



# Integraal Getekend Ruimtelijk PvE Flujasplein

Venlo, gemeente Venlo





# Colofon

Projectnaam  
Integraal Getekend Ruimtelijk PvE Flujasplein  
gemeente Venlo

Datum  
02 maart 2026

Projectnummer  
P09128

Opdrachtgever  
Gemeente Venlo

Movares  
Projectleider  
PW

Projectteam  
JS, AR, BC

Bron kaart  
Google Earth

Review  
Js

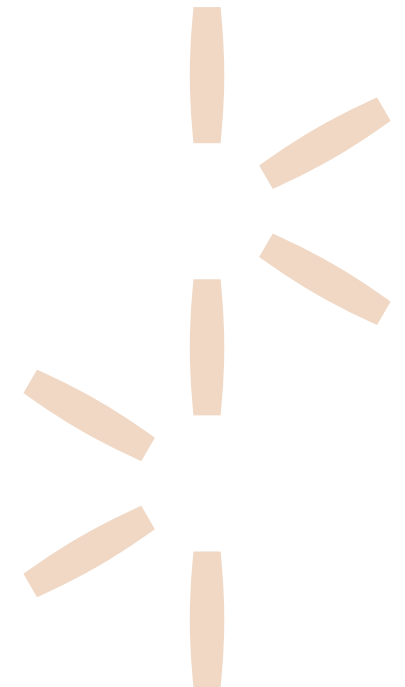
+31 (0)30 - 265 5555  
info.bro@movares.nl  
www.movares.com

**movares**  smart  
urban  
engineering



# Inhoudsopgave

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inleiding</b>                        | <b>4</b>  |
| <b>2 De opdracht</b>                      | <b>5</b>  |
| <b>3 Het proces</b>                       | <b>6</b>  |
| <b>4 Ruimtebehoefte per functie</b>       | <b>7</b>  |
| <b>5 Inzichten analyse</b>                | <b>8</b>  |
| <b>6 Verkenning ruimtelijk concept</b>    | <b>9</b>  |
| <b>7 Stedenbouwkundige Uitgangspunten</b> | <b>10</b> |
| <b>8 Variantenstudie</b>                  | <b>11</b> |
| <b>9 Voorkeursvariant</b>                 | <b>14</b> |





# 1 Inleiding

De gemeente Venlo wil samen met de Openbare Bibliotheek Venlo en projectontwikkelaar Burgstate komen tot een gezamenlijke herontwikkeling van het Flujasplein (zie figuur 1 en 2). Daarvoor hebben zij samen een intentieovereenkomst getekend. Binnen de opgave landen de nieuwe bibliotheek, een hotel en appartementen. Nader onderzocht moet worden of een filmtheater ook op deze locatie kan landen.

Daarvoor wordt gevraagd om te komen tot een integraal en getekend Programma van Eisen om de potentie van deze integrale opgave rondom het Flujasplein middels diverse scenario's (varianten) in kaart te brengen. De gemeente Venlo heeft Movares gevraagd om deze opgave te begeleiden en uit te werken.

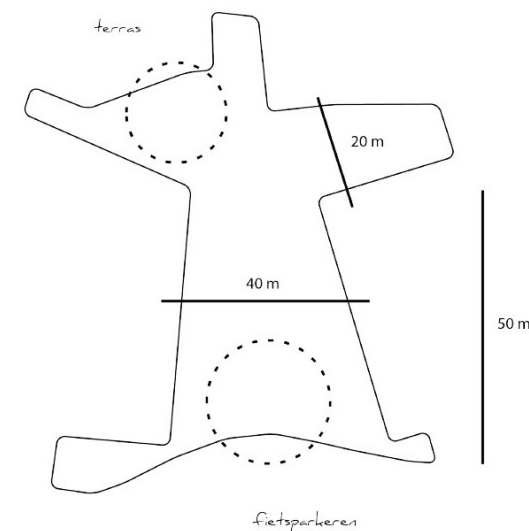
*Bron: Afbeeldingen figuur 1 en 2 uit de Historisch-Ruimtelijke Analyse Flujasplein Venlo van 22 januari 2025, van Meijel adviseurs in cultuurhistorie.*



