

# Q4 Venlo

## Wijkontwikkelingsplan +

In opdracht van | Gemeente Venlo - Q4  
januari 2008

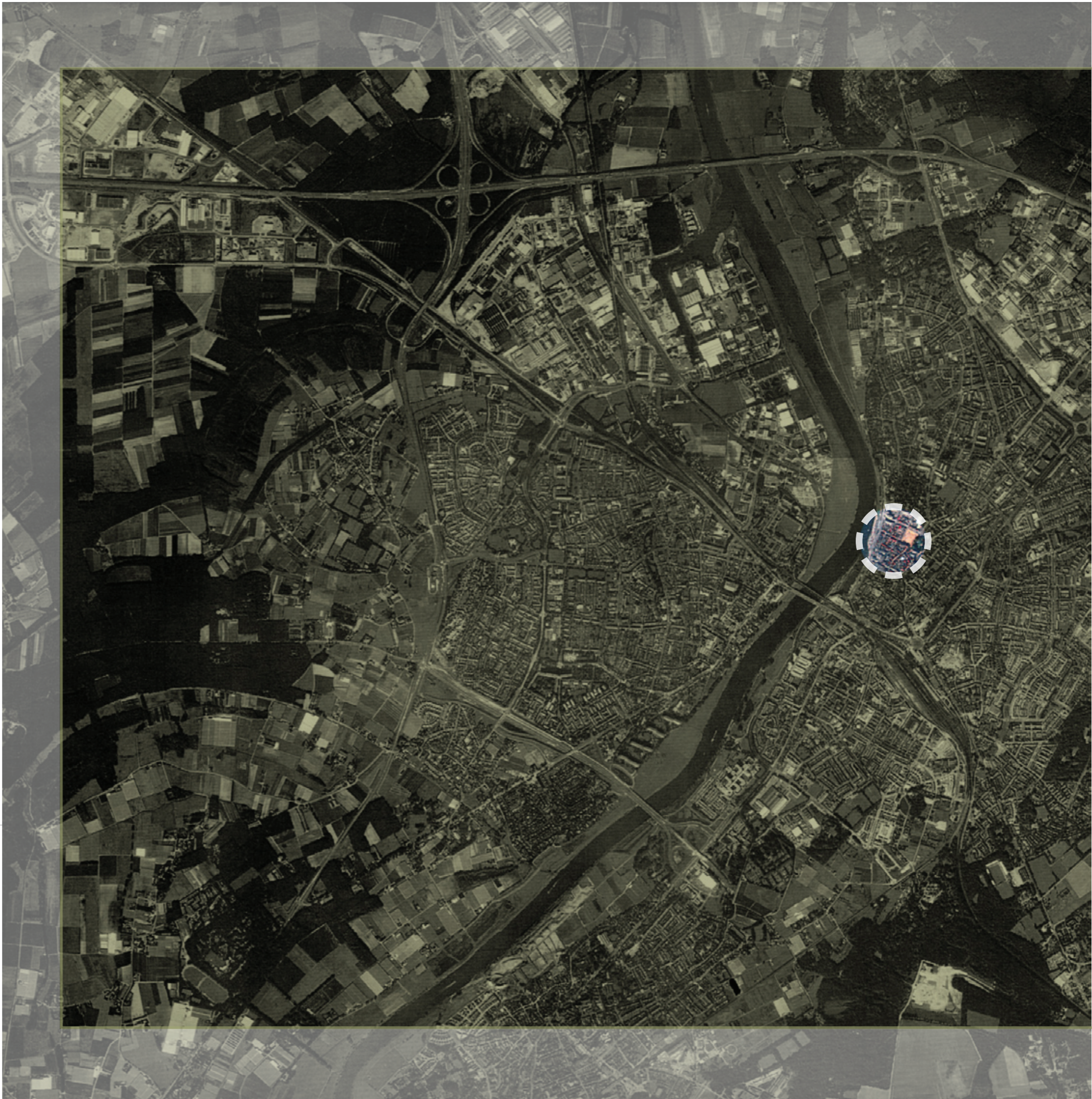
awg architecten



CULTUREEL HART  
VAN VENLO









# A inhoud en begrippen

## A.01. INHOUD

### A. INHOUD EN BEGRIPPEN

### B. INLEIDING

#### B.01. VERHOUDING WOP EN WOP+

#### B.02. VOORTSCHRJDEND INZICHT

B.02.01. ONDERZOEKEN EN STUDIES

B.02.02. DEELPLANNEN IN UITWERKING

B.02.03. BESTEMMINGSPLAN

B.02.04. BIJSTELLING WOP

#### B.03. VERVOLGPROCES

B.03.01. WOP+

B.03.02. REGIEPLAN

### C. WOP +

#### C.01. WOP+ / RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

C.01.01. ALGEMEEN

C.01.02. STADSPLATTEGROND PER BOUWBLOK

C.01.02.01. Maasfront/Maaskade

C.01.02.02. 't Bat

C.01.02.03. Blok 't Steenen Bolwerck/Havenpoort

C.01.02.04. Blok Aan de Stadsmuur

C.01.02.05. Blok Bastion Lichtenberg

C.01.02.06. Blok 't Schriksel

C.01.02.07. Blok Bergstraat

C.01.02.08. Blok Helpoort / Nolensplein

C.01.02.09. Blok van Gendt

C.01.02.10. Blok Marlet

C.01.02.11. Blok Keldermans

C.01.02.12. Blok Pasqualini

C.01.03. VERKEER

C.01.03.01. Overeenkomst WOP-WOP+

C.01.03.02. Bijstellingen WOP-WOP+

C.01.03.03. Parkeren









C.01.04. CULTUURHISTORIE/ARCHEOLOGIE  
C.01.05. INRICHTING OPENBARE RUIMTE

C.01.05.01. Straat- en Pleinprofielen  
C.01.05.02. Integrale Visie/Ontwerp  
Maasoevers

C.01.06. DUURZAAMHEIDSPROFIEL  
C.01.07. PROGRAMMA EN FUNCTIES  
C.01.08. KUNST  
C.01.09 ....

### C.02. WOP+ / PROCES

C.02.01. Projectfiche  
C.02.02. WOP+  
C.02.03. Regieplan

## D. COLOFON

### A.02. BEGRIPPEN

RFV: Ruimtelijk Functionele Visie  
WOP: WijkOntwikkelingsPlan

#### PROJECTFICHE:

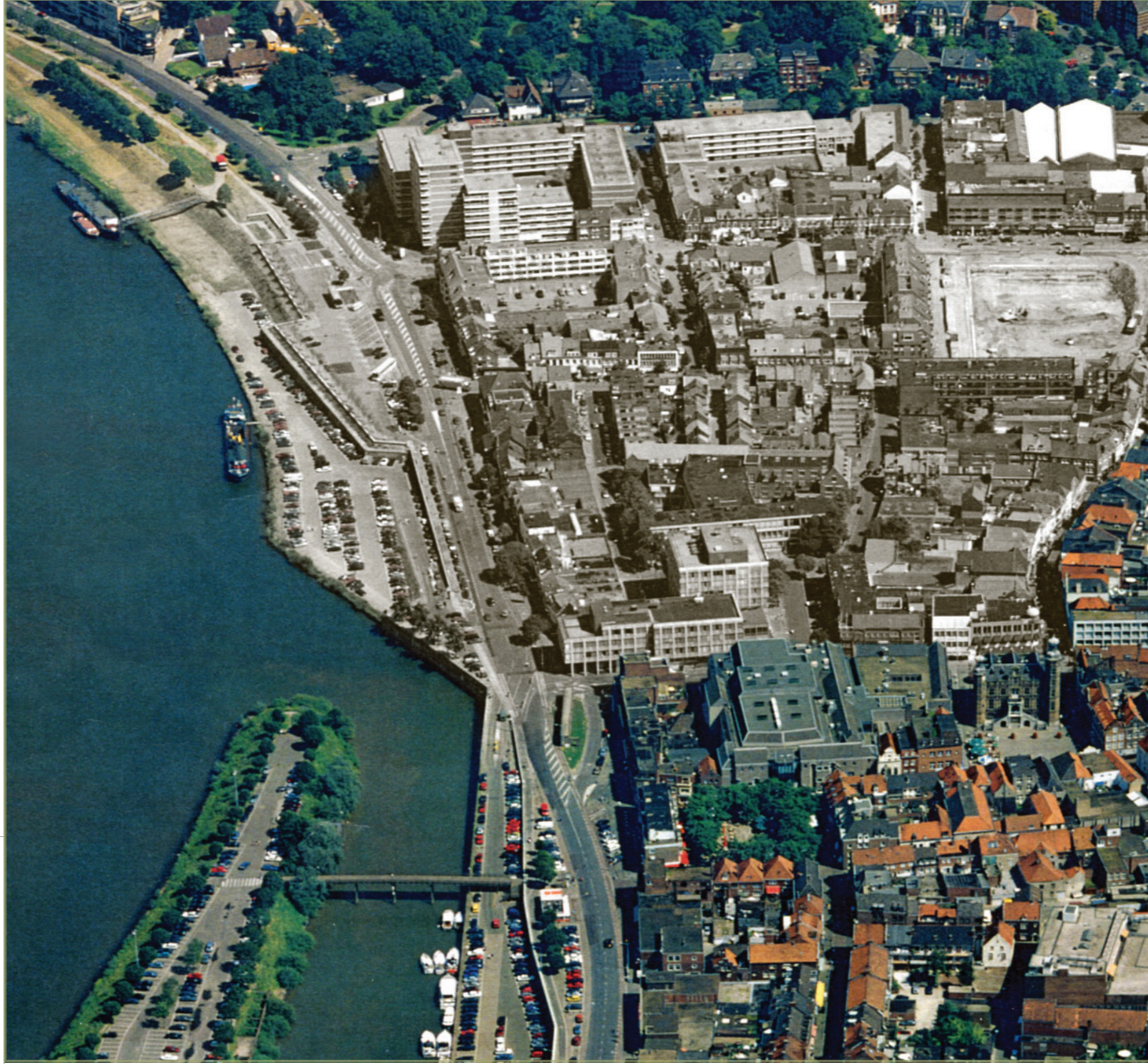
De Projectfiche is een 'stedenbouwkundig paspoort' ofwel een 'ministedenbouwkundig plan' voor de individuele projectontwikkeling en heeft als doel om de stedenbouwkundige randvoorwaarden ofwel het bebouwingsreglement concreet te benoemen en vast te leggen voor de (her-)ontwikkeling van projecten binnen de grenzen van de deellocaties.

#### BESTEMMINGSPLAN:

Juridisch-planologisch plankader welk de randvoorwaarden en beperkingen stelt voor de stedenbouwkundige ontwikkelingen binnen het gebied welk het omschrijft. Het betreft hier de randvoorwaarden en beperkingen aangaande bestemmingen en functies, bouwhoogtes, rooilijnen,...

...









# B inleiding

## B.01. Verhouding WOP en WOP+

Het WOP+ is geenszins de vervanging van, maar is wel het - in dit geval eerste - addendum, de toevoeging en/of de aanvulling op het eigenlijke/oorspronkelijke WOP.

In het WOP zelf werd al de periodieke/reguliere evaluatie van het WOP vooropgesteld. Immers het feit dat het WOP enkel beleidsmatig stuurt op hoofdlijnen, principes en waarden en desbetreffend geregeld geëvalueerd en bijgesteld wordt zowel als dat de exacte kaders voor de planontwikkeling gefaseerd – per deelplan – en per separaat document gebeurt (zie verder Projectfiche), is DE garantie voor de tijdsbestendigheid van het WOP. Het WOP is daarmee dus geen dood en steriel document dat voor eens en voor altijd 'af' is. Het WOP is daarmee wel een 'levendig' kader van leidprincipes waarbinnen de tijd (politiek, sociaal, economisch, cultureel) een rol moet en kan spelen.

## B.02. 'Voortschrijdend Inzicht': een ruimtelijk functionele update

### B.02.01. Studies en Onderzoeken:

Sinds de oplevering van het WOP en daaropvolgend de vaststelling ervan door de Raad, werden diverse bijkomende onderzoeken en studies gevoerd ten aanzien van verschillende aspecten van het WOP. Doel van deze bijkomende onderzoeken en studies is om - daar waar nodig - een beter zicht te krijgen op de specifieke situatie en aldus het WOP nog beter te onderbouwen. Genoemde onderzoeken en studies zullen zich doorheen de gehele herontwikkelingsperiode van Q4 aandienen, alnaargelang deelplannen zullen aangepakt worden. In die zin zijn genoemde onderzoeken en studies - of beter gezegd de resultaten ervan - onderdeel en aanleiding van de gedurige evaluatie en desgevallend bijstelling van het WOP (zie verder).

