

# BOUWENVELOP - Q4 VENLO

't Schriksel | Aan de Stadsmuur | Helsinga

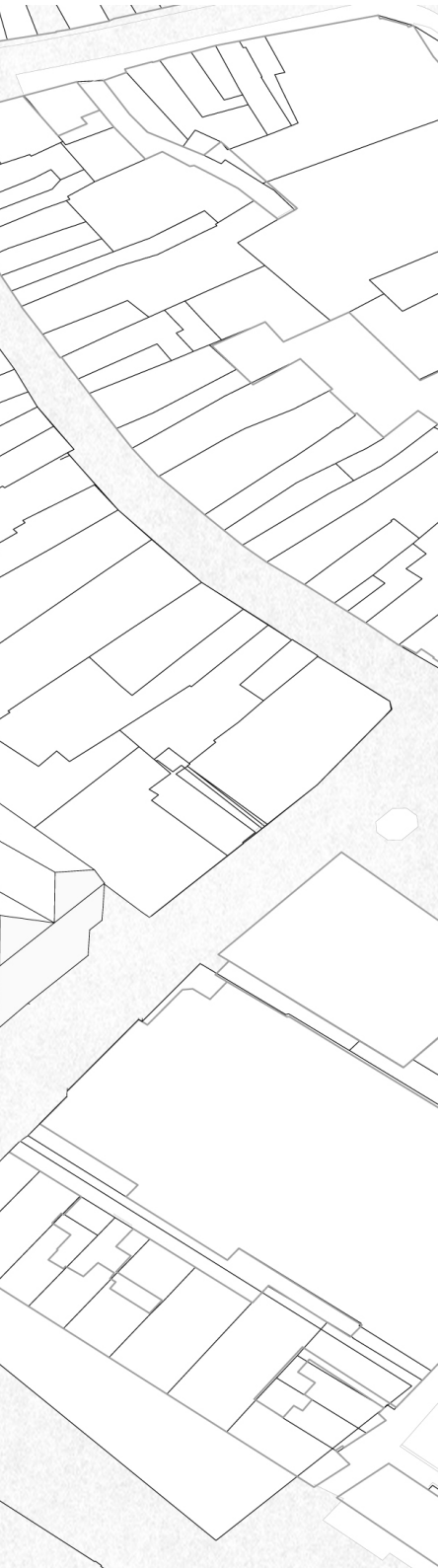
dd: 03 november 2010

Vogelvlucht - Impressie

2



# VOORWOORD



*“Van nu af aan zal ik de steden beschrijven,” had de Khan gezegd. ‘En jij moet op je reizen nagaan of ze bestaan.’ Maar de steden die Marco Polo bezocht had, waren altijd anders dan de steden die de keizer bedacht had.*

*‘En toch heb ik in mijn hoofd een model van een stad geconstrueerd waarvan ik alle mogelijke steden kan afleiden,’ zei Kublai. ‘Het omvat alles wat beantwoordt aan de norm. Aangezien de bestaande steden in verschillende graad afwijken van de norm, hoef ik slechts uitzonderingen op de norm te voorzien en er de meest waarschijnlijke combinaties van te berekenen.’*

*‘Ik heb een model van een stad bedacht waarvan ik alle andere steden afleid,’ antwoordde Marco. ‘Het is een stad van louter uitzonderingen, uitsluitingen, tegenspraken, ongerijmdheden, tegenstrijdigheden. Als zo’n stad bestaat uit wat het meest onwaarschijnlijk is, wordt, met het verminderen van het aantal abnormale elementen, de waarschijnlijkheid dat de stad echt bestaat, groter. Dus ik hoef slechts de uitzonderingen aan mijn model te onttrekken en, ongeacht in welke volgorde ik tewerk ga, ik zal uiteindelijk één van de steden aantreffen die, hoewel nog altijd bij uitzondering, bestaan. Maar ik kan deze operatie niet ongelimiteerd doorvoeren; ik zou steden verkrijgen die té echt lijken om echt te zijn.’*

*Uit ‘de onzichtbare steden’ van Italo Calvino.*

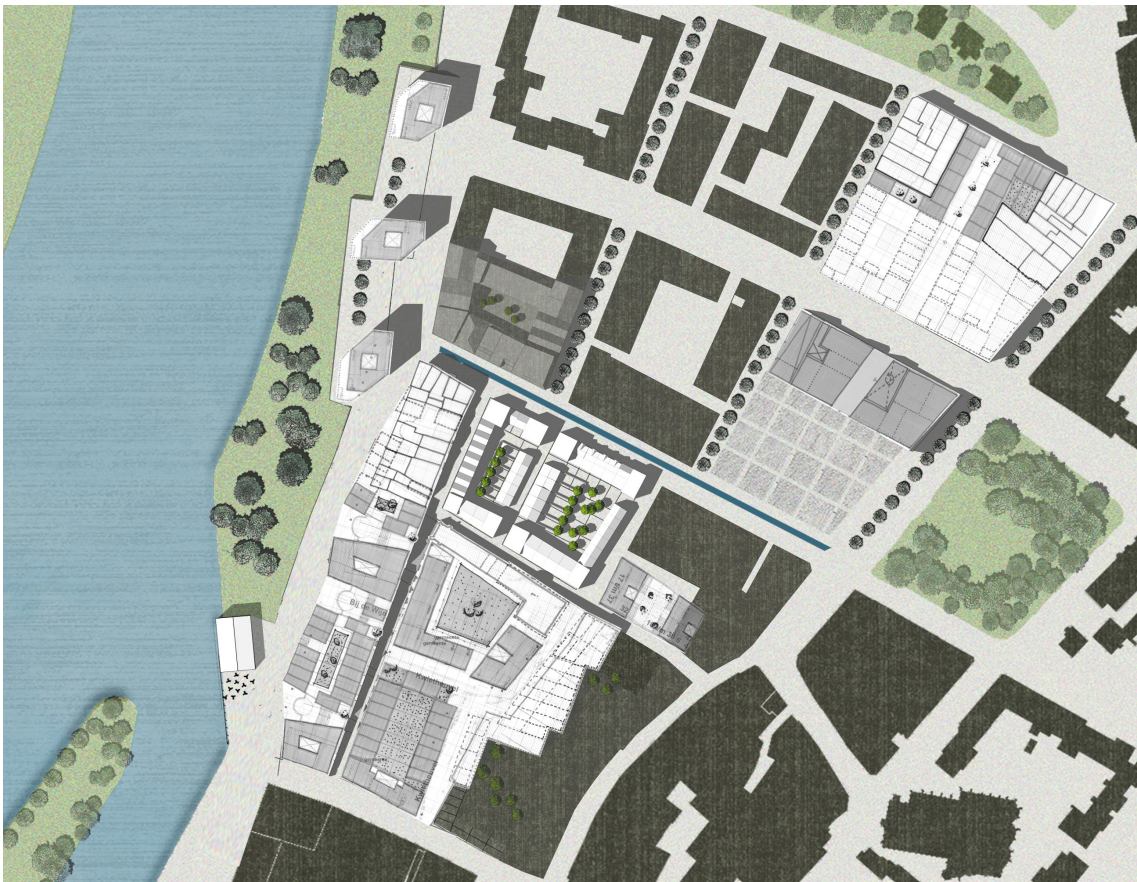


# 00 INHOUD

VOORWOORD .....	PG 01
00 INHOUD .....	PG 03
01 INLEIDING .....	PG 05
<i>Bouwenvelop</i>	
<i>Positie bouwenvelop</i>	
02 BOUWBLOKKEN .....	PG 07
<i>Situering</i>	
<i>Stadsplattegrond</i>	
<i>Beschrijving bouwblokken</i>	
<i>Programma</i>	
03 CONTEXT .....	PG 19
<i>Openbare ruimte</i>	
<i>Civiele techniek</i>	
<i>Verkeer en parkeren</i>	
04 UITGANGSPUNEN EN EISEN .....	PG 22
<i>Leefbaarheid en energie</i>	
<i>Cultuurhistorie</i>	
<i>Architectuur</i>	
<i>Semi- openbare binnentuinen en groen</i>	
<i>Parkeren</i>	
<i>Civiele techniek</i>	
05 BEOORDELINGSKADER .....	PG 49
06 CONCLUSIE .....	PG 51
COLOFON .....	PG 53



*Proefverkaveling WOP 2005*



*Bijgestelde proefverkaveling planoptimalisatie 2010*

# 01 INLEIDING

## **BOUWENVELOP**

De gemeente Venlo wenst voor de ontwikkeling en realisatie van de deelgebieden “Aan de Stadsmuur, 't Schriksel en Henschriksel” een marktpartij te contracteren. Hiervoor zijn inmiddels een aantal partijen geselecteerd. De uiteindelijke gunning vindt plaats op basis van de beoordeling van een door marktpartijen in te dienen ontwerp en grondbod aan de hand van de procedure die omschreven is in de gunningsleidraad.

De kaders voor het in te dienen ontwerp zijn vastgelegd in deze bouwvelop. Deze bouwvelop bestaat uit drie onderdelen:

- Bouwblokken en programma
- Context van de bouwblokken
- Uitgangspunten en eisen binnen de bouwblokken

Als eerste worden de bouwblokken en het programma beschreven. Hierbij wordt ingegaan op de situering, het ontwerp van de stadsplattegrond, het karakter van de bouwblokken en hun ruimtelijke contouren (afmetingen en maximale volumes). Daarnaast worden de programmatische randvoorwaarden benoemd.

Het onderdeel ‘context’ beschrijft de omgeving van de bouwvelop. Hierbij wordt ingegaan op de aansluiting van de bouwvelop op de aangrenzende projecten en het ontwerp van de openbare ruimte, de civieltechnische voorzieningen en de verkeerssituatie in het gebied. De gemeente Venlo is verantwoordelijk voor de realisatie van de openbare ruimte.

In het hoofdstuk uitgangspunten en eisen worden de uitgangspunten ten aanzien van leefbaarheid, duurzaamheid, energie, cultuurhistorie, architectuur en techniek beschreven. De in te dienen ontwerpen moeten minimaal voldoen aan deze kwaliteitseisen.

## **POSITIE BOUWENVELOP**

### *Proces*

De kaders voor de ontwikkeling van Q4 zijn beschreven in het wijkontwikkelingsplan Q4 (WOP) uit 2005. Deze kaders zijn in 2008 gedeeltelijk herzien bij de vaststelling van het WOP+

Het WOP/WOP+ vormt het regieplan voor de ontwikkeling van Q4. Voor een aantal deelgebieden (Bergstraat/ Maaskade) is het WOP inmiddels uitgewerkt in de vorm van een projectfiche. Deze projectfiches vormen de waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit.

Bij de planuitwerking voor 't Schriksel/Aan de Stadsmuur/Henschriksel is gekozen voor een gewijzigde opzet in de vorm van een bouwvelop. Een bouwvelop heeft als voordeel dat niet enkel de stedenbouwkundige eisen worden opgeschreven, maar dat ook de beeldkwaliteit vastgesteld wordt in het document. Het feit dat gekozen is voor een meervoudige aanvraag vraagt immers om heldere spelregels vooraf. Enerzijds betekent dit dat -waar mogelijk- de verschillende eisen kwantitatief zijn omschreven, anderzijds is getracht de kwalitatieve eisen te vatten in het document. De inhoud van het document komt overeen met de oorspronkelijke projectfiche Maaskade en is aangevuld met de uitwerking van het deelgebied 't Schriksel uit het WOP. De bouwvelop vervangt de oorspronkelijk beoogde projectfiche.