Figuur 1: Locatie van het Flujasplein in Venlo



Figuur 2: Het Flujasplein in Venlo





## 2 De opdracht

Het doel van deze opdracht is om met alle betrokken partijen de wensen en eisen zoals omschreven in de verschillende Programma's van Eisen (PvE's) ruimtelijk inzichtelijk te maken. Middels een intensief proces van wekelijkse sessies wordt gewerkt aan diverse ruimtelijke modellen, die de (on)mogelijkheden binnen de projectlocatie inzichtelijk maken.

Deze opdracht bouwt voort op een aantal studies, dit zijn:

- Integraal Kwaliteitskader Binnenstad Venlo, oktober 2024, OKRA i.sm. van Meijel adviseurs.
- Historisch-Ruimtelijke Analyse Flujasplein Venlo van 22 januari 2025, van Meijel adviseurs.
- Stedenbouwkundige Analyse Flujasplein, Themasesie College B&W 25 februari 2025, gemeente Venlo.

Figuren 3 en 4 tonen de projectlocatie, programma en een massastudie zoals deze zijn gepresenteerd in de stedenbouwkundige analyse (themasessie College B&W). De hierin vastgestelde projectlocatie, programma en massastudie vormen het vertrekpunt van deze opdracht. Aan deze opdracht is de nader te onderzoeken inpassing van het PvE van een filmtheater toegevoegd.

In een kort maar intensief traject (november 2025 – januari 2026) hebben de betrokken partijen nauw samengewerkt om scherp te krijgen welke voorwaarden van belang zijn en hoe de verschillende Programma's van Eisen kunnen worden samengebracht tot één geïntegreerd, ruimtelijk PvE. Daarbij zijn meerdere varianten en mogelijkheden uitgewerkt, wat heeft geleid tot één voorkeursscenario dat door alle partijen wordt gedragen.

Het voorkeursscenario kan dienen als input voor het vervolgetraject. Het kan worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst en vervolgens leiden tot een vervolgfase met een architectenselectie. Dit document beschrijft het doorlopen proces en de belangrijkste uitgangspunten, en vormt daarmee het eindproduct van deze opdracht.



Figuur 3: De projectlocatie

### Ontwikkeld gebied

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| <b>A</b>             | 1.600 m <sup>2</sup>   |
| <b>B</b>             | 500 m <sup>2</sup>     |
| <b>C</b>             | 1.500 m <sup>2</sup> + |
| <hr/>                |                        |
| 3.600 m <sup>2</sup> |                        |



Figuur 4: Het programma met studiemodel uit de uitvraag van deze opdracht

### Programma

|                    |          |
|--------------------|----------|
| <b>Bibliotheek</b> |          |
| BG                 | 1.500    |
| 1e                 | 1.500    |
| 2e                 | 600      |
| 3e                 | 500      |
| 4.000              |          |
| <b>Hotel</b>       |          |
| BG                 | 750      |
| 1e                 | 750      |
| 2e                 | 1.000    |
| 3e                 | 1.000    |
| 3.500              |          |
| <b>Wonen</b>       |          |
| Toren (5e tm. 10e) | 3.000    |
| BG tm. 4e          | 1.500    |
| 4.500              |          |
| <b>P-kelder</b>    |          |
| 3.000              | = 125 pp |

### 3 Het proces

#### Aanpak en werkvorm

Om dit traject integraal en gezamenlijk te kunnen aanpakken, is vanaf de eerste werksessie gekozen voor een workshop-setting. Dit betrof voornamelijk fysieke sessies op het gemeentehuis in Venlo, doorgaans op dinsdagmiddag van 15:00 tot 17:00 uur.

#### Startoverleg en uitgangspunten

Tijdens het startoverleg (eind oktober 2025) is alle beschikbare informatie geïnventariseerd en gezamenlijk besproken welke wensen, eisen en vooraf voorziene (on)mogelijkheden aan de orde zijn.

