarin de leisure-ontwikkeling op het Kazernekwartier een verdringingseffect uitoefent zal afhangen van de kracht van het concept dat op het Kazerneterrein wordt gerealiseerd (in verhouding tot de kracht van het concept op de andere locatie(s), en van de mate van functie-overlap met bestaande (en in ontwikkeling zijnde) locaties.

Onderwijs

De ontwikkeling van onderwijs op het Kazernekwartier voorziet in de actuele regionale behoefte. De locatie- en plankwaliteiten van het Kazernekwartier sluiten goed aan op een onderwijsfunctie. Op basis van de ontwikkeling van het aantal

leerlingen en het onderwijsaanbod in de regio blijkt uit dit onderzoek een behoefte aan 16.500 m² bvo voor MBO- en HBO-instellingen tezamen. Dit is aanzienlijk meer dan het programma van 10.000 m² bvo in het bestemmingsplan.

Het realiseren van nu nog ontbrekende HBO-opleidingen past in de ambitie van de gemeente om jongeren aan de regio te binden. In de onderwijsregio is nog geen HBO-opleiding op het gebied van vrije tijd.

Het is niet te verwachten dat zich op het Kazernekwartier een nieuwe wetenschappelijke onderwijsinstelling zal vestigen. Wel is het denkbaar dat er een 'dependance' komt van een bestaande instelling, waarbij een specifieke Bachelor- of Masteropleiding wordt aangeboden die raakvlakken heeft met de leisurefuncties op het Kazernekwartier.

De beoogde ontwikkeling voor onderwijsinstellingen op het Kazernekwartier hoeft niet per definitie tot leegstand te leiden op andere onderwijslocaties in Venlo. In kwalitatief opzicht is dit echter wel mogelijk indien onderwijsinstellingen die momenteel op andere locaties in Venlo zijn gevestigd, de voorkeur geven aan het Kazernekwartier.

Overige effecten

Behoudens de genoemde economische effecten per functie zal het project ook onderstaande uitstralingseffecten hebben:

- Impuls voor het imago en de identiteit van Venlo, vooral op het gebied van vrije tijd en voor het bedrijfsleven. De aantrekkingskracht van Venlo als vestigings- en woonlocatie zal naar verwachting door de ontwikkeling versterkt worden.
- Impuls voor de overige bedrijven en voorzieningen, in zowel de binnenstad van Venlo, het centrum van Blerick als op Trade Port Venlo.
- Investerings door bedrijven in en rond het Kazerneterrein zullen ook weer nieuwe investeringen uitlokken. Dit versterkt op zijn beurt weer de aantrekkelijkheid van Venlo als vestigingsplaats voor bedrijven. Dit katalysator-effect treedt ook op in de directe omgeving van het Kazerneterrein.
- Ruimtelijk-functionele versterking van de voorzieningenstructuur. Door in aanvulling op het aanbod in de historische binnenstad grootschalig stedelijk vermaak een plek te geven op een direct daaraan grenzend terrein, kan de kracht van het centrum als geheel er in belangrijke mate door winnen.

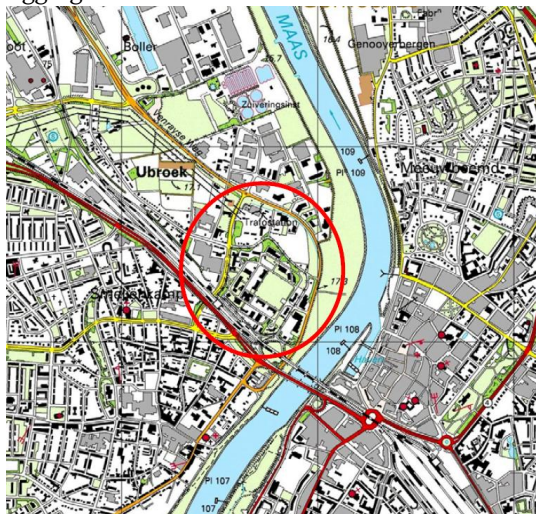
1 Kazernekwartier: locatie en plan

1.1 Planbeschrijving

Integrale visie en Euregionaal centrum

De gemeente Venlo is in 2008 gestart met de visievorming voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Fredrik Hendrik Kazerne. Dit terrein is gelegen ten westen van het historisch centrum van Venlo, aan de overzijde van de Maas. De Strategische Visie 2030 en de bijbehorende raadsprogramma's vormen hiervoor het uitgangspunt. Hierin heeft de Raad de ambitie uitgesproken om een schaa sprong in het Stedelijk Centrum te realiseren. Met de ontwikkeling van het Kazernekwartier wil Venlo een bijdrage leveren aan het realiseren van een (Eu)regionaal centrum. Dit krijgt gestalte door de realisatie van grootstedelijke en onderscheidende voorzieningen in een compact stedelijk centrum, met een hoge ruimtelijke kwaliteit en rond een IC-station. In de toekomst kunnen de inwoners in de regio in en rond het Kazernekwartier terecht voor hun studie, werk en recreatie. De ontwikkeling dient het visitekaartje van de stad te worden. Ook is er sprake van een versterking in combinatie met Campus Greenpark. Zo vindt lesgeven en huisvesting van studenten in het Stedelijk Centrum plaats en biedt Campus Greenpark ruimte voor laboratoria, onderzoek en stageplekken.

Ligging Kazernekwartier



Bron: aanpassingsplan Kazernekwartier (Bestemmingsplan)

Plankaart Lijnstad model



Bron: aanpassingsplan Kazernekwartier Bestemmingsplan)

Ruimtelijke opzet

Leidend voor de ruimtelijke uitwerking van het Kazernekwartier is het stedenbouwkundig plan Lijnstad uit 2010. Het Kazernekwartier is een schakel in de ontwikkeling van Venlo langs de oost-west as. Het plangebied is opgedeeld in twee zones:

1. *Lijnzone*: een compacte (gebouwen)strook met hoge dichtheden langs het spoor.
2. *Parkzone*: een extensief en parkachtig noordelijk deel van het gebied.

In het gebied blijven de huidige opstallen van de voormalige kazerne voor een belangrijk deel gehandhaafd. De overblijfselen van een in oorsprong historisch Spaans fort zijn mede bepalend voor de stedenbouwkundige structuur.

Bereikbaarheid

Het Kazernekwartier is ingesloten tussen de spoorlijn, de Venrayseweg en de Kazernestraat. Het gebied wordt omgeven door gebiedsontsluitingswegen, waaronder de Eindhovenseweg richting de snelweg (A73/A74/A67). Parallel aan alle gebiedsontsluitingswegen in het gebied lopen fietsvoorzieningen, behalve langs de Eindhovenseweg. Naast de spoorbrug ligt een solitaire fiets- en voetgangersvoorziening vanuit het kazerneterrein naar het centrum van Venlo.

Direct naast het Kazernekwartier is het treinstation van Blerick gesitueerd met intercityverbindingen naar Eindhoven/Den Haag en Venlo, en een stoptreinverbinding met Nijmegen en Venlo/Roermond. Ook zijn er diverse busverbindingen met een halte nabij het kazerneterrein.

Programma bestemmingsplan

In het Kazernekwartier komt een gemengd aanbod tot stand bestaande uit: cultuur & vrije tijd, leisure, onderwijs, sport, commerciële/ zakelijke dienstverlening, kantoren en gezondheid. Het totaal uitgeefbaar areaal van het plangebied Kazernekwartier bedraagt 140.000 m², waarvan 30.000 m² in de Parkzone en 110.000 m² in de Lijnstad. In dit onderzoek is de regionale behoefte onderzocht voor de segmenten kantoren, onderwijs, detailhandel en leisure.

Kazerneterrein



Bron: Bureau Stedelijke Planning

Kantoren Maaswaard aan overzijde Maas



Bron: Bureau Stedelijke Planning

1.2 Locatie- en planbeoordeling per vastgoedsegment

De locatie en het plan zijn met relevante criteria beoordeeld op de geschiktheid en aantrekkingskracht voor de eindgebruikers per vastgoedsegment.

Kantoren

criterium	toelichting	beoordeling
. Ligging	Het Kazerneterrein maakt onderdeel uit van het centrum van Venlo dat functioneert als regionaal kantorencentrum	++
. Bereikbaarheid en parkeren	Zeer goede bereikbaarheid met zowel het OV (intercity) als de auto (A73 op 3 minuten). De locatie biedt ruime parkeermogelijkheden.	++
. Ruimtelijke kwaliteit	Het plan voorziet in de mogelijkheid om grotere en ruimere kantoren te realiseren met een moderne uitstraling. De parkachtige opzet en cultuurhistorie zorgen voor een aantrekkelijke en representatieve omgeving.	+
. Programmatische kwaliteit	Het plan voorziet in een multifunctionele opzet. Voor de gebruikers van kantoren is dit een belangrijke vestigingsfactor.	+
. Milieu en omgeving	Ligging nabij een spoorlijn kan nadeel zijn, maar kantoren zijn geen geluidsgevoelige bestemming. Wel voldoet het bestemmingsplan aan de normen die gelden ten aanzien van geluidsoverlast, luchtkwaliteit en externe veiligheid.	0

Onderwijs

criterium	toelichting	beoordeling
. Ligging	Het betreft een locatie centraal in het verzorgingsgebied	+
. Bereikbaarheid en parkeren	Zeer goede bereikbaarheid met het OV (intercity). In het plan zijn goede fietsverbindingen opgenomen, ondermeer over de Maas naar de binnenstad.	+
. Programmatische kwaliteit	Door de aanwezigheid van sport, cultuur, evenementen en horecafuncties kan uitwisseling plaatsvinden tussen onderwijs en praktijk. Tevens ontstaat door deze samenwerking een duidelijk en herkenbaar regionaal onderwijsprofiel.	+
. Milieu en omgeving	Ligging nabij een spoorlijn kan een nadeel zijn, aangezien onderwijs een geluidsgevoelige bestemming betreft. Wel voldoet het bestemmingsplan aan de normen die gelden ten aanzien van geluidsoverlast, luchtkwaliteit en externe veiligheid.	0

Detailhandel en leisure

criterium	toelichting	beoordeling
Ligging	Detailhandel: het betreft een locatie die als contramal van een overwegend kleinschalige binnenstad kan worden gezien, en zich in die zin onderscheidt van zowel de binnenstad van Venlo als van het Trefcenter. Leisure: centrale ligging dicht tegen de binnenstad.	+
Bereikbaarheid en parkeren	Detailhandel: Zeer goede bereikbaarheid met zowel auto als OV. Voor doelgerichte detailhandel is vooral autobereikbaarheid van het grootste belang. Leisure: idem, met als aanvulling dat de bereikbaarheid met OV van groter gewicht is dan bij detailhandel.	+
Ruimtelijke kwaliteit	Detailhandel: Groene, parkachtige functie ondersteunt vooral detailhandel gericht op sport en spel, zeker wanneer gecombineerd met try and buy Leisure: combinatie met groene, parkachtige opzet voegt waarde toe.	0/+ +
Programmatische kwaliteit	Detailhandel: door beperkingen aan metrage en branches enerzijds stimulans onderscheid vermogen; anderzijds een beperking voor detailhandel aanvullend aan leisurevoorzieningen. Leisure: precieze invulling voorzieningen zal zich moeten onderscheiden in regionaal opzicht; het concurrerend aanbod en krachtenveld is sterk.	0 0
Milieu en omgeving	Het bestemmingsplan voldoet aan de normen die gelden ten aanzien van geluidsoverlast, luchtkwaliteit en externe veiligheid.	0

Conclusies locatie- en plankwaliteit

De locatie en het plan zijn zeer aantrekkelijk en geschikt voor de eindgebruikers van de vastgoedsegmenten kantoren, onderwijs, detailhandel en leisure. De locatie is centraal gelegen in de betreffende verzorgingsgebieden, nabij de binnenstad van Venlo met een multimodale bereikbaarheid. In tegenstelling tot de binnenstad van Venlo is er voldoende ruimte beschikbaar om de beoogde regionale functies te realiseren met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Het gemengde programma is aantrekkelijk voor de eindgebruikers van alle beoogde vastgoedsegmenten. De realisatie van de plannen heeft daarmee een positieve invloed op het imago en het profiel van de gemeente Venlo. Ook is er sprake van een versterking in combinatie met Campus Greenpark.

2 Regionale behoefte kantoren

2.1 Programma bestemmingsplan en beleid Kazernekwartier

In het bestemmingsplan Kazernekwartier is het kantorenprogramma gemaximeerd op 20.000 m² bvo¹. Het kantorenprogramma is voornamelijk geprojecteerd in de 'Lijnzone' bij het intercitystation Blerick, maar is in principe ook in de 'Parkzone' toegestaan.

In de Visie Stedelijk Centrum 2022 zijn de gebieden Maaswaard en Kazernekwartier aangewezen voor grootschalige commerciële en zakelijke dienstverlening van meer dan 500 m². Deze locaties komen in aanmerking voor kantorenfuncties indien deze niet ingepast kunnen worden in de binnenstad.

2.2 Vraaganalyse

Afbakening regionale kantorenmarkt

De regionale kantorenmarkt komt globaal gezien overeen met de COROP-regio Noord-Limburg. Deze regio-indeling houdt rekening met de bestaande woonwerkrelaties. Buiten de COROP-regio is tevens het toekomstig aanbod op de nabijgelegen intercitystations Deurne, Roermond en Helmond in de analyse meegenomen.

Werkgelegenheid

De totale regionale werkgelegenheid in kantoorhoudende sectoren bedraagt circa 21.000 banen. Binnen de kantoorhoudende sectoren in Limburg is ongeveer 80% van de werkgelegenheid daadwerkelijk in kantoren gehuisvest². Dit betekent dat er in Noord-Limburg circa 17.000 arbeidsplaatsen in kantoren zijn gehuisvest. In de COROP-regio Noord-Limburg en de gemeente Venlo bedraagt de werkgelegenheid in de kantoorhoudende sectoren circa 15% van het totaal. Landelijk is dit circa 25%. De werkgelegenheid in de kantoorhoudende sectoren nam in de afgelopen 10 jaar zowel in Venlo (+7%) als in de regio (+16%) harder toe dan de totale werkgelegenheid. De grootste kantoorhoudende sectoren zijn 'openbaar bestuur', 'advies en onderzoek' en 'overige zakelijke dienstverlening'. De grootste stijging zat in de sectoren 'advies en onderzoek' en 'informatie en communicatie'.

Jaarlijkse vraag naar extra kantoorruimte

Met behulp van de ontwikkeling en de prognoses van de regionale werkgelegenheid is een raming gemaakt van de jaarlijkse vraag naar extra kantoorruimte in de periode 2013 – 2022 (tabel 1). Het Centraal Planbureau gaat in de meest recente prognose voor de middenlange termijn uit van een groei van de Nederlandse economie met 1,25%³. Het gemiddelde vloeroppervlak per werknemer bedraagt momenteel circa 20 m². Een economische groei in Noord-Limburg die vergelijkbaar is met het landelijk gemiddelde zal naar verwachting leiden tot een regionale behoefte van circa 5.500 m²

¹ bvo = bruto vloeroppervlak

² Inschatting met behulp van de 'Kantorenmonitor Limburg 2012; inventarisatie werkzame personen in kantoorvastgoed'

³ CPB, 'Actualisatie Nederlandse economie tot en met 2017 (verwerking Regeerakkoord)', 29 november 2013)

extra kantoorruimte per jaar. Bij een laag scenario, waarbij sprake is van 1% krimp, zal er jaarlijks circa 3.500 m² kantoorruimte minder nodig zijn.

Tabel 1 Regionale jaarlijkse vraag naar extra kantoorruimte op basis van werkgelegenheid

Economische groei Regio N-Limburg	Kantoorhoudende banen 2012 (aantal)	Jaarlijkse groei werkgelegenheid	Toe- / afname aantal banen (2013-2022)	Jaarlijkse vraag naar extra kantoorruimte (m ²)
Hoog scenario	16.700	+1,5%	+2.700	+5.400
Laag scenario	16.700	-1,0%	-1.750	-3.500

Bron: Bureau Stedelijke Plannng CPB

Naast de uitbreidingsvraag is er behoefte aan vervanging van verouderde kantoren. Voor deze vervangingsvraag wordt doorgaans een percentage gehanteerd van 2% van de voorraad⁴. Met de huidige regionale kantorenvoorraad van circa 340.000 m² bedraagt de vervangingsvraag 6.800 m² per jaar. Dit betekent dat er in het hoge scenario sprake is van een jaarlijkse vraag van 12.300 m². Bij het lage scenario van een jaarlijkse vraag van 3.300 m².

Opname kantoren

Voor de jaarlijkse opname van kantoren zijn verschillende cijfers beschikbaar (tabel 2). In de kantorenanalyse Venlo (2011) is voor de periode 2005 – 2010 een gemiddelde jaarlijkse opname van circa 7.250 m² berekend voor de stad Venlo⁵.

Tabel 2 Opnamecijfers Venlo en Noord-Limburg

Bron	Gebied	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Per jaar
BedrijfsOnroerendGoed-Monitor	Venlo	3.746	12.125	6.547	13.172	6.800	15.909				9.700
NVM Business	Venlo					3.500	8.000				5.800
Kantorenmonitor Limburg 2012	Venlo	5.000	15.000	7.000	15.000	6.000	10.000	10.000	27.000		11.800
	N-Limburg								37.000		
Bak Property Research	N-Limburg	0	1.935	1.120	3.240	3.700	8.245	3.430	5.930	3.120	3.400

Bron: Kantorenanalyse Venlo 2011, Kantorenmonitor Limburg 2012, Bal Property Research

Op basis van de transactiecijfers van Bak Property Research bedraagt de gemiddelde opname van kantoren in de regio Noord-Limburg over de periode 2005-2013 gemiddeld 3.400 m² per jaar. In de afgelopen jaren (2009-2013) nam de opname toe tot gemiddeld 5.000 m² per jaar. Deze opname was exclusief kantoren voor eigenaar/gebruikers en betrof alleen transacties groter dan 200 m².

In de Kantorenmonitor Limburg 2012 bedroeg de opname van kantoren in de periode 2005-2012 gemiddeld circa 12.000 m² per jaar in Venlo.

⁴ Dit is afgeleid van een levensduur van een kantoorpand van gemiddeld 50 jaar

⁵ De gebruikte bronnen zijn: BedrijfsOnroerendGoed-monitor, NVM Business en het Grote Gemeente Boek

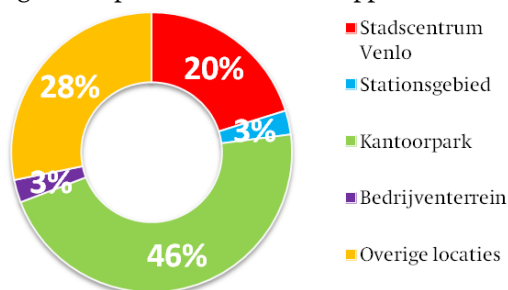
Opname naar grootteklasse

De opname van kantoren in de regio bevindt zich vooral in de grootteklassen tussen de 1.000 en 2.500 m² (circa 60%) en 500 tot 1.000 m² (circa 25%). In de afgelopen 10 jaar zijn geen kantoren groter dan 5.000 m² opgenomen. Kantoren kleiner dan 200 m² zijn echter niet meegenomen in de regionale transactiecijfers. In Limburg betreft echter 10% van de opname van kantoren transacties die kleiner zijn dan 250 m² (Kantorenmonitor Limburg, 2012).

Opname naar type locatie

In Noord-Limburg vond 95% van de transacties plaats in de stad Venlo. Ongeveer de helft van de opname tussen 2009 en 2013 was gesitueerd op kantorenparken (figuur 1). Rond stationsgebieden vonden nauwelijks kantorentransacties plaats.

Figuur 1 Opname kantoorvloeroppervlak naar locatie (regio N-Limburg, 2009 – 2013)



Bron: Bak Property Research

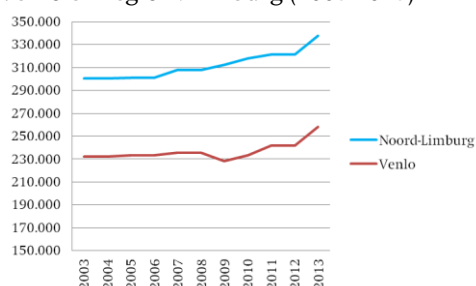
2.3 Aanbodanalyse

Voorraad

De kantorenvoorraad in de regio Noord-Limburg is in de afgelopen 10 jaar met bijna 15% gegroeid tot circa 340.000 m² vvo (figuur 2). In de gemeente Venlo nam de voorraad met circa 10% toe tot 260.000 m² vvo. Venlo beschikt daarmee over circa driekwart van de kantorenvoorraad in de regio.

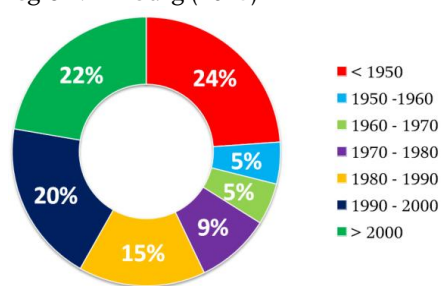
Een derde van de kantorenvoorraad is gebouwd tussen 1950 en 1990. Naar verwachting voldoet deze grotendeels niet meer aan de huidige eisen van kantorengebruikers.

Figuur 2 Ontwikkeling kantorenvoorraad Venlo en regio N-Limburg (2003-2013)



Bron: Bak Property Research

Figuur 3 Kantorenvoorraad naar bouwjaar regio N-Limburg (2013)



Bron: Bak Property Research

Aanbod

Het aanbod aan kantoren is in de afgelopen 10 jaar in Noord-Limburg ongeveer verviervoudigd en bedraagt momenteel circa 40.000 m² (figuur 4). In deze periode is circa 15.000 m² incourant aanbod aan de voorraad onttrokken. Circa 40% van het huidige aanbod in de regio Noord-Limburg is al langer dan 3 jaar beschikbaar en betreft dus structurele leegstand.

Het aanbod in Venlo is in diezelfde periode iets minder hard gestegen tot 25.000 m². Hiervan betreft de helft structurele leegstand.

Figuur 4 Aanbod kantoren in m² in de periode 2003-2013



Bron: Bak Property Research

Aanbod naar grootteklasse

Ongeveer de helft van het regionale aanbod heeft een vloeroppervlak tussen 1.000 en 2.500 m². Ongeveer een kwart bestaat uit kantoren tussen 500 en 1.000 m² en het resterende kwart uit kantoren tussen de 2.500 en 5.000 m².

Aanbod naar type locatie

Bijna 70% van het aanbod bevindt zich op bedrijventerreinen en verspreide locaties. Dit wordt verklaard omdat hier slechts 30% van de opname plaats heeft gevonden. Het aanbod op kantorenparken is daarentegen met 10% beperkt. Hier is dan ook bijna de helft van het verhuurde vloeroppervlak opgenomen.

Ongeveer een kwart van het aanbod is gesitueerd in het stadscentrum van Venlo en op stationslocaties. Dit is ongeveer gelijk aan de opname.

De structurele leegstand komt voor op alle type locaties.