### *Jurdisch*

Tezamen met de afspraken in de bijbehorende realisatieovereenkomst vormen de eisen in de bouwvelop het privaatrechtelijk kader voor de ontwikkeling en realisatie van de bouwblokken. Het publiekrechtelijk kader wordt gevormd door het nog door de gemeente op te stellen bestemmingsplan en het vigerend wettelijk kader (bv. bouwbesluit). De gemeente heeft het voornemen de bouwvelop om te zetten in een bestemmingsplan. Bij strijdigheid tussen publiekrechtelijk en privaatrechtelijk kader gaat het publiekrechtelijk kader voor.

Ligging bouwblokken





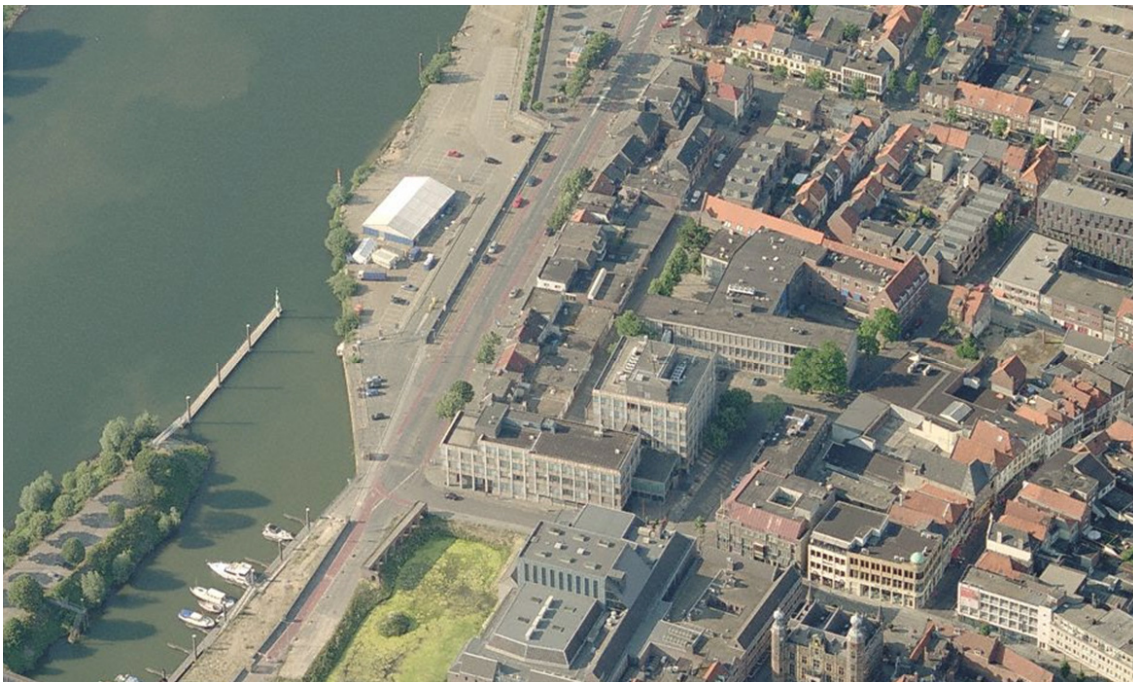
# 02 BOUWBLOKKEN

## SITUERING

De bouwvelop heeft betrekking op het plangebied dat is gesitueerd in het noordwestelijke deel van het centrum van Venlo, het zogenaamde Q4 project. Binnen de bouwvelop worden drie bouwblokken onderscheiden:

- Aan de Stadsmuur
- 't Schrikseel
- Helsehrikseel

In dit hoofdstuk worden de bouwblokken binnen de bouwvelop kort toegelicht. De stadsplattegrond wordt beschreven aan de hand van een aantal karakteristieke assen. Deze vormen het raamwerk voor de verschillende bouwblokken. Het raamwerk van assen vormt de drager van de openbare ruimte. De bouwblokken worden vervolgens kwalitatief en kwantitatief omschreven. Er is een tekening opgenomen met de exacte positie in RD-coördinaten en de minimale en maximale ruimtelijke contour is omschreven, de feitelijke bouwvelop. Tot slot worden in dit hoofdstuk de programmatische randvoorwaarden opgenomen.



1. karakteristiek Maasschriksel / Helschriksel



2. karakteristiek Kwietheuvel



Venlo Maaskade voor WOII. Duidelijk zichtbaar zijn de hoge en volumineuze Middeleeuwse pakhuizen langs het Maasschriksel voorzien van dwarskappen. Daarvoor langs de Maaskade staan de kleinere panden die zijn gebouwd na de sloop van de stadsmuur met langskappen als de zogenaamde “sprong over de muur”. Veel pakhuizen zijn reeds ontdaan van hun Middeleeuwse gevels en voorzien van 19e eeuwse bovenwerk. De meeste van deze panden zijn na WOII gesloopt.



### 3. karakteristiek de Stadsmuur



#### STADSPLATTEGROND

##### *Cultuurhistorisch kader*

De wijk Q4 is onderdeel van de middeleeuwse binnenstad aan de Maaszijde. Bij het ontwerp van de stadsplattegrond en de uitwerking van de bouwenvelop vormt cultuurhistorie dan ook een belangrijk kader.

Binnen het plangebied onderscheiden we de 3 ontwikkelingsfasen of karakteristieken van de stad:

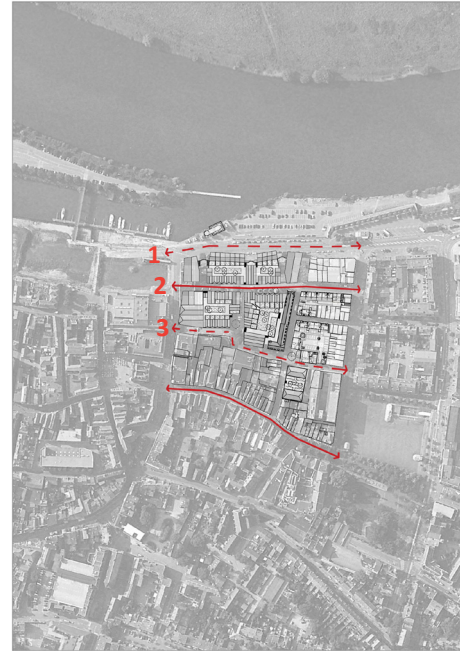
1. Het gebied langs het Maasschriksel en Hellschriksel, evenwijdig aan de Middeleeuwse stadsmuur uitmondend in de verdwenen Maaspoort, als centrale ingang van de toenmalige stad. In dit gebied stonden volumineuze Middeleeuwse pakhuizen, vaak dubbelpanden. De perceellering was groter dan elders in het gebied, maar onregelmatig. De panden hadden steile dwarskappen, grotere verdiepingshoogte en verspringende niveaus;
2. De Kwietheuvel, als het restant van de oude binnenstad tussen de Jacobskapel en de Peperstraat. Dit betreft een gebied dat is omzoomd door grote panden, maar waarbinnen een afgesloten luwe binnenruimte ligt met o.a. tuinen en een synagoge. Het was en is onregelmatig en organisch van structuur. De verbinding van buiten naar binnen liep via nauwe overkluide stegen (Gatsen). Het gebied weerspiegelde een binnenwereld met sterk in grootte verschillende gebouwen. Bijna geheim;
3. De bebouwing buiten de stadmuur als een "sprong over de muur" in de 19e eeuw, nadat deze was gesloopt. De bouwkvavels liepen mee met de richting van de verdwenen stadsmuur. Het gaat hier om een stadsbeeld met langskappen die minder steil zijn dan de kappen van de middeleeuwse panden langs het Maasschriksel.

Deze drie fasen met hun karakteristieke Middeleeuwse en 19e eeuwse perceellering zijn uitgangspunt van het verkavelingsplan.

### 1. Hoofdas



### 2. Noordzuidassen



#### Ontwerp stadsplattegrond

De stadsplattegrond is op basis van 8 assen ontwikkeld. De assen zijn vanuit cultuurhistorisch perspectief ingegeven en vormen de basis voor de nieuwe stadsplattegrond. Het assenstelsel ontstaat uit 1 oostwest georiënteerde hoofdas, 3 noordzuid georiënteerde assen en 4 oostwest georiënteerde assen/zichtlijnen.

#### Hoofdas

Deze oostwestas plaatst Q4 in het grotere historisch kader en positioneert Venlo vanaf de Sint Martinuskerk naar de Peperstraat, de Maaspoort over het havenhoofd richting het voormalige fort Leopold en de Kazerne in Blerick/fort Michiel. Langs deze as wordt het grotere verhaal van Q4 in Venlo verteld.

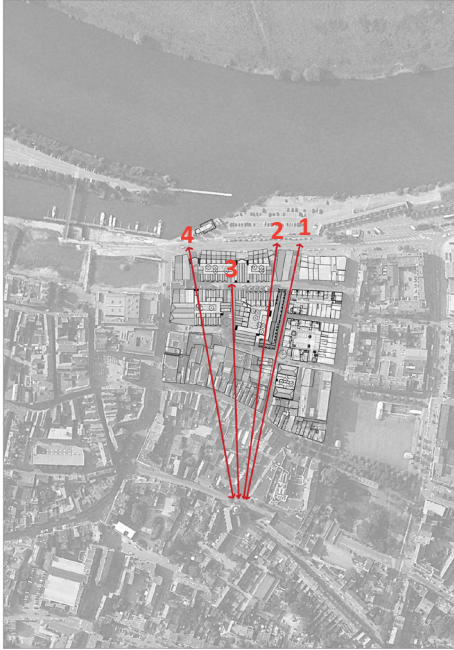
#### Noordzuidassen

- Noordzuidas 1: Beslaat het gebied Maaskade en stadsmuur. De as is een openbaar gebied aan de Maaszijde. Dit gebied representeert de ontwikkelings- "sprong" over de stadsmuur, na afbraak in de 19e eeuw. Deze 'sprong' over de muur is in het WOP+ uitvoerig besproken. De daken zijn karakteristieke langskappen met een flauwe helling. De achterzijde van de panden volgt de lijn van de nog in de ondergrond aanwezige middeleeuwse stadsmuur. Tussen de blokken door is ruimte voor een inscenering en reconstructie van de muur en de verdedigingstorens. Deze plekken worden in de openbare ruimte zichtbaar gemaakt.

- Noordzuidas 2: Deze as beslaat het gebied aan beide zijden van Maasschriksel. Het gebied is te beleven vanaf de straat en is openbaar. Dit is de meest stedelijke straat in het plan. De rooilijn en straat is organisch, wat gebogen, de stadsmuur volgend en spannend. Het gebied straalt een Middeleeuws karakter uit door hoge dubbelpanden met veel volume en afwisselende vormen. De perceelsmaten verschillen en kunnen (bij voorkeur) samenvallen met de oude verkavelingsgrenzen uit de Middeleeuwen.

- Noordzuidas 3: Deze as begrenst het gebied van de Kwietheuvel aan de oostzijde. Dit is een middeleeuwse stadsontwikkelingsgrens die de gefaseerde groei van de stad weergeeft. De lijn is de achtergrens van de oude en de nieuwe bouwblokken; De Kwietheuvel is de binnenwereld van het Schriksel. Hoewel het gebied strikt openbaar is, dient het een semi openbaar karakter van een binnenwereld te insceneren. In deze wereld werden vroeger ambachtelijke werkzaamheden uitgevoerd (ververij) en gebouwen zijn industriëel. Ook de synagoge lag hier in de luwte. Deze sfeer en kenmerken moeten opnieuw beleefbaar en zichtbaar gemaakt worden.

