

Maaswaard, Gemeente Venlo  
**STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP**



**EEN NIEUWE WEERD**

**tarra architectuur en stedenbouw**

april 2007

# inhoudsopgave

**[introductie]**

**[huidige situatie]**

**[de duurzame stad]**

stadsradiaal  
Nedinsco  
stad en rivier

**[plankaarten]**

**[plandelen]**

stadskantoor en wonen  
Nedinsco en wonen  
Wozoco  
Weerd(toren)

# introdactie

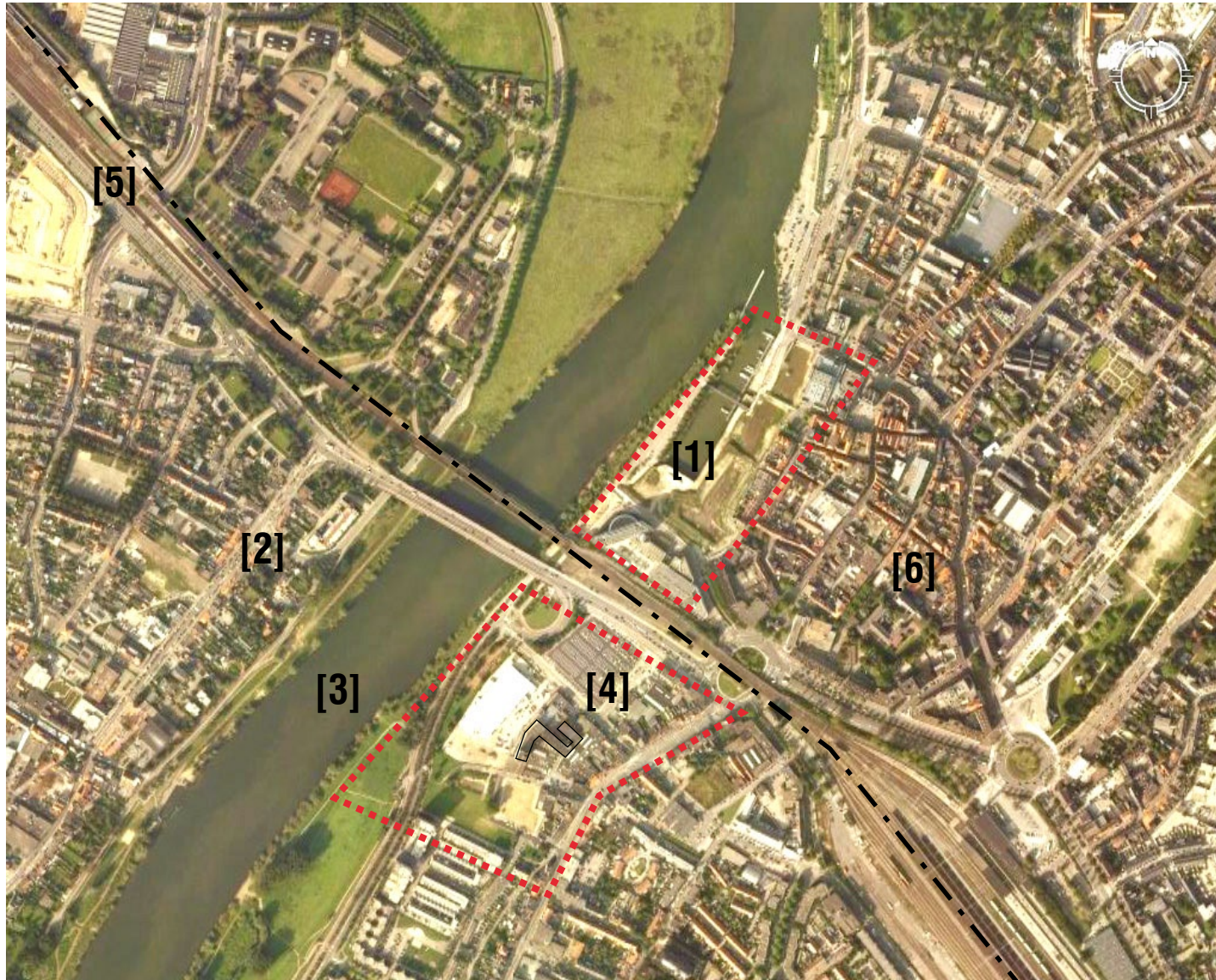
Venlo staat, met het project Maaswaard, voor de afronding van het project Venlo Centrum Zuid. Vanaf 2001 zijn er plannen ontwikkeld om de 'Waard' om te vormen tot een prachtig nieuw woon- en werkgebied, dat maximaal profiteert van de ligging aan de Maas en dicht aan het stadscentrum. Daarin staat Maaswaard niet alleen. Projecten Maasboulevard en Q4 vormen samen met Maaswaard een nieuwe stadsontwikkeling die, ondanks ieders eigen realisatietraject en stedenbouwkundige uitgangspunten, de stad een samenhangende identiteit aan de Maas zullen geven.

Niet voor niets is voor Maaswaard geopperd de 'historische Weerd' in de kom van de Maas terug te brengen om de continuïteit van de uiterwaarden langs het Maasfront te versterken. Nieuwe kansen worden geboden voor duurzame en ecologische stedenbouw met bijzondere recreatieve mogelijkheden. Door het uitgraven van een geul 'achter' de Weerd wordt zowel ruimte aan de rivier geboden, alsook een verhoogde waterkerende dijk opgeworpen. Daarmee is impliciet een keuze gemaakt bijna alle bebouwing terug te trekken tot aan het historische Maasfront ter hoogte van Nedinsco. Flankerend aan het Maasfront is de prof Gelissensingel doorgetrokken en krijgt een directe aansluiting aan de Eindhovenseweg. Om de prominentie van Nedinsco te onderstrepen is een knikmoment in de singel gelegd, waardoor de oriëntatie op het gebouw als 'spil van het plan' wordt gewaarborgd.

Het Definitief Ontwerp verbeeldt de kansen voor een duurzame ontwikkeling van Maaswaard en het gezicht van de stad aan de Maas. Het laat zien hoe op welke wijze de bijzondere functies, ruimten en gebouwen van belang zijn voor de kleuring van het plan als totaal, en de afzonderlijke deelgebieden. De verschillende relaties van deze kwaliteiten met het wonen maken het plan zeer specifiek en zeer onderscheidend van andere VINEX-opgaven in het buitengebied. Dat leidt tot een mix van functies die een (binnen)stedelijk gebied past. De mix dient echter evenwichtig te blijven, want het overkleuren kan ook leiden tot moeizame ontwikkelingsfactoren.

Daarom is een generaal concept vastgelegd dat de mix voor het gehele plan bewaakt en de afstemming per bouwblok regelt. Voorafgaand aan de bespreking per deelgebied, worden de gebouwen en openbare ruimtes, de sferen, de milieufactoren en de strategische keuzes voor realisatie van het programma besproken. Al die overwegingen hebben geleid tot een definitief stedenbouwkundig beeld.

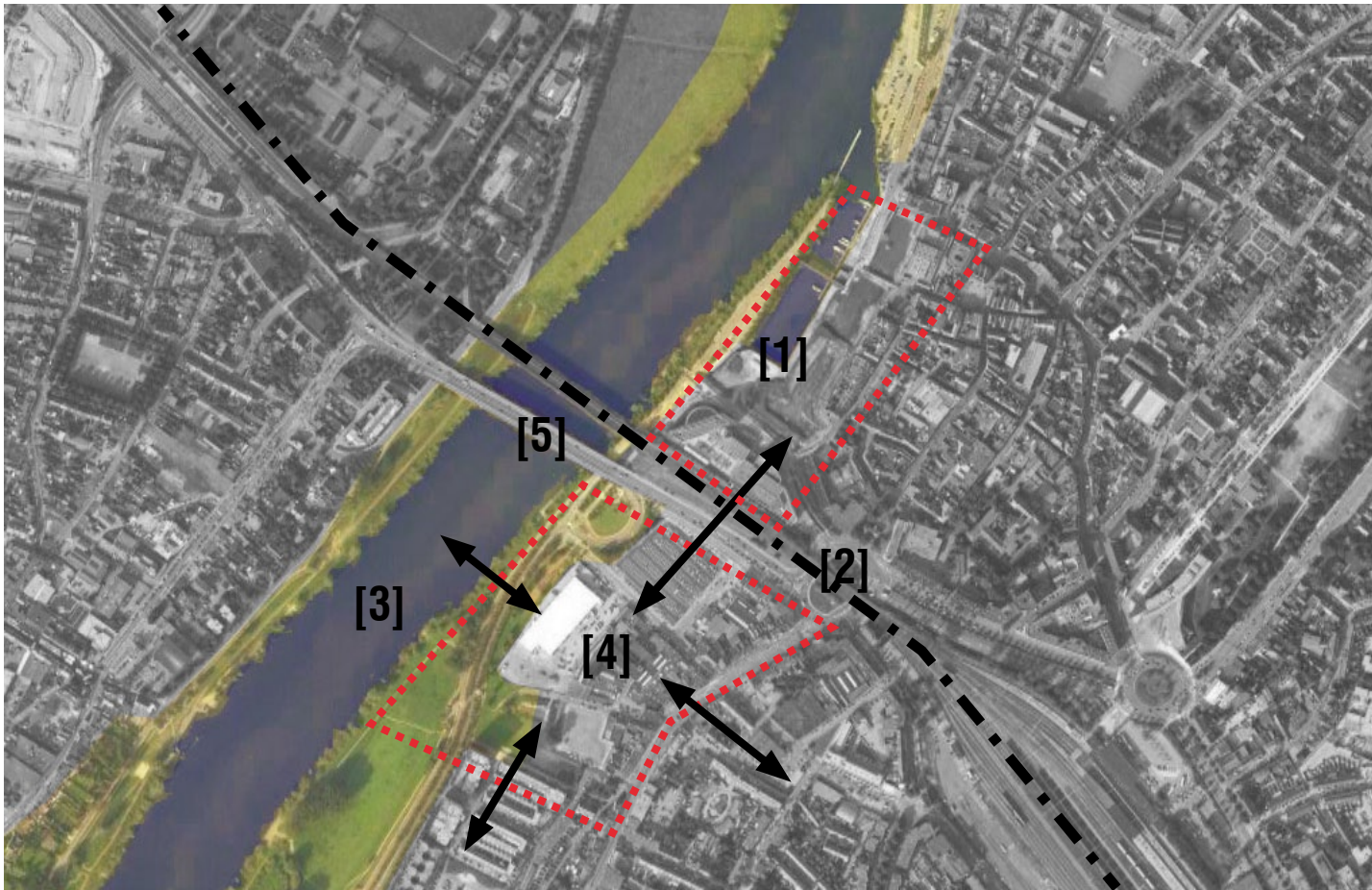
# huidige situatie



[1] MAASBOULEVARD [2] BLERICK [3] MAAS [4] MAASWAARD [5] EINDHOVENSEWEG [6] BINNENSTAD

# anno 2001

kansen voor Maaswaard



[1] MAASBOULEVARD [2] ROERMONDSE POORT [3] MAAS [4] MAASWAARD [5] EINDHOVENSEWEG

nieuw gezicht van de stad aan de Maas (waterminnend en waterkerend)  
betere relaties met het omliggende gebied (binnenstad)  
continuïteit oevers, kansen voor ecologie en duurzaamheid

# de duurzame stad

Duurzaamheid zouden we kunnen definiëren als een 'kwaliteit die lang (houdbaar) blijft'. Een duurzame stedelijke ontwikkeling inventariseert en volgt de bestaande kwaliteiten. Het gaat enerzijds om historische (vaak onzichtbare) gegevens of 'gemiste kansen'. Anderzijds gaat het om aanwezige situatieve gegevens zoals wegen, bebouwing, groen en kabels/leidingen.

## **Stadsradiaal**

Flankerend aan het Maasfront is de nieuwe prof Gelissensingel doorgetrokken en krijgt een directe aansluiting aan de Eindhovenseweg. Om de prominentie van Nedinsco te onderstrepen is een knikmoment in de singel gelegd, waardoor de oriëntatie op het gebouw als 'spil van het plan' wordt gewaarborgd. Kansen voor de stad worden niet alleen aan de Maasfront gegeven. De aanleg van de Gelissensingel verluwt het intensieve autoverkeer van de Roermondsestraat en Tegelseweg. Daardoor kan deze oude stadsradiaal opnieuw worden 'geprofileerd'.

## **Nedinsco**

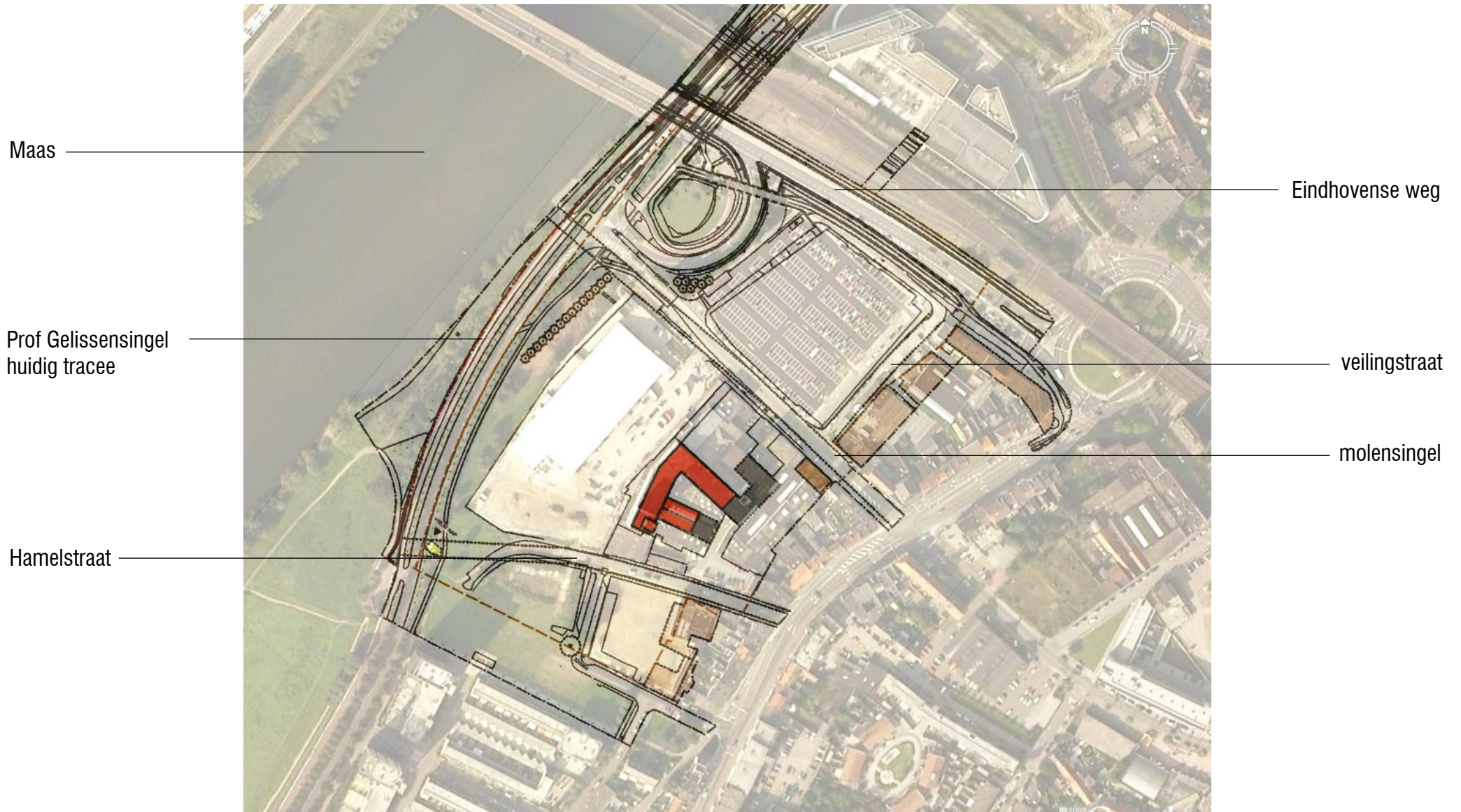
De kwaliteit van het Nedinsco-gebouw als (rijks)monumentaal baken voor Venlo is algemeen onderkend. In het plan Maaswaard wordt Nedinsco als 'spelbepaler' in het Maasfront geplaatst. De oorspronkelijke architecturale waarden, zijn door oorlogsschade en door verbouwingen en aanvullingen, aangetast en gewijzigd. Het Nedinscogebouw is daardoor samengesteld uit verschillende bouwfases en gevelstructuren, zonder het beeld als een geheel te verliezen. In die zin kan het gebouw exemplarisch worden voor de nieuwe bebouwing van Maaswaard. Niet in esthetische zin, maar in stedenbouwkundige en architectonische zin, als samengestelde volumes. In het DO is aangegeven op welke wijze de differentiatie van alle gebouwen in Maaswaard kan worden samengesteld. Doel van dit onderzoek is het Maasfront open en ritmisch te houden zonder dat gebouwen zo dicht op elkaar worden gepositioneerd, dat ze vast aan elkaar dreigen te klonteren.

## **Stad en rivier**

Kansen voor de stad, kansen voor de rivier. Daarmee is een keuze gemaakt om bijna alle bebouwing terug te trekken tot aan het historische Maasfront ter hoogte van Nedinsco. De 'historische Weerd' (eiland) in de kom van de Maas wordt teruggebracht om de continuïteit van de uiterwaarden langs het Maasfront te verbeelden en te versterken. Nieuwe kansen worden geboden voor ecologische oevers en uiterwaarden met bijzondere recreatieve mogelijkheden. Door het uitgraven van een geul 'achter' de Weerd wordt een retentiebekken aan de rivier geboden. De uitkomende grond wordt als een verhoogde waterkerende dijk opgeworpen. Er ontstaat een natuurlijke kering met vrij zicht op de Maas.

# de duurzame stad

een kwaliteit die lang (houdbaar) blijft



# de duurzame stad

- stadsradiaal



**een nieuwe verkeersontsluiting voor de stad aan de Maas scheidt mogelijkheden voor het achterland**



# de duurzame stad

## Roermondse straat



nu



straks

# Nedinsco

een monumentaal bakken voor Venlo



tarra

# Nedinsco

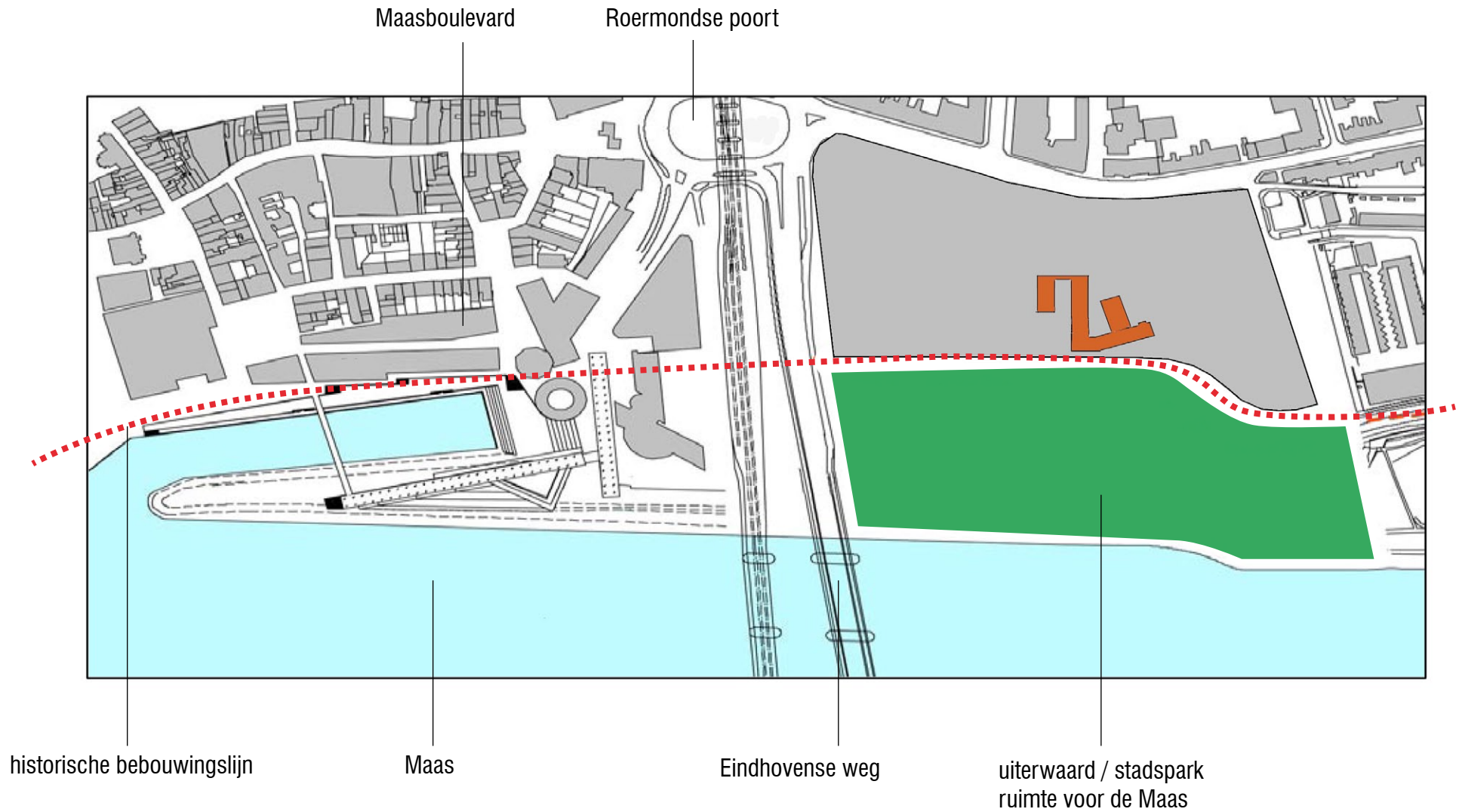
Nedinsco aan de Maas?