Toekomstig aanbod

Planvoorraad regio Noord-Limburg

De regionale planvoorraad bevindt zich volledig in de gemeente Venlo. In totaal betreft het 235.000 m² inclusief het Kazernekwartier (tabel 3). Het grootste deel van de planvoorraad (186.000 m²) is gesitueerd in Greenpark Venlo. Hier is 100.000 m² bestemd voor kantoren. Daarnaast is nog 86.000 m² beschikbaar voor andere bestemmingen. Het gebied is door de Provincie aangewezen als een van de drie provinciale campussen. De bedoeling is dat hier onderzoeksfaciliteiten en hoogwaardige bedrijvigheid tot stand komen rond het thema Agro & Food. Naar verwachting zal door de vestiging van de onderzoeksfaciliteiten en hoogwaardige

bedrijvigheid het aandeel kantoren beperkt blijven, waardoor de planvoorraad van 100.000 m² in de praktijk te ruim is.

Na aftrek van de beschikbare ruimte voor overige functies op Greenpark resteert een regionale plancapaciteit van maximaal 150.000 m². Hiervan is 35.800 m² gesitueerd in het centrum van Venlo.

In vergelijking met Venlo is het planaanbod rond de intercitystations Helmond, Deurne en Roermond beperkt. Helmond kent een planvoorraad van circa 10.000 m², Roermond circa 20.000 m² en Deurne heeft geen plannen voor de ontwikkeling van kantoren rond het station.

Tabel 3 Planvoorraad kantoren in de regio Noord-Limburg

	Gepland	BP-ruimte	Totaal
Regio N-Limburg totaal	200.000	35.000	235.000
exclusief multipurpose Greenpark	114.000	35.000	149.000
Per locatie:			
Kazernekwartier	0	20.000	20.000
Maaswaard	9.300	0	9.300
Greenpark	186.000	0	186.000
Noorderpoort	3.500	8.500	12.000
Binnenstad	0	6.500	6.500
Overig	1.200	0	1.200

Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning (gemeente Venlo, Kantorenanalyse Venlo 2011, NCV, Funda in Business

2.4 Doelgroepen en vestigingseisen

Binnen de vestigingseisen voor kantoren is een verschuiving zichtbaar van fysieke kenmerken naar factoren die te maken hebben met de beleving van een gebied. De belangrijkste vestigingscriteria voor kantoorhoudende bedrijven zijn:

- Een multimodale bereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen. Locaties nabij een intercitystation winnen aan populariteit.
- Aanwezigheid van voorzieningen.
- Ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving en zichtbaarheid.
- Status en imago van het kantorenpark en de omgeving; weinig leegstand.
- Goed opgeleid en gemotiveerd personeel binnen het verzorgingsgebied.
- Duurzaamheid van het vastgoed.
- Flexibiliteit in omvang en indeling van de kantoorruimte, waaronder de mogelijkheid voor invoering van 'het nieuwe werken'.

De doelgroep heeft met name behoefte aan metrages van minder dan 2.500 m²; het aandeel kleine spelers op de kantorenmarkt neemt toe. De vraag bevindt zich met name in de sectoren 'informatie & communicatie' en 'advies en onderzoek'. Als gevolg van 'het nieuwe werken' kunnen kantoorgebruikers met minder meters toe.

Het Kazernekwartier zal vooral middelgrote (500 – 1.500 m²) bedrijven uit de regio aantrekken die op zoek zijn naar een dynamische en multifunctionele omgeving in de nabijheid van een IC-station. Dit type bedrijven is sterk gericht op interactie en synergie in de directe omgeving, zorgt voor levendigheid en genereert draagvlak voor voorzieningen. Er blijft behoefte aan nieuwbouw van kantoorpanden met moderne faciliteiten, uitstraling en maatvoering.

2.5 Concurrentiepositie Kazernekwartier

De concurrerende kantorenlocaties voor het Kazernekwartier zijn de binnenstad, Maaswaard, GreenPark en Noorderpoort. Deze locaties zijn allen in gemeente Venlo gelegen. De concurrentiepositie van het Kazernekwartier ten opzichte van de andere kantorenlocaties is goed:

- De *multimodale bereikbaarheid* van het Kazernekwartier is beter dan die van de andere locaties.
- Met betrekking tot de aanwezigheid van *voorzieningen* is de positie van het Kazernekwartier minder goed dan de binnenstad, maar beter dan Greenpark en Noorderpoort.
- De *ruimtelijke kwaliteit* is vergelijkbaar met die van Greenpark en Maaswaard, maar beter dan die van het verouderde Noorderpoort. Voor een aantal doelgroepen, met name kleinere kantoren, is ook de binnenstad van hoge ruimtelijke kwaliteit. Door de sterke concurrentiepositie van het Kazernekwartier is de verwachting dat dit gebied een groot marktaandeel zal hebben in de toekomstige opname van kantoren.

Tabel 4 Regionale concurrentiepositie Kazernekwartier

	Greenpark	Maaswaard	Noorderpoort	Binnenstad	Kazernekw.
Multimodaliteit	+ -	+	+ -	+	++
Voorzieningen	-	+	-	++	+
Ruimt. kwal.	++	++	-	++	++
Imago	+	+	-	+	+
Totaal	+	+	-	++	++

Innova toren



Bron: Bureau Stedelijke Planning

Nedinsco fabriek



Bron: Bureau Stedelijke Planning

2.6 Regionale behoefte kantoren

Kwantitatieve behoefte

Op basis van de prognose van de regionale werkgelegenheid is er een vraag naar maximaal 5.500 m² kantoren per jaar. De vervangingsbehoefte is 6.800 m² per jaar. Dit betekent een nieuwbouwbehoefte aan kantoren in Noord-Limburg van 12.300 m² per jaar.

In de Provinciale kantorenmonitor Limburg is voor Venlo een gemiddelde opname van 12.000 m² per jaar geregistreerd. In Venlo bevindt zich driekwart van de kantorenvorraad van Noord-Limburg. Er van uitgaande dat ook driekwart van de opname betrekking heeft op Venlo betekent dit een totale opname van kantoren in Noord-Limburg van 16.000 m² per jaar. Deze opname is een combinatie van verplaatsingsvraag en uitbreidingsvraag. Over het algemeen ligt de verhouding tussen verplaatsingsvraag en uitbreidingsvraag op 40% - 60%. Dit betekent een uitbreidingsvraag van 9.600 m² per jaar.

Dit betekent dat de verwachte behoefte aan nieuwe kantoren in Noord-Limburg zich in de bandbreedte bevindt van circa 10.000 tot 12.000 m² per jaar. Voor de periode 2013 tot en met 2022 betekent dit een uitbreidingsbehoefte van 100.000 tot 120.000 m² kantoren.

Het huidige aanbod aan kantoren in Noord-Limburg bedraagt 40.000 m². Hiervan is 40% incourant. Dit betekent dat er in de komende periode 16.000 m² aan de voorraad onttrokken moet worden. Het resterende courante aanbod bedraagt dan 24.000 m².

Daarnaast is er in Noord-Limburg een planvoorraad van 114.000 m² kantoren.

Tezamen is dit een metrage van 138.000 m². Dit betekent dat het toekomstige aanbod aan kantoren iets hoger is dan de behoefte.

Om het toekomstige aanbod niet onnodig op te laten lopen is het van belang om in de komende periode het (toekomstige) incourante aanbod door middel van transformatie aan de kantorenvorraad te onttrekken.

Kwalitatieve behoefte

Zoals in paragraaf 2.5 is beargumenteerd zal het Kazernekwartier naar verwachting een relatief groot marktaandeel hebben in de opname van het toekomstige aanbod.

Van de vijf locaties sluit het Kazernekwartier het beste aan op de hedendaagse vestigingseisen van kantoorhoudende bedrijven. Met name door de ligging in het centrum, de multimodale bereikbaarheid (o.a. IC-station, ruime parkeermogelijkheden, uitvalsweg naar Rijkswegen), het multifunctionele karakter en de ruimtelijke kwaliteit. Wij verwachten dan ook dat het Kazerneterrein een marktaandeel van minimaal 25% van de toekomstige opname van kantoren kan realiseren. Dit betekent dat hier 25.000 tot 30.000 m² kantoren gerealiseerd kunnen worden. Dit is ruim boven de geplande 20.000 m².

Ook vanuit maatschappelijk perspectief is de ontwikkeling van kantoren op het Kazerneterrein positief. Door de aanwezigheid van een IC-station heeft deze locatie een remmende werking op het autogebruik. Door de nabijheid van de binnenstad en het multifunctionele karakter is bovendien sprake van agglomeratie-effecten die resulteren in economische synergie en een toename van het bruto regionaal product. De ontwikkeling van het Kazernekwartier draagt bovendien bij aan de verbetering van de (inter)nationale uitstraling en imago van Venlo. Ook dit draagt bij aan de lokale en regionale economie.

De werkgelegenheid in de sectoren 'advies en onderzoek' en 'informatie en communicatie' groeit relatief sterk. Dit zijn bij uitstek branches die profiteren van synergie met andere functies en die zich graag vestigen in een dynamische en voor werknemers aantrekkelijke omgeving. Deze sectoren hebben vooral behoefte aan kantoren met een metrage van 500 tot 1.500 m². Voor de invoering van het 'nieuwe werken' zijn bovendien verdiepingsmetrages van 1.500 m² benodigd. Dergelijke afmetingen zijn in de binnenstad nauwelijks beschikbaar. Het Kazernekwartier voorziet in deze grootteklassen en maakt het hierdoor mogelijk voor bedrijven in de regio om uit te breiden op een locatie die optimaal aansluit op hun vestigingscriteria.

2.7 Conclusies

De ontwikkeling van kantoren op het Kazernekwartier voorziet in de actuele regionale behoefte. Het Kazernekwartier sluit samen met de binnenstad van Venlo het beste aan op de hedendaagse vestigingseisen van kantoorhoudende bedrijven. Wij verwachten dan ook dat het Kazerneterrein een marktaandeel van minimaal 25% van de toekomstige opname van kantoren kan realiseren. Dit betekent dat hier 25.000 tot 30.000 m² kantoren gerealiseerd kunnen worden. Dit is ruim boven de geplande 20.000 m².

Ook vanuit maatschappelijk perspectief is de ontwikkeling van kantoren op het Kazerneterrein positief. Bovendien is sprake van agglomeratie-effecten en draagt de ontwikkeling van het Kazernekwartier bij aan de verbetering van de (inter)nationale uitstraling en imago van Venlo.

Villa Flora



Bron: Bureau Stedelijke Planning

Toekomstige ontwikkeling Floriade terrein



Bron: Bureau Stedelijke Planning

3 Regionale behoefte detailhandel

3.1 Programma bestemmingsplan en beleid Kazernekwartier

In het bestemmingsplan Kazernekwartier is het detailhandelsprogramma (waaronder ook begrepen groothandel) gemaximeerd op 5.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo), en uitsluitend bestemd voor individuele winkels in de thema's 'leisure en vrije tijdsbesteding' en 'onderwijs en kennis', *waaronder* bijvoorbeeld persoonlijke verzorging, sport & speelgoed, (sport)fietsen, kantoorartikelen/boeken/tijdschriften, beauty & wellness, (outdoor)sport en rijwielen. Het bestemmingsplan voorziet in detailhandelsvestigingen van minimaal 1.500 m² bvo, met verder de mogelijkheid om tot een oppervlakte van 2.000 m² bvo af te wijken voor kleinere vestigingen, mits passend binnen het thema 'leisure en vrije tijdsbesteding'. In aanvulling op die 5.000 m² bvo is detailhandel alleen in ondergeschikte vorm toegestaan als het gaat om rechtstreeks aan het multifunctionele centrum gerelateerde winkels zoals een fanshop of souvenirwinkel. Het detailhandelsprogramma is voornamelijk geprojecteerd in de 'Lijnstadzone' rond het intercitystation Blerick, maar is toegestaan in zowel de Lijnstadzone als Parkzone.

In de Visie Stedelijk Centrum 2022 is ten aanzien van het Kazernekwartier aangegeven dat hier geen detailhandel wordt toegestaan die concurreert met de binnenstad. In de vigerende detailhandelsnota Venlo (2006) is opgenomen dat detailhandel met een bovenlokaal bereik wordt geconcentreerd in de binnenstad van Venlo en het Trefcenter (voor wonen en in&om het huis). Voor initiatieven die dermate grootschalig zijn dat ze niet inpasbaar zijn in bestaande centra kan (gemotiveerd en met zicht op effecten) op andere locaties in de structuur ruimte worden geboden.

Binnenstad Venlo



Bron: Bureau Stedelijke Planning

Maasboulevard Venlo



Bron: Bureau Stedelijke Planning

3.2 Vraaganalyse

Afbakening regionaal verzorgingsgebied

Voor het afbakenen van het regionale verzorgingsgebied voor het detailhandelsprogramma van maximaal 5.000 m² bvo is gebruik gemaakt van de regio-indeling zoals gehanteerd in de monitor Grenzeloos Winkelen (2009). Omdat detailhandel hier onderdeel is van een cluster van voorzieningen met een bovenlokaal verzorgingsbereik, overstijgt het verzorgingsgebied van detailhandel in dit gebied per definitie het lokale bereik.⁶

Omvang en samenstelling bevolkingsdraagvlak

In totaal wonen in de kernregio Venlo bijna 200.000 personen, waarvan de helft in de gemeente Venlo. Horst aan de Maas en Peel en Maas zijn fusiegemeenten en beslaan beide een groot gebied met meerdere kleine dorpen. De bewoners zijn qua voorzieningen op Venlo gericht. De inwoners van de gemeente Beesel zijn voor grootschalige centrumstedelijke voorzieningen naast Venlo ook op de Roermondse regio georiënteerd.

De regio is iets sterker vergrijsd dan gemiddeld in Nederland en de gemiddelde huishoudensgrootte is iets groter. Het inkomen is geïndexeerd, waarbij Nederland 100 is en Limburg 91. Het gemiddeld persoonlijk inkomen ligt in de regio nog iets lager.

Er wordt een daling van de bevolking voorspeld naar 196.000 in 2020 en 189.000 in 2030, ongeveer evenredig verdeeld over de gemeenten⁷.

Figuur 5 Nederlands verzorgingsbereik detailhandel Venlo



Bron: PDOK Demoviewer; bewerking Bureau Stedelijke Planning

⁶ Net als bij de leisuervoorzieningen zal het additionele draagvlak van deze voorzieningen overigens deels grensoverschrijdend zijn (met name Duitsland).

⁷ Bron: ABF Primos, bevolkingsprognose (2013).

3.3 Aanbod

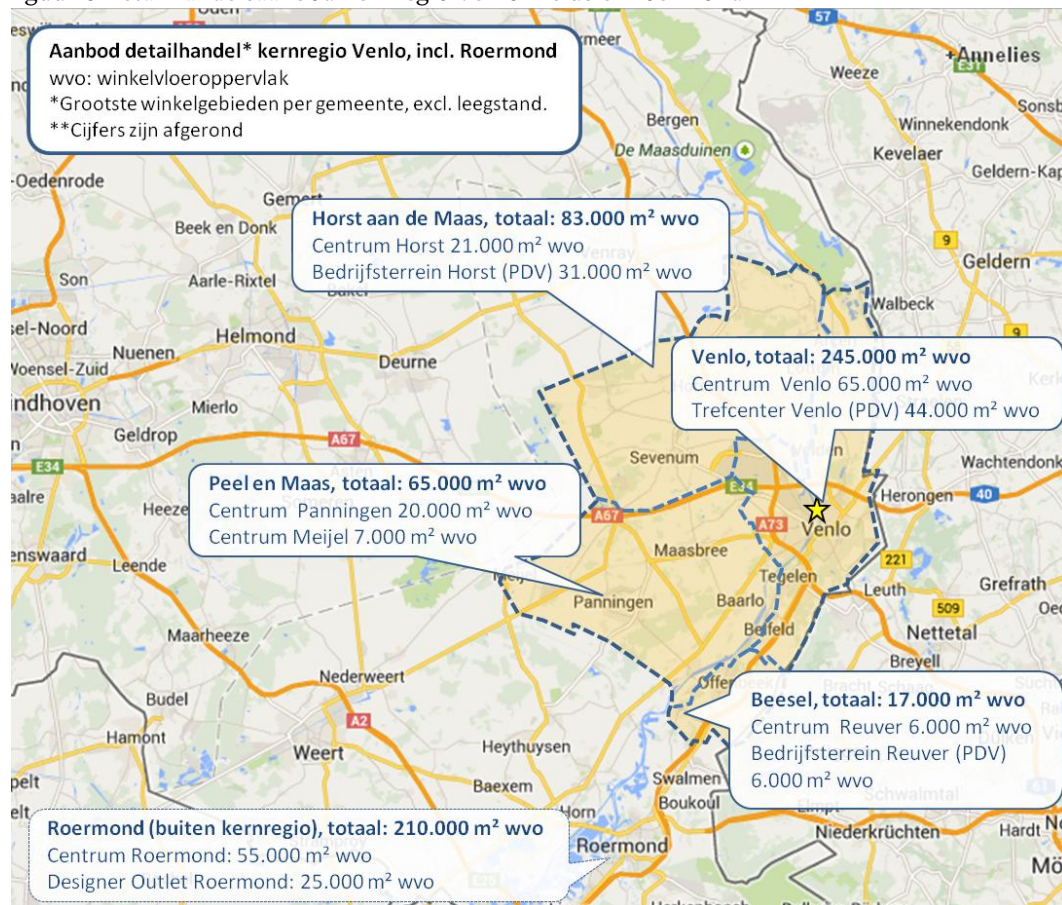
Het detailhandelsaanbod in de kernregio bedraagt 410.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo, exclusief leegstand). Dit betekent dat er per inwoner in de regio 2,06 m² wvo beschikbaar is. Ter vergelijking: in Limburg bedraagt dit 1,84 m² wvo en in Nederland als geheel is dit 1,66 m² wvo.

In Venlo zijn twee aankooplocaties met een bovenregionale aantrekkingskracht: de binnenstad (65.000 m² wvo, excl. ca. 10.000 m² wvo leegstand) en het Trefcenter (44.000 m² wvo, geen leegstand) aan de oostkant van het centrum. Centrum Venlo, dat sinds november 2013 het predikaat “Beste Binnenstad” van de middelgrote steden mag voeren, staat bovenaan de verzorgingsstructuur en trekt consumenten vanuit de regio en vanuit Duitsland. Ruim de helft van het aanbod bestaat uit winkels in mode&lux. De afgelopen jaren zijn in de binnenstad diverse ontwikkelingen gerealiseerd, de Maasboulevard is daarvan de belangrijkste.

Het Trefcenter is de enige grootschalige concentratie in de regio en voorziet in doelgericht aankopen doen. Het is een thematisch opgezet centrum op het gebied van ‘wonen’ en ‘in en om het huis’, waar ook een AH XL en andere reguliere winkels (o.m. C&A, Blokker, Kruidvat) onder de vlag van Trefcenter zijn gevestigd. Andere branches dan bovengenoemde zijn in beginsel niet toegestaan. In een voormalige winkel voor bruin- en witgoed is sinds enige tijd een Lidl gevestigd.

Het detailhandelsaanbod in de omliggende gemeenten kenmerkt zich door dorpscentra met een kernverzorgende functie. Horst en Panningen kennen het grootste aanbod. De grootste PDV-concentratie bevindt zich in Horst, direct aan de A73, met 31.000 m² wvo (primair ingevuld door Inter Chalet, een shopping center met o.a. tuinartikelen, meubels en bouwmarkt). Deze concentratie ligt op 13 kilometer / 10 autominuten van het Kazerneterrein. Buiten de kernregio is vooral het aanbod in Roermond (vooral de binnenstad en het Designer Outlet Roermond) van belang.

Figuur 6 Detailhandelsaanbod kernregio Venlo inclusief Roermond



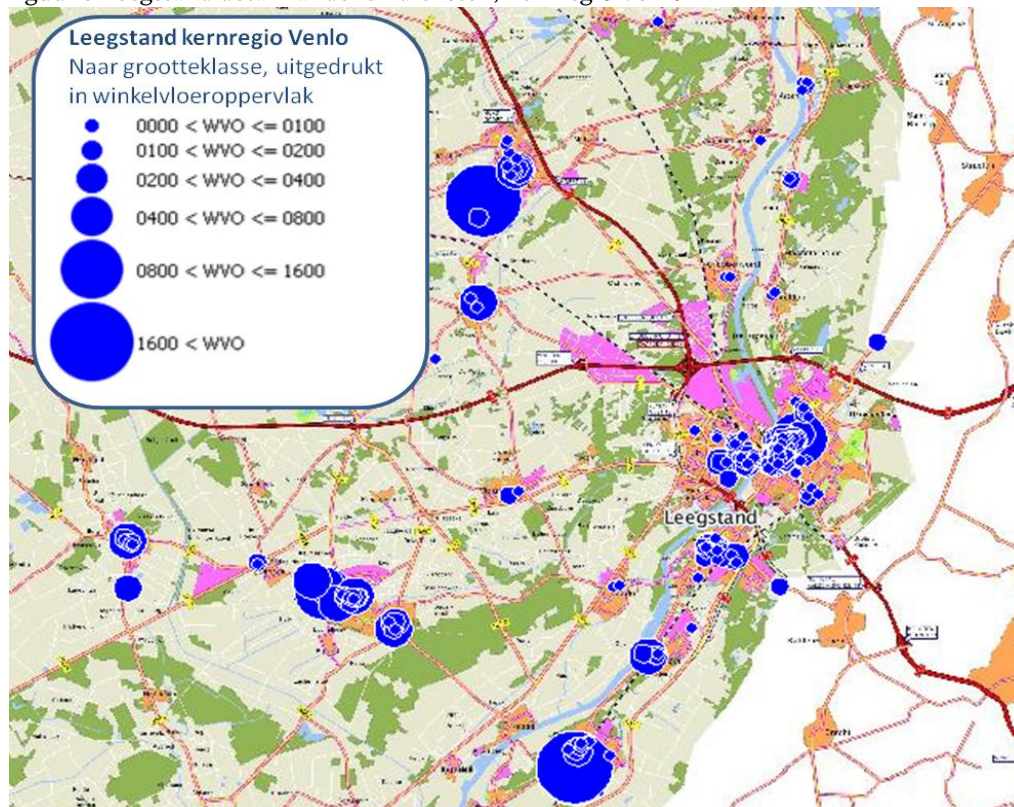
Bron: PDOK Demoviewer, Locatus Verkooppunt Verkenner, februari 2014; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Leegstand

In de gemeente Venlo bedraagt de leegstand een kleine 19.000 m² wvo. Dit is 8,6% van het totale detailhandelsaanbod in Venlo⁸. In vergelijking met het landelijk gemiddelde (7%) is dit iets hoger, in vergelijking met andere gemeenten in Limburg (Sittard-Geleen, Heerlen, Kerkrade), waar de leegstand ruim in de dubbele cijfers loopt, is de leegstand in Venlo juist laag. In de regel is gemiddeld 2/3^e deel van het leegstaande vloeroppervlak ook daadwerkelijk als winkelleegstand te typeren. De overige leegstand is toe te schrijven aan niet-detailhandel, zoals diensten en ambachten (financieel adviseurs, kappers etc.) In het centrum bedraagt de leegstand 9.988 m² wvo. Meer dan de helft van de totale leegstand in de gemeente is dus leegstand in het centrum. Het betreft 13% van het gehele (niet-gecorrigeerde) aanbod. In de overige gemeenten in de kernregio hebben de dorpen Reuver, Panningen en Tegelen te kampen met een aanzienlijke leegstand. Onderstaande kaart toont alle leegstaande panden die voor detailhandel en andere commerciële publieksvoorzieningen zijn bestemd, zoals geregistreerd door Locatus, in de kernregio Venlo.

⁸ Algemeen wordt het principe gehanteerd dat een leegstandspercentage van 2% als een gezonde leegstand geldt, omdat dit percentage een gezonde doorstroming in de markt bevordert.