### 3. Oostwestassen



#### Oostwestassen

Deze assen hebben een tweeledig doel, het visueel verbinden van de Maas met de Sint Martinus Kerk als centraal punt in de stad en het functioneel verbinden van de Maaschriksel met het groenere en stillere binnengebied in de luwte van de Kwietheuvel. Van de verbindingen moeten er twee overluid worden en is er één open. Aan de Maaszijde wordt in deze doorsteek de visualisatie van de stadsmuur en de verdedigingstorens opnieuw zichtbaar gemaakt in de openbare ruimte.

- Oostwestas 1: Deze loopt vanaf de Maas via het Helschriksel langs de Jacobskapel naar de kerktoren. De perceellering en het verloop van de straat is onregelmatig. De bebouwing is volumineus en duidelijk, maar gevarieerd. Aan de Maaszijde is deze lijn tevens de scheidslijn tussen slopen en ontwikkelen aan de zuidzijde en herontwikkelen/renoveren aan de noordzijde.
- Oostwestas 2: De as loopt vanaf de maasoever/Maaschriksel via de entree van het binnenhof van het voormalige Jacobsklooster naar het binnenterrein van de Kwietheuvel.
- Oostwestas 3: Deze as loopt van af de Maas via het Maaschriksel richting de Synagoge en is georiënteerd op de toren van de kerk.
- Oostwestas 4: Deze as is gelijk aan de hoofdas en loopt vanaf de Maas langs het poppodium en geeft uitzicht op de kerktoren.





## BESCHRIJVING BOUWBLOKKEN

### *Aan de stadsmuur*

Het bouwblok 'Aan de stadsmuur' wordt begrensd door het Maasschriksel, de Peperstraat, de Maaskade en de Bolwaterstraat. De rooilijn aan de Maaskade wordt, conform het WOP+, tot ongeveer 10m voor het tracé van de oude stadsmuur vastgelegd.

Het bouwblok wordt opgedeeld ter hoogte van het Hellschriksel. Hier wordt voorzien in een ruime doorgang naar de Maaskade. Vanuit het Hellschriksel ontstaat door deze ingreep een zichtlijn op en verbinding met de rivier. De opdeling van het bouwblok in twee delen heeft indirect tot gevolg dat er een groot bouwblok ontstaat als nieuwbouwproject en een klein bouwblok wordt gemaakt, waarin voornamelijk verbetering van de bestaande bebouwing aan de orde is.

Ter hoogte van de rondelen van de oorspronkelijke historische stadsmuur wordt het bouwblok voorzien van nissen. Deze ruimtes voorzien het bouwblok van voldoende licht en lucht in het binnengebied en zorgen tevens voor een sterke koppeling tussen de wijk en de rivier. De nissen in de wand worden gekoppeld aan de openbare ruimte van de Maaskade en hebben de intrinsieke waarde om de historische structuur van de stadsmuur en eventueel de bijhorende rondelen aan de oppervlakte te brengen.

Door het bouwblok worden twee verbindingen opgenomen, gekoppeld aan de rondelen. De maat van de doorgang wordt in relatie gebracht met de omliggende bebouwing.

De overige doorgangen zijn suggestief aangegeven. Deze zijn vooral belangrijk om vanuit de binnengebieden voldoende relatie te kunnen leggen met de Maaskade en de rivier.

### *'t Schriksel*

Het bouwblok 't Schriksel wordt gevormd door de Peperstraat, de Lomstraat, het Hellschriksel en het Maasschriksel. In dit bouwblok is naast het door de marktpartijen te ontwikkelen en te realiseren programma ook het poppodium voorzien. Het bouwblok kent z'n ontstaan uit het middeleeuwse stratenpatroon in de stad. Op een kaart waarbij de vestingwerken uit 1842 zijn opgenomen, is het bouwblok reeds zichtbaar. Het bouwblok kende een rijke binnenwereld met oude toponiemen als Guddenplaats en Lusttuinen.

Herstellen van de bouwblokcontour impliceert in de eerste plaats het aanhelen van de rooilijn en de bebouwing welke de wand van het bouwblok maakt. Dit gebeurt met een vrij gesloten perceellering van vooral individuele stadswoningen.

De straatwand van het bouwblok wordt ter hoogte van de Lomstraat en het Hellschriksel gevormd door de bestaande bebouwing. De straatwand aan het Maasschriksel en deels de Peperstraat (tot aan de Kwietheuvel) wordt gevormd door nieuwe bebouwing. De straatwand van het Maasschriksel, ter hoogte van de Sint Jacobskapel wordt teruggelegd om de bestaande bomen in het straatprofiel te kunnen integreren en het beeld van de kapel in het straatbeeld prominent aanwezig te laten zijn.

In het WOP+ wordt gesteld dat 'verdichten' en 'inbreiden' één van de belangrijkste opgaven is in het bouwblok 't Schriksel. Verdichten en inbreiden impliceert het maken van nieuwe (semi) openbare ruimte waaraan gewoond en gewerkt kan worden. In dit geval biedt de maat van het historische blok de mogelijkheid dergelijke nieuwe (semi) openbare ruimte te maken. Echter betekenisvolle openbare ruimte wordt gemaakt door betekenisvolle bebouwing. Dit betekent dat er ook een opgave ligt om bestaande achterkanten op te knappen, welke door nieuwe openbare ruimte te introduceren aan de openbaarheid komen te liggen.

Gezien de maat van het blok en de wens om de ondergronds gelegen fundamenten van synagoge onberoerd te laten, wordt het bouwblok 't Schriksel onderverdeeld in twee delen, samen als bouwblok herkenbaar.

In het bouwblok wordt een pleintje geïntroduceerd op de plaats waar naar verwachting de synagoge heeft gestaan. De mogelijk interessante opgravingen, kunnen aanleiding geven tot het verwerken van het historisch materiaal in de openbare ruimte.

### *Hellschriksel*

Het bouwblok Hellschriksel wordt gevormd door de Lomstraat, het Hellschriksel, de Kwietheuvel en Bij de Zeepzieder. Het betreft de invulling van de hoek Hellschriksel – Kwietheuvel.

Herstellen van de bouwblokcontour impliceert in de eerste plaats het aanhelen van de rooilijn en de bebouwing welke de wand van het bouwblok maakt. Op de hoek tussen de Kwietheuvel en het Hellschriksel wordt een nieuwe hoek gemaakt door middel van twee grote gebouwen met tussen beiden een half verhoogd maaiveld dat dienst doet als binnentuin.

Bouwenvelop in RD coördinaten





Minimale en maximale bouwhoogte



Alle maten in NAP

Programmatelling op basis van proefverkeveling

Programma Stadsmuur					
	Aantal	Lagen	m <sup>2</sup> BVO	Totaal m <sup>2</sup> BVO	
Stadswoning Maaskade	11		3,5	200	2200
Stadswoning maasschriksel	13		2,5	160	2080
Appartement	42		1	130	5460
Commercieel				1082	1082
<b>Totaal woningen</b>	<b>66</b>				<b>9740</b>
<b>Totaal commercieel</b>					<b>1082</b>
<b>Totaal parkeerplaatsen</b>	<b>50</b>				

Programma 't Schriksel					
	Aantal	Lagen	m <sup>2</sup> BVO	Totaal m <sup>2</sup> BVO	
Stadswoningen zuid	13		2,5	145	1885
Stadswoningen noord	12		2,5	145	1740
Appartementen zuid	9		1	125	1125
Appartementen noord	15		1	125	1875
Poppodium				2000	2000
<b>Totaal woningen</b>	<b>49</b>				<b>6625</b>
<b>Totaal cultureel</b>					<b>2000</b>
<b>Totaal parkeerplaatsen</b>	<b>96</b>				

Programma Hellschriksel					
	Aantal	Lagen	m <sup>2</sup> BVO	Totaal m <sup>2</sup> BVO	
Appartementen	16		1	125	2000
<b>Totaal woningen</b>	<b>16</b>				<b>2000</b>
<b>Totaal parkeerplaatsen</b>	<b>18</b>				

## **PROGRAMMA**

### *Woningbouw*

Door de gemeente worden geen eisen gesteld aan het te realiseren woningbouwprogramma. Binnen het ruimtelijk kader van de bouwvelop is het marktpartijen vrij om naar eigen inzicht marktconform invulling te geven aan de keuze van woningtypologieën en segmentering in prijscategorieën.

Op basis van de proefverkaveling heeft de gemeente een indicatief programma uitgewerkt.

Wij wijzen op dit punt in het bijzonder op de mogelijkheid om waar in deze proefverkaveling appartementen gedacht zijn in plaats daarvan grondgebonden woningen te realiseren en visa versa.

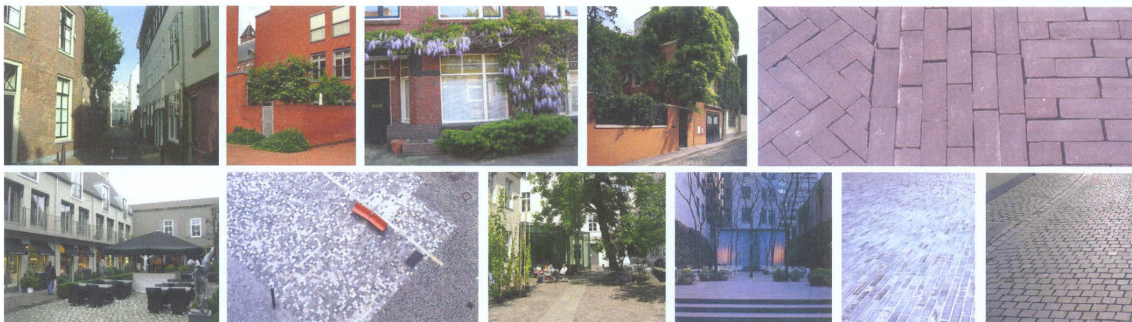
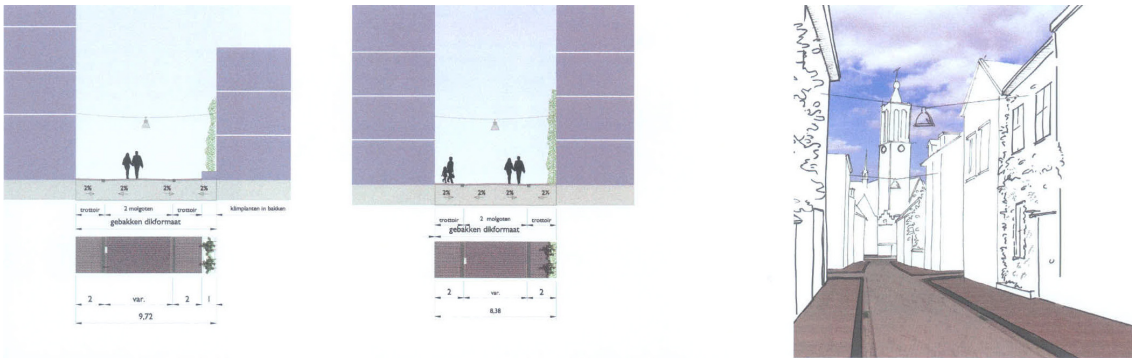
### *Commercieel programma*

Commerciële ruimtes in het plan zijn voorzien voor kleinschalige detailhandel en horeca gelegenheden.

Hiervoor geldt een maximum van 1.000 m<sup>2</sup> bvo.