**NEDINSCO AAN DE MAAS ?**

# Nedinsco aan de Maas

kansen voor de stad, kansen voor de rivier



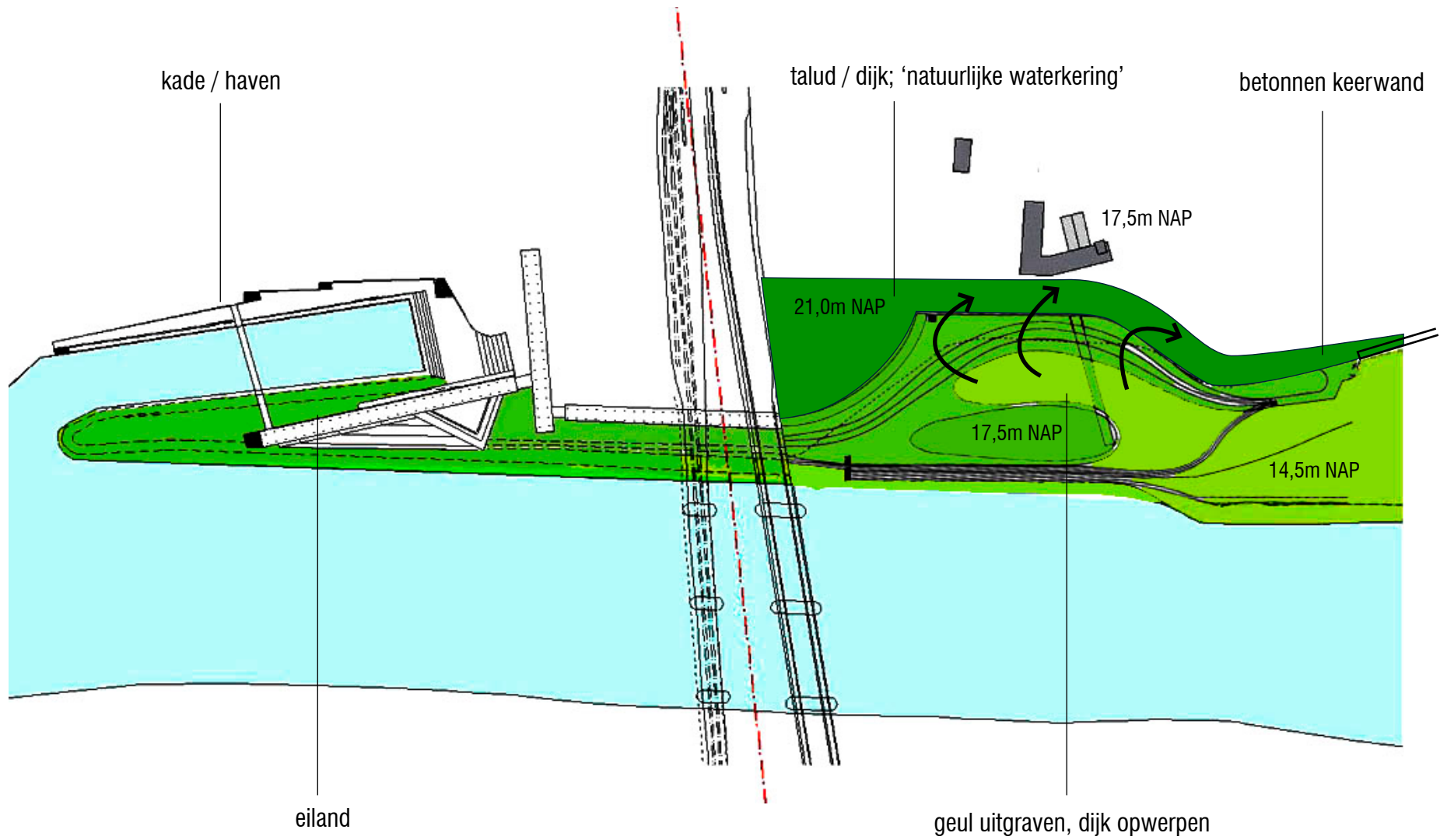
# stad en rivier

Venlo 1729



# stad en rivier

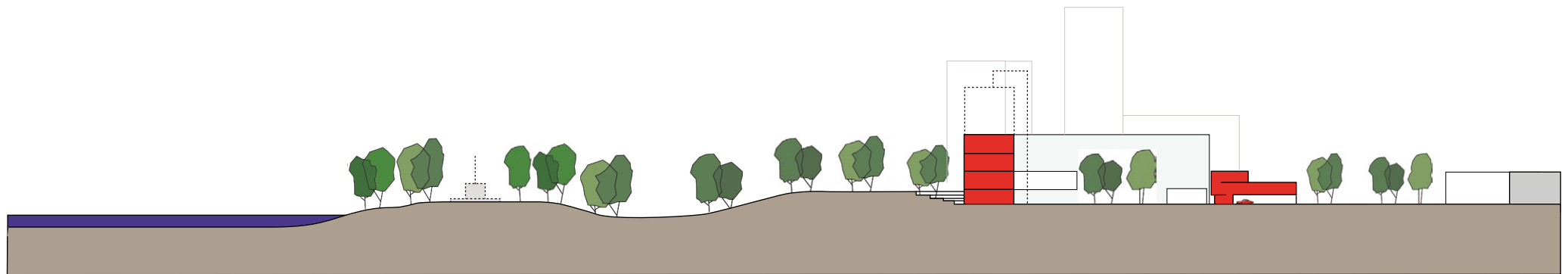
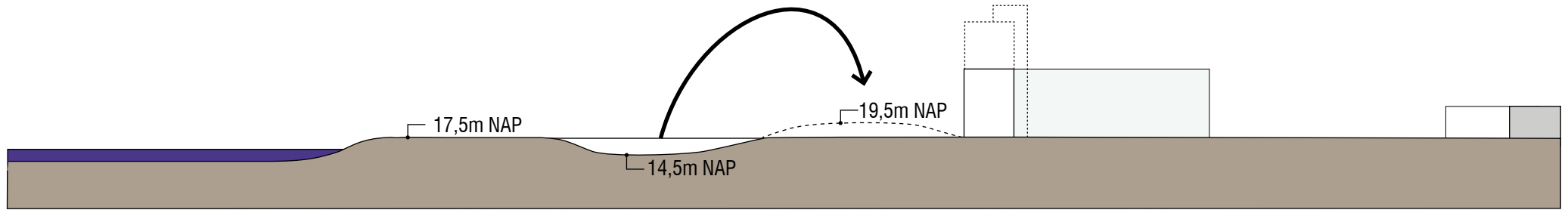
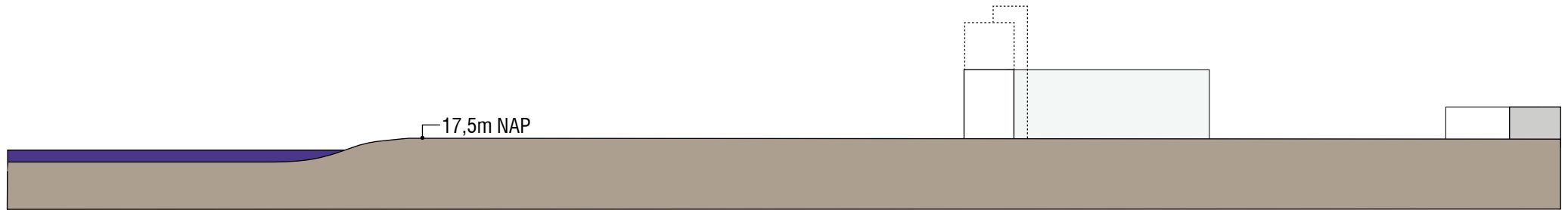
## terugbrengen van de Weerd



# stad en rivier

geul uitgraven, dijk opwerpen

geen betonnen keermuur, maar een natuurlijke kering met vrij zicht op de Maas



Maas

Weerd

prof. Gelissensingel

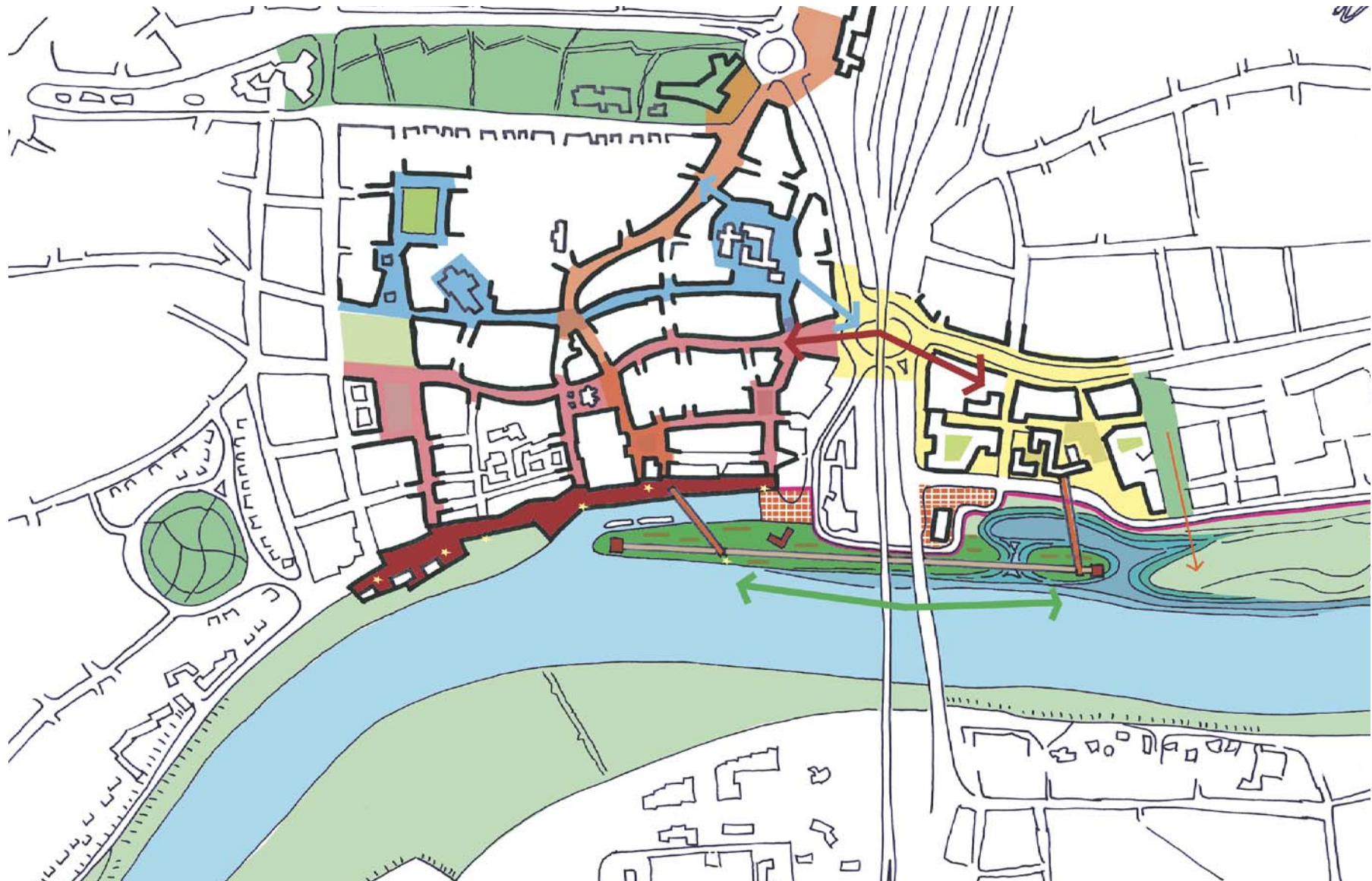
Nedinsco(plein)

pleinwoningen

farra

# stad en rivier

Q4 - Maasboulevard - Maaswaard



tarra



# stad en rivier

een afwisselend en open Maastricht



tarra

# stedenbouwkundig plan

De ruimtelijke overzichtsschets van Maaswaard toont in samenhang de afzonderlijke stedenbouwkundige uitgangspunten. Door het uitdiepen van de geul achter het Weerdeiland en het opwerpen van een natuurlijke waterkering ontstaat een glooiend uiterwaardgebied. Dat loopt door tot in het plangebied. De groene berm van de prof Gelissensingel versterken de continuïteit. Op de Weerd ligt een prominente uitzichts-/rustplek. Vooruitgeschoven in de Weerd is een woon-werktoren gesitueerd. Samen met de woontoren van Maasboulevard vormen ze de nieuwe poort van de stad. Centraal in het Maasfront staat Nedinsco, bijzonder in beeld en materiaal. De wisselende bouwhoogten van de omliggende bebouwing maken een gevarieerde skyline.

## Deelgebieden

Het stedenbouwkundig plan is in een viertal deelgebieden opgedeeld. Het betreft een drietal stadsblokken met een veelal aaneengesloten en samengestelde bebouwing, en met diverse gecombineerde functies. Direct aan de Maas ligt de uiterwaard met een gebouwd accent. Daardoor kan per deelgebied een eigen fasering worden gevolgd. Blok 1 omvat het nieuwe stadskantoor en woonbebouwing. In blok 2 staat Nedinsco met direct aangrenzende woonbebouwing, zowel grondgebonden, alsook appartementen. Blok 3 is in het geheel een woonzorgcomplex. De Weerd tenslotte, bestaat uit een uiterwaardpark en een woon-werktoren.

## Palet van sferen en ruimten

De gedifferentieerdheid van gebouwen en functies over de bouwblokken en de Weerd, alsmede de verhoogde aanleg van de Gelissensingel (dijkelement) geven aanleidingen om bijzondere openbare ruimten en overgangen daartussen in te richten. Gekozen is de groene rauwe kwaliteit van de Weerd langzaam over te laten gaan in een meer stedelijke en stenen inrichting van pleinen (Stadsplein en Nedinscoplein) en binnengebieden. In het inrichtingsschema is getekend hoe betonnen elementen, groen en hout de sfeer bepalen. Tevens zijn de hoogteverschillen in het gebied aanleiding om bijzondere en kenmerkende groene treden / taluds te maken. Daarnaast zijn algemene voorstellen gedaan om in de straatprofielen de inrichtingselementen zoals verlichting, groen, meubilair in zones te organiseren.

## Woon- en werkprogramma VCZ

Met Maaswaard worden de Vinexafspraken voor het woon- en werkprogramma van VCZ gerealiseerd. Er liggen keuzes voor het gestelde programma aan woningen en kantoren in VCZ onder te brengen. De keuze voor minder grondgebonden wonen of de keuze voor meer appartementen, kan de kleuring en fasering van het gebied beïnvloeden. In een drietal varianten zijn de verschillen aangegeven. Model A houdt Nedinsco en de Weerdtoren buiten de VCZ-opgave. Model B kiest voor een oplossing richting Nedinsco. Model C opteert de Weerdtoren erin te betrekken. Model B en C verluwen blok 1 door meer grondgebonden wonen te realiseren en meer appartementen in de woontoren onder te brengen.

### **Verkeer en parkeren**

Doel van het nieuwe traject van de prof Gelissensingel in een directe aansluiting op de Eindhovenseweg is een verbeterde doorstroom en verwerking van autoverkeer. Tevens wordt daardoor de bereikbaarheid van het centrumgebied, maar ook van Blerick richting Tegelen en vv, sterk verbeterd. De prof Gelissensingel krijgt t.p.v. de Molensingel een afslag richting Roermondsestraat en een afslag richting de parkeergarage van Maasboulevard. Vanuit beide afslagen zijn ingangen naar ondergrondse parkeervoorzieningen gesitueerd. Het Wozoco in blok 3 wordt via de Roermondsestraat ontsloten.

Alle bouwblokken dienen te voorzien in de eigen parkeerbehoefte middels gebouwde parkeervoorzieningen. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de hoogteverschillen die ontstaan in het terrein door 'het opwerpen' van het dijklichaam ca 19.5+NAP (nu ca 17.0+NAP). In de straten en in het openbaar gebied zal alleen kortparkeren voor bezoekers worden gesitueerd.

### **Milieu**

Milieufactoren zijn veelal onzichtbaar, maar leggen wel duidelijke randvoorwaarden op de contouren en bestemmingen van bouwblokken. Met name de verwachte drukte aan autoverkeer en treinverkeer, geven beperkingen in de vorm van hoge geluidswaarden en hoge concentratiewaarden fijnstof. In het DO is een maximale inspanning geleverd om de nadelige effecten te minimaliseren.

### **Zichtlijnen en rooilijnen**

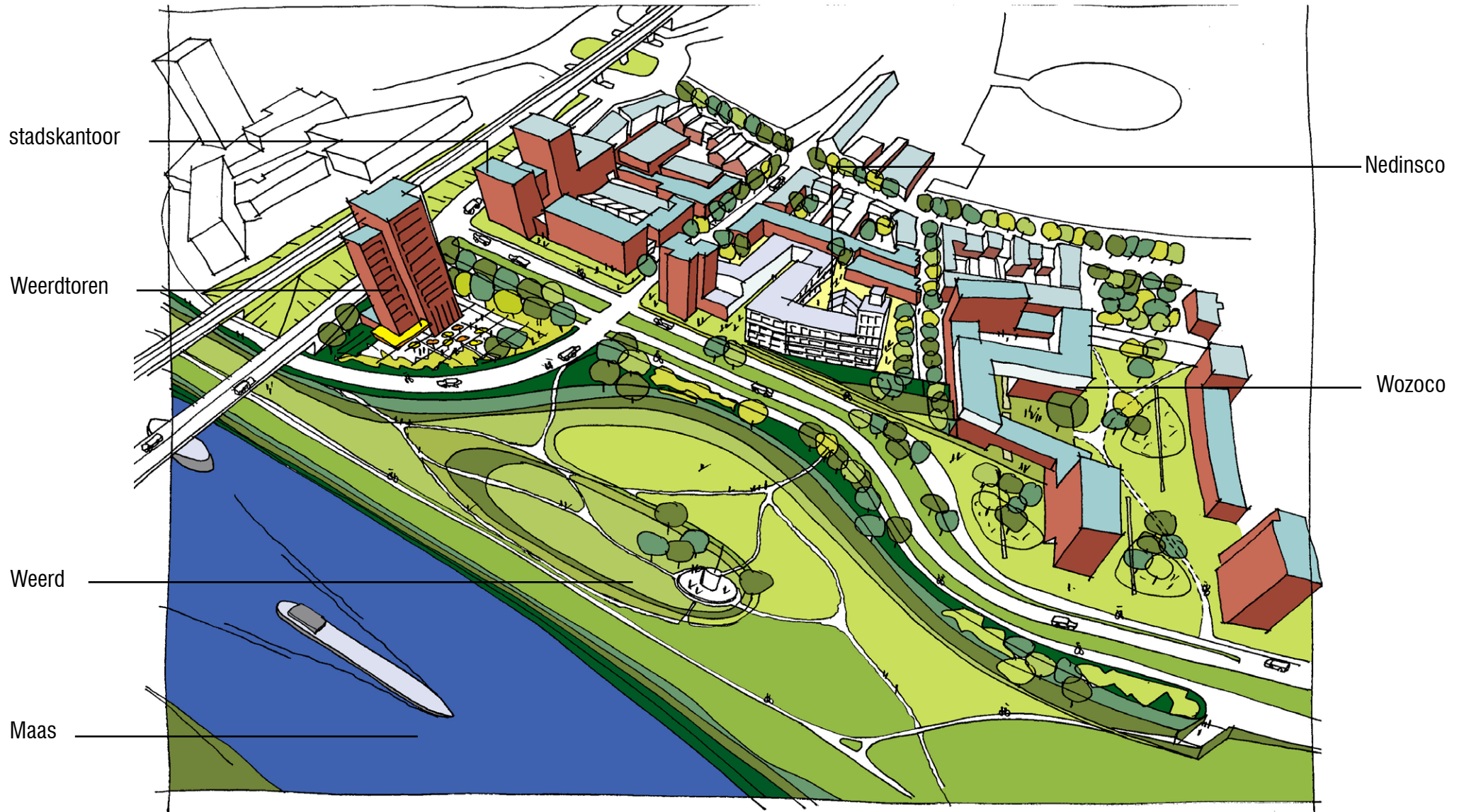
Voor de contouren van de bouwblokken zijn harde en zachte rooilijnen aangegeven. De harde rooilijnen begeleiden veelal de gewenste zichtlijnen in het gebied, of houden het gebied open. De zachte rooilijnen zijn in de bouwplanontwikkelingen 'kneedbaar', maar dienen wel in samenhang met de verschillende partners, bestemmingen en gebouwen, te worden gezien.

### **Programma en functies**

Elk bouwblok krijgt naast een woonbestemming ook een menging met andere functies, met name in de plint van de bebouwing. Dat verhoogt de levendigheid en gevarieerdheid van het gebied. Het DO laat die mix van functies zien, die passen bij een (binnen)stedelijk gebied als Maaswaard. Deze mix dient evenwichtig te blijven aan het woonprogramma. Daarom is een generaal concept vastgelegd dat de menging voor het gehele plan bewaakt en de afstemming per bouwblok regelt.