Figuur 7 Leegstand detailhandel en diensten, kernregio Venlo



Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner, februari 2014

3.4 Trends en ontwikkelingen

De detailhandel is altijd al een sector geweest die sterk werd beïnvloed door maatschappelijke, culturele en economische ontwikkelingen. Momenteel zijn die echter van een dusdanige aard en omvang dat we gerust kunnen spreken van een retailrevolutie, met ingrijpende veranderingen voor de manier waarop consumenten boodschappen doen en winkelen. En ook met ingrijpende veranderingen voor de (ruimtelijke) organisatie van de sector zelf.

Bij die revolutionaire veranderingen zijn drie dominante trends te onderscheiden.

1. **De economische crisis.** De detailhandel, vooral die in non-food, verkeert in zwaar weer: de bestedingen in non-food dalen al vijf jaar op rij. Ook tot 2020 is geen stijging van de particuliere consumptie te verwachten, als gevolg van aanhoudende bezuinigingen, de onzekere economische situatie en pensioenen, en te hoge particuliere schulden.
2. **Internetwinkelen** neemt inmiddels al meer dan 10% van de non-food bestedingen in. Wij verwachten een verdere groei naar 20 à 30%, deels door technologische ontwikkelingen, deels ook doordat een toenemend aantal consumenten is opgegroeid met internet, en dus ook zeer vertrouwd is met e-shopping.
3. **Demografische aardverschuiving.** Er is gelijktijdig sprake van verdunning (daling gemiddelde huishoudgrootte), verkleuring, vergrijzing en een krimpende beroepsbevolking. De vrije bestedingsruimte van al deze bevolkingsgroepen is lager dan die van een traditioneel huishouden. De demografische veranderingen treffen

overigens ook de sector zelf. Door de vergrijzing van het ondernemersbestand gaat een groot aantal zelfstandige winkeliers de komende jaren met pensioen. Door het ongunstige toekomstperspectief in de sector zijn de overnamekansen vaak gering.

Door het ingrijpende en structurele karakter van de veranderingen is ook de vestigingsstrategie van winkelketens, zeker in de non-food, aan het veranderen. Jarenlang lag de nadruk bij veel ketens op expansie, en openden zij talrijke winkels, ook in de kleinere winkelgebieden. Omdat de functie van de fysieke winkel onder invloed van de technologische veranderingen aan het veranderen is, is aan die expansie een einde gekomen. Veel ketens maken een pas op de plaats en investeren primair in een beperkter aantal vestigingen, in vooral de grotere winkelgebieden.

Het samenspel van de genoemde ingrijpende veranderingen leidt tot een structureel lagere behoefte aan fysieke winkels. Ook leidt het tot veranderingen in de aard van de winkels. Nieuwe concepten zoals afhaalpunten en pick-up points, al dan niet geïntegreerd in bestaande winkels, komen op. De structurele veranderingen hebben gevolgen voor alle typen winkelgebieden, van de buurtcentra tot de grootste binnensteden, en van de grootschalige concentraties (woonboulevards) tot de stadsdeelcentra. Toch is het ene centrum kwetsbaarder voor de veranderingen dan het andere. Criteria die van invloed zijn op de mate van kwetsbaarheid zijn uiteenlopend van aard:

- *Demografisch*: winkelgebieden in stedelijke gebieden in de Randstad, waar sprake is van bevolkingsgroei en (relatieve) verjonging, zijn minder kwetsbaar dan winkelgebieden in de krimpregio's van Nederland.
- *Branchesamenstelling*: winkelgebieden die een groot aandeel internetgevoelige branches kennen (mode, bruin- en witgoed, sport en spel) zijn gevoeliger dan winkelgebieden die vooral gedragen worden door supermarkten en andere dagelijkse winkels.
- *Omvang*: grote, aantrekkelijke winkelgebieden (vaak binnensteden) met een groot verzorgingsgebied en met een grote keuze en variatie aan aanbod (ook buiten de detailhandel) bieden sfeer en beleving. Vaak meer dan de middelgrote centra, die zich noch functioneel, noch in termen van beleving kunnen onderscheiden, niet ten opzichte van het internet en niet ten opzichte van de grote binnensteden.

Voor Venlo geldt dat de generieke trends en ontwikkelingen de noodzaak om de aandacht te richten op versterking van (de belevingswaarde van) het stedelijk centrum groter maken. Met een relatief lage leegstand, een groot verzorgingsbereik (inclusief Duitsland) en de recente uitverkiezing tot Beste Binnenstad 2013-2015 is de uitgangspositie van het stedelijk centrum relatief gunstig. Het integrale programma, inclusief leisuurefuncties, dat op het Kazerneterrein is geprojecteerd kan die positie verder versterken.

3.5 Toets op regionale behoefte

De toets op de actuele regionale behoefte is zowel kwantitatief verricht als kwalitatief. In kwantitatieve zin is een benchmark verricht en is geanalyseerd of er aanknopingspunten zijn om te veronderstellen dat een distributieve berekening zoals

BRO die in 2011 uitvoerde in 2014 andere uitkomsten zal hebben⁹. In kwalitatieve zin is er getoetst of de beoogde ontwikkeling voorziet in de wensen en behoeften van consumenten en retailers. Steeds is de in het bestemmingsplan vastgelegde thema's leisure en vrije tijdsbestedingen onderwijs en kennis leidend bij deze toets.

Benchmark

In de benchmark is de kernregio Venlo vergeleken met een zestal andere regio's die qua structuur (één stad en een natuurlijk achterland) en inwoneraantal min of meer overeenkomen.¹⁰ Het aanbod aan detailhandel in de hoofdbanches persoonlijke verzorging, Sport & spel (sport & speelgoed, outdoor(sport) en rijwielen), auto & fiets - branche rijwielen ((sport)fietsen) en Media (kantoorartikelen, boeken en tijdschriften) in de kernregio Venlo is afgezet tegen dat in de benchmarkregio's. Door deze vergelijking met het totale detailhandelsaanbod kunnen conclusies worden getrokken over onder- of oververtegenwoordiging, en daarmee over de actuele regionale behoefte aan de winkels binnen het thema leisure en vrijetijdsbesteding en onderwijs en kennis.

Tabel 5 Benchmarkanalyse aanbod in specifieke hoofdbanches

Aanbod per voorbeeldbranche	Aanbod benchmark	m ² wvo per inwoner	Aanbod kernregio Venlo	m ² wvo per inwoner
Totaal detailhandel	307.358	1,75	410.426	2,06
Persoonlijke verzorging	10.621	0,061	10.348	0,052
Sport & Spel	21.292	0,101	13.442	0,067
Branche kantoorartikelen, boeken en tijdschriften	3.443	0,016	2.881	0,014
Branche rijwielen	6.758	0,032	4.590	0,023

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner, februari 2014; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Geconcludeerd kan worden dat de kernregio Venlo weliswaar over substantieel meer (ca. 18%) detailhandelsaanbod beschikt dan de andere COROP-regio's, maar dat dit niet geldt voor de branches die zich op het Kazernekwartier mogen vestigen. In die branches is het aanbod in de regio Venlo juist substantieel (15 tot 30%) lager.

Marktruimte

Uit de eerder aangehaalde studie van BRO is gebleken dat er in kwantitatieve zin geen marktruimte is voor toevoeging van winkelmeters. Sinds 2011 zijn de generieke en lokale ontwikkelingen niet zodanig dat verondersteld mag worden dat deze conclusie in 2014 niet langer stand houdt: de bestedingen aan non-food zijn verder teruggelopen, de bevolkingsomvang is in deze regio sinds 2010 min of meer stabiel en het aanbod is sinds 2011 verder toegenomen.

⁹ BRO (april 2011), Kazerneterrein: onderdelen EER en DPO.

¹⁰ Dit zijn de COROP-regio's Zuidoost-Drenthe, Noord-Drenthe, Agglomeratie Haarlem, Alkmaar en omgeving en Midden-Limburg.

Kwalitatieve behoefte

De realisatie van detailhandel in de genoemde thema's op het Kazerneterrein is te motiveren als het in kwalitatieve zin een meerwaarde biedt, zowel aan het verzorgingsniveau van (regio) Venlo als geheel, als aan het gebied (passend binnen het concept). Ook mag de realisatie niet concurreren met bestaande centra en hun (beoogde) ontwikkeling.

Wanneer we dat voor de verschillende hoofdbanches toetsen, dan kunnen we het volgende concluderen:

- Persoonlijke verzorging: Persoonlijke verzorging is bij uitstek een activiteit die thuishoort in de hoofd- en nevencentra, zoals de Venlose binnenstad. Als ondergeschikte activiteit bij de leisure-activiteiten is persoonlijke verzorging op het Kazerneterrein goed te motiveren.
- Sport & Spel: Het grootste deel van het aanbod in deze hoofdbanche is in de centrumgebieden gevestigd, met de aantekening dat de grootschalige vestigingen juist vaker daarbuiten te vinden zijn. Binnen deze categorie richten de echte grootschalige aanbieders (zoals Telstar, Toys XL en Decathlon) zich primair op expansie in de periferie. Vestiging van dit soort formules op het Kazernekwartier is goed te motiveren doordat het voorziet in de behoefte van zowel retailer als de consument, en doordat het initiatieven zijn die fysiek-ruimtelijk niet goed inpasbaar zijn in de binnenstad van Venlo. Vestiging op het Kazerneterrein biedt veel meer meerwaarde voor de lokale winkelstructuur dan vestiging op een perifere locatie, ver van de binnenstad.
- Boekhandel, kantoorartikelen en boek & kantoor: ook deze hoofdbanche is een activiteit die thuishoort in de hoofd- en nevencentra, en dus in het kernwinkelgebied van de Venlose binnenstad. Deze branche die zwaar getroffen wordt door de combinatie van e-commerce en het ontlezen, kan onder voorwaarden kwalitatief gemotiveerd worden op het Kazerneterrein. Het gaat dan om sterk gespecialiseerd aanbod dat gerelateerd is aan de hoofdthema's van de gebiedsontwikkeling, of om detailhandel die geïntegreerd is met (en tevens ondergeschikt is aan) de hoofdactiviteit leisure. Groothandelsvestigingen in kantoorartikelen, die gevestigd zijn buiten de (reguliere) winkelgebieden, zijn gerelateerd aan het hoofdthema en bovendien in staat relatief grote oppervlaktes af te nemen.
- Fietsen: deze hoofdbanche kent recent een sterke schaalvergroting, en is meer en meer buiten de hoofdwinkelgebieden gevestigd. Winkels in deze hoofdbanche zijn in Venlo niet gevestigd, en kunnen op het Kazerneterrein, waar ook mogelijkheden zijn voor oefentrajecten (try & buy), een aanvulling zijn op zowel het thema als op het bestaande, overwegend kleinschalige aanbod in de gemeente.

3.6 Conclusies

De ontwikkeling van detailhandel op het Kazernekwartier voorziet in de actuele regionale behoefte daar waar het gaat om activiteiten die passen binnen de thema's 'leisure en vrije tijdsbesteding' en 'onderwijs en kennis'. Het verzorgingsgebied van centrumstedelijke functies in Venlo is groot, en de samenballing van de grootschalige leisure-activiteiten die als vliegwiel fungeren voor de locatie- en planontwikkeling sluit daar op aan. Met de genoemde thema's zijn de detailhandelsfuncties complementair aan die in de binnenstad en ondersteunend aan de hoofdfunctie.

4 Regionale behoefte leisurevoorzieningen

4.1 Programma bestemmingsplan en beleid Kazernekwartier

In het bestemmingsplan Kazernekwartier omvat het leisureprogramma globaal geschetst de volgende elementen:

- een multifunctioneel centrum voor onder andere evenementen;
- evenementen in de open lucht;
- een casino met hiermee ruimtelijk samenhangend horeca categorie 4 en beperkt detailhandel;
- horeca categorie 2 t/m 5;
- een bioscoop;
- sportvoorzieningen, waaronder begrepen een zwembad;
- cultuur en ontspanning (deels enkel functies met een lage personendichtheid);
- wellness;

Voor een nadere beschrijving van bovengenoemde functies, de toegestane oppervlaktematen en overige voorwaarden waaronder deze mogen plaatsvinden, wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan Kazernekwartier.

Het leisureprogramma is voornamelijk geprojecteerd in de 'Lijnstad' bij het intercitystation Blerick. In de Visie Stedelijk Centrum 2022 is aangegeven dat leisure (in de visie Vermaak genoemd) een steeds belangrijker en meer onderscheidend element vervult in de aantrekkelijkheid (en daarmee het perspectief) van binnensteden. In de visie is aangegeven dat de binnenstad de vermaakvoorzieningen zal moeten gaan delen met het Kazernekwartier, waarbij het belangrijk is dat ontwikkelingen op elkaar moeten worden afgestemd om elkaar te versterken. Bepalend voor de plek binnen het stedelijk centrum (binnenstad of Kazernekwartier) is de fysieke omvang en het profiel van de vermaakvoorziening, met daarbij de volgende spelregels voor nieuwe initiatieven:

- vertrekpunt is positioneren in de binnenstad, mits ruimtelijk en bedrijfseconomisch inpasbaar;
- het Kazernekwartier richt zich op vermaakvoorzieningen die aansluiten op het profiel "Leisure& Pleasure" en passen bij het (eu)regionale karakter van het gebied;
- en kleinschalige vermaakvoorzieningen zijn in het Kazernekwartier alleen toegestaan als ze onderdeel zijn van een grootschalige ontwikkeling.

In het Kazernekwartier ligt het accent bij de vermaaksfunctie op het versterken van de vrijetijdseconomie in brede zin. De opgave is om hier de rol van Venlo als complete centrumstad voor inwoners, regio en toeristen te vervullen.¹¹

Concrete initiatieven in het Kazernekwartier op het gebied van leisurevoorzieningen zijn:

- Een vestiging van Holland Casino. Dit betreft een verplaatsing van de tijdelijke voorziening aan de Magelhaesweg langs de A67.

¹¹ Meer dan bij de andere programma-onderdelen is bij leisure niet zozeer de oppervlakte als wel de kwaliteit van het programma bepalend. Om deze reden is voor het behoefte-onderzoek ten aanzien van het leisure-programma een meer kwalitatieve aanpak gekozen.

- De realisatie van een Multifunctioneel Centrum (MFC). Binnen dit centrum wordt een nieuwe, vernieuwend en uniek concept geïnitieerd waaronder het Leisure Dome en het Event Center Venlo (EVC). Het MFC zal de functie van vliegwiel vervullen voor het gebied, samen met de vestiging van Holland Casino.
- Het Leisure Dome betreft een ontwikkeling van Wijckerveste met een combinatie van bioscoop, kinderspeelparadijs, bowlingbaan, Glowgolf, een wokrestaurant en amusementvoorzieningen. Najaar 2013 is een vergelijkbaar initiatief in Kerkrade (nabij Parkstad Limburgstadion) geopend. Fase 2 (met vier nieuwe leisure-activiteiten) is daar nu in ontwikkeling, en zal in april 2014 openen.
- Het Event Center Venlo (ECV, een ontwikkeling door Twister Media Group, zal plaats bieden aan een mix van evenementen en activiteiten, waaronder wekelijks terugkerende evenementen met cultuur en nijverheid als hoofdthema. Daarnaast zullen in het complex optredens en/of dance events gepland worden en aanvullende events zoals public viewings & party's, TV studio-opnames en festivals. De bedoeling is dat het ECV en de Leisure Dome geïntegreerd worden in het MFC, in de zuidoosthoek van het plangebied, aan de Maas.

4.2 Vraag

De vraag voor grootschalige vermaaksfuncties zoals hierboven genoemd is bij uitstek (boven)regionaal van aard, en in het geval van Venlo ook grensoverschrijdend. Door de ruimtelijke samenballing van diverse vermaaksfuncties wordt die (boven)regionale functie nog eens versterkt. Ook functies die op zichzelf een meer lokaal verzorgend bereik hebben (zoals bepaalde typen horeca), hebben - doordat zij ondersteunend zijn aan grootschalige leisurefuncties - een (boven)regionaal verzorgend karakter. Voor de leisurefuncties geldt een verzorgingsgebied dat het verzorgingsgebied van de detailhandelsvoorzieningen (gedefinieerd als de kernregio met ca. 200.000 inwoners) substantieel overstijgt.

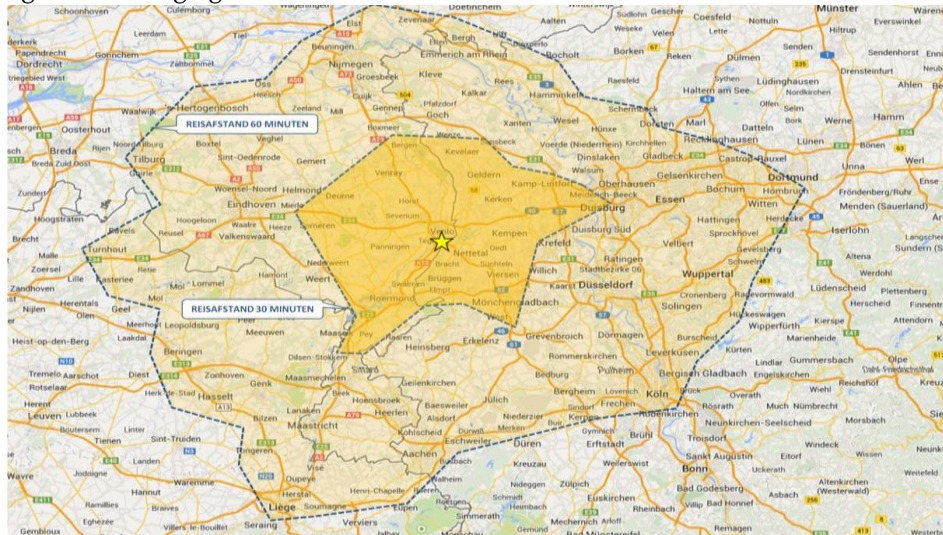
Limburgs Museum



Bron: Bureau Stedelijke Planning

Op onderstaande kaart is weergegeven wat de afstand en de reistijd (over de weg) is vanuit het Kazernekwartier. Op grofweg 30 autominuten afstand wonen ongeveer 1,7 miljoen inwoners, op 60 autominuten afstand wonen 14 miljoen Duitsers (inclusief een deel van het Ruhrgebied) en 3,5 miljoen Nederlanders. Op 2 uur rijden (de catchment area van het EVC) wonen 50 miljoen mensen, waarvan het grootste deel Duitsers.

Figuur 8 Verzorgingsbereik binnen 30 en 60 autominuten reisafstand



De mate waarin dit potentieel wordt bediend hangt af van het type leisuervoorziening, in de wetenschap dat bij uitstek grootschalige vermaaksfuncties in staat zijn hun eigen vraag te scheppen.

4.3 Trends en ontwikkelingen leisuursector

De vrijetijdsector is volop in beweging en de volgende trends hebben invloed op de ontwikkeling van leisure in Nederland, en meer specifiek op de mogelijke ontwikkeling van het Kazerneterrein:

- In de leisuursector is er een grote dynamiek aan de aanbodkant. Niet alleen het aantal voorzieningen, ook de verschillende typen leisuervoorzieningen groeit.
- Er bestaan zeer diverse aanbieders – van bioscoop tot museum – en deze aanbieders opereren in een markt van toenemende concurrentie. De consument vraagt om unieke ervaringen die onderscheidend en memorabel zijn.
- Er is meer en meer sprake van een verdringingsmarkt, waarbij aanbieders in toenemende mate hun concurrentiepositie ten opzichte van andere aanbieders van informatie, kennis, beleving en ontspanning blijvend moeten bevechten.
- Deze dynamiek vertaalt zich in toenemende schaalgrootte van individuele voorzieningen, maar ook in een gehele gebiedsontwikkeling. Het laat zich vatten in trefwoorden als totaalvermaak, totaal dagje/avondje uit en totaalexperience. Bijvoorbeeld in het geval van wellness: wellnesscomplexen worden groter en bieden een totaalpakket aan ontspanning, horeca, beauty en bijvoorbeeld een gezondheidscentrum met fysiotherapie, fitness en/of yoga.

- Hiermee wordt het belang en de noodzaak om onderscheidend te zijn, optimale bereikbaarheid en parkeren te kunnen bieden en mee te gaan in de korte cycli van (technologische) innovaties steeds groter. Denk aan de innovaties in wellness en beauty, de opkomst van 3D-films of marketing van een leisureconcept via social media-kanalen.
- Anders dan bij retail is de leisuremarkt meer een aanbodmarkt dan een vraagmarkt. Met andere woorden: een aangeboden leisurevoorziening creëert een vraag / doelgroep, mits wordt voldaan aan bovengenoemde criteria. Consumenten zijn bovendien voor een onderscheidend concept bereid om ver te reizen. Bijvoorbeeld in het geval van bioscopen betekent dat consumenten 'oude' voorzieningen voorbij rijden voor een modernere, grotere of meer innovatieve bioscoop. Ook hier geldt dat de reisbereidheid groter wordt naarmate het aangeboden concept zich meer onderscheidt van het overige – meer nabije - aanbod.
- De aantrekkingskracht van binnensteden is in de afgelopen jaren op zijn minst behouden gebleven, maar in veel steden zelfs sterker geworden. Vrijtijdsvoorzieningen winnen aan belang, en de binnenstad is een belangrijk decor voor een 'dagje Zwolle' of een 'weekendje Antwerpen'. Een combinatiebezoek van winkelen, horeca, theater, bioscoop en wellness maken daar mogelijk allemaal onderdeel van uit.
- Deze voorzieningen hoeven niet noodzakelijkerwijs op loopafstand van elkaar te liggen, maar de cognitieve afstand dient wel beperkt te zijn. Een combinatie van een aantrekkelijke binnenstad met voornamelijk kleinschalige vestigingen, en een locatie waar ruimte is voor volume dat aansluiting vindt bij de historische binnenstad, is een belangrijke troef. Op die manier ontstaat er geen solitaire locatie, maar een verknoopt stedelijk centrum met verschillende functies.
- Door de opkomst van internet is onder andere de transparantie met betrekking tot afstand, prijzen, aanbiedingen en concurrerende aanbieders in de leisuresector verder vergroot.
- In 2026 is bijna 22% van de Nederlandse bevolking ouder dan 65. Deze groep is gezond, heeft een hoge levensverwachting, beschikt over een relatief hoog opleidings- en welvaartsniveau en blijft tot op hoge leeftijd mobiel. Vrijtijdsbesteding is voor deze groep van groot belang, maar deze groep staat wel bekend als kritisch.

4.4 Aanbod

Het regionale aanbod is per relevante functie in de kernregio Venlo (ca. 200.000 inwoners) geanalyseerd. Waar zinvol is tevens het bovenregionale aanbod geanalyseerd.

Casino's

In de kernregio zijn vier casino's c.q. speelautomatenhallen gevestigd: een tijdelijke vestiging van Holland Casino in Venlo, twee speelautomatenhallen in Tegelen (Flamingo en Fair Play) en een speelautomatenhal in Horst (Flamingo). De vestiging van Holland Casino in Venlo vervult anders dan de speelautomatenhallen een functie voor een gebied groter dan de kernregio. In het krachtenveld tussen de bestaande Holland Casino-vestigingen in Nijmegen en Eindhoven vervult de vestiging in Venlo een stevige functie voor niet alleen dit gebied, maar ook voor het deel van Duitsland

ten oosten van Venlo. Met verplaatsing naar het Kazernekwartier zal deze voorziening jaarlijks naar verwachting ca. 750.000 mensen trekken.