Waar het gaat om bedrijfsruimte geldt dat deze in het gehele gebied is toegestaan, mits ondergeschikt aan de woonfunctie. Voor de exacte bestemmingomschrijving met voorschriften wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Sfeerbeelden uit VO inrichting openbare ruimte (mei 2009)



Mogelijke locaties vuilcontainers

# 03 CONTEXT

## OPENBARE RUIMTE

### *Straatprofielen*

- Voor de inrichting van de openbare ruimte is het vastgestelde voorlopige ontwerp Q4 (mei 2009) gebaseerd op de visie op de drie Maasoeverprojecten (2007) van Buro Lubbers uitgangspunt.

Het ontwerp voor Q4 is onderdeel van een groter geheel, namelijk de visie op de Maasoeverprojecten waar tevens de projecten Maaswaard en Maasboulevard onderdeel van uitmaken.

In Q4 schuilen meerdere kwaliteiten die inspiratie vormen en handvatten bieden voor de planvorming. Zo zijn er de karakteristieke hoogteverschillen, de nabijheid van de Maas en diverse standpunten die landmarks laten zien als de Sint Martinuskerk. Hiernaast is er nog veel karakteristieke bebouwing aanwezig en een groot deel van het middeleeuwse stadsweefsel is nog zichtbaar.

Met de herinrichting van de openbare ruimtes in Q4 wordt beoogd om inspirerende stedelijke ruimtes te bieden voor creativiteit, herkenning en verbondenheid met de plek:

- Openbare ruimte van het middeleeuwse weefsel wordt voorzien van een uniforme gebakken klinkerverharding in een terughoudende, donkere kleurstelling;
- Onderdeel van de herinrichting is de wijk Q4 nagenoeg helemaal autovrij of autoluw te maken.
- Vanuit cultuurhistorisch perspectief is gekozen voor hardstenen banden vlak in het wegprofiel;

### *Afvalinzameling*

In de openbare ruimte worden ondergrondse containers geplaatst voor de inzameling van huishoudelijk restafval. Uitgangspunten voor deze locaties zijn: een loopafstand tot de voordeur van maximaal 75m; een goede bereikbaarheid voor de vuilophaaldienst; geen ondergrondse belemmeringen door kabels / leidingen. Op de tekening zijn een aantal mogelijke locaties aangegeven.

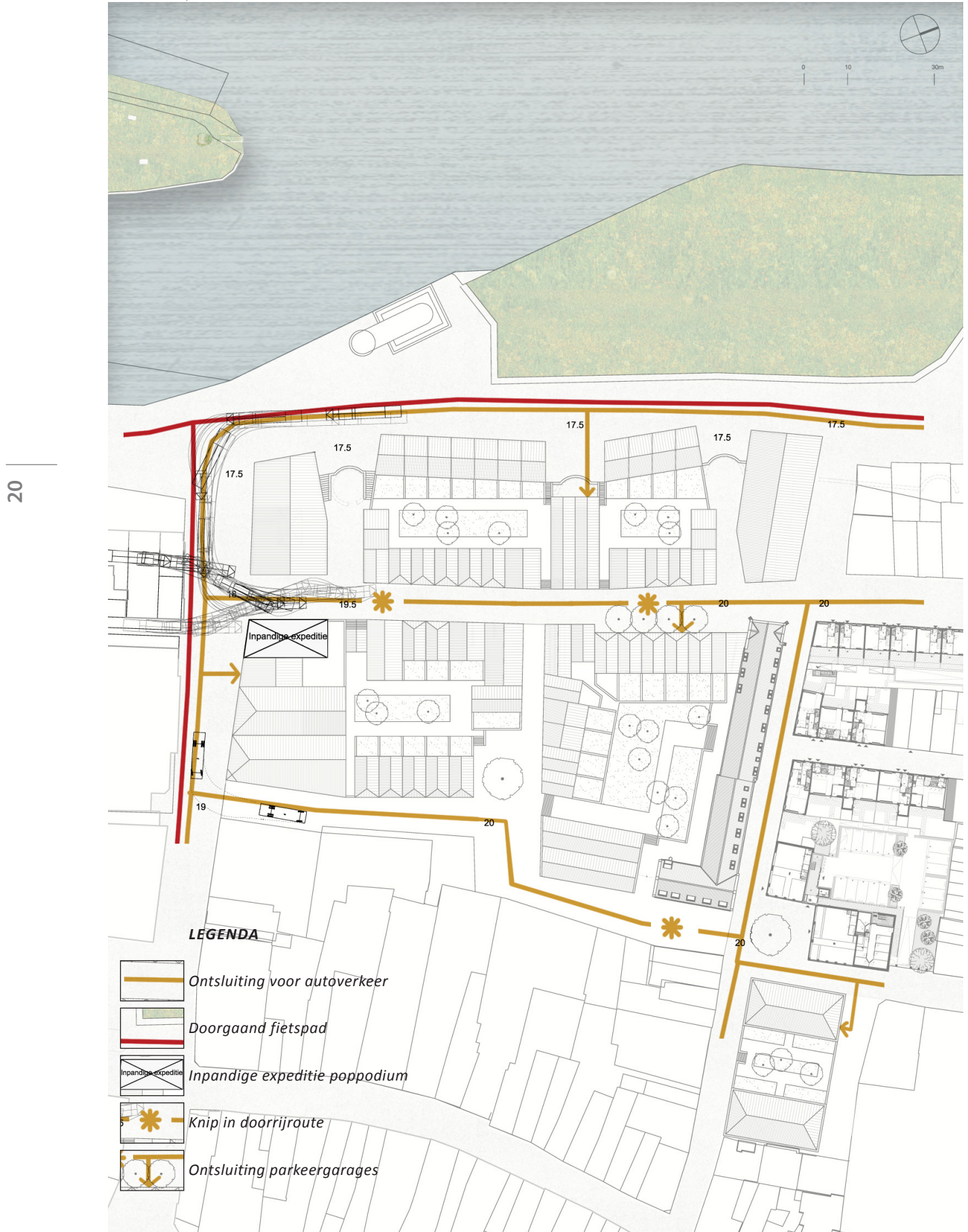
### *Speelplekken*

In het gebied zijn geen openbare speelplekken voorzien. Speelplekken zullen gerealiseerd worden in 't Bat.

### *Openbare Verlichting*

Het verlichtingsplan voor de openbare ruimte wordt opgesteld op basis van het voorlopig ontwerp bouwplan en het voorlopig ontwerp openbare ruimte. Uitgangspunt voor de openbare verlichting is hangende verlichting door middel van spankabels tussen de gevels in de straten. Waar dit niet mogelijk is, wordt gebruik gemaakt van gevelverlichting. Er komen geen masten in de woonstraten. Op pleinen komen masten met spots. Bij het uitwerken van de bouwplannen dient rekening gehouden te worden met voorzieningen in de gevels van de gebouwen voor het monteren van spankabels en trafo's ten behoeve van openbare verlichtingsarmaturen.

Verkeer en parkeren



## CIVIELE TECHNIEK

### Riolering en hemelwaterafvoer

Het plangebied kent een gescheiden rioolstelsel. In de bouwverordening is de eis opgenomen dat dakwater op eigen terrein moet infiltreren/berging, tenzij ontheffing wordt verleend. Voor Q4 zal worden toegestaan om het dakwater zichtbaar te lozen in de openbare ruimte; in de openbare ruimte worden voorzieningen hiervoor aangebracht. Afhankelijk van het bestendige beleid kunnen hiervoor mogelijk kosten in rekening worden gebracht.

### Nutsvoorzieningen

De benodigde bovengrondse voorzieningen voor nutsbedrijven (WDC's, traforuimtes etc.) dienen in pandig te worden opgelost. Daarnaast bevinden zich in het gebied momenteel enkele voorzieningen in de vorm van vrijstaande kasten of in pandige ruimtes, welke uiteindelijk een locatie moeten krijgen binnen de nieuw te realiseren bebouwing.

### Enexis

Het betreft de trafo-ruimte van Enexis, welke tijdelijk is geplaatst langs het Maasschriksel voor de sloop van het stadskantoor (voorheen achterzijde stadskantoor) en de in pandige trafo-cel op de hoek Henschriksel – Kwietheuvel (3 deuren). De locaties moeten voldoen aan de eisen gesteld door Enexis: binnen de gewenste zoekcirkel en met een toegangsdeur grenzend aan de openbare ruimte. Voor de trafo Maasschriksel ligt de zoekcirkel nabij de Peperstraat; voor de trafo hoek Henschriksel-Kwietheuvel is de huidige locatie het meest geschikt.

De maatvoering van de in pandige ruimte (ca. 2m x 2m) en bouwkundige specificaties dienen te voldoen aan de door Enexis gestelde eisen. De nieuwe voorziening dient gereed te zijn voordat de vervallen voorziening wordt geamoveerd.

### KPN

Het betreft de verdeelkast, welke momenteel geplaatst is langs de Kwietheuvel (ingang voormalig oostelijk parkeerplaats kantoor Openbare werken); door KPN is zoeklocatie opgegeven nabij kruispunt Peperstraat-Kwietheuvel (of tussen deze locatie en de huidige kast). De maatvoering van de in pandige ruimte (ca. 2m x 2m) en bouwkundige specificaties dienen te voldoen aan de door KPN gestelde eisen en dient een toegang te krijgen vanaf de openbare ruimte. De nieuwe voorziening dient gereed te zijn voordat de vervallen voorziening wordt geamoveerd.

### Ziggo

Kleinere kasten welke binnen de loopzone kunnen worden aangebracht: o.a. Kwietheuvel nabij huisnr. 8.

## VERKEER EN PARKEREN

De woonstraten hebben een verblijfskarakter, en dienen tevens als ontsluiting van de parkeergarages voor bewoners. Het gebied blijft voor iedereen bereikbaar (niet achter stadsafsluiting), maar omdat er geen openbaar parkeren in het gebied is en er geen mogelijkheden zijn om "rondjes" te rijden door het gebied zal er nauwelijks oneigenlijk verkeer aanwezig zijn. De Maaskade en Peperstraat zijn relatief drukke bevoorradingsroutes voor de binnenstad.

#### Bevoorradingsroutes

- = primaire bevoorradingsroute (vrachtverkeer 18 m)
- = bevoorradingsroute Maxwell, Wiltra en Sing vrachtverkeer (10 m (= nu nog 18m))
- ★ = Let op manoeuvrerend vrachtverkeer loading docks Maasboulevard

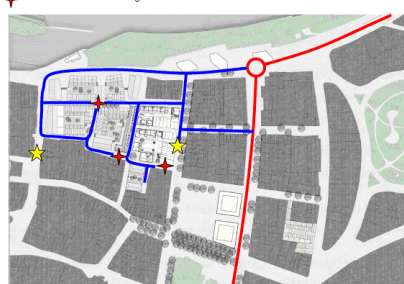
#### Ontsluiting autoverkeer:

- = Hoofdonsluiting
- = Woonstraten tbv ontsluiting P-garages bewoners
- ★ = Dynamische afsluiting binnenstad
- ★ = Permanente afsluiting

#### Primaire Fietsroute:



Ondergrond indicatief



# 04 UITGANGSPUNTEN EN EISEN

In dit hoofdstuk worden de eisen en de uitgangspunten ten aanzien van het ontwerp en de realisatie van de bouwblokken beschreven. Hierbij gaan we achtereenvolgens in op de eisen en de uitgangspunten ten aanzien van leefbaarheid en energie, cultuurhistorie, architectuur, semi openbare binnentuinen en groen, parkeren en civiele techniek.

## LEEFBAARHEID EN ENERGIE

Voor de ontwikkeling van Q4 worden in het Wijkontwikkelingsplan (WOP), WOP+ een aantal kwaliteiten beschreven. Verder is in het kader van WOP en WOP + het 'Duurzaamheidsprofiel Q4' opgesteld, evenals een 'Energievisie Q4'.

