

Q4 Venlo

Projectfiche Maaskade - PF 04

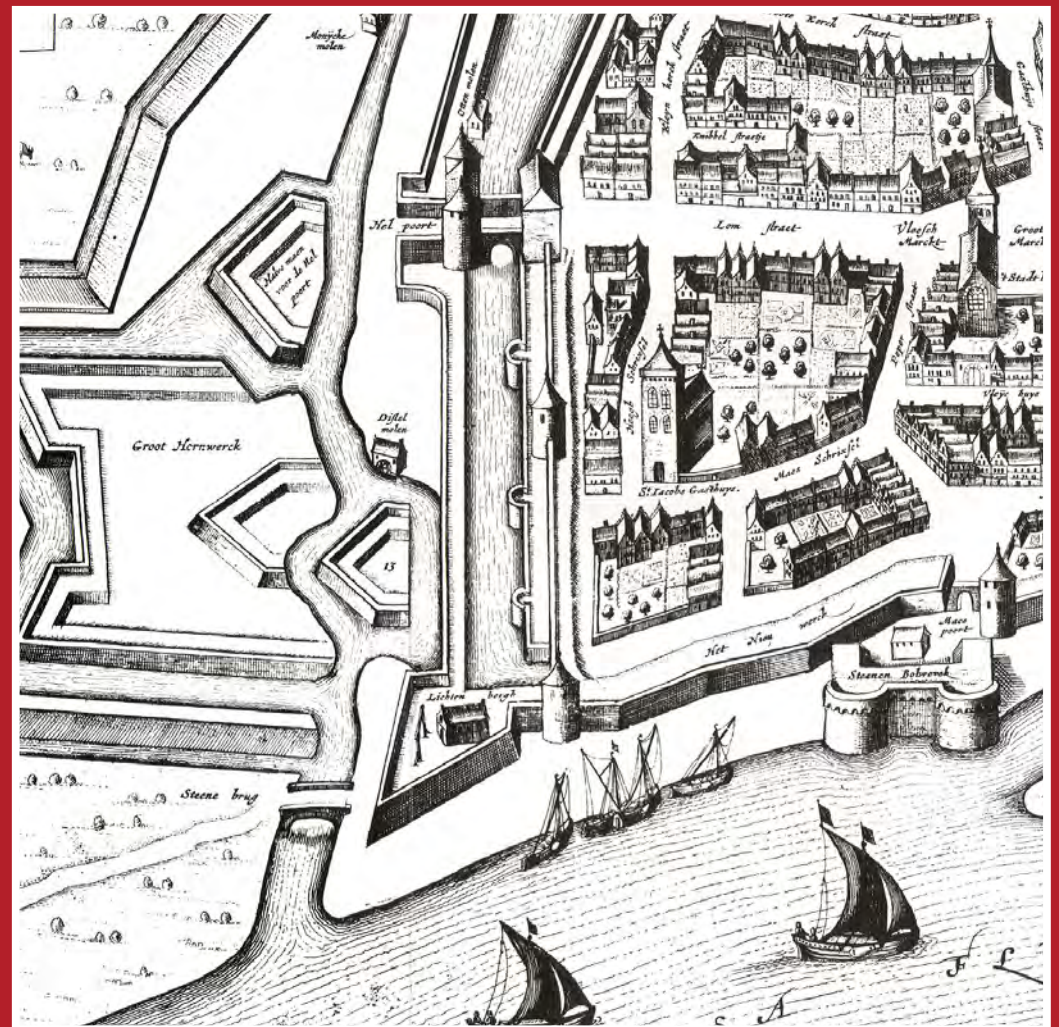
Aan de Stadsmuur - 't Steenen Bolwerck - Havenpoort

In opdracht van | Gemeente Venlo · Q4
augustus 2008

awg architecten



**CULTUREEL HART
VAN VENLO**





00 INHOUDSOPGAVE	1
01 VOORWOORD	3
02 INLEIDING	5
03 PROJECTFICHE VS. REGIEPLAN	7
03.01. Regieplan.Proces	9
03.02. Regieplan.Ruimtelijk-Functioneel	9
04 SITUERING	15
05 STRATEGIE	17
06 KADERS	19
06.01. WOP+	19
06.02. Duurzaamheidsprofiel	19
06.03. Energievisie	19
06.04. Bestemmingsplan	19
07 RANDVOORWAARDEN / AMBITIES	21
07.01. Algemene randvoorwaarden :	21
07.02. Specifieke randvoorwaarden bouwblok Aan de Stadsmuur	31
07.03. Specifieke randvoorwaarden bouwblok 't Steenen Bolwerck	39
07.04. Specifieke randvoorwaarden bouwblok Havenpoort	43
07.05. Specifieke randvoorwaarden t Bat	45
07.06. Straatkarakteriestieken en straatprofielen	47
07.07. Parkeren	53

00

INHOUDSOPGAVE

08 ALGEMENE RANDVOORWAARDEN PANDEN	57	→
08.01. intelligente Ruïne	57	
08.02. Voet Lijf Kop	59	
08.03. Winkel Puien	61	
08.04. Dakkappen	63	
08.05. Buitenruimten	65	
08.06. Materiaal Detaillering	67	
09 ALGEMENE RANDVOORWAARDEN OPENBARE RUIMTE	69	
09.01. Algemeen	69	
09.02. Differentiatie	71	
09.03. Materiaal	73	
09.04. Meubilair	75	
09.05. Verlichting	77	
09.06. Groen	79	
09.07. Water	81	
09.08. Erfafscheidingen	83	
09.09. Hoogte verschillen Maaivelden	85	
09.10. Archeologie	87	
09.11. Parkeren	89	
10 CONCLUSIE	91	
11 COLOFON	93	



01 VOORWOORD

“Van nu af aan zal ik de steden beschrijven,” had 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.



02

INLEIDING

Elke nieuwe opdracht is de aanleiding voor een specifieke aanpak. Bouwen in en aan een bestaande omgeving – in dit geval de wijk Q4 te Venlo – vraagt steeds opnieuw om de analyse van de aanwezige karakteristieken, én uiteindelijk om die intelligente ‘zet’ die zowel de huidige kwaliteiten van projectgebied en omgeving versterkt, als nieuwe kwaliteiten toevoegt.

Bij de vraag naar een oplossing voor een ruimtelijk-organisatorisch probleem gaat het er o.i. niet om een - exclusief - ‘concept’ te bedenken. Het gaat er o.i. wel om door onderzoek een welbepaalde (ontwerp-)houding, een duidelijke mentaliteit met betrekking tot de voorliggende vraag te ontwikkelen, waardoor er voldoende stedenbouwkundige en/of architecturale energie vrijkomt om creatief ‘uit te vinden’. Met andere woorden gaat het allereerst om de ontdekking van het specifieke karakter van een gebied, een plek, een tijd en de natuur ervan.

Het draait hier dus om de (her-)ontdekking van dat welbepaalde en werkbare eigene van Q4 welke straks de basis, de ruggegraat kan vormen voor het opstarten van een hernieuwde ontwikkeling. Het gaat om de (her-)ontdekking van die elementen van de identiteit van Q4 waaruit dadelijk strategische, stedenbouwkundige kracht geput kan worden. Het gaat dus om de (her-)ontdekking van de ‘cultuur’ welke deze plek heeft doen ontstaan, om die vervolgens in te zetten t.b.v. een kader voor de toekomst. Het gaat om de herinnering aan dat wat nooit bestaan heeft. De ‘geest van de plek’ ligt besloten in de creatieve ontdekking van de concrete opties.

Het nauwgezet (her-)formuleren van de verschillende facetten van de vraag – de basis, de essentie van deze ‘ontwerphouding’ - geeft houvasten om de juiste keuzes te maken die nodig zijn om voor Q4 in het algemeen en de deellocatie in het bijzonder, uiteindelijk een project te creëren dat zich verankert in zijn tijd en omgeving en dit op alle niveaus : stedenbouwkundig, cultuur-historisch, sociaal en economisch. Daardoor dus een inclusief project, en geen exclusief, maar weldegelijk deel van zijn tijd, op zijn eigen wijze onderdeel van de context.



03

PROJECTFICHE VS. REGIEPLAN

Elke Projectfiche is onderdeel van het Regieplan voor Q4. De Projectfiche is een instrument om concrete voorwaarden vast te leggen zowel als om daadwerkelijk de regie te voeren/te toetsen gaandeweg de stedenbouwkundige ontwikkeling van de wijk Q4.

De stedenbouwkundige ontwikkeling van Q4 zal worden gespreid over een langere periode. 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 ten allen prijze en tijde moet overeind blijven, moet dus in zekere mate flexibel en daardoor tijdsbestendig zijn.

Om hieraan tegemoet te komen wordt ervoor 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 Regieplan.

Het Regieplan heeft twee luiken/hoofdbestanddelen.



03.01. REGIEPLAN.PROCES

In het eerste luik wordt het ontwikkelings- en besluitvormingsproces beschreven en vastgelegd welke dient te worden doorlopen van initiatief tot realisatie. Dit onderdeel betreft het 'regieproces' zelf. Het Regieplan regelt in dit onderdeel de onderlinge verhouding, de wederzijdse rechten en verplichtingen tussen de resp. initiatiefnemer en de overheid en beschrijft dus het hoe, wat en waarom van alle aspecten van het 'ontwikkelingsproces'. Het Regieplan geeft in dit onderdeel ook aan hoe, wat en wanneer wordt omgegaan met het WOP meer bepaald, er wordt aangegeven onder welke condities het WOP tengevolge van tussentijdse evaluaties onderhevig kan/moet zijn aan bijstelling en welke de genoodzaakte procedure is die hierbij gevolgd moet worden ter nieuwe vaststelling en goedkeuring door de Raad. Immers WOP noch Regieplan zijn star en/of éénmalig. Beide zijn 'levende' documenten welke enerzijds de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van Q4 aangeven/vasthouden/borgen maar anderzijds ook kunnen inspelen op wisselende condities. Juist aan deze dualiteit ontleen zowel het WOP als het Regieplan hun tijdsbestendigheid en dus hun status en gezag. Echter voor die laatstgenoemde flexibiliteit moeten wel de spelregels vastgelegd worden. Immers de momenten van bijstellingen zijn de 'zwaktemomenten' ter handhaving van de kaders en uitgangspunten.

03.02. REGIEPLAN.RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

Het tweede onderdeel/luik van het Regieplan betreft het onderwerp van de regie zelf oftewel de (steden-)bouwkundige, ruimtelijk-functionele ontwikkeling van de wijk Q4 in haar geheel zowel als op onderdelen. Hier wordt geopteerd voor een Regieplan op twee abstractieniveaus : een eerste en algemeen niveau t.a.v. de gehele wijk en een tweede en specifiek niveau t.a.v. de deellocatie.

03.02.01. WOP +

Op het eerste en hoogste niveau en dus ten behoeve van de algemene kaders voor de (her-)ontwikkeling van wijk Q4, is en blijft het WOP Q4 (Wijkontwikkelingsplan Q4) - zoals goedgekeurd en vastgesteld door de Raad – het uitgangspunt. Het WOP wordt wel geactualiseerd en verder vervolledigd/bijgesteld tot een zogenaamd WOP+ maar blijft in haar essentie behouden en legt de algemene strategie en visie vast t.a.v. de volledige wijk op de aspecten :

- situatie en verhouding Q4 en omgeving (stad, Maascorridor,...)
- algemene strategie/ontwikkelingsvisie Q4
- karakteristiek van de wijk
- karakteristiek van de straten
- programma/functie en stedenbouwkundige zonering
- cultuur-historische onderlegger en uitgangspunten
- inrichting van de (semi-)openbare ruimte



- groenstructuur/-beleid
- waterstructuur/-beleid
- verkeer en parkeren
- rivierkering
- benoeming deellocaties en/of bijzondere locaties.
- fasering en timing
- algemene (beeld-)kwaliteit/referenties
- kwaliteit en normering (o.a. duurzaamheidsprofiel, kwaliteitslabels, convenanten,...)
- ...

Het WOP is dus bij vaststelling door de Raad de waarborg voor het vasthouden van de algemene ontwikkelingsstrategie van/voor Q4 en dit gedurende en doorheen een langere realisatietermijn waarbij - zoals gezegd - de algemene kaders voor het geheel van de wijk worden vastgelegd maar waarbij anderzijds nog niet wordt afgedaald tot een te concreet niveau van conditionering en reglementering. Tegelijkertijd moet het WOP ook de marge in zich hebben om desgevallend te kunnen worden bijgesteld in de tijd. Wijzigende economische, politieke/bestuurlijke en/of sociaal-maatschappelijke omstandigheden kunnen leiden tot voortschrijdend inzicht en dus tuning van het WOP. Telkens zal dergelijke wijziging/bijstelling opnieuw onderwerp zijn van maatschappelijke bevestiging en dus van de goedkeuring door de Raad.