Voorbeelden van genoemde onderzoeken en studies zijn :

- Parkeer- en verkeeronderzoek.
- Maasoeverprojecten.
- Archeologisch onderzoek (onderzoek stadsmuur).
- Integraal Bodemonderzoek.
- Uitwerking straatprofielen / Inrichting Openbare Ruimte.
- Energievisie.
- Collegebesluit particulier initiatief.
- Gangbare onderzoeken in het kader van Bestemmingsplan.
- ...



#### B.02.02. Deelplannen in uitwerking

Daarnaast werd een eerste plandeel / bouwblok van Q4 in de verdere uitwerking geplaatst: het Blok Bergstraat. Voor het Blok Bergstraat werd eerst - bij wijze van pilootdocument en in overleg met de verschillende vakdisciplines (stadshistorie/archeologie, verkeer, openbare ruimte,...) - een zogenaamde Projectfiche opgesteld = een mini-stedenbouwkundig plan welk de randvoorwaarden stelt voor de planontwikkeling van/binnen genoemd bouwblok. Op basis van deze Projectfiche, heeft de Woningstichting Venlo-Blerick opdracht verstrekt aan de architectenbureaus ( Satijnplus en Mevissen+partners ) om de plannen voor het bouwblok Bergstraat verder uit te werken. Dit gebeurt inmiddels in nauw overleg met het Projectbureau Q4/Supervisie en straks ook met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

#### B.02.03. Bestemmingsplan

Tenslotte werd ook de opstelling van het Ontwerp-Bestemmingsplan opgestart. Het Bestemmingsplan is het uiteindelijke juridisch-planologisch plankader welk de randvoorwaarden en beperkingen stelt voor de stedenbouwkundige ontwikkelingen binnen het gebied welk het omschrijft = Q4. Het Bestemmingsplan legt de randvoorwaarden en beperkingen vast aangaande bestemmingen en functies, bouwhoogtes, rooilijnen, ... Het Bestemmingsplan is de eerste toetssteen voor/bij het verlenen van bouwvergunningen. De opstart van het Ontwerp-Bestemmingsplan en het in beeld brengen van de plankaders dwingt om elementen en aspecten van het WOP - welk een hoger abstractieniveau kent - toch reeds scherper en duidelijker te benoemen: bouwhoogtes, functiezoning, ... Daarmee is ook de opmaak van het Ontwerp-Bestemmingsplan aanleiding voor dit WOP+.

Met betrekking tot het Bestemmingsplan zelf, is het nog van belang hier ook te melden dat de cultuur-historie, basis en gedurige onderlegger van/voor het WOP voor Q4, ook stevig verankerd wordt in het Bestemmingsplan zelf. De cultuurhistorie als drager van/voor het planopzet en aldus de (her-)ontwikkeling van Q4, krijgt hiermee dus een juridisch-planologische basis.

#### B.02.04. Bijstelling WOP

Een en ander heeft dus uiteindelijk geleid tot 'voortschrijdend inzicht' en diensengevolge tot de evaluatie van de gevolgen hiervan op het WOP en uiteindelijk de aanscherping, de bijstelling en/of de nuancering van het WOP, zijnde het WOP+. De tijd lijkt rijp om de resultaten van genoemd 'voortschrijdend inzicht' nu duidelijk in beeld te brengen en aan te bieden als onderhavige aanvulling / toevoeging bij het WOP.

De bijstelling van het WOP betreft uiteindelijk drie punten :

1. Blok 'Aan de Stadsmuur': aanpassing van de rooilijn aan de Maaskade/ en dus bijstelling van de contour van het bouwblok en dit onder invloed van de positie van de oude stadsmuur. Meerdere varianten moeten onderzocht worden naar de meest geschikte positie van de rooilijn t.o.v. de rivier. Daarbij werden er ook wijzigingen aan de inrichting van de Maaskade aangebracht.
2. Blok Bergstraat: het opheffen van de Kwietheuvel als doorgaande straat en dit overeenkomstig de historische situatie.
3. Puteanusstraat: gemeentelijk verkeerscirculatieplan
4. Helpoort : wijziging programma.

#### B.03. Vervolgproces

##### B.03.01. WOP+

Het WOP + heeft een dubbele inzet. Er is niet alleen de behoefte ten aanzien van de ruimtelijk-functionele update van het WOP, zoals hiervoor benoemd. Met het WOP+ moeten ook de condities voor het vervolgtraject geschapen, beschreven en vastgelegd worden voor de concrete realisatie van het nieuwe Q4. Met andere woorden moet de procesarchitectuur opgezet worden voor de verschillende aspecten van het initiëren, begeleiden en bewaken van ontwikkelingsinitiatieven binnen Q4.

##### B.03.02. Regieplan

De stedenbouwkundige ontwikkeling van Q4 heeft een zekere realisatietermijn. De ontwikkeling zal versnellingen kennen, maar evengoed vertragingen. De stedenbouwkundige ontwikkeling van Q4 is daarmee zelf onderhevig aan de tijd en dus mogelijk aan wisselende inzichten o.i.v. wijzigende economische, maatschappelijke, politieke/bestuurlijke omstandigheden. Het zal dus desgevallend nodig zijn om de stedenbouwkundige ontwikkeling van Q4 – evident binnen bepaalde kaders en marges – bij te sturen in de tijd zonder dat daarbij de grote uitgangspunten en principes teloor gaan. Het pakket van randvoorwaarden welke te allen prijze en tijde moet overeind blijven, moet dus in zekere mate flexibel en daardoor tijdsbestendig zijn.

Om hieraan tegemoet te komen wordt er voor geopteerd om voor Q4 geen integraal en/of gedetailleerd stedenbouwkundig plan op te stellen oftewel een plan dat voor de totaliteit van de wijk nu reeds precies aangeeft wat, hoe en wanneer ontwikkeld, gebouwd en gerenoveerd zal worden. Daarbij zou nu reeds vastgelegd worden wat mogelijk pas binnen aanzienlijke tijd gereaa-



liseerd moet/kan worden en dit met het risico dat het integraal stedenbouwkundig plan voor Q4 daarmee op een dag een te late boodschap op het verkeerde moment zou worden. Een integraal stedenbouwkundig plan kan naar onze mening enkel en alleen functioneren voor een zeer duidelijke en in de tijd beperkte realisatieperiode. Voor Q4 is dergelijke compacte realisatietermijn niet het geval en dus wordt er om die reden ook niet gekozen om een bouwkundig plan te maken. Er wordt daarentegen geopteerd voor een zogenaamd dubbelplan, zijnde :

1. Het WOP/WOP+ zelf ter omschrijving van de ruimtelijk-functionele condities en randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van en binnen Q4.
2. Het Regieplan ter omschrijving van de procesarchitectuur voor de verschillende aspecten van het initiëren, begeleiden en bewaken van ontwikkelingsinitiatieven van en binnen Q4.

Het WOP+ wil dus tegelijkertijd het format/het protocol/de procesarchitectuur leveren voor de concrete invulling/realisatie van initiatieven/projecten binnen Q4 en dit ten aanzien van het vaststellen van de ruimtelijk-functionele randvoorwaarden (= projectfiche), zowel als de administratief en procesmatige randvoorwaarden (bv. status projectfiche, voorwaarden supervisie,...), het tot stand komen van het ontwerp, de bewaking/supervisie, de wederzijdse garanties tussen (markt-)partijen en gemeente,... Het Regieplan moet in dergelijk protocol voorzien. Daar waar het WOP zelf enkel nog een ruimtelijk-functioneel ambitie- en beleidsdocument is, wil het Regieplan dus ook het realisatieproces en de verschillende procedures dienovereenkomstig beschrijven en het instrumentarium hiervoor aanreiken. Als opmerking geldt hierbij dat de uitgangspunten van het Duurzaamheidsprofiel - en de nog vast te stellen Energievisie - integraal in de deelplannen/projectfiches worden meegenomen zodat dit als eisenpakket aan architecten/ontwikkelaars wordt meegegeven.

In het Regieplan zullen onder andere worden benoemd en omschreven :

Supervisie :

Definiëring van het bewakingstraject = condities en voorwaarden van/voor de supervisie, hetzij het Q-team (kwaliteitsteam) = verslaggeving, status supervisie, verhouding supervisie en commissie Ruimtelijke Kwaliteit,...

Aanbestedingsdocument :

Beschrijving van de aanbestedingsvoorwaarden en kaders voor ontwikkelingen binnen Q4 zoals bijvoorbeeld de verplichte momenten van aanbidding van projecten/ projectfasedocumenten als aanbestedingsvoorwaarden voor ontwikkelingen binnen Q4, selectiecriteria ontwikkelende partijen, architectenselectie, particulier opdrachtgeverschap, ...

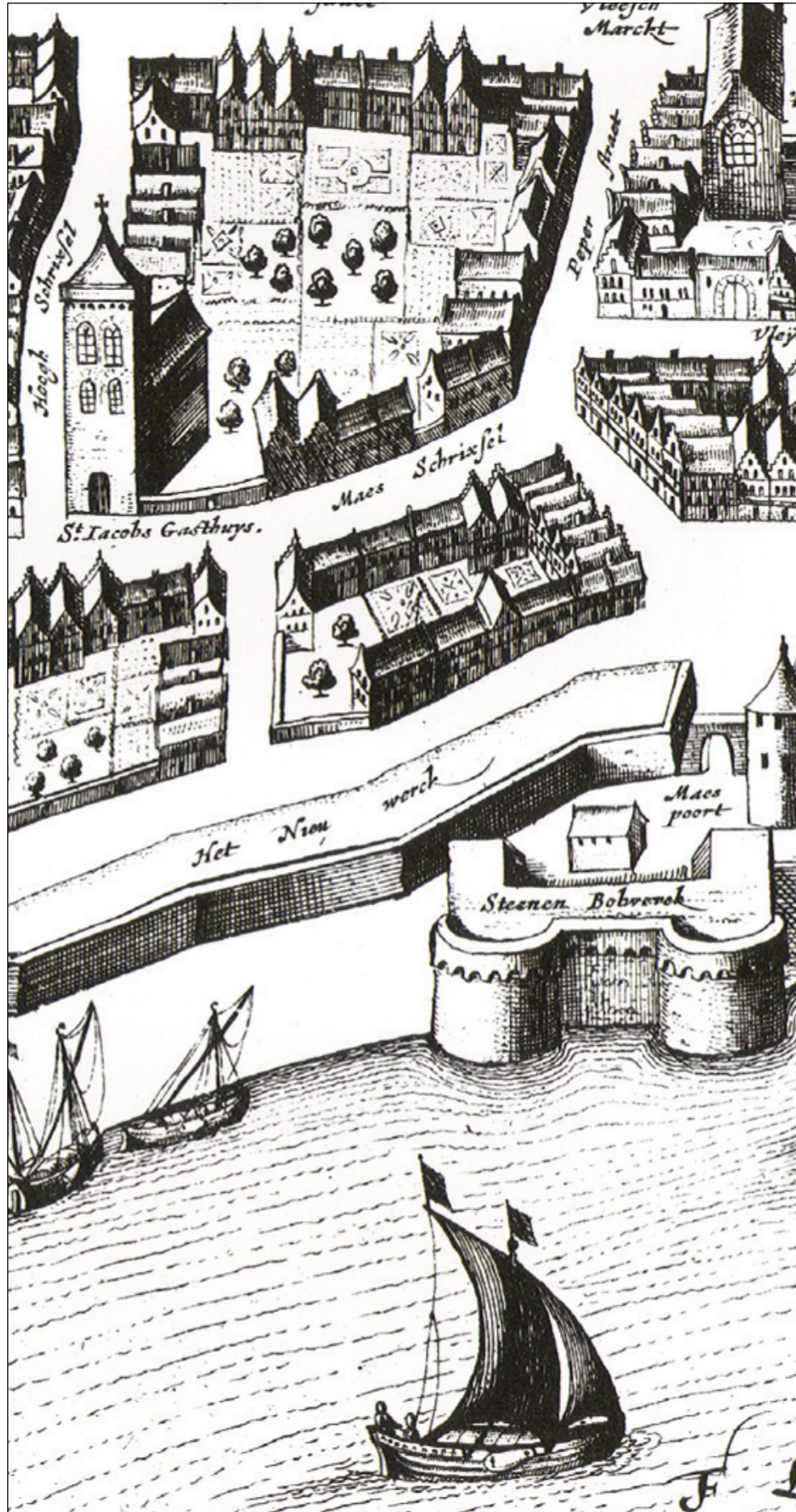
Protocol :

Algemene procesbeschrijving en timing voor/van goedkeuringstrajecten voor ontwikkelingsprojecten binnen Q4.