Een duurzame leefomgeving gaat over een omgeving waar mensen zich thuis voelen en waar men zich verantwoordelijk voor voelt. Een duurzame leefomgeving is hierbij breed gedefinieerd en omvat de relatie tussen stedenbouwkundige structuur, openbare ruimte en architectuur, cultuurhistorie, veiligheid, leefbaarheid, verkeer, energie, water, natuur/ecologie, milieukwaliteit.

Uitgangspunt voor het ontwerp moet zijn dat huidige en toekomstige generaties zich thuis moet voelen in hun omgeving. Problemen van nu moeten niet afgewenteld worden op de toekomst. Er moet een duidelijke relatie zijn tussen stedenbouwkundige structuur, architectuur, cultuurhistorie en openbare ruimte. Mensen moeten zich prettig en veilig voelen. Bewoners en gebruikers moeten een relatie kunnen aangaan met het gebied, zijn gebouwen en zijn omgeving.

Onnodig ruimtegebruik moet worden vermeden: er moet sprake zijn van een zorgvuldige plancapaciteit. Inbreiding, renovatie en herbestemming van (oude) gebouwen zijn belangrijke uitgangspunten. Dode hoeken moeten worden vermeden. De plinten van gebouwen moeten beleefbaar zijn. Houd rekening met windhinder en slagschaduw van hoge gebouwen.

De Venlo-principes vormen een C2C-inspiratiekader voor het ontwerp en komen grotendeels overeen met bovengenoemde concretere eisen. Deze principes zijn als volgt geformuleerd:

- 1. Blijf innoveren: wij beschouwen de regio Venlo als proeftuin voor experimenten waarin mens, economie en ecologie hand in hand gaan. In ontwerp anticiperen op nieuwe technieken, ook die nu financieel nog niet haalbaar zijn.*
- 2. Verbind plaats en context: cultuurhistorie en de Maas als bepalend element voor Q4. verbondenheid van Q4 met de rest van de stad.*
- 3. Beheer en waardeer voedsel: produceren in voortdurende kringlopen; gebruik en verwerken van grondstoffen zodanig dat zij niet verloren gaan.*
- 4. Geniet van mobiliteit: toegang voor iedereen als bijdrage aan het economische, ecologische en sociale welzijn.*
- 5. Geniet van de zon: duurzame energiebronnen.*
- 6. Creëer schone lucht, water en bodem: ontwerp systemen gericht op het zuiveren en onderhouden van onze leefomgeving.*
- 7. Ontwerp met oog voor toekomstige generaties.*



### Energie

- *Houd bij de verkaveling en oriëntatie van de panden goed rekening met zon en schaduw.*
- *In ontwerp mogelijkheid creëren voor een aansluiting voor warmte-koude-opslag.*
- *Voer de panden minimaal zo uit dat op een later tijdstip energiemaatregelen alsnog genomen kunnen worden ( lage temperatuur verwarming (LTV), daken geschikt voor zonnepanelen).*

Er dient optimaal gebruik te worden gemaakt van de zon als energiebron: zongerichte verkaveling/oriëntatie van woningen/leefruimtes. Zonnewarmte in de winter, zonlicht diep in het gebouw laten doordringen. Gebruik van groen en overstekken bij woningen als koelende elementen in de zomer, inclusief groene daken.

Op daken, zeker van grotere gebouwen moeten mogelijkheden gecreëerd worden voor het aanbrengen van zonnepanelen en groene daken. Dit heeft tevens een uitstralings-effect (duurzame wijk) naar de omgeving en kan ook creatief/kunstzinnig worden ingevuld. Maak daarbij elementen van duurzame energievoorziening zichtbaar in het ontwerp.

*Het beleg van Venlo: Gezicht op de stadsmuur, de toren en de Waterpoort ter hoogte van de Peperstraat.*



## CULTUURHISTORIE

*- Benoemde cultuurhistorische elementen dienen zo goed mogelijk te worden benut.*

De situering van het plan binnen de historische kern van Venlo betekent dat dit plan ontwikkeld wordt binnen een bijzonder cultuurhistorisch kader. Net als een boom niet zonder wortels kan, kan deze ontwikkeling niet zonder cultuurhistorische grondslag en visualisatie. Binnen de bouwvelop onderscheiden we de volgende elementen:

- *Middeleeuws stadssilhouet*
- *Stadsmuur en torens*
- *Maaspoort/waterpoort*
- *Middeleeuwse panden en kelders*
- *Synagoge*
- *Cultuurhistorische waardevolle structuren en elementen*
- *Bolwerk en keermuur*

De genoemde elementen vormen een belangrijke meerwaarde voor het plan en geven de nieuwe ontwikkeling, identiteit en marktwaarde. De variatie ligt in de verschillende wijzen van visualisatie en benutting.

We onderscheiden de volgende manieren van visualisatie en benutting:

- *Reconstrueren; een verdwenen element opnieuw construeren;*
- *Transformeren; een structuur omvormen tot een structuur met een andere functie;*
- *Juxtaponeren; een bestaande structuur gebruiken voor de creatie van een nieuwe structuur;*
- *Ensceneren; door vormgeving een verdwenen sfeer oproepen;*
- *Citeren; een verdwenen object of structuur elders of anders gedeeltelijk reconstrueren;*
- *Accentueren; door middel van ruimtelijke vormgeving een verdwenen object herkenbaar maken;*

Van sommige elementen vindt benutting en visualisatie plaats in de openbare ruimte, voor andere elementen ligt een opgave binnen de bouwblokken.

### *Middeleeuws Stadssilhouet ME/Vesting*

De architectuur dient duidelijk te refereren aan het stadssilhouet van het voormalig Middeleeuws Venlo. Daarbij gelden het omhooglopend profiel vanaf de Maas naar het Maasschriksel, de verschillende typen bebouwing en de stadsmuur/stadspoort als kenmerkend.



Stadsmuur



### Stadsmuur en torens

Vanwege de “sprong” over de muur in het nieuwe plan, is het moeilijk om de stadsmuur weer als echte blikvanger in het plan terug te brengen. De stadsmuur is nog wel aanwezig in de bodem tot op het huidige maaiveld. Om de stadsmuur als een rode draad door het gebied opnieuw beleefbaar te maken is vereist dat de achterzijde van de bouwblokken aan de Maas de lijn van de muur vertellen. De open ruimten tussen de blokken worden door de Gemeente zelf ingevuld waardoor strikte afstemming noodzakelijk is. Voor reconstructie kan voor zover beschikbaar gebruik worden gemaakt van stenen uit eerdere opgravingen in de Maasboulevard en de nog uit te voeren onderzoeken.



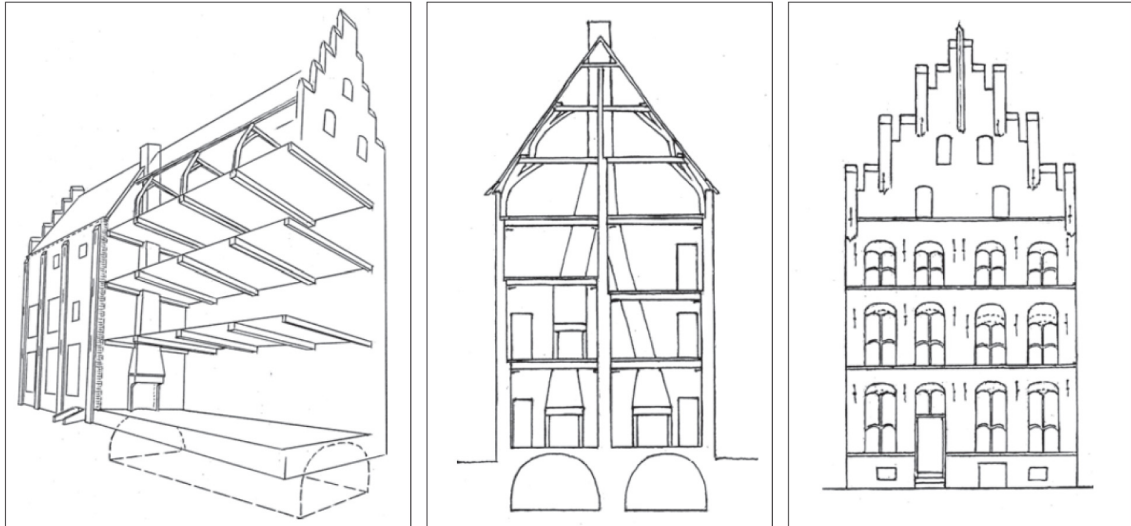
Verbijzondering Maaspoort/Waterpoort



### Maaspoort/waterpoort

Aan de zuidzijde van de Maaskade zijn de restanten van waterpoort/Maaspoort aanwezig onder het maaiveld. Dit was altijd het centrale gezicht en ingang van het Middeleeuwse Venlo en moet dus weer terugkomen als herkenningspunt in het plan. Deze (dubbele) poort vereist een plek en een verwijzing in het ontwerp. De vormgeving moet goed aansluiten op de bebouwing op de Maasboulevard aan de zuidzijde en vooral op het resterende (gerestaureerde) deel van de stadsmuur aldaar. Afgezien van de nu geplande bouwkvavels, zal de openbare ruimte tussen de Peperstraat en de Maas niet in het plan worden opgenomen. Dit gebied wordt door de gemeente zelf ontworpen. Afstemming en samenwerking is hier dus vereist.

### Architectonische opbouw dubbelpand



### Middeleeuwse panden en kelders

In het plangebied bevinden langs het Maasschriksel en de Peperstraat een serie Middeleeuwse dubbelpanden die als pakhuizen hebben gediend. Er is een aantal als karakteristiek aangewezen. De dubbelpanden vormen het 'leitmotif' voor de nieuwe bebouwing. In de nieuwe architectuur moeten deze panden weer opnieuw tot leven worden gebracht en refereren aan het handels- en overslag verleden van Venlo. De resultaten van de opgravingen, het bouwhistorisch onderzoek, het fotomateriaal en de opnames van voor de sloop na de oorlog en de beschikbare historische informatie dient hiervoor als uitgangspunt.

Het gaat om het vormgeven van de hoge, dubbelpanden met veel volume en afwisselende vormen. De panden hebben steile dwarskappen, mogelijk een grotere verdiepingshoogte met verspringende niveaus. De perceelsmaten (breedte van de panden) moeten verschillen en bij voorkeur worden gelegd op de oude verkavelingsgrenzen uit de Middeleeuwen.

De kelders van deze panden zijn nog deels aanwezig parallel langs de stadsmuur in het oplopende talud vanaf de Maas. Deze verdwijnen indien gekozen wordt voor de aanleg van een parkeergarage.

Het kan een enorme toevoeging zijn aan de kwaliteit wanneer de oorspronkelijke middeleeuwse kelders en de stadsmuur opnieuw wordt opgenomen in de parkeergarage en de nieuwe bebouwing. Dit verdient dan ook de voorkeur.



Ligging Synagoge



### Synagoge

De fundamenten van de Joodse synagoge zijn in het oostelijk deel van het plangebied 't Schriksel aanwezig. Het is aan te bevelen naar de synagoge te verwijzen. De oude synagoge ligt in openbaar gebied en zal met een referentie worden teruggebracht.