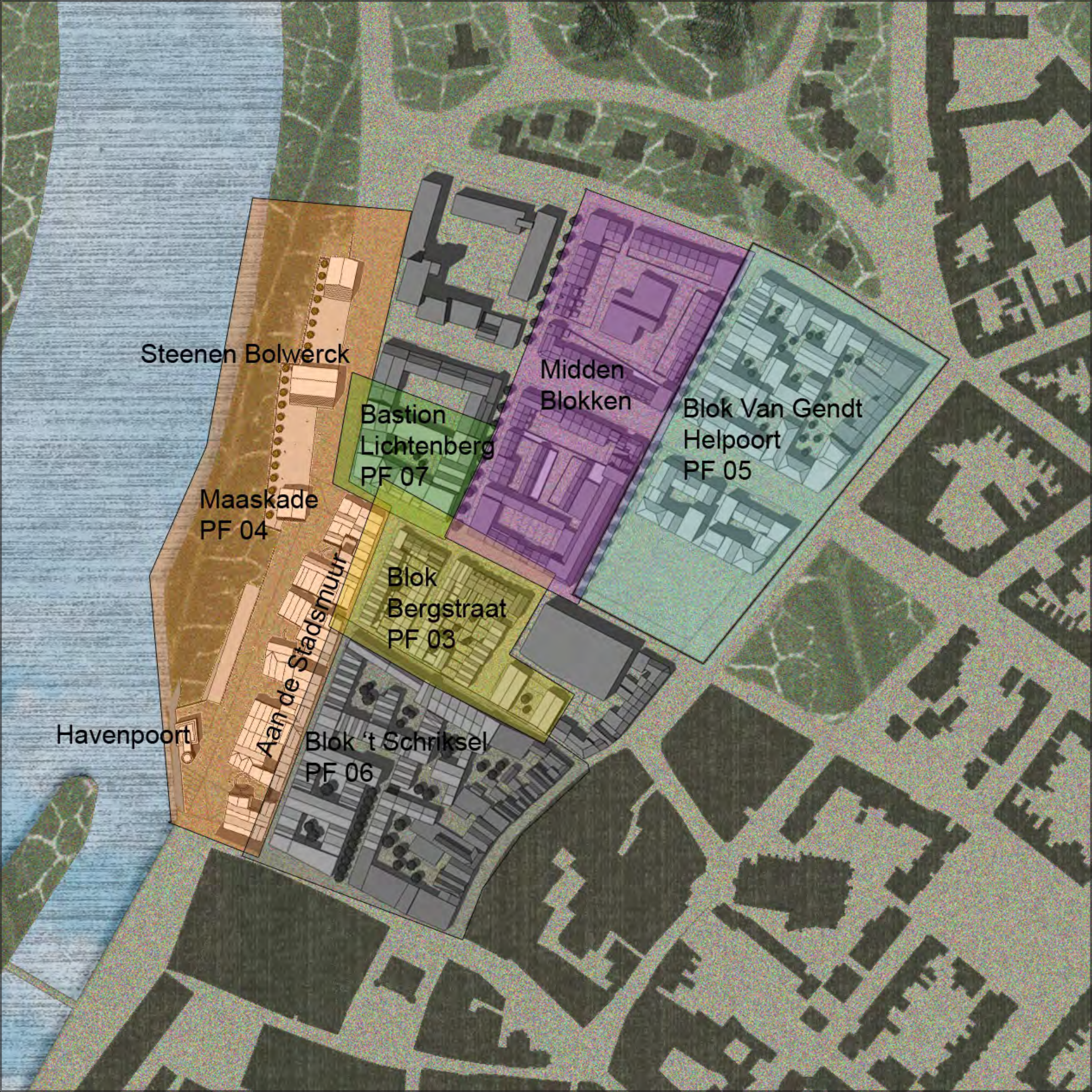
03.02.02. PROJECTFICHE

Het tweede abstractieniveau regelt wel de specifieke stedenbouwkundige, ruimtelijk-functionele ontwikkeling. Het vaststellen van de randvoorwaarden hiervoor gebeurt op het niveau van de deellocatie/deelplan. Hiervoor wordt de Projectfiche ingezet.

De Projectfiches (zie verdeelkaart) worden achtereenvolgend en naar behoeven in de tijd opgesteld. Hun gezamenlijk kader is het WOP+. Daardoor is het vermogen ingebouwd om de (steden-)bouwkundige conditionering van de (her-)ontwikkeling af te stemmen op de tuning in de tijd van het WOP+.

De Projectfiche is een 'stedenbouwkundig paspoort' oftewel een 'mini-stedenbouwkundig plan' voor de individuele projectontwikkeling en heeft als doel om de stedenbouwkundige randvoorwaarden oftewel het bebouwingsreglement concreet te benoemen en vast te leggen voor de (her-)ontwikkeling van projecten binnen de grenzen van de deellocaties. Er wordt daarbij geen onderscheid gemaakt tussen maat en schaal van de projecten. De Projectfiche dient te worden gehanteerd voor/bij elk ontwikkelingsinitiatief hetzij particulier hetzij vanwege marktpartijen, groter zowel als klein en individueel.

De verschillende deelgebieden/ontwikkelingsgebieden binnen Q4 worden aangeduid waarvoor een projectfiche wordt opgesteld. Deze deelgebieden hebben ongeveer de schaal van een bouwblok en worden gemarkeerd door/binnen het onderliggend stratenpatroon. Deze straten/openbare ruimtes zijn telkens ook de overlapping tussen de verschillende Projectfiches.



Steenen Bolwerck

Maaskade
PF 04

Aan de Stadsmuur

Havenpoort

Bastion
Lichtenberg
PF 07

Blok
Bergstraat
PF 03

Blok 't Schriksel
PF 06

Midden
Blokken

Blok Van Gendt
Helpoort
PF 05

De Projectfiche legt o.a. vast :

Situering

- Stedenbouwkundige inbedding :
 - deellocatie vs. WOP+ Q4
 - karakteristiek deellocatie
 - verbindingen, zichtlijnen
- Cultuur-historische situatie/onderlegger deellocatie
- Duurzaamheid

Strategie

(Beeld-)Kwaliteit :

- Ambitieniveau (referentiebeelden)
- Verkavelingsstructuur
- Typologie
- Programma/functie op niveau deellocatie
- Perceellering = verticale geleding
- Eenheid vs. Differentiatie
- Plint/Lijf/Kop = horizontale geleding
 - (winkel-)puien
 - Begane Grondlaag.
 - Kroonlijsten
 - Kapstructuur.
- Relatie/overgang openbaar/privaat
 - Buitenruimten
 - Efscheidingen
- Materiaal, Kleur en Detail

Tenslotte levert de Projectfiche een proefverkaveling.

Situatie WOP



04 SITUERING

Het Maasfront of de Maaskade omvat meerdere deelgebieden:



Aan de Stadsmuur (Maaskade-Maasschriksel)



't Steenen Bolwerck



Havenpoort



't Bat



05

STRATEGIE

Basis van de ontwikkelingstrategie is het behoud en de versterking van de - stedenbouwkundige - identiteit van dit bouwblok. Die identiteit wordt enerzijds bepaald door en met een (steden-)bouwkundige karakteristiek: meer bepaald een specifieke schaal, perceellering, korrelmaat en beeldkwaliteit, bebouwingstypologie,... Die identiteit wordt evengoed bepaald door en met een sociaal-economische karakteristiek: doelgroep, prijsklasse, woontypologie,...

Het middel tot dergelijk behoud en versterking van de identiteit van dit bouwblok is een genuanceerde en dubbele/gemengde ontwikkelings-strategie. Uitgangspunt daarbij is een combinatie van zowel behoud/renovatie als herontwikkeling/nieuwbouw.

Enerzijds worden daar waar mogelijk panden met nog voldoende kwaliteiten (cultuurhistorie/beeldkwaliteit/technisch) behouden en gerenoveerd. Anderzijds kan/moet daar waar basiskwaliteit ontbreekt, worden gesloopt en herontwikkeld. Uitgangspunt is daarbij steeds dat het bestaande de 'drager'/'kader' is, hetzij letterlijk, hetzij in het respecteren van de stedenbouwkundige karakteristiek. Het doel is daarbij om de nog bestaande en herkenbare kwaliteit en in het bouwblok te waarborgen en te versterken en om tegelijkertijd toch nieuwe kwaliteiten toe te voegen. De gemengde politiek van behoud/renovatie moet dus niet alleen de stedenbouwkundige karakteristiek van het bouwblok borgen maar evengoed de sociaal-economische.

Er werd al gezegd dat de identiteit van het bouwblok wordt bepaald door beide een (steden-)bouwkundige karakteristiek zowel als een sociaal-economische. Dit impliceert dat de genoemde gemengde ontwikkelingstrategie ook op deze beide fronten gevoerd moet worden: de gemengde aanpak van behoud/versterking en vervanging/nieuwbouw heeft dus zowel betrekking op het (steden-)bouwkundige aspect als op het sociaal-economische aspect en heeft dus betrekking op de randvoorwaarden voor het bouwen zelf zowel als op de politiek gevoerd wordt t.a.v. doelgroepen, prijsklasse, afzetmarkt, differentiatie,...



06

KADERS

06.01. WOP+

De ontwerpen van/voor/binnen de bouwblokken Maaskade dienen onverminderd te stroken met het WOP+ en het RP : straatpatroon, profielen, verkeer, parkeren, groen, programma en functies,...

06.02. DUURZAAMHEIDSPROFIEL

“DUURZAME STEDELIJKE ONTWIKKELING EN DUURZAME LEEFOMGEVING”.

Deze randvoorwaarden zijn uitgewerkt in het Duurzaamheidsprofiel Q4 (bijlage Regieplan). Bij de uitwerking van duurzame stedelijke ontwikkeling en duurzame leefomgeving komt men bij de kern waar het om draait bij het vormgeven en inrichten van de stad. Het uiteindelijke doel is dat inwoners zich er thuis voelen en zich verbonden voelen met de omgeving, en deze ook in stand houden en zich verantwoordelijk voor voelen. De straat en de buurt zijn de plaatsen waar mensen elkaar ontmoeten. Een duurzame leefomgeving betekent dat je voor het NU een goede leefkwaliteit scheidt. En voor LATER probeert te vermijden dat problemen worden afgewenteld op toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied.

Bijzondere aandacht moet er zijn voor stedenbouwkundige structuur, openbare ruimte, functiemenging, veiligheid, leefbaarheid, verkeer, water, energie, natuur/ecologie en milieukwaliteit. Het met het Wijkontwikkelingsplan vastgestelde Duurzaamheidsprofiel Q4 benoemt hiervoor concrete randvoorwaarden en vormt een kader waaraan ontwerpvoorstellen zullen worden getoetst.

06.03. ENERGIEVISIE

Verwijzing naar de energievizie.

06.04. BESTEMMINGSPLAN

Verwijzing naar het bestemmingsplan.



07

RANDVOORWAARDEN / AMBITIES

07.01. ALGEMENE RANDVOORWAARDEN :

07.01.01. HOUDING/MENTALITEIT

In de aanhef van het WOP+ staat duidelijk vermeld dat de houding en/of de mentaliteit waarmee de ruimtelijk-functionele problematiek van zowel het geheel van Q4 als de deellocaties, hetzij specifieke projecten, tegemoet wordt getreden, het eerste uitgangspunt is.

Deze houding en/of mentaliteit wordt bepaald door/met een 5-voudige thematiek welke een inclusieve planvorming moet waarborgen.

De thema's zijn :

- Continuïteit / Gelijktijdigheid
- Stedelijke Verdichting / Openbare Ruimte
- Banaliteit / Terughoudendheid
- Duurzaamheid / Intelligente Ruïne
- Integraal Bouwen

A. 'Continuïteit en Gelijktijdigheid'

van heden en verleden als stedelijke kwaliteit bij uitstek. Het beeld en de structuur ten behoeve van wonen en werken is neutraal. Hierdoor is er een zekere garantie om stedelijke structuren en gebouwen steeds te recyclen (opnieuw te gebruiken), uit te bouwen en te verdichten. Het oogpunt moet zijn deel te nemen aan de geschiedenis, eerder dan zelf geschiedenis te schrijven oftewel zich inschrijven in een continuïteit. Dit sluit het gebruik van middelen (technieken, materialen) van deze tijd niet uit. Het uiteindelijke doel is: stedelijke structuren en gebouwen met een ietwat onzekere tijdsoorsprong, tijdloos, van vandaag en stilzwijgend aanwezig.



Continuïteit / Gelijktijdigheid



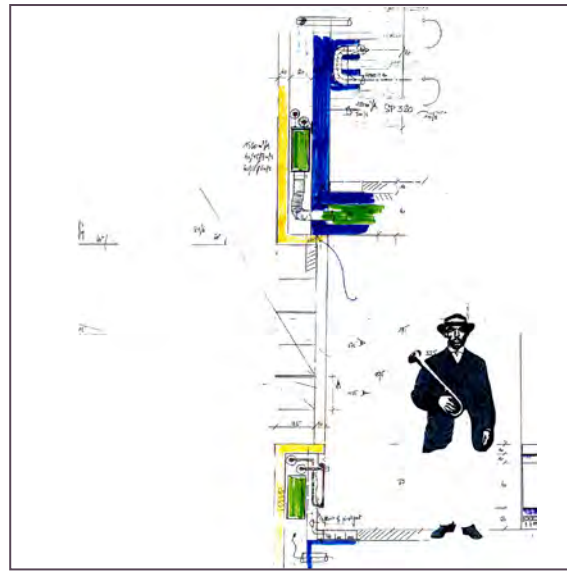
Stedelijke Verdichting / Openbare Ruimte



Banaliteit / Terughoudendheid



Duurzaamheid / Intelligente Ruïne



Integraal Bouwen

B. 'Intensief ruimtegebruik en Verdichting'

in de zin van het tegenover elkaar plaatsen van openbare ruimte en gebouwen. In het aftasten van de grenzen tussen beide kan tot verdichting worden gekomen. Hierbij is wederom de hierboven omschreven neutraliteit van belang, als garantie voor flexibel gebruik en hergebruik van structuren. Het 'haalbaar en gerechtvaardigd maximum aan verdichting' wordt gevonden door het opzoeken van de juiste limieten van oppervlaktes, hoogtes, volumes en de onderlinge positie van de volumes ten opzichte van elkaar, om zo binnen en buiten tot kwaliteitsvolle ruimte te komen. Exploratie van de limieten gebeurt onder meer door het opnieuw interpreteren van de traditionele stedenbouwkundige bouwstenen, zoals het gesloten bouwblok. Het interne van het bouwblok wordt zo mogelijk ontsloten, ontgonnen en aan de gemeenschap toegevoegd. Het binnen wordt buiten, het private wordt (semi-)openbaar, achterzijde wordt voorzijde, minderwaardig wordt gelijkwaardig.