Een van de eerste bevindingen was dat het programma in de intentieovereenkomst aanzienlijk kleiner bleek dan de daadwerkelijke functionele behoefte. Dit kwam doordat niet alle benodigde vierkante meters als bruto vloeroppervlak (BVO) waren opgenomen.

#### Maximaal laadvermogen en variabelen

Op basis van de beschikbare informatie en eerdere modellen is een 'maximaal laadvermogen' geformuleerd. Dit fungeerde als vertrekpunt voor de varianten.

Het filmtheater is hierbij als variabele beschouwd. Vanwege de dubbele verdiepingshoogte van de filmzalen is gerekend met een aanvullende ruimtebehoefte van circa 400 m<sup>2</sup>.

#### 3D-studies en werksessies

Met 3D-studies is de input vertaald naar ruimtelijke volumes. In zowel 1-op-1-gesprekken als gezamenlijke werksessies zijn verschillende bouwvolumes besproken en is de ruimtelijke, sociale en functionele impact gezamenlijk beoordeeld.

Elke functie kreeg een eigen kleurcodering, zodat de mogelijkheden voor alle partijen inzichtelijk en eenduidig te communiceren waren (zie figuur 6).

#### Inzicht in relaties en synergie

De gesprekken en visualisaties hebben geleid tot een concreter inzicht in de onderlinge relaties tussen de functies. Daarbij is ook vastgesteld dat synergie niet in alle gevallen mogelijk of wenselijk is.

#### Ontwikkeling van de hoofdvarianten

Dit proces resulteerde eind november 2025 in twee hoofdvarianten die vervolgens verder zijn uitgewerkt:

- Eén bouwvolume met twee hoogte-accenten.
- Twee afzonderlijke bouwvolumes met één hoogte-accent.

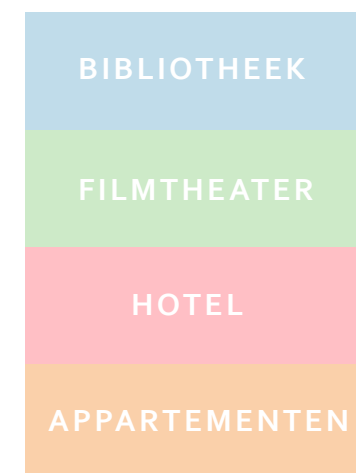
#### Ontwerp van de voorkeursvariant

Eind december 2025 is op basis van deze varianten één voorkeursvariant ontwikkeld. Hierbij zijn naast de Programma's van Eisen ook praktische, stedenbouwkundige en esthetische randvoorwaarden meegenomen.

In januari 2026 is deze voorkeursvariant verder uitgewerkt en samengebracht in deze rapportage. De uitwerking heeft primair tot doel aan te tonen dat de vier functies binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden op deze locatie kunnen worden ingepast.

#### Kostenraming en visualisaties

Voor het voorkeursscenario is een kostenraming opgesteld om inzicht te krijgen in de financiële haalbaarheid. Daarnaast zijn twee schetsimpressies gemaakt die het voorkeursscenario visualiseren.



Figuur 5: Kleurgebruik volumestudie

| Functie       | m <sup>2</sup> in PvA (intentie-ovk) | Functionele vraag in m <sup>2</sup> | verschil     | "maximaal laadvermogen" |
|---------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------|-------------------------|
| Hotel         | 5.600                                | 7.200                               | 1.600        | 5.750                   |
| Appartementen | 4.450                                | 6.400                               | 1.950        | 5.700                   |
| Parkeren      | 0                                    | 2.000                               | 2.000        | - 1.000 -               |
| Bibliotheek   | 5.500                                | 5.500                               | 0            | 5.500                   |
| Filmtheater   | 0                                    | 1.350                               | 1.350        | 1.750                   |
| <b>totaal</b> | <b>15.550</b>                        | <b>22.450</b>                       | <b>6.900</b> | <b>18.700</b>           |

Figuur 6: Het programma dat is gebruikt voor de varianten studie, waarbij voor de hotel en- woonfunctie het maximale laadvermogen is aangehouden.

