



CRITERIA STUDENTENHUISVESTING BRIGHTLANDS CAMPUS VENLO

RUIMTELIJKE KWALITEITSEISEN AANBESTEDING

INHOUDSOPGAVE

- 01 AANLEIDING
- 02 OPBOUW KADER
- 03 TOEKOMSTBEELD
- 04 OMGEVINGSANALYSE
- 05 RANDVOORWAARDEN
- 06 KAVELPASPOORT
- 07 BEOORDELINGSCRITERIA



AANLEIDING



Voor u ligt het kader voor de ruimtelijke kwaliteitseisen als onderdeel van de aanbesteding ter ontwikkeling van tijdelijke studentenhuisvesting op de Brightlands campus te Venlo (hierna aangehaald als Campus). Het doel van dit stuk is enerzijds het duiden van de stedenbouwkundige c.q. gebouwelijke opgave alsmede het aanreiken van de van toepassing zijnde randvoorwaarden en criteria.

Opgave

De aanbesteding ziet toe op het gefaseerd oprichten en verhuren van 300 tijdelijke studentenwoningen met bijbehorende faciliteiten op een perceel in het zuidelijk deel van de campus).

Transformatie campus

Het afgelopen decennium is het voormalige Floriade terrein getransformeerd tot BCGV en is de Universiteit Maastricht (hierna UM) geland op de campus. De komende

jaren voorzien we een volgende stap in de ontwikkeling om tot een volwassen campus te komen.

Kernpunten voor deze ontwikkeling zijn: (1) uitbreiding van onderwijs en onderzoek aanbod UM (en aantal studenten), (2) studentenhuisvesting op de campus, (3) verbeterde verbinding met de stad/bereikbaarheid en (4) toevoegen voorzieningen passend bij campusontwikkeling.

De gemeente onderzoekt daarnaast hoe de multimodale bereikbaarheid van de campus kan worden vergroot.

Bestuurlijke tijdslijn

In de Ontwikkelstrategie Campus Zuid (vastgesteld door de Raad in 2022) zijn de eerste stappen gezet door de Gemeente Venlo richting studentenhuisvesting op de Campus. Naar aanleiding hiervan is een gezamenlijk proces doorlopen met de Campusorganisatie en de UM, wat heeft geleid tot de aanbesteding die nu voor u ligt.

OPBOUW KADER

1. Toekomstbeeld
2. Omgevingsanalyse
3. Randvoorwaarden
4. Kavelpaspoort
5. Referenties



Actoren op de Campus

De campus kent verschillende actoren, naast de gevestigde bedrijven. Allereerst beheert en ontwikkelt de campusorganisatie de BCGV, de gemeente Venlo is als aandeelhouder en als bevoegd gezag betrokken en de UM is betrokken als partner voor de campus in onderzoek en onderwijs.

Blik op de Campus

Vanuit de verschillende actoren wordt er nagedacht over de campus. Het kader komt voort vanuit een brede inventarisatie van wensen en visie van de andere actoren, via een omgevingsanalyse, resulterende in een set randvoorwaarden en kavelpaspoort gebaseerd. Deze zijn het vertrekpunt vanwaar meerwaarde gecreëerd kan worden welke wordt beoordeeld op basis van de beoordelingscriteria. Ter inspiratie en duiding zijn tevens referentieafbeeldingen toegevoegd.

TOEKOMSTBEELD: WONEN OP DE CAMPUS



Vanuit de campusorganisatie en de universiteit Maastricht is nagedacht over hoe men wonen op de campus ziet en welke zaken hiervoor belangrijk worden gevonden. Hieronder zijn deze opgesomd. Deze punten dienen ter duiding en inspiratie. Verder wordt er gewerkt aan een stedenbouwkundige visie hoe men gestalte wil geven aan de groei van de Campus. De zaken die binnen de aanbesteding vallen zijn donkerblauw (lichtblauwe punten zijn duiding van de totale opgave).

Functionele voorzieningen

1. Studiegerichte faciliteiten: stille studieruimtes en kleine werkplekken met goede internetverbinding, gemeenschappelijke ruimtes voor
2. groepsprojecten en samenwerking ("living")
3. Sociale voorzieningen: gezellige gemeenschappelijke ruimtes, zoals een woonkamer, een keuken en een (dak)terras, ruimte voor sport en ontspanning en een multifunctionele hal (lezingen, films, workshops, bijeenkomsten, evenementen, etc.);
4. Eet en drinkopties: een kantine, café en kleine supermarkt met betaalbare en gezonde producten. Eventueel een "food hub" met lokaal geproduceerde producten, passend bij de agrifood focus van de regio.