C. 'Banaliteit en Terughoudendheid'

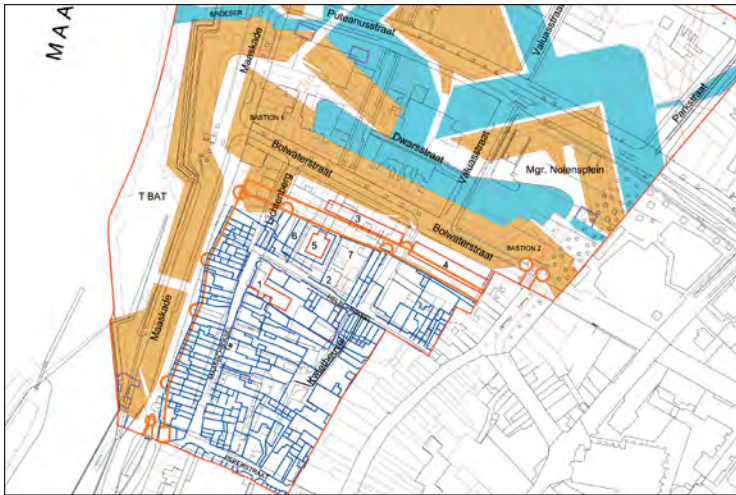
vanuit de vaststelling dat de gemeenschap, dat wonen en werken zich afspelen in neutraliteit. Slechts de 'instituten' (gebouwen waarin functies zijn ondergebracht die voor alle inwoners een gemeenschappelijke betekenis vervullen) onderscheiden zich, tekenen zich af en zijn nadrukkelijk aanwezig. Het is de kwaliteit van de terughoudendheid, de gewooneheid, die stedelijke structuren en gebouwen helpt overleven.

D. 'Culturele-emotionele Duurzaamheid'

van structuren en bouwsels, met dien verstande dat het gaat over het concipiëren van structuren die geschikt zijn voor veranderlijk gebruik. De tijd zit er als het ware ingebouwd. Als steden en gebouwen de tijd kunnen overleven, worden ze daarmee op den duur cultureel en emotioneel duurzaam; onderdeel van ons collectief geheugen, ons patrimonium en dus van onze cultuur. Ontwerpopties mogen daarbij nooit referenties zoeken in de uiterlijke verschijningsvorm, maar wel in de kern van de verschijnselen; niet in het beeld van het oude, maar in het karakter ervan. Niet historiserend en met een minderwaardigheidscomplex ten opzichte van het verleden, maar wel schatplichtig aan het verleden. In een stedelijk ontwerp zijn stedenbouw en architectuur onontwarbaar één. Stedenbouwkundige intenties worden vertaald met architecturale middelen, vermaterialiseren zich in de gebouwen. Het uitgangspunt is de herinnering aan dat wat nooit bestaan heeft!

E. 'Integraal bouwen en Milieubewust verder bouwen'

in die zin dat er een collectieve verantwoordelijkheid bestaat om milieubewust en met zorg met de leefomgeving om te gaan. Enerzijds betekent dit dat de milieulast, dus milieukost die wordt veroorzaakt door het bouwen en gebruiken van stedelijke gebieden, door innovatieve en integrale concepten zoveel als mogelijk moet worden teruggebracht. Anderzijds kan in aansluiting op het thema 'verdichting' worden gestreefd naar het opvangen van groei en verbetering van levensstandaard in bestaande stedelijke gebieden (inbreiding). Hierdoor wordt een waardevolle, milieukostbare bron, namelijk het buitengebied, niet meer dan noodzakelijk aangetast. Daar waar mogelijk moeten innovatieve concepten en verdichting worden gecombineerd met de integratie van groen- en/of watersystemen in projecten.



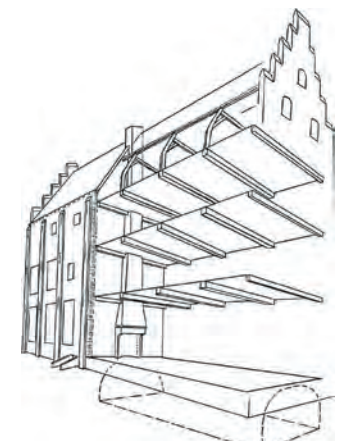
HISTORISCH KAARTJE WAARBIJ VESTINGWERK UIT 1842 IN ORANJE



HISTORISCH KAARTJE WAARBIJ TRACÉ VAN OUDE STADSMUUR IN ROOD WERD AANGEDUID



UITBREIDINGSPLAN VAN GENDT (1872)



WEDEROPBOUWPLAN



HISTORISCHE BEBOUWING HET ROMERHUIS

07.01.02. CULTUURHISTORIE

De cultuurhistorie is in hoge mate de onderlegger voor de herontwikkeling van Q4. Zo ook voor de Maaskade. In zowel de RFV als het WOP/WOP+ wordt onderkend dat nog veel van de historische structuur van de stad aanwezig is en dit zowel in het stratenpatroon, als in de percellering en de bebouwing. Het aanhelen en versterken van deze elementen is een basisuitgangspunt voor de herontwikkeling van Q4 en dus ook van/voor het bouwblok Maaskade. Belangrijke elementen voor de ontwikkeling van de Maaskade is de aanwezigheid van de Oude Stadsmuur en de historische informatie omtrent 't Steenen Bolwerck en de Havenpoort.

Aan de Stadsmuur

Belangrijk item van het WOP+ is de historische stadsmuur. Het WOP+ voorziet op z'n minst het archeologisch waarborgen van de overblijfselen van de stadsmuur. Vergelijk van - historisch - kaartmateriaal en verkavelingsgegevens maakt duidelijk dat de stadsmuur vermoedelijk ongeveer 5 tot 7 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 (o.a. door proefsleuven). Aan te nemen is echter dat de dwarsmaat van de stadsmuur om en bij de 3 tot 4 meter bedraagt, schuin naar beneden/de voet uitlopend stadinwaarts. De nieuwe rooilijn/gevellijn op het tracé van de oude stadsmuur leggen is onmogelijk/onbespreekbaar. Dit zou door funderingsschade het einde betekenen van de oude stadsmuur. Tevens is het ook onmogelijk/onverantwoord om de nieuwe bebouwing op de oude stadsmuur te funderen wegens onbetrouwbare stabiliteit.

Concreet betekent dit dat de nieuwe rooilijn/gevellijn dus 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 gehandhaafd blijft.



beeldbepalende panden

Lichtenberg 5 (l)
Lichtenberg 7;9 (m)
Maaskade 21;22 (r)



beeldbepalende panden

Bolwaterstraat 41-45 en
Maaskade 29 (l en r)



beeldbepalende panden


Maaskade 17 (l en r)



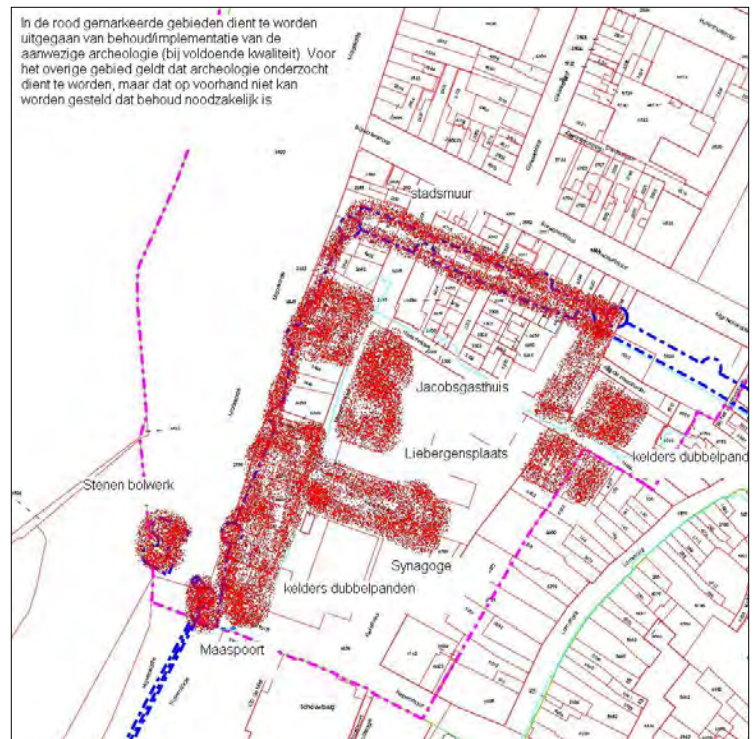
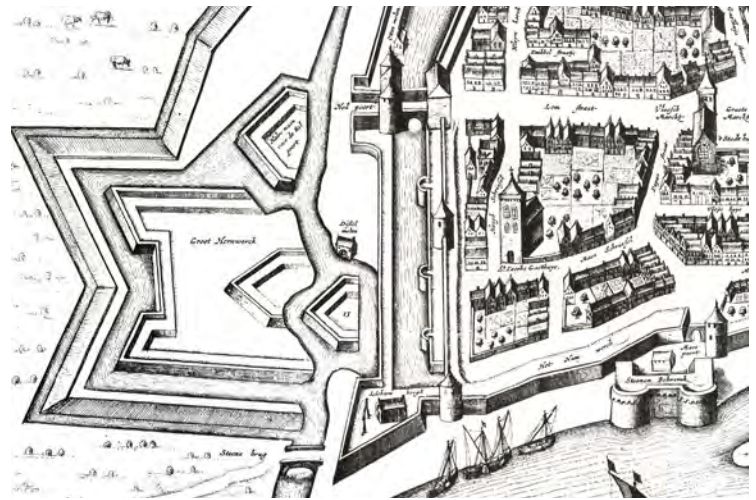
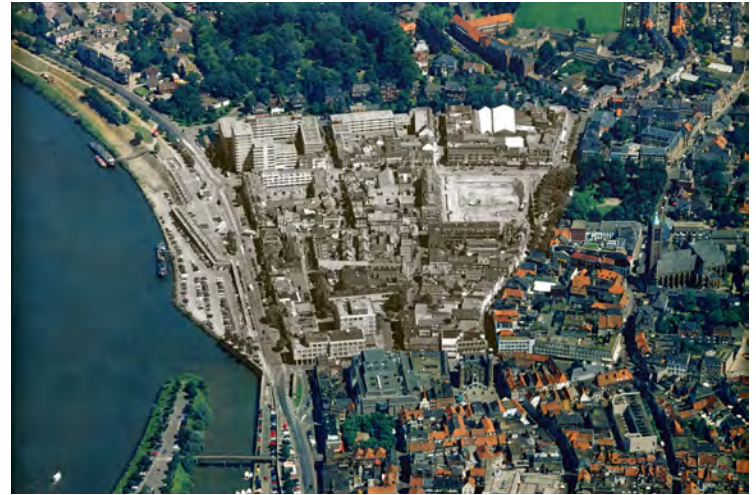
beeldondersteunende panden


Maaskade 25;26 (l)
Lichtenberg 19 (m)
Bolwaterstraat 37;39 en
Lichtenberg 25 (r)





Zoals eerder aangegeven wordt er over het gehele gebied Q4 gestreefd naar behoud van panden met voldoende kwaliteiten. Voor de Maaskade kunnen we stellen dat het de kleinschalige woningen aan basiskwaliteit ontbreekt. Het hoekpand aan de Bolwaterstraat kunnen we echter vrij gemakkelijk in de ontwikkeling inpassen. Het behoud van de weinige beeldbepalende panden centraal in het bouwblok weegt niet op tegen het al dan niet voorzien in een tweelaagse ondergrondse parkeergarage. Teneinde de nieuwe bebouwing, refererend naar de historische schaal, te kunnen inpassen, wordt gesteld dat het toale bouwblok, op het hoekpand na, wordt afgebroken en er met respect voor de stedenbouwkundige karakteristieken nieuwbouw kan ontwikkeld worden.





t Steenen Bolwerck en Havenpoort

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. De fysieke relatie stad-rivier wordt daarvoor expliciet fysiek 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 integrale Maaskade 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 vestingswerken van het nog ommuurde Venlo lag. Deze 'kop' werkt ook als een stadspoort en markeert begin en einde van de stadspromenade langsheen het water en dit vanaf de nieuwe zuidelijke toren van de Maasboulevard tot en met de Sliënenberg en omgekeerd. De kop werkt stedenboukundig dan ook als contragewicht voor de toren van het Maasfront. Niet dat het evenaren in massa het objectief is, dat geenszins, maar het 'landmark' als tegenhanger, is van uitermate belang. Het bastion kan daarbij ook fungeren als 'uithangbord' voor Q4.

Omwille van de hoge inzet op archeologie ter plaatse van de Havenpoort, gaan we uit van een lager bouwvolume die een horecaprogramma kan dragen zodat geen rekening moet gehouden worden met ondergronds parkeren. Indien het economisch toch wenselijk is op deze plek wonen te voorzien moet er gekeken worden of een parkeerbak op deze plek financieel haalbaar is en of er geen verbinding met de parkeerbak onder de bebouwing aan de Stadsmuur kan gerealiseerd worden.

← Alle richtingen



LEX

海城酒樓
RIVERSIDE

INGANG

JOO

ELITE TIGERS

07.02. SPECIFIEKE RANDVOORWAARDEN BOUWBLOK AAN DE STADSMUUR

In dialoog met de diensten stadshistorie en archeologie voorgesteld om de nieuwe rooilijn van het bouwblok minimaal 5m vóór het traceé van de oude stadsmuur te leggen, hetgeen reeds werd aangegeven in het WOP+.

De redenen hiervoor zijn:

- Het feit dat het juiste/exacte traject en de omvang van de oude stadsmuur nog steeds niet bekend zijn;
- deze zekerheid mogelijk maar stapsgewijs/geleidelijk geleverd zal kunnen worden;
- het feit dat deze onzekerheid een claim legt op de ontwikkeling van dit bouwblok

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 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 toenemend 'stadsfront/stadsmuur gevoel
- Het waarborgen van de verdere uitgangspunten ten aanzien van dit bouwblok zoals voorzien in het WOP.



Rooilijnen bouwblok Aan de Stadsmuur

Het bouwblok Aan de Stadsmuur wordt begrensd door het Maasschriksel, de Peperstraat en de Bolwaterstraat.

De nieuwe rooilijn van het bouwblok aan de kadezijde wordt minimaal 5m vóór het traceé van de oude stadsmuur gelegd.



Opdeling bouwblok

Het bouwblok gaan we opdelen door ter hoogte van het Helschriksel een ruime doorgang naar de Maaskade te voorzien. Dit wordt zo de belangrijkste doorsteek naar de Maaskade. Vanuit het Helschriksel krijgen we zo reeds zicht op de rivier.