# C

## WOP+

### C.01. WOP+ / Ruimtelijk-Functioneel

#### C.01.01. Algemeen

Zoals hiervoor al genoemd, betreft de bijstelling van het WOP in hoofdlijn drie punten :

1. Blok 'Aan de Stadsmuur': aanpassing van de rooilijn aan de Maaskade/Maasfront en dus bijstelling van de contour van het bouwblok en dit onder invloed van de positie van de oude stadsmuur. Meerder varianten moeten onderzocht worden naar de meest geschikte positie van de rooilijn t.o.v. de rivier. Daarbij werden er ook wijzigingen aan de inrichting van de Maaskade aangebracht.
2. Blok Bergstraat: het opheffen van de Kwietheuvel als doorgaande straat en dit overeenkomstig de historische situatie.
3. Puteanusstraat: gemeentelijk verkeerscirculatieplan
4. Helpoort : wijziging programma

Met betrekking tot de basisthematiek en/of de grondbeginselen/hoofdprincipes herneemt het WOP+ integraal de standpunten uit het WOP. De in het WOP vooropgestelde principes blijven aldus onverminderd gehandhaafd.

Deze thema's en principes zijn :

- a. Bouwblokken en Rooilijnen
- b. Karakteristieke Tweedeling
- c. Percelering / Schaal
- d. Groen
- e. Verkeer
- f. Functies
- g. Houding
- h. ...

Voor de inhoud en beschrijving van de genoemde principes, wordt aldus verwezen naar het WOP zelf.

Hieronder wordt per locatie van Q4 secu deelplan van het WOP voor Q4 aangegeven waar en waarom bijstellingen van het WOP voorgesteld worden.



## C.01.02. Stadsplattegrond per Bouwblok

### C.01.02.01. Maasfront/Maaskade

#### Rivierkering vs. Kade :

Het WOP+ blijft onverminderd conform aan de plannen van Rijkswaterstaat/ Maaswerken. Echter hebben de plannen van Rijkswaterstaat in de tussentijd enige nuances/wijzigingen en/of bijstellingen ondergaan. Meer nog: de plannen zijn inmiddels concreet geworden en volop in uitvoering. Een en ander heeft uiteindelijk geleid tot het bijstellen van het WOP op dit onderdeel, en meer bepaald het profielontwerp van de Maasfront/Maaskade en dit in samenhang met de rivierkering.

De RFV voorzag nog om de volledige Maaskade uit te vullen/op te hogen tot het nieuwe keringspeil. Argument daarvoor was het wegwerken van de traditionele keringsmuur om zo het contact tussen stad en rivier te maximaliseren. De genoemde verhoging van de Maaskade bedreigt echter één van de cultuurhistorische karakteristieken van de binnenstad namelijk het naar de rivier dalend karakter van de oost-weststraten : de Peperstraat, de Bolwaterstraat en de Puteanusstraat. Bovendien betekent deze ophoging ook financieel en uitvoeringstechnisch een zware belasting voor de planontwikkeling.

Daaropvolgend, wordt in het WOP voorgesteld om de Maaskade te handhaven op haar huidig peil, waardoor het hiervoor genoemd dalend karakter van de oost-weststraten gewaarborgd wordt. Dit impliceert echter tevens het behoud van de opstaande keringsmuur. Deze keringsmuur wordt in het WOP nog gedacht als een 'beloopbare' breedte (7,50m) waardoor een zogenaamde verhoogde 'promenade' (wandelen/bomen/zitbanken...) langsheen de rivier zou ontstaan.



visualisatie uit het WOP



nieuwe visualisatie

Uit de laatste plannen van Rijkswaterstaat blijken de opéévolgende hoogten van de vaste, opstaande rivierkering - in noodsituaties wordt gewerkt met demontabele opzetstukken - zeer aanvaardbaar voor de beleving (zichtrelatie) van de rivier vanaf het Maasfront/Maaskade. Een verhoogde/kostbare promenade wordt daarmee minder noodzakelijk.

Bovendien werd inmiddels ook meer inzicht verworven in de technische situatie van het kademassief en de implicaties/consequenties hierop door de verhoogde promenade. Het aanleggen van een verhoogde promenade = verhoogd grondmassief blijkt geenszins evident met betrekking tot de stabiliteit van de kademuur secundu de rivierkering welke hierop gefundeerd wordt.

Het WOP+ voorziet uiteindelijk in het handhaven van de huidige/bestaande peilen van de Maaskade/Maasfront, het integreren van de rivierkering in het profiel (= opstaande keerwand) en het loslaten van de verhoogde promenade.

Het Maasfront/Maaskade secundu 't Bat krijgt dientengevolge een gewijzigd (inrichtings-)profiel. Het Maasfront/Maaskade ter hoogte van Q4, moet uiteindelijk onderdeel worden van een integrale visie op de inrichting van het Maasfront/Maasoeveren en dit van noord naar zuid, voor heel Venlo langs de Maas.

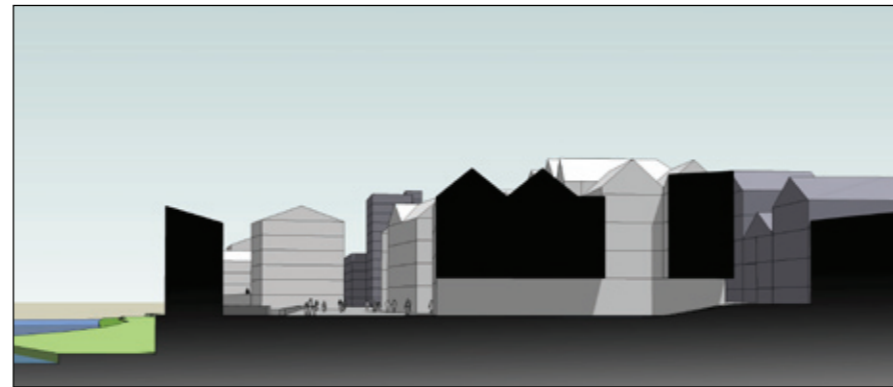


#### C.01.02.02.'t Bat (Promenade/Stadsterras/Stadstrand)

'Beneden', blijft de zienswijze ten aanzien van de herinrichting van de huidige Lage Loskade ongewijzigd. De huidige Lage Loskade wordt gesupprimeerd als parkeerplek en wordt ingericht als groenzone voor de stad. In deze groenzone kan een ligweide secu stadsstrand geïntegreerd worden. Er loopt nog onderzoek/discussie naar de mogelijkheid van deze plek voor de organisatie van evenementen. Uiteraard kan dit maar deze evenementen zullen ondergeschikt moeten zijn aan de groene inrichting van deze zone. Grote evenementen welke zware stabiliteitseisen stellen aan de bodem zullen hier dus niet kunnen. Bijkomende reden/argument van beperking is het overstromingsgevaar.

'Boven' wordt nu een 'stadsterras' in drie delen voorzien :

1. In het noorden - boven 't Bat - is er ter hoogte/voor van het Steenen Bolwerck een terrasruimte met zuidwaarts uitzicht over de rivier, het stadsfront en de Maasfront. Het hoeft geen betoog dat dit terras bij uitstek geschikt is voor een horecavoorziening op en scharnierpunt tussen de stad en de rivier.
2. In het zuiden is er het spiegelterras/zusterterras ter hoogte van de Havenpoort. Met noordwaarts uitzicht over de rivier, het stadsfront en de Maasfront. Dezelfde conclusie kan hier getrokken worden ten aanzien van een horecavoorziening op een tweede scharnierpunt tussen de stad en de rivier.



3. In de zone tussen de beide genoemde terrassen - de kadezone voor het stadsfront - vindt de wijziging plaats ten aanzien van het WOP en wordt een alternatief dwarsprofiel over de Maaskade/Maasfront ingetekend. Achter de opstaande keerwand wordt nu geen verhoogde promenade meer voorzien maar wel :
  - o de opstaande keerwand/rivierkering,
  - o een beperkte voetpad/wandelstrook voor voetgangers,
  - o een fietsstrook (breedte 4.50m) ten behoeve van de doorgaande hoofdfietsroute langs de Maas,
  - o een verkeersstrook voor autoverkeer van en naar het bestemmingsparkeren (bewoners) en het bevoorradingsverkeer van en naar de binnenstad (aansluiting op de Peperstraat),
  - o een verblijfsgebied met groenvoorziening tot tegen de bebouwing aan en aldus uitgevuld tot tegen de gevellijn. Centraal voor Q4 ligt daardoor als een lang maar breed trottoir, een langgerekt kadeplein tegen de bebouwing aan met uitzicht over de rivier maar in contact met de bebouwing wat daar weer mogelijkheden schept ten aanzien van gedifferentieerde en levendige invulling en gebruik van de plint secu begane grondlaag: galeries, atelierwinkels,... en/of woon-werkmogelijkheden. Dit kadeplein krijgt haar maat uit de nieuwe bebouwingslijn, in het WOP+ aangepast aan de uiteindelijke positie stadsmuur (zie verder). Een en ander impliceert dat het profiel van het Maasfront/Maaskade nu smaller is dan als voorzien in het WOP. Ruimtelijk-functioneel is dit echter een goede zaak omdat de Maaskade/Maasfront een wat intiemere en meer actief beleefbaar profiel krijgt daar waar het profiel in het WOP te breed en aldus onbestemd dreigde te worden.
  - o Binnen dit profiel zijn er studies naar de meest gunstige positie van de rooilijn van het bouwblok t.o.v. de Maaskade. T.a.v. profielbreedte Maaskade is dus afstemming nodig tussen gewenste en beschikbare ruimte nodig.



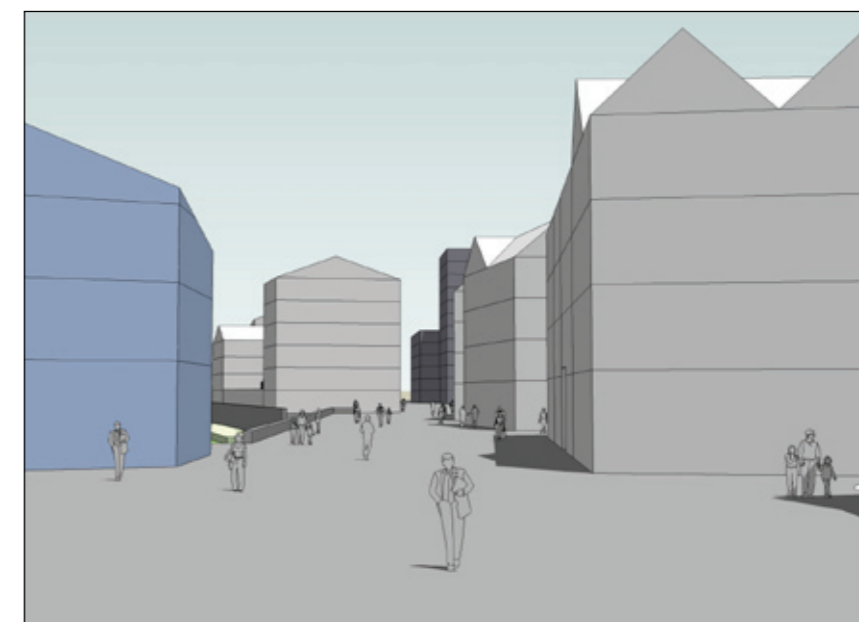
### C.01.02.03.'t Steenen Bolwerck en Havenpoort

Voor beide locaties gebeuren er studies naar de juiste constellatie, vorm, maat, positie van de blokken t.o.v. elkaar en t.o.v. de Maaskade. Meer bepaald wordt er rekening gehouden met volgende factoren:

- uitzicht/doorzicht vanuit bestaande bebouwing op de Maaskade (bebouwing in 2e lijn)
- Gewenst profiel van de Maaskade
- Rioleringsproblematiek
- Waterwerken
- Parkeerbalans/verkeersstromen/...