Bioscoop

In de kernregio is een beperkt aantal bioscopen gevestigd, zowel service-bioscopen als 'reguliere' bioscopen als filmhuizen. Hiervan zijn er twee in Venlo, te weten de recente CityCinema (vier zalen) en filmhuis De Nieuwe Scene (twee zalen) in de binnenstad. Daarnaast zijn in Reuver en Panningen twee kleinschalige bioscopen gevestigd, beide gecombineerd met andere voorzieningen als horeca en theater. Waar in reguliere bioscopen een verzorgingsbereik geldt van meestal niet meer dan 15 à 20 kilometer, zal het verzorgingsbereik van een bioscoop als die op het Kazerneterrein minimaal de kernregio omvatten, en zelfs daarbuiten mensen trekken.

Buiten de kernregio is in Kerkrade in 2013 het Leisuredome geopend, waar onder andere een bioscoop (acht zalen) is gevestigd. In Duitsland zijn op korte afstand twee kleinschalige bioscopen in Kempen en Nettetal-Kaldenkirchen gevestigd. In Krefeld (35 autominuten van Venlo) is de grotere Cinemaxx gevestigd. De grotere (leisure)complexen met bioscoop zijn gesitueerd in de steden Mönchengladbach, Duisburg, Oberhausen en Düsseldorf. Deze complexen kennen een groter verzorgingsbereik. In Roermond is tenslotte vooral de Foroxity Fimarena op het Kazerneterrein (8 zalen) van belang.

Wellness

In de kernregio zijn meer dan tien vestigingen van wellness-achtige ondernemingen. In sommige gevallen gaat het om een thermaalbad, in andere gevallen om een schoonheidssalon met beperkte wellnessactiviteiten (sauna, stoombad).

De grootste aanbieder in de kernregio is Thermaalbad Arcen, waarbij gebruik wordt gemaakt van natuurlijke thermaalbaden. Venlo kent ook enkele kleinschalige aanbieders in de binnenstad, waarbij het accent meer op 'quick wellness' ligt in combinatie met beauty-behandelingen.

Buiten de kernregio is Thermae 2000 in Valkenburg de meest bekende en een van de eerste wellnesscomplexen in Nederland. Daarnaast zijn er aanbieders in Roermond, Posterholt, Horn (allebei bij Roermond) en verder naar het zuiden in Born, Brunssum en Spaubeek. In Eindhoven, Helmond en Geldrop zijn ook wellnesscentra van enige omvang gevestigd.

In België is op 40 autominuten in Maaseik Aquadroom gevestigd, een sauna- en wellnesscomplex. Duitsland kent een rijke kuurtraditie. De meest nabije aanbieders zijn in Kempen en Nettetal. Grotere sauna's zijn te vinden in onder andere Düsseldorf en Essen. De traditionele 'Baden' zijn verder weg, onder andere in de Eifel / Sauerland.

Hotels

Het hotelaanbod in Venlo bestaat uit v/d Valk (****, 149 kamers, noordrand aan snelweg) en de Campanile (***, 49 kamers, noordrand aan snelweg). Deze bedienen met name de zakelijke bezoekers. Het aanbod voor het zakelijke segment is beperkt, en niet in het centrum gesitueerd. Bilderberg De Bovenste Molen (****, 82 kamers, zuidooststrand) bedient met name de toeristische markt. Kleinschalige aanbieders in de binnenstad zijn o.a. Hotel Puur, Hotel Wilhelmina en Stationshotel Venlo en Hotel American (allen ***). Daarnaast zijn er diverse kleinschalige aanbieders.

Leisureontwikkelingen

- Tussen Venlo en het dorp Velden, aan de Rijksweg (op 8 kilometer / 7 autominuten van het Kazernekwartier) is Adventureworld of Taurus gevestigd (3.000 m²). Het concept is primair gericht op 'family entertainment': bowling, lasergame, diverse games en diverse horecavoorzieningen, waaronder een groot restaurant. Het trekt jaarlijks ruim 80.000 bezoekers, waarvan een substantieel deel (45%) uit Duitsland.¹²
- Het genoemde Taurus (dat nu een kleinschalig karakter heeft) heeft de ambitie om zich meer richting een attractiepark te ontwikkelen. Met een toevoeging van 8.000 m² (7.000 m² leisure en 1.000 m² horeca) beslaat het indoor attractiepark uiteindelijk 11.000 m². De plannen bestaan onder andere uit het toevoegen van bioscoopzalen met 3d-, 4d- en 360-gradentechnieken (een soort IMAX). Het gaat om in totaal vijf zalen met 730 stoelen. Er is in de raadsvergadering van 17 maart 2014 besloten dat er geen reguliere filmvoorstellingen mogen worden vertoond. Dit betekent dat er geen sprake meer is van een voor het Kazernekwartier concurrerende bioscoopontwikkeling. Daarnaast gaat het bij Taurus om uitbreiding van onder andere de volgende functies: karts, bowling, horeca, games, kidsworld, poolbiljarts, glowgolf, horeca, spellen, uitbreiding lasergame en nog nader te benoemen attracties.¹³
- Leisure Center Belfeld: er bestaan plannen om de huidige tennishal De Poelder c.q. Sportcenter The Nik Brothers uit te breiden met maximaal 12.000 m² tot een zogenaamd leisurecenter, bestaande uit onder meer een bowling, lasershooting, een uitbreiding van het fitnesscenter en een zwembad met sauna.
- Shopping Center Inter Chalet heeft niet alleen plannen voor uitbreiding met detailhandel (zie vorige hoofdstuk). Ook zijn er plannen voor een bioscoop op het terrein. De gemeente heeft de wens een bioscoop in het centrum van Horst te laten landen. Als zich in de komende twee jaar geen initiatiefnemer meldt voor een bioscoop in het centrum, kan de bioscoop landen bij Inter Chalet indien voldoende parkeergelegenheid beschikbaar komt. Het ontwerp bestemmingsplan voor het gebied is inmiddels door de gemeenteraad vastgesteld (8 oktober 2013).

4.5 Toets op regionale behoefte

In kwantitatieve zin laat de regionale behoefte aan leisurevoorzieningen zich moeilijk bepalen. Veel meer dan bij detailhandel creëren goede, innovatieve leisurevoorzieningen hun eigen vraag, zeker als ze ruimtelijk gebundeld worden. Veel meer dan bij detailhandel hangt het succes af van de (moeilijk kopieerbare) concepten die worden aangeboden. Feit is wel dat belangrijke onderdelen van het programma zich ook in kwantitatieve zin goed laten motiveren. Dat zijn met name het casino wat een verplaatsing naar het centrum betreft van een tijdelijke locatie die nu reeds in een regionale behoefte voorziet, en de hotelsector. In deze laatste sector is het aanbod beperkt, en overwegend kleinschalig van aard. Aan een modern zakenhotel in het hart van de stad ontbreekt het. Ook de behoefte aan een grootschalige bioscoop en de aanvullende leisurevoorzieningen, die onderdeel zijn van de Leisuredome, zijn goed te motiveren. Wel geldt dat zich ook elders in de kernregio (in Belfeld en Horst) initiatieven op dit terrein aandienen.

¹² BRO. Venlo, economische onderbouwing uitbreiding Adventureworld of Taurus (19 februari 2014).

¹³ idem

4.6 Conclusies

De ontwikkeling van het Kazernekwartier voorziet in een actuele regionale behoefte aan de planologisch mogelijk gemaakte leisurevoorzieningen. De locatiekwaliteiten zijn passend bij de huidige vestigingseisen en -wensen van stedelijke leisureconcepten. Zo is op het Kazerneterrein voldoende fysieke ruimte, op een locatie met een zeer goede multimodale bereikbaarheid, nabij een multifunctionele, historische omgeving met grote ruimtelijke kwaliteiten. Van dit soort plekken is er in de kernregio Venlo buiten het Kazernekwartier geen andere. Ingepast in het groene karakter van het gebied is ook een wellness-voorziening in het Kazernekwartier zeer goed te motiveren. Daarbij geldt dat de samenballing van meerdere relatief grootschalige leisure-concepten op deze locatie leidt tot een belangrijk vliegwieleffect, niet alleen voor het gebied, maar ook voor het gehele stedelijk centrum van Venlo.

5 Regionale behoefte onderwijs

Dit hoofdstuk analyseert de regionale behoefte aan onderwijsinstellingen in het Kazernekwartier. Het onderzoek richt zich op middelbaar en hoger beroepsonderwijs, wetenschappelijk onderwijs en bijzonder onderwijs¹⁴. De verzorgingsgebieden zijn per onderwijstype vastgesteld op basis van de geografische spreiding van het regionale scholenaanbod en landelijk normen. Voor MBO-, HBO- en bijzonder onderwijsinstellingen bestaat het verzorgingsgebied uit een deel van de regio Noord-Limburg¹⁵ en de gemeente Roermond (hierna genoemd onderwijsregio Venlo). HBO-instellingen met een bijzonder profiel en wetenschappelijk onderwijs kennen een bovenregionaal verzorgingsgebied.

In het bestemmingsplan Kazernekwartier is aan de zuidzijde van het Kazernekwartier (Lijnzone) een onderwijsfunctie mogelijk van maximaal 10.000 m² bvo.

5.1 Relevante trends en ontwikkelingen

Algemeen

- Onderwijsinstellingen zijn in toenemende mate verantwoordelijk voor hun financiële huishouding en huisvesting. Hierbij is tevens sprake van een afname van beschikbare budgetten. Dit leidt ertoe dat de instellingen kritischer worden ten aanzien van de eisen en bekostiging van hun huisvesting.
- De waarde die onderwijsinstellingen hechten aan kenmerken van het vastgoed zoals multifunctionaliteit, flexibiliteit, efficiency en integraliteit nemen toe.
- Door bezuinigingen en krimp zal in toenemende mate sprake zijn van het combineren van vastgoed met andere instellingen en diensten.
- Vanwege het omvangrijke gebruik van openbaar vervoer door studenten en leerlingen kiezen onderwijsinstellingen in toenemende mate voor locaties met een goede bereikbaarheid met hoogwaardig openbaar vervoer.

Regio Noord-Limburg en Venlo

- In Noord-Limburg bestaat een toenemende behoefte aan hoogopgeleiden in de economische groeisectoren agrofood, voeding en gezondheid, logistiek/supply chain management en diensteninnovatie.
- In de prestatieafspraken 2013-2016 van de Universiteit Maastricht met de minister van OCW vormt het gezamenlijk ontwikkelen van onderzoek, onderwijs en bedrijvigheid in de regio Venlo een van de speerpunten. Deze afspraken zijn op regionaal niveau vertaald in het initiatief 'Kennis As'. Dit resulteert de komende jaren ondermeer in het realiseren van een brede bacheloropleiding in Venlo.
- De FIHE (Fontys Hogescholen Venlo) biedt sinds kort ook opleidingen aan voor Engels- en Duitstalige studenten. Door de ligging bij de grens is hierdoor een vergroting van het verzorgingsgebied mogelijk.

¹⁴ Voor bijzonder onderwijs zijn alleen de onderwijsvestigingen onderzocht met een regionaal bereik en eigen lokalen en studiefaciliteiten.

¹⁵ Gemeenten Venlo, Venray, Beesel, Peel en Maas, Horst aan de Maas en Bergen

5.2 Ontwikkeling vraag naar onderwijs

Ontwikkeling en prognose doelgroep onderwijs

Zowel de gemeente Venlo, de onderwijsregio als de Provincie Limburg hebben te maken met een afname van de groep 15- tot 30-jarigen. Voor de onderwijsregio komt dit volgens de bevolkingsprognose neer op een daling met 2.200 jongeren (-4%) in de komende 10 jaar.

Consequenties voor het aantal leerlingplaatsen MBO en HBO

Op basis van landelijke kengetallen zijn de consequenties van de leeftijdsprognoses voor het aantal leerlingplaatsen inzichtelijk gemaakt (tabel 6). Landelijk volgt 20% van de jongeren tussen 15 en 30 jaar een MBO-opleiding en circa 15% een HBO-opleiding. Dit betekent dat er in de regio momenteel een behoefte is aan circa 10.500 MBO- en circa 8.000 HBO-leerlingplaatsen. In 2022 zal dat aantal iets afnemen tot 10.000 MBO- en 7.500 HBO-leerlingplaatsen.

Tabel 6 Indicatie aantal benodigde leerlingplaatsen per onderwijstype

Type onderwijs	Landelijk aandeel in de groep 15-30 jaar	Vraag vanuit de regio in 2013 (leerlingplaatsen)	Vraag vanuit de regio in 2022 (leerlingplaatsen)
MBO	20%	circa 10.500	Circa 10.000
HBO	15%	circa 8.000	Circa 7.500

Bron: Bureau Stedelijke Planning

5.3 Onderwijsaanbod in de regio

Huidig aanbod

In totaal volgen circa 11.500 MBO-leerlingen, en 3.800 HBO-leerlingen onderwijs aan de onderwijsinstellingen in de regio (tabel 7 en figuur 9). Binnen de onderwijsregio neemt Venlo een belangrijke positie in:

- De enige twee HBO-instellingen zijn in Venlo gevestigd. Fontys Hogescholen Venlo biedt onderwijs aan in drie instituten die op één locatie zijn gevestigd: Logistiek, Economie en Techniek. 60% van de leerlingen is afkomstig uit Duitsland. De tweede HBO-instelling betreft de Hogere Agrarische School (HAS) die in september 2013 is gestart in Venlo.
- Op HBO-niveau is er nog geen opleiding die zich richt op leisure; de dichtstbijzijnde bevinden zich in Eindhoven en Sittard.
- De drie MBO-vestigingen in Venlo bieden plaats aan ongeveer de helft van de leerlingen in de onderwijsregio.
- De Universiteit Maastricht heeft een University College Venlo met twee Master-opleidingen. Daarnaast beschikt Venlo over enkele instellingen die bijzonder onderwijs aanbieden: EVO Opleidingscentrum Venlo (logistiek), C2C Expolab op het Floriadeterrein (Masteropleiding Cradle2Cradle), CIO Sittard Venlo (sportopleiding MBO-niveau)

- Twee van de drie MBO-vestigingen en Fontys Hogescholen Venlo bevinden zich op meer dan 1 km van een treinstation.

Tabel 7 Huidig onderwijsaanbod regio Venlo

Type	Venlo		Regio totaal	
	Aantal vestigingen	Aantal leerlingen	Aantal vestigingen	Aantal leerlingen
MBO	3	4.450	10	11.350
HBO	2	3.800	2	3.800
WO	1	70	1	70

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Huidige initiatieven en toekomstig aanbod

- Gilde opleidingen had een nieuwbouwplan van 10.000 m² op het Kazernekwartier, waarmee drie oude locaties samengevoegd zouden worden. Deze vestiging zou aansluiten op het thema “Leisure & Pleasure”, waarbij praktijkervaring opgedaan kon worden bij de overige functies in het Kazernekwartier. Uiteindelijk is in 2011 de afweging gemaakt voor renovatie en uitbreiding op de locatie Groenveldsingel.
- De Universiteit Maastricht wil de huidige twee Master-opleidingen op Campus Venlo uitbreiden en doorgroeien naar 800 tot 1.000 studenten. Naar verwachting heeft een historisch pand in de binnenstad de voorkeur van 2.000 tot 2.500 m² bvo.
- De HAS heeft momenteel 100 leerlingen en wil binnen vier jaar doorgroeien naar 800 leerlingen. Het huidige aantal van 2 opleidingsrichtingen neemt dan toe naar 6. Op de huidige locatie is hiervoor in principe voldoende ruimte (ondermeer door invulling van een leegstaand pand).
- De drie instituten van Fontys Hogescholen Venlo zitten op een locatie buiten de stad en hier is in principe voldoende ruimte om op korte termijn vooruit te kunnen. Op de lange termijn heeft een verplaatsing naar een locatie die beter met het OV is ontsloten wel de voorkeur. Vrij recent heeft renovatie plaatsgevonden en het is niet te verwachten dat een verhuizing in de komende 10 jaar haalbaar is. Fontys wil haar doelgroep uitbreiden met Aziatische leerlingen. De uitbreiding van de buitenlandse campus is sterk afhankelijk van hoe het rijksbeleid met de hoogte van het collegegeld omgaat.

Figuur 9 Overzicht onderwijsvestigingen in de onderwijsregio Venlo¹⁶



Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

Positie Kazernekwartier als onderwijslocatie

In hoofdstuk 1 is de kwaliteit en geschiktheid van het Kazernekwartier voor onderwijs beoordeeld. Belangrijke vestigingsfactoren voor onderwijsinstellingen zijn:

- Zeer goede OV-bereikbaarheid (dicht bij HOV-knopen) omdat de meeste studenten niet over eigen vervoer beschikken.
- Dicht bij de doelgroep (jongeren/studenten).
- Aanwezigheid van gezamenlijk ondersteunende voorzieningen (bijvoorbeeld een bibliotheek die met meerdere scholen kan worden gedeeld).

Binnen de onderwijsregio neemt het Kazernekwartier een middenpositie in. De voorkeur gaat uit naar de vestiging van onderwijs in de binnenstad, bij het station. De goede bereikbaarheid en het voorzieningenaanbod van het Kazernekwartier bieden wel een voordeel ten opzichte van de locaties buiten het Stedelijk Centrum. Ten opzichte van de binnenstad is het Kazernekwartier een aantrekkelijke onderwijslocatie voor instellingen die behoefte hebben aan een groot metrage. Ook voor onderwijsinstellingen die een relatie hebben met leisure biedt het Kazernekwartier meerwaarde.

5.4 Regionale behoefte onderwijs

Op MBO-niveau ligt de toekomstige vraag van 10.000 potentiële leerlingen in de onderwijsregio circa 10% lager dan het huidige aanbod aan 11.350 onderwijsplaatsen. Op HBO-niveau is het aanbod echter veel lager dan de verwachte vraag. Inclusief de uitbreidingsambitie van de HAS bedraagt het aanbod in 2022 4.500 plaatsen. Dit

¹⁶ In de bijlage "onderwijslocaties" is een overzicht opgenomen die verwijst naar de onderwijsvestigingen op de kaart.

terwijl de behoefte dan in potentie 7.500 leerlingen bedraagt. Hiermee wordt slechts voorzien in 60% van de toekomstige behoefte. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de bovenregionale aantrekkingskracht van de HAS vanwege de agrarische specialisatie en beperkte spreiding van onderwijsvestigingen in het land. Aan de andere kant zullen er, net zoals in de huidige situatie, ook jongeren zijn die buiten de onderwijsregio Venlo gaan studeren. Deze zouden aan de regio gebonden kunnen worden door het aanbieden van voldoende en nu nog ontbrekende HBO-instellingen.

Indien we het overaanbod aan 1.350 toekomstige onderwijsplaatsen in het MBO vermenigvuldigen met het ruimtegebruik per leerling in het MBO-onderwijs van 6,3 m² per leerling¹⁷, resulteert dit in een regionaal overaanbod van 8.500 m² bvo. In het HBO is sprake van een toekomstig potentieel tekort aan 3.000 leerlingplaatsen. Indien we dit vermenigvuldigen met het gemiddelde ruimtegebruik in Nederland van HBO-instellingen (6,7 m² per leerling¹⁸) resulteert dit in een additionele ruimtebehoefte van ruim 20.000 m² bvo.

Dit betekent dat er voor de MBO en HBO-instellingen tezamen een additionele regionale ruimtebehoefte is van 11.500 m².

Op dit moment biedt Venlo onderwijs op MBO-niveau voor 40% van het aantal leerlingen in de onderwijsregio. Bij doortrekking van deze verdeling naar de toekomst heeft circa 3.500 m² bvo van het overaanbod in het MBO betrekking op Venlo. Op dit moment zijn alle HBO-instellingen in de onderwijsregio in Venlo gesitueerd. Indien deze situatie ook in de toekomst het geval is, heeft de volledige ruimtebehoefte van 20.000 m² betrekking op Venlo. Voor de MBO- en HBO-instellingen tezamen betekent dit een behoefte aan 16.500 m² bvo. Dit is aanzienlijk meer dan het programma van 10.000 m² bvo in het bestemmingsplan.

Kwalitatieve aansluiting kazernekwartier op onderwijs

De locatie- en plankwaliteiten van het Kazernekwartier sluiten goed aan op onderwijs: optimale OV-bereikbaarheid, aanwezigheid van voorzieningen, een ruime opzet en een centrale ligging. Als onderwijslocatie is het Kazernekwartier gelijkwaardig aan de binnenstad van Venlo. Wel is de binnenstad beleidsmatig de voorkeurslocatie voor onderwijs. Het Kazernekwartier is vooral aantrekkelijk voor onderwijsinstellingen die behoefte hebben aan een groot metrage of een relatie hebben met leisure.

Voor wat betreft het wetenschappelijk onderwijs is geen kwantitatieve vergelijking van de behoefte gemaakt omdat deze een bovenregionaal bereik heeft en zeer afhankelijk is van zich aandienende initiatieven in het verzorgingsgebied. Het is niet te verwachten dat zich op het Kazernekwartier een nieuwe wetenschappelijke onderwijsinstelling zal vestigen. Wel is het denkbaar dat er een 'dependance' komt van een bestaande instelling waarbij een specifieke Bachelor- of Masteropleiding wordt aangeboden die raakvlakken heeft met de leisure- of sportfuncties op het Kazernekwartier, of aansluit op de regionale economische speerpunten zoals de Greenport en Euregionale oriëntatie. De University College Venlo en de recente vestiging van de HAS laten zien dat hiervoor interesse aanwezig is.

¹⁷ EIB (2013) *Bouwen voor het onderwijs*

¹⁸ EIB (2013) *Bouwen voor het onderwijs*

Het Kazernekwartier komt primair in aanmerking voor MBO- en HBO-instellingen en bijzonder onderwijs. Enerzijds kan sprake zijn van verplaatsing van bestaande onderwijsinstellingen in Venlo, en anderzijds van additionele opleidingen. Bij de bestaande MBO-instellingen is sprake van verouderd vastgoed dat mogelijk op termijn aan vervanging of renovatie toe is. Ook is een tweetal MBO-locaties niet goed met het openbaar vervoer ontsloten. Het is niet ondenkbaar dat een verplaatsing naar het Kazernekwartier binnen 10 jaar haalbaar is. Op HBO-niveau is de Fontys Hogeschool niet optimaal gesitueerd vanwege het ontbreken van een verbinding met hoogwaardig openbaar vervoer. Gezien de goede staat van het vastgoed is echter voorlopig geen verplaatsing te verwachten.

Naar verwachting zal de invulling van het onderwijsprogramma in het Kazernekwartier met name voortkomen uit de vestiging van nieuwe onderwijsinstututen en of opleidingen. Zo is er in de onderwijsregio nog geen sprake van een HBO-opleiding op het gebied van vrije tijd. Ook is aansluiting op de regionale economische speerpunten denkbaar. Zo is de Agribusiness sector in Venlo een groeiende sector met een vraag naar zowel hoogopgeleid als gekwalificeerd en praktisch opgeleid personeel.

HAS Hogeschool Venlo



Bron: Bureau Stedelijke Planning

5.5 Conclusies

De ontwikkeling van onderwijs op het Kazernekwartier voorziet in de actuele regionale behoefte. De locatie- en plankwaliteiten van het Kazernekwartier sluiten goed aan op een onderwijsfunctie. Op basis van de ontwikkeling van het aantal leerlingen en het onderwijsaanbod in de regio blijkt uit dit onderzoek een behoefte aan 16.500 m² bvo voor MBO- en HBO-instellingen tezamen. Dit is aanzienlijk meer dan het programma van 10.000 m² bvo in het bestemmingsplan.