Architectonisch ontwerp

1. Duurzaamheid en circulariteit: gebruik van duurzame materialen (bijvoorbeeld hergebruikte of circulaire bouwmaterialen), integratie van energiebesparende technologieën zoals zonnepanelen, groene daken, etc.;
2. Flexibele wooneenheden: mix van modulaire woningen voor studenten (grotendeels met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens);
3. Landschappelijke inpassing: verbinding met het groene karakter van de omgeving door veel groen rondom het gebouw en gemeenschappelijke buitenruimtes met mogelijkheden tot zelf verbouwen van voedsel (Urban Farming)

Aanvullende faciliteiten

1. Mobiliteit: fietsenstallingen met oplaadpunten voor e bikes, parkeerplaats met deelauto's en goede verbindingen met het openbaar vervoer en eventueel een campusshuttle naar station Venlo/binnenstad;
2. Gezondheid en welzijn: toegang tot medische voorzieningen, zoals een huisartsenpost of fysiotherapie, ruimte voor mindfulness, yoga of andere welzijnsactiviteiten;
3. Culturele en gemeenschapsgerichte functies: activiteiten georganiseerd door (studenten)verenigingen om de gemeenschapszin te versterken.

Ontwikkelkapitaal en ontwikkelpotentieel

Op basis van bestaand ontwikkelkapitaal benoemen we het ontwikkelpotentieel



Principe
Cultuurhistorische lijnen en objecten zijn zichtbaar dragende structuren en objecten op de campus.

Principe
Behouden en versterken van het dichte netwerk. Rood: te verwijderen of aan te passen structuren en terreinen.

Principe
Contact maken met het landschappelijk kader, gevormd door mooie bosranden, houtsingels, waterpartijen, tuintjes en parkstructuren.

Principe
De tussenruimte is het ontwikkelpotentieel. De ontwikkelvelden vormen 'kamers' in een groen casco.



Ruimtelijk perspectief (bron: Visie op de ruimtelijke doorontwikkeling 27 januari 2022). Hier is een zoekgebied voor studentenverblijf opgenomen.



Concept gebiedsvisie: ontwikkelkapitaal en ontwikkelpotentieel. Bestaande waarden en kwaliteiten worden gewaardeerd. Studentenhuisvesting is beoogd op een ontwikkelveld.



RANDVOORWAARDEN: CAMPUS ZUID

Structuur

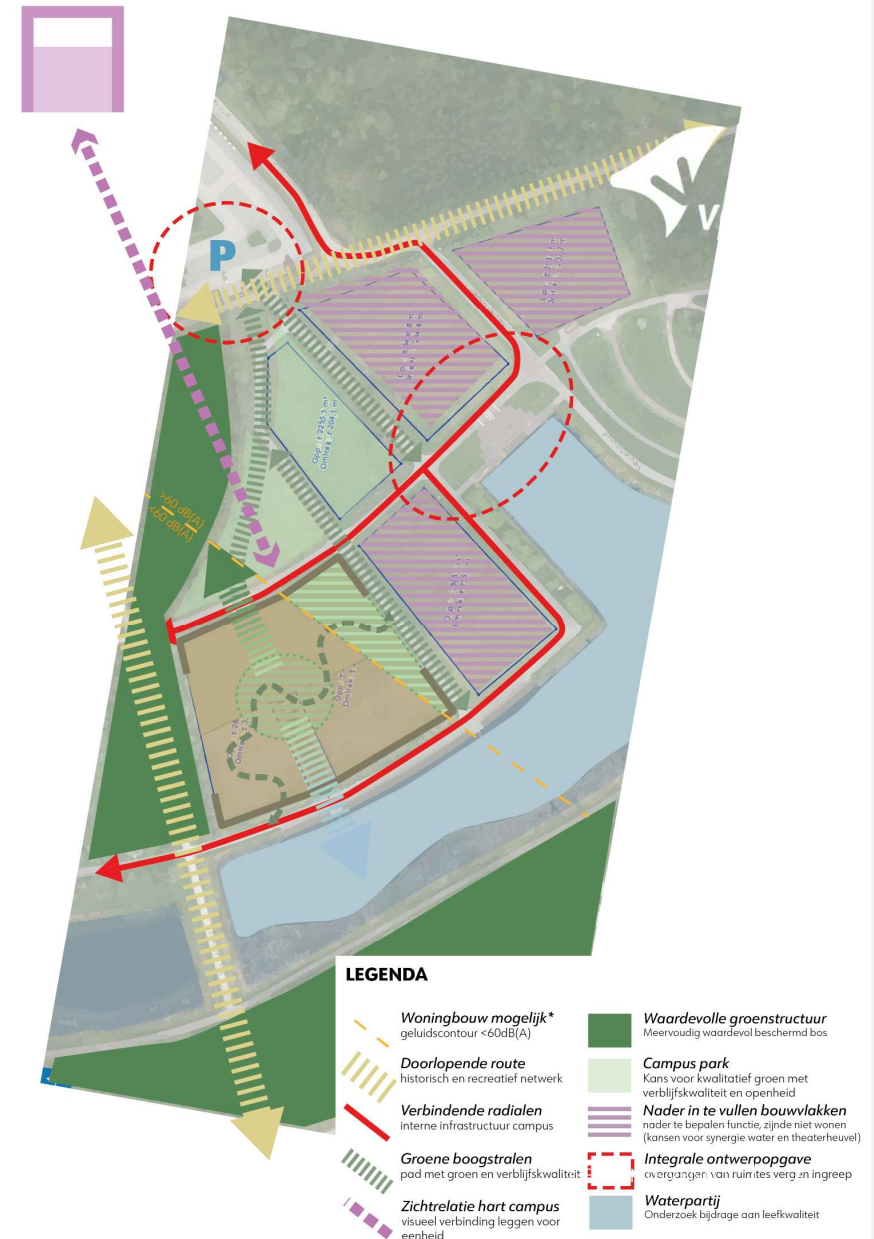
De massa's vormen een vernieuwende doch logische aanvulling op de aanwezige infra, de bebouwing van de campus en het landschapspark. De bebouwing is geaard in het landschap, zowel functioneel als visueel. Er wordt bijgedragen aan innovatief karakter campus alsmede de beleving omliggende zones en membraanwerking. Voor de hele campus is wordt een nieuwe stedenbouwkundige visie opgesteld.