Omwillen van de densiteit van het rioleringsnetwerk en het hoge verwachtingspatroon t.a.v. de aanwezigheid van archeologisch materiaal, behouden we voor de Havenpoort de eerder lage bebouwing met mogelijkheid tot horeca-uitbating (Grand Café).

Beide locaties zijn onderdeel van de scharnier tussen Maas en stad. De redenen voor het maken van zowel 't Steenen Bolwerck als de Havenpoort zijn meervoudig. De eerste en belangrijkste is de unieke ruimtelijke potentie van deze plek om de stad letterlijk en figuurlijk opnieuw aan de rivier te koppelen/te binden en met een voet in het water te zetten. De fysieke relatie stad-rivier wordt daardoor expliciet fysiek want zichtbaar, voelbaar en beleefbaar.



Deze bebouwing werkt daarbij niet op zich maar is onderdeel van het ontwerp voor de gehele 'scharnier' tussen stad en rivier waarvan bedoelde bebouwing maar evengoed de promenade, de integrale Maaskade/Maasfront, de stadsterrassen en de gedeeltelijk tot stadsstrand ingerichte Lage Loskade ('t Bat) onderdelen zijn. Het gaat dus om de totaliteit van deze 'plek' van en voor de stad aan het water. Daarmee wordt beantwoord aan een wezenlijk uitgangspunt, nl. het herstel, meer nog het maximaal uitnutten van de relatie tussen stad en rivier, daar waar deze verhouding in de tijd volledig teloor is gegaan.

Deze 'voet in het water' refereert duidelijk naar een waterburcht, een bastion op de kop van de stad en dit op een plek waar historisch één van de vestingwerken van het nog ommuurde Venlo lag. Deze 'kop' werkt ook als een stadspoort (was historisch geen poort maar is nu/straks wel een van de hoofdonthutten / de noordelijke onthutten van het centrum) en markeert begin en einde van de stadspromenade langs het water en dit vanaf de nieuwe zuidelijke toren van de Maasfront tot en met de Sliënenberg en omgekeerd.

Daarbij is het spel van de dubbele - nu naar voren gebrachte - rooilijn van belang waarbij twee 'lagen' van stadsevels door, over, voor en achter elkaar schuiven. De promenade wordt langs het traject in het perspec-



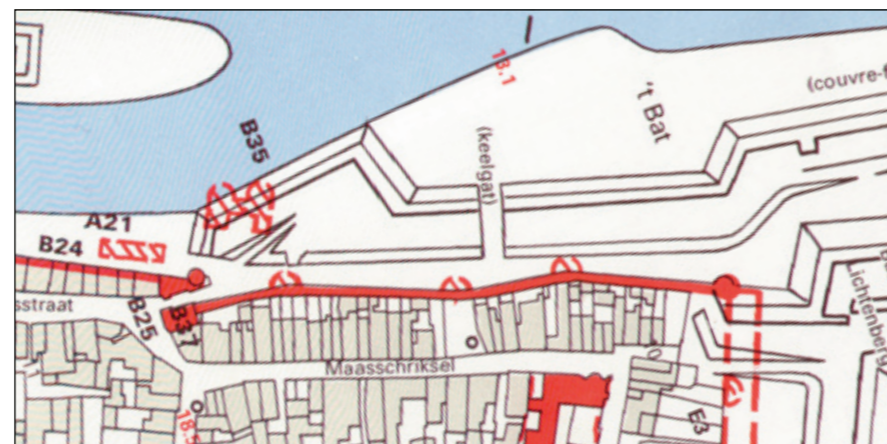




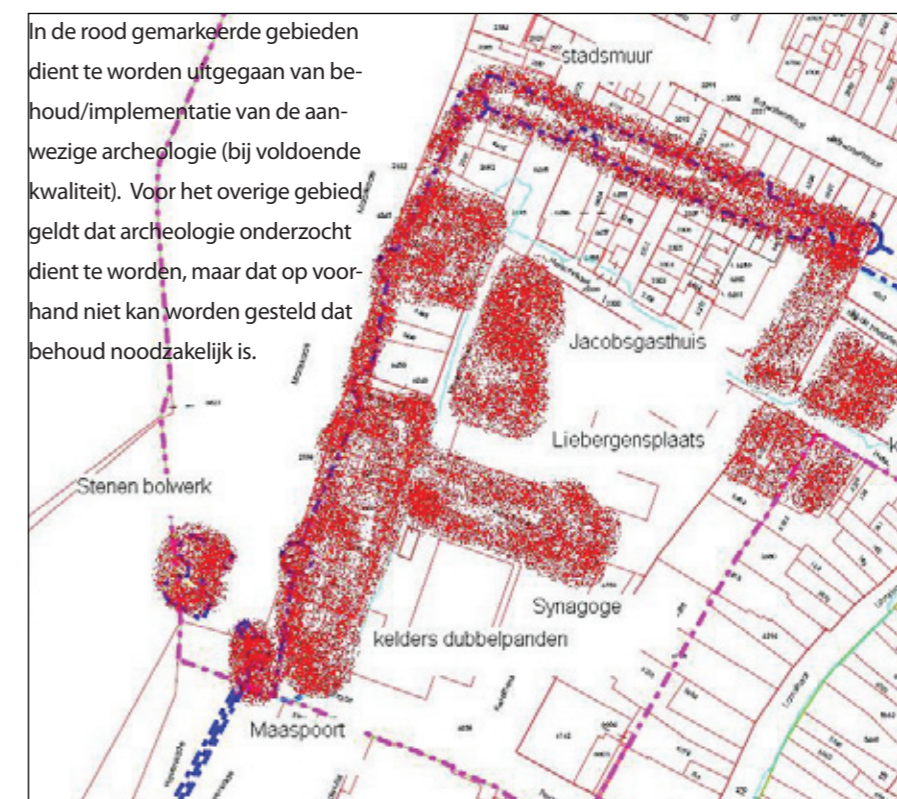
#### C.01.02.04. Aan de Stadsmuur (Maaskade-Maasschriksel)

Oude Stadsmuur:

Belangrijk item van het WOP is en blijft de historische stadsmuur. Het WOP voorziet op z'n minst het archeologisch waarborgen van de overblijfselen van de stadsmuur ter hoogte van Q4. Met de nieuwe bebouwing voldoende afstand houden ten aanzien van de stadsmuur moet het archeologisch behoud van de stadsmuur en/of interessante en te verwachten kelder massieven daarachter (= tussen stadsmuur en Maasschriksel - waarborgen. In het WOP wordt de rooilijn van de frontbebouwing op voldoende afstand teruggelegd (min. 5.0m). Vergelijk van – historisch – kaartmateriaal en verkavelinggegevens maakt echter duidelijk dat de stadsmuur vermoedelijk ongeveer 5.0 tot 7.0 meter achter de huidige gevellijn/rooilijn van de Maaskade ligt. Accurate informatie aangaande de precieze omvang en dwarsmaat / doorsnede van de stadsmuur is vooralsnog niet voorhanden. Verder onderzoek zal hierin duidelijkheid moeten brengen (oa. proefsleuven). Aan te nemen is echter dat de dwarsmaat van de stadsmuur om en bij de 3.0 tot 4.0m bedraagt, schuin naar beneden/de voet uitlopend stadinwaarts. Het WOP onverkort uitvoeren en de nieuwe bebouwingslijn minimaal 5.0m (waarschijnlijk meer) achter de stadsmuur leggen, betekent al gauw het terugleggen van de huidige gevellijn met meer dan 10.0m. Dat zou resulteren in een fors programmaverlies zowel als in een onaanvaardbare brede profielmaat van/voor de Maaskade.



De nieuwe rooilijn/gevellijn OP het tracé van de oude stadsmuur leggen is onmogelijk/onbespreekbaar. Dit zou door funderingschade het einde betekenen van de oude stadsmuur. Anderzijds is het ook onmogelijk/onverantwoord om de nieuwe bebouwing op de oude stadsmuur te funderen wegens onbetrouwbare stabiliteit.



In de rood gemarkeerde gebieden dient te worden uitgegaan van behoud/implementatie van de aanwezige archeologie (bij voldoende kwaliteit). Voor het overige gebied geldt dat archeologie onderzocht dient te worden, maar dat op voorhand niet kan worden gesteld dat behoud noodzakelijk is.

Aan de Stadsmuur :

In dialoog met de diensten stadshistorie en archeologie wordt in het WOP+ voorgesteld om de nieuwe rooilijn ten aanzien van het WOP opnieuw naar voren te brengen en nu minimaal 5.0m VOOR het tracé van de oude stadsmuur te leggen. Voor het bepalen van de exacte positie gebeuren nog meerdere studies.

De redenen hiervoor zijn :

- het feit dat het juiste/exacte traject en de omvang van de oude stadsmuur nog steeds niet bekend zijn,
- het feit dat deze zekerheid mogelijk maar stapsgewijs/geleidelijk geleverd zal kunnen worden,
- het feit dat deze onzekerheid een claim legt op de ontwikkeling van dit bouwblok,
- het feit dat nog verder terugleggen van de gevellijn zoals voorzien in het WOP - dit er ondervanging van de genoemde onzekerheid stedenbouwkundig niet verantwoord is en dit zowel om ruimtelijke als functioneel-programmatische overwegingen.



Concreet betekent dit dat de nieuwe rooilijn/gevellijn ongeveer (hier en daar wat meer naar buiten) ter hoogte van de huidige gevellijn/rooilijn komt te liggen, dit met enige afwijking naar binnen en naar buiten omdat het slingerend traject van de oude stadsmuur – zoals in het WOP voorzien – gehandhaafd blijft. Dit voorstel impliceert :

- voldoende afstand ter waarborg van de oude stadsmuur en de archeologische verwachtingen ten aanzien van deze zone,
- voldoende afstand ten aanzien van de onzekerheden aangaande het tracé en de omvang van de oude stadsmuur,
- aldus voldoende borging van / voor de planontwikkeling van dit bouwblok,
- winst in de programmatische ruimte van dit bouwblok = voordeel planexploitatie, winst in de dwarsdoorsnede van dit bouwblok en aldus een stimulerende conditie voor de ruimtelijke mogelijkheden en aldus een interessante planontwikkeling.
- Een meer beheerst profiel van de Maasfront/Maaskade en een toenevend 'stadsfront/stadsmuur gevoel,
- Het waarborgen van de verdere uitgangspunten ten aanzien van dit bouwblok zoals voorzien in het WOP.