Het realiseren van nu nog ontbrekende HBO-opleidingen past in de ambitie van de gemeente om jongeren aan de regio te binden. In de onderwijsregio is nog geen HBO-opleiding op het gebied van vrije tijd.

Het is niet te verwachten dat zich op het Kazernekwartier een nieuwe wetenschappelijke onderwijsinstelling zal vestigen. Wel is het denkbaar dat er een 'dependance' komt van een bestaande instelling, waarbij een specifieke Bachelor- of Masteropleiding wordt aangeboden die raakvlakken heeft met de leisurefuncties op het Kazernekwartier.

6 Economische effecten

In dit hoofdstuk zijn op een indicatieve, kwalitatieve wijze de economische effecten van de realisatie van het in het bestemmingsplan opgenomen programma verkend. Daarbij maken we voor het totale programma een onderscheid in de directe en indirecte effecten en tussen tijdelijke en structurele effecten. Per programma-onderdeel (kantoren, onderwijs, detailhandel en leisure) analyseren we de effecten op de bestaande (en beoogde) ruimtelijk-economische structuur. We sluiten af met de uitstralingseffecten (imago, concurrentiekracht e.d.) van het totale programma. Voor de eerste categorie effecten baseren we ons op het rapport van BRO waarin voor de programma-onderdelen kantoren, detailhandel en leisure een economische effectenstudie is opgesteld.¹⁹

6.1 Structurele en tijdelijke effecten, directe en indirecte effecten

De economische effecten van een plan worden vaak onderscheiden in structurele en tijdelijke effecten, en in directe en indirecte effecten. Bij tijdelijke effecten gaat het om de daadwerkelijke realisatie van het initiatief, de bouw. Bij structurele effecten betreft het de daadwerkelijke exploitatie. Indirecte effecten hebben betrekking op toeleverende bedrijven.

In de genoemde BRO-studie is op basis van de investeringssom (indertijd begroot op € 250 miljoen) berekend dat het initiatief een kleine 3.000 arbeidsjaren aan tijdelijke werkgelegenheid oplevert, waarvan de helft in directe zin en de andere helft in indirecte zin. Uitgaande van een realisatietermijn van 5 tot 7 jaar komt dat neer op ca. 450 tot 600 arbeidsjaren per jaar. In structurele zin komen daar na realisering nog eens ruim 1.800 arbeidsjaren (in fte) bij. Ofschoon het aantal door tal van onzekerheden als indicatief moet worden gezien, is het evident dat de ontwikkeling een grote generator is van arbeidsplaatsen.

6.2 Effecten op de ruimtelijk-economische structuur

Kantoren

In het bestemmingsplan is een metrage van 20.000 m² kantoren opgenomen. In paragraaf 2.6 is aangetoond dat met het huidige aanbod en de plancapaciteit er kwantitatief een overaanbod aan kantoren is van 20.000 tot 40.000 m². Door de goede concurrentiepositie van het Kazernekwartier ten opzichte van de overige locaties zal dit overaanbod geen consequenties hebben voor het Kazernekwartier.

In de gemeente Venlo is een groot aanbod aan incurante en verouderde kantoren aanwezig. Met name op bedrijventerreinen aan de rand van de stad. De leegstand in deze incurante panden zal naar verwachting toenemen. Vooral omdat deze niet meer voldoen aan de vestigingscriteria van de huidige kantoorhoudende bedrijven. Deze hebben in toenemende mate behoefte aan een multifunctionele locatie met

¹⁹ BRO, Kazerneterrein: onderdelen EER en DPO (april 2011)

aansluiting op hoogwaardig openbaar vervoer. De kenmerken van het Kazernekwartier sluiten hier goed op aan. Bovendien draagt deze ontwikkeling bij aan de vernieuwing van de kantorenvoorraad van Venlo. Om concurrerend te blijven met andere vestigingslocaties in zowel nationaal als internationaal perspectief (bijvoorbeeld de profilering van de Agrifood in Venlo als onderdeel van het nationale topsectorenbeleid) is dit van groot belang. Hier staat wel tegenover dat de gemeente moet stimuleren dat de incurante kantorenvoorraad wordt geherstructureerd of getransformeerd.

Ook vanuit maatschappelijk perspectief is de ontwikkeling van kantoren op het Kazerneterrein positief. Door de aanwezigheid van een intercystation heeft deze locatie een remmende werking op het autogebruik. Door de nabijheid van de binnenstad en het multifunctionele karakter is bovendien sprake van agglomeratie-effecten die resulteren in economische synergie en een toename van het bruto regionaal product.

De ontwikkeling van het Kazernekwartier draagt bovendien bij aan de verbetering van de (inter)nationale uitstraling en imago van Venlo. Ook dit draagt bij aan de lokale en regionale economie.

Onderwijs

In het bestemmingsplan voor het Kazernekwartier is een metrage opgenomen van 10.000 m² voor onderwijs. In paragraaf 5.5 is aangetoond dat de regionale behoefte 16.000 m² bvo bedraagt. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling voor onderwijsinstellingen op het Kazernekwartier niet per definitie tot leegstand hoeft te leiden op andere onderwijslocaties in Venlo. In kwalitatief opzicht is dit echter wel mogelijk indien onderwijsinstellingen die momenteel op andere locaties in Venlo zijn gevestigd, de voorkeur geven aan het Kazernekwartier. Bijvoorbeeld door de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer en voorzieningen op korte afstand van de binnenstad. Maar aangezien het (toekomstige) onderwijsaanbod onvoldoende aansluit op de vraag is het ook goed mogelijk dat zich nieuwe onderwijsinstellingen vestigen in het Kazernekwartier.

Detailhandel

De beoogde detailhandelsontwikkeling, waarbij naast ondersteunende detailhandel ook thematische detailhandel mogelijk wordt gemaakt met een totale omvang van 5.000 m² bvo, is van een dusdanige omvang dat er zeker effecten op het bestaande winkelaanbod mogen worden verwacht (verdringingseffecten). Dit wordt in de hand gewerkt door de beperkte distributieve mogelijkheden in Venlo, de huidige, generieke ontwikkelingen op de winkelmarkt (bestedingsterugval, groeiend aandeel internet) en de demografische verschuivingen (vergrijzing, ontgroening, krimp).

De mate waarin deze effecten optreden hangt sterk af van de precieze invulling van de planologische mogelijkheden. In het algemeen geldt dat hoe meer overlap (in functie, branche, metrage, formule, prijsstelling, doelgroep) er met het gevestigde aanbod is, hoe groter het verdringingseffect is.

Op dit moment is niet bekend wat de precieze invulling gaat worden van de detailhandelsmeters. Dit betekent ook dat een diepgaande studie naar de verdringingseffecten nu geen zin heeft. We volstaan met de volgende conclusies:

- Van de thematische detailhandel op het Kazerneterrein zal een autonome trekkracht uit moeten gaan om levensvatbaar te zijn, en daarmee van toegevoegde waarde voor de gebiedsontwikkeling te zijn. Dit is bij een invulling van de planologische mogelijkheden met één grote winkel meer gegarandeerd dan met een invulling met drie kleinere winkels. De detailhandel op het Kazerneterrein zal, afhankelijk van de precieze invulling, vooral effect hebben op de binnenstad en/of het Trefcenter. De thematisering beperkt wel de effecten op deze centra. Waar de binnenstad het domein is van recreatief winkelen, met veel mode & luxe, zal detailhandel op het Kazerneterrein een meer doelgericht karakter hebben. In die functie concurreert het meer met het aanbod op het Trefcenter. Positief is echter dat hier overwegend wonen en doe-het-zelf gevestigd is, segmenten die op het Kazerneterrein niet vallen onder de genoemde thema's.
- Verplaatsing van bestaande detailhandelsfuncties, zeker als deze nu solitair gevestigd zijn, heeft een beperkter verdringingseffect tot gevolg dan bij de vestiging van nieuwe winkels.
- Zelfs bij grotere verdringingseffecten geldt dat dit nog niet betekent dat de huidige (of beoogde) winkelstructuur zelf als gevolg van deze ontwikkeling sterk onder druk zal komen te staan. Van duurzame ontwrichting of van een onaanvaardbaar effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat als gevolg van overcapaciteit zal geen sprake zijn.

Leisure

Ook voor leisure geldt dat de precieze invulling tal van onzekerheden kent. Dit betekent ook dat hier alleen indicatieve en voorwaardelijke uitspraken kunnen worden gedaan over de effecten:

- Anders dan in de detailhandel is stedelijke leisure een groeimarkt. Omdat in de leisure ook het credo geldt dat aanbod vraag creëert, zullen de verdringingseffecten (ondanks het feit dat het programma groter is) van een andere orde zijn dan bij detailhandel.
- Van het casino weten we dat het gaat om een verplaatsing van de bestaande, tijdelijke vestiging van Holland Casino op het bedrijventerrein. Verplaatsing zal een positief effect hebben op het historische centrum, omdat de afstand tot de binnenstad veel korter en logischer is dan vanaf de huidige locatie van het casino. Voor de overige leisurefuncties (inclusief horeca), niet zijnde verplaatsers, geldt dat de realisering de positie van het centrum van Venlo als stedelijk centrum voor de (eu)regio zal versterken.
- Daar waar sprake is van deels concurrerende leisure-ontwikkelingen (denk aan Horst en Belfeld) zal de kans op verdringing groter zijn dan bij leisure-onderdelen die nu ondervertegenwoordigd zijn in Venlo en de regio. De mate waarin de leisure-ontwikkeling op het Kazernekwartier een verdringingseffect uitoefent zal afhangen van de kracht van het concept dat op het Kazerneterrein wordt gerealiseerd (in verhouding tot de kracht van het concept op de andere locatie(s), en van de mate van functie-overlap met bestaande (en in ontwikkeling zijnde) locaties. Ook hangt het af van de kwaliteit van de locatie in termen van bereikbaarheid, parkeren en de mogelijkheid tot combinatiebezoek met andere functies. In dat laatste opzicht heeft het Kazerneterrein samen met de binnenstad een belangrijk concurrentievoordeel ten opzichte van de meeste andere locaties in Venlo en de regio.

6.3 Uitstralingseffecten

Behoudens de genoemde economische effecten (in termen van werkgelegenheid en verdringingseffecten) zal het project ook effecten hebben die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

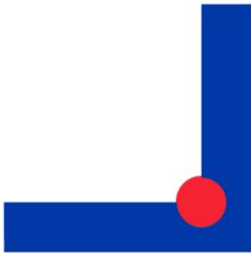
- Impuls voor het imago en de identiteit van Venlo, vooral op het gebied van vrije tijd en voor het bedrijfsleven. De aantrekkingskracht van Venlo als vestigings- en woonlocatie zal naar verwachting door de ontwikkeling versterkt worden.
- Impuls voor de overige bedrijven en voorzieningen, in zowel de binnenstad van Venlo, het centrum van Blerick als op Trade Port Venlo. De nieuwe activiteiten zullen immers voor een belangrijk deel ook nieuwe bezoekers- en klantenstromen aanboren, grotendeels ook van (ver) buiten de gemeente. Een substantieel daarvan verricht niet alleen bestedingen in het Kazernekwartier, maar ook elders in Venlo (in winkels, horecagelegenheden, culturele voorzieningen, benzinestations e.d.).
- Investerings door bedrijven in en rond het Kazerneterrein zullen ook weer nieuwe investeringen uitlokken. Dit versterkt op zijn beurt weer de aantrekkelijkheid van Venlo als vestigingsplaats voor bedrijven. Dit katalysator-effect treedt ook op in de directe omgeving van het Kazerneterrein. Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak ook als katalysator voor nieuwe investeringen in de directe projectomgeving.
- Ruimtelijk-functionele versterking van de voorzieningenstructuur. Door in aanvulling op het aanbod in de historische binnenstad grootschalig stedelijk vermaak een plek te geven op een direct daaraan grenzend terrein, kan de kracht van het centrum als geheel er in belangrijke mate door winnen.

Bijlage: Onderwijslocaties

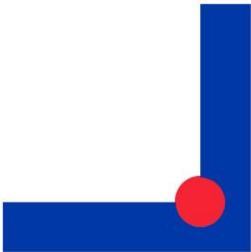
	Onderwijsinstelling	Vestiging	Type onderwijs	Aantal leerlingen	Gemeente
1	Gilde Opleidingen	Groenveldsingel	MBO	1.765	Venlo
2	Gilde Opleidingen	Hagerhofweg	MBO	1.749	Venlo
3	Gilde Opleidingen	Laaghuissingel	MBO	949	Venlo
4	Fontys Hogescholen	Fontys Hogeschool Venlo: <i>Hogeschool Logistiek; Hogeschool Techniek; Hogeschool International Business; Hogeschool Kind en Educatie</i>	HBO	3.700	Venlo
5	HAS Hogeschool	HAS Hogeschool Venlo	HBO	125 (eerste jaar)	Venlo
6	EVO Opleidingencentrum	EVO Opleidingencentrum Venlo	bijzonder: (niveau: MBO / HBO / post-HBO)		Venlo
7	Leeuwenborgh opleidingen	CIOs Sittard Venlo	Bijzonder (niveau MBO)	174	Venlo
8	Universiteit Maastricht	Campus Venlo	WO		Venlo
9	C2C Expolab	Innovatoren	Bijzonder (Master opleiding)	-	Venlo
10	Gilde Opleidingen	Gebr. Van Doornelaan	MBO	185	Horst
11	CITAVERDE College	MBO Locatie Horst	MBO	900	Horst
12	Gilde Opleidingen	Henri Dunantstraat	MBO	1.720	Venray
13	Gilde Opleidingen	Bredeweg	MBO	1.008	Roermond
14	Gilde Opleidingen	Kasteel Hillenraedtstraat	MBO	1.160	Roermond
15	Gilde Opleidingen	Kerkeveldlaan	MBO	969	Roermond
16	CITAVERDE College	MBO Locatie Roermond	MBO	950	Roermond
17	Volksuniversiteit	IMVU: Stichting Midden-Limburgse Volksuniversiteit	Bijzonder	250	Roermond
18	TopCare / Ciran	Opleidingencentrum TopCare Venlo	Bijzonder	-	Venlo

Venlo-Kazernekwartier
Verdieping studie
marktruimte
leisureprogramma

10 oktober 2014



eindrapportage



BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING

Status:

eindrapportage

Datum:

10 oktober 2014

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

Silodam 1E

1013 AL Amsterdam

020 - 625 42 67

www.stedplan.nl

amsterdam@stedplan.nl

Team Detailhandel en Leisure:

Dr. Aart Jan van Duren

Sandra Beentjes MSc.

Drs. Pieter van der Heijde

Voor meer informatie: Aart Jan van Duren, ajvd@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Venlo



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2014.G.250c

Referentie: 2014.G.250c Venlo Kazernekwartier verdieping marktruimte leisureprogramma

091014

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	5
1 Programma en verzorgingsfunctie	7
1.1 Programma bestemmingsplan	
1.2 Nadere beschrijving van het programma	
1.3 Verzorgingsbereik	
1.4 Trends en ontwikkelingen leisuresector	
1.5 Omschrijving verzorgingsbereik	
2 Leisure Dome – Megabioscoop	12
2.1 Trendanalyse	
2.2 Uitgeoefende vraag	
2.3 Aanbod relevante voorzieningen	
2.4 Benchmark en referentieanalyse	
2.5 Actuele regionale behoefte	
3 Leisure Dome – overige functies	19
3.1 Trendanalyse	
3.2 Uitgeoefende vraag	
3.3 Aanbod relevante voorzieningen	
3.4 Benchmark en referentieanalyse	
3.5 Actuele regionale behoefte	
4 Casino	23
4.1 Trendanalyse	
4.2 Uitgeoefende vraag	
4.3 Aanbod relevante voorzieningen	
4.4 Benchmark en referentieanalyse	
4.5 Actuele regionale behoefte	
5 Authentic Food & Handmade Market	26
5.1 Trendanalyse	
5.2 Uitgeoefende vraag	
5.3 Aanbod relevante voorzieningen	

5.4 Benchmark en referentieanalyse

5.5 Actuele regionale behoefte

Inleiding

Aanleiding

Op de westelijke Maasoever nabij station Blerick bevindt zich het voormalige kazerneterrein. Ten behoeve van de herontwikkeling is in april 2012 door de gemeenteraad van Venlo het bestemmingsplan Kazernekwartier vastgesteld en in mei 2013 het aanpassingsplan. Tegen dit bestemmingsplan loopt een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Diverse appellanten betoogden dat de actuele regionale behoefte van het programma dat het bestemmingsplan mogelijk maakt, onvoldoende is aangetoond.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro vergt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, voldoet aan voorwaarde a) dat er wordt beschreven dat de voorgenenomene stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, b) dat er indien sprake is van een actuele regionale behoefte wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins en c) dat indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Begin augustus heeft de Afdeling een tussenuitspraak gedaan in deze zaak. Naar het oordeel van de Afdeling is door het wegvallen van het voetbalstadion als drager in het leisureprogramma de behoefte aan en de uitvoerbaarheid van de in het plan opgenomen leisurefuncties onvoldoende inzichtelijk gemaakt. Om die reden heeft de gemeente Venlo aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd deze behoefte inzichtelijk te maken voor het geheel aan de in het plan opgenomen leisurefuncties.

De Afdeling heeft geoordeeld dat artikel 3.1.6 lid 2 Bro niet van toepassing is op het aanpassingsplan. Bureau Stedelijke Planning is echter van mening dat een onderzoek naar de actuele regionale behoefte, zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 onder a Bro, een geschikte methode is om de behoefte en daarmee de uitvoerbaarheid van het leisureprogramma in het Kazernekwartier te bepalen.

Deze aanvullende rapportage concentreert zich derhalve op de eerste trede: is er sprake van een actuele regionale behoefte naar de leisurefuncties in de stedelijke ontwikkeling waarin het bestemmingsplan voorziet?

Doel en vraagstelling

Het doel van dit onderzoek is het nader onderzoeken van de actuele regionale behoefte aan het programma leisure zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Kazernekwartier. Deze behoefte is in belangrijke mate bepalend voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De kernvraag van het onderzoek is:

Wat is de actuele regionale behoefte aan de realisatie van het beoogde leisureprogramma in het Kazernekwartier?

In de verdieping van het marktruimte-onderzoek hebben we voor elke leisure-component achtereenvolgens:

1. Het in het bestemmingsplan opgenomen programma nader omschreven. Wat behelst het programma, welk verzorgingsbereik heeft het en wat zijn globaal de kenmerken van het verzorgingsgebied?
2. Een trendanalyse opgesteld, daar waar een nadere aanscherping van de in het kader van de voorgaande rapportage reeds verrichte analyse van nationale, regionale en lokale trends en ontwikkelingen op het gebied van dit type voorzieningen nodig was.
3. De in het verzorgingsgebied uitgeoefende vraag in kaart gebracht, zowel in kwantitatief opzicht (draagvlak, bestedingen, ontwikkelingen) als in kwalitatief opzicht (samenstelling, doelgroepen).
4. Het aanbod aan relevante (concurrerende) voorzieningen in kaart gebracht, niet alleen in omvang (vestigingen, oppervlak), maar ook in samenstelling (doelgroep, verzorgingsbereik etc.). Tevens is inzicht geboden in de relevante planvorming.
5. Een referentie-analyse opgesteld, een analyse van het relevante aanbod aan deze voorzieningen in qua omvang en functie vergelijkbare regio's/stedelijke gebieden, met daarin tevens een benchmark met vergelijkbare initiatieven die reeds zijn gerealiseerd.
6. De actuele regionale behoefte vastgesteld, op basis van confrontatie tussen de uitkomsten van de vraag-aanbod- en referentie-analyses en op grond van de concurrentiepositie en specifieke locatie- en projectkwaliteiten van het Kazernekwartier.

Leeswijzer

De voorliggende rapportage is te lezen in aanvulling op het onderzoek van Bureau Stedelijke Planning van 1 april 2014. De opbouw van de rapportage is als volgt:

- In hoofdstuk 1 wordt het in het bestemmingsplan opgenomen leisureprogramma nader omschreven. Wat behelst het programma, welk verzorgingsbereik hebben de verschillende functies en wat zijn globaal de kenmerken van het verzorgingsgebied?
- In hoofdstuk 2 t/m 5 wordt voor de verschillende programma-onderdelen achtereenvolgens een trendanalyse opgesteld, de uitgeoefende vraag en het relevante (concurrerende) aanbod in kaart gebracht, en wordt een benchmark c.q. referentie-analyse opgesteld. Tot slot wordt de actuele regionale behoefte vastgesteld, op basis van confrontatie tussen de uitkomsten van vraag en aanbod, van de referentie-analyses en op grond van de concurrentiepositie en specifieke locatie- en projectkwaliteiten van het Kazernekwartier. Dit doen we achtereenvolgens voor de megabioscoop in het onderdeel Leisure Dome (hoofdstuk 2), voor de overige onderdelen van de Leisure Dome (hoofdstuk 3), voor het casino (hoofdstuk 4) en voor de Authentic Food & Handmade Market, de functie die de mogelijkheden in het plan voor markten en braderieën gaat invullen (hoofdstuk 5).

1 Programma en verzorgingsfunctie

1.1 Programma bestemmingsplan

Het in het bestemmingsplan vastgelegde programma behelst:

- Een multifunctioneel centrum voor onder andere evenementen (minimaal 20.000 m² en maximaal 40.000 m² bvo).
- Markten en braderieën en vergelijkbare evenementen van maximaal 20.000 m² bvo, welke oppervlakte in mindering wordt gebracht van de maximale oppervlakte van het multifunctioneel centrum.
- De mogelijkheid voor evenementen in de open lucht.
- Een casino met hiermee ruimtelijk samenhangend horeca categorie 4 en beperkt detailhandel (maximaal 150 m² bvo). In totaal mag deze ontwikkeling maximaal 10.000 m² bvo bedragen.
- Horeca categorie 2 tot en met 5 (maximaal 20.000 m² verdeeld over verschillende categorieën).
- Een bioscoop (maximaal 5.000 m² bvo).
- Sportvoorzieningen, cultuur en ontspanning, waarvan gedeeltelijk enkel functies met een lage personendichtheid. Samen mogen deze functies maximaal 20.000 m² bvo bedragen.
- Wellness met een maximale bruto oppervlakte van 10.000 m².

1.2 Nadere beschrijving van het programma

De invulling van de in het bestemmingsplan vastgelegde programma bestaat uit:

Leisure Dome

Een Leisure Dome is een samenhangend complex met verschillende elkaar versterkende vrijetijdsvoorzieningen. Voor het Kazernekwartier staat de initiatiefnemer (Wijckerveste) een sterk vergelijkbare invulling voor ogen zoals die van het Leisure Dome in Kerkrade. Dat is een megabioscoop (maximaal 5.000 m² bvo, met 1.500 tot 2.500 stoelen), een All-in restaurant met een wereldkeuken (wokrestaurant), indoor speeltuin van circa 2.000 m² bvo, een bowlingcentrum met glowbanen en een loungeconcept, een minigolfbaan (Glowgolf) en spelletjeshal (Gamestate).