## 4 Ruimtebehoefte per functie

De ruimtebehoefte van de vier functies is weergegeven in de vier tabellen. De ruimtebehoefte voor de hotel- en woonfunctie is, op basis van het laadvermogen, aangepast ten opzichte van de initiële functionele vraag die in figuur 5 is weergegeven.

### Bibliotheek - blauwe tabel

Het programma van de bibliotheek bestaat uit 5508m<sup>2</sup> BVO. Omrekenfactor BVO/FNO van 1,37. Belangrijk om daar bij te vermelden is dat dit moeten worden gerealiseerd in gebouw van maximaal 5 lagen. In de variantenstudie is 5500m<sup>2</sup> als uitgangspunt genomen.

### Filmtheater - groene tabel

Het programma van het filmtheater bestaat uit 1331m<sup>2</sup>-BVO. Omrekenfactor BVO/FNO van 1,37. Belangrijk om daar bij te vermelden dat de 4 filmzalen meer volume meenemen door de hoogte. In de variantenstudie is 1350m<sup>2</sup> als uitgangspunt genomen.

### Hotel - rode tabel

Het programma van de hotelfunctie bestaat uit 5747m<sup>2</sup>-BVO. Omrekenfactor BVO/VVO van 1,33. Belangrijk om daar bij te vermelden is dat deze vierkante meters gedurende het proces zijn bijgesteld naar aanleiding van het maximale laadvermogen. In de variantenstudie is 5750m<sup>2</sup> als uitgangspunt genomen.

### Appartementen - oranje tabel

Het programma van de woonfunctie bestaat uit 5825m<sup>2</sup>-BVO. Omrekenfactor BVO/GBO van 1,33. Belangrijk om daar bij te vermelden is dat deze vierkante meters gedurende het proces zijn bijgesteld naar aanleiding van het maximale laadvermogen. In de variantenstudie is 5700m<sup>2</sup> als uitgangspunt genomen. Dit is na afstemming met gemeente en ontwikkelaar met 125m<sup>2</sup> bijgesteld.

### Ruimtebehoefte Bibliotheek Venlo

versie 15-4-2025

| Ruimte                     | FNO  | BVO                 |
|----------------------------|------|---------------------|
| Centrale ontmoetingsruimte | 453  | 618 m <sup>2</sup>  |
| Collectie                  | 1550 | 2116 m <sup>2</sup> |
| Ontwikkeling en Educatie   | 1278 | 1745 m <sup>2</sup> |
| Backoffice                 | 470  | 642 m <sup>2</sup>  |
| Bergingen                  | 284  | 388 m <sup>2</sup>  |

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Functioneel Nuttig Oppervlak (FNO) | 4035                |
| Bruto Vloer Oppervlak (BVO)        | 5508 m <sup>2</sup> |
| Factor (BVO/FNO)                   | 1,37                |

### Ruimtebehoefte - Filmtheater Venlo

versie 24-9-2025

| Ruimte                      | FNO | BVO                |
|-----------------------------|-----|--------------------|
| Entree, foyer en horeca     | 223 | 305 m <sup>2</sup> |
| Filmzalen                   | 418 | 572 m <sup>2</sup> |
| Workshop- en educatieruimte | 144 | 197 m <sup>2</sup> |
| Kantoren en overige ruimten | 187 | 256 m <sup>2</sup> |

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Functioneel Nuttig Oppervlak (FNO) | 972                 |
| Bruto Vloer Oppervlak (BVO)        | 1331 m <sup>2</sup> |
| Factor (BVO/FNO)                   | 1,37                |

- Zaal 1: 14,8 m diepte x 9,5 m breedte x 6 m hoogte
- Zaal 2: 12,5 m diepte x 9,5 m breedte x 6 m hoogte
- Zaal 3: 10,7 m diepte x 7,0 m breedte x 5 m hoogte
- Zaal 4: 8,8 m diepte x 5,5 m breedte x 5 m hoogte