Zo blijven het in beeld brengen van het stadsmuurtraject, het optillen van



bouwblok met aanduiding locatie oude stadsmuur

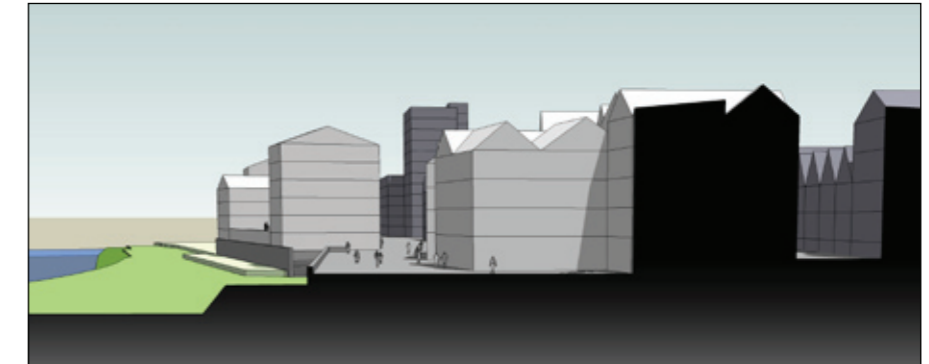
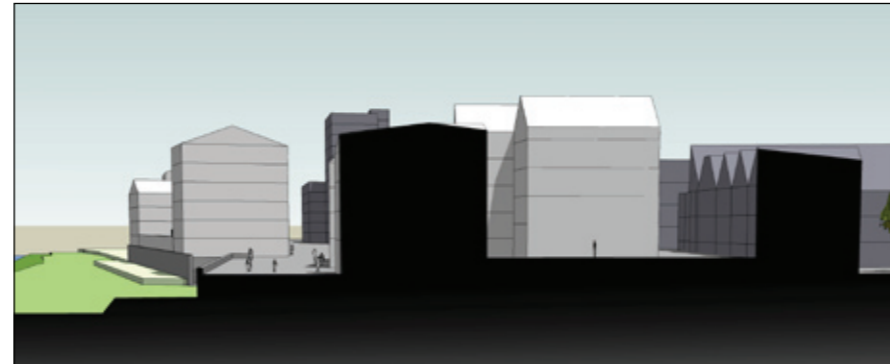


opdelen bouwblok ter hoogte van wachttorens



rooilijn plaatselijk terugleggen





de bebouwing ter regeling van de privacy, de bebouwingsmaat/korrelmaat (maat/hoogte/volume/massa/karakter) en de diversiteit van de bebouwing refererend aan de historische bebouwing (cfr. Romerhuis), de kapstructuur, de tweedeling in de bebouwing over de lengteas van het bouwblok, het opnemen en voelbaar maken van het hoogteverschil tussen Maaskade en Maasschriksel, de doorgangen tussen Maaskade en Maasschriksel, de koppeling aan het Henschriksel,... onverminderd de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van dit bouwblok.  
 In het WOP wordt onder dit bouwblok geen verdiepte parkeergarage voor-



historisch kaartje kappenstructuur



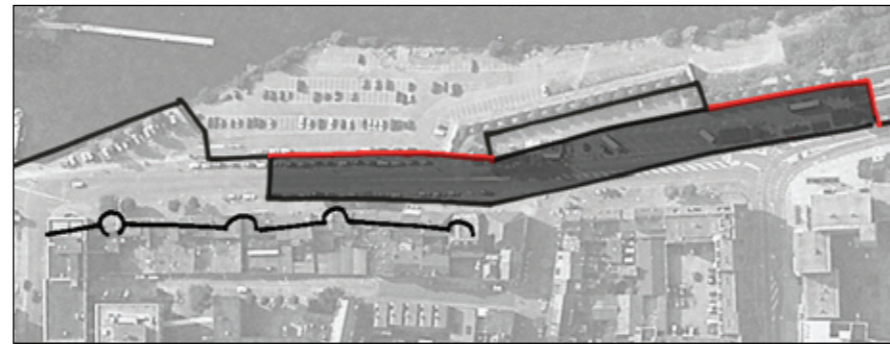
kappenstructuur vóór de stadsmuur parallel met stadsmuur  
 kappenstructuur achter de stadsmuur loodrecht op stadsmuur



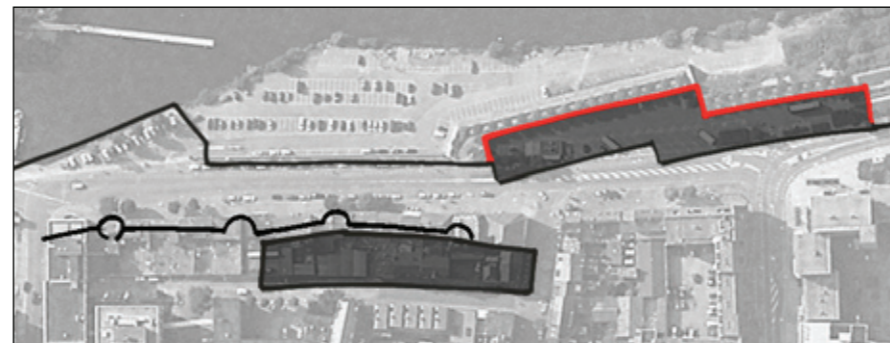
zien. Onder het bouwblok (een van de oudste van de stad) ligt immers een zeer hoog verwachtingenpatroon t.a.v. het bodemarchief (archeologie). De beslissing om alhier daarom geen verdiepte parkeergarage te voorzien is te beargumenteren zowel vanuit cultuurhistorisch/archeologisch standpunt met het oog op het eerder beperkt onderzoek en/of in standhouding bodemarchief, dan wel vanuit bouwtechnisch/bouweconomisch standpunt met in het achterhoofd de financiële consequenties van uitgebreid onderzoek en de bouwtechnische implicaties van vondsten op de ontwikkeling. Dit laat onverminderd dat desgevallende/bijzondere archeologische vondsten toch wel in de bouwstructuren dan wel in de inrichting van de (semi-)openbare ruimte (h-)erkenbaar aanwezig gemaakt kunnen worden.

Echter hoeft het geen betoog dat dit bouwblok een van de belangrijkste delen van de herontwikkeling van Q4 betreft en dat hier in hoge mate voorzien zal worden in duurdere bebouwing. Als juist deze - duurdere - bebouwing een eigen parkeergelegenheid moet ontberen, impliceert dit een belangrijk nadeel voor de planontwikkeling. Ook hier wordt - opnieuw in overleg met de diensten stadshistorie en stadsarcheologie - voorgesteld om het WOP te nuanceren secuur aan te passen. Immers door de nieuw gevellijn ontstaat er ten aanzien van de stadsmuur zowel als de archeologische verwachtingen meer ruimte en flexibiliteit om bijvoorbeeld te denken aan verdiept parkeren en dus garages. Mogelijk gaat het hier dan niet om een doorgaande garage, maar wel separate garages tussen de archeologische sites in. Anderzijds bieden deze garages weer interessante mogelijkheden voor het integreren van archeologische vondsten. Deze parkeeroplossing kan eveneens parkeerplekken voorzien voor andere deelgebieden, zoals blok Bergstraat.

Tenslotte wordt de mogelijkheid van een - smalle maar dubbelzijdige - parkeergarage aan de buitenzijde van de oude stadsmuur nog onderzocht. Deze garage zou deels onder de bebouwing kunnen schuiven, deels onder de Maaskade. Maar evengoed geheel onder de Maaskade of geheel onder het bouwblok. In functie van het aanwezige rioleringsstelsel en het verwachtingspatroon t.a.v. archeologie, zullen er studies gebeuren naar de meest gunstige locatie. Hiermee zou een bijkomende garantie geboden worden op behoud van het archeologisch erfgoed als alternatief voor plekken waar onder het Blok Aan de Stadsmuur geen garage voorzien kan worden.



1 laag ondergronds parkeren



2 lagen ondergronds parkeren aan stadsmuur, 1 laag ondergronds aan kade



1 laag ondergronds parkeren aan stadsmuur, 1 laag bovengronds parkeren aan kade



1 à 2 lagen ondergronds parkeren



C.01.02.05. Bastion Lichtenberg ( Hoek Bolwaterstraat/Maaskade )

Het Bastion Lichtenberg blijft ongewijzigd ten aanzien van het WOP. Het Bastion is een compact, samengesteld en geperceleerd bouwblok met één gevel aan de Maas, één aan de Bolwaterstraat en één aan de Ginkelstraat. De opzet van dit bouwblok is daarmee onmiddellijk duidelijk : trachten aan te sluiten aan de drie 'omgevingen'/situaties waaraan/waarop dit – half – bouwblok aansluit. De mogelijkheid bestaat om de centrale 'cour' van dit gebouw op te tillen tot op de eerste verdieping. Daardoor ontstaat de mogelijkheid om op deze locatie desgevallend een wat grotere functie te plaatsen.



AAN DE STADSMUUR  
't SCHRIKSEL  
BASTION LICHTENBERG  
BLOK VAN GENDT  
HELPOORT  
't STEENEN BOLWERCK

A/B/C  
D/E/F  
G  
H1  
H2  
J

C.01.02.06. 't Schrikstel (Helschrikstel/Maasschrikstel/Peperstraat/Lomstraat)

Blok 't Schrikstel blijft ongewijzigd ten aanzien van het WOP. Op het moment dat het stadskantoor wordt weggehaald van haar huidige locatie, ontstaat een enige kans om het historisch stratenpatroon en –profiel van Venlo op die plek te herstellen. Het oude, historische bouwblok Lomstraat-Helschrikstel-Maasschrikstel-Peperstraat is daarmee terug een stedenbouwkundig feit en krijgt de naam 't Schrikstel.

Het herstellen van de bouwblokcontour impliceert in de eerste plaats het aanhelen van de rooilijn en de bebouwing welke de 'rand' van het bouwblok maakt. Dit gebeurt met een aanéengesloten perceleling van vooral individuele stadswoningen (referentie idem als Maasschrikstel-Maaskade) zodat opnieuw een duidelijk gedefinieerde buitenwand/-rand ontstaat voor dit bouwblok. Binnenin het bouwblok wordt het gestapelde programma gerangschikt in forsere gebouwen / -complexen en zodanig dat deze bouwvolumes op hun beurt samen vorm geven aan nieuwe (semi-)openbare ruimte : doorgangen, straatjes, binnenpleinen en hoven. Dit stelsel van (semi-)openbare ruimte is desgewenst bouwkundig afsluitbaar met het oog op de sociale controle en de veiligheid (avond/nacht) terwijl in dagsituatie het stelsel gewoon onderdeel is van het stadswefsel. De plaats, maat en schaal van deze binnenhoven/-pleinen kan geënt worden op historisch kaartmateriaal zodat oude toponiemen (bv. Guddensplaats, Lusttuinen,...) op eenvoudige wijze ruimtelijk gehewardeerd kunnen worden en/of deze binnenruimten plaats kunnen bieden aan bijzondere archeologische elementen (bv. Synagoge) welke dan desgevallend geïntegreerd kunnen worden in de (semi-)openbare ruimte hetzij in de ondergrondse parkeergarage welke wordt voorzien onder dit bouwblok. Naar de precieze positie/locatie van de Synagoge moet verder archeologisch onderzoek gebeuren om de resten accuraat te kunnen integreren in het uiteindelijke plan.

Zoals al gezegd, is 'verdichten' en 'inbreiden' één van de belangrijke opgaves bij het ontwerpen en ontwikkelen van het Blok 't Schrikstel. Verdichten en inbreiden impliceren het exploreren en maken van nieuwe (semi-)openbare ruimten waarlangs/waaraan gewoond en gewerkt kan worden. In dit geval biedt de maat van het Blok 't Schrikstel perspectieven om binnenin het bouwblok dergelijke nieuwe (semi-)openbare ruimte te maken. Echter betekenisvolle openbare ruimte wordt gemaakt door en met betekenisvolle bebouwing. Dit betekent dat er ook een opgave ligt om bestaande achterkanten secun-



derwaardige voorkanten weg te nemen, weg te bouwen en te keren in volwaardige voorgevels. Ter hoogte van bestaande achterkanten (bv. gevel Kwietheuvel / achterzijde Lomstraat) zullen dus de nodige ingrepen moeten gebeuren.

Tenslotte wordt hier nog herhaald dat de Jacobskapel en het achterliggende gebouw ( geheel dan wel deel is in studie ) blijft bestaan en wordt opgenomen in de planontwikkeling. Ten aanzien van de Jacobskapel wordt nog onderzoek gevoerd naar de oude toren en/of deze – op hedendaagse wijze bijvoorbeeld als hoogte- accent - opnieuw in het plan geïntegreerd kan worden en dit ter verdere verrijking van een gedifferentieerd hoogteprofiel (zie middeleeuwse skyline).



historische foto Jacobskapel



historische foto Maasschiksel



historische foto Helschriksel-Lichtenberg



historische foto Peperstraat



historische foto Maasschiksel



historische foto Helschriksel vanaf Nolensplein - Commissaris



#### C.01.02.07.Bergstraat

De Bergstraat wordt bevestigd in haar karakteristieke percelering. Behoud en recuperatie is dan wel het uitgangspunt, de aanpak in de straat zelf zal toch zijn om minderwaardige, individuele panden te verwijderen en te vervangen door nieuwbouw om alsnog de nodige kwaliteitslag te kunnen maken. Verder worden in het blok de beide bouwcomplexen uit de jaren '70 weggehaald waardoor ook daar de mogelijk ontstaat om de verticale percelingsstructuur aan te helen. De binnengebieden worden maximaal verkaveld tot tuinen welke aan de woningen rondom kunnen worden toebedeeld.