Authentic Food & Handmade Market

In het Event Center Venlo (ECV) van minimaal 20.000 tot maximaal 40.000 m² bvo, kunnen publieksbijeenkomsten georganiseerd worden, zoals congressen en vergaderingen, maar ook markten, braderieën en vergelijkbare evenementen. De ruimte die gereserveerd is voor markten en braderieën bedraagt 20.000 m² bvo. Het betreft een 'Authentic Food & Handmade Market': een "vaste" markt waar allerlei artikelen op ambachtelijke wijze worden geproduceerd en ter plekke worden verkocht. Het gaat zowel om food- als non-foodproducten, in de cultuur-historische ambiance van de kazernegebouwen. Beleving speelt hierbij een belangrijke rol; er worden niet alleen producten te koop aangeboden, maar er worden ook demonstraties gegeven en er is allerlei kunstnijverheid te bezichtigen.

1.3 Verzorgingsbereik

Omdat leisure (of vrijetijdsvoorzieningen) een containerbegrip is, met een divers palet aan soorten en maten, van het buurtcafé tot een grootschalig attractiepark, is het gebruikelijk om leisure in te delen, bijvoorbeeld (zo ook hier) op basis van de reikwijdte van de voorziening. Een voorziening kan een lokaal, regionaal of bovenregionaal verzorgingsgebied beslaan. Voorbeelden van functies met een lokaal verzorgingsgebied zijn fitnesscentra. Een regionaal verzorgingsgebied wordt geclaimd door functies die geheel zelfstandig kunnen functioneren en waar bezoekers een langere verblijfstijd hebben. Wellnesscentra zijn hier een voorbeeld van. Functies met een bovenregionaal verzorgingsgebied worden gekenmerkt door unieke concepten die in staat zijn mensen uit een groot gebied te trekken. Vaak gaat het om activiteiten waar men een dagdeel of hele dag recreëert. Een voorbeeld hiervan is een attractiepark of landelijk bekend museum.

Het verzorgingsbereik van de grootschalige vermaaksfuncties zoals in het Kazernekwartier geprojecteerd is minimaal regionaal van aard, maar ook deels grensoverschrijdend, en dus euregionaal (door de ligging en betekenis van Venlo voor met name Duitse bezoekers) en bovenregionaal, afhankelijk van het type functie. Door de ruimtelijke samenballing van diverse vermaaksfuncties wordt die (boven)regionale functie nog eens versterkt. Ook functies die op zichzelf een meer lokaal verzorgend bereik hebben (zoals bepaalde typen horeca), zullen - doordat zij ondersteunend zijn aan grootschalige leisurefuncties - een (boven)regionaal verzorgende functie vervullen.

Tabel 1 Verzorgingsbereik leisurefuncties

Functie	Lokaal *	(Eu)regionaal **	Bovenregionaal ***
Leisuredome		X	
Casino			X
Authentic Food & Handmade Market			X

* Gedefinieerd als het overgrote deel (70/80%) van de consumenten komt uit Venlo, ** respectievelijk uit de regio Venlo (<20 min. autoreistijd, en *** meer dan de helft van de consumenten van buiten de regio Venlo

1.4 Trends en ontwikkelingen leisuresector

De vrijetijdsector is volop in beweging en de volgende trends hebben invloed op de ontwikkeling van leisure in Nederland, en meer specifiek op de mogelijke ontwikkeling van het Kazerneterrein:

- In de leisuresector is er een grote dynamiek aan de aanbodkant. Niet alleen het aantal voorzieningen, ook de verschillende typen leisurevoorzieningen groeit.
- Er bestaan zeer diverse aanbieders – van bioscoop tot museum – en deze aanbieders opereren in een markt van toenemende concurrentie. De consument vraagt om unieke ervaringen die onderscheidend en memorabel zijn.

- Er is meer en meer sprake van een verdringingsmarkt, waarbij aanbieders in toenemende mate hun concurrentiepositie ten opzichte van andere aanbieders van informatie, kennis, beleving en ontspanning blijvend moeten bevechten.
- Deze dynamiek vertaalt zich in toenemende schaalgrootte van individuele voorzieningen, maar ook in een gehele gebiedsontwikkeling. Het laat zich vatten in trefwoorden als totaalvermaak, totaal dagje/avondje uit en totaalexperience.
- Hiermee wordt het belang en de noodzaak om onderscheidend te zijn, optimale bereikbaarheid en parkeren te kunnen bieden en mee te gaan in de korte cycli van (technologische) innovaties steeds groter. Denk aan de innovaties in wellness en beauty, de opkomst van 3D-films of marketing van een leisureconcept via social media-kanalen.
- Anders dan bij retail is de leisuremarkt meer een aanbodmarkt dan een vraagmarkt. Met andere woorden: een aangeboden leisurevoorziening creëert een vraag / doelgroep, mits wordt voldaan aan bovengenoemde criteria. Consumenten zijn bovendien voor een onderscheidend concept bereid om ver te reizen. Bijvoorbeeld in het geval van bioscopen betekent dat consumenten 'oude' voorzieningen voorbij rijden voor een modernere, grotere of meer innovatieve bioscoop. Ook hier geldt dat de reisbereidheid groter wordt naarmate het aangeboden concept zich meer onderscheidt van het overige – meer nabije - aanbod.
- De aantrekkingskracht van binnensteden is in de afgelopen jaren op zijn minst behouden gebleven, maar in veel steden zelfs sterker geworden. Vrijtijdsvoorzieningen winnen aan belang, en de binnenstad is een belangrijk decor voor een 'dagje Zwolle' of een 'weekendje Antwerpen'. Een combinatiebezoek van winkelen, horeca, theater, bioscoop en wellness maken daar mogelijk allemaal onderdeel van uit.
- Deze voorzieningen hoeven niet noodzakelijkerwijs op loopafstand van elkaar te liggen, maar de cognitieve afstand dient wel beperkt te zijn. Een combinatie van een aantrekkelijke binnenstad met voornamelijk kleinschalige vestigingen, en een locatie waar ruimte is voor volume dat aansluiting vindt bij de historische binnenstad, is een belangrijke troef. Op die manier ontstaat er geen solitaire locatie, maar een verknoopt stedelijk centrum met verschillende functies.
- Door de opkomst van internet is onder andere de transparantie met betrekking tot afstand, prijzen, aanbiedingen en concurrerende aanbieders in de leisuresector verder vergroot.
- In 2026 is bijna 22% van de Nederlandse bevolking ouder dan 65 jaar. Deze groep is gezond, heeft een hoge levensverwachting, beschikt over een relatief hoog opleidings- en welvaartsniveau en blijft tot op hoge leeftijd mobiel. Vrijtijdsbesteding is voor deze groep van groot belang, maar deze groep staat wel bekend als kritisch.

1.5 Omschrijving verzorgingsbereik

(Eu)regionaal bereik

Als het minimale verzorgingsgebied van de leisurefuncties op het Kazernekwartier hanteren we de regio van Venlo (ruim 255.000 inwoners). Het grootste deel van deze regio bevindt zich binnen 20 autominuten van het Kazernekwartier. Afhankelijk van het type voorziening is er binnen dit bereik ook sprake van een grensoverschrijdende functie, vooral voor Duitsland. Binnen 20 minuten zijn de Duitse buurplaatsen

Nettetal (ruim 40.000 inwoners), Straelen en Brüggén (beide bijna 16.000 inwoners) te bereiken.

Figuur 1 Regio Venlo (Nederlands deel)



Bron: BRT achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Omvang en samenstelling bevolkingsdraagvlak

In totaal wonen in de regio Venlo ruim 255.000 personen, waarvan ruim 100.000 in de gemeente Venlo. Venray is de tweede kern van de regio met circa 43.000 inwoners. Inwoners van de woonplaats Bergen zijn voor winkelvoorzieningen voornamelijk op Venray gericht, inwoners van de noordelijke kernen in de gemeente op Gennepe en Boxmeer. Voor grootschalige leisurevoorzieningen zullen inwoners van Bergen zich eerder op het hoger in de verzorgingshiërarchie staande Venlo dan wel Nijmegen richten. Horst aan de Maas en Peel en Maas zijn fusiegemeenten en beslaan beide een groot gebied met meerdere kleine dorpen. Deze inwoners zijn qua voorzieningen op Venlo gericht. De inwoners van de gemeente Beesel zijn voor grootschalige centrumstedelijke voorzieningen naast Venlo ook op de Roermondse regio georiënteerd.

Tabel 2 Demografische kenmerken Regio Venlo

	Inwoners	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem. huish. grootte	% niet-westerse allocht.	Ink. per inw.*
Verzorgingsgebied	255.265	16	11	24	31	18	2,4	7	20.500
Venlo	100.160	16	11	25	30	19	2,2	11	20.300
Nederland		18	12	27	28	15	2,2	12	€ 22.200

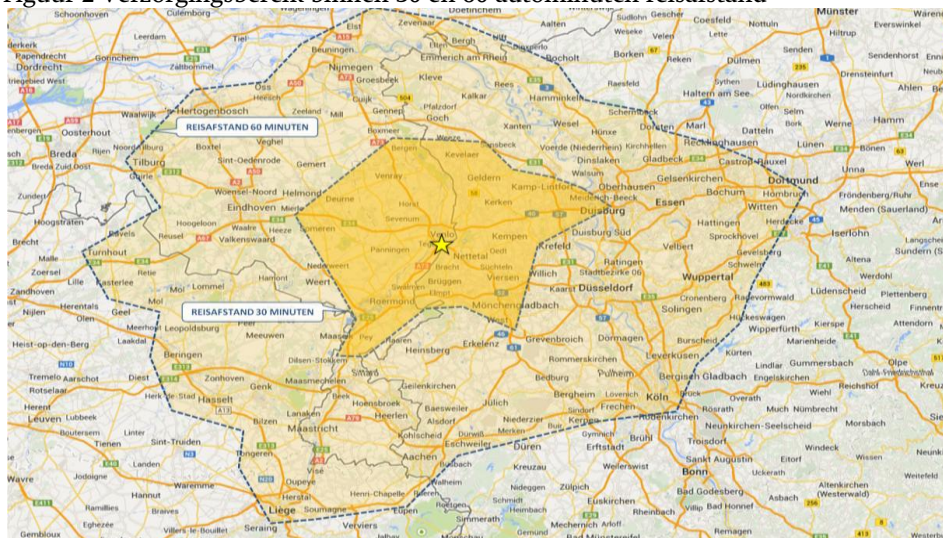
Bron: CBS Statline, 2013 *gegevens over inkomen betreffen 2012

De regio Venlo is sterker vergrijsd dan Nederland als geheel en de gemiddelde huishoudensgrootte ligt iets hoger. Het gemiddelde inkomen ligt 8% lager dan het landelijk gemiddelde. Er wordt voor de toekomst een daling van het bevolkingsaantal voorspeld, naar 252.000 in 2020 en 244.000 in 2030, ongeveer evenredig verdeeld over de gemeenten¹.

Bovenregionaal bereik

Op onderstaande kaart is weergegeven welk gebied binnen grofweg 30 autominuten bereikt kan worden, en welk gebied binnen 60 autominuten. Binnen het bereik van 30 minuten wonen ongeveer 1,7 miljoen inwoners, op 30 tot 60 autominuten afstand wonen 14 miljoen Duitsers (inclusief een deel van het Ruhrgebied) en 3,5 miljoen Nederlanders.

Figuur 2 Verzorgingsbereik binnen 30 en 60 autominuten reisafstand



¹ Bron: ABF Primos, bevolkingsprognose (2013).

2 Leisure Dome – Megabioscoop

Het Leisure Dome is een integraal concept, waarin de verschillende functies elkaar versterken. Één van de onderdelen van het complex is de megabioscoop die maximaal 5.000 m² bvo wordt.

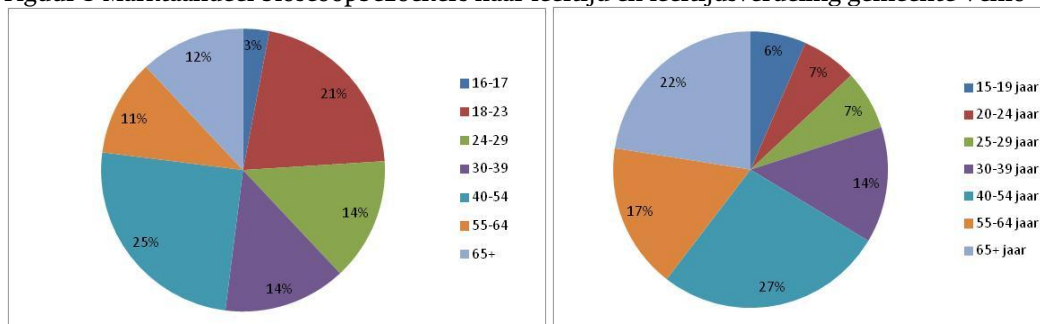
2.1 Trendanalyse²

- Het aantal bezoeken aan bioscopen in Nederland is sinds 2004 met 34% toegenomen tot 30,8 miljoen bezoeken in 2013. Het aantal bezoeken per inwoner is hiermee gestegen van 1,4 keer per jaar tot 1,8 keer per jaar.
- Er heeft een schaalvergroting plaatsgevonden als het gaat om het aantal zalen per bioscoop, maar deze zalen zijn gemiddeld kleiner geworden (schaalverkleining). In 2004 had een bioscoop gemiddeld 3,9 doeken en 186 stoelen per doek, in 2013 waren dat 4,6 doeken en 178 stoelen per doek.
- Het aantal bioscopen is de afgelopen 5 jaar toegenomen tot 141 in 2013, dat is bijna het aantal van 2004 (143). Tussen 2004 en 2008 was er sprake van een afname (-9%).
- In 2013 hadden deze 141 bioscopen samen 652 doeken met in totaal 116.200 stoelen.
- Er worden steeds meer films in 3D uitgebracht. In 2007 werd de eerste film in Nederlands op deze manier vertoond, in 2013 zijn er 42 films in 3D uitgebracht (12% van het totaal).

2.2 Uitgeoefende vraag

Uit de bioscoopmonitor 2013/2014 blijkt dat het grootste deel van de bioscoopbezoekers een reistijd van 10 à 20 minuten heeft³. Gemiddeld legt een bezoeker 13 kilometer af om een bioscoop of filmhuis te bezoeken en 85% van de bezoekers reist maximaal 20 kilometer naar de bioscoop.⁴ Het verzorgingsgebied voor de megabioscoop beslaat in eerste instantie het Nederlandse deel van regio, maar door het aanbieden van Duitse films en/of Duits nagesynchroniseerde films, kan ook het Duitse deel van de regio worden bediend.

Figuur 3 Marktaandeel bioscoopbezoekers naar leeftijd en leeftijdsverdeling gemeente Venlo



Bron: Bioscoopmonitor 2013/2014

² Cijfers afkomstig van het jaarverslag 2013 NVB

³ Stichting Filmonderzoek (2014) Bioscoopmonitor 2013/2014

⁴ Bron: CVTO 2012-2013, geciteerd door ZKA in second opinion inzake Taurus-ontwikkeling

Het grootste deel van de bioscoopbezoekers (25%) in Nederland valt in de leeftijdsgroep 40-54 jaar. Dat is te verklaren door het grote aandeel dat zij innemen van de Nederlandse bevolking (25%). In de kernregio van Venlo heeft deze groep met 27% een nog iets groter aandeel. De leeftijdsgroep 18-23 jaar heeft een groot marktaandeel omdat zij de groep zijn die het vaakst (gemiddelde voor Nederland 7,8 keer per jaar per inwoner) een bioscoop bezoeken. In Venlo is het aandeel van deze groep slechts iets kleiner het landelijk gemiddelde.

Verder blijkt uit het jaarverslag (2013) van de Nederlandse Vereniging van Bioscoopexploitanten dat:

- Een inwoner van de provincie Limburg per jaar minder vaak naar de bioscoop gaat dan de gemiddelde Nederlander. Een Limburger bezoekt 1,5 keer per jaar een bioscoop, een gemiddelde Nederland 1,8 keer per jaar.
- De gemiddelde recette (inkomsten uit kaartverkoop) per inwoner van Limburg ligt ruim drie euro onder het landelijk gemiddelde. In Limburg bedraagt deze €11,47, voor Nederland als geheel €14,87.
- Venlo ontbreekt in de top 50 van steden naar bioscoopbezoek. Diverse steden kleiner dan Venlo komen wel terug in deze lijst.

2.3 Aanbod relevante voorzieningen

In de regio is een beperkt aantal bioscopen gevestigd, zowel service-bioscopen als 'reguliere' bioscopen als filmhuizen. In totaal zijn er een vijftal bioscopen gevestigd, waarvan twee in Venlo. Deze vijf hebben elk niet meer dan vier zalen en met uitzondering van City Cinema in Venlo is sprake van een verouderd aanbod dat niet geheel aansluit bij de behoefte van de hedendaagse bezoekers. Voor een grotere moderne bioscoop, met een meer gevarieerd aanbod, is men dan ook aangewezen op Roermond.

Tabel 3 Aanbod bioscopen binnen 30 autominuten

Letter kaart	Naam	Type	Aantal zalen	Aantal stoelen	Plaats	Reistijd auto
A	CityCinema	Regulier	4	494	Venlo	7 minuten
B	De nieuwe Scene	Filmhuis	2	172	Venlo	6 minuten
E	Luxor Theater	Servicebioscoop	4	447	Reuver	17 minuten
C	Dok 6	Servicebioscoop	4	510	Panningen	20 minuten
D	Luxor Select	Regulier	4	526	Venray	22 minuten
<i>Buiten regio</i>						
n.v.t.	Foroxity Filmarena	Regulier	7	1.712	Roermond	24 minuten

Bron: Google search, 2014

Plannen Adventureworld Taurus Venlo

Het Adventureworld of Taurus in Venlo heeft uitbreidingsplannen. Onderdeel van deze plannen is een bioscoop met 5 filmzalen met maximaal 730 zitplaatsen voor bijzondere filmvertoningen (3D en 4D inclusief fysieke effecten). De totale capaciteit dient in zijn geheel en voor 100% onlosmakelijk verbonden te zijn aan de andere

leisureactiviteiten van Taurus, het betreft dus geen reguliere bioscoopfunctie. Deze plannen zijn nog niet planologisch in procedure gebracht.

Shopping Center Interchalet Horst aan de Maas

Shopping Center Interchalet in Horst aan de Maas heeft plannen voor uitbreiding met detailhandel. Ook zijn er plannen voor een bioscoop op het terrein. De gemeente heeft de wens een bioscoop in het centrum van Horst te laten landen. Als zich in de komende twee jaar geen initiatiefnemer meldt voor een bioscoop in het centrum, kan de bioscoop landen bij Interchalet. In het vastgestelde bestemmingsplan (8 oktober 2013) van Interchalet is de onderstaande wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

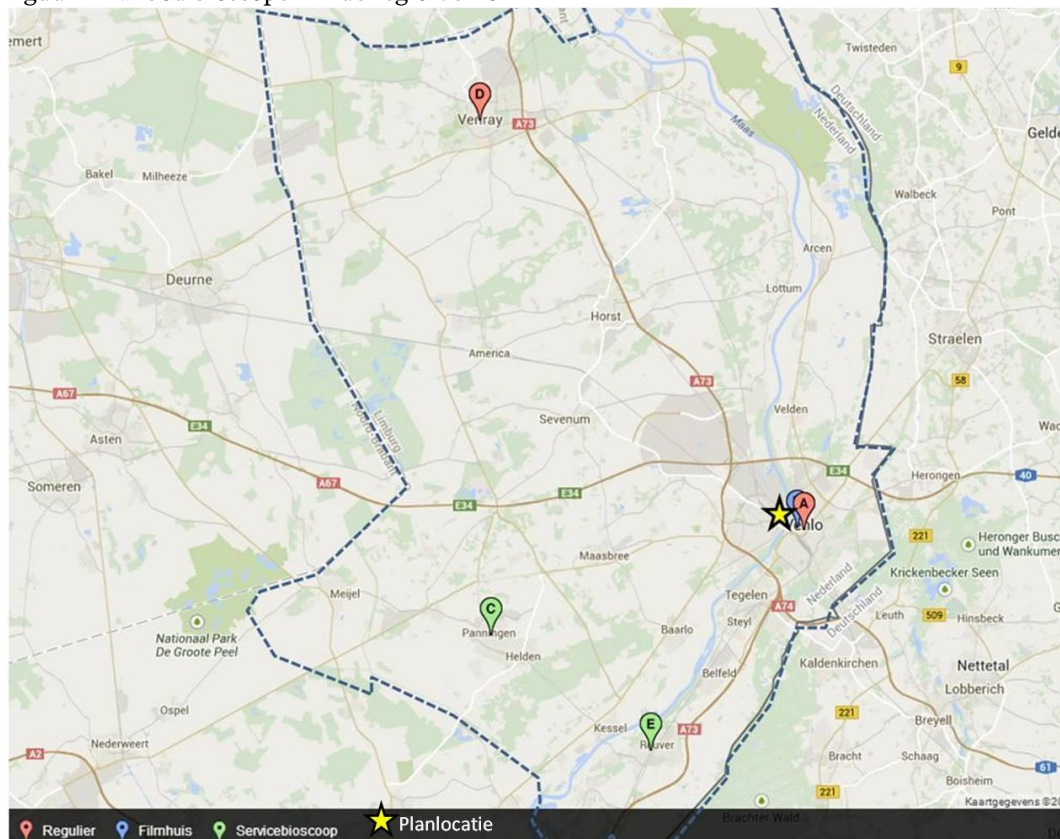
Burgemeester en wethouders van de gemeente Horst aan de Maas zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de zone 'wro-zone - wijzigingsgebied bioscoop' te wijzigen ten behoeve van het vestigen van een bioscoop voor maximaal 600 bezoekers, met dien verstande dat:

- a. aangetoond wordt dat in het centrum en/of in de centrumrand van Horst geen reële vestigingsmogelijkheden aanwezig zijn;
- b. van deze bevoegdheid op z'n vroegst gebruik wordt gemaakt 2 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. aangetoond wordt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is of wordt gerealiseerd.

Wanneer van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik zal worden gemaakt, zal ook voor deze bioscoop de ladder voor duurzame verstedelijking moeten worden doorlopen.

Bron: http://www.horstaandemaas.nl/nedplan/NL.IMRO.1507.HOINTERCHALET-ON01/r_NL.IMRO.1507.HOINTERCHALET-ON01_2.3.html

Figuur 4 Aanbod bioscopen in de regio Venlo



Bron: Google Maps, 2014

2.4 Benchmark en referentieanalyse

De regio Venlo heeft gemiddeld meer bioscopen, meer zalen en meer stoelen dan gemiddeld in de benchmark. Ook het aantal bioscopen en zalen per 100.000 inwoners is hoger dan in de benchmark. Het aantal stoelen per 100.000 inwoners is daarentegen lager. In 2 van de 4 benchmarkregio's is een megabioscoop gevestigd, steeds in de hoofdkern (Emmen en Roermond). In een van de andere twee benchmarkregio's is een megabioscoop in ontwikkeling (in Alkmaar), en in de andere (Leeuwarden) is een megabioscoop een lang gekoesterde wens die nog niet is vervuld.

Tabel 4 Benchmark bioscopen⁵

	Regio Venlo	Gemiddelde Benchmark	Regio Venlo per 100.000 inwoners	Gemiddelde benchmark per 100.000 inwoners	Gemiddelde NL per 100.000 inwoners
Aantal bioscopen	5	3	2	1,3	1,6
Aantal zalen	18	12,8	7,1	5,4	5
Aantal stoelen	2.149	2.127	842	894	816

Bron: NVB, 2013 & 2014 en Google search, 2014

⁵ Voor deze benchmark is gebruik gemaakt van de volgende COROP gebieden: Noord-Friesland (exclusief de Waddeneilanden), met Leeuwarden als hoofdkern, Zuidoost-Drenthe, met Emmen als hoofdkern, Alkmaar e.o. en Midden-Limburg, met Roermond als hoofdkern. Gemiddeld hebben deze gebieden 238.025 inwoners, dat is iets lager dan de 255.265 inwoners van de regio Venlo.