# planoverzicht

## Maaswaard



# plankaart

Maaswaard



farra

# openbare ruimte

## palet van sferen en ruimten

**stadhuis**  
plein op parkeerdek met  
formeel karakter  
materiaal: hout dek met  
accenten van staal en beton

**stadsplein**  
plein met uitzicht op de Waard  
materiaal: betonnen dek met  
accenten van hout en staal

**Weerd**  
stadspark; uitloopgebied met  
karakter  
materiaal: gras met opgaand  
groen en accenten van hout  
/ staal en beton



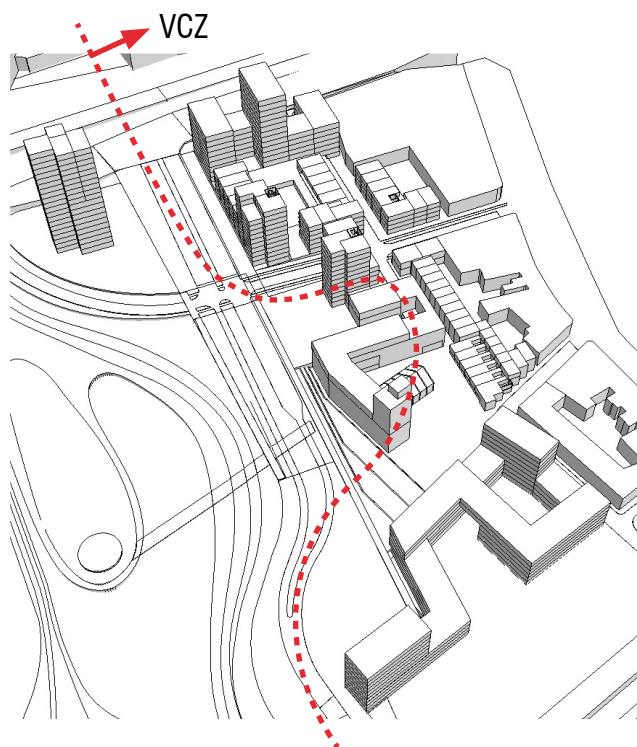
**Nedinsco**  
plein met industrieel karakter  
materiaal: betonnen dek met  
groen en accenten van staal  
/ hout

**Wozoco**  
wijkgroen met verblijfsfunctie  
materiaal: gras met opgaand  
groen en accenten van hout /  
staal en beton

‘door het spelen met verhoudingen tussen de toegepaste materialen zullen de afzonderlijke pleinen elk een eigen karakter en gebruik krijgen’

# woon- en werkprogramma VCZ

## strategische mogelijkheden en consequenties voor de Weerd, toren en Nedinsco



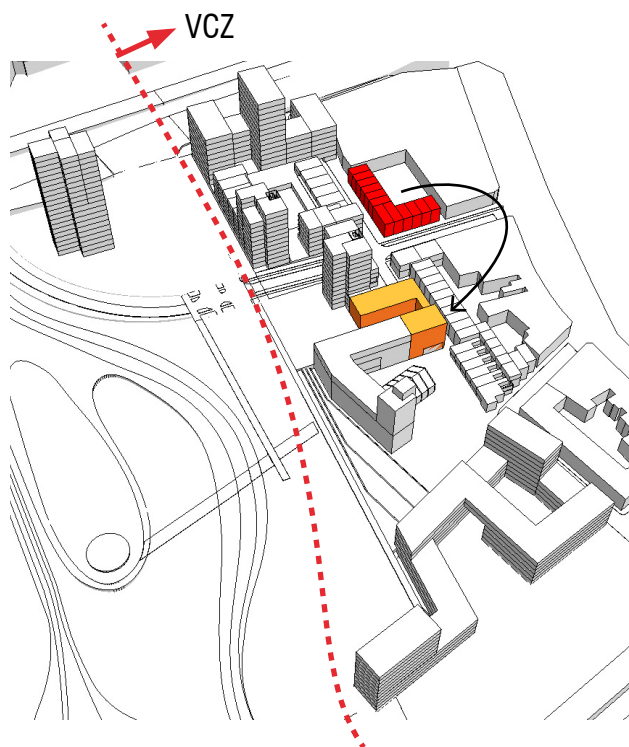
**model A**

maximale variant Nedinsco

Nedinsco als totaal krijgt een bijzondere functie

minimale footprint toren Weerd

blok 1,2 & 3 maken realisatie binnen Vinex-opgave mogelijk. toren is aanvulling op dit programma.



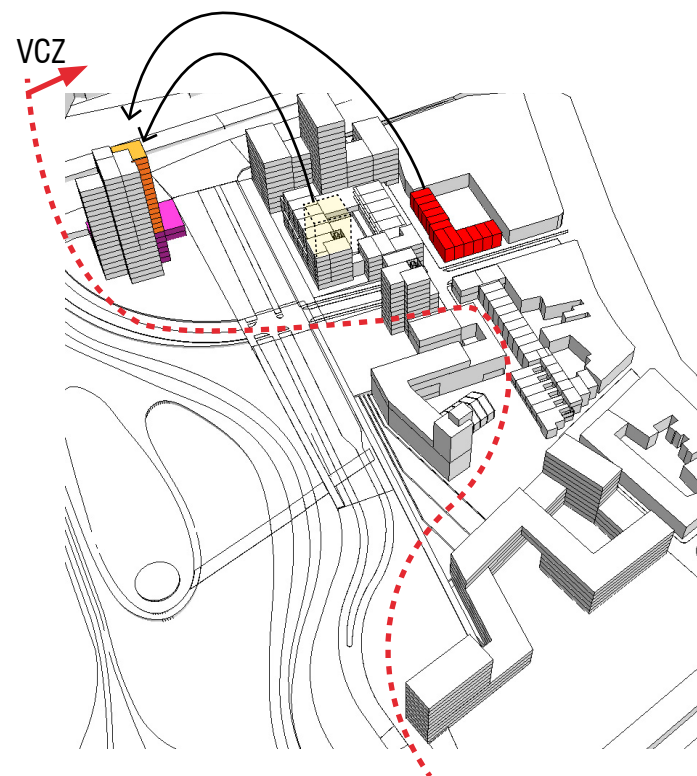
**model B**

maximale variant Nedinsco

wonen in Nedinsco complementeert het te realiseren aantal woningen

minimale footprint toren Weerd

blok 1,2 & 3 maken realisatie binnen Vinex-opgave mogelijk. toren is aanvulling op dit programma.



**model C**

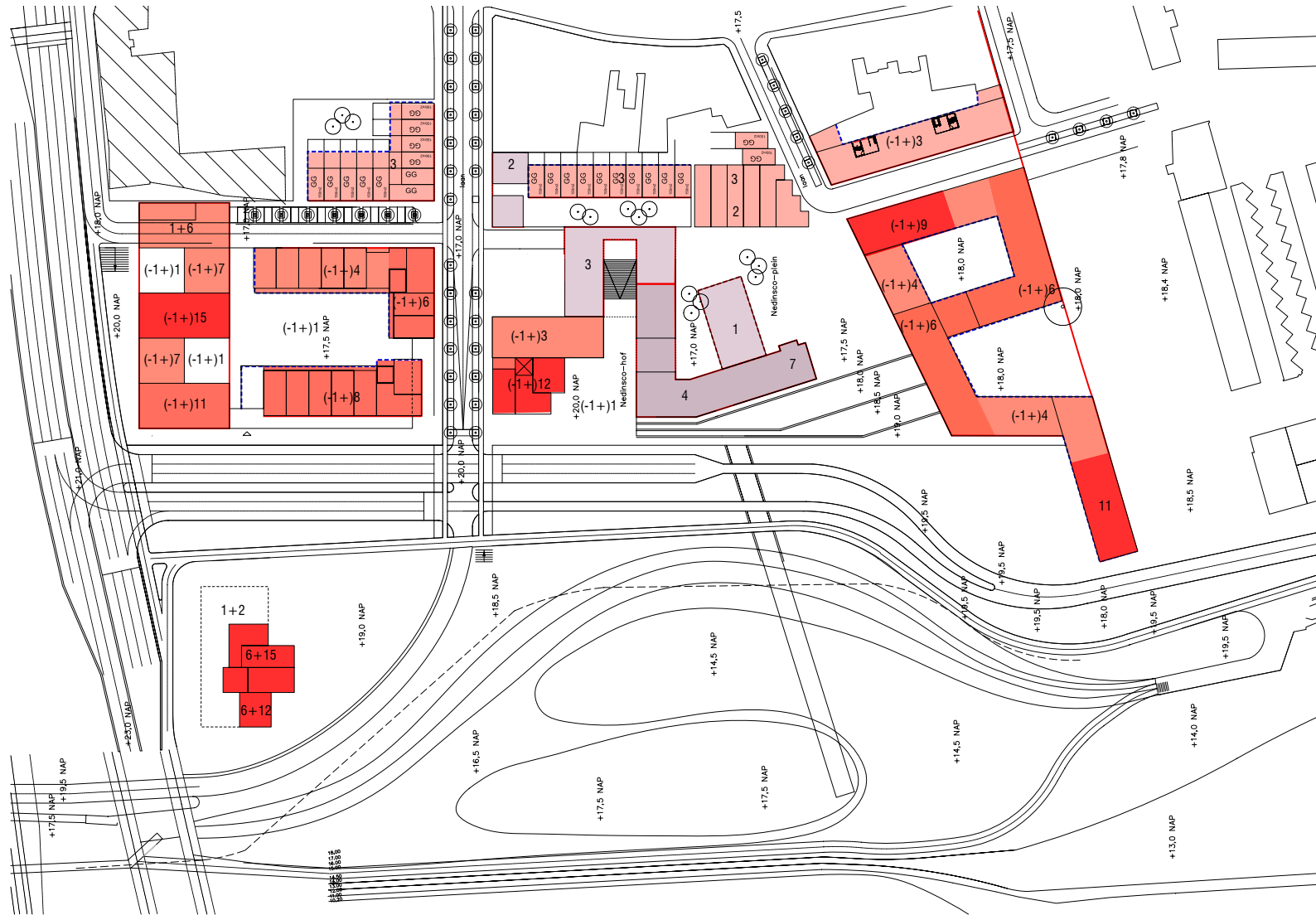
maximale variant Nedinsco

keuze functionele bestemming Nedinsco kan worden uitgesteld. blok 1 wordt in woningaantal verluwd.

keuze voor uitbreiding footprint toren weert

blok 1,2 & 3 maken realisatie binnen Vinex-opgave niet meer mogelijk. toren maakt vinex aantal mogelijk

# bouwlagen plankaart

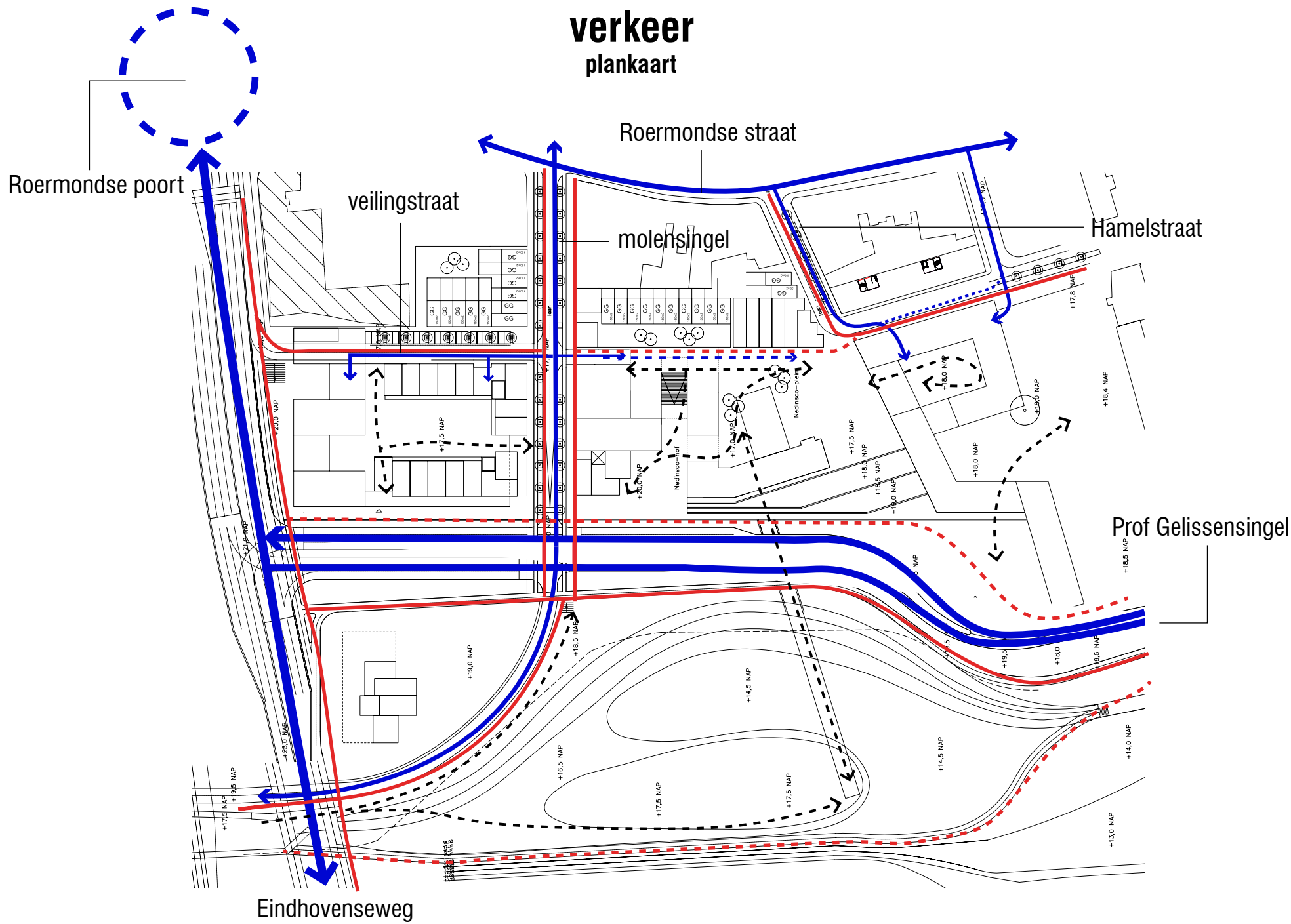


bouwlagen vanaf 17.5m

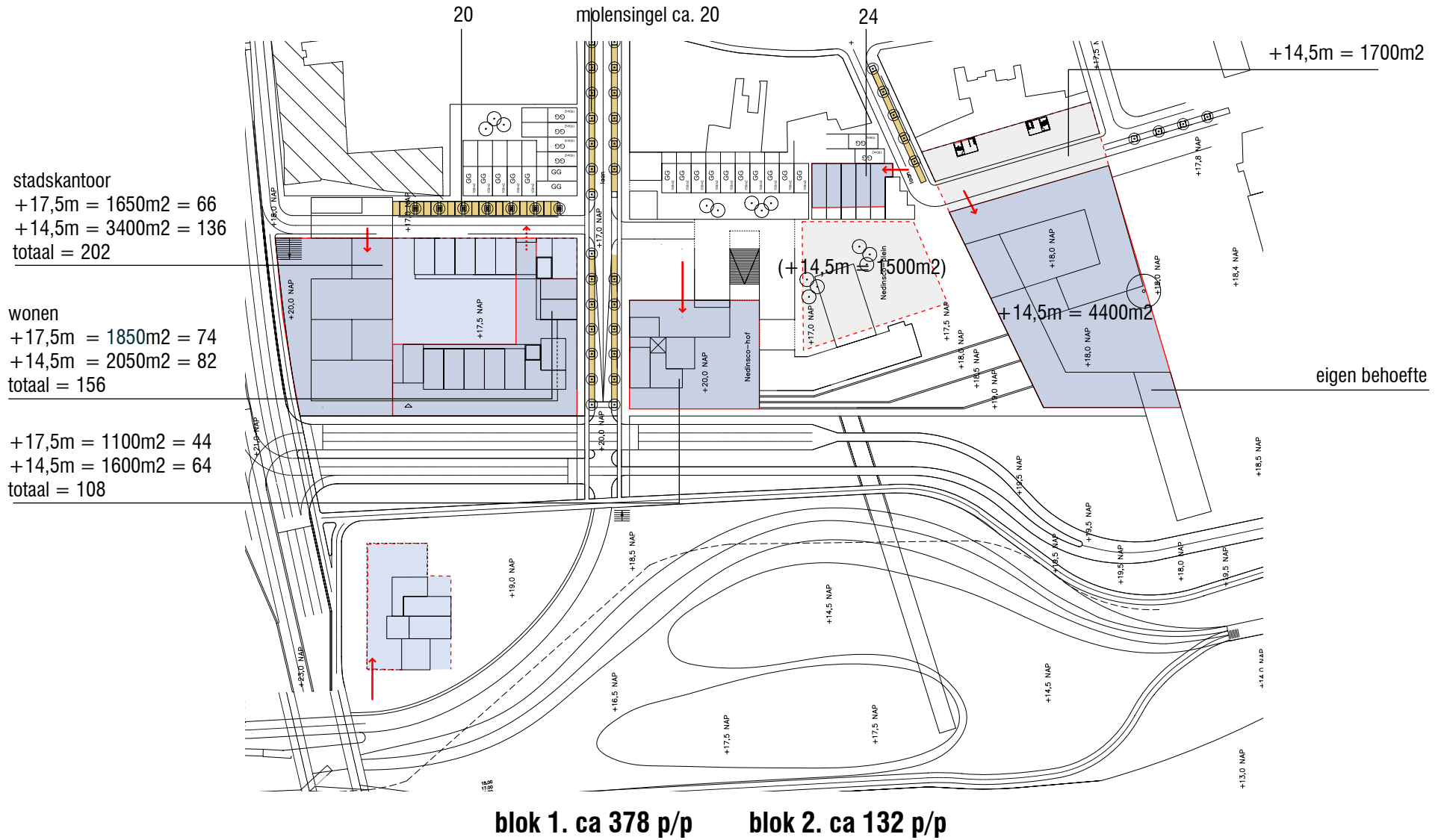
(-1+)<sub>7</sub> = parkeerkeider (op +14,5m)+ 7 bouwlagen (onderste bouwlaag kan bijzondere plint of parkeerdek zijn)