Belangrijke wijziging hier ten aanzien van het WOP is het voorstel om de Kwietheuvel hier op te heffen als straat (parkeergarage onder De Commissaris blijft bereikbaar). De Kwietheuvel wordt wel behouden als mogelijkheid tot doorgang voor voetgangers en als binnenplein. Voornaamste redenen hiervoor zijn :

- Het herstellen van het historische stratenpatroon en aldus het herstellen van de stratenhiërarchie = versterken van de Bergstraat als oorspronkelijke straat.
- Het introduceren van nieuwe woonmilieus in het interieur van het bouwblok.
- Mogelijkheid tot intensivering van woonprogramma.
- Het adequaat inbouwen van De Commissaris in het bouwblok.
- Het vergroten van de mogelijkheden voor een parkeervoorziening voor de woningen rondom.



Historisch kaartje : Kwietheuvel als straat opheffen.

Voor het bouwblok Bergstraat werd reeds een projectfiche opgemaakt op basis van dewelke door de Woningstichting Venlo-Blerick i.s.m. met de samenwerkende architectenbureaus Mevissen + Partners en Satijnplus verdere planontwikkeling werd opgestart. Meerdere uitwerkingen werden onderzocht. Hieronder worden enkele beelden van het onderzoek weergegeven.



foto's maquette Bergstraat



C.01.02.08.Helppoort en Mgr. Nolensplein

Er worden in het WOP+ in principe geen bijsturing/aanpassing t.a.v. het WOP doorgevoerd behoudens het programma, waar we in plaats van 12.000m<sup>2</sup> BVO 'andere voorzieningen' uitgaan van ten minste 6.000m<sup>2</sup> niet-commerciële voorzieningen en 3.000m<sup>2</sup> commerciële voorzieningen of wonen. Er blijft ook - zoals aangegeven in het WOP - de dubbele optie/keuzemogelijkheid: het Mgr. Nolensplein bebouwen of niet bebouwen. Bebouwen wordt vooral ingegeven door stedenbouwkundige en ruimtelijke argumenten. Bebouwing van het Mgr. Nolensplein is de enige optie om de blijvende verkeersbarrière op de Puteanusstraat ten opzichte van het gebruik en de beleving van het Mgr. Nolensplein weg te nemen. Als bovendien de keuze is om van het Mgr. Nolensplein een 'woonkamer' van de stad te maken, dan moet het plein gereduceerd worden in zijn maat. Dit betekent overigens niet dat het Mgr. Nolensplein daarmee ook functioneel kleiner wordt. Het huidige plein is door allerlei obstakels bijvoorbeeld voor maar 60% effectief beschikbaar. De nieuwe bebouwing beneemt de 40% niet beschikbaar. De markt kan desgewenst dus ook op het herschikte plein doorgang blijven vinden. De bebouwing levert in de plint enerzijds de mogelijkheid om het Mgr. Nolensplein te voorzien van horeca en terrassen en dit met de meest optimale oriëntatie, waardoor het plein ook functioneel een actieve/attractieve verblijfsplek wordt. Anderzijds biedt de invulling van de plint de mogelijkheid om het winkelprofiel van de heringerichte Puteanusstraat en Goltziusstraat te versterken en de winkelplint van de bebouwing aan de overzijde te heractiveren. Daarnaast biedt de bebouwing de mogelijkheid om de bestaande inrit in te bouwen en dus te verwijderen uit de openbare ruimte. Alle kiosken en entrees van de parkeergarage worden weggenomen en men verlaat de garage via de nieuwe bebouwing aan de noordzijde van het plein, waardoor men het plein altijd moet kruisen alvorens de binnenstad in te lopen.



historische foto Mgr. Nolensplein / Parkstraatje



historische foto Mgr. Nolensplein / Goltziusstraat



- |                     |       |
|---------------------|-------|
| AAN DE STADSMUUR    | A/B/C |
| 't SCHRIKSEL        | D/E/F |
| BASTION LICHTENBERG | G     |
| BLOK VAN GENDT      | H1    |
| HELPOORT            | H2    |
| 't STEENEN BOLWERCK | J     |



C.01.02.09. Blok Van Gendt (Nolensplein Noord)

Het WOP behoeft ook hier in principe geen aanpassing.

Voor dit bouwblok wordt in het WOP dezelfde aanpak voorgesteld als voor het bouwblok Maaschriksel-Peperstraat-Lomstraat-Helschriksel; namelijk het afbouwen en aanhelen van de buitenrand van het bouwblok en dit voornamelijk met individuele stadswoningen en binnenin het bouwblok de schikking van wat forsere gebouwen en gebouwcomplexen welke ruimte bieden aan het meer gestapelde programma.

C.01.02.10. Blok Marlet

Dit bouwblok is een zogenaamd 'binnenblok' waarop de strategie van intensivering en versterking van toepassing is. Dit betekent dat de waarde van elk pand ( cultuurhistorisch, bouwtechnisch... ) geëvalueerd en gewogen wordt tbv. de besluitvorming tav. recuperatie/renovatie en/of desgevallend vervanging.

C.01.02.11. Blok Keldermans

Het Blok Keldermans is in principe geen actief onderdeel van het WOP en dus ook niet van het WOP+.

C.01.02.12. Blok Pasqualini

Het Blok Pasqualini is in principe geen actief onderdeel van het WOP en dus ook niet van het WOP+.



historische foto Puteanusstraat



### C.01.03. Verkeer

In principe wordt hier integraal verwezen naar het Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan (GVVP; 2005) en de op basis hiervan nog uit te werken Deelnota Bereikbaarheid en Parkeren.

#### C.01.03.01. Overeenkomst WOP-WOP+

Ten aanzien van de verschillende verkeersaspecten, worden de hoofdlijnen uit het WOP ongewijzigd / onverminderd gehandhaafd. Dit geldt onder andere voor :

1. De principiële tweedeling over de Bolwaterstraat waarbij het gebied ten noorden van de Bolwaterstraat relatief weinig aangepast zou worden en waarbij het gebied ten zuiden van de Bolwaterstraat (aansluitend op de binnenstad) autoluw/autovrij gemaakt wordt met een volledige herinrichting van de straatprofielen. Voor het gebied ten noorden van de Bolwaterstraat is één en ander echter nog afhankelijk van de beslissingen aangaande Puteanusstraat en meer bepaald de noodzakelijkheid van herinrichting van de Puteanusstraat t.a.v. hetGVVP en de nog uit te werken Deelnota Bereikbaarheid en Parkeren: meer bepaald het al of niet toevoegen van rotondes op de uiteinden en het aanleggen van een middenberm.
2. De hoofdontsluitingsroutes voor autoverkeer aan de noordzijde van Q4 aan weerszijden aansluitend op de Puteanusstraat, te weten de Maaskade/ St. Urbanusweg en de Goltziusstraat/Krefeldseweg.
3. De hoofdfietsroute van noord naar zuid langs de rivier / over de Maaskade/Maasfront welke geïntegreerd moet worden in het inrichtingsprofiel voor de Maaskade/Maasfront.
4. Het waarborgen van de parkeergarage Nolensplein als bronpunt voor het winkelen in de binnenstad.
5. Het opheffen van de Lage Loskade als parkeerterrein.
6. Het bevoorradingschema over oa. de Bolwaterstraat en de Maaskade/Maasfront naar en van de Peperstraat.

#### C.01.03.02. Bijstellingen WOP-WOP+

Op een aantal punten is echter verder onderzoek gebeurd en worden aanpassingen, varianten en/of wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het WOP. Dit geldt onder andere voor :

1. Het zoeken naar uitbreiding van de openbare parkeercapaciteit.
2. Het nemen van eventuele inrichtingsmaatregelen ten gevolge en ter regeling van het parkeerverkeer ( bv. sturing/routering van en naar in-/uitritten, inrichting van de Puteanusstraat,..) in de nieuwe - uitgebreide - parkeer-situatie.
3. De gewijzigde zienswijze ten aanzien van het bouwen van een (half-) ondergrondse parkeervoorziening onder het bouwblok 'Stadsmuur' en dit ten gevolge van een beter inzicht van de werkelijke positie van de oude stadsmuur en de ruimtelijke aanpassingen dientengevolge in het stedenbouwkundig profiel van de Maaskade/Maasfront.

Ten slotte werden/worden op basis van het aangepaste verkeersbeeld, de inrichtingsprofielen voor de verschillende straten en/of openbare ruimtes schematisch secus op hoofdlijnen ingetekend. De Maaskade/Maasfront zelf is ook onderdeel van de ontwikkeling van een integrale visie op de Maasoeverprojecten door het Buro Lubbers.



historische foto Goltziusstraat



### C.01.03.03. Parkeren

Zoals gezegd is er ten aanzien van het gemeentelijk/openbaar parkeren de behoefte aan uitbreiding van de capaciteit. Deze behoefte aan uitbreiding komt deels voort uit het supprimeren van de Lage Loskade als parkeerplek zowel als bestaande parkeerplaatsen binnen Q4 maar evengoed de noden vanuit de centrumfunctie van Venlo (zie GVVP en Parkeeronderzoek Centrum Noord d.d. maart 2007).

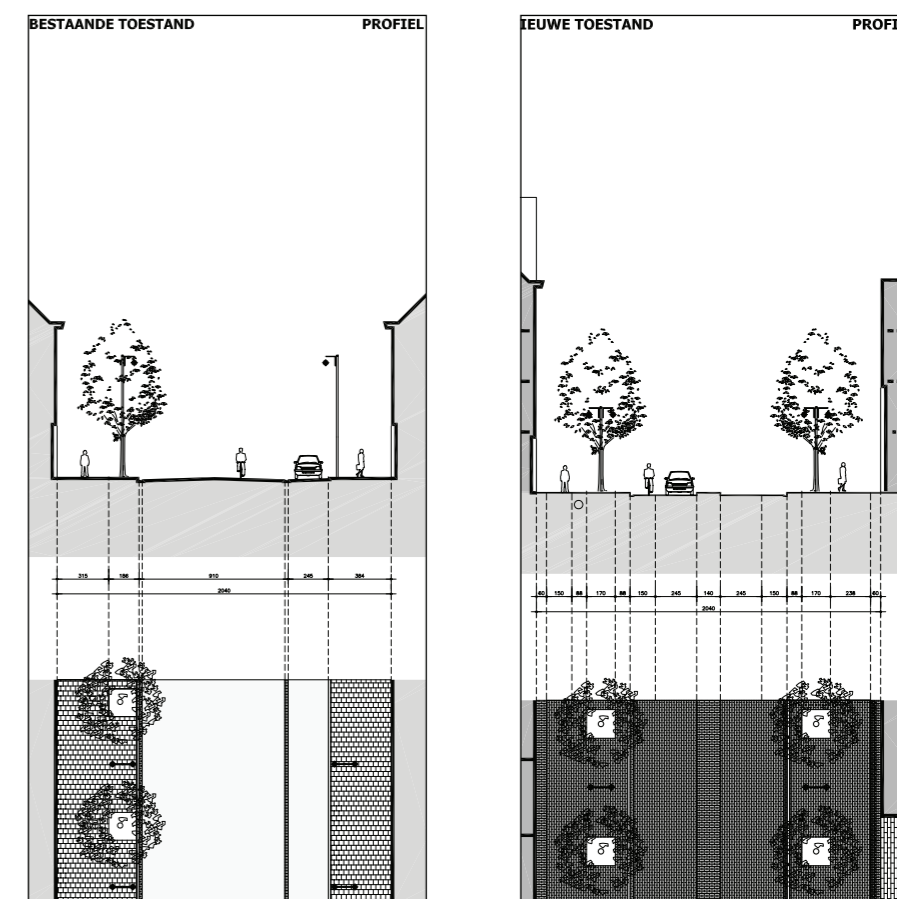
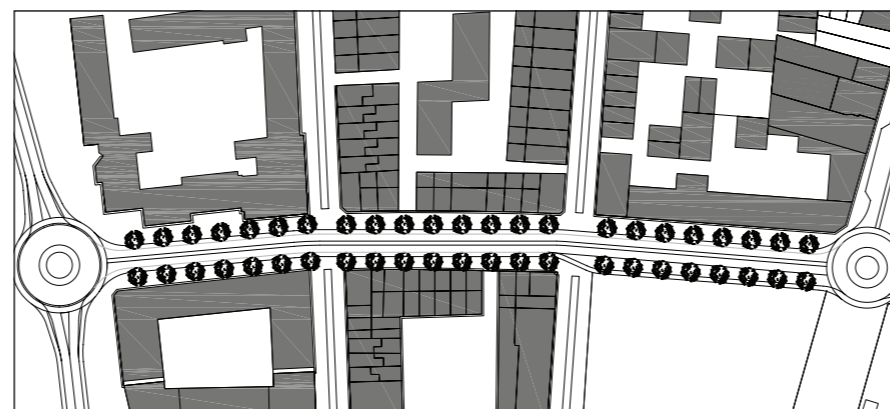
#### C.01.03.03.01. Parkeergarage Blok van Gendt

De uiteindelijke keuze voor een bijkomende openbare parkeergarage onder het Blok van Gendt en/of elders, bijvoorbeeld onder het Julianapark zal gemaakt worden op basis van de nog uit te werken Deelnota Bereikbaarheid en Parkeren van het GVVP. Daarbij wordt rekening gehouden met de U-structuur van hoofdwegen rond het centrum (zoals vastgesteld in het GVVP) en de uitkomsten van het Parkeeronderzoek Centrum Noord van maart 2007.