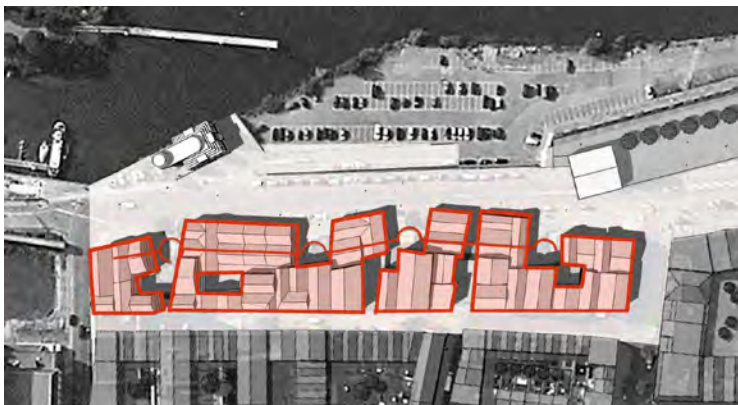
Insnijdingen bouwblok

Gezien we de bebouwing tot voor de oude stadsmuur hebben getrokken, en hiermee de diepte van het bouwblok vergroot werd, zorgen we voor ruime insnijdingen aan de zijde van de Maas die het bouwblok voldoende lucht en licht, maar eveneens ook zicht op de Maas moeten geven. Deze binnenpleinen worden gekoppeld met de openbare ruimte langs de Maas en zullen als groene pleintjes geconcipeerd worden.



Variabele verbindingen

De variabele doorgangen werden suggestief aangebracht. Deze openingen situeren zich ter hoogte van de wachttorens van de oude stadsmuur. Het peilverschil tussen Maaskade en Maasschriksel wordt in deze verbindingen voelbaar door het aanbrengen van trappen en/of hellingbanen. Deze verbindingen zijn vooral belangrijk bij de ontwikkeling van het bouwblok om alle individuele panden voldoende licht en lucht te kunnen geven en plaatselijk voldoende doorzichten naar de Maaskade te kunnen realiseren.



Binnentuinen / Binnenpleinen

Daar waar nodig kan door middel van meer private binnengebieden, tuinen en patio's extra licht in het bouwblok gehaald worden. Deze worden aangetakt op de hoofdroutes en kunnen dus al dan niet publiek toegankelijk gemaakt worden en/of s nachts afgesloten worden of privaat gebruikt worden door de bewoners van de aangrenzende woningen. Het reserveren van open en groene ruimte in het bouwblok is essentieel om te komen tot woonkwaliteit binnen het bouwblok Maaskade.



Kavelbreedte

Bij het opdelen van het bouwblok wordt rekening gehouden met de historische kavelbreedte. Voor de woningen aan het Maasschriksel hanteren we de historische referentie van het Romerhuis. De kavelbreedte kan daar variëren tussen de 7m20 en 10m. De bebouwing aan de Maaskade zelf hebben een kleinere kavelbreedte van 6m40 tot 7m20.



Kapstructuur

De cultureel-historische kapstructuur wordt in deze bebouwing opgenomen. Binnen de oude stadsmuur krijgen de panden een kapstructuur konform de Middeleeuwse kappenstructuur. Over de Oude Stadsmuur, zal de kaprichting 90° gedraaid worden. De lagere bebouwing aan de Maaskade krijgt zo een kaprichting evenwijdig met de rivier. Deze verdraaiing van richting benadrukt nogmaals de aanwezigheid van een waardevol historisch restant in de ondergrond.



Groen/water

Groen en water zijn – zoals aangegeven in het WOP – duurzaamheidsthema's binnen geheel Q4.

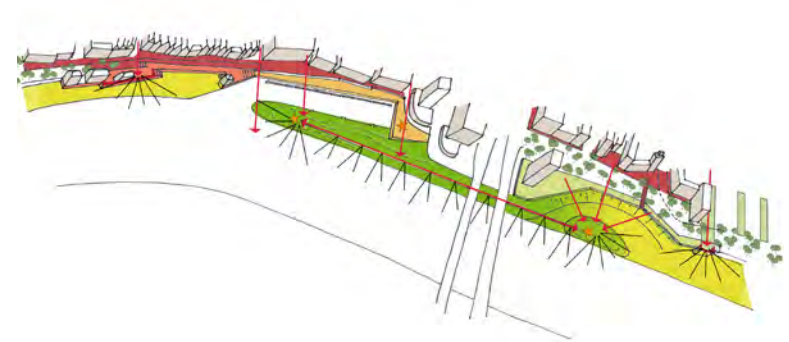
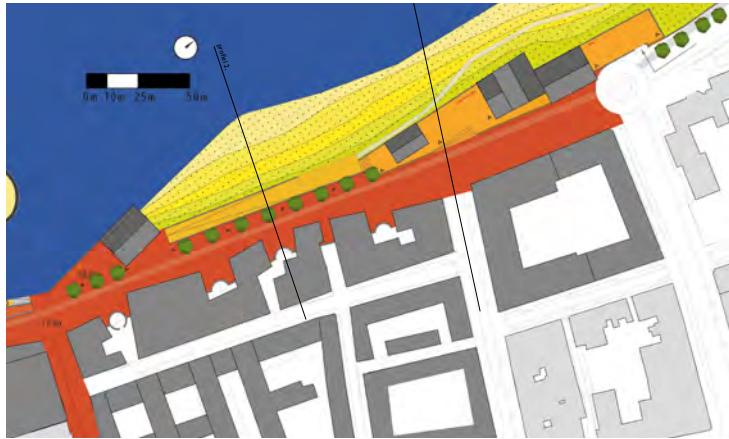
In het geval van het bouwblok Maaskade wordt getracht om de openingen in het bouwblok aan de zijde van de rivier vrij te houden en in te richten als collectieve buitenruimte. De invulling van deze rustplekken zullen met hetzelfde bestratingsmateriaal als de omliggende straten behandeld worden. Plaatselijk kunnen bomen of ander groen voorzien worden. Momenteel wordt er een projectfiche Infrastructuur en Openbare Ruimte opgesteld in samenwerking met Buro Lubbers teneinde een uniforme aanpak voor de hele openbare ruimte van Venlo te handhaven.

Water wordt gebruikt als element dat de belevingswaarde in de openbare ruimte vergroot. Daarbij wordt verdroging tegengegaan middels het zichtbaar afkoppelen en infiltreren van hemelwater waar mogelijk.

In het kader van de invulling van het openbaar gebied kan ook nader worden ingezoomd op de omgang met hemelwater. Dit zal ook in het kader van de watertoets bij het bestemmingsplan aan de orde komen.



openbare ruimte



overkoepelende visie op Q4-Massboulevard-Maaswaard



referentie plaatmateriaal kademuur



referentie lichtarmaturen



referentie lichtarmaturen



referentie transparante railing kademuur



referentie klinkerverharing en goot



referentie meubilair



schets opbouw railing kademuur

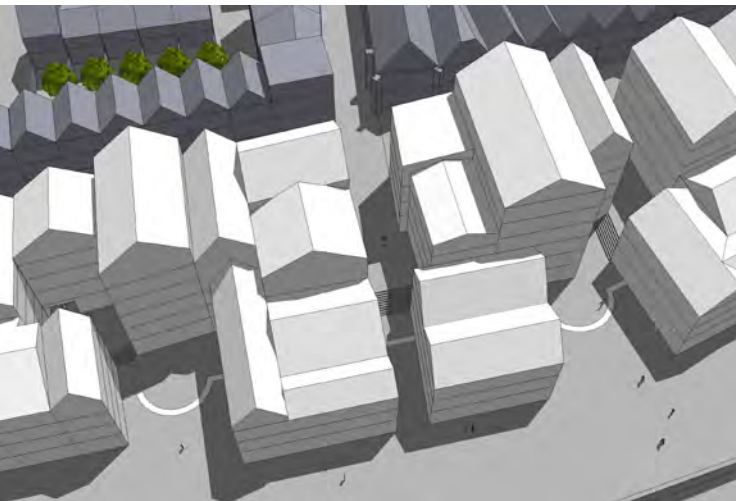


referentie klinkerverharing in keperverband



referentie meubilair

Studiemateriaal Buro Lubbers

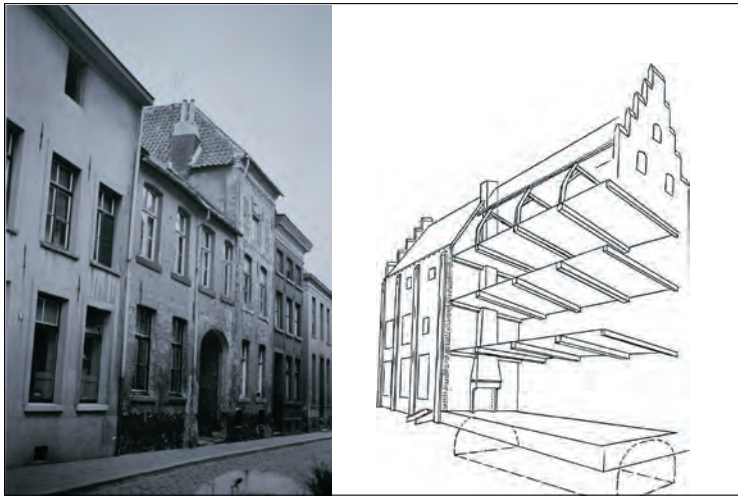


Korrelmaat / Perceellering

Doelstelling is de juiste schaal en maat van de bebouwing welke op verantwoorde wijze aansluit bij/op het karakter van bouwblok/wijk/binnenstad. Perceellering is hiervoor het instrument. Perceellering is hiermee een basisthema binnen het Regieplan. De schaal en korrel van het individuele pand is hierin toonaangevend.

De korrelmaat binnen dit bouwblok wordt in de eerste plaats bepaald door het individuele en grondgebonden stadspand. De bestaande perceellering zal zoveel mogelijk worden aangehouden. Daar waar nodig zal de cultuurhistorische korrelmaat worden hersteld. Perceellering impliceert differentiatie en verschil. Differentiatie in de architectuur is zeer zeker een pertinent ontwerpthema binnen het Regieplan echter op zeer genuanceerde en voorzichtige wijze. Immers eenheid en herkenbaarheid van de 'plek' als geheel is evengoed een ontwerpthema. Er kan/mag dus niet gestreefd worden naar breuken maar wel naar de verschillen binnen de eenheid. Evenwicht is het sleutelwoord. Het gaat om verschillend zijn maar tegelijkertijd toch familie zijn van elkaar. Het gaat om 'hetzelfde' steeds 'anders'.

De differentiatie is al ingezet met het stedenbouwkundig plan waarin diverse gebouwen van verschillende korrel, schaal en maat gegroepeerd zijn rond, vorm geven aan van elkaar verschillende (semi-)openbare ruimtes. De verdere architecturale uitwerking van de resp. gebouwen moet de differentiatie zeker ondersteunen echter zonder anekdotisch te worden. Differentiatie leidt dus tot de verticale geleiding/perceellering van en binnen het centrum/wijk/bouwblok. Anekdotische en/of historiserende perceellering van gevelvlakken, los van de structurele volumewerking is uit den boze. Eén gebouw zal dus ten allen tijde herkenbaar moeten zijn/blijven als één en ongedeeld. Zie ook Welstandsnota.



Bouwhoogte

Voor de bouwhoogte van de woningen aan het Maaschriksel wordt opnieuw gekeken naar de historische afmetingen van panden. Cfr. het Romerhuis kunnen we uitgaan van een bouwhoogte van 5 lagen + kap. De bebouwing aan de Maaskade houden we lager. We voorzien hier maximaal 3 lagen + kap.

In het bestemmingsplan wordt het volgende aangegeven:

- minimale goothoogte = 11m; maximale goothoogte = 21m
- minimale nokhoogte = 15m; maximale nokhoogte = 26m

Samenvattend kan m.b.t. de cultuurhistorie worden gesteld :

- Het in beeld brengen van de Stadsmuur
- De bebouwings- en korrelmaat en de diversiteit van de bebouwing refererend naar de historische bebouwing (cfr. Romerhuis)
- het optillen van de bebouwing ter regeling van de privacy
- 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 Hellschriksel





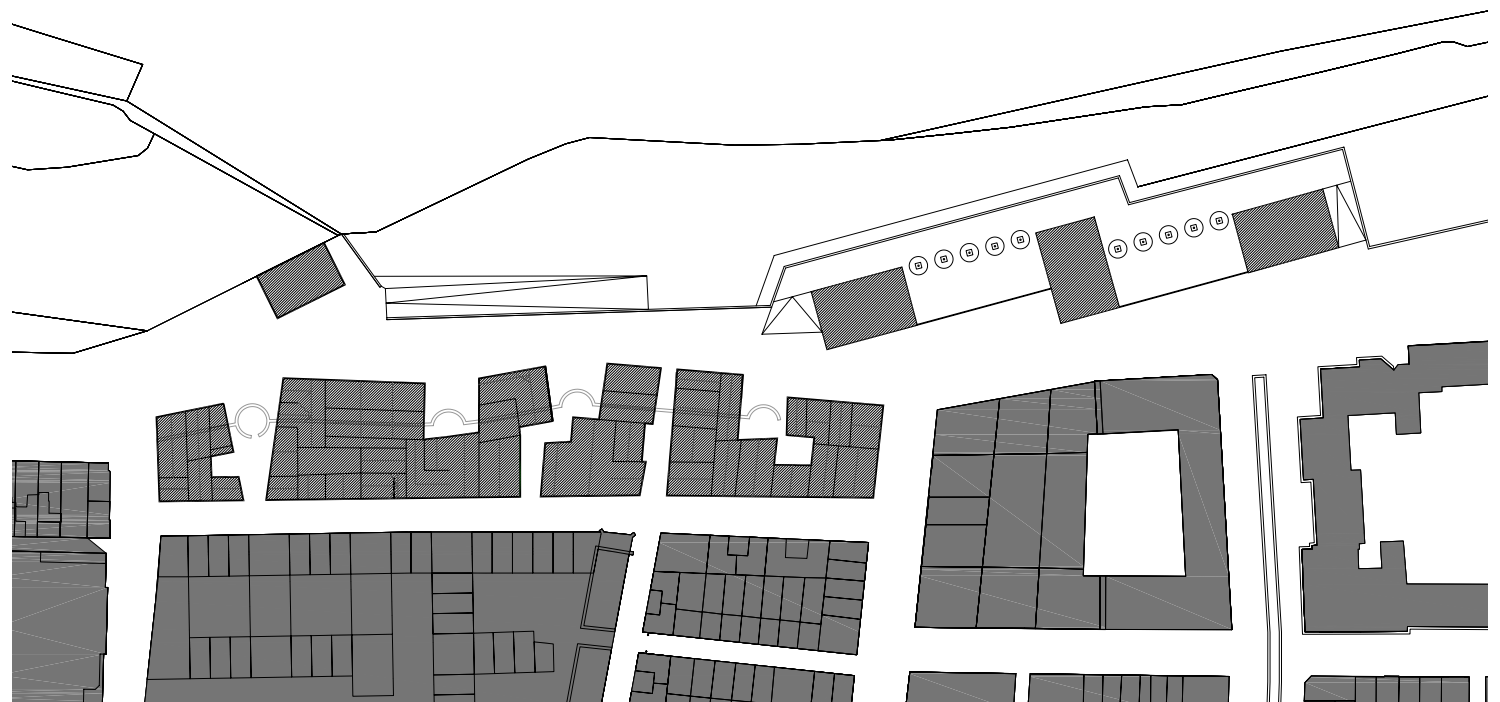
07.03. SPECIFIEKE RANDVOORWAARDEN BOUWBLOK 'T STEENEN BOLWERCK