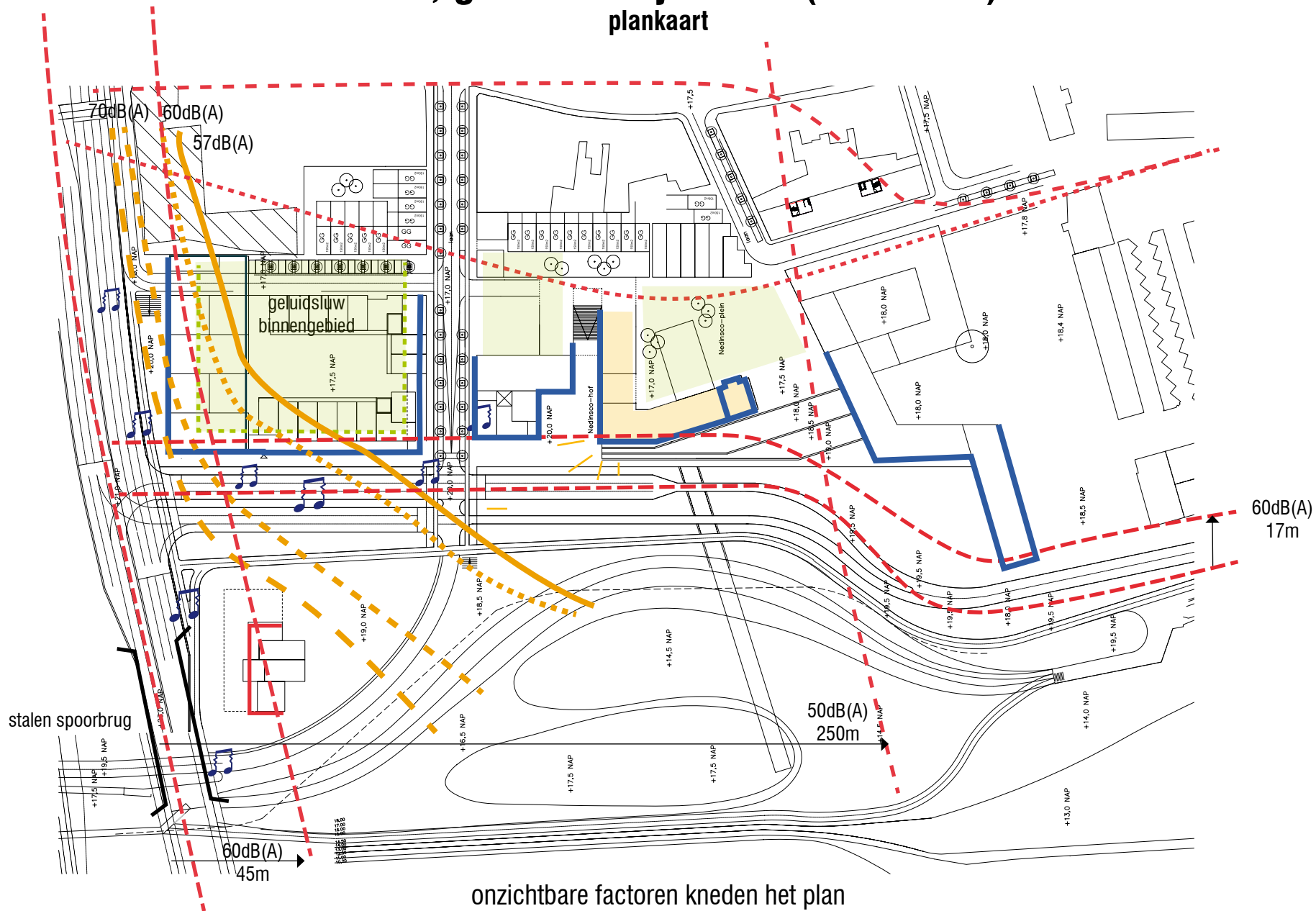
# verkeer plankaart



# parkeren plankaart

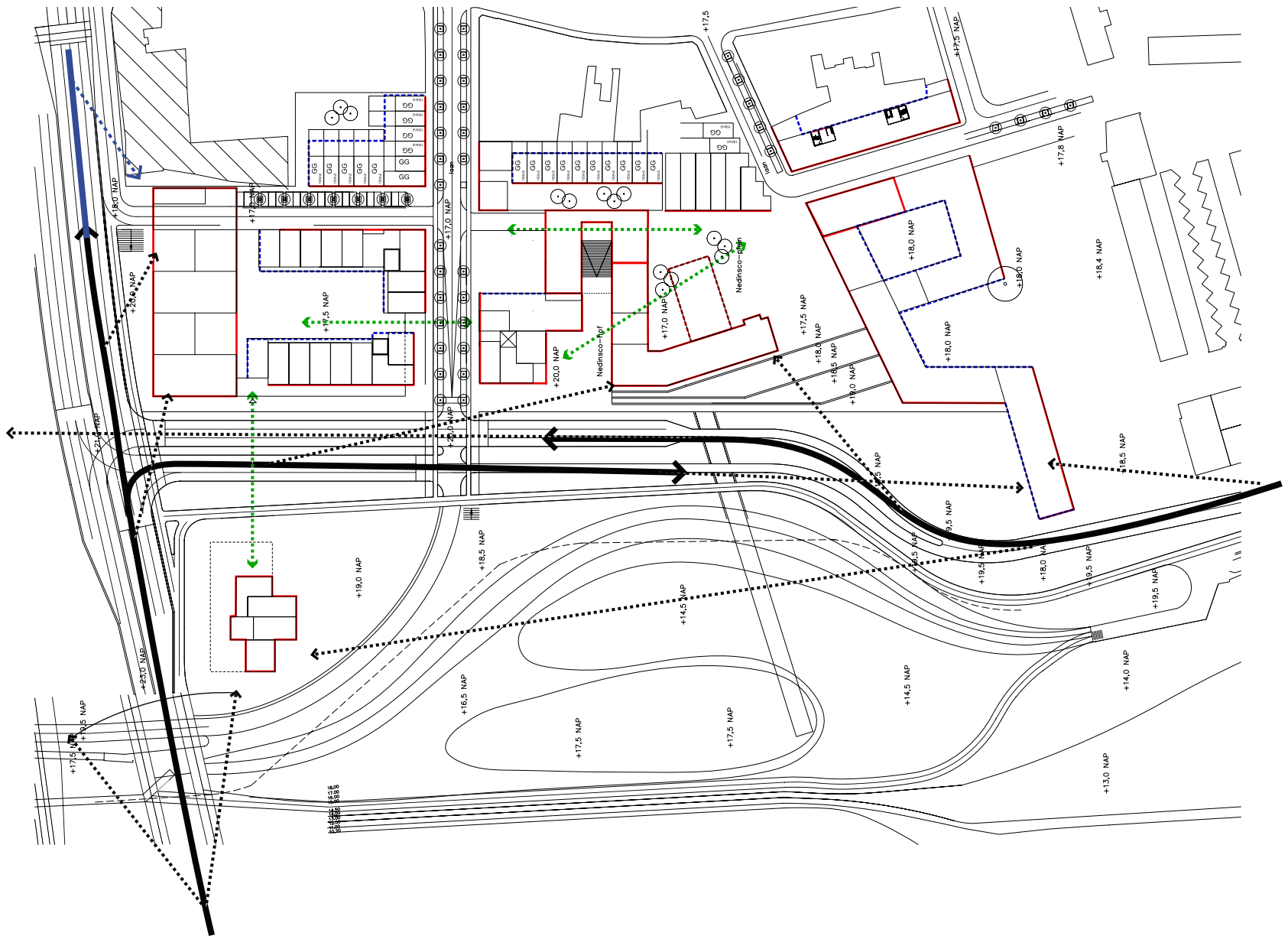


# milieu, geluid en fijne stof (indicatief) plankaart



onzichtbare factoren kneden het plan  
ontheffing hogere waarden vereist indelingseisen en geluidsluwe zijde

# zichtlijnen en rooilijnen plankaart

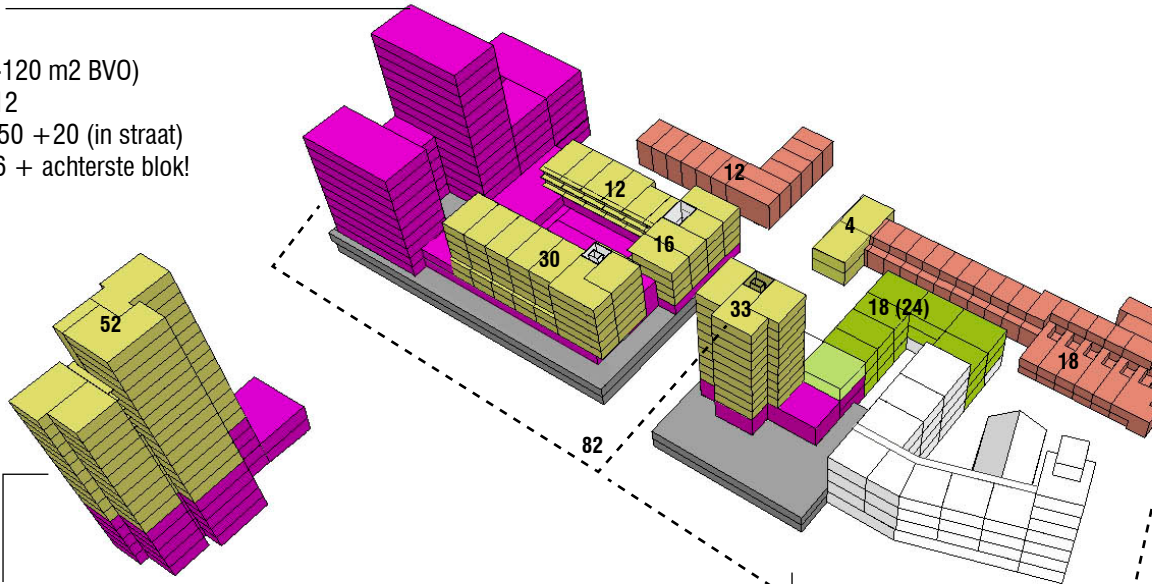


# programma en functies

## wonen, werken en voorzieningen

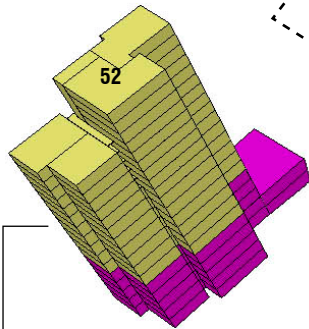
### stadskantoor en wonen

stadskantoor: 20.000m<sup>2</sup>  
 appartementen: 70 [100-120 m<sup>2</sup> BVO]  
 grondgebonden wonen: 12  
 parkeren: stadskantoor 250 + 20 (in straat)  
 woningen 116 + achterste blok!



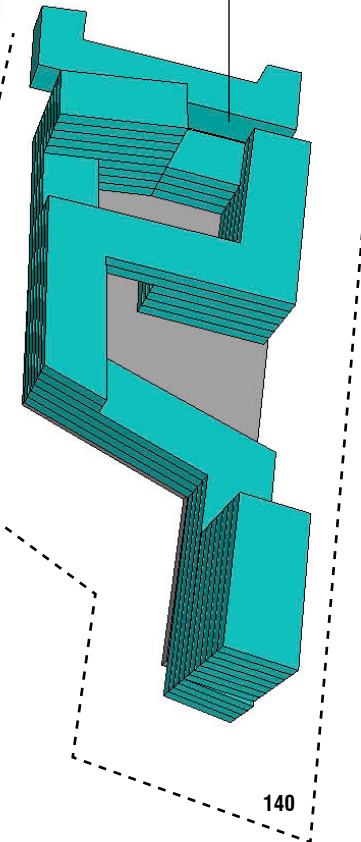
### Weerdtoren

kantoor: 4.500m<sup>2</sup>  
 horeca: 500m<sup>2</sup>  
 appartementen: 52 [110-120m<sup>2</sup> BVO]



### Wozoco

wonen: 95  
 zorgwonen: 45  
 parkeren: 4400m<sup>2</sup>



- appartementen
- (stads)kantoor / comm. functie ( / horeca)
- grondgebonden wonen
- Nedinsco (min. model)
- wonen in Nedinsco
- Wozoco
- parkeren

### Nedinsco en wonen

appartementen: 33 + 4 (chocoladefabriek) [100-110m<sup>2</sup> BVO]  
 appartementen in bestaande deel Nedinsco 18 (24 indien vervangende nieuwbouw)  
 comm. ruimte: 1000m<sup>2</sup>  
 grondgebonden wonen: 19  
 Nedinsco max: 4800m<sup>2</sup>  
 parkeren: min. 1100m<sup>2</sup> + 24x (grondgebonden wonen)  
 max. 5200 m<sup>2</sup> + 24x (grondgebonden wonen)

**totaal** ca 347 woningen, 25.000m<sup>2</sup> kantoor, 1500m<sup>2</sup> commercieel / horeca, zorgfuncties en parkeren (exclusief invulling Nedinsco)

# deelgebieden plankaart

Nedinsco en  
wonen

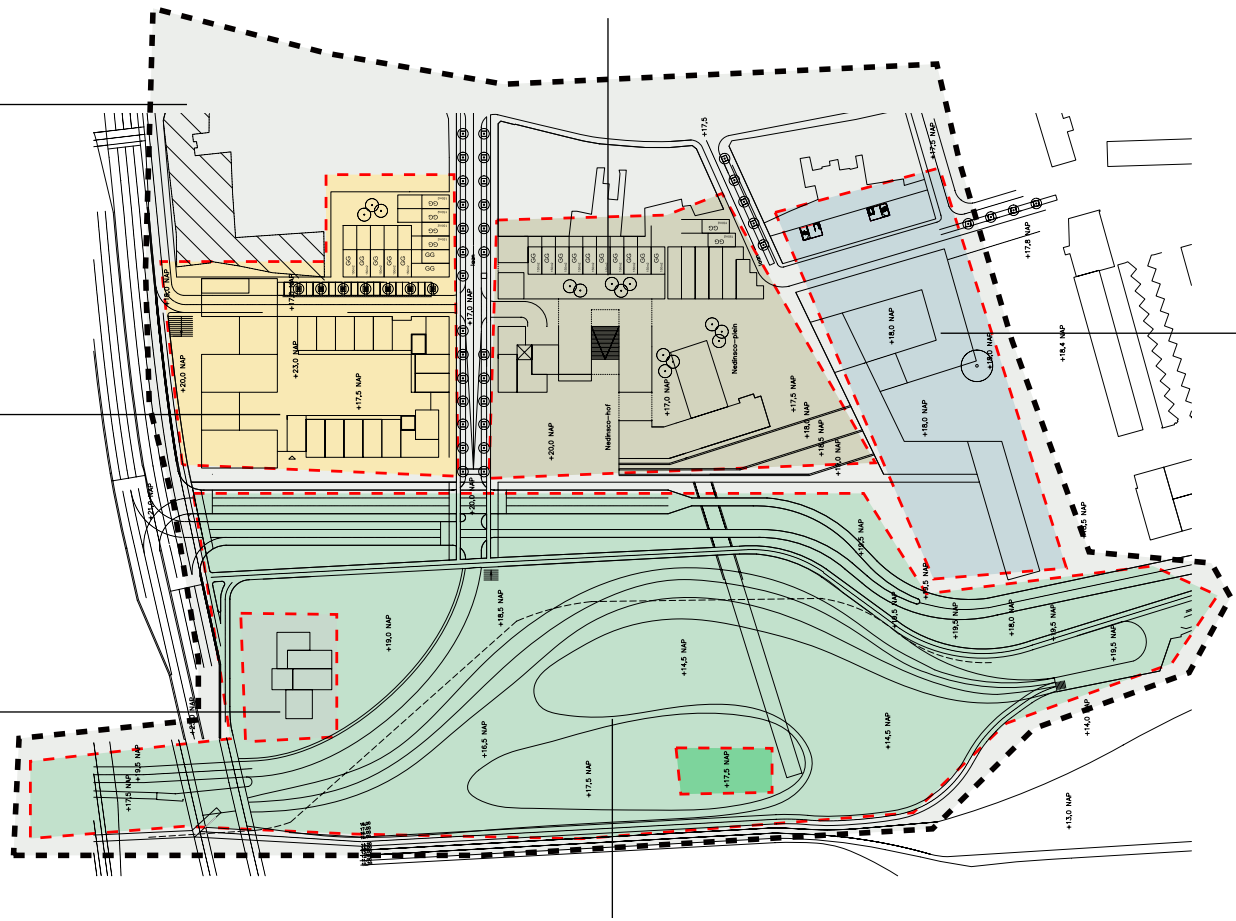
plan totaal

stadskantoor  
en wonen

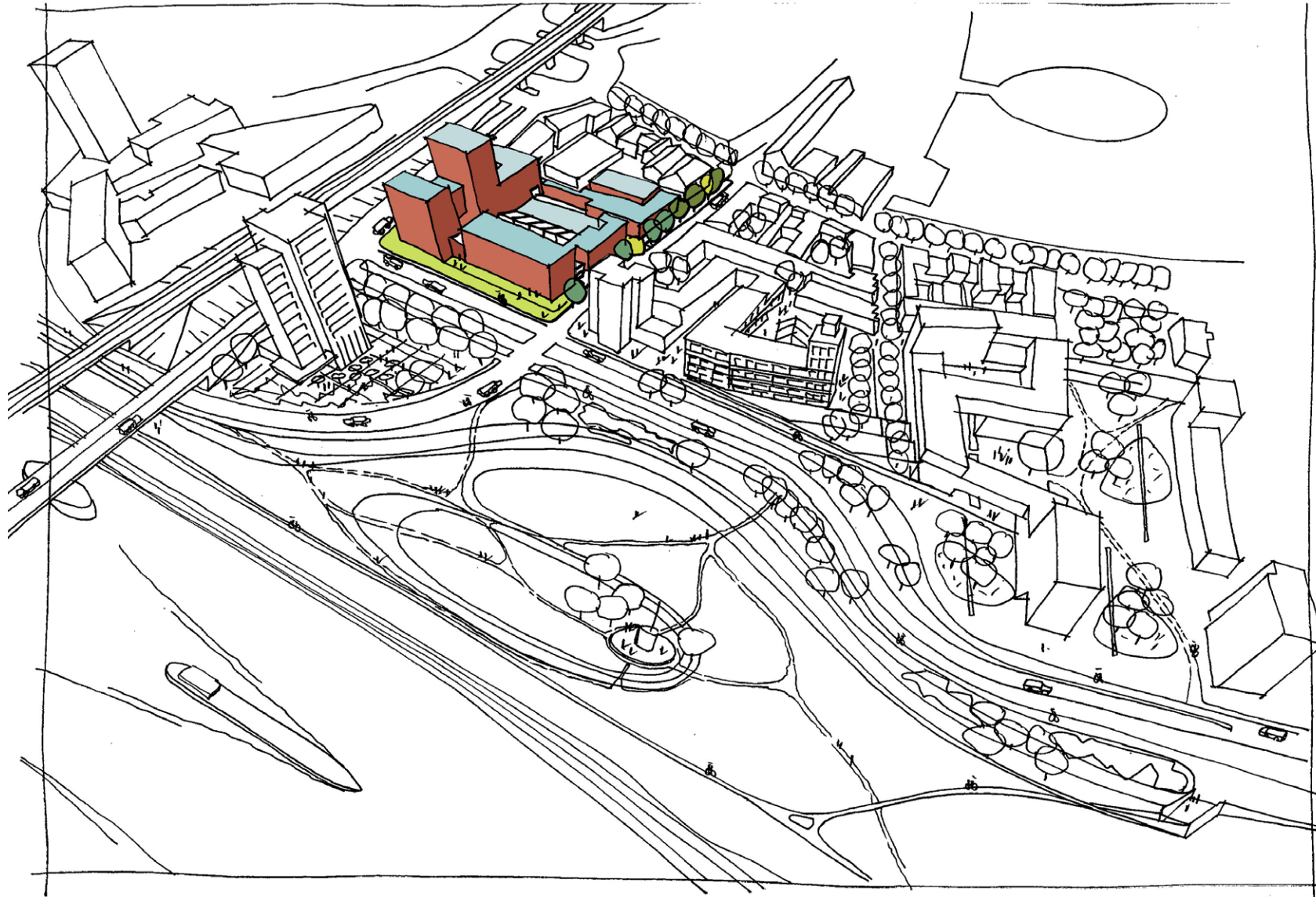
Weerd(toren)

Wozoco

Weerd



# **blok 1. stadskantoor en wonen**



**farra**

# **blok 1. stadskantoor en wonen**

## **Stadskantoor**

Het stadskantoor kan flexibel qua omvang in het blok worden ingepast. In de maximale variant kan ongeveer 20.000 m<sup>2</sup> bvo gerealiseerd. De frontoffice (ca 6000 m<sup>2</sup> bvo) is als 'plint' van het totale bouwblok uitgewerkt, aan de zijde van de Eindhovenseweg / Gelissensingel is de backoffice (ca 14.000 m<sup>2</sup> bvo) prominent gesitueerd. De backoffice kan op verschillende manieren in volume worden opgebouwd. Een tweetal atria tussen drie kantoortorens leggen een ruimtelijke verbinding tussen backoffice en frontoffice. Deze atria (of buitenruimten) hebben een nadrukkelijke (re)presentatie van functie en interne sfeer. Door de versprongen hoogten van de kantoortorens kan een betere aansluiting met de bestaande bebouwing aan de Eindhovenseweg worden verkregen.

De frontoffice in de plint geeft het stadskantoor een alzijdige presentatie richting de stad en de bezoeker. Het hoogteverschil in maaiveld van Gelissensingel en Molensingel, geeft aanleidingen om de frontoffice ruimtelijk meer allure te geven en te verbijzonderen. Daarmee zijn er legio mogelijkheden voor entreefuncties te bedenken, maar ook voor combinaties van andere functies met de stadshal (loketfuncties, stadspresentaties, etc). Belangrijke overweging is de wijze waarop het stadskantoor wordt betreden. Dat kan direct vanuit het openbaar gebied 'aan de straat' op de verschillende maaiveldhoogtes, waarbij een stadshal als interieur van het bouwblok kan worden uitgewerkt. Maar dat kan ook via een open cour, van waaruit de backoffice, alsmede evt andere functies worden ontsloten.

Voor beide opties zijn referentiebeelden aangeleverd. Op dit moment is nog onduidelijk welk volume nodig zal zijn voor het stadskantoor. Om flexibel te kunnen reageren en een gedeelte vrij te kunnen maken voor een marktconform kantoor, lijkt de optie voor een cour een meer voor de hand liggende keuze.

De Veilingstraat is ingezet als 'dienststraat', dwz toenadering per auto (naar de P-garage) of bevoorrading vindt vanuit die zijde via de Molensingel plaats. De Veilingstraat wordt eveneens voor kortparkeren ingericht.

## **Wonen**

Het wonen is op de frontoffice van het stadskantoor gesitueerd. Met name milieufactoren zijn van groot belang voor de kwaliteit van het wonen in bouwblok 1. Gelissensingel en Molensingel zijn drukke autoroutes en maken vrijstellingen voor hogere waarden noodzakelijk. Daarbij is het van belang dat indelingseisen op woningniveau en een geluidsluwe woonzijde kunnen worden gerealiseerd. In de plannen is gezorgd dat aan beide eisen kan worden voldaan. Door overheveling van het balkon / stadsplein aan de Gelissensingel naar blok 2 is een groter geluidsluw binnengebied gemaakt. Bovendien wordt daardoor de entreecour van het stadskantoor en andere (woon) functies in grootte opgerekt en geluidsluw, hetgeen de verblijfswaarde vergroot.

In de verschillende rekenmodellen vwb woningaantallen en woningtypen is gezocht naar een maximalisatie van grondgebonden woningen binnen de Vinexafspraken van VCZ (Venlo Centrum Zuid). Door te kiezen voor meer grondgebonden wonen aan de Veilingstraat en Molensingel, alsmede door te kiezen voor een minder stedelijk karakter van bouwblok 1 door verluwing van het woonvolume (wel/niet toren Molensingel / Gelissensingel), zal op een andere wijze in het plangebied in aantallen dienen te worden voorzien. Mogelijkheden daarvoor worden geboden om Nedinsco te betrekken in de afspraken van VCZ of de Weertoren in volume iets op te dikken (zie model A, B of C)

## **Parkeren**

Parkeren voor wonen en stadskantoor vindt excl. een kortparkeerderstrook in de Veilingstraat plaats in / onder het complete bouwblok.