### Ruimtebehoefte - Hotelfunctie (Burgstate)

Versie 28-11-2025

| Ruimte              | VVO  | BVO                   |
|---------------------|------|-----------------------|
| Rooms               | 3006 | 3998 m <sup>2</sup>   |
| Public Areas        | 480  | 638,4 m <sup>2</sup>  |
| Business Areas      | 175  | 232,75 m <sup>2</sup> |
| Back of house Areas | 660  | 877,8 m <sup>2</sup>  |

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Verhuurbaar oppervlak (VVO) | 4321                |
| Bruto Vloer Oppervlak (BVO) | 5747 m <sup>2</sup> |
| Factor (BVO/VVO)            | 1,33                |

### Ruimtebehoefte - Woonfunctie, Appartementen (Burgstate)

Versie 20-10-2025

| Ruimte                                                             | GBO  | BVO                 |
|--------------------------------------------------------------------|------|---------------------|
| 14 appartementen 120m <sup>2</sup> (+14m <sup>2</sup> inp. balkon) | 1680 | 2239 m <sup>2</sup> |
| 14 appartementen 115m <sup>2</sup> (+12m <sup>2</sup> inp. balkon) | 1610 | 2146 m <sup>2</sup> |
| 12 appartementen 90m <sup>2</sup> (+12m <sup>2</sup> inp. balkon)  | 1080 | 1440 m <sup>2</sup> |

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Gebruiks Oppervlak (GBO)    | 4370                |
| Bruto Vloer Oppervlak (BVO) | 5825 m <sup>2</sup> |
| Factor (BVO/GBO)            | 1,33                |



## 5 Inzichten analyse

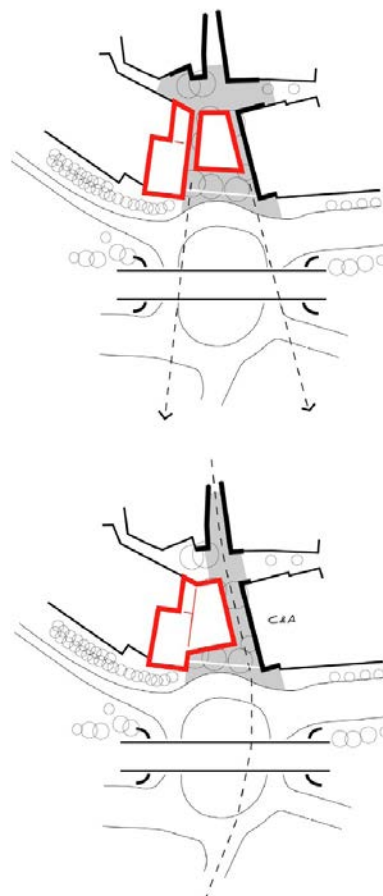
De inzichten uit de historisch-ruimtelijke analyse (22 januari 2025, van Meijel adviseurs) vormen een belangrijk vetrekpunt voor de studiemodellen. Hieronder zijn enkele inzichten uitgelicht:

- Het Brugplan (figuur 7, tweede kaart – wederopbouw-periode) heeft het Flujasplein onderdeel gemaakt van de 'verkeersmachine'.
- De oostelijke pleinwand (C&A-gebouw) dient als gemeentelijk monument te worden gekoesterd.
- De zuidelijke singels worden gekenmerkt door wederopbouwarchitectuur. Op deze plek is de wand onderbroken, wat kansen biedt om de informele, ondergeschikte poortfunctie terug te brengen;
  - er kan worden aangesloten op de typologie van diverse markante hoekoplossingen;
  - de historische stadsmuur en/of de oude beekloop kan in de openbare ruimte aanleiding vormen voor een beeldverhaal.
- De locatie vormt een (in)formele toegangspoort vanuit de zuidzijde van het centrum, primair gericht op voetgangers en fietsers. Deze nieuwe of hernieuwde functie kan aanleiding geven voor een nieuwe ontwerpplaa.
- Hiërarchie aanbrengen in de straatjes, met als doel een betere 'doorwaadbaarheid'.
- Het ontwikkelen van een volwaardig plein op de kruising Vleesstraat/Beekstraten, in relatie tot de centrumroute.
- Het vergroten van de verblijfskwaliteit door het afschalen van automobilititeit en het inzetten op groen-blauwe zones voor voetgangers en fietsers
- Aandacht voor expeditie- en bestemmingsverkeer: ondergeschikt, maar wel functioneel en noodzakelijk.