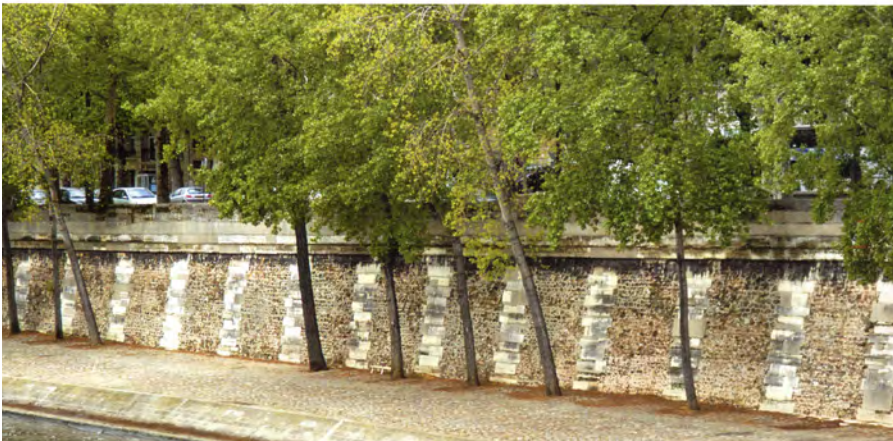
Rooilijnen/straatwanden

Zoals reeds eerder aangehaald willen we met dit bouwblok de relatie tussen stad en rivier maximaal gaan uitnutten. Deze 'kop' werkt als stadspoort en markeert het begin en einde van de promenade langs de rivier. Afhankelijk van enkele factoren die verder uitgediept worden, stellen we hierbij 4 mogelijke varianten voor die als mogelijke bebouwing kunnen verder uitgewerkt worden.

De blokken worden op minstens 5m van de kademuur geplaatst teneinde de stadsdiensten de mogelijkheid te laten de waterkering d.m.v. mobiele tussenschotten op te hogen. Die afstand moet nog afgestemd worden met de eisen van Rijkswaterstate.

Het op afstand blijven van de rivierkering maakt mogelijk dat de promenade en het fietspad die reeds in de Maasboulevard worden aangezet zich kunnen verzetten langs 't Steenen Bolwerck. De openbare ruimte tussen de blokken wordt tenslotte 1m50 opgehoogd tot het peil van de vaste kade. Het voordeel is dan dat we vanop de terrassen maximaal zicht over de rivier krijgen.







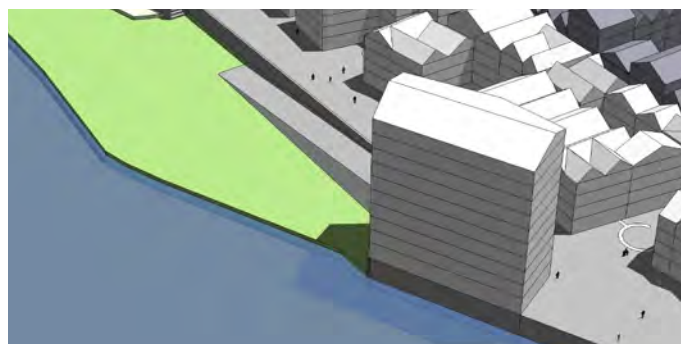
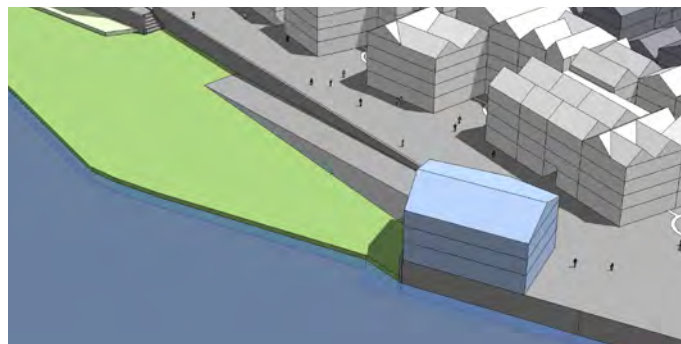
Zoals in het WOP beschreven, gaan we uit van 3 individuele woontorens die het uitzicht van de appartementen en het doorzicht vanuit de bestaande woningen op de tweede lijn aan de kade naar het water garanderen. De positie van deze woonblokken impliceert wel een verplaatsen van de overloopputten van het rioleringsysteem die zich in het verlengde van de Bolwaterstraat bevinden en het opheffen van de rotonde op het einde van de Puteanusstraat. Positief in deze compositie is het spel van verschillende hoogtes teneinde het gevraagde programma zoals opgenomen in het WOP te bereiken en de ondergrondse parkeerbak kan onder de 3 torens over 1 laag worden uitgestrekt.



07.04. SPECIFIEKE RANDVOORWAARDEN BOUWBLOK HAVENPOORT

De bebouwing op de Havenpoort werd aanvankelijk geconcipeerd als een kleinschalig volume dat op de kademuur wordt geplaatst met een gesloten gevelzijde aan de Maas die als een permanente verhoging van de rivierkering fungeert. Grenzend aan het Grand Café richting 't Steenen Bolwerck komt een terras. Het bouwblok heeft een footprint van 20m bij 10m en wordt maximaal 5 lagen hoog. Een hoogteaccent is mogelijk.

In het kader van de mogelijke varianten ter hoogte van 't Steenen Bolwerck wordt er niet uitgesloten dat er op deze plek eveneens kan gewoond worden. Aandachtspunten hierbij zijn de cultuur-historische relevantie van deze plek waarmee rekening moet gehouden worden tijdens de werken en de dure parkeerbak die mogelijks onder de bebouwing moet voorzien worden. Als alternatief zou kunnen gedacht worden aan het aantakken op de 2-laagse ruime parkeerbak onder de bebouwing Aan de stadsmuur.





Parkeer
Automaat
↑

→ Kap van de Weerd
→ Lage Louwal →

07.05. SPECIFIEKE RANDVOORWAARDEN T BAT

'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 secus 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 hoeft geen betoog dat dit terras bij uitstek geschikt is voor een horecavoorziening op een 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. 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 - wordt een alternatief dwarsprofiel over de Maaskade/Maasfront ingetekend.

Achter de opstaande keerwand wordt geen verhoogde promenade meer voorzien maar wel :

- De opstaande keerwand/rivierkering
- Een beperkte voetpad/wandelstrook voor voetgangers
- Een fietsstrook (breedte 4.50m) ten behoeve van de doorgaande hoofdfietsroute langs de Maas
- Een verkeersstrook voor autoverkeer van en naar het bestemmingsparkeren (bewoners) en het bevoorradingsverkeer van en naar de binnenstad (aansluiting op de Peperstraat)
- 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 secus 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. 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.
 - 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 tussen gewenste en beschikbare ruimte nodig.



HISTORISCHE FOTO PUTEANUSSTRAAT



HISTORISCHE FOTO PARKSTRAAT



HISTORISCHE FOTO GOLTZIUSSTRAAT

07.06. STRAATKARAKTERIESTIEKEN EN STRAATPROFIELEN

07.06.01. Straatkarakteristieken

De karakteristiek van de verschillende openbare ruimtes binnen Q4 worden uitvoerig beschreven in het WOP+. Dienovereenkomstig wordt dan ook verwezen naar het WOP+ ter lezing van de eigenschappen en doelstellingen t.a.v. de omsluitende straten en openbare ruimte t.a.v. de bouwblokken aan de Maaskade, onderwerp van de projectfiche.

07.06.02. Straatprofielen

Aan de Stadsmuur

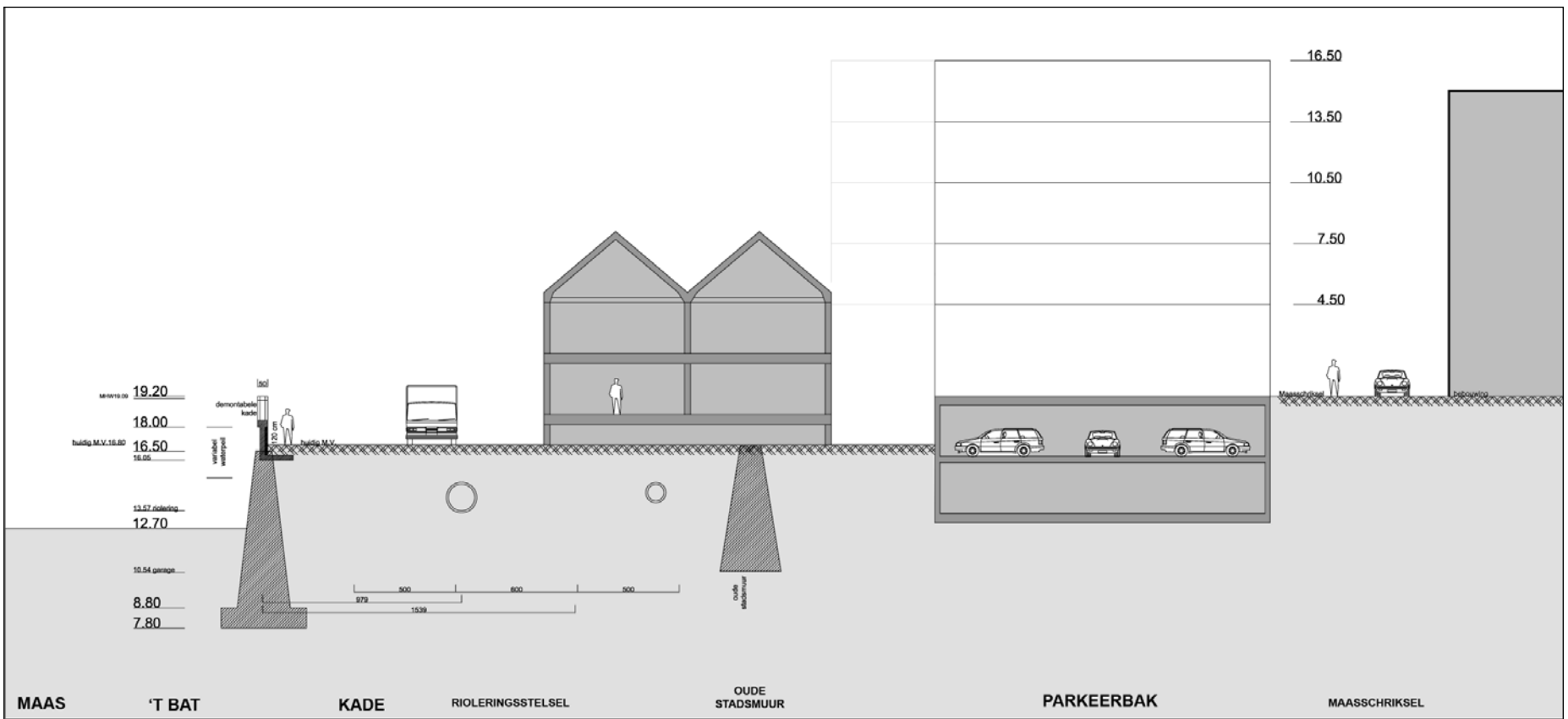
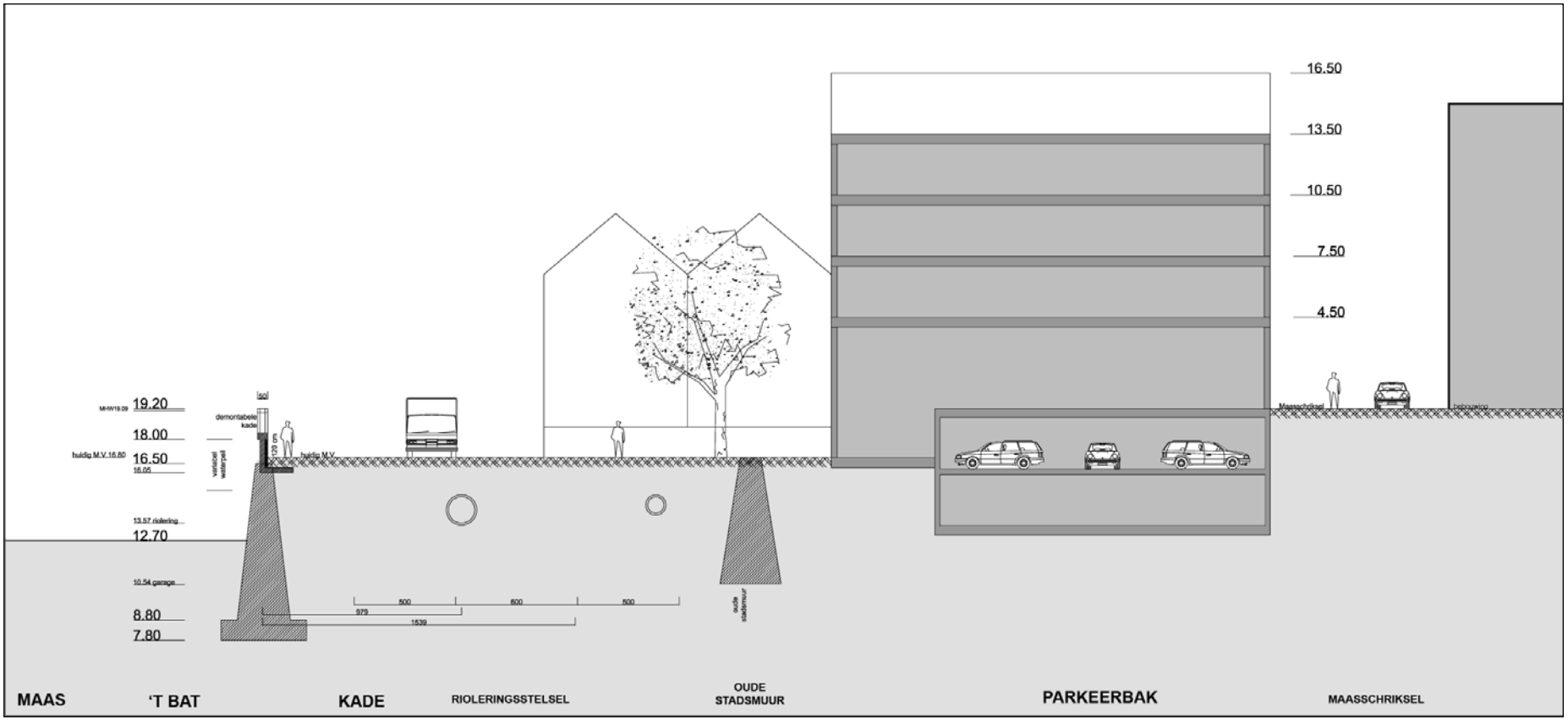
Het ontwerp van de kade blijft onverminderd conform aan de plan Rijkswaterstaat/Maaswerken. Echter hebben de plannen van Rijkswaterstaat enige nuances/wijzigingen en/of bijstellingen ondergaan. Meer nog: de plannen zijn inmiddels concreet geworden en volop in uitvoering. Een en ander heeft uiteindelijk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