# stadskantoor en wonen

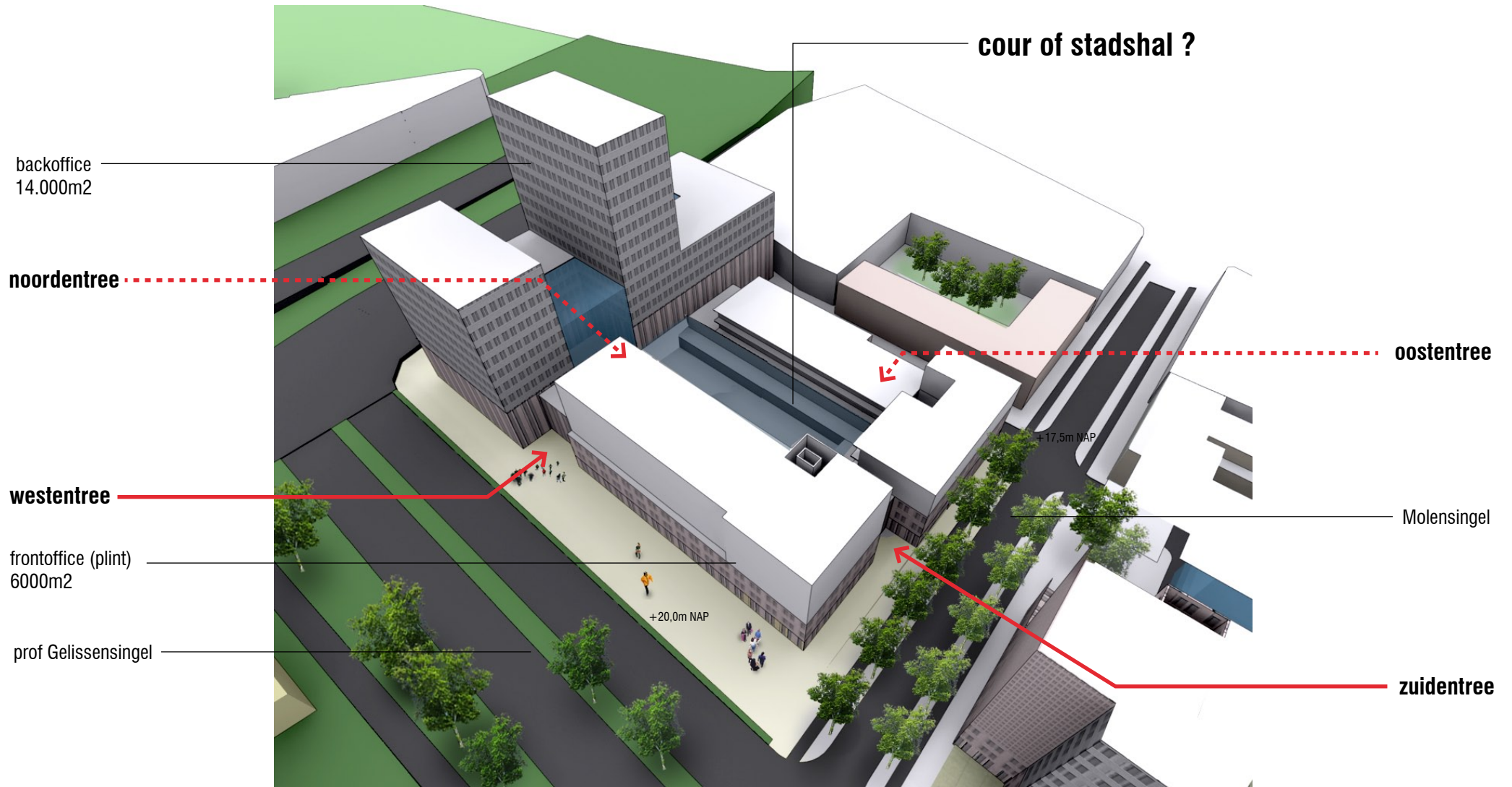
impressie vanuit de Eindhovense weg



farra

# stadskantoor en wonen

vogelvlucht



# stadskantoor en wonen

## plattegrond



cour of stadshal ?

farra

# stadskantoor en wonen

cour of stadshal?



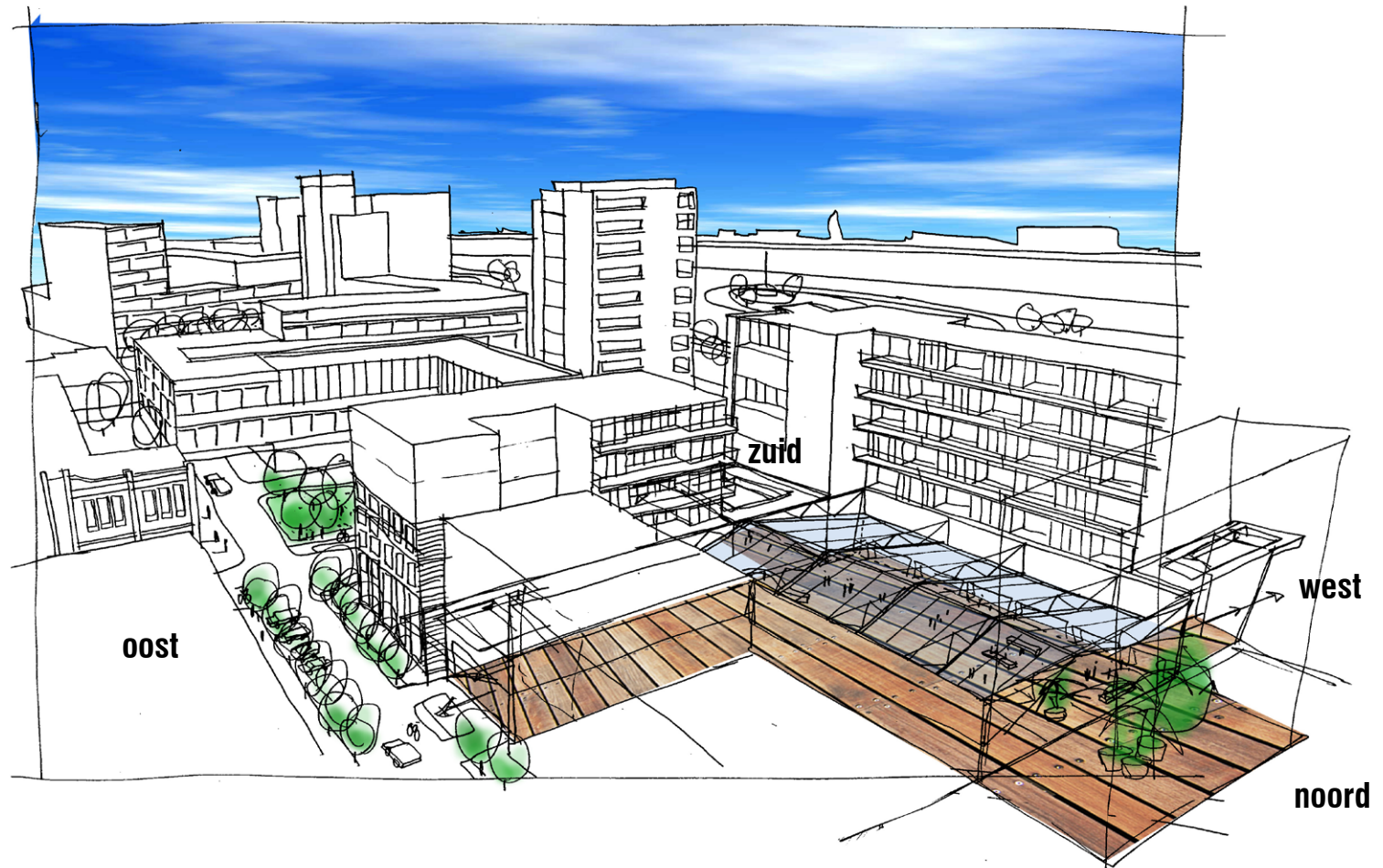
cour +17,5m NAP



stadshal +17,5m NAP

# stadskantoor en wonen

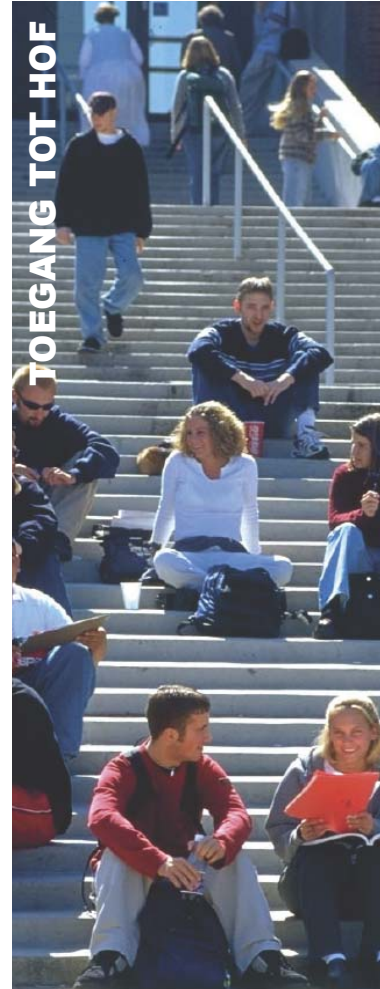
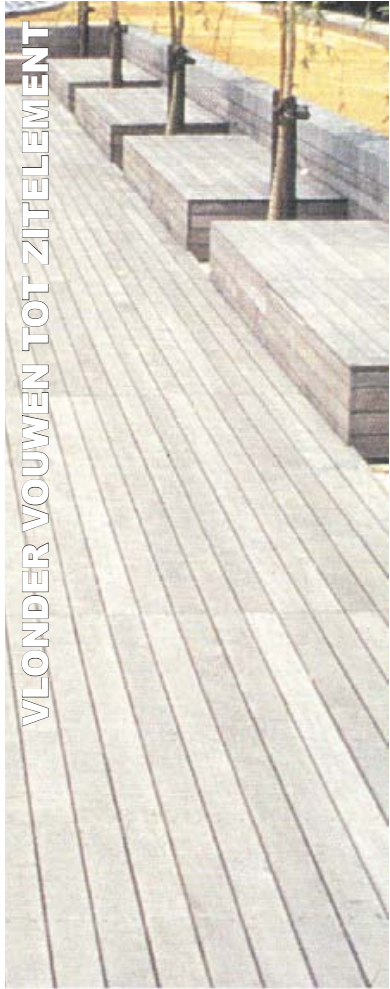
impressie vanuit stadskantoor



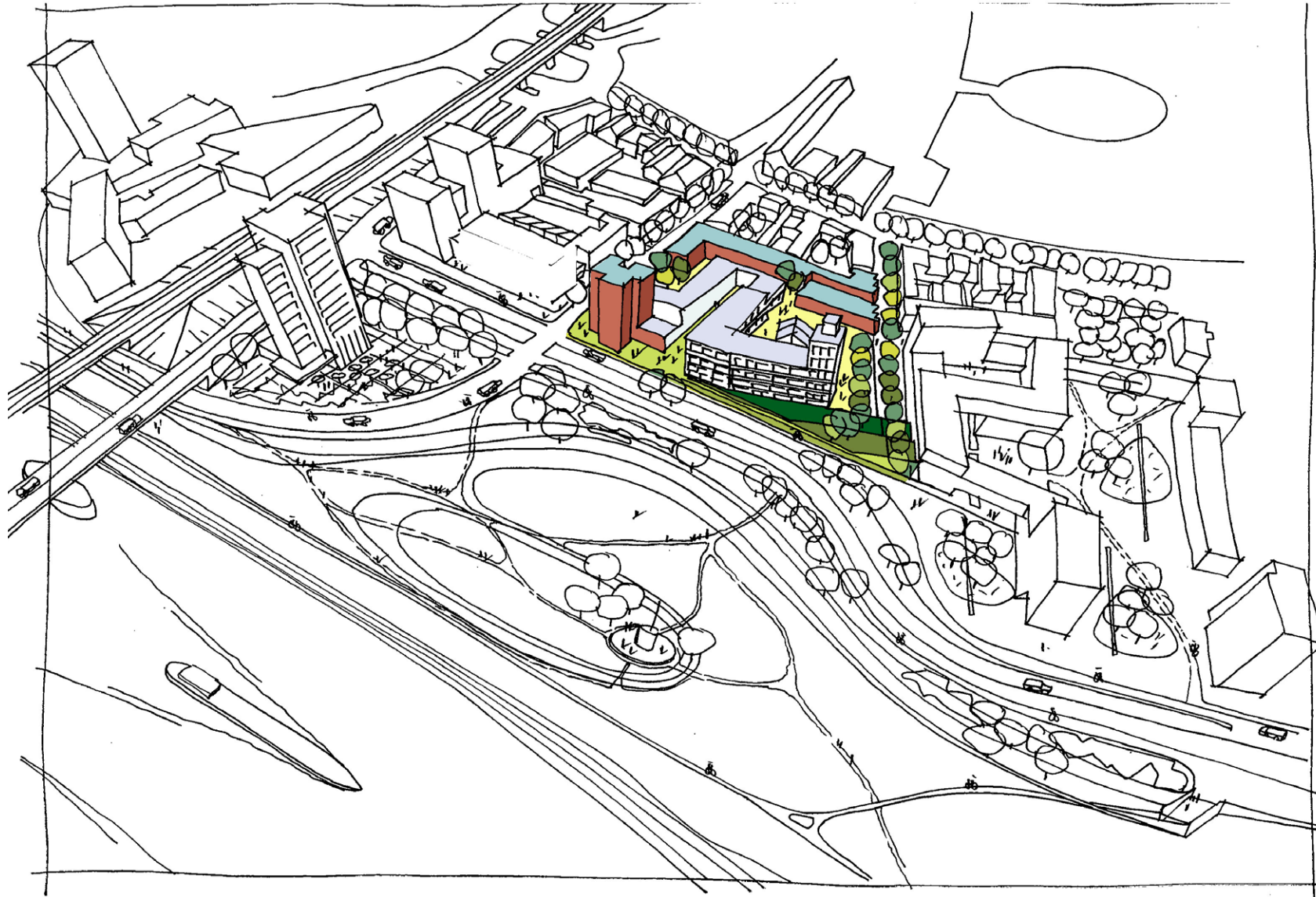
farra

# stadskantoor en wonen

materialisatie openbaar gebied



## **blok 2. Nedinsco en wonen**



**farra**

# **blok 2. Nedinsco en wonen**

## **Nedinsco**

In de oorspronkelijke stedenbouwkundige situatie van ruim een halve eeuw geleden is te zien dat Nedinsco en Chocoladefabriek ingebouwd zijn en eigen complexen vormen. Beide complexen hebben het eigen terrein veelal volgebouwd. In het DO is Nedinsco met de huidige footprint ingetekend. De slangenachtige plattegrond is karakteristiek voor de historische ontwikkeling en ontstaansgeschiedenis van het gebouw. De S-vormige gebouwcontouren van Nedinsco is te lezen als een maximaal lijnvormig gebouw, vakkundig geplooid binnen de kavelgrenzen. Aan de Hamelstraat en de Molensingel zijn entreehoven gesitueerd, tussen de gebouwdelen is een fietshof gelegen. Toegangen en aan/afvoer van goederen vindt door het gebouw en aan weerszijden van de hoven plaats. De stedenbouwkundige voorstellen voor blok 2 proberen deze situatie in essentie te reconstrueren. Nedinsco is als prominent gebouw in blok 2 gesitueerd, niet door het alzijdig vrij te maken, maar door het stevig in te sluiten door nieuwe bebouwing en functies op de 'oorspronkelijke plekken' te situeren. Daardoor wordt het gebouw letterlijk het middelpunt van routes en bebouwing. De S-vorm en (entree)hoven zijn volledig gerespecteerd en op de koppen afgebouwd. Aan de Maaszijde is het verhoogd balkon naar de Waard in de vorm van een stadsplein gesitueerd. Samen met een nieuw aangebouwd appartementengebouw en de contouren van blok1 (stadskantoor in de plint) ontstaat een nieuwe openbare ruimte. Diagonaal aan de andere zijde (Hamelstraat) van Blok 2 is het entreehof omgevormd tot het Nedinscoplein. De machinefabriek, de stadswoningen en het Wozoco van blok 3, vormen de pleinwanden. De groene treden richting Maas overbruggen het hoogteverschil met de Gelissensingel en geven het Nedinscoplein een intiem karakter.

Afhankelijk van de functionele invulling van Nedinsco kan het gebouw een meer of minder openbare kwaliteit krijgen. In alle gevallen is het belangrijk dat Nedinsco doorgankelijk wordt en dat het Stadsplein wordt verbonden met het Nedinscoplein. Een sterke bijzondere openbare functie zou die kwaliteit maximaal kunnen ondersteunen. Dat kan zeer zeker in combinatie met wonen, waardoor in de plint en bezien vanuit de verschillende maaiveldhoogtes ook verschillende kwaliteiten van toegangen in de plint van het gebouw zullen ontstaan. In de schetsen zijn verschillende opties voor de keuze van de doorgaande route aangegeven.

## **Chocoladefabriek**

Aansluitend aan de te behouden monumentale gevel van de Chocoladefabriek en flankerend aan Nedinsco(plein) is een complex van grondgebonden wonen gesitueerd. Dat kan op verschillende wijzen worden uitgewerkt. Belangrijk is echter dat het als 1 complex te lezen blijft. Er kan worden gekozen voor 3 laagse stadswoningen met een achtertuin en een gezamenlijk voorhof met entree's voor de woningen. Het hof krijgt een entree aan het Nedinscoplein en een entree aan de Molensingel, in zoverre heeft het hof een semi-openbaar karakter. Parkeren vindt plaats onder het stadsplein of in een kelder onder de grondgebonden woningen / hof. Een tweede keuze is de woningen nog meer als eenheid te verbijzonderen en de complexwaarde te herstellen. Dit wordt bereikt door de woningen een parkeerstelling op maaiveldniveau te laten overkluisen. De woningen hebben allemaal een entree op maaiveldniveau en vanwege het diepe bouwvolume een patio. Direct achter de monumentale gevel van de Chocoladefabriek worden appartementen gerealiseerd. De entree van het appartementengebouw is tevens entree voor het woonhof en de parkeerstelling. De entree's van de woningen zijn gelegen aan het Nedinscoplein of de openbare onderdoorgang door Nedinsco.

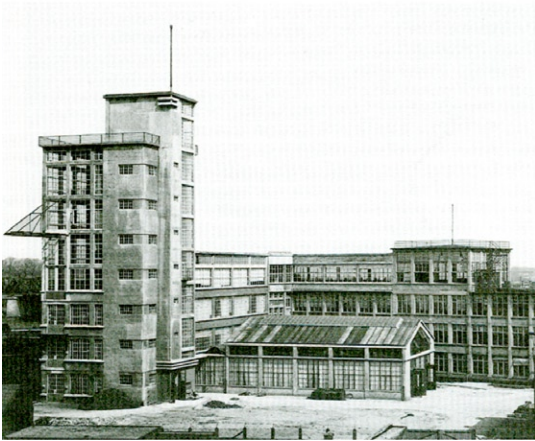
## **Parkeren**

Het aanleggen van een P-garage onder Nedinsco / machinehal, of het situeren van parkeren in Nedinsco lijken geen wenselijke (financiële) opties. Gekozen is het stadsplein te gebruiken als 'deksel' voor een onderliggende parkeerstelling die vanuit de Molensingel via een toegangshof onder het appartementenbouw wordt ontsloten. Zo wordt het hoogteverschil met de Gelissensingel (dijklichaam) optimaal gebruikt, bovendien is het wenselijk juist het Nedinscoplein leeg van auto's te houden. Voor het grondgebonden woningencomplex is een eigen parkeeroplossing reeds beschreven. Deze kan worden ontsloten vanuit de Hamelstraat of Molensingel.