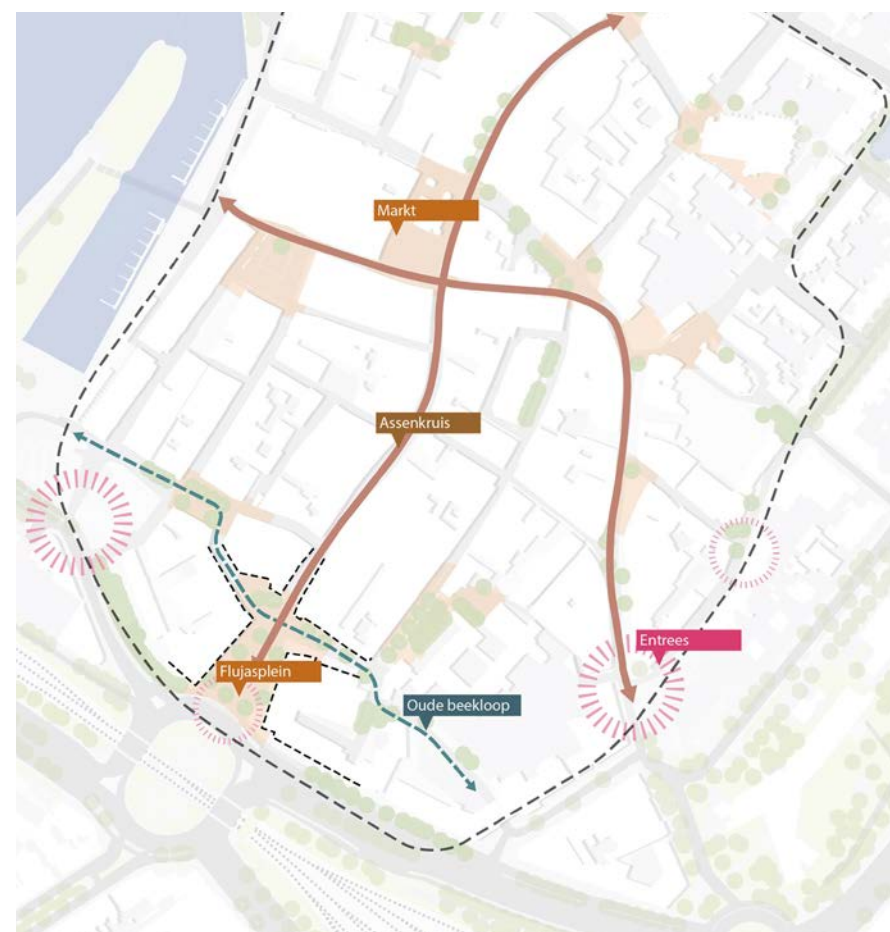
Bron: Afbeeldingen figuur 7 en 8 uit de Historisch-Ruimtelijke Analyse Flujasplein Venlo van 22 januari 2025, vn Meijel adviseurs in cultuurhistorie.



Figuur 7: Schetsmatige reconstructie van de ontwikkeling van het plein in vijf fases



Figuur 8: Twee kansrijke scenario's



Figuur 9: Voorbeeld bijschrift figuur



## 6 Verkenning ruimtelijk concept

De analyse biedt reeds twee heldere concepten (figuur 8):  
1) alle partijen verenigen in één ruimtelijk volume of  
2) deze verdelen over twee ruimtelijke volumes.