Binnentuinen/Lusttuinen



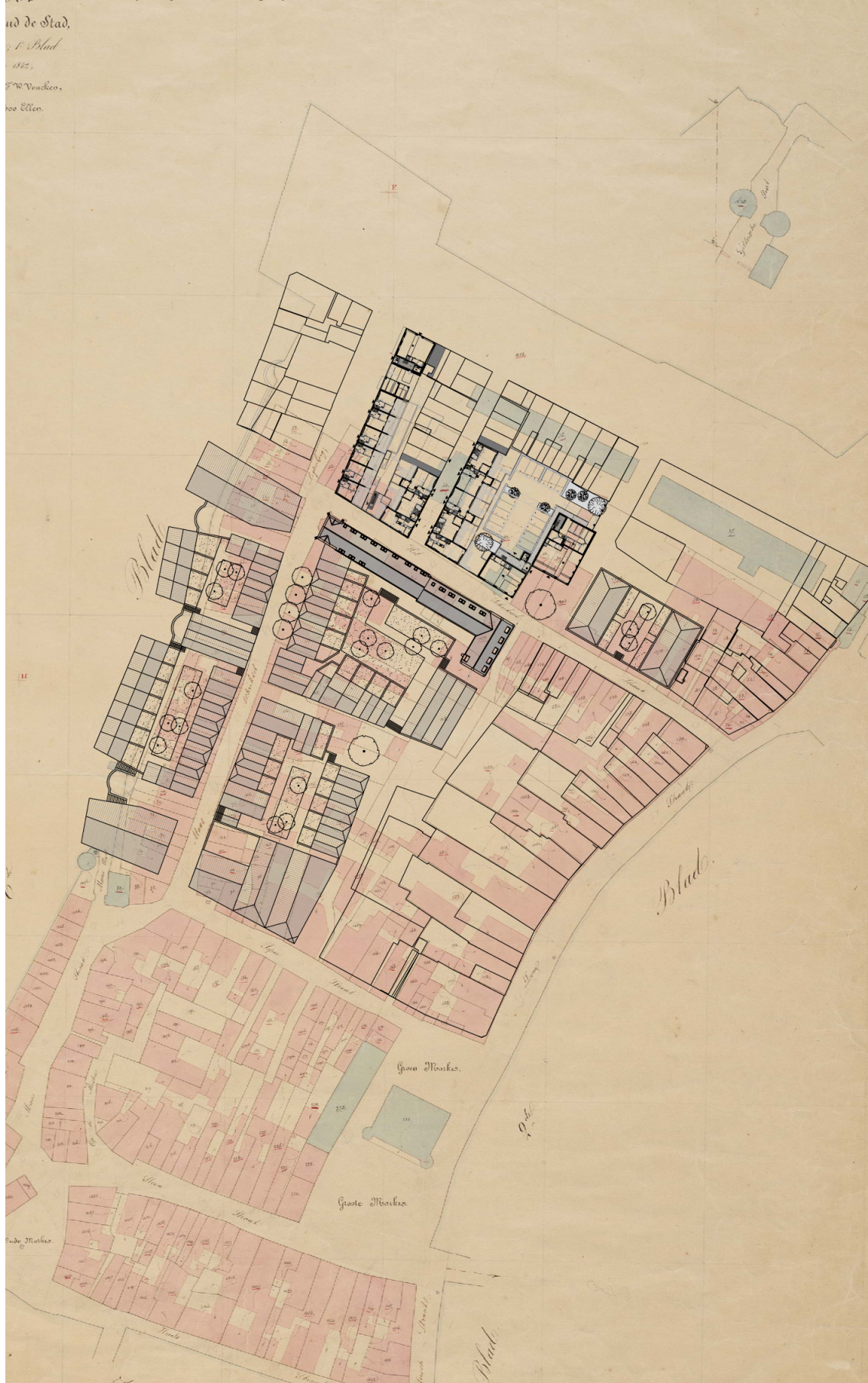
### Cultuurhistorische waardevolle structuren

De cultuurhistorische waardevolle structuren zijn reeds opgenomen in het plan, de structuren vormen de dragers van de nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling. Het is het netwerk van oostwest en noordzuidassen zoals reeds beschreven.

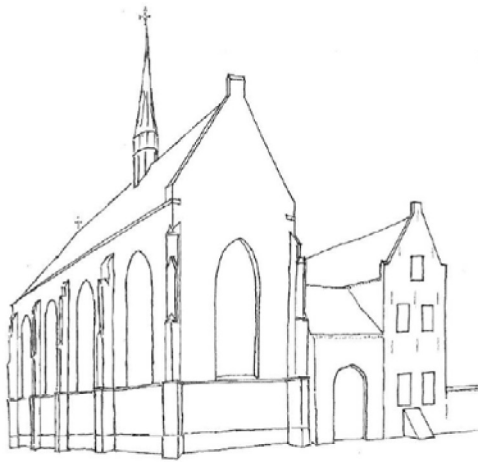
### Bolwerk en keermuur

Deze locaties worden niet uitgegeven en zijn dus geen onderdeel van deze bouwvelop. De gemeente maakt hiervoor zelf in een later stadium een ontwerp. Afstemming tussen het ontwerp van de openbare ruimte en het ontwerp van de bebouwing is in een latere fase aan de orde. Het muurwerk is nog grotendeel aanwezig en vervult een duidelijke 2e functie als waterkering tegen de Maas. De functie, betekenis en omvang moeten opnieuw in de ruimte worden teruggebracht. De bolwerken blijven dus zichtbaar en functioneel in de openbare ruimte.

Projectie van de proefverkaveling op een historische kaart



### Referentiebeelden tijdsbestendig bouwen



[28] In het midden van de westelijke zijde van het Maasschriksel tegenover de Liebergensplaats stond dit imposante middeleeuwse dubbelhuis (hoog pand met schoorsteen (opname 1950).

[29] Reconstructie van de middeleeuwse achtergevel van Maasschriksel 24. Aan de overkant van het Maasschriksel is het grote dubbelhuis te zien. Het zijhuis met de Liebergenspoort is hier weggelaten.



## ARCHITECTUUR

### *Tijdsbestendig bouwen*

- *Alle bebouwing heeft een plintheogte van 3m60 om werken aan huis mogelijk te maken.*
- *De grote panden, verwijzing naar de dubbelpanden, hebben een minimale vrije plintheogte van 4m.*

Tijdsbestendigheid impliceert functieneutraal bouwen, het bedenken van structuren en bouwsels waarin de tijd zit ingebouwd. Bouwen is niet het optrekken van versteende programma's van eisen. De tijd speelt zich immers af in de gebouwen en niet omgekeerd. Bestemmingen, gebruiken, veranderen voortdurend. Het leven is te wispelturig en te veranderlijk om te worden vastgelegd in programma's. Wat je met zekerheid weet als ontwerper, is dat je die verandering niet onmogelijk mag maken. Je moet proberen structuren geschikt te maken voor veranderlijk gebruik. Steden/dorpen en dus gebouwen moeten vele generaties, leefstijlen en 'woon'-behoeften overleven, meer zelfs: ze moeten nuttig, geschikt en bruikbaar blijven: adequaat.

Dat is de werkelijke essentie van duurzaam bouwen. Niet zozeer het duurzaam bouwen in de zin van het bijna modieuze, eco-milieubewuste bouwen maar wel het integraal concept van het 'tijdsvast' en 'tijdsbestendig' en dus op 'lange-termijn' bedenken en construeren.

Als steden en gebouwen de tijd kunnen overleven, of beter gezegd als de tijd zich kan afspelen in onze – gebouwde – omgeving, dan kunnen onze steden/dorpen en gebouwen van de zeer lange termijn zijn en door de opeenvolgende generaties hergebruikt worden. Ze worden daarmee op den duur cultureel en emotioneel duurzaam onderdeel van ons collectief geheugen, van ons patrimonium en dus van onze cultuur.

Gebouwen en woningen moeten flexibel c.a. toekomstbestendig zijn: optimale aanpasbaarheid voor verschillende doelgroepen en functies. Zo kan eenzelfde soort woning geschikt zijn voor een gezin met kinderen, woning met praktijkruimte/atelier, minder validen.

Referentiebeelden perceellering

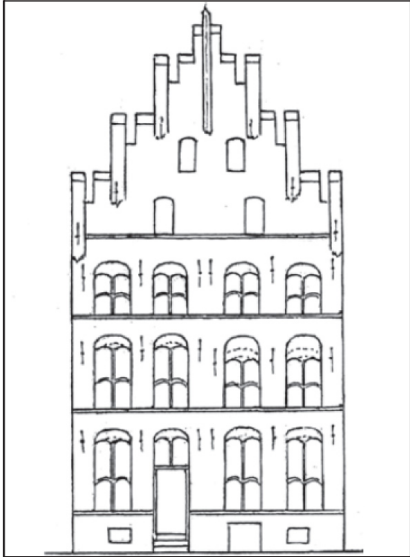


### Perceellering

- *Herkenbare perceellering. Individuele panden hebben een individuele plint.*
- *Hoekpanden dienen overhoeks ontworpen te worden.*
- *Grote panden voor specifieke plekken en/of specifieke functies.*
- *Dubbelpanden langs de Maasschriksel en het Hellschriksel, korrelmaat tussen 6m en 10m*
- *19de eeuwse bebouwing langs de Maaskade, korrelmaat tussen 4m50 en 8m*
- *Historische korrelmaat langs de Kwietheuvel, korrelmaat tussen 4m50 en 6m*

Doelstelling van de stadsplattegrond is de juiste schaal en maat van de bebouwing te vinden, met aandacht voor de ruimtelijke potenties van de diverse deelgebieden in het bijzonder. Perceellering is hiervoor het instrument. De schaal en korrel van het individuele pand is hierin toonaangevend. De pandsgewijze opdeling van de bouwblokken bepaalt de indeling van de puien op de begane grond. De panden staan op de grond en hebben een eigen plint, de panden staan niet op een doorgaande plint. Hoekpanden zijn als zodanig ontworpen: overhoeks.

Referentiebeelden horizontale geleding plint/lijf/kop



### *Plint/Lijf/Kop*

- *Herkenbare horizontale perceellering in plint, lijf en kop.*
- *Verticaal geproportioneerde ramen in het lijf.*
- *Ramen mogen de verdiepingshoogte niet overschrijden.*
- *Entrees naar parkeergarages voor auto's zijn inpandig. Geen hellingen in de openbare ruimte.*

Bouwblokken, evenals gebouwen, hebben een "klassieke" opbouw en materialisering, dit is hun stedenbouwkundig soortelijk gewicht. De wijze waarop de diverse gebouwen in/op de openbare ruimte staan, het lijf en de kop van het gebouw dient duidelijk leesbaar en herkenbaar te zijn in de verschillende ontwerpen. Deze geleiding kan op velerlei wijzen tot stand gebracht worden: materiaalgebruik, metselwerkverbanden, detailleringen, raamritmes, toegevoegde elementen, et cetera.

Bijzonder onderdeel in deze geleiding zijn de plinten. De kwaliteit van de publieke ruimte wordt bepaald door de voorzieningen, de levendigheid en de kwaliteit van de openbare ruimte. In de plinten zijn de publieke functies zoals winkels, horeca en bedrijfsruimte te vinden. In de plinten bevinden zich eveneens de inkom- en ontvangstruimten voor de verschillende bestemmingen.

### *Entrees*

- *Toegangen zijn een integraal onderdeel van de bebouwing*

De toegangen tot de gebouwen dienen integraal deel te zijn van de architectuur van het gebouw, waarbij de wijze van verlichting, de beschutting (luifels / insprongen / ...), de opstelling van brievenbussen en bellentableau geen toegevoegde elementen zijn, maar integrale elementen van het gebouw en daarmee het onderwerp van ontwerp en detaillering. Entrees kunnen voorkomen aan de straatzijde en aan de binnenhoven.