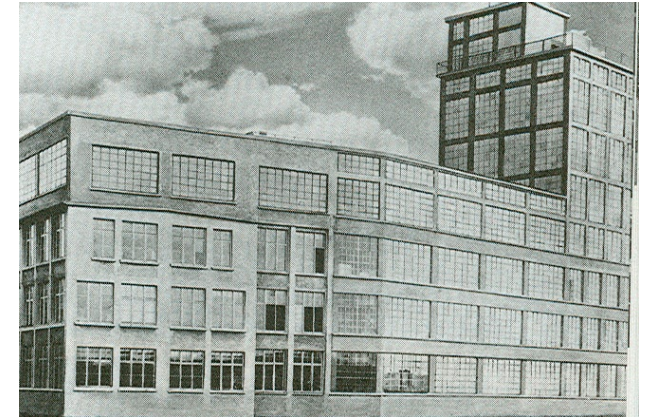


# Nedinsco en wonen

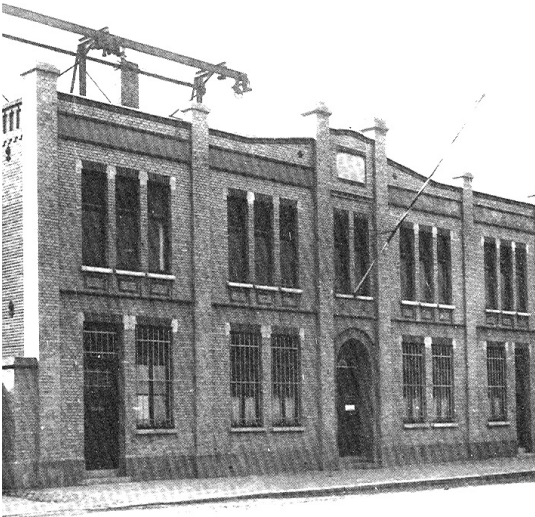
wonen en / of werken in een (rijks)monument



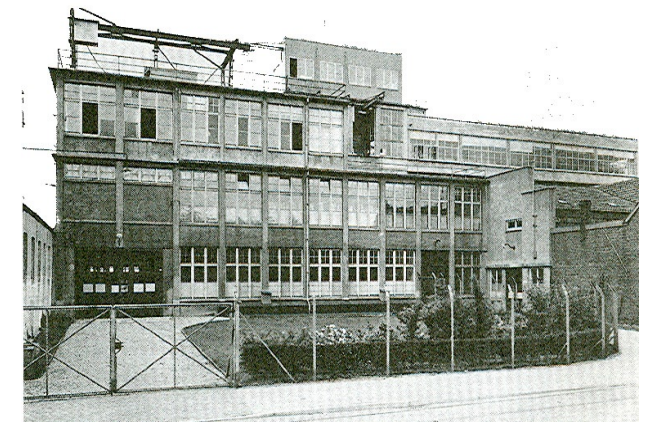
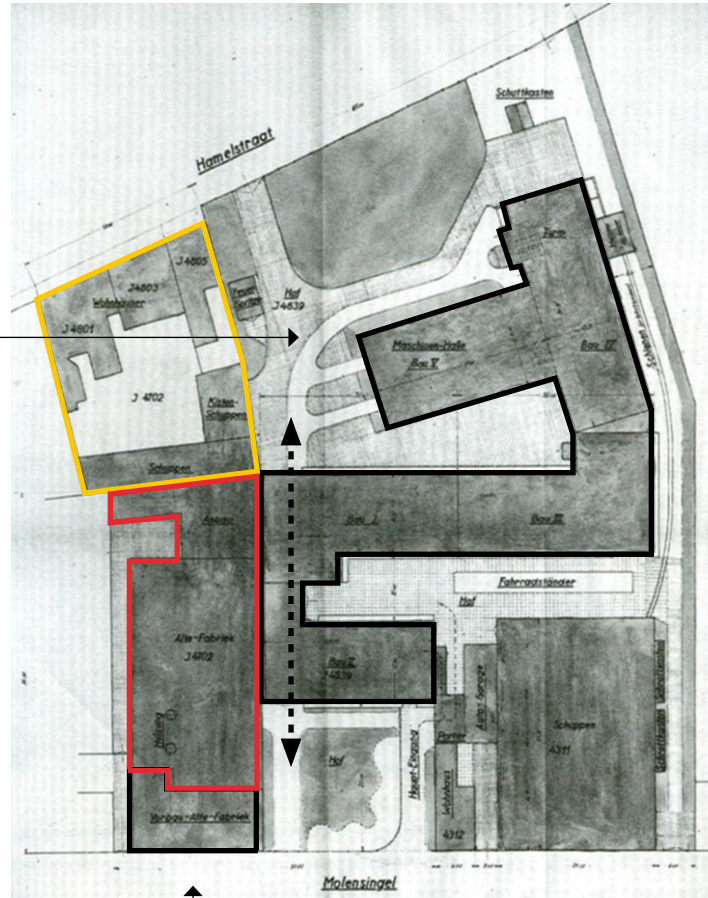
fabriekshal / Nedinsco plein



Nedinsco



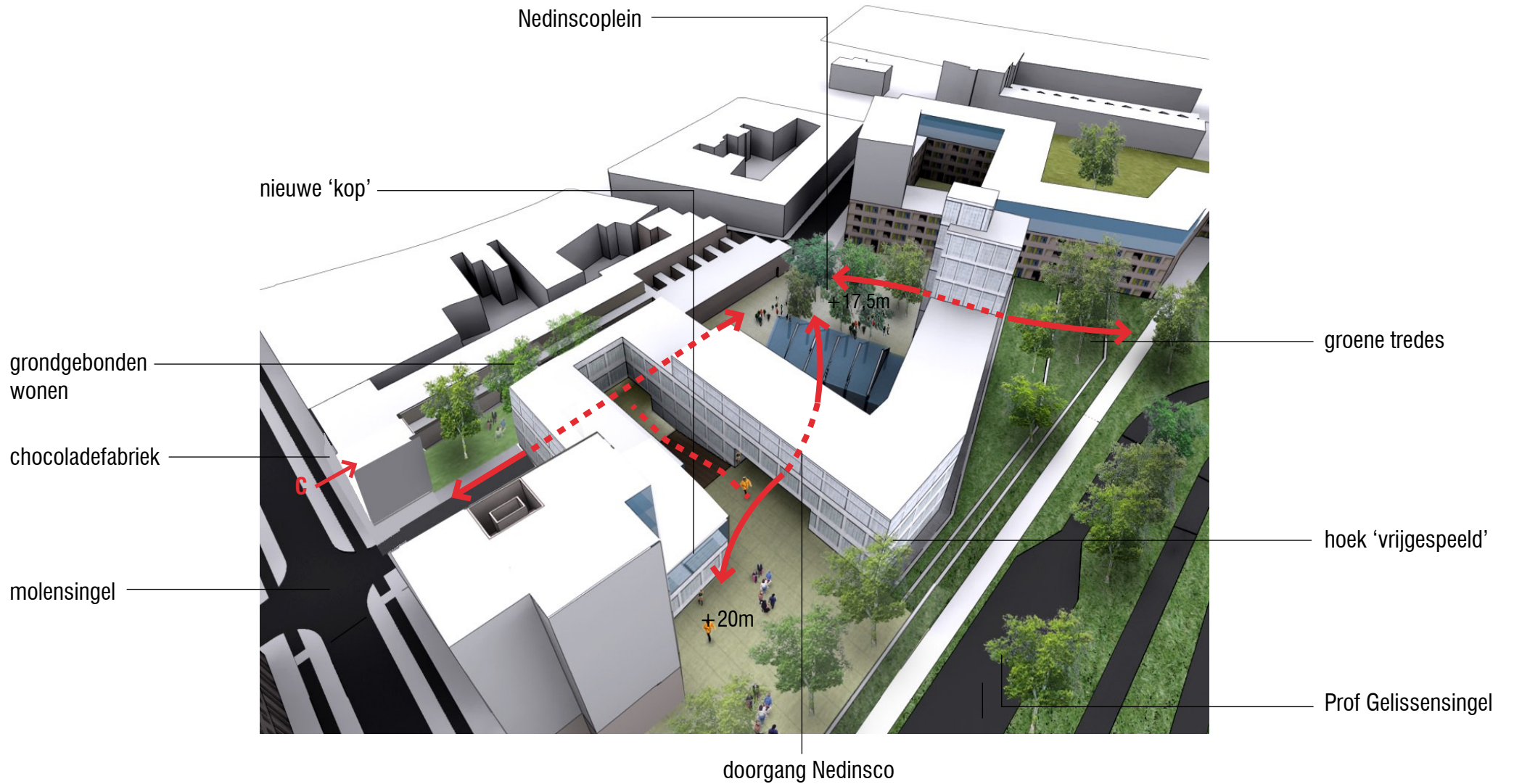
chocoladefabriek



entreehof

# Nedinsco en wonen

(Nedinsco)plein en Weerd verbonden door Nedinsco



# Nedinsco en wonen

referentie Witte Dame, Eindhoven



stadsplein (exterieur)



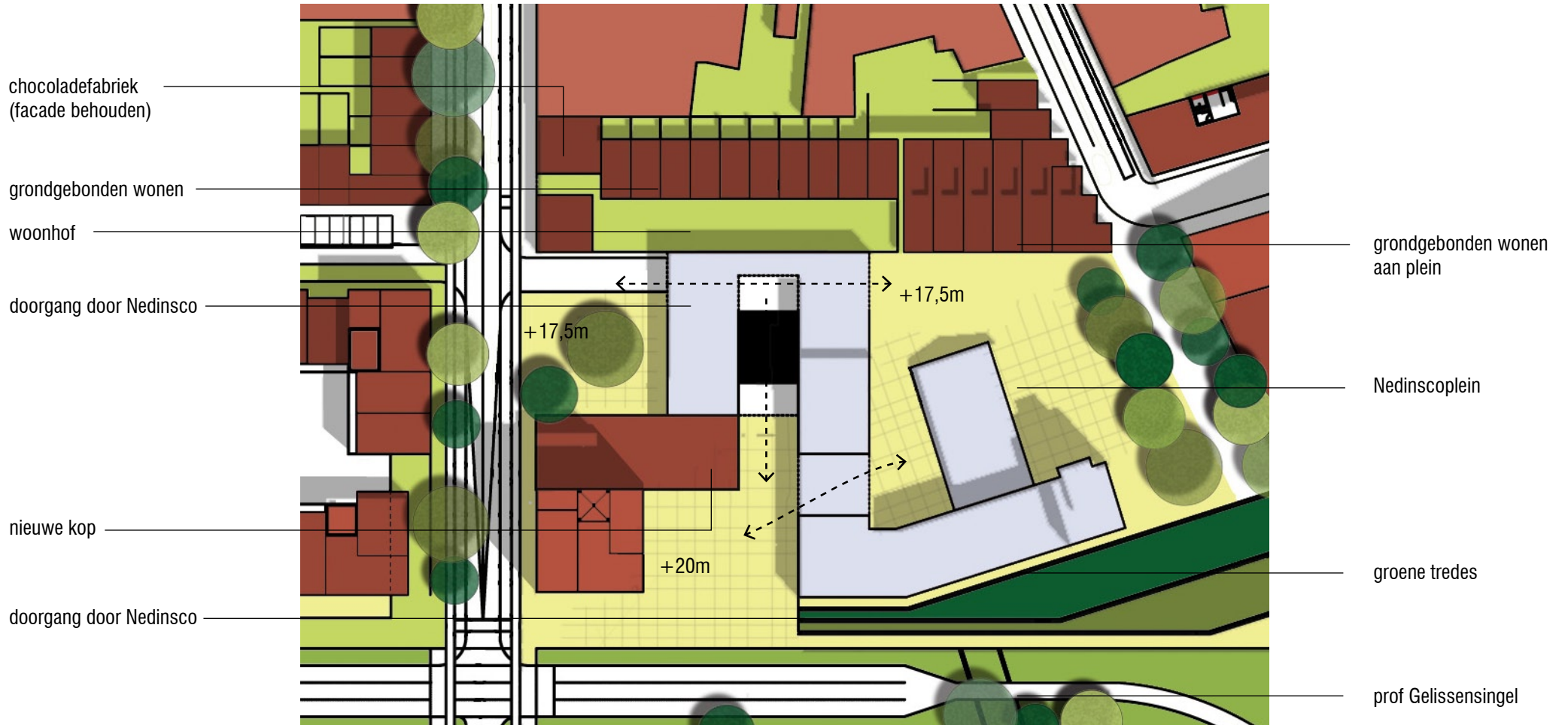
onderdoorgang 'gat in het gebouw'



'binnenplein' (interieur)

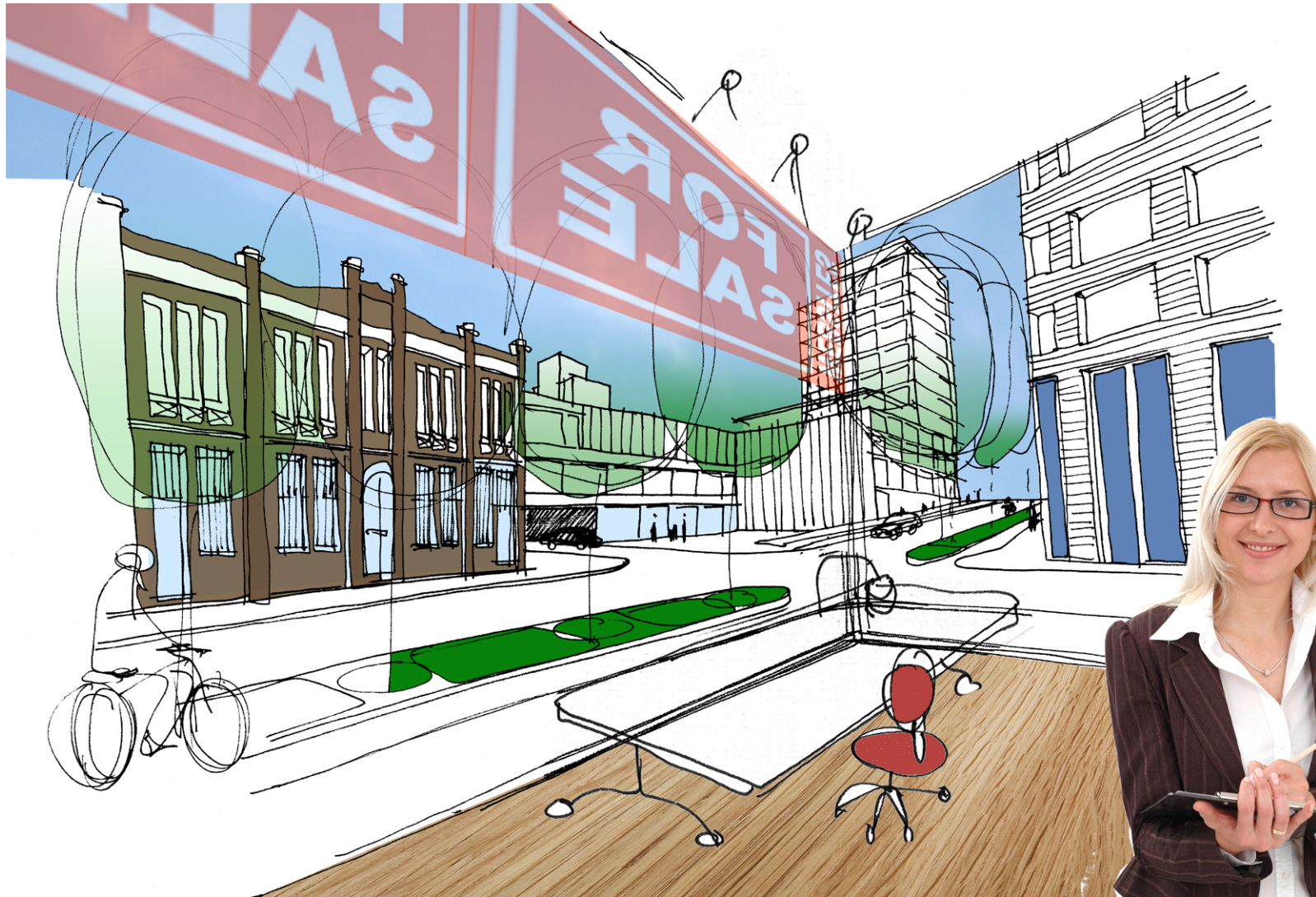
# Nedinsco en wonen

## plattegrond



# Nedinsco en wonen

impressie Chocoladefabriek



farra

# Nedinsco en wonen

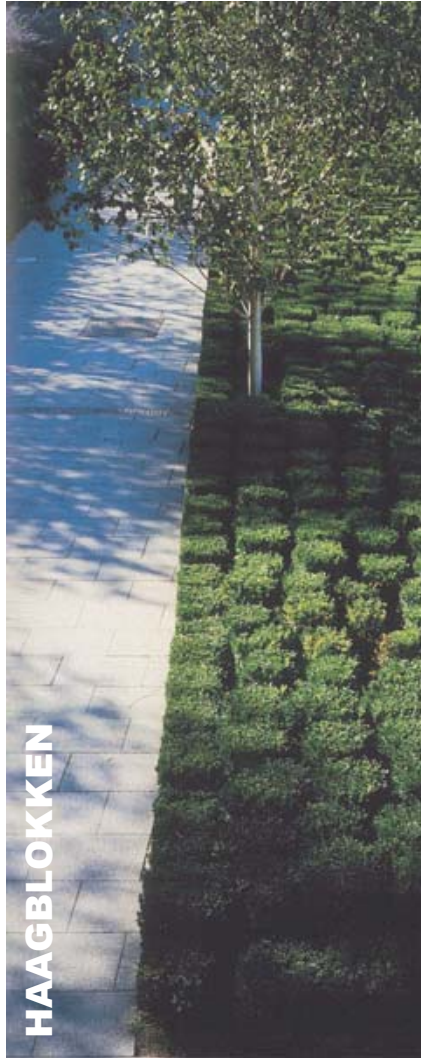
materialisatie openbaar gebied



VERLICHTING



EVENEMENTEN



HAAGBLOKKEN



SPEELAANLEIDING

# Nedinsco en wonen

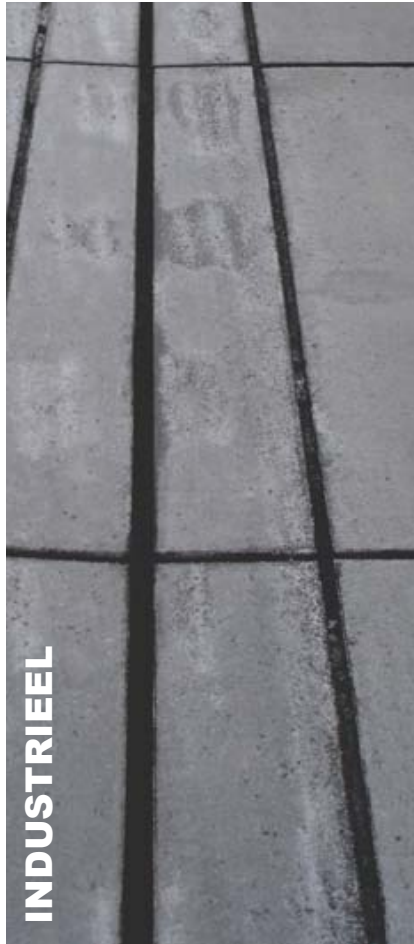
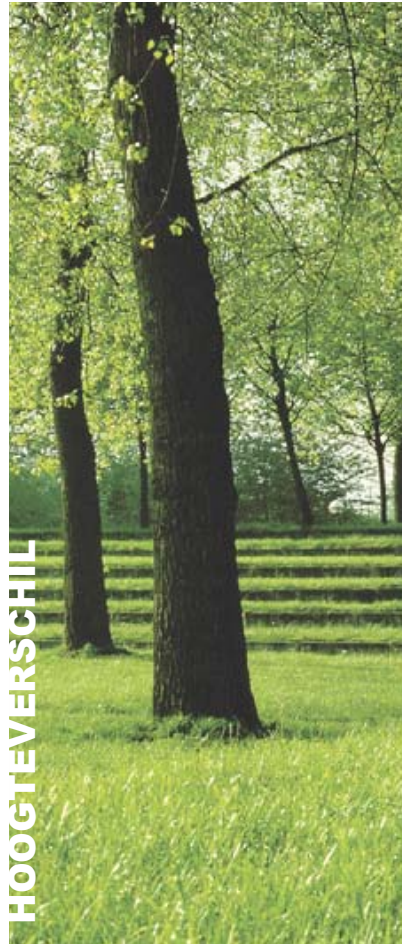
'groene' tredes