De karakteristieke tweedeling van het plangebied betekent voor het gebied ten zuiden van de Bolwaterstraat een volledige herinrichting van de openbare ruimte. Uitgangspunt voor de openbare ruimte ten noorden van de Bolwaterstraat is een inrichting op maat.

De gewenste inrichtingmaatregelen voor de Puteanusstraat, Mgr. Nolensplein, Parkstraat en Goltziusstraat hebben verbetering van de kwaliteit, leefbaarheid, verkeersdoorstroming en bereikbaarheid als doelstelling.

Op basis van huidige inzichten wordt - naast bestemmingsparkeren - uitgegaan van een openbare parkeervoorziening onder Blok van Gendt, ter compensatie van de openbare parkeervoorzieningen die in Q4 gaan vervallen. (Lage Loskade en parkeren op het Mgr. Nolensplein; zie Parkeeronderzoek Centrum Noord)



De gewenste verkeersdoorstroming - ondermeer met het oog op de luchtkwaliteit - vraagt om een herprofilering van de Puteanusstraat in de vorm van het aanleggen van een rotonde op de kruising Mgr. Nolensplein / Goltziusstraat / Parkstraat en het inbrengen van een middenberm over de Puteanusstraat. De entree naar de parkeergarage onder het Blok van Gendt komt aan de Parkstraat te liggen. Door het aanbrengen van een rotonde op de complexe kruising ter hoogte van de Parkstraat kunnen de verkeerslichten ter plaatse verdwijnen en ontstaat er een (laatste) keerpunt wanneer de parkeergarages Mgr. Nolensplein en Blok van Gendt vol zijn. In het kader van een doelmatige verkeersregulering zal dit uiteraard ook eerder aangegeven worden. Verder moet de rotonde aan de Parkstraat, samen met het inbrengen van een middenberm over de Puteanusstraat enkel rechtsafverkeer in en uit de beide garages stimuleren. Op de Puteanusstraat ter hoogte van de parkeergarage Mgr. Nolensplein kan dit door middel van een vaste of een selectief vaste middenberm geregeld worden.



De middenberm stimuleert de bezoeker eveneens om bij het verlaten van de snelweg A67 via de Urbanusweg het centrum binnen te rijden. Dit betreft zo'n 30 tot 40% van een aantal bezoekers van het centrum.

Bij de keuze voor een vaste middenberm zou een tweede rotonde aan de Maaskade als keerpunt kunnen dienen. Parkeerverkeer kan dan doorrijden naar de rivier en aldaar keren op een rotonde. Een eventuele wachtrij komt dan aan de andere zijde van de Puteanusstraat te liggen en vormt geen barrière meer ter hoogte van het Mgr. Nolensplein. Als gevolg van deze extra rotonde moet rekening worden gehouden met een ruimtelijke beperking voor de bebouwing van het Steenen Bolwerck en de aldaar geprojecteerde parkeervoorziening. Bij de keuze voor een selectief vaste middenberm kan gereguleerd linksaf verkeer richting Mgr. Nolensgarage toegestaan worden.

Deze varianten zullen bij de uitwerking van de Projectfiches voor het Maasfront en Blok van Gendt / Helpoort en Mgr. Nolensplein verder inzichtelijk gemaakt worden.

#### C.01.03.03.02. Parkeren Steenen Bolwerck en Havenpoort :

Onder de woonbebouwing aan het Steenen Bolwerck en de Havenpoort wordt voorzien in belanghebbend parkeren in een 1-laagse parkeergarage, half verdiept aan de akde. Deze garage zal tevens als waterkering dienen. Op grond van de huidige regelgeving in het kader van de Beleidslijn voor de Rivier is dit niet mogelijk, zodat hierover nog afstemming moet plaatsvinden met Rijkswaterstaat, de Maaswerken en het Waterschap.

Verder zal nog nadere afstemming van de parkeervoorzieningen moeten plaatsvinden met het aanwezige rioleringsstelsel aan het Maasfront met een hoofdriool langs de Maaskade en overslagriool ter hoogte van het Steenen Bolwerck.



Verder wordt verwezen naar de lopende studies ten aanzien van het ondergronds parkeren binnen het Maasfront, zoals eerder aangegeven.

#### C.01.03.03.03. Parkeren aan de Stadsmuur :

In het WOP wordt onder dit bouwblok geen parkeervoorziening getekend. Belangrijkste reden hiervoor is enerzijds de onzekerheid betreffende de juiste - slingerende/wijkende - positie, de omvang en het dwarsprofiel van de oude stadsmuur. Anderzijds is er het hoge verwachtingspatroon ten aanzien van deze zone met betrekking tot de archeologie (o.a. keldermassieven oude stadshuizen aan de muur / Maasschiksel).

In aanpassing hierop en volgende op het verbeterde inzicht ten aanzien van de positie van de stadsmuur en diens gevolge het hierboven beschreven aangepaste profiel voor de Maaskade/Maasfront, wordt een verdiepte parkeeroplossing nu wel mogelijk geacht. Deze verdiepte parkeeroplossing biedt bijkomende perspectieven voor het integreren en het in beeld brengen van delen van de oude stadsmuur hetzij gevonden keldermassieven en/of andere archeologische vondsten.

Zoals hiervoor al gemeld, wordt de mogelijkheid van een - smalle maar dubbelzijdige - parkeergarage aan de buitenzijde van de oude stadsmuur nog onderzocht. Deze garage zou deels onder de bebouwing kunnen schuiven, deels onder de Maaskade, of volledig onder de Maaskade of het bouwblok. Hiermee zou een bijkomende garantie geboden worden op behoud van het archeologisch erfgoed als alternatief voor plekken waar onder het Blok Aan de Stadsmuur geen garage voorzien kan worden. Zoals eveneens reeds eerder aangegeven kan deze parkeergarage aan de parkeerbehoefte van naburige deelgebieden voldoen (blok Bergstraat).

#### C.01.03.04. Bevoorrading :

De routing van/voor de bevoorrading en dit zowel voor Q4 zelf als voor de binnenstad in het algemeen, blijft ongewijzigd. Dit geldt ondermeer bijvoorbeeld voor de route over de Maaskade/Maasfront secundu de Peperstraat. Idem voor de situatie in en rond de Bolwaterstraat.

De bevoorrading gebeurt via de routes zoals vastgesteld in het gemeentelijk verkeersschema. Dit betekent ondermeer gebeurlijk bevoorradingsverkeer over de Maaskade en dit o.a. ten behoeve van de Maaspoort. Het bevoorradingsverkeer dient echter te gebeuren binnen venstertijden en is te allen tijde ondergeschikt aan het traag verkeer.





#### C.01.04. Cultuurhistorie / Archeologie

Ten aanzien van een aantal cultuurhistorische en archeologische aspecten/elementen loopt momenteel nader onderzoek. Zoals uit voorgaande al blijkt, zullen de resultaten hiervan hun weerslag hebben op het WOP.

Hier wordt nogmaals gemeld dat de cultuurhistorie, als onderlegger van/voor de planontwikkeling van Q4, verankerd en ingebed wordt in het Bestemmingsplan.

##### C.01.04.01. Aan de Stadsmuur

Rooilijn :

Er werd al aangegeven dat de juiste ligging en vorm/omvang van de oude stadsmuur getraceerd wordt. Nu al is duidelijk dat deze verdere achteruit ligt dan aangenomen in het WOP. Zoals al aangegeven wordt de rooilijn richting de rivier geschoven welke ook resulteert in een beter ruimteprofiel voor de Maaskade/Maasfront zelf. Het antwoord op de uitdaging om de stadsmuur terug in beeld en in de beleving te brengen, is onderwerp van het bijgesteld stedenbouwkundig ontwerp voor het Blok Aan de Stadsmuur.

Parkeren en Keldermassieven :

De gewijzigde rooilijn van het Blok Aan de Stadsmuur zoals hiervoor benoemd, opent alsnog perspectieven voor het maken van verdiept parkeren onder het geheel hetzij onder delen van dit bouwblok. Echter is het zo dat deze zone een zeer hoge verwachtingsgraad heeft ten aanzien van archeologische vondsten zoals bijvoorbeeld oude keldermassieven. Dit biedt kansen (o.a. keldermassieven behouden en stadsmuur zichtbaar maken in de garages) maar impliceert ook bedreigingen (o.a. potentiële locaties garages nog niet duidelijk / pas inzichtelijk na archeologisch onderzoek). Het zal de uitdaging zijn een aanvaardbaar evenwicht te vinden tussen ontwikkeling en archeologie. De exacte positionering van de parkeerbak zal voortkomen uit de studie van verschillende varianten.



referentie integreren oude stadsmuren - Het Louvre - Parijs





historische foto Helschriksel

#### C.01.04.02. Kwietheuvel

Zoals al aangegeven, wordt voorgesteld om de Kwietheuvel op te heffen als doorgaande straat en meer het karakter te geven van een tussendoorverbinding via een binnenplein/binnenhof. Hiermee wordt meer/beter aangesloten op de historische stadsplattegrond maar heeft vooral als voordeel dat de stedenbouwkundige aansluitingen in het gebied eenvoudiger en vanzelfsprekender worden.

#### C.01.04.03. Helschriksel

Met de opmaak van de projectfiche voor het Blok Bergstraat is nog eens goed gekeken naar de bouwmassa's langsheen het Helschriksel en werden deze beter afgestemd op de historische situatie. Bijvoorbeeld werd het profiel van de historische bebouwing t.h.v. het huidige pand op de hoek Helschriksel-Kwietheuvel opnieuw geïntroduceerd. Een aandachtspunt is de aanwezigheid van de St-Jacobskapel en achterliggend gemeentegebouw in dit deelgebied. Allereerst zal een onderzoek naar de oorspronkelijk contouren van de St-Jacobskapel gebeuren waarbij vooral de toren een cruciale rol zal spelen. Verder zullen verschillende studies gebeuren naar hergebruik van het gemeentegebouw achter de St-Jacobskapel t.a.v. een naadloze aansluiting op het Helschriksel en de Bergstraat.

Eveneens wordt er gekeken naar het binnengebied waar met de vermoedelijke locatie van de synagoge zal worden rekening gehouden. Hierbij aansluitend wordt het voorstel om de Mikwe terug te brengen en een plek te geven in Q4 verder onderzocht.

#### C.01.04.04. Blok van Gendt

In de ontwikkeling van het Blok van Gendt, speelt op dit moment vooral het behoud van de panden secus de gevels op de hoek Valuasstraat-Noord-Buitensingel. De als waardevol aangeduide panden aan de Parkstraat secus de hoek Parkstraat-Noord-Buitensingel worden onverminderd in het plan geïntegreerd.





historische foto Helschriksel

#### C.01.05. Inrichting Openbare Ruimte

##### C.01.05.01. Straat- en Pleinprofielen

Voor de verschillende straten binnen Q4 werden de straatprofielen ingetekend. Ten aanzien van sommige van deze profielen bestaat er nog discussie secu onzekerheid : bijvoorbeeld profiel Maaskade/Maasfront. Deze laatste is namelijk afhankelijk van de uiteindelijke positie van de oude stadsmuur. Evengoed moet de Maaskade/Maasfront onderdeel worden van een integrale visie op de gehele Maasfront, zoals op te stellen door het Buro Lubbers.