Parkeren

Parkeren wordt centraal opgelost binnen de bestaande parkeerterrein (ev. uitbreiden met gebouwde oplossing). Gebouwen moeten voor calamiteiten, verhuizingen e.d. wel bereikbaar zijn. Fietsparkeren wordt geïntegreerd in gebouwen.

Wegenstructuur

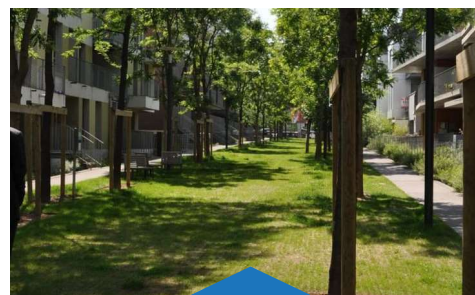
De bestaande structuur is opgebouwd uit twee doorlopende routes (geel), radialen (rood) en boogstralen (groen). De radialen vormen als doorlopende wegen de levendige ruggengraat van de Campus-Zuid. De boogstralen benadrukken het centristische karakter, deze bieden plaats aan vergroening en rust.



REFERENTIES



LEVENDIGE RADIALEN



GROENE BOOGSTRALEN



GEBOUW



WATERKANT



DOORLOPENDE ROOILIJN



ENTREEZONE



GEZAMELIJKE TUIN



INFORMELE ROUTE

CRITERIUM 1 – GEZONDE LEEFOMGEVING

De tussenliggende (semi-)openbare ruimte en plint wordt geactiveerd om een actieve en betrokken levensstijl te faciliteren door op een vernieuwende en integrale wijze plaats te bieden aan gezonde voeding, eigenaarschap, beweging en verpozing.

Graag hierbij uitspraak doen over:

- Activering en dubbelgebruik groen
- Social design en verschillende mate van openbaarheid c.q. geborgenheid
- Relatie tot voeding en beweging uitdiepen tot haalbaar en schaalbaar concept
- Placemaking i.r.t. functiemenging en community building

27 juni 2025



CRITERIUM 2 – MASSA EN ARCHITECTUUR

De gegadigde voorziet in een plan waarin een stedenbouwkundig gevarieerd beeld ontstaat met voldoende tactiliteit en diepte in het straatbeeld, duidelijk herkenbare ontworpen entrees.

Graag hierbij uitspraak doen over:

- Concept omtrent circulariteit en uitbreidbaarheid
- Gelede opbouw massa
- Diepte in gevelontwerp
- Entrees zijn logisch en zichtbaar ontworpen
- Natuur inclusief ontwerp
- Klimaat adaptief gebouw



CRITERIUM 3 – INTERACTIE

De gegadigde voorziet in een plan dat in haar opzet, ontsluiting en configuratie van de gebouwen en openbare ruimte ontmoeting en verblijfskwaliteit faciliteert (en aanmoedigt) op meerdere niveaus.

Graag hierbij uitspraak doen over:

- Logische routing met ruimte voor spontaan gesprek
- Voorkomen dode hoeken en grote blinde gevels
- Ontwerp op menselijke schaal met het landschap
- Mee-ontwerpen van verblijfs-elementen
- Verkeersruimtes multifunctioneel en geleed ontwerpen

27 juni 2025