farra

# Nedinsco en wonen

materialisatie Nedinscoplein



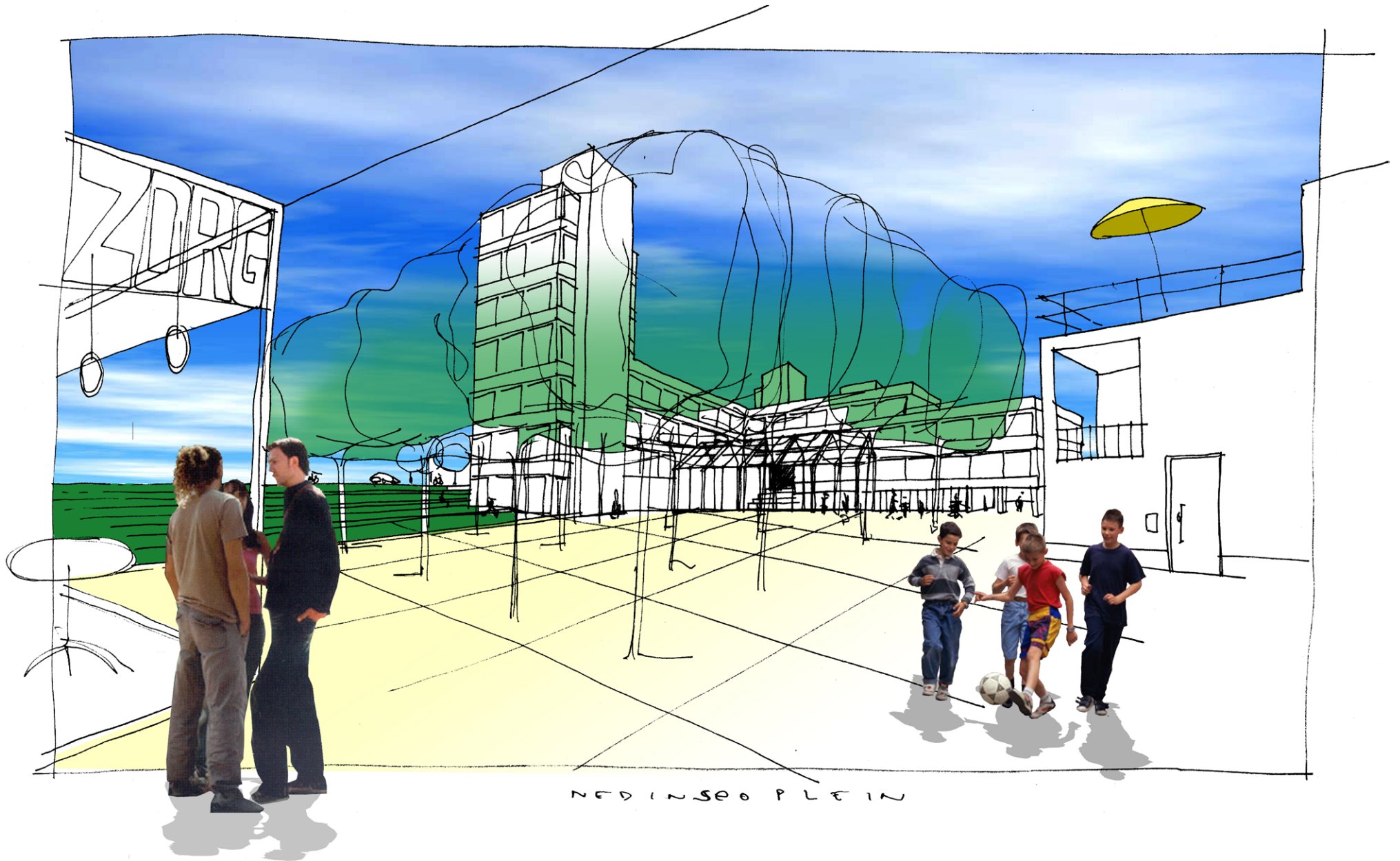
materialisatie openbaar gebied

farra



# Nedinsco en wonen

impressie Nedinscopelein



NEDINSCOPELEIN

# Nedinsco en wonen

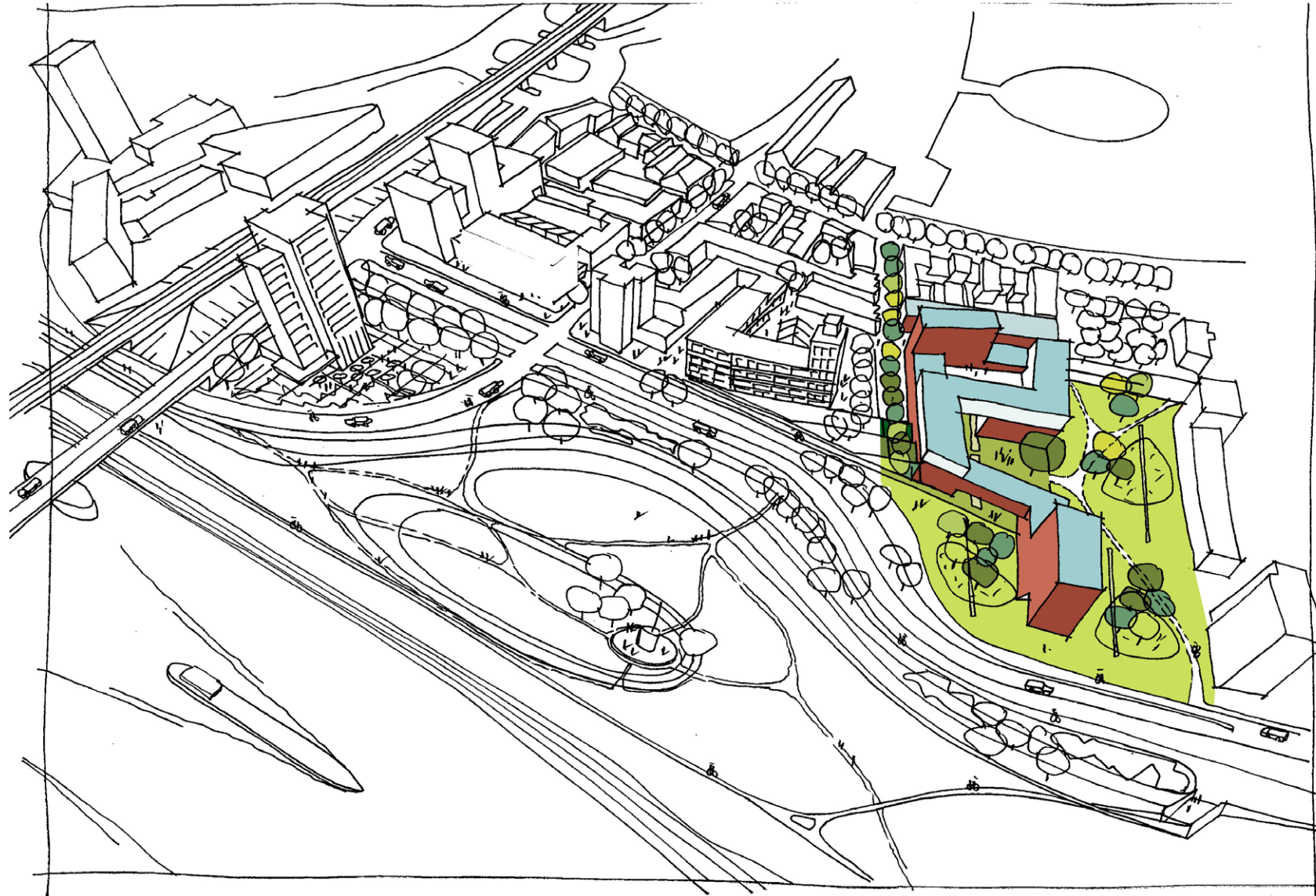
referentie Schriek, Oosterhout, bijzondere parkeeroplossing



tarra

# **blok 3. Wozoco**

**woonzorgcomplex woningstichting Venlo-Blerick**



**farra**

# **blok 3. Wozoco**

## **Stadsblok**

Blok 3 markeert een stadsblok dat zich op hoofdlijnen laat omschrijven als een slangenvormige gebouwplint met 4 torenopbouwen. Het gebouw krijgt een totaalinvulling als woonzorgcomplex. Belangrijk is alle torenopbouwen te relateren aan het Nedinscovolume en andere omliggende gebouwen om te voorkomen dat het forse bouwblok te zeer het Maasfront domineert en de transparantie ervan ontregelt. Door differentiatie van gebouwhoogten in het totale plan Maaswaard wordt bemiddeld tussen bestaand en nieuw en wordt een wisselende skyline verkregen.

## **Gebouwmaterialisatie**

Plint en opbouw kunnen verschillend behandeld worden. Dat kan vanuit het gebruik van 1 materiaal op een versmolten wijze, waarop meer op subtiel niveau een structureel onderscheid in gevelsprongen / gevelstructuur wordt gemaakt. Of dat kan op een directe wijze, waarin plint en opbouw van een andere materialisering worden voorzien.

## **Gebouwpresentatie**

In plan Maaswaard wordt vanwege de binnenstedelijke uitstraling grote waarde gehecht aan de bijzondere en wisselende presentatie van de gebouwplinten. Dat kan vanuit functionele gronden, door wisselende gebouwfuncties, zoals kantoren, winkels of bijzondere voorzieningen, te etaleren. Dat kan ook door bijzondere vormen van wonen in de plint op te nemen. Een vrijwel gesloten gebouwplint of een gebouwplint met ventilatieroosters die voortkomt uit keuze voor een halfverdiepte parkeergarage, dienen vermeden te worden

## **Groen en openbare ruimte**

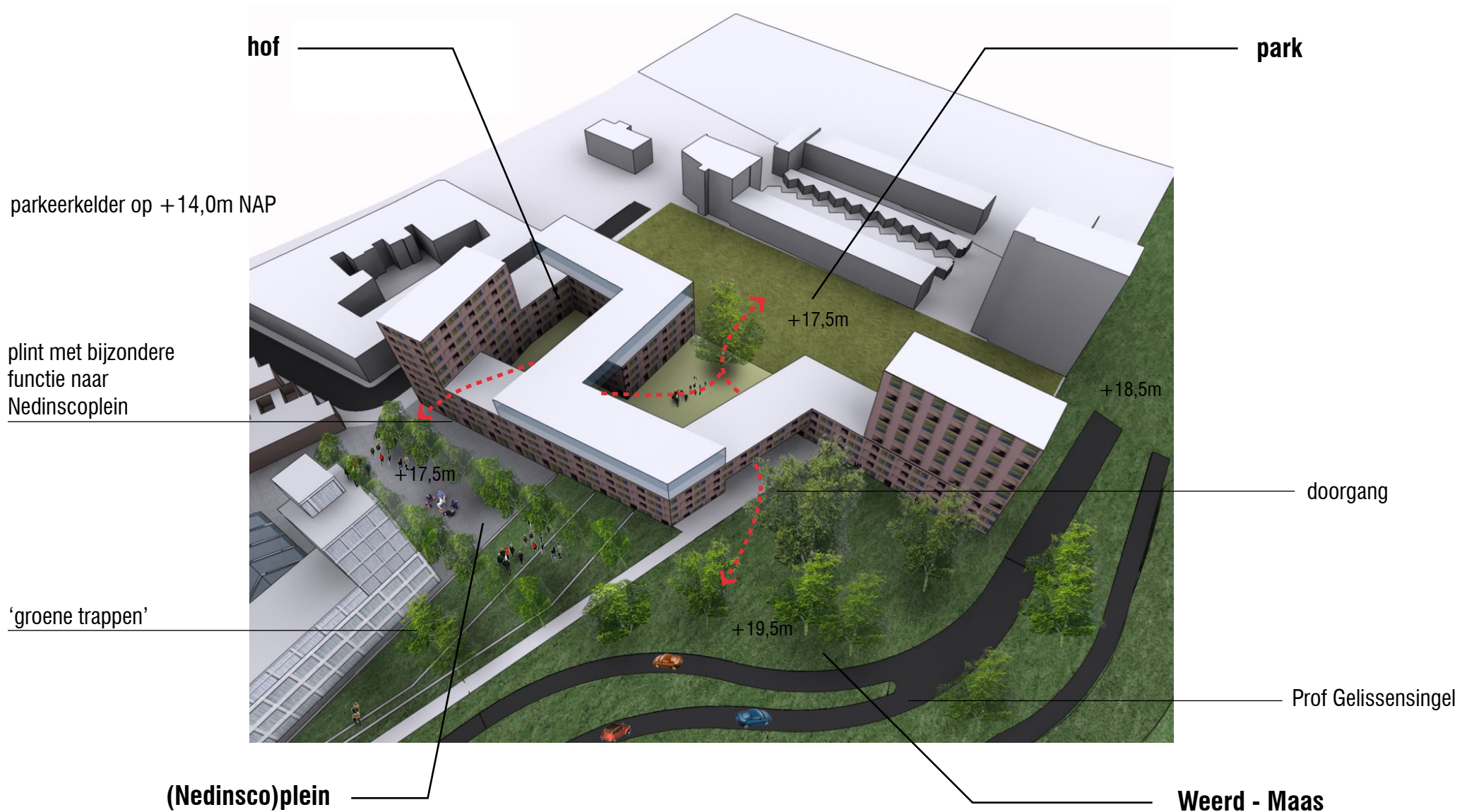
Belangrijke kans in de situering van het gebouw is de alzijdige positie tov (voornamelijk groene) openbare ruimten. Met een doorgaande route door het gebouw kan dat beeld versterkt worden, zodat de alzijdige kwaliteiten ook visueel verbonden worden.

## **Parkeren**

Een gebouw van een dergelijke grote omvang en programma brengt ook veel parkeren met zich mee. In de planvorming is een parkeerlaag onder bijna het gehele gebouw benodigd. Het DO gaat uit van volledig ondergronds parkeren, met een aantal kortparkeerplaatsen tpv het Nediscoplein. De toegangen tot de P-garage zijn vanuit de Hamelstraat, zo dicht mogelijk gesitueerd vanuit de Roermondsestraat.

# Wozoco

vogelvlucht

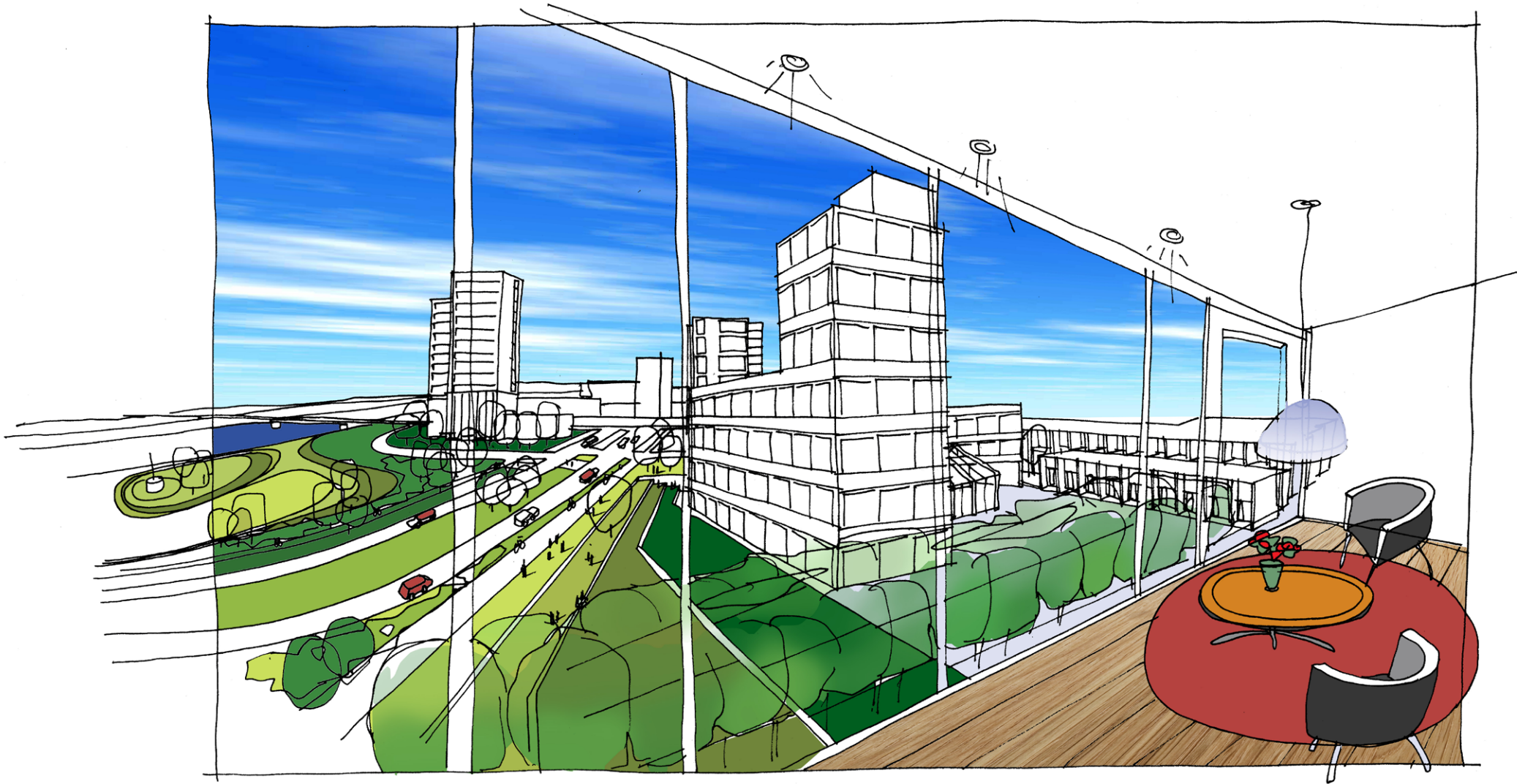


# Wozoco plattegrond



# Wozoco

impressie vanuit Wozoco op de Weerd en het Nedinscopelein



farra

# Wozoco

materialisatie openbaar gebied





# Wozoco

schetsontwerp Wozoco door Benthem & Crowel



# Weerd(toren)



farra

# Weerd(toren)

## **Weerdtoren**

De Weerdtoren is van een gemengd programma voorzien. Onderzocht is op welke wijze een speciaal kantoorprogramma (Rabobank) kan worden gecombineerd met wonen. Beide functies passen goed op die plek. Een kantoorprogramma vanwege representatie aan de Maas, de voet van de stad en de Eindhovenseweg. Een woonprogramma vanwege het prachtige axiale uitzicht op de Maas en de stad.

Twee varianten zijn optioneel. De eerste variant probeert het silhouet van de toren maximaal slank te houden. In deze variant wordt uitgegaan dat het woonprogramma VCZ in blokken 1, 2 en 3 wordt ondergebracht. Door een deel van het kantoorprogramma als voet van de toren (vergrote footprint) uit te voeren kan met een kleinere slanke toren worden volstaan. De vergrote voet van de toren geeft tevens mogelijkheden om het horecaprogramma in de plint een geluidsluwe rug te geven (horecaterras aan de Maas). Door het verknippen van de toren in twee schachten en deze diagonaal te verschuiven wordt het verticale karakter (slankheid) van de toren benadrukt.

De tweede variant telt zo'n 30 woningen meer. Deze worden in het gebouw ondergebracht door een derde schacht aan de toren toe te voegen en de voet van de toren enigszins op te dikken. Voor de uitwerking van beide varianten in een navolgend bouwplan moet nadrukkelijk de afmetingen van de footprint in het bestemmingsplan zijn opgenomen om het solitaire karakter in de Weerd te behouden.

In de stedenbouwkundige studies hebben milieufactoren en zichtlijnen de optimale positie en slankheid van de toren bepaald. De hoge geluidsbelastingen aan de Noordzijde geven de toren een meer gesloten beeld dan de open Zuidzijde. In hoogte is de toren een equivalent van de Maasboulevardtoren. Qua materialisering is de toren (met voet) monolithisch gedacht, bij voorkeur geen baksteen, zodat de toren los blijft van de overwegend in baksteen gedachte gebouwen van blok 1, 2 en 3. Een samenstelling van twee materialen is denkbaar. Gezien de verlangde representatie en de bijzonder positie in de stad zullen zeer hoge eisen worden gesteld aan detailniveau, materiaalkeuze en (elegante) verschijningsvorm. Luchtbehandelingsunits en installatieruimten op dakniveau dienen in de hoofdvorm geïntegreerd dienen te worden.

## **Parkeren**

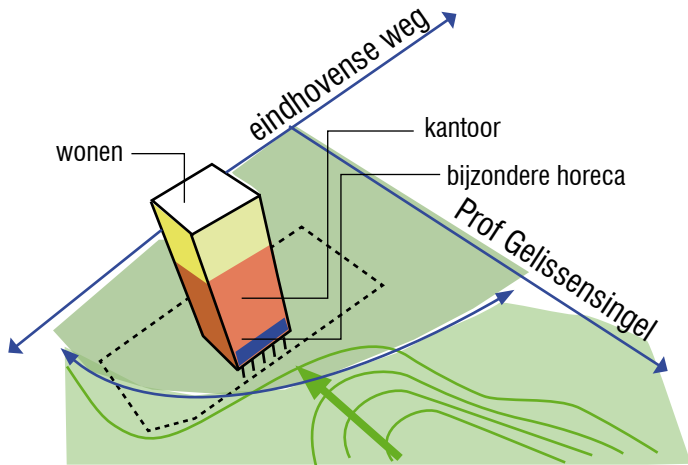
Parkeren kan worden opgelost in een P-garage of -stalling in / onder de voet van het gebouw. Momenteel is de Weerd gelegen op 17.5 mtr + NAP. De nieuwe maaiveldhoogte van het aanliggend gebied om de toren zal ca 19.5 mtr + NAP zijn, zodat met een lichte uitdieping een P-garage kan worden gerealiseerd. In de Weerd op maaiveldniveau zal slechts een klein aantal kortparkeervakken aan de achterzijde van het gebouw nabij de Eindhovenseweg kunnen worden gerealiseerd.

## **Weerd (openbare ruimte)**

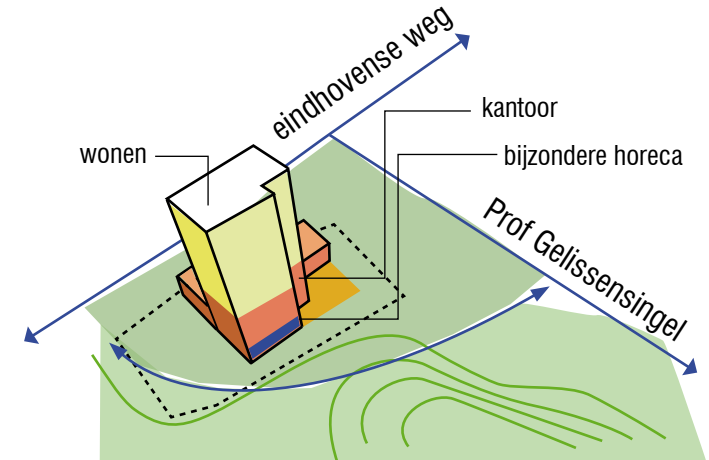
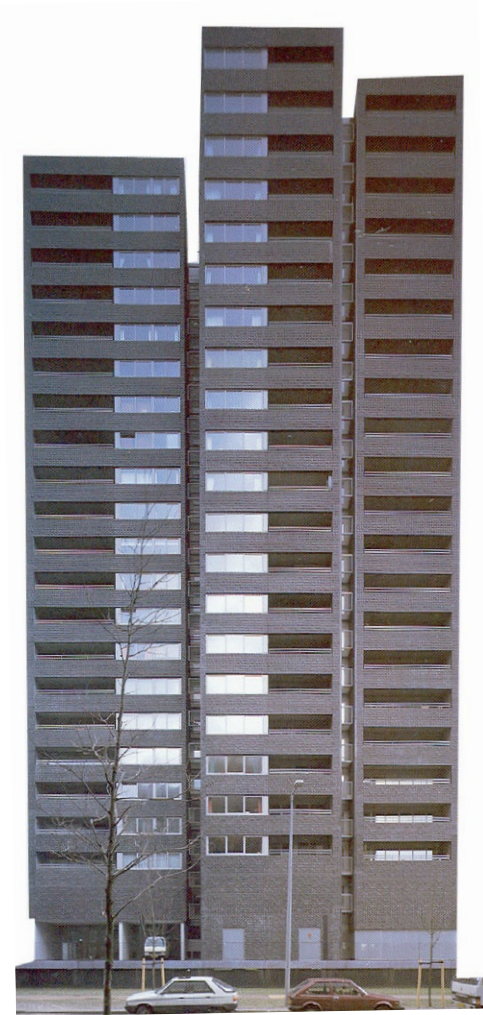
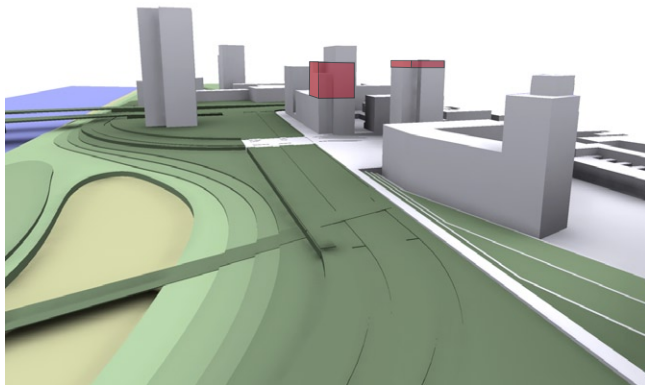
De kop van de Weerd (eiland) kan als een bijzondere plek worden gemarkeerd. De kop aan de Maasboulevardzijde zou identiek van een bijzonder moment kunnen worden voorzien. Daarmee wordt reden en verleiding gegeven aan bezoekers van de Waard om die uiterste plekken te bezoeken. Op die plek past een terughoudende inrichting van een rustpunt of een uitzichtpunt. In eerste instantie wordt gedacht aan een bescheiden zichtbaar volume, dat wellicht ondergronds een (denkbeeldig) groter volume representeert. Verwijzend naar de 'periscoopfabriek' Nedinsco is de brug van een onderzeer gerepresenteerd. Met de periscoop wordt tevens een mentale link gelegd tussen Weerd en de 'spelbepaler' van het plan. Bij hoog water is alleen de brug zichtbaar.