Figuur 10 toont enkele studies die zijn uitgevoerd ter verkenning van deze concepten. Figuur 10a sluit aan op het voorbeeld uit het integraal Kwaliteitskader Binnenstad Venlo. Het programma is echter te omvangrijk om deze ambitie te kunnen realiseren. Figuren 10b (één volume) en 10c (twee volumes) vormen daarom de basis voor de verdere uitwerking.

Figuur 11 geeft een verkenning weer van de mogelijkheden voor parkeren op maaiveld binnen deze twee varianten. Figuur 11a toont de parkeermogelijkheden binnen het bouwvolume (begane grond en +1) indien dit volume wordt opgesplitst in twee delen. Figuur 11b toont de parkeermogelijkheden bij een enkel, aaneengesloten volume.

In beide situaties neemt het parkeren een groot deel van de plint in beslag. Hierdoor wordt het ruimtelijk bijzonder lastig om binnen de stedenbouwkundige kaders alle betrokken partijen een positie te geven die aansluit op hun gewenste programma. In de overlegsessies is deze uitwerking dan ook als niet wenselijk bestempeld.

Samenvattend zijn de volgende uitgangspunten voor het vervolg afgesproken:

- Parkeren dient onder het gebouw te worden opgelost. Er wordt verder gestudeerd op één ruimtelijk volume volgens het model van figuur 10b.
- Er wordt verder gestudeerd op twee ruimtelijke volumes volgens het model van figuur 10c, met de kanttekening dat het volume niet te ver richting de Vleestraat mag uitsteken.
- De haalbaarheid van een voorplein aan de Prinsessensingel wordt eveneens nader onderzocht.



Figuur 10: Verkenning ruimtelijke concepten



Figuur 11: Verkenning parkeren binnen bouwmassa (Begane grond + verdieping)

## 7 Stedenbouwkundige Uitgangspunten

Hieronder volgt een overzicht van de stedenbouwkundige uitgangspunten die zijn opgesteld voor de uitwerking van de variantenstudie. De variantenstudie zelf is gebruikt om gezamenlijk de beoogde stedenbouwkundige uitgangspunten te toetsen en verder aan te scherpen.

- De zichtlijn op de monumentale gevel van het C&A-pand behouden en waar mogelijk benadrukken.
- De primaire toegang tot de binnenstad (verlengde Vleesstraat) zo kort en breed mogelijk vormgeven
- Maat en schaal aansluiten op omgeving; hoogte-accnten met **referentiehoogte 30 meter**.
- In bouwvorm en architectonische uitwerking inspelen op de bijzondere hoeken en doorzichten in het gebied.
- Afstand houden tot de verkeersruimte van de Roermondsepoort – fietspad/rotonde (minimaal 5 meter). Zie roze stippellijn in figuur 11.
- De pleinruimte Vleesstraat/Beekstraten maximaliseren en afronden met nieuwe, zorgvuldig vormgegeven gevelwanden.
- Een stedelijke basislaag realiseren van 4 tot 5 bouwlagen (circa 16–18 meter).
- Alle bouwdelen boven deze basislaag terugliggend positioneren en voorzien van een afwijkende materialisatie.
- In de basislaag nadrukkelijk aandacht besteden aan geleiding, samenhang en uitstraling van de gevels, waarbij rekening wordt gehouden met oriëntatie en relatie met de omgeving.
- Het hoogte-accnt alzijdig oriënteren en een onderscheidende uitstraling geven. Het hoogte-accnt duidelijk terugliggend (setback) vormgeven.
- De plek moet levendig, aantrekkelijk en sociaal veilig zijn. De locatie fungeert als poort en als plein; een ontmoetingsruimte die als katalysator werkt voor divers ruimtegebruik en een impuls geeft aan deze zuidzijde van het centrum.
- De ontwikkelingen dienen gezamenlijk bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en zijn directe omgeving.



Figuur 12: 3D beeld van de huidige situatie



Figuur 13: Situatiekaart met in rood het projectgebied en in zwart het plangebied voor de gebouwen.