- Het aantal bioscoopbezoeken per persoon per jaar verschilt sterk per provincie. In de benchmark zijn vier provincies opgenomen. In Friesland ligt dit cijfer op 1,0 bezoek per jaar, in Drenthe op 1,1 bezoeken, in Limburg op 1,5 bezoeken en in Noord-Holland op 2,8 bezoeken. Voor de benchmark gemiddeld ligt het aantal bezoeken per jaar op 1,6, wat niet veel afwijkt van het aantal bezoeken per inwoner in Limburg.
- De bioscoop van het Leisure Dome in Kerkrade heeft in het eerste jaar na de opening ruim 350.000 bezoekers⁶ getrokken. Deze bioscoop heeft 8 zalen met in totaal 2.250 stoelen.

2.5 Actuele regionale behoefte

Via een marktruimteberekening kan de actuele regionale behoefte in kaart worden gebracht. Daarbij moet wel worden aangetekend dat een dergelijke berekening puur modelmatig en kwantitatief is. De uitkomsten moeten dan ook slechts als indicatief worden gezien.

Voor de berekening van de marktruimte ten behoeve van de actuele regionale behoefte van bioscoopaanbod gelden de volgende uitgangspunten:

- Het verzorgingsgebied bestaat uit de gemeenten Venlo, Peel en Maas, Horst aan de Maas, Venray, Bergen en Beesel en telt 255.265 inwoners.
- Voor de afvloeiing en toevloeiing wordt uitgegaan van een evenwichtige situatie; er komt net zoveel de regio binnen (toevloeiing) als dat er uit gaat (afvloeiing). Per saldo betekent dit een binding van 100% en een toevloeiing van 0%.
- Het gemiddelde animocijfer, de bezoekfrequentie per inwoner per jaar, wordt op 1,8 gezet. Dat is hoger dan het huidige gemiddelde van Limburg (1,5). Hier is voor gekozen omdat de ervaring leert dat als het aanbod vergroot wordt ook de vraag toeneemt. Met 1,8 ligt het animo op een vergelijkbare hoogte als in Nederland als geheel.
- Een gemiddelde stoelbezetting van 160. Dat is hoger dan het gemiddelde van Limburg in 2013 (140), dat onder het landelijk gemiddelde lag (225).⁷ In de bioscoop in het Leisure Dome in Kerkrade is in het eerste jaar tevens een stoelbezetting van circa 160 gerealiseerd (uitgaande van ruim 350.000 bezoekers⁸).
- De bioscoopplannen van Taurus zijn niet meegenomen in deze marktruimteberekening, daar het geen reguliere bioscoop betreft en het dus geen effect heeft op de vraag-aanbodverhoudingen in de bioscoopsector.
- In de bioscoop Dok6 in Panningen worden normaliter 3 zalen gebruikt voor bioscoopgebruik met in totaal 310 stoelen. De vierde zaal met in totaal 200 stoelen wordt alleen ingezet als extra zaal voor grote producties. Er zijn daarom twee marktruimte berekeningen gemaakt, een waarin de minimale maat van de bioscoop als relevant aanbod wordt gebruikt, en een voor de maximale maat.
- Met de wijzigingsbevoegdheid voor een bioscoop in het bestemmingsplan Interchalet in de gemeente Horst aan de Maas is geen rekening gehouden, daar de komst van deze bioscoop onzeker is, en hier nog een bestemmingsplanprocedure voor moet worden doorlopen.

⁶ <http://www.l1.nl/nieuws/266852-miljoen-bezoekers-voor-Leisure-dome-kerkrade>

⁷ NVB (2013) Jaarverslag 2013

⁸ <http://www.l1.nl/nieuws/266852-miljoen-bezoekers-voor-Leisure-dome-kerkrade>

Tabel 5 Marktruimteberekening bioscoop regio Venlo

	Minimale marktruimte	Maximale marktruimte
Inwoners gebied	255.265	255.265
Toekomstige binding op bioscopen Venlo	100%	100%
Animocijfer inwoners	1,8	1,8
Vraagpotentieel	459.477	459.477
Bioscoopstoelen	2.149	1.949
Gemiddelde stoelbezetting per jaar	160	160
Claim bestaand aanbod totaal	343.840	311.840
Saldo vraag/aanbod totaal	115.637	147.637
Saldo vraag/aanbod in stoelen per jaar (bij stoelbezetting 160)	723	923
Saldo vraag/aanbod in stoelen per jaar (bij stoelbezetting 250)	463	591

De marktruimteberekening laat zien dat er mogelijkheden zijn voor versterking van het bioscoopaanbod. Deze zijn echter niet zo groot zijn dat de minimaal 1.500 stoelen in de bioscoop in het Leisure Dome binnen de *huidige* verhoudingen tussen vraag en aanbod kan worden gemotiveerd. Bij een gemiddelde stoelbezetting van 160 ligt het saldo tussen 723 en 923 stoelen, bij een stoelbezetting van 250 (vaak gehanteerd als bedrijfseconomisch vereist bij een nieuwe ontwikkeling) ligt het saldo tussen 463 en 591.

Deze uitkomst betekent echter niet dat er geen actuele regionale behoefte zou zijn aan een bioscoop als onderdeel van de ontwikkeling van het Kazernekwartier. Een dergelijke conclusie zou voorbijgaan aan het feit dat het hier om een bioscoop gaat die zijn gelijke in de Venlose regio nog niet heeft. In het grootste deel van de benchmarkregio's zijn (in de hoofdkern) dergelijke ontwikkelingen al gerealiseerd of in ontwikkeling. De ervaring leert namelijk dat in plaatsen en regio's met een significante aanbodimpuls (met een beduidend ruimer en moderner bioscoopaanbod) het bezoek sterk toe kan nemen. Deels gebeurt dit door een hoger animocijfer in de regio, deels gebeurt dit ook door een vergroting van het marktbereik: het saldo van toe- en afvloeiing verandert van een evenwicht (zoals in de marktruimteberekening gehanteerd) in een positief saldo.

Bovenstaande berekening is met andere woorden een behoudende berekening, waarin de beide effecten van de aanbodimpuls niet zijn meegenomen. Een vergroting van het saldo van toe- en afvloeiing, dat gerechtvaardigd is met de komst van een in alle opzichten onderscheidende bioscoop, resulteert in aanzienlijke additionele mogelijkheden.

De binding met de bioscoop en het animocijfer voor de bioscoop in het Leisure Dome kan (verder) vergroot worden door:

- Het aanboren van nieuwe doelgroepen. Dat kunnen mensen van buiten de regio zijn, waardoor de toevloeiing toeneemt. Ook zijn er groepen binnen de regio die nu niet of minder vaak dan gemiddelde naar de bioscoop gaan, denk bijvoorbeeld aan senioren. Door het organiseren van speciale middagen voor deze doelgroep (bijvoorbeeld film met koffie en gebak vooraf) wordt deze groep specifiek bediend.

- Doordat het complex over meerdere zalen beschikt, biedt het de mogelijkheid om in één of meerdere zalen Duitstalige films en/of Duits nagesynchroniseerde films te draaien. De taalbarrière wordt op deze manier weggenomen, waardoor het verzorgingsgebied tot over de Duitse grens vergroot wordt. Op deze manier kan het bioscoopaanbod profiteren van de al grote oriëntatie van Duitsers op Venlo.
- Het aanbieden van een ander aanbod dan de bestaande bioscoopvoorzieningen. Doordat de bioscoop groter is, is het gemakkelijker om een breder aanbod van films te vertonen dan bestaande bioscopen in de regio.
- Goede ervaringen met de bioscoop maken de kans op een herhalingsbezoek groter. Het gaat dan om het complete plaatje van het aanbod van films tot parkeren en van ondersteunende voorzieningen zoals een foyer tot de kwaliteit van de service. Het ondernemerschap van de exploitant is in dit kader van groot belang, omdat voor de markt voor bioscopen (zoals ook voor andere onderdelen van de leisuremarkt) bij uitstek het credo geldt dat het aanbod de vraag schept; een goede ondernemer schept zelf zijn actuele regionale behoefte.

Daarnaast zal het feit dat de bioscoop onderdeel is van een complex met andere vrijetijdsactiviteiten de animo vergroten. Uit onderzoek in de Leisure Dome in Kerkrade weten we dat gemiddeld per bezoek aan het complex 1,5 leisurefaciliteiten worden bezocht. Met name de bioscoop, het restaurant, de bowlingbaan en de spelletjeshal worden in combinatie met elkaar en andere leisurefaciliteiten bezocht.

Hoe meer onderscheidend in al deze opzichten de nieuwe bioscoop wordt van het gevestigde aanbod, hoe geringer de effecten voor de bestaande aanbieders.

3 Leisure Dome – overige functies

Naast de megabisocoop zijn er diverse andere functies geprogrammeerd voor het Leisure Dome. Het betreft een All-in restaurant met een wereldkeuken (wokrestaurant), indoor speeltuin van circa 2.000 m² bvo, een bowlingcentrum met glowbanen en een loungeconcept, een minigolfbaan (Glowgolf) en spelletjeshal (Gamestate).

3.1 Trendanalyse

In hoofdstuk 1 van dit rapport is aangegeven dat de leisuresector een grote dynamiek kent aan de aanbodkant. Niet alleen het aantal voorzieningen groeit, ook de verschillende typen leisurevoorzieningen groeien. Er is meer en meer sprake van een verdringingsmarkt, waarbij aanbieders in toenemende mate hun concurrentiepositie ten opzichte van andere aanbieders van informatie, kennis, beleving en ontspanning blijvend moeten bevechten. Deze dynamiek vertaalt zich in toenemende schaalgrootte van individuele voorzieningen, maar ook in een gehele gebiedsontwikkeling. Het laat zich vatten in trefwoorden als totaalvermaak, totaal dagje/avondje uit en totaalexperience. Anders dan bij retail is de leisuremarkt meer een aanbodmarkt dan een vraagmarkt. Met andere woorden: een aangeboden leisurevoorziening creëert een vraag / doelgroep, mits wordt voldaan aan bovengenoemde criteria. Consumenten zijn bovendien voor een onderscheidend concept bereid om verder te reizen.

3.2 Uitgeoefende vraag

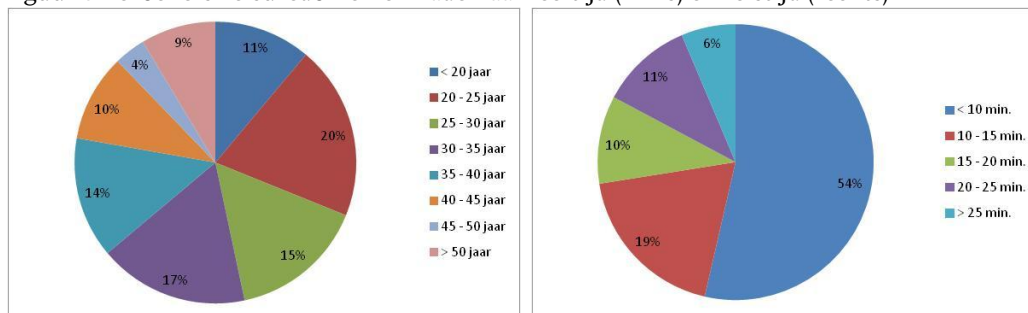
Uit onderzoek naar de ervaringen bij het vergelijkbare, onlangs gerealiseerde Leisure Dome-complex (Bruins, 2014) is gebleken dat:

- Het grootste deel van de bezoekers een leeftijd heeft tussen de 20 en 25 jaar. Bij de leeftijdsgroepen van boven de 40 jaar neemt de animo voor het complex af.
- Het grootste deel van de bezoekers in het eerste jaar uit de regio Kerkrade komt: bijna 83% van de bezoekers heeft een reistijd van minder dan 20 minuten.

Als we dit projecteren op de regio Venlo dan blijkt het volgende:

- De regio is meer vergrijsd dan gemiddeld in Nederland en het aandeel jongeren van 15-25 jaar is iets kleiner. Voor de gemeente Kerkrade zijn de ontgroening en vergrijzing echter sterker.
- Het grootste deel van de regio Venlo is binnen 20 autominuten te bereiken, waardoor ook hier te verwachten valt dat het grootste deel van de bezoekers uit de regio komt.

Figuur 5 Bezoekers Leisuredome Kerkrade naar leeftijd (links) en reistijd (rechts)



Bron: Bruins, 2014

3.3 Aanbod relevante voorzieningen

Het huidige aanbod aan vergelijkbare leisurevoorzieningen (exclusief casino en amusementhal) in de regio Venlo bestaat uit 9 vestigingen. Het betreft 4 indoor speeltuinen, een outdoor speeltuin, een attractiepark, een outdoor klimpark, een bowlingcentrum en Adventureworld Taurus, waar men kan bowlen en lasergamen aangevuld met een spelletjeshal en grillrestaurant. Voor leisurevoorzieningen zoals een kartbaan kunnen de inwoners net buiten de regio terecht.

Plannen Adventureworld Taurus Venlo

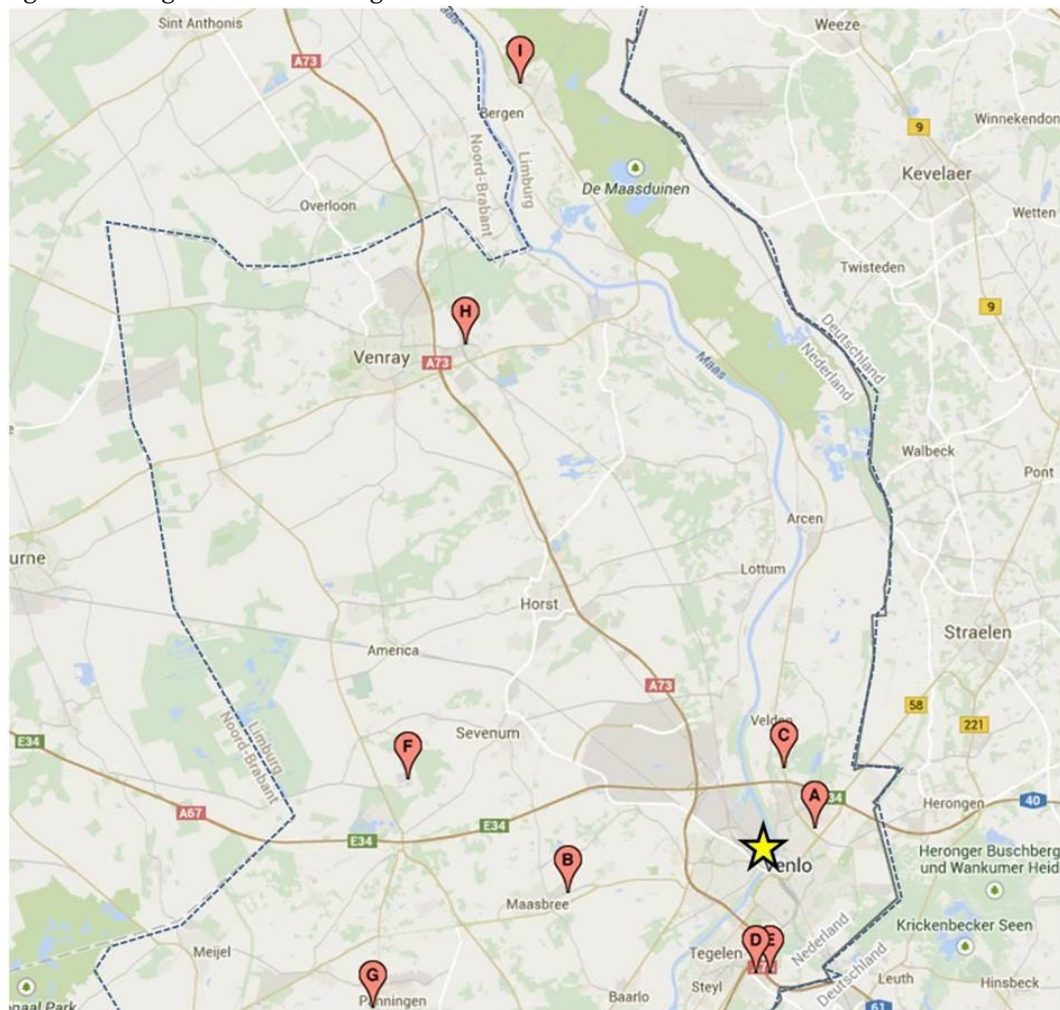
Adventureworld Taurus heeft naast het plan voor een bioscoop, ook plannen om bestaande voorzieningen uit te breiden en nieuwe functies onder te brengen. Het betreft onder andere een uitbreiding van het aantal bowlingbanen, het uitbreiden van het aantal lasergame arena's, een kartbaan, Glowgolf en een Kidsworld. Dit alles wordt ondersteund met algemene horeca en horeca speciaal bij de bowling. Deze plannen zijn nog niet planologisch in procedure gebracht. Momenteel trekt Taurus 120.000 – 130.000 bezoekers per jaar, waarvan 45% afkomstig uit Duitsland. Met de nieuwe functies wil Taurus in de toekomst 450.000 bezoekers per jaar trekken, waarvan 60% uit Duitsland.

Tabel 6 Overig leisureaanbod regio Venlo

Letter kaart	Naam	Type	Plaats	Reistijd auto
A	Ballorig	Indoor speeltuin	Venlo	10 minuten
B	De Speelfabriek	Indoor speeltuin	Maasbree	10 minuten
C	Taurus	Bowling (en spelletjeshal)	Velden	11 minuten
D	Fun Forest	Outdoor Klimpark	Tegelen	11 minuten
E	Klein Zwitserland	Outdoor speeltuin	Tegelen	11 minuten
F	Toverland	Attractiepark	Sevenum	18 minuten
G	Kinderdrome	Indoor speeltuin	Panningen	20 minuten
H	Bowling Venray	Bowling	Oostrum	20 minuten
I	Ballorig	Indoor speeltuin	Bergen	35 minuten
<i>Buiten regio</i>				
n.v.t.	Euro Indoorkarting	Kartbaan	Swalmen	23 minuten

Bron: Google Search, 2014

Figuur 6 Overig Leisuraanbod regio Venlo



Bron: Google Maps, 2014

3.4 Benchmark en referentieanalyse

De overige geprojecteerde leisurefuncties in het Leisure Dome zijn voor een deel ook al aanwezig in de regio Venlo. In vergelijking met de benchmarkgebieden is het aanbod per 100.000 inwoners in de regio Venlo iets kleiner en ook iets minder gedifferentieerd.

Tabel 7 Benchmark overige functies Leisure Dome⁹

	Gemiddelde Benchmark	Regio Venlo	Gemiddelde benchmark per 100.000 inwoners	Regio Venlo per 100.000 inwoners
Bowling	2	2	0,84	0,78
Indoor speeltuin	3,5	4	1,47	1,57
Indoor minigolf	0,25	0	0,11	0
Spelletjeshal	0,25	0	0,11	0

⁹ Voor deze benchmark is gebruik gemaakt van de volgende COROP gebieden: Noord-Friesland (exclusief de Waddeneilanden), Zuidoost-Drenthe, Alkmaar e.o. en Midden-Limburg. Gemiddelde hebben deze gebieden 238.025 inwoners, dat is iets lager dan de 255.265 inwoners van de regio Venlo.

	Gemiddelde Benchmark	Regio Venlo	Gemiddelde benchmark per 100.000 inwoners	Regio Venlo per 100.000 inwoners
Totaal	6	6	2.52	2,35

Referentieanalyse

Het Leisure Dome Venlo lijkt qua invulling sterk op het bestaande Leisure Dome in Kerkrade. De bioscoop in het complex heeft acht zalen met in totaal 2.250 stoelen. Dit is aangevuld met een bowling met 20 banen, Glowgolf, Wok Parkstad Plaza, Darteldome (speeltuín) en Gamestate (spelletjeshal). Als extra heeft dit Leisure Dome een Soccer Arena met vier indoor voetbalvelden. In het eerste jaar heeft dit complex gemiddeld 21.000 bezoekers per week getrokken (ruim 1 miljoen per jaar), waarvan circa 350.000 door de bioscoop.

3.5 Actuele regionale behoefte

Een kwantitatieve marktruimteberekening voor de overige functies in de Leisure Dome is weinig zinvol, vanwege het ontbreken van kengetallen inzake het gebruik door consumenten (de vraag) en door het ontbreken van economische kengetallen van deze voorzieningen (het aanbod). Toch kunnen op kwalitatieve wijze wel conclusies worden getrokken over de actuele regionale behoefte:

- Het aanbod van deze voorzieningen in de regio Venlo is beperkter dan in de zogenaamde benchmarkregio's en bovendien ook minder divers.
- De ervaringen in Kerkrade (onderdeel van Parkstad Limburg, met evenveel inwoners als de kernregio Venlo) laten zien dat een dergelijk complex voorziet in een behoefte, getuige de ruim 1 miljoen bezoekers in het eerste jaar, waarvan ruim 650.000 voor de overige voorzieningen.

In tegenstelling tot bij de bioscoop moet de voorgenomen, maar nog niet planologisch in procedure gebrachte, uitbreiding van Adventureworld of Taurus wel als een concurrerende ontwikkeling worden gezien: met de realisering van glowgolf, de uitbreiding van de spelletjeshal (arcade en redemption games) en de uitbreiding van het bowlingcentrum tot 16 banen (nu: 10 banen) is er een grote mate van overlap met elementen uit de Leisure Dome. Wel moet bedacht worden dat de Leisure Dome in Venlo zich door zijn ligging veel meer dan Taurus zal manifesteren als een stedelijke voorziening. Bovendien zal deze laatste zich voor het grootste deel richten op de Duitse consument, terwijl de Leisure Dome zich zowel op de Venlose regio als het Duitse achterland richt.

4 Casino

Het gaat hier om een casino van maximaal 10.000 m² bvo. Het casino wordt niet geïntegreerd in het Leisure Dome, om zo een eigen identiteit te kunnen behouden.

4.1 Trendanalyse

- Het aantal bezoekers van Holland Casino is in 2013 teruggelopen ten opzichte van 2012 (-3%), evenals de bestedingen per bezoek (-4%). Ook in 2012 was er sprake van een terugname ten opzichte van 2011, maar deze was minder sterk. Het bedrijf heeft daarom gesneden in het aantal medewerkers.
- Holland Casino wordt (naar verwachting in 2017) afgeslankt en geprivatiseerd. Tien vestigingen kunnen als groep verder, vier andere kunnen door nieuwe exploitanten worden overgenomen.
- Er is een mogelijkheid om twee extra casino licenties vrijgeven voor Nederland. De vergunningen worden volgens een spreidingsbeleid verdeeld over vijf regio's.
- Daarnaast is er overeenstemming bereikt over het legaal maken van gokken op internet. Hierdoor kan ook Holland Casino online gokspellen gaan aanbieden.

4.2 Uitgeoefende vraag

Het verzorgingsgebied van een casino in Venlo omvat minmaal de regio Venlo. Doordat het exploiteren van een casino momenteel nog sterk gereguleerd is, Holland Casino is momenteel de enige kansspelaanbieder in Nederland met een casinovergunning, trekt het ook mensen van buiten de regio aan. De vestiging van Venlo ligt in het krachtenveld tussen de bestaande Holland Casino-vestigingen in Nijmegen, Eindhoven en Valkenburg. Tot een straal van 25 à 30 kilometer heeft het in Nederland een geheel eigen verzorgingsgebied. Holland Casino trekt nu al 350.000 Duitse bezoekers per jaar¹⁰.