# Weerd(toren)

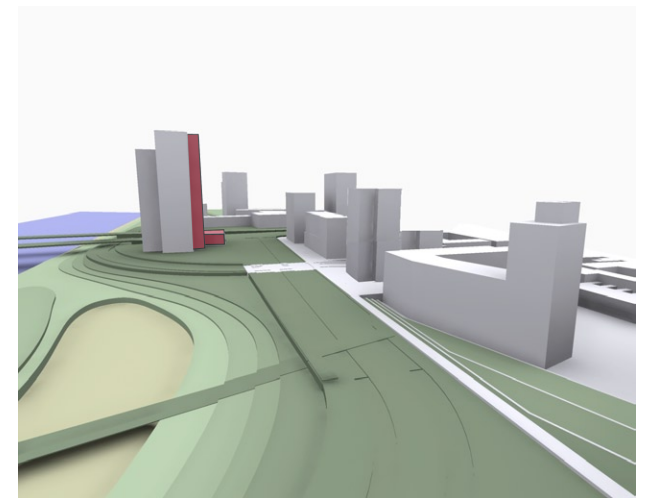
referentie en twee varianten



4500m<sup>2</sup> kantoor  
500m<sup>2</sup> bijzondere horeca  
30 woningen [120 m<sup>2</sup> BVO]



4500m<sup>2</sup> kantoor [2000m<sup>2</sup> plint]  
500m<sup>2</sup> bijzondere horeca  
60 woningen [120 m<sup>2</sup> BVO]



**voorkeursmodel**

**farra**

# Weerd(toren)

plattegrond



Eindhovense weg

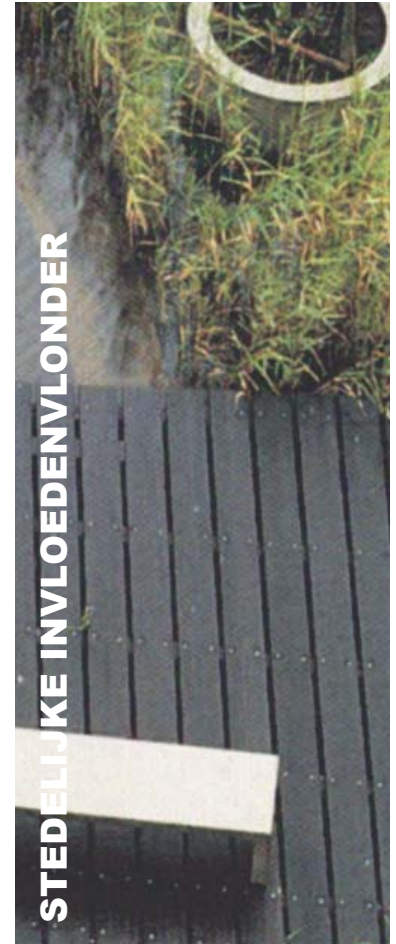
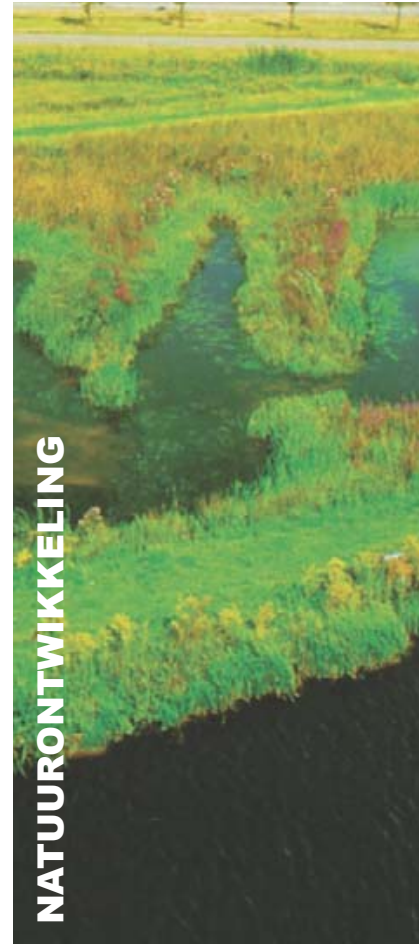
Weerdtoren

uitkijkpunt

fietstroute

# Weerd(toren)

materialisatie openbaar gebied Weerdtoren



materialisatie openbaar gebied

# Weerd(toren)

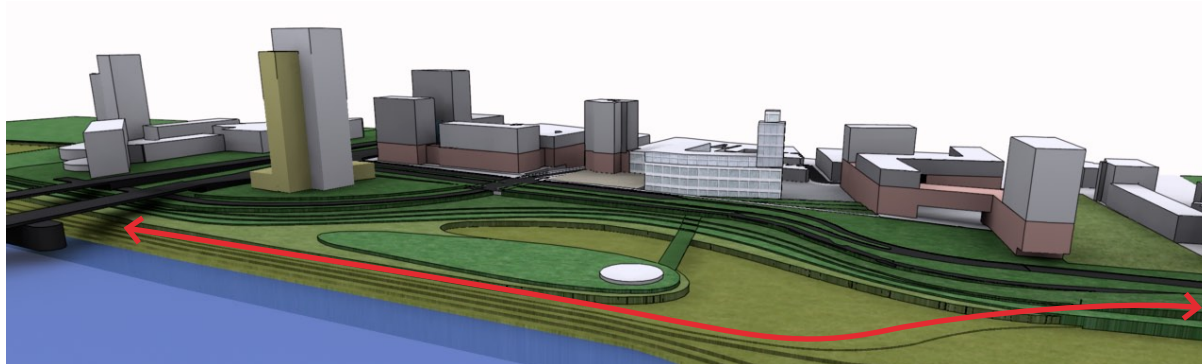
referenties Weerd



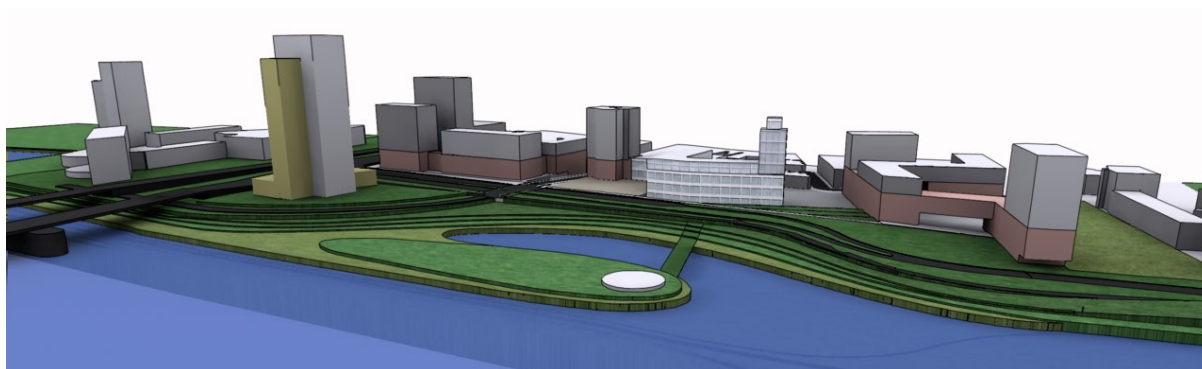
tarra

# Weerd(toren)

stroombeeld eiland; nat / droog



waterstand: +10m



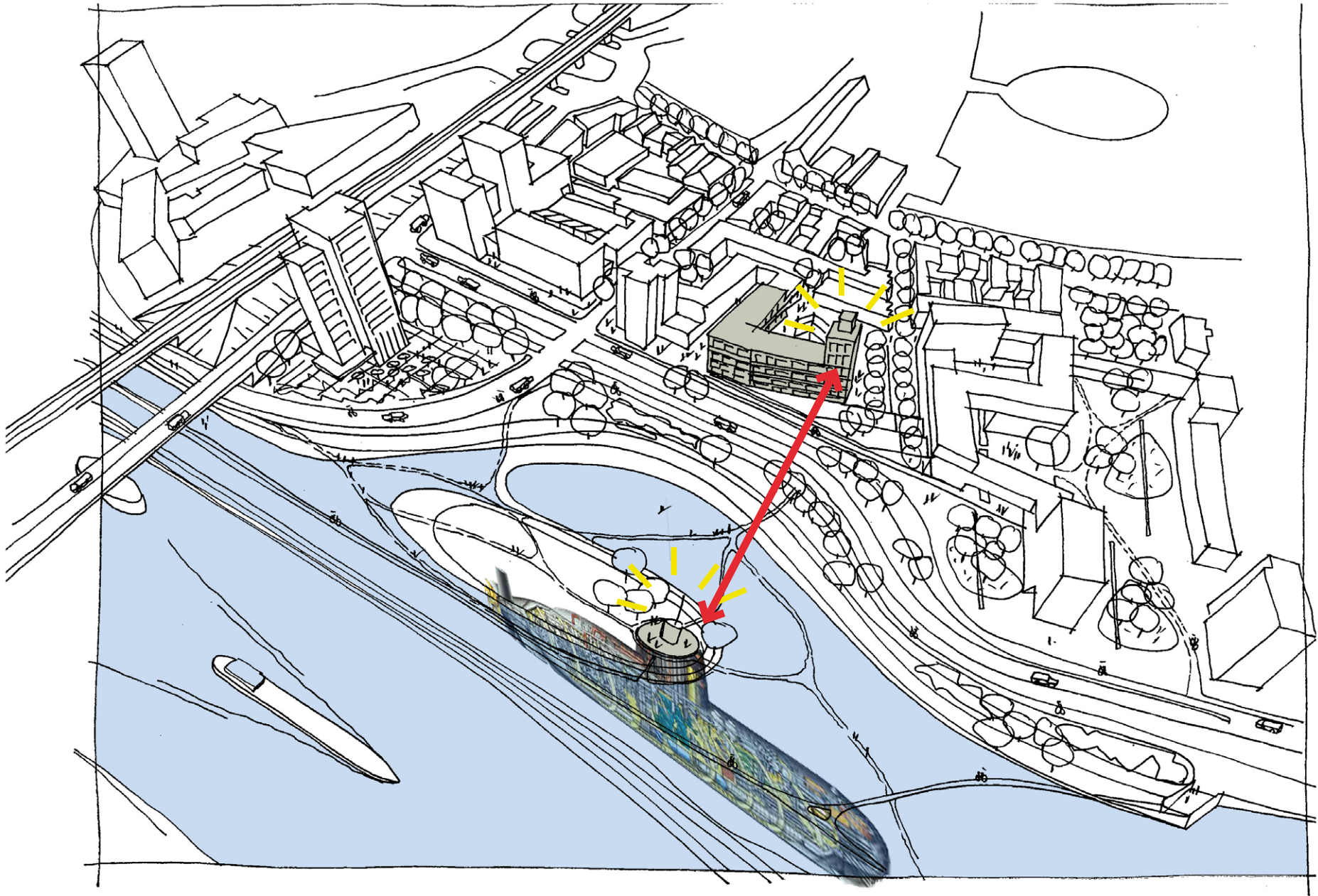
waterstand: +14,5m



waterstand: +17,5m



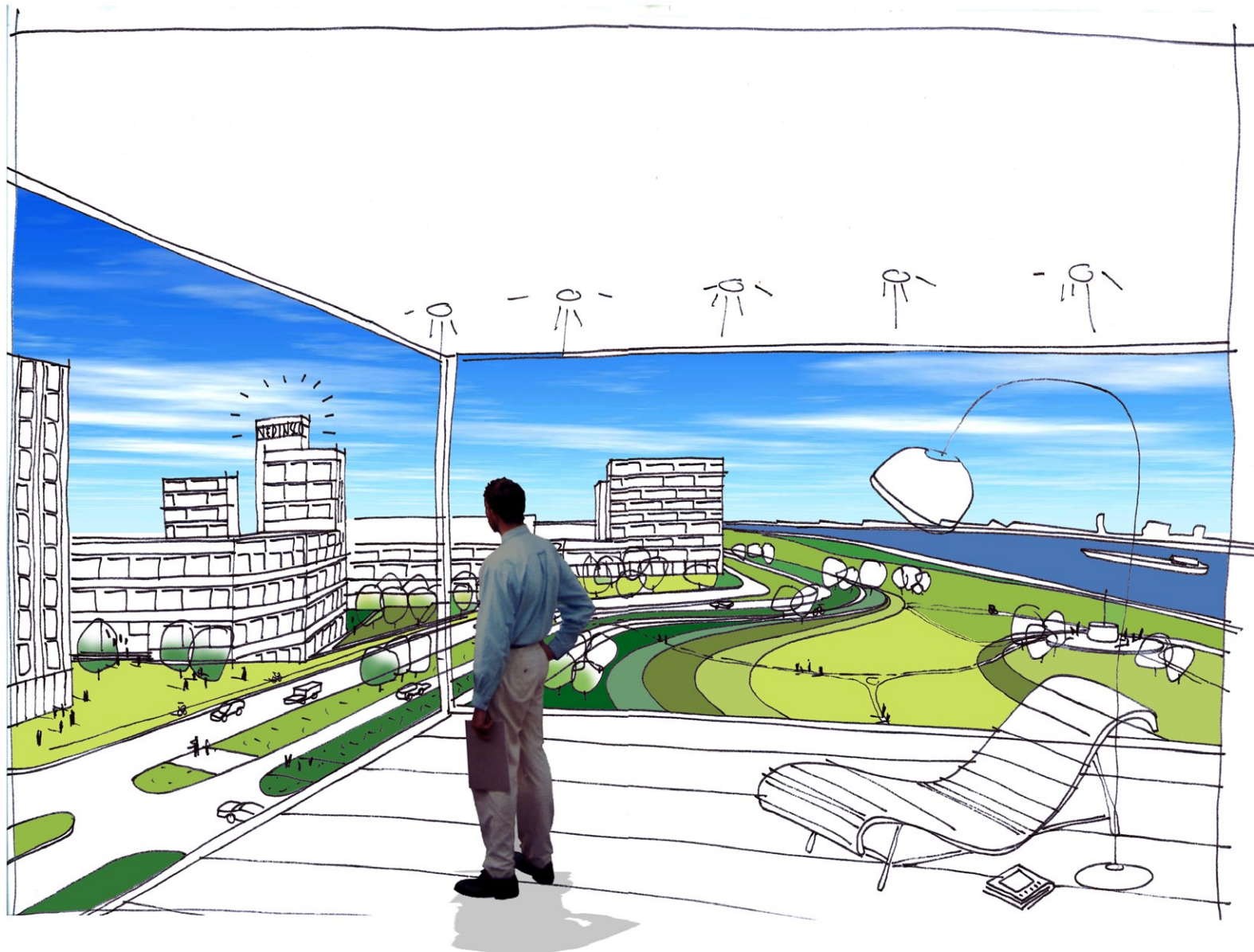
# Weerd(toren) periscoop



M A S W A R D

# Weerd(toren)

panoramisch zicht vanuit woningen



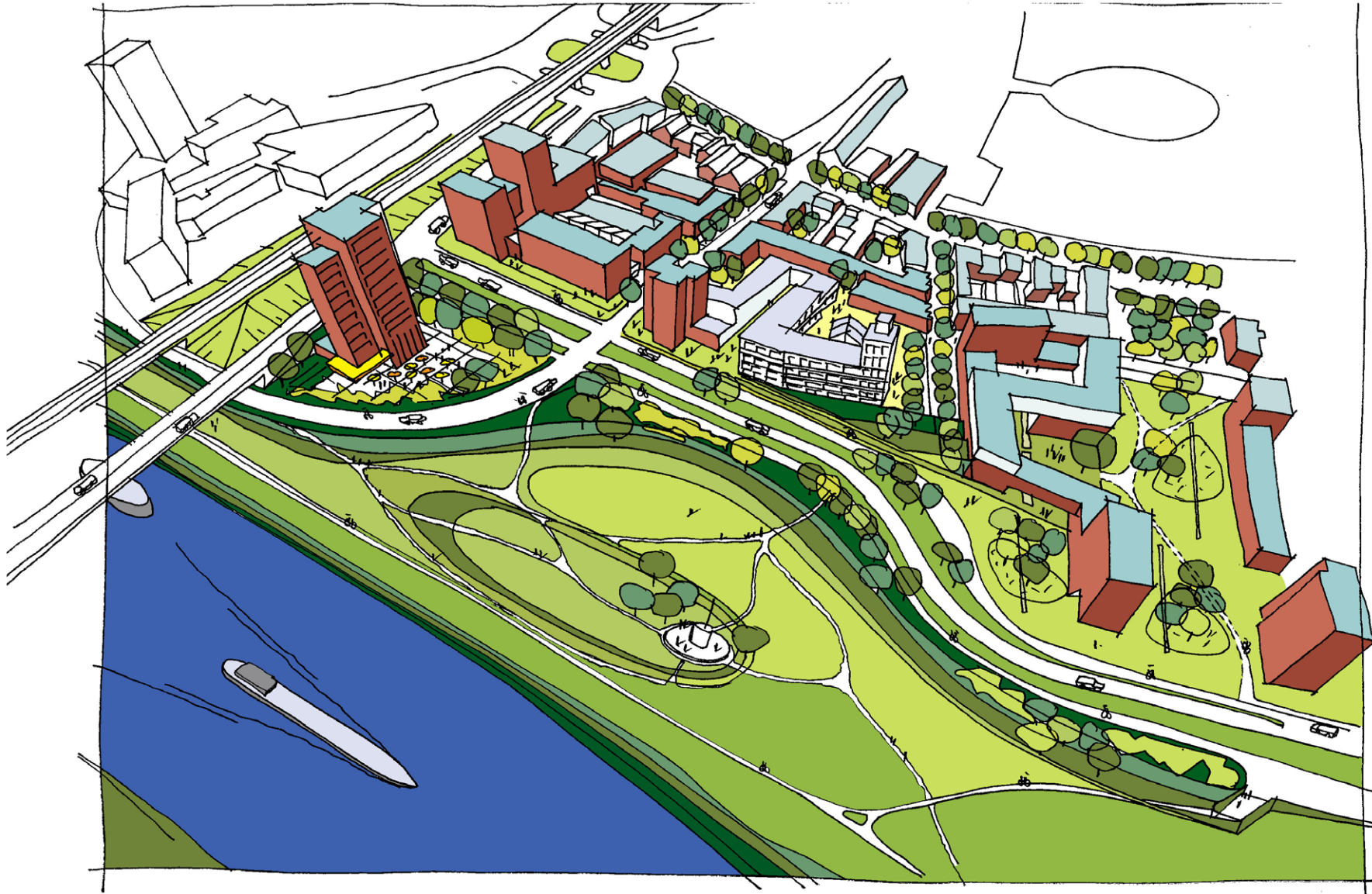
farra

# Weerd(toren)

materialisatie openbaar gebied Weerd



# Maaswaard



farra

# colofon

opdrachtgever

## **masterplan**

### **gemeente Venlo**

Postbus 3434  
5902 RK Venlo  
info@venlo.nl  
www.venlo.nl

stedenbouwkundig ontwerp

### **tarra architectuur & stedenbouw**

postelstraat 60-62  
5211 eb 's-hertogenbosch  
tel: +31 (0) 73-6841448  
fax: +31 (0) 73-6841453  
mailto: office@tarra.nl  
web: http://www.tarra.nl

inrichting openbare ruimte

### **burolubbers**

landschapsarchitectuur & stedelijk ontwerp  
Oude Dieze 17  
5200 bn 's-Hertogenbosch  
tel: +31 (0) 73-6149321  
fax: +31 (0) 73-6140920  
mailto: info@burolubbers.nl  
web: www.burolubbers.nl

tekst en opmaak

### **tarra architectuur & stedenbouw**

illustraties en tekeningen

### **tarra architectuur & stedenbouw**