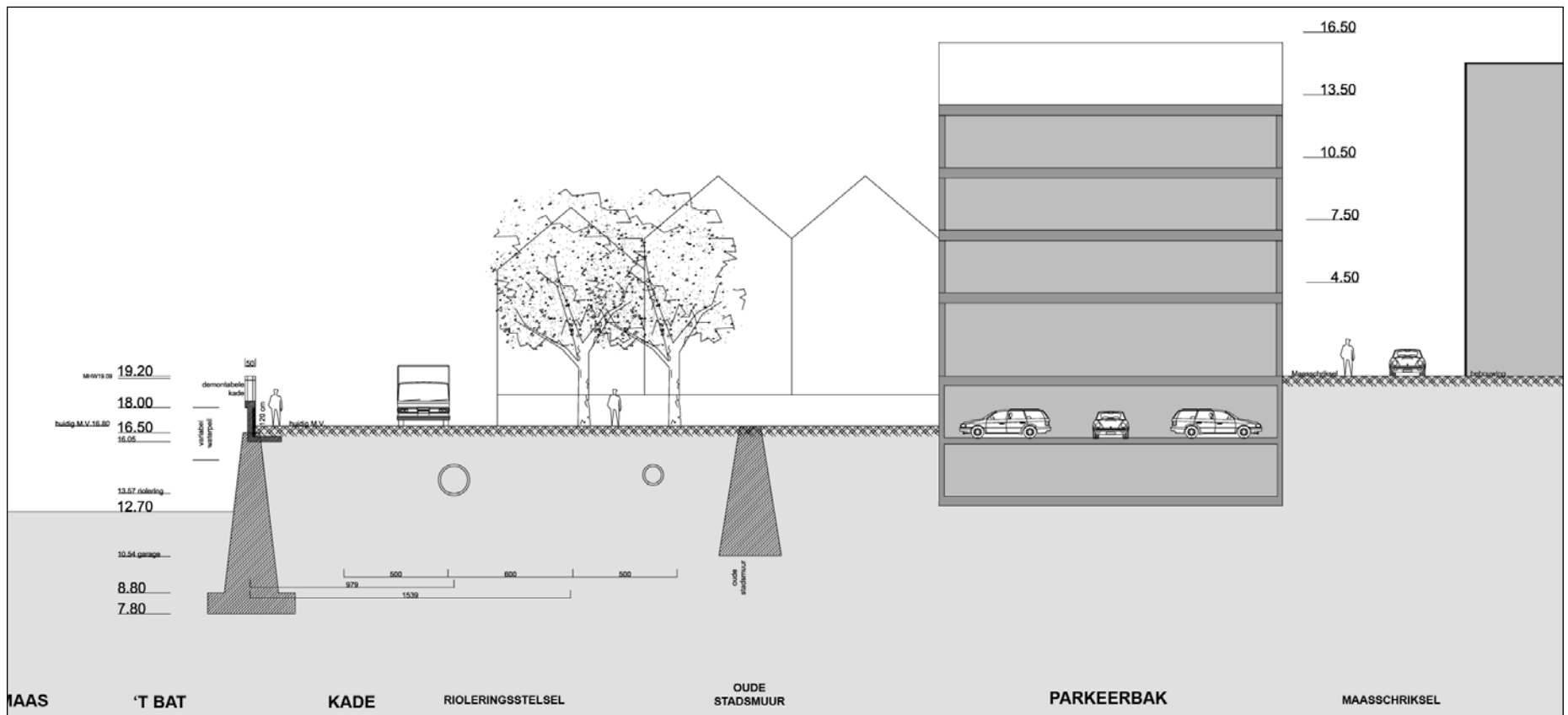
De RFV voorzag nog om de volledige Maaskade uit te vullen/op te hogen tot het nieuwe keringspeil. Argument daarvoor was het wegwerken van de traditionele keringsmuur om zo het contact tussen stad en rivier te maximaliseren. De genoemde verhoging van de Maaskade bedreigt echter één van de cultuurhistorische 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.

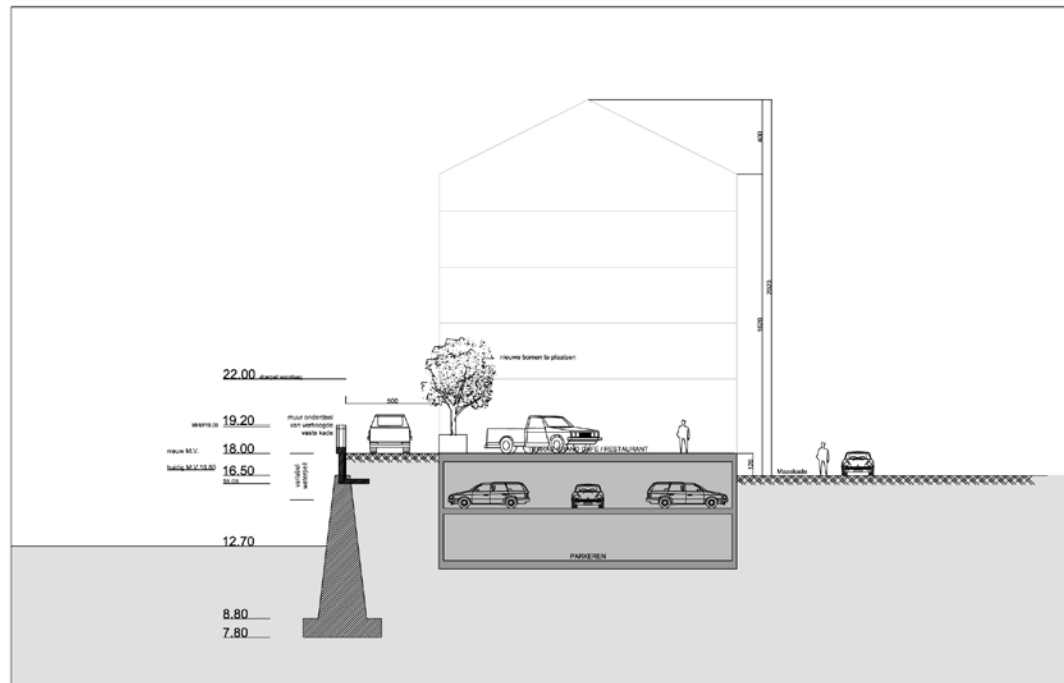
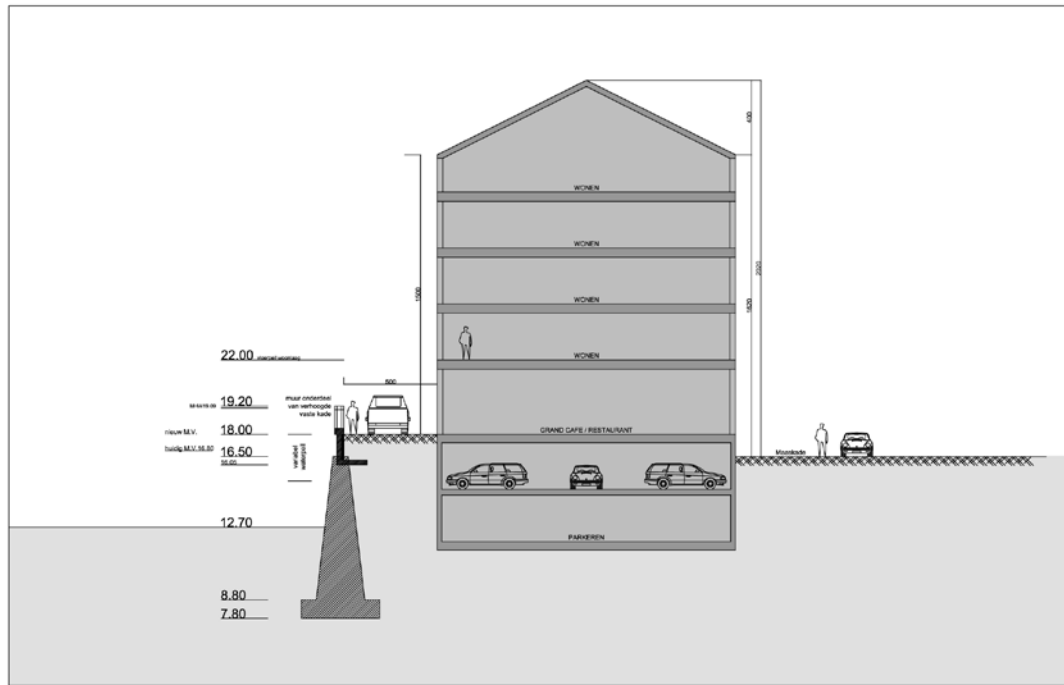
Uit de laatste plannen van Rijkswaterstaat blijkt tevens dat de opéénvolgende hoogten van de vaste, opstaande rivierkering - in noodsituaties wordt gewerkt met demontabele opzetstukken - zeer aanvaardbaar voor de beleving (zichtrelatie) van de rivier vanaf het Maasfront/Maaskade.

Zoals reeds in het WOP+ besproken, wordt voorzien in het uiteindelijk 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 secuur '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/Maasoevers en dit van noord naar zuid, voor heel Venlo langs de Maas. In samenwerking met Buro Lubbers werd gekeken naar het inrichtingsprofielen van de Maaskade. Enige studieschetsen worden hieraan toegevoegd.







't Steenen Bolwerck en Havenpoort

Ter hoogte van het 't Steenen Bolwerck en de Havenpoort zijn er t.a.v. het WOP en het WOP+ nog enige veranderingen aangebracht. Zoals men op bijhorend kaartje kan zien, komen er in het plangebied meerdere clusters van rioleringsputten samen. Deze rioleringsputten hebben aanzienlijke afmetingen en kunnen niet zomaar worden verplaatst. Toch moeten we erover nadenken of deze putten in de toekomst niet sowieso beter ergens anders zouden gesitueerd worden.

Een tweede aandachtspunt is het voorziene verkeersprofiel. Indien de mogelijkheid tot het integreren van een rotonde op het einde van de Puteanusstraat open gelaten wordt, moet er gekeken worden om de bebouwing niet in de deze zone te voorzien.

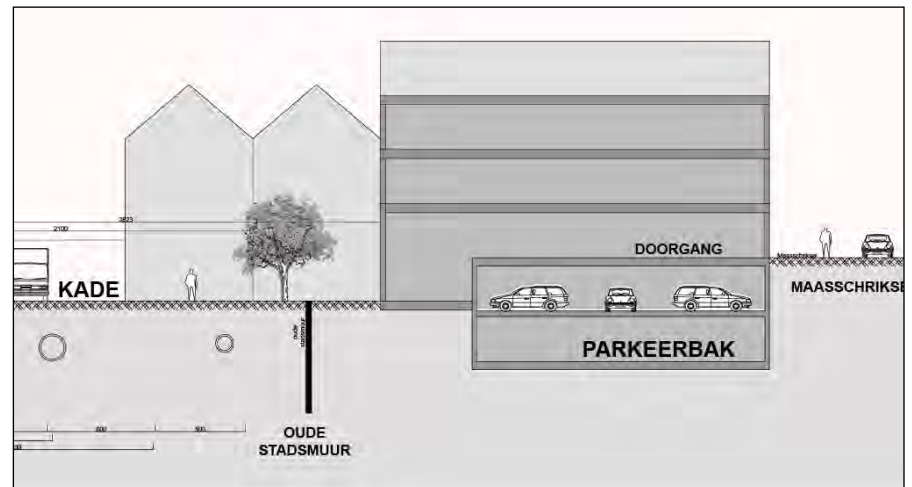
Een andere reden om 't Steenen Bolwerck te clusteren/te verspreiden is het uitzicht/doorzicht vanuit de bestaande bebouwing op de Maaskade naar de rivier. Uit studies is gebleken dat verspreide bouwblokken meer doorzicht naar de rivier toelaten dan 1 geclusterd bouwvolume.

Tenslotte is er ter hoogte van de Havenpoort een hoog verwachtingspatroon t.a.v. archeologie; de footprint wordt er best zo minimaal mogelijk gehouden.