### *Winkelpuien, horeca en terrassen*

- *(Winkel)puien, horeca en terrassen dienen integraal deel te zijn van de architectuur van het gebouw.*

Bijzondere "voeten" vragen om speciale aandacht. De puien en reclame dienen integraal onderdeel te zijn van de architectuur van het gebouw, waarbij de wijze van verlichting en het voeren van reclame wezenlijk onderdeel uitmaken van de detaillering. Verlichting en reclame zijn geen toegevoegde elementen, maar integrale onderdelen van het gebouw en daarmee het onderwerp van ontwerp en detaillering. Meer specifiek geldt het gemeentelijk beleid voor het centrum gebied ten aanzien van terrassen, reclame en gevels dat hierbij in acht genomen dient te worden.

Referentiebeelden dakkappen





#### Dakkappen en kroonlijsten

- Aandacht voor detaillering van de kroonlijst, werkt ondersteunend aan de perceellering
- Historisch dakenplan is leidend
  - o Grote panden (zie perceellering) hebben een dakkap met helling tussen 30° en 60°
  - o 19de eeuwse huizen aan de Maaskade hebben een langskap of schilddak met een dakhelling tussen 30° en 50°
  - o Bebouwing langs de Maasschriksel en Hellschriksel hebben dwarskappen of schilddaken met een dakhelling van 50° tot 65°
  - o Bebouwing in het Kwietheuvel hebben een vrij te kiezen dakplan. Dakkappen zijn wel verplicht. Dakhelling tussen 45° en 60°.
  - o Verschil in dakhelling van aanpalende woningen ondersteund de perceellering.

Er wordt expliciet gekozen voor kappen. Dakkappen dienen een meervoudig doel: de aansluiting bij het historisch referentiekader, namelijk een omgeving waarin kappen wezenlijk onderdeel zijn van de bebouwingstypologie van het centrum; de archetypische beëindiging van de individuele bouwvolumes en daarmee de ondersteuning van volumewerking binnen de globale planopzet; de bovengemiddelde ruimtelijkheid van de woningen en eventueel andere functies in de toplaag, respectievelijk de mogelijkheid om deze uit te werken tot bijzondere ruimten. Het dakenplan is globaal aandachtspunt binnen het beeldkwaliteitplan. Afwijkend aan het dakkappenplan wordt de mogelijkheid geboden om afwijkende dakvormen toe te passen. Belangrijk hierbij is dat dit steeds in ondergeschikte vorm moet gebeuren en vanuit stedenbouwkundig oogpunt moet verantwoord worden.

Naast de dakkappen worden verschillende gebouwen ook duidelijk en herkenbaar beëindigd door de kroonlijst. De beëindigingen kunnen in metselwerk en/of toegevoegde elementen in de detaillering zijn (zoals beton of natuursteen).

Referentiebeelden materiaalgebruik





#### *Materiaal en detail*

- *De materiaalkeuze is overwegend baksteen.*
- *Natuursteen, architectonisch beton of pleisterwerk kan als tweede, ondergeschikt materiaal gebruikt worden, maar dient vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord te worden.*
- *Ramen zijn verticaal, kozijnen zijn van hout, aluminium of staal.*
- *Technische voorzieningen en installaties mogen niet zichtbaar zijn vanuit de (semi) openbare ruimte.*

Voor de keuze van de materialen wordt uitgegaan van kwaliteiten tot zeer lange duur in de zin van mooi/goed verouderend en dus weinig onderhoud vergend. Baksteen, natuursteen, architectonisch beton en dergelijke hebben bewezen, indien vakkundig en integer aangewend, van zeer lange duur te zijn. Dit geeft duurzame en veelal genereuze constructies met meerwaarde in de tijd.

Ramen zijn openingen in doorgaande gevels. Hogere panden hebben ook gevelopeningen aan de zijkant. De ramen zijn overwegend verticaal geled. Grote gevelvlakken krijgen een bijzonder verband ('plastiek' door middel van baksteenverband). Elk pand ontwikkelt zijn eigen tektoniek: diepe neggen, uitsnijdingen, erkers.

Voor de raamkozijnen kunnen hout, staal, aluminium of een combinatie worden toegepast. De totale detaillering van het raamkozijn behoeft echter bijzondere aandacht, te beginnen met de detaillering van het metselwerk rondom, de aansluiting van het kozijn op het metselwerk, de positionering, de montage van de doorvalbeveiligingen en de profielmaat van de kozijnen. Balkonhekken kunnen van staal, aluminium en/of van glas zijn. In het algemeen betreft de keuze duurzame en hoogwaardige materialen die mooi en geleidelijk verouderen.

Alle materialen worden in principe in hun 'natuurlijke' verschijningsvorm toegepast.

Technische ruimten, liftopbouwen, schoorstenen of machines die los op het dak staan, moeten te allen tijde worden vermeden. Deze maken integraal onderdeel uit van het gebouw.

Referentiebeelden buitenruimtes en erfafscheidingen



#### Buitenruimten

- *Inpandige buitenruimtes aan de Peperstraat, Maasschrikse, Helsechrikse en Maaskade.*
- *Balkons toegestaan indien integraal onderdeel van het gevelontwerp.*
- *Balkons worden pas toegepast vanaf de derde bouwlaag en mogen maximaal 1m50 uit de gevel uitkragen, in de binnenhoven zijn balkons vrij toe te passen.*

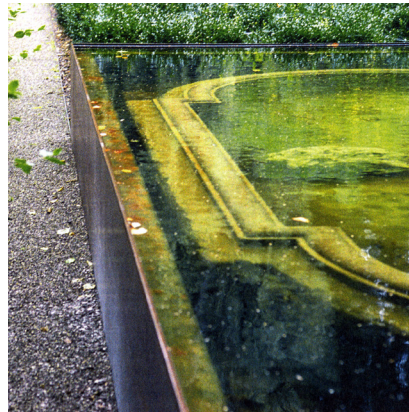
Buitenruimten van woningen en appartementen aan de Maaskade worden inpandig of op de setbacks en daken georganiseerd. Deze stelling wordt ingegeven met het oog op de robuustheid en massiviteit van de gebouwen, maar evengoed om de functionele reden van bruikbaarheid en privacy. Buitenruimtes kunnen onder de vorm van (uitkragende) balkons opgenomen worden in het straatbeeld, met uitzondering van de Maaskade, indien ze duidelijk geïntegreerd zijn in de gevelarchitectuur. Op dat moment wordt echter bijzondere aandacht gevraagd voor de detaillering en materialisering van de balkons en balkonhekken.

#### Erfafscheidingen

- *Erfafscheidingen tussen privé / semi openbaar en openbaar wordt gevormd door een hoge muur in metselwerk.*
- *Erfafscheidingen tussen privé en semi openbaar worden gevormd door een laag muurtje uit metselwerk van 50cm – 1m. Indien hogere erfafscheidingen gewenst zijn, wordt op het muurtje een hekwerk met klimplanten voorzien.*
- *Erfafscheidingen tussen verschillende privé tuinen wordt gevormd door middel van een hekwerk met klimplanten.*

Erfafscheidingen zijn bouwkundig, zeker als ze het (semi-)openbare van het private scheiden. De erfafscheidingen zijn daarmee dus expliciet onderdeel van de architecturale ontwerpogave.

Referentiebeelden binnentuinen



## SEMI-OPENBARE BINNENTUINEN EN GROEN

### *Semi openbare binnentuinen*

- *Het plan kent minimaal twee semi-openbare binnentuinen.*

Binnen de bouwblokken zijn semi-openbare binnentuinen aangegeven. Deze binnentuinen zijn bij daglicht tussen 8u 's morgens en 8u 's avonds openbaar toegankelijk. Buiten deze tijden zijn deze gebieden enkel toegankelijk voor omwonenden. Het beheer en onderhoud is een taak van de toekomstige eigenaren van de te realiseren bouwblokken.

#### Materialisatie

- Verharding van de binnentuinen door middel van gebakken materialen of natuursteen.
- Hardstenen banden en/of trappen als detaillering.

Zoals voor de gebouwen zelf, is baksteen in combinatie met natuursteen ook voor de inrichting van de binnentuinen het leidend materiaal. In het ontwerp van de binnentuinen dient evenveel zorg besteed te worden aan wat er kon worden weggelaten als aan wat er werd gerealiseerd. Samenhang en scheiding worden vormgegeven in subtiele details als legverbanden of boordstenen in natuursteen. De herkenbaarheid van elke plek wordt in het plan met name verkregen door de wijze waarop met materiaalgebruik, meubilair, verlichting, groen en waterpartijen wordt omgegaan.

#### *Groen*

- *De binnentuinen hebben minimaal één boom van tweede grootte (van 10 tot 15 meter hoog) per binnentuin.*
- *Minimaal 30% van de binnentuin heeft een groene invulling door middel van gras of lage heesters.*
- *Toepassing van gevelbegroeiing aan straatzijde.*

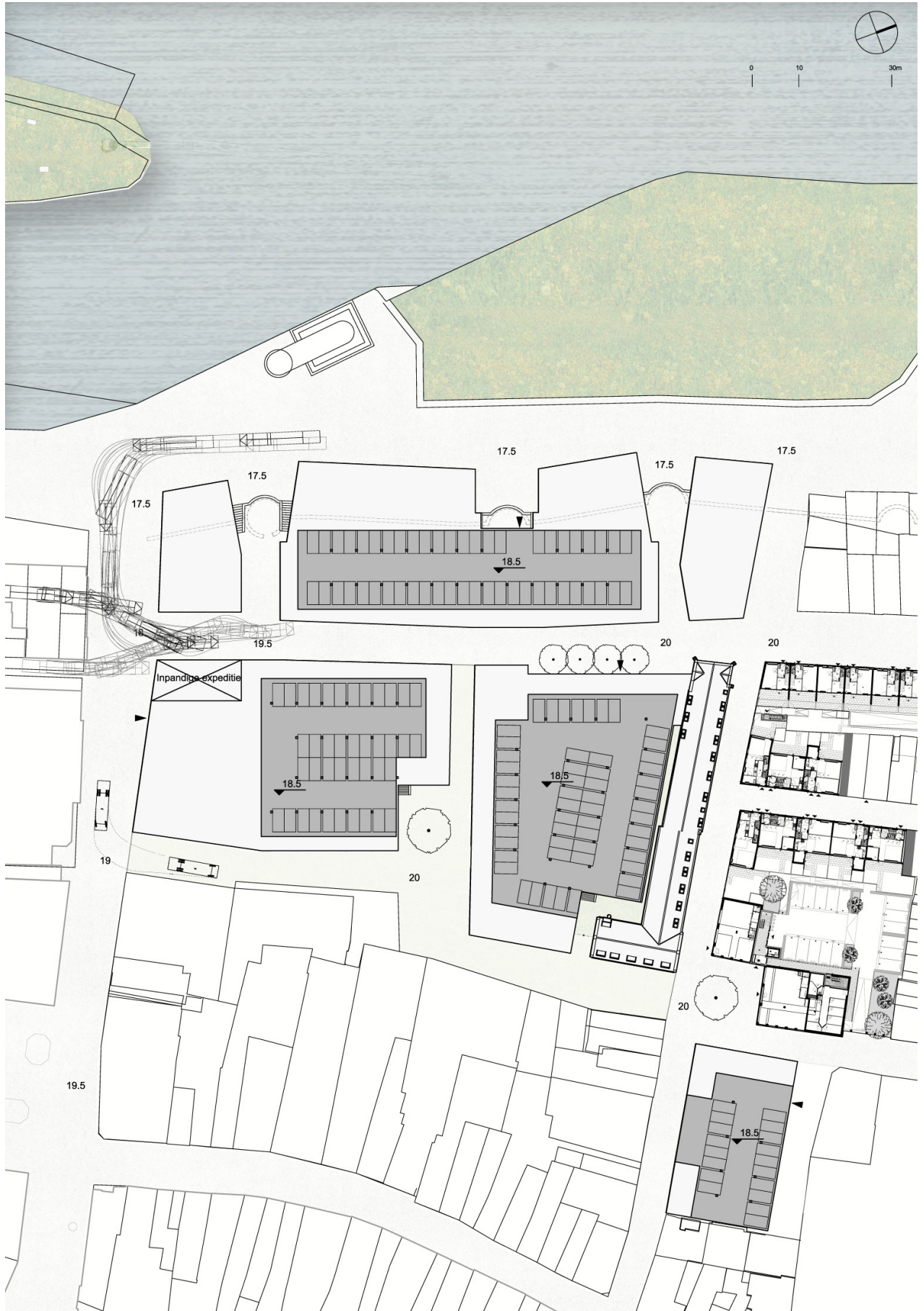
Het groen dient in het plan op twee verschillende manieren aanwezig te zijn; enerzijds formeel door middel van de groene inrichting van de binnentuinen waarin gras en lage heesters het groene karakter van de omsloten tuin kunnen versterken. Anderzijds wordt groen in het plan geïntroduceerd, informeel –meer eigen aan het historische stratenpatroon van Venlo- door middel van klimplanten, overhangend groen ter plaatse van tuinmuren en balkons.