##### C.01.05.02. Integrale Visie Maasoeverprojecten Venlo

Ter afstemming / onderlinge aansluiting van de drie grote Maasoeverprojecten van Venlo (Q4, Maasfront, Maaswaard) en het programma Maascorridor zal het Buro Lubbers een integrale visie opstellen aangaande de inrichting van de Maasoevers van noord naar zuid.

#### C.01.06. Duurzaamheidsprofiel / Energievisie

In het kader van het toetsen dan wel aanscherpen van het Duurzaamheidsprofiel Q4 en meer bepaald ter opmaak van de Energievisie, werd een – eerste - Workshop Energie gehouden.

#### C.01.07. Programma en Functies

In het WOP is rekening gehouden met een programma van 12.000m<sup>2</sup> BVO 'andere voorzieningen.' Bij de invulling van deze functie dient met name gedacht te worden aan functies op cultureel en creatief gebied. Op basis van recente notities wordt naar verwachting een oppervlakte van 6.000m<sup>2</sup> tot 9.000m<sup>2</sup> BVO voldoende geacht voor deze functie (vb. Made in Venlo, St. Jacobskapel, ateliers/werkruimten). De overige m<sup>2</sup> kunnen ingezet worden voor commerciële functies of wonen.

#### C.01.08 Kunst en cultuur

De plannen zijn erop gericht om van Q4 een binnenstedelijke woonwijk te maken, waar plaats is voor culturele accenten. In Q4 wordt het mogelijk gemaakt om een plek te geven aan een gevarieerd aanbod aan woningen en culturele voorzieningen, creatieve en ambachtelijke bedrijfjes en basisvoorzieningen (zoals een bakker, een eetcafé, een kapper).

In de het Wijkontwikkelingsplan, bestemmingsplan en de projectfiches worden de randvoorwaarden daarvoor meegegeven (b.v. ruime bestemmings-



regelingen, flexibele gebouwen, grotere verdiepingsmaat voor de begane grondverdieping bij nieuwbouw).

Ook in de aanlooperperiode tot realisatie van nieuwbouwplannen wordt inpassing van creatieve functies gestimuleerd. Onder het motto "Van Broeïnest naar Broedplaats" koopt de gemeente panden voor de herstructurering aan en verhuurt deze tijdelijk voor cultureel gerelateerde activiteiten, aan startende jonge en culturele en creatieve ondernemers en aan bewoners die affiniteit hebben met de nieuwe wijk. Dit (tijdelijk) vastgoedmanagement baant de weg naar een nieuw imago van Q4; er hebben zich inmiddels ruim 30 creatieve ondernemers gevestigd.

Naast deze meer individueel gerichte activiteiten wordt er in Q4 ruimte gereserveerd voor een culturele drager. Inmiddels lopen er initiatieven rond de invulling van deze drager.

Het is wenselijk dat de te handhaven vleugel van het gebouw de Kwietheuvel en de monumentale Jacobskapel worden herbestemd met culturele functies. Als suggestie hiertoe is een invulling als bedrijfsverzamelgebouw voor culturele functies en ondernemers goed denkbaar. Onderzoek naar de invulling van deze plek dient verder te worden uitgewerkt.

Als ander spoor is hier te noemen het initiatief "Made in Venlo". De gemeente Venlo werkt samen met een aantal instellingen aan een nieuw cultureel concept. In dit initiatief worden de krachten van Theater de Garage, poppodium perron55\_ en de Vooropleiding Dans van het Valuascollege gebundeld en versterkt. Daarnaast kan wellicht het filmtheater aan het initiatief worden toegevoegd. Binnen 'Made in Venlo' draait het om podiumkunsten en talentontwikkeling, om amateurs en liefhebbers. Er wordt gedacht aan een productie-werkplaats. Er is een locatiestudie opgezet waaruit zal moeten blijken wat de beste locatie kan zijn voor deze nieuwe culturele plek. Als geschikte locatie wordt ook nadrukkelijk gekeken naar de wijk Q4.

Om het culturele accent ook in de huidige setting al tot uiting te laten komen heeft de Gemeente Venlo een kunstproject voor de Maaskade geïnitieerd. Het kunstproject Maaskade werd in gang gezet om het gevelaanzicht, de openbare ruimte en de beleving van de Maaskade te verbeteren. Er is een prijsvraag uitgezet onder (inter-)nationale kunstenaars om te komen tot ideeën en ontwerpen voor tijdelijke kunstprojecten en toepassingen in de openbare ruimte. Totaal vier kunstwerken zullen achtereenvolgens te zien zijn voor het

publiek. Twee projecten, de nachtelijke regenboog en de Q-pier, zijn inmiddels te zien.

Ook in de definitieve situatie in Q4 kan en zal het thema kunst en cultuur zichtbaar zijn in de openbare ruimte. Het thema wordt verder uitgewerkt in de ontwerpen voor de openbare ruimte.



## C.02.WOP+ / Proces

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de inhoudelijke en procedurele documenten, voortkomend uit het ontwerpproces, die door de Raad zullen vastgesteld worden.

### C.02.01.Projectfiche

Zoals al aangegeven, werd voor de planontwikkeling van het Blok Bergstraat een zogenaamde projectfiche opgesteld. Deze projectfiche is een pilootdocument welk in overleg met het Projectbureau Q4 de verschillende vakdisciplines binnen de gemeente (stadshistorie/archeologie, verkeer, openbare ruimte,...) zowel als de Woningstichting Venlo-Blerick werd opgesteld.

Al meermaals werd benoemd dat de projectfiche als het ware een mini-stedenbouwkundig plan is, welk de randvoorwaarden stelt voor de planontwikkeling van/binnen een deelplan secuur bouwblok van Q4. Het is op basis van deze Projectfiche, dat de Woningstichting Venlo-Blerick opdracht heeft verstrekt aan architecten om de plannen voor het Blok Bergstraat verder uit te werken. Dit gebeurt inmiddels in nauw overleg met het Projectbureau Q4/ Supervisie en straks ook met de Commissie Ruimtelijke kwaliteit.

Met de progressieve uitwerking van de plannen, wordt ook het systeem van de Projectfiche zelf geëvalueerd en dit ter aanscherping en bijsturing om van de Projectfiche een doeltreffend sturing- en bewakingsdocument te maken voor en bij de verdere ontwikkeling van Q4.

De planontwikkeling aangaande het Blok Bergstraat (Bergstraat-Helschriksel-Kwitheuvel) gebeurt - zoals al gezegd - in geregeld overleg met het Projectbureau Q4 en kan in zekere zin als een gestuurd/gecontroleerd 'experiment' gezien worden. Dit niet alleen door het uitproberen / uittesten van de pilootprojectfiche als instrument om sturing te geven aan de (her-)ontwikkeling van een specifiek gebied/locatie, en tegelijkertijd inhoudelijke terugkoppeling te verwerven en ervaring op te doen met het instrument Projectfiche zelf maar ook aangaande het procesverloop zelf.

De ervaringen die worden opgedaan met betrekking tot dit project, zullen input zijn voor het uitschrijven van de standaard procesarchitectuur voor de ontwikkelingen/ projecten die zich in de toekomst binnen Q4 zullen aandienen.



historische foto Bergstraat

### C.02.02.WOP+

Het WOP + heeft - zoals al gezegd - een dubbele inzet. Er is niet alleen de behoefte ten aanzien van de ruimtelijk-functionele update van het WOP, zoals hiervoor benoemd. Met het WOP+ moeten ook de condities voor het vervolgtraject geschapen, beschreven en vastgelegd worden voor de concrete realisatie van het nieuwe Q4. Met andere woorden moet de procesarchitectuur opgezet worden voor de verschillende aspecten van het initiëren, begeleiden en bewaken van ontwikkelingsinitiatieven binnen Q4.

### C.02.03.Regieplan

De stedenbouwkundige ontwikkeling van Q4 behoeft een zekere realisatietermijn. De ontwikkeling zal versnellingen kennen, maar evengoed vertragingen. De stedenbouwkundige ontwikkeling van Q4 is daarmee zelf onderhevig aan de tijd en dus mogelijk aan wisselende inzichten o.i.v. wijzigende economische, maatschappelijke, politieke/bestuurlijke omstandigheden. Het zal dus desgevallend nodig zijn om de stedenbouwkundige ontwikkeling van Q4 - evident binnen bepaalde kaders en marges - bij te sturen in de tijd zonder dat daarbij de grote uitgangspunten en principes teloor gaan. Het pakket van randvoorwaarden welke te allen prijze en tijde moet overeind blijven, moet dus in zekere mate flexibel en daardoor tijdsbestendig zijn.

Om hieraan tegemoet te komen wordt er voor geopteerd om voor Q4 geen integraal en/of gedetailleerd stedenbouwkundig plan op te stellen oftewel een plan dat voor de totaliteit van de wijk nu reeds precies aangeeft wat, hoe

en wanneer ontwikkeld, gebouwd en gerenoveerd zal worden. Daarbij zou nu reeds vastgelegd worden wat mogelijk pas binnen aanzienlijke tijd gerealiseerd moet/kan worden en dit met het risico dat het integraal stedenbouwkundig plan voor Q4 daarmee op een dag een te late boodschap op het verkeerde moment zou worden. Een integraal stedenbouwkundig plan kan naar onze mening enkel en alleen functioneren voor een zeer duidelijke en in de tijd beperkte realisatieperiode. Voor Q4 is dergelijke compacte realisatietermijn niet het geval en dus wordt er om die reden ook niet gekozen om een bouwkundig plan te maken. Er wordt daarentegen geopteerd voor een zogenaamd dubbelplan, zijnde :

1. Het WOP/WOP+ zelf ter omschrijving van de ruimtelijk-functionele condities en randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van en binnen Q4.
2. Het Regieplan ter omschrijving van de procesarchitectuur voor de verschillende aspecten van het initiëren, begeleiden en bewaken van ontwikkelingsinitiatieven van en binnen Q4.

Het WOP+ wil dus tegelijkertijd het format/het protocol/de procesarchitectuur leveren voor de concrete invulling/realisatie van initiatieven/projecten binnen Q4 en dit ten aanzien van het vaststellen van de ruimtelijk-functionele randvoorwaarden (= projectfiche), zowel als de administratief en procesmatige randvoorwaarden (bv. status projectfiche, voorwaarden supervisie,...), het tot stand komen van het ontwerp, de bewaking/supervisie, de wederzijdse garanties tussen (markt-)partijen en gemeente,... Het Regieplan moet in dergelijk protocol voorzien. Daar waar het WOP zelf enkel nog een



historische foto Valuastraat

ruimtelijk-functioneel ambitie- en beleidsdocument is, wil het Regieplan dus ook het realisatieproces en de verschillende procedures dienovereenkomstig beschrijven en het instrumentarium hiervoor aanreiken. Als opmerking geldt hierbij dat de uitgangspunten van het Duurzaamheidsprofiel - en de nog vast te stellen Energievisie - integraal in de deelplannen/projectfiches worden meegenomen zodat dit als eisenpakket aan architecten/ontwikkelaars wordt meegegeven.



historische foto Goltziusstraat

In het Regieplan zullen onder andere worden benoemd en omschreven :

Supervisie :

Definiëring van het bewakingstraject = condities en voorwaarden van/voor de supervisie, hetzij het Q-team (kwaliteitsteam) = verslaggeving, status supervisie, verhouding supervisie en commissie Ruimtelijke Kwaliteit,...

Aanbestedingsdocument :

Beschrijving van de aanbestedingsvoorwaarden en kaders voor ontwikkelingen binnen Q4 zoals bijvoorbeeld de verplichte momenten van aanbidding van projecten/ projectfasedocumenten als aanbestedingsvoorwaarden voor ontwikkelingen binnen Q4, selectiecriteria ontwikkelende partijen, architectenselectie, particulier opdrachtgeverschap, ...

Protocol :

Algemene procesbeschrijving en timing voor/van goedkeuringstrajecten voor ontwikkelingsprojecten binnen Q4.





D

colofon







**awg** architecten

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

awg architecten cvba | paardenmarkt 85 | b-2000 antwerpen | België  
telefoon 0032 (0)3 233 87 40 | fax 0032 (0)3 231 88 45 | info@awg.be | www.awg.be  
btw be 479.225.728 | rvba 2910 | bank be 733-0113676-22  
Op nederlandse opdrachten is de sr 1997 van toepassing.