PARKEREN AAN DE STADSMUUR - 100 PARKEERPLAATSEN / LAAG
INGANG PARKEERGARAGE NADER TE BEPALEN



07.07. PARKEREN

Aan de Stadsmuur

Er werd al aangegeven dat de juiste ligging en vorm/omvang van de oude stadsmuur getraceerd wordt. Nu al is duidelijk dat deze verder achteruit ligt dan oorspronkelijk aangenomen. In het WOP werd onder dit bouwblok dan ook geen parkeervoorziening getekend. Belangrijkste reden hiervoor was 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 / Maasschriksel).

In aanpassing hierop en volgend op het verbeterde inzicht ten aanzien van de positie van de stadsmuur en diens gevolg 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.

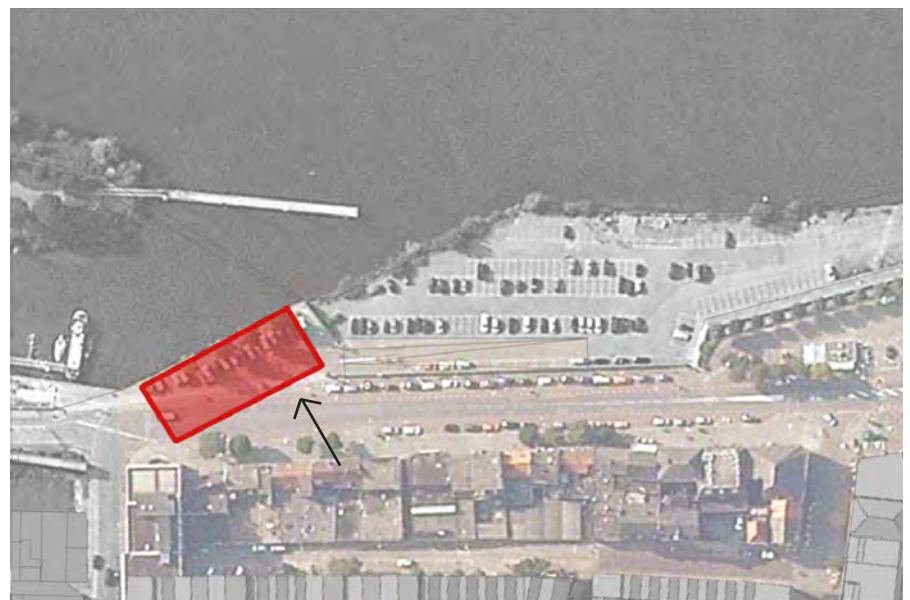
Het zal de uitdaging zijn een aanvaardbaar evenwicht te vinden tussen ontwikkeling en archeologie. De exacte positionering van de parkeerbak is voorgekomen uit de studie van verschillende varianten.

Finaal werd gekozen voor een smalle maar dubbelzijdige parkeergarage over 2 lagen die onder de bebouwing aan de Maaskade wordt geschoven. Zo vermijden we het conflict met het reeds aanwezige rioleringsstelsel aan de kade, de invloed van een ondergrondse parkeerbak op de kademuur en het feit dat er tijdelijk expeditieverkeer wordt toegelaten over de Maaskade en de parkeerbak zou moeten berekend worden op deze extra last.

De routing van/voor de bevoorrading van zowel Q4 als de binnenstad in het algemeen, blijft dan ongewijzigd. Het bevoorravingsverkeer ten behoeve van de Maaspoort gebeurt over de Maaskade. Als opmerking geven we nog mee dat het expeditieverkeer binnen de venstertijden dient te gebeuren en ten allen tijde ondergeschikt is aan traag verkeer.



PARKEREN 'T STEENEN BOLWERCK - 112 PARKEERPLAATSEN / LAAG



PARKEREN HAVENPOORT - 20 PARKEERPLAATSEN / LAAG

't Steenen Bolwerck

Onder de woonbebouwing aan 't Steenen Bolwerck wordt voorzien in belanghebbend parkeren in een 1-ondergrondse parkeergarage, half verdiept aan de kade. Indien deze garage op de waterkering wordt geplaatst, kan deze tevens als vaste 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 rioleeringsstelsel aan het Maasfront met een hoofdriool langs de Maaskade en overslagriool ter hoogte van het Steenen Bolwerck, en het al dan niet nodig achten van de verkeersafwikkeling van en naar de Puteanusstraat met een rotonde te regelen.

Havenpoort

Aangezien we voor de Havenpoort zijn uitgegaan van een horecafunctie, kunnen we stellen dat we hieronder geen parkeerbak voorzien.

Het bestemmingsplan laat echter toe om ook hier een gelijkaardig bouwblok aan de bebouwing op 't Steenen Bolwerck te voorzien. Dit impliceert dat het nog steeds mogelijk is om er wonen te organiseren. Afhankelijk van het gerealiseerde programma op 't Steenen Bolwerck, kan overwogen worden om ook hier wonen met parkeren te organiseren.

Echter gezien de cultuur-historische waarde van de plek en de onzekerheid of een dure parkeerbak al dan niet kan toegelaten worden, is dit geen evidente invulling. Een gesprek met Waterschappen en Rijkswaterstate zal hierover meer duidelijkheid moeten scheppen.



08

ALGEMENE RANDVOORWAARDEN PANDEN

08.01. INTELLIGENTE RUÏNE

Een vaststelling is dat de stad voor het overgrote deel bestaat uit 'banaliteit' in de zin van terughoudendheid en/of neutraliteit. Slechts de 'instituten' markeren zich, tekenen zich af en zijn nadrukkelijk aanwezig. Wonen en werken spelen zich doorheen de tijd dan ook in belangrijke mate in die neutraliteit af, gekenmerkt door een steeds wisselend en onvoorspelbaar gebruik/boeiend misbruik: de opeenvolgende generaties als opeenvolgende krakersbewegingen die telkens opnieuw de stad bezetten. Bestemmingen en gebruiken veranderen voortdurend. Het is de kwaliteit van de 'terughoudendheid', de 'gewoonheid' welke het mogelijk maakt dat stedelijke structuren en gebouwen overleven.

Tijdsbestendigheid impliceert de 'intelligente ruïnes', het concipiëren 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 dus niet een programma van eisen verstenen, je kan hooguit proberen het gebouw geschikt te maken voor veranderlijk gebruik. Steden en dus gebouwen moeten vele generaties, leefstijlen en 'woon'-behoeften overleven, meer zelfs: ze moeten nuttig, geschikt en bruikbaar blijven.

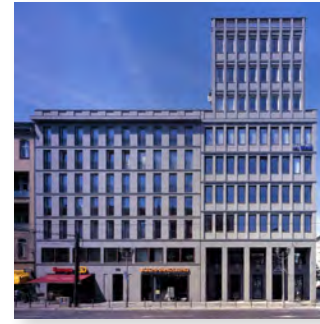
Dat is o.i. de werkelijke essentie van duurzaam bouwen. Niet zozeer het duurzaam bouwen in de zin van het bijna modieuze milieubewuste bouwen maar wel het integraal concept van het 'tijdsvast' en 'tijdsbestendig' en dus op 'lange-termijn' bedenken en construeren.

Duurzaamheid is de opdracht van bouwheren/opdrachtgevers. Duurzaamheid is de opdracht van gemeenten en beleidsmakers. Duurzaamheid is de opdracht van de stedenbouwers, de architecten en het hele ontwerpteam, welke voor zeer lange duur de stedenbouwkundige footprint en het casco+gevels van de gebouwen vastleggen. Installaties, uitrustingen, functionele indelingen en afwerkingen zijn daar deel van maar gradueel van kortere levensduur.

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 en gebouwen van de zeer lange termijn zijn en door de opeenvolgende generaties gerecupereerd worden. Ze worden daarmee op den duur cultureel en emotioneel duurzaam want onderdeel van ons collectief geheugen, van ons patrimonium en dus van onze cultuur.

VOET | LIJF | KOP





08.02. VOET | LIJF | KOP

Naast de verticale percelering wordt ook de horizontale geleding vooropgesteld.

De architecturale uitwerking van elk der afzonderlijke gebouwen|bouwonderdelen kent de horizontale, traditionele en archetypische structuur/geleding van voet, lijf en kop.

De wijze waarop de resp. gebouwen in|op de openbare ruimte staan (plintlaag), de body|middendeel van het gebouw en de beëindiging (kroonlijst.kap|...) dienen expliciet dan wel genuanceerd duidelijk leesbaar en herkenbaar te zijn in de verschillende ontwerpen. Deze geleding kan op velerlei wijzen tot stand gebracht worden : materiaalgebruik, metselwerkverbanden, detailleringen, raamritmes, toegevoegde elementen,...

De horizontale geleding is opnieuw een instrument tbv. de verankering van de nieuwbouw in de historische context. Bijzondere onderdelen in deze geleding zijn oa. de (winkel-)puien, de kroonlijsten, de kappen,...



Sommerverkauf
vom 28.07. - 09.08.

Sommerverkauf
vom 28.07. - 09.08.

HENNES H&M MAURITZ

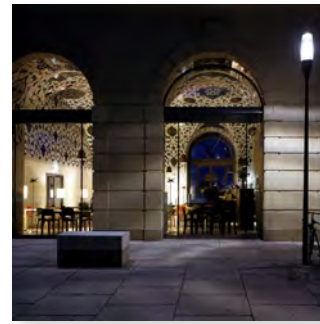
HENNES H&M MAURITZ

Französische Straße

Französische Straße

B1N 7641

WINKEL | PUIEN



08.03. WINKEL | PUIEN

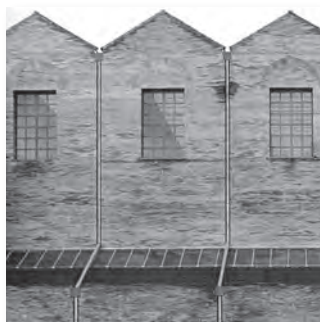
Gezien in Q4 voornamelijk woningen worden voorzien, moeten de uitzonderingen hierop met aandacht uitgewerkt worden. Bijzondere 'voeten' vragen immers om bijzondere aandacht. De puien dienen integraal deel te zijn van de architectuur van het gebouw, waarbij de wijze van signaleren en reclamevoeren wezenlijk deel uitmaken van de detaillering.

Signalisatie en reclame zijn geen toegevoegde elementen maar integrale onderdelen van het gebouw en daarmee het onderwerp van ontwerp en detaillering.

Voor de Maaskade betreft het de commerciële plinten in de blokken aan het water. Mogelijk wordt hierin horeca ondergebracht.

DAKKAPPEN





08.04. DAKKAPPEN

Er wordt binnen Q4 expliciet gekozen voor kappen. De kappen dienen een meervoudig doel :

- de aansluiting van de Maaskade aan|bij het historisch referentiekader = de context|de omgeving van Q4 waarin kappen wezenlijk onderdeel zijn van de bebouwingstypologie.
- de archetypische beëindiging van de individuele bouwvolumes en daarmee de ondersteuning van de resp. volumewerking binnen het globale planopzet.
- tbv. de bovengemiddelde ruimtelijkheid van de woningen in de toplaag en de mogelijkheid aldus om deze uit te werken tot bijzondere|uitzonderlijke woningen.

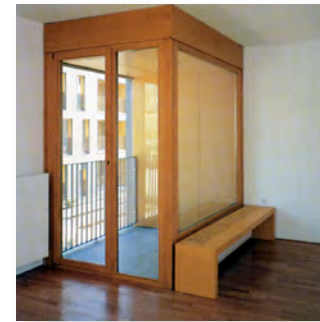
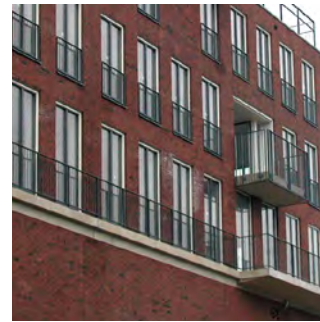
Daar waar geen kappen voorzien zijn en dus platte daken, moet er aandacht zijn voor het inzetten van deze dakvlakken tbv. daktuinen, -terrassen,... De daken zijn integraal deel van de resp. gebouwen. Technische ruimten, liftopbouwen, schoorstenen of machines die los op het dak staan moeten te allen tijde worden vermeden.



BUITENRUIMTEN

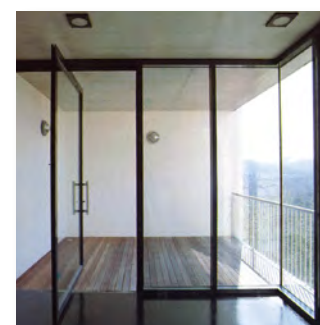
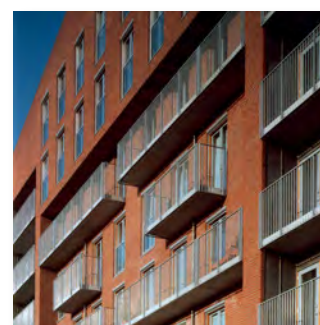
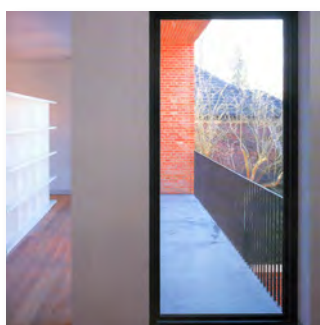


Dronningens Tværgade
44-32



08.05. BUITENRUIMTEN

De buitenruimtes van de individuele woningen worden bij voorkeur inpandig en/of op/in het dak 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 in dit verdicht stuk stad. Slechts gedeeltelijk uithangen kan|mag. Op dat moment wordt echter bijzondere aandacht gevraagd voor de detaillering en materialisering van de balkons|balkonhekken.



MATERIAAL | DETAILLERING





08.06. MATERIAAL | DETAILLERING

Het algemeen motto is 'hoe minder – verschillend - materiaal hoe beter'. Baksteen is 'dragend' thema mbt. de materialisering van Q4 in Venlo. Dit in de eerste plaats opnieuw ter aansluiting van het plan op de historische context = omgeving. Echter de keuze voor één gevelmateriaal in basis versterkt enerzijds de eenheid binnen het gehele planopzet, onderstreept de continuïteit van Q4 zelf. Anderzijds kunnen weloverwogen kleur-, textuur en formaatverschillen, verschillen in de metselwerkverbanden en/of de specifieke detaillering van het metselwerk, de genuanceerde differentiatie tussen de onderdelen|gebouwen van Q4 bewerkstelligen.