Gezonde bomen laten zien dat er met zorg wordt omgesprongen met de openbare ruimte.

In de binnentuinen moet ruimte voorzien worden om bomen van betekenis op te nemen. In deze gaat het niet over de kwantiteit (van vaak wegwijnende bomen) maar over de kwaliteit van de groenelementen. Onder het motto: 'ruimte voor bomen' worden bomen enkel op plekken opgenomen waar ze voldoende ruimte hebben om lang mee te kunnen gaan (ook op de parkeergarages), om een levende herinnering te kunnen vormen aan het verleden.

In 't Schrikkel vindt pandgewijze gevelbegroeiing plaats en een inrichting met steegjes, muurtjes en vanuit de blokken overkragende bomen. In het plan wordt beplanting toegevoegd in meerdere, aan de architectuur gerelateerde verschijningsvormen.

Parkeren conform de proefverkaveling



## PARKEREN

- *Minimaal 1,0 gebouwde parkeerplaats per woning.*
- *Parkeren bezoekers in bestaande openbare parkeergarages in de omgeving.*
- *Entrees naar parkeergarages voor auto's zijn inpandig. Geen hellingen in de openbare ruimte.*

Voor het bewonersparkeren wordt uitgegaan van minimaal 1,0 gebouwde parkeerplaats per woning. In beginsel moet het bewonersparkeren onder het blok worden opgelost, uitwisseling tussen blokken is echter mogelijk. Voor bezoekers van commerciële functies is uitgegaan van autoparkeren in de omliggende parkeergarages.

Parkeergarages zijn altijd aan het zicht onttrokken, ombouwd, door bebouwing. De entrees van de parkeergarages liggen op het maaiveld, in de gevel. Hellingbanen worden steeds inpandig voorzien, niet in het openbaar gebied. De entrees van parkeergarages liggen in het gevelvlak en worden door de architect ontworpen, waarbij de opening zo smal en laag mogelijk is.

## **CIVIELE TECHNIEK**

### *Staat van levering bouwkavels*

- *Het bouwterrein is vrij van opstallen, inclusief fundering en kelders; incl. eventuele aanwezige heipalen, tenzij deze tijdens het trekken ervan afbreken, dan blijven de restanten zitten; met betrekking tot archeologische resten: zie paragraaf Archeologie;*
- *Het bouwterrein is vrij van verhardingsmaterialen incl. funderingslagen (max. tot 1,00m diepte);*
- *Het terrein is vrij van ondergrondse kabels en leidingen;*
- *De grondslag wordt afgewerkt op basis van de situatie na sloop (incl. evt. kelders);*
- *Eventuele benodigde bodemsaneringen zijn uitgevoerd;*
- *Eventuele archeologische resten die meegenomen worden in de planontwikkeling blijven aanwezig.*

### *Werkterrein en planning woonrijpmaken*

- *De ontwikkelaar zal een voorstel voor het werkterrein ter goedkeuring van de gemeente moeten indienen. Goedkeuring zal afhankelijk zijn van bereikbaarheid en gebruik van de openbare ruimte waarbij ook rekening moet worden gehouden met bouwplaatsinrichting op nabijgelegen locaties en bereikbaarheid bestaande en eerder opgeleverde bebouwing.*
- *Planning en oplevervolgorde van woningen en voorzieningen wordt in gezamenlijk overleg bepaald.*
- *Uitgangspunt is dat de ontwikkelaar het werkterrein 8 weken voor oplevering obstakelvrij maakt zodat nutsvoorzieningen kunnen worden aangebracht en de openbare ruimte kan worden ingericht.*
- *De ontwikkelaar wordt er op gewezen dat het Waterschap Peel en Maasvallei eisen stelt aan het uitvoeren van werkzaamheden binnen de veiligheidszone van de kademuur (zie bestemmingsplan).*
- *in het kader van het bouwrijpmaken zullen de aanwezige nutsvoorzieningen (traforuimtes) eenmalig tijdelijk in het openbaar gebied worden geplaatst. De verplaatsing naar de definitieve locatie (in pandig) wordt door de ontwikkelende partij voorzien.*



### *Fysieke beschermingseisen archeologie*

Het archeologisch erfgoed kan worden aangetast door drie typen ingrepen in de bodem:

1. Vergraving;
2. Zetting;
3. Grondwaterstandsverandering.

De gemeente bekijkt het plan en handhaaft op deze drie aspecten en op basis van haar beleid.

Voorafgaand aan de ontwikkeling draagt de gemeente zorg voor het archeologische onderzoek van de locatie tot een diepte van 1,2 meter onder maaiveld.

Voor wat betreft de Maaskade Zuid is gekozen om aansluitend aan de sloop een archeologisch onderzoek uit te voeren. Doel hiervan is kennisverwerving over de geschiedenis, de presentatie en beleving aan het publiek van de resultaten op basis van de uitgangspunten zoals hierboven beschreven.

Uitgangspunt is dat de archeologische en cultuurhistorische waarden in, en op de bodem bewaard blijven.

Daar waar dat niet mogelijk is vanwege de bouwplannen, zullen deze moeten worden gedocumenteerd, onderzocht, verwijderd en bewaard blijven buiten hun context.

De eisen aan de bescherming ter plaatse zijn de volgende:

Bij ontwikkeling kan er voor worden gekozen om de archeologische vindplaats binnen het ontwerp op te nemen of het opgraven van de vondsten, afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling en de mogelijkheden hiervoor. Bij voorkeur wordt er niet onderkelderd op plekken waar zich waarschijnlijk veel archeologische vondsten bevinden. Een parkeergarage is wel mogelijk, mits rekening wordt gehouden met het archeologisch bodemarchief. In het plangebied mag tot 1.2 meter worden verstoord onder maaiveld, behalve op plekken waar de stadmuur en de onderkeldering nog aanwezig is. Op die plekken is een aangepast funderingsplan noodzakelijk dat deze resten ontziet. Voor het geheel geldt dat 5% van het plangebied mag worden verstoord door onderheijng middels schroefpalen.

Indien diepere verstoring noodzakelijk is moet opnieuw onderzoek plaatsvinden op kosten van de ontwikkelaar.



# 05 BEOORDELINGSKADER

Bij de beoordeling of een bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand als bedoeld in art 12, eerste lid van de woningwet, wordt acht geslagen op de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in de relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige alsmede de voorzienbaar tot stand te brengen bebouwing, de openbare ruimte, het landschap dan wel de stedenbouwkundige context:

In verband hiermee wordt acht geslagen op het concept van een historisch stadsweefsel bestaande uit gesloten bouwblokken met (semi) openbare binnentuinen.

Voor de ontwikkeling van de bouwenvelop 't Schriksel | Aan de stadsmuur | Helsingriksel worden samenvattend een paar motieven benoemd die als kwalitatief beoordelingskader gebruikt zullen worden:

- *de opgave beschouwen als een chirurgische ingreep in het waardevol historisch stadsweefsel;*
- *integrale duurzame ontwerpvisie, geen groene opsmuk;*
- *gevoel voor de kunst van de 'nevenschikking';*
- *het tonen van de sporen van de tijd ('patina' niet wegpoetsen, materialen toepassen die mooi verouderen);*
- *spelen met (on)regelmaat en (im)perfectie;*
- *'sprezzatura', een uniek Italiaans begrip dat 'bestudeerde zorgeloosheid' betekent: het spelen met formele en informele kenmerken;*
- *ruimte bieden aan spontaan en alledaags gebruik;*
- *de grote schaal en stoerheid niet schuwen.*

Vogelvlucht - Impressie

50



# 06 CONCLUSIE



*Vandaagse stedenbouw en architectuur is niet verbijzonderd, maar gewoon. We weten inmiddels dat zoeken resulteert in eenvoud. Integrale concepten zijn niet simpel, wel eenvoudig. Eenvoud is gecompliceerde complexiteit.*

*Ontwerpen is niet wat men soms denkt, artistiek hyperventileren of zogenaamd cosmetisch inpassen in een urbane esthetica. Ontwerpen is het gewone, het eenvoudige nastreven, ook al schijnt dat voor sommigen een provocatie. We moeten genereuze ontwerpen maken. Stedenbouw en architectuur moet je ook datgene geven wat je zelf niet kan gevraagd hebben, maar wel had verwacht.*

*Zoals steeds gaat het ook in het geval van Q4 om de 'herinneringen aan wat nooit bestaan heeft'. Het gaat erom het moment op te pakken | de cultuur op te rapen welke deze plek heeft doen ontstaan en daar de energie aan te ontleneren om verder te gaan. Het gaat erom niet-anekdotische maar wel op hedendaagse wijze de voortgang en de continuïteit van wat nooit geweest is, te herstellen. Het gaat erom de breuk met de geschiedenis ongedaan te maken en aldus te bereiken wat het Regieplan en deze Bouwvelop betracht.*

*Het gaat bij onroerend goed altijd om on(T)roerend goed.*

**GEMEENTE VENLO AFDELING ONTWIKKELBEDRIJF****PROJECTTEAM**

Ivo van Ophem  
Milène Bekkers  
Roy Denessen  
Maria van Enckevort  
Tom Jacobs  
Clemie Willemse  
Maarten Dolmans  
Saskia Wittenberg  
Hans Melis  
Isabelle de Warrimont  
Stella Janssen



# COLOFON

## PROJECTNAAM

Bouwenvelop 't Schrikseel | Aan de stadsmuur | Helsenrikseel

## PROJECTNR.

354

## DATUM OPMAAK

03 november 2010

## DATUM VASTSTELLING

15 december 2010

## AWG ARCHITECTEN

### PROJECTTEAM

Filip Delanghe | Stedenbouwkundig architect | directeur

Raven Rumes | Stedenbouwkundige



bOb Van Reeth  
Geert Driesen  
Filip Delanghe  
Christine de Ruijter  
Jan Verrelst  
Ilse Van Berendoncks

**awg** architecten cvba  
paardenmarkt 85  
b-2000 antwerpen  
belgië

telefoon +32 (0)3 233 87 40  
fax +32 (0)3 231 88 45  
info@awg.be  
www.awg.be