4.3 Aanbod relevante voorzieningen

Naast casino's zijn ook speelautomaathallen potentieel concurrerend aanbod. In de regio is één casino (tijdelijke vestiging Holland Casino Venlo), en zijn er zes speelautomatenhallen gevestigd. De speelautomaten vervullen voor een kleiner gebied een functie dan Holland Casino. Andere vestigingen van Holland Casino bevinden zich in Eindhoven, Nijmegen en Valkenburg, op minimaal 45 autominuten. Het dichtstbijzijnde casino in Duitsland is gevestigd in Duisburg op ongeveer 40 autominuten.

Tabel 8 Aanbod casino's en speelautomaathallen regio Venlo en Duitsland

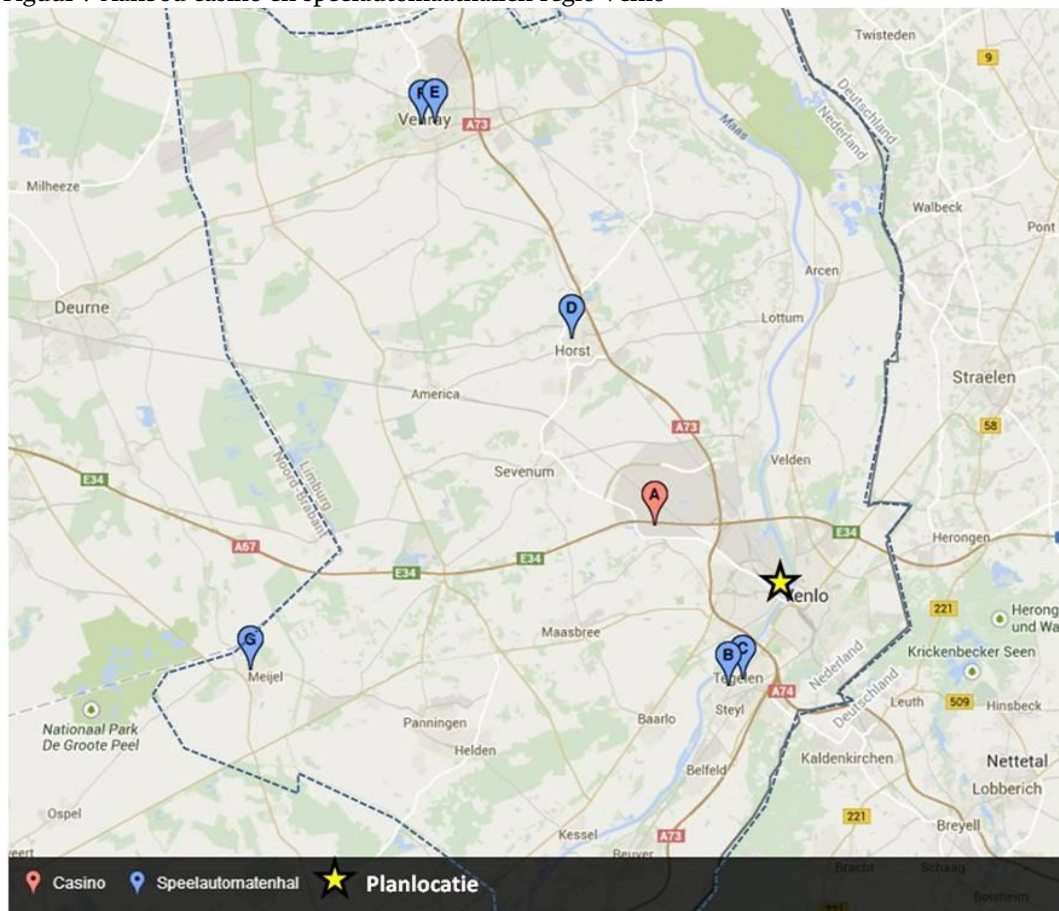
Letter Kaart	Naam	Type	Plaats	Reistijd auto vanaf Kazernestraat
A	Holland Casino	Casino	Venlo	-
B	Flamingo Casino	Speelautomaathal	Tegelen	10 minuten

¹⁰ Haalbaarheidsplan Het Fort van Venlo, juni 2014

Letter Kaart	Naam	Type	Plaats	Reistijd auto vanaf Kazernestraat
C	Fair Play Center	Speelautomaathal	Tegelen	10 minuten
D	Flamingo Casino	Speelautomaathal	Horst	17 minuten
E	Fair Play Center	Speelautomaathal	Venray	22 minuten
F	Jack's Casino	Speelautomaathal	Venray	22 minuten
G	Jack's Casino	Speelautomaathal	Meijel	26 minuten
n.v.t.	Spielbank Duisburg	Casino	Duisburg	39 minuten

Bron: Google search, 2014

Figuur 7 Aanbod casino en speelautomaathallen regio Venlo



Bron: Google Maps, 2014

4.4 Benchmark en referentieanalyse

Door de gereguleerde spreiding van de Holland Casino-vestigingen over het land is een benchmark voor de casino's weinig zinvol. Voor het niet-gereguleerde aanbod is dat wel zinvol. Hieruit blijkt dat het aantal amusementshallen per hoofd van de bevolking in de regio Venlo groter is dan in de benchmarkgebieden. Opvallend is wel dat geen van de amusementshallen in de regio Venlo in de hoofdkern is gevestigd. In de benchmark is dat in alle hoofdplaatsen van de COROP-regio's wel het geval.

Tabel 9 Benchmark amusementhal¹¹

	Gemiddelde Benchmark	Regio Venlo	Gemiddelde benchmark per 100.000 inwoners	Regio Venlo per 100.000 inwoners
Amusementhal	3,5	6	1,5	2,4

4.5 Actuele regionale behoefte

Met het vrijkomen van 2 nieuwe licenties voor casino's is het onwaarschijnlijk dat Venlo de beschikking over twee casino's krijgt. De spreiding van vestigingen over Nederland blijft ook in het nieuwe beleid een belangrijk uitgangspunt.

Een casino op het Kazerneterrein zal een positief effect hebben op het historische centrum, omdat de afstand tot de binnenstad veel korter en logischer is dan vanaf de huidige locatie van het casino. De locatie is voor autobezoekers nog steeds goed te bereiken. Door de ligging nabij het treinstation Blerick verbetert de bereikbaarheid per openbaar vervoer aanzienlijk.

Een casino op het Kazernekwartier zal naar verwachting jaarlijks ca. 500.000 bezoekers trekken.

Het feit dat de huidige, tijdelijke vestiging van Holland Casino al enige jaren operationeel is, is een teken dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Deze behoefte heeft, getuige het substantieel aantal Duitse klanten, een belangrijk (Eu)regionale dimensie.

¹¹ Voor deze benchmark is gebruik gemaakt van de volgende COROP gebieden: Noord-Friesland (exclusief de Waddeneilanden), Zuidoost-Drenthe, Alkmaar e.o. en Midden-Limburg. Gemiddelde hebben deze gebieden 238.025 inwoners, dat is iets lager dan de 255.265 inwoners van de regio Venlo.

5 Authentic Food & Handmade Market

Het Event Center Venlo (ECV) zal primair gebruikt worden voor markten en braderieën met als thema 'Authentic Food & Handmade Market'. Het betreft een "vaste" markt waar allerhande artikelen op ambachtelijke wijze worden geproduceerd en ter plekke worden verkocht. Het gaat zowel om food- als non-foodproducten in het hoogwaardige segment, in de cultuur-historische ambiance van de kazernesgebouwen. Beleving speelt hierbij een belangrijke rol; er worden niet alleen producten te koop aangeboden, maar er worden ook demonstraties gegeven en er is allerhande kunstnijverheid te bezichtigen. In totaal bedraagt de hal voor deze markt 20.000 m² bvo, de eerste fase betreft 14.000 m² (waarvan 9.000 m² in bestaande gebouwen), de tweede fase beslaat 6.000 m².

5.1 Trendanalyse¹²

- Zodra in een samenleving een bepaald welvaartsniveau bereikt, verschuift de aandacht van goederen en diensten naar 'experiences'. Een 'belevenis' of 'experience' doet zich voor wanneer consumenten zodanig geïnvolueerd raken dat ze een blijvende indruk opdoen. Door de gestegen welvaart hechten consumenten steeds meer waarde aan luxe goederen en aan kostbare leisure-activiteiten. Gaande is een transformatie voor wat betreft belevenissen, waarbij het gaat om het blijvend veranderen en beantwoorden aan de verwachtingen van de consument.
- Vrijtijdsvoorzieningen dienen daarom continu verfrist te worden voor het stimuleren van herhalingsbezoeken en het tevreden houden van consumenten. Consumenten willen nieuwe uitdagingen aangaan waarbij onderscheiding van andere groepen een steeds grotere rol gaat spelen. De verwachting is dat de consument keuzes gaat maken en verschillende alternatieven tegen elkaar afweegt. Enerzijds wil de consument recreëren binnen een herkenbare omgeving, anderzijds is de consument op zoek naar iets nieuws.
- Omdat vrije tijd als kostbaar wordt gezien, wordt de ervaring en beleving steeds belangrijker. Het gaat niet meer om consumeren alleen. Het culturele aanbod en horeca-aanbod spelen bij winkelgebieden een belangrijke aanvullende rol in het bieden van ervaring en beleving. Dit gaat ook op voor leisurecentra: ervaring en beleving staan centraal, veel meer dan functionaliteit. Concepten die deze twee elementen kunnen bieden, winnen het van centra of concepten die dat niet kunnen.
- Tegelijkertijd wordt vertier vaker verder weg gezocht, omdat mensen ook op zoek gaan naar betekenisgeving en bewuster consumeren. De consument is daarbij steeds meer op zoek naar identiteit, authenticiteit en OSM ("ons soort mensen"). Kwaliteit, prijs en service zijn randvoorwaarden geworden voor een succesvolle leisure-ontwikkeling.
- Massaconsumptie past niet meer in de huidige tijdsgeest; de behoefte om de eigen identiteit te versterken of vormen is groter geworden. De huidige consument is meer en meer op zoek naar unieke producten met een verhaal. Het kopen van een product wordt hierdoor een belevenis op zich.

¹² Deze paragraaf is deels gebaseerd op onze eigen publicatie voor de NVM (2009) "Het economisch belang van leisure en de rol van leisure in gebiedsontwikkeling", de publicatie van de NRW (2011), Consumentenbeleving in winkelgebieden, en deels ook op de afstudeerstudie naar het functioneren van de Leisure Dome in Kerkrade (2014).

- Daarbij hoort ook een toenemende behoefte om te weten waar producten vandaan komen en onder welke omstandigheden deze worden geproduceerd. De opkomst van authentieke markten, of ze nu permanent zijn of als “vliegende activiteit” worden ingezet, heeft te maken met dat toenemende bewustzijn, in combinatie met de groeiende behoefte aan authenticiteit en beleving in vrijetijdsvoorzieningen.

5.2 Uitgeoefende vraag

Omdat het een activiteit betreft met een forse afmeting, zal het niet alleen consumenten uit de regio Venlo (moeten) trekken, maar ook consumenten van daarbuiten, zowel uit Nederland als Duitsland. Juist deze activiteit heeft dus bij uitstek een sterk bovenregionaal karakter, veel meer nog dan de andere in het gebied geprojecteerde vrijetijdsvoorzieningen.

5.3 Aanbod relevante voorzieningen

Een voorziening zoals hier geprojecteerd is een unieke voorziening, zowel voor de Venlose regio als zelfs in landelijk opzicht. Het biedt ruimte aan creatieve ondernemers om hun producten aan te bieden aan het grotere publiek in de specifieke setting van de voormalige kazernesgebouwen. Een dergelijke voorziening zal zijn eigen vraag moeten creëren, zoals ook een nieuw attractiepark dat moet doen.

5.4 Benchmark en referentieanalyse

Ofschoon in omvang en opzet onvergelijkbaar zijn er twee nog enigszins vergelijkbare voorbeelden te noemen in Amsterdam en Rotterdam, die beide voornamelijk op food gericht zijn, en dit najaar hun deuren openen. De markthal van Rotterdam, geopend op 1 oktober jl., biedt de mogelijkheid om te ‘vergelijkend verswinkelen’ en heeft ruim 12.000 m² winkelruimte bestaande uit 100 units aangevuld met 15 winkels (o.a. Albert Heijn) en 8 restaurants. Die worden op dinsdag en zaterdag ook nog aangevuld met een grote buitenmarkt (75% non-food). In een van de hallen van de voormalig tramremise in Amsterdam-West (De Hallen) opent een ‘indoor food market’. In deze hal staan diverse stands waar (lokale) ondernemer originele culinaire hapjes en drankjes aanbieden die ter plekke genuttigd kunnen worden. Tevens wordt in de Hallen één keer per maand een Local Goods Weekend Market gehouden. Beide initiatieven richten zich, anders dan het initiatief in Venlo, voornamelijk op de inwoners en bezoekers van de stad. De markt in Venlo zal meer een autonome, regionale en bovenregionale aantrekkingskracht moeten gaan uitoefenen, en is (alleen in dit opzicht) meer vergelijkbaar met de later te noemen Beverwijkse Bazaar.

links: Sunday Market Amsterdam, rechts: artist impressie Markthal Rotterdam



Bron: sundaymarket.nl, markthalrotterdam.nl

Een vergelijkbare markt die iets minder op food gericht is, is de Sunday Market in Amsterdam. Hier is een selectie te vinden van uiteenlopende ontwerpen op het gebied van interieur en product design, keramiek, mode, vintage, sieraden, accessoires, illustraties, betaalbare kunst, kids design, mooie biologische producten, en lekker eten en drinken¹³. Deze markt wordt één keer per maand gehouden in de Westergasfabriek in Amsterdam en voor het eerst dit jaar ook vier keer in Den Haag.

De grootste en misschien wel bekendste overdekte markthal van Nederland is de Bazaar in Beverwijk. Het aanbod varieert van food tot kleding en van elektronica tot woninginrichting. De Bazaar bestaat uit verschillende hallen van in totaal 70.000 m² met 2.000 winkels en kramen. Het gehele complex is alleen op zaterdag en zondag geopend, op vrijdag is ook een deel van de Oosterse markt geopend. Per weekend trekt de Bazaar circa 40.000 bezoekers. Vanaf 11 oktober 2014 kunnen geïnteresseerden in origineel handwerk, handarbeid, workshops, demonstraties en/of kunst elkaar treffen op De Bazaar Creatief. De Bazaar biedt de mogelijkheid om een kraam te huren voor de verkoop van eigen gemaakte spullen of mee te doen met een workshop. Waar de ‘Authentic Food & Handmade Market’ zich voornamelijk op het hogere segment richt, is de Bazaar van Beverwijk echter meer op het lagere en middensegment gericht.

5.5 Actuele regionale behoefte

Een kwantitatieve marktruimteberekening voor een markt en braderie met als thema ‘Authentic Food & Handmade Market’ is weinig zinvol, vanwege het ontbreken van kengetallen inzake het gebruik door consumenten (de vraag) en door het ontbreken van economische kengetallen van deze voorzieningen (het aanbod). Toch kunnen op kwalitatieve wijze wel conclusies worden getrokken over de actuele regionale behoefte:

- Juist bij een activiteit als deze geldt het credo dat het aanbod de vraag schept; een goed initiatief schept zelf zijn actuele regionale behoefte.
- Het initiatief speelt in op de toenemende behoefte aan leisurevoorzieningen waar authenticiteit en beleving centraal staan.

De ‘Authentic Food & Handmade Market’ vormt door haar unieke karakter geen bedreiging voor de bestaande detailhandel in Venlo. Naar alle waarschijnlijkheid zal

¹³ <http://www.sundaymarket.nl/about>

met name de detailhandel in de binnenstad van Venlo juist kunnen profiteren van de te verwachten grote aantallen bezoekers.

Notitie

betreft: Kazernekwartier Venlo; Aanvullende beschouwing akoestische aspecten.
datum: 9 oktober 2014
referentie: LL/LL//E 1034-6-NO-001
van: ing. L.F.M. Lemmers

1 Inleiding

Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (201206568/1/Ri d.d. 6 augustus 2014) dient de raad van de gemeente Venlo de planregeling van het aanpassingsplan Kazernekwartier te wijzigen. Naast de wijzigingen direct voortvloeiend uit de tussenuitspraak wordt een aantal beperkte wijzigingen doorgevoerd aansluitend bij de meest recente inzichten aangaande de toekomstige invulling van het terrein.

Een aantal wijzigingen heeft mogelijk invloed op de akoestische aspecten van het plan. Deze notitie gaat in op deze akoestische consequenties.

2 Uitgangspunten en relevante wijzigingen

De akoestische consequenties van het oorspronkelijk plan zijn uitgebreid onderzocht op basis waarvan tot de conclusie is gekomen dat sprake is van een uit akoestisch oogpunt inpasbaar ontwikkeling.

De resultaten zijn vastgelegd in een rapport nr. E 1034-1-RA d.d. 18 december 2012 "Bestemmingsplan Kazernekwartier Venlo; Akoestische aspecten", alsmede een tweetal notities naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen te weten E 1034-4-NO d.d. 15 april 2013 "Kazernekwartier Venlo; Aanvullende gegevens rekenmodel en rekenresultaten" en E 1034-3-NO d.d. 15 april 2013 "Kazernekwartier Venlo; Akoestische aspecten bezoekers overloopparkerplaats".

De navolgende nu voorziene wijzigingen van de planregeling hebben mogelijke akoestische consequenties en worden beschouwd:

- A: Planregels voorzien niet meer in een voetbalstadion;
- B: Beperkte uitbreiding bouwvlak Gemengde doeleinden-2 (GD-2) ter hoogte van de rotonde in de Kazernestraat;
- C: Ruimere mogelijkheden voor de locaties voor "Markten en braderieën".

3 Beoordeling

A: Vervallen voetbalstadion

Een voetbalstadion is geen onderdeel meer van de planregeling. Daarmede is ook het voorziene te openen dak niet meer aan de orde.

Als gevolg van de specifieke eisen die gesteld worden aan een te openen dakconstructie bij de gegeven overspanning die nodig was, was in de planregels een minimaal te realiseren geluidisolatie opgenomen. Hoewel bij een vast dak als gevolg van de andere constructieve voorwaarden een dergelijke geluidisolatie normaliter altijd gerealiseerd zal worden is de betreffende geluidisolatie-eis gehandhaafd in de planregels.

Voor wat betreft het multifunctioneel centrum (MFC) met als onderdeel het voetbal, is in het oorspronkelijke onderzoek (E 1034-1-RA d.d. 18 december 2012) uitgebreid ingegaan op de akoestische consequenties, mede omdat deze activiteiten voor wat betreft de geluidemissie rekening houdende met de richtafstanden van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" niet op voorhand als inpasbaar kon worden aangemerkt. De conclusie was evenwel dat voetbal, als maatgevende activiteit voor de zogenaamde representatieve bedrijfssituatie, onder voorwaarden inpasbaar was en dat verder gegeven het gehanteerde beoordelingskader een aantal luide muziekevenementen, wederom onder bepaalde randvoorwaarden, eveneens inpasbaar was. De belangrijkste randvoorwaarden waren het gesloten houden van het dak bij voetbal in de avondperiode, en het gesloten houden van het dak bij luidruchtige grootschalige muziekevenementen in combinatie met een eindtijd 23.00 of 00.00 uur (afhankelijk van de dag van de week) en een maximaal aantal luidruchtige evenementendagen van 12 per jaar.

Binnen het nu voorziene MFC kan nog steeds sprake zijn van sportwedstrijden e.d. Deze activiteiten zijn daarmede ook nu nog akoestisch maatgevend te achten. Dergelijke activiteiten zullen voor wat betreft de geluidemissie in het algemeen stiller zijn dan voetbalwedstrijden, echter wel maximaal akoestisch gelijkwaardig. Door het vervallen van het te openen dak kan worden gesteld dat de geluidemissie gedurende de dagperiode lager zal zijn dan bij de oorspronkelijk opzet, en in de avondperiode maximaal geluidwaardig. Het plan blijft daarmede op dit punt akoestisch inpasbaar.

Ook bij luidruchtige (muziek)evenementen geldt dat de nu voorziene opzet in het algemeen een lagere geluidemissie zal bezitten dan eerder doch wederom maximaal gelijkwaardig. Ook deze luidruchtige (muziek) evenementen blijven daarmede akoestisch inpasbaar. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de randvoorwaarden aangaande eindtijden en maximaal aantal per jaar van toepassing blijven en onverkort onderdeel blijven uitmaken van de planregels.

B: Uitbreiding bouwvlak GD-2

Navolgende figuur 3.1 geeft, rood gemarkeerd, de uitbreiding van het bouwvlak in GD-2.

f3.1 Uitbreiding bouwvlak GD-2



Op basis van het eerdere onderzoek (E 1034-1-RA d.d. 18 december 2012) is geconcludeerd dat uitgaande van de aangegeven mogelijkheden binnen GD-2 de afstand tot gevoelige bestemmingen buiten het plan voldoende groot was om uitgaande van de richtafstanden van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" te kunnen spreken van een inpasbare situatie. De uitbreiding van het bouwvlak resulteert niet in afstanden tot woningen die geringer zijn dan in de oorspronkelijke opzet. Ook inclusief het grotere bouwvlak is derhalve sprake van een inpasbare situatie.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat aan de zijde van het plan waar de uitbreiding is voorzien met een aan te houden richtafstand van 10 m en daadwerkelijke afstanden die minimaal 50 m bedragen, zelfs zeer ruim werd voldaan.

C: Ruimere mogelijkheden voor de locaties voor “Markten en braderieën”

Activiteiten als markten en braderieën waren in de oorspronkelijke opzet met name gedacht in het MFC. In de nieuwe opzet is dit uitgebreid naar GD-1 en GD-2.

Bij markten, braderieën en vergelijkbare evenementen kan worden gedacht aan activiteiten waar in kraampjes kleinschalig ambachten bij wijze van demonstratie worden uitgeoefend, zelfgeproduceerde waren kunnen worden ervaren en verkocht, een breed scala aan kleinkunst kan worden uitgeoefend e.d.

Aangaande de geluidemissie zullen met name activiteiten waar op enigerlei wijze ook muziek geproduceerd wordt relevant zijn. Bij beschouwing van de diverse bedrijvigheden die in de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” genoemd worden zou op dat punt kunnen worden aangesloten bij café's, bars, muziekcafé's, theater, schouwburg, e.d.. Deze activiteiten kennen voor geluid een richtafstand tot rustige woonwijk van 30 m en tot gemengd gebied van 10 m, derhalve vergelijkbaar met de overige binnen GD-1 en GD-2 voorziene en eerder op basis van het oorspronkelijke onderzoek inpasbaar beoordeelde activiteiten.

4 Conclusies

Op basis van de voorgaande beschouwingen kan worden geconcludeerd dat een aantal wijzigingen in de planregels die mogelijk akoestisch relevant zijn, te weten het

- vervallen van voetbal,
- uitbreiding van het bouwvlak binnen GD-2, en
- ruimere mogelijkheden voor de locaties voor markten en braderieën,

niet resulteren in een geluidbelasting die hoger is dan in de eerder voorziene planopzet.

Het nu voorziene plan blijft daarmee uit akoestisch oogpunt inpasbaar.

Deze notitie bevat 4 pagina's



Mook,