In afwijking van het thema 'baksteen' kan op welbepaalde punten in het plan alternatief gevelmateriaal toegepast worden. Dit is bv. het geval wanneer meerdere gevels rond de openbare ruimte beschaduwd worden. Alternatieve gevelmaterialen zijn bv. pleisterwerk (wit), beton, natuursteen,... maar kunnen slechts in ondergeschikte mate worden toegepast. Steeds moeten specifieke argumenten ten grondslag liggen aan de afwijking. Deze argumenten zijn ter beoordeling aan de supervisie.

Voor de raamkozijnen kunnen hout, staal, aluminium en/of een combinatie toegepast worden. Het totaaldetailering van het vensterraam als geheel behoeft echter de bijzondere aandacht, te beginnen met de detaillering van het metselwerk rondom, de aansluiting van het kozijn op het metselwerk, de positionering en montage van de doorvalbeveiligingen tav. raam en negge,... Aandacht voor 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. De materialen worden in principe in hun 'natuurlijke' verschijningsvorm toegepast.



09

ALGEMENE RANDVOOR- WAARDEN OPENBARE RUIMTE

09.01. ALGEMEEN

Zoals al gezegd is de openbare ruimte de drager van de stedelijke organisatie en daarmee eerste bepalende factor tav. het karakter en de identiteit van een plek. Evengoed als de architecturale uitwerking van de verschillende gebouwen, is de inrichting, detaillering en materialisering van de openbare ruimte cruciaal voor de realisatie van de Maaskade. Meer nog.

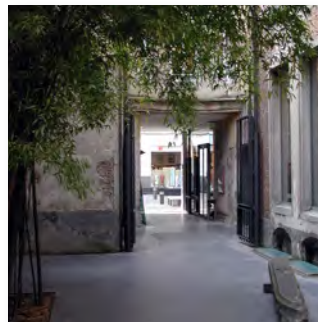
Het ontwerp van de openbare ruimte luistert zeer nauw met de uitwerking van de gebouwen en dan vooral i.c. de thematiek van 'differentiatie'. In de zoektocht naar het evenwicht tussen genuanceerde differentiatie en eenheid, is de – inrichting van – de openbare ruimte als continuüm van doorslaggevend belang. Tbv. de inrichting van de openbare ruimte dient dan ook – interactief aan het verdere ontwerpproces een totaalplan opgesteld te worden.

Hoewel Buro Lubbers een inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal opstellen, worden hier reeds bijzondere aandachtspunten, thema's en kwaliteitscriteria meegegeven.





Pleinen | Cours | Patio's | Tuinen | Hoven | Kamers



Stegen | (onder)doorgangen | Gangen

09.02. DIFFERENTIATIE

Zoals voor de architecturale uitwerking van de gebouwen, geldt ook tav. de inrichting van de verschillende (semi-) openbare ruimtes het thema van de differentiatie. Enerzijds is de openbare ruimte en dus haar materialisering en inrichting het bindend continuüm voor Q4. Dit zal vnl. ook zo zijn in/voor de verbindende ruimtes (straten/door-gangen). Anderzijds bieden de verschillende binnen-/pleinruimtes tussen de bebouwing, de mogelijkheid tot differentiatie in aanleg/inrichting en daarmee in sfeer en karakter. Aan de herkenbaarheid van de Maaskade als 'plek' in de stad, wordt daarmee een bijkomende laag toegevoegd tav. de (h-)erkenbaarheid van elke 'plek' binnen de Q4, de (h)erkenbaarheid van het eigen woonmilieu. De opdracht is dus om de verschillende ruimtes een eigenheid toe te kennen, zonder daarbij/daarmee de eenheid van Q4 teniet te doen. Opnieuw is evenwicht het sleutelwoord.

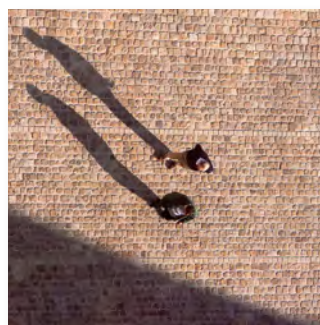


MATERIAAL



09.03. MATERIAAL

Zoals voor de gebouwen zelf, is baksteen ook tbv. de inrichting van de openbare ruimte het leidend materiaal. De detaillering (verbanden, hoeken, randen, opstanden,...) van de openbare ruimte wordt beschouwd als bijzonder punt van ontwerp en beoordeling.





MEUBILAIR



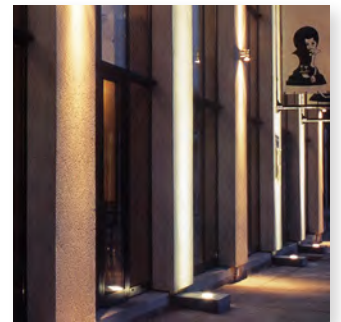
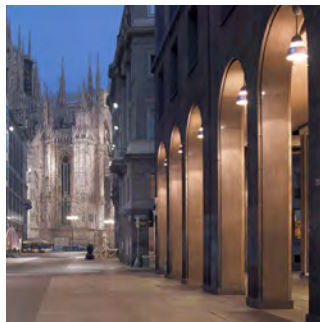
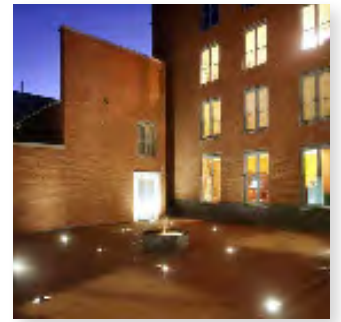
09.04. MEUBILAIR

Alle straatmeubilair is onderwerp van een integrale beleidsvisie (globale inrichtingstadscentrum) en wordt per inventaris toegevoegd aan het ontwerpplan voor de inrichting van de openbare ruimte.

Het betreft hier de keuzes tbv. zitbanken, doorvalbeveiligingen, vuinibakken, boomroosters, straatverlichting, signalisatie, fietsenhouders,...

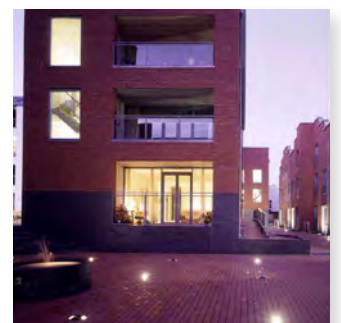
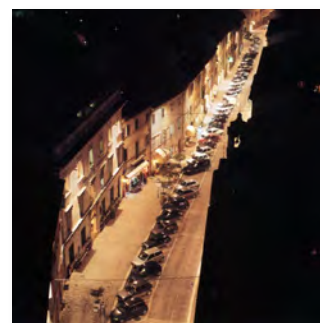


VERLICHTING



09.05. VERLICHTING

Zoals al gezegd zijn de verschillende verlichtingsarmaturen onderdeel van hierbovengenoemde inventaris. Echter de keuze van de armaturen is op zich niet voldoende. Q4 in Venlo heeft een gedetailleerd verlichtingsplan; een plan welk het hoe en wat specificeert van de ver/aanlichting van straten, pleinen en gebouwen. Het verlichtingsplan is bepalend voor de beleving van deze 'plek': de veiligheid, de effecten, de verbijzondering en de differentiatie van de verschillende openbare ruimtes,...





GROEN



09.06. GROEN

Groen en water zijn thema's van/voor de inrichting van de openbare ruimte. Groen wordt op 'formele' wijze toegevoegd daar waar de ruimtes zich boven de parkeergarage bevinden (bv. stenig pleinkarakter met potgroen).

Groen wordt op 'informele' wijze toegevoegd daar waar de ruimtes zich op de volle grond situeren.

(bv. tuinkarakter met plantgroen, bomen,...).

Groen kan op zich dus een onderscheidend thema zijn tussen de verschillende pleinruimtes.

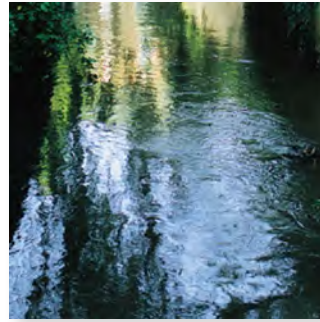
Hetzelfde geldt voor het thema water. Water kan enerzijds een formeel 'stedelijk-landschappelijk' element zijn (watervlak, fontein,...).

Anderzijds kunnen de ruimtes op de volle grond een rol spelen in de waterhuishouding van Q4 (bv. waterbuffering/ -afkoppeling).





WATER

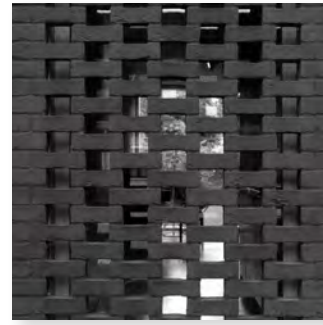


09.07. WATER

Hetzelfde geldt voor het thema water. Water kan enerzijds een formeel 'stedelijk-landschappelijk' element zijn (watervlak, fontein,...) en dit vooral op straten, cours en/of pleinen op de parkeerbak. Anderzijds kunnen de ruimtes op de volle grond een rol spelen in de waterhuishouding van Q4 (bv. waterbuffering/ -afkoppeling).



ERFAFSCHIEDINGEN



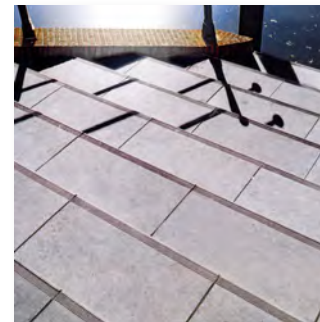
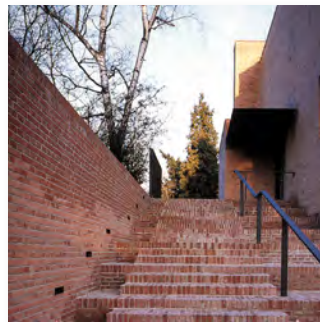
09.08. ERFAFSCHIEDINGEN

De Erfafscheidingen zijn steeds integraal deel van de bebouwing en aldus van de bouwkundige detaillering|materialisering.





HOOGTEVERSCHILLEN | MAAVELDEN



09.09. HOOGTE VERSCHILLEN | MAAIVELDEN

Het plan is ontworpen op drie maaivelden met elk hun eigen referentiehoogte :

1. maaiveldpeil Maaskade
2. maaiveldpeil Maasschriksel
3. maaiveldpeil verhoogde kade 't Steenen Bolwerck

De onderlinge verbindingen van deze verschillende maaivelden stelt eisen aan de inrichting van de openbare ruimte. Enerzijds gebeuren de verbindingen met trappen, anderzijds met hellingen.





ARCHEOLOGIE



09.10. ARCHEOLOGIE

De geschiedenis van Venlo wordt ondersteund|bevestigd door het archeologisch onderzoek : de oude stadsmuur is het meest prominent aanwezig in het plangebied van de Maaskade. De muur zal zoveel mogelijk gevrijwaard worden in het nieuwe plan (bv. invloed op planvorming) en/of in de mate van het mogelijke (h-)erkenbaar geïntegreerd worden (bv. inrichting openbare ruimte - vrijmaken van wachttorens).



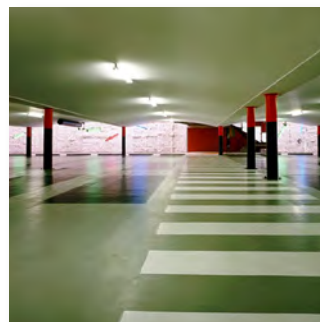


PARKEREN



09.11. PARKEREN

De parkeergarage aan de Stadsmuur ligt compact achter de oude stadsmuur onder de bebouwing grenzend aan het Maasschriksel. De helling van de parkeergarage is opgenomen in de bebouwing en ligt daarmee dus niet vrij in de openbare ruimte. De hoogteverschillen in het terrein kunnen hier uitgebuit worden om de in-|uitrit in de bebouwing te integreren. Opdrijven van de parkeer capaciteit zou hier moeten vertaald worden in het verder uitdiepen van de parkeerbak naar 2 lagen. Voor de bebouwing aan 't Steenen Bolwerck wordt gekeken voor een half-verdiepte bak onder de gemeenschappelijke plint van de 3 bouwvolumes. De uitwerking van deze garage moet verder besproken worden met Rijkswaterstaat, Waterschappen en Maaswerken.





10 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 gecomprimeerde complexiteit. Je kan, rondkijkend overal in Europa, op zoek naar verstandige en dus goede ontwerpers constateren dat de avantgarde vandaag energie, talent, moed en intuïtie gebruikt om zich aan de bestaande context en het milieu te confirmeren. Ontwerpen is niet wat men soms denkt, artistiek hyperventileren of zogenaamd cosmetisch inpassen in een urbane eshetica. Ontwerpen is het gewone, het eenvoudige nastreven, ook al schijnt dat voor sommigen een provocatie. Dit alles heeft ook te maken met de emotionele noden van bewoners en gebruikers. Stedenbouw en architectuur moeten bovenal investeren in deze immateriële, niet kwantificeerbare noden. En meer nog dan voor de praktische noden wordt hiervoor van ontwerpers grote precisie en intuïtie verwacht. We moeten genereuze ontwerpen maken. Stedenbouw/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 de Maaskade om 'de herinnering 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 ontlene 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 niemand ooit verwacht had, maar altijd wel al gewild heeft. Dat is wat het Regieplan en deze Projectfiche betracht.

Het gaat bij onroerend goed altijd om onTroerend goed.



awg architecten

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 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.

11

COLOFON

PROJECTNAAM

Q4.Venlo.PF 04

PROJECTNR.

354

OPDRACHTGEVER

gemeente Venlo

PROJECTTEAM

Filip Delanghe
Eveline Bossuyt
Rombout Senepart

DATUM

13 augustus 2008