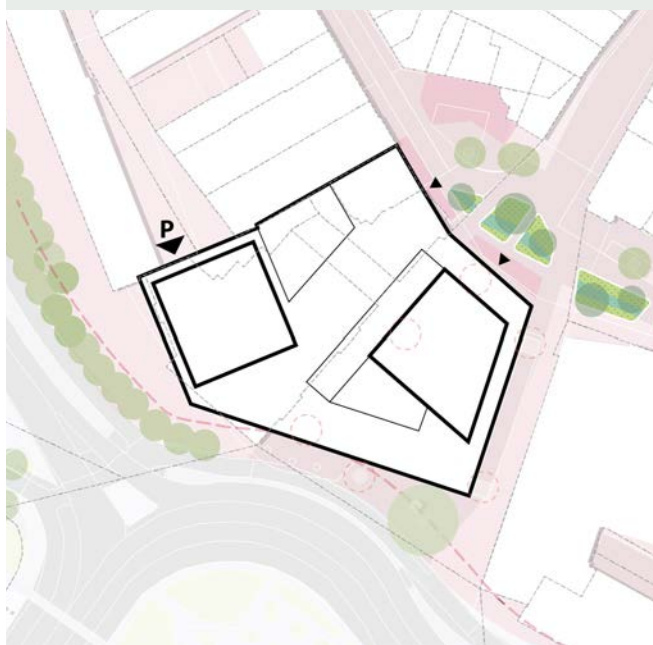
## 8 Variantenstudie

Op basis van het doorlopen proces, gebaseerd op tussenmodellen, maken deze varianten de ruimtelijke mogelijkheden inzichtelijk. variant 1 gaat uit van één ruimtelijk volume en variant 2 en 3/4 gaan uit van twee ruimtelijke volumes.

### Variant 1

**Bibliotheek** 5500m<sup>2</sup>  
**Hotel** 5750m<sup>2</sup>  
**Appartementen** 5700m<sup>2</sup>  
**Filmtheater** 1330m<sup>2</sup>

*Hoogte accent 1 - 11 lagen (34 m)*  
*Hoogte accent 2 - 9 lagen (28 m)*  
*Parkeerkelder: Ca 100 plaatsen indien volledig onderkelderd.*

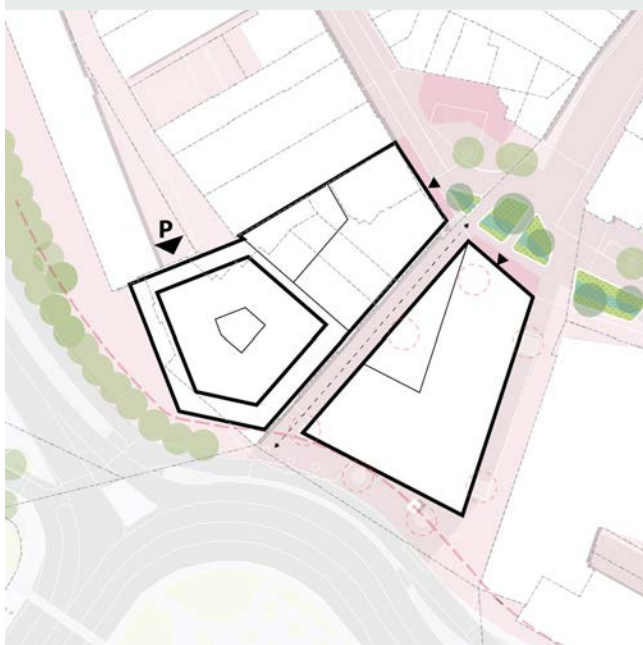


Figuur 14: Variant 1

### Variant 2

**Bibliotheek** 5500m<sup>2</sup>  
**Hotel** 5750m<sup>2</sup>  
**Appartementen** 5700m<sup>2</sup>  
**Filmtheater** 1330m<sup>2</sup>

*Hoogte accent - 15 lagen (40 m)*  
*Afstand tussen volumes: 6m*  
*Parkeerkelder: Ca 40 plaatsen onder het noordelijke volume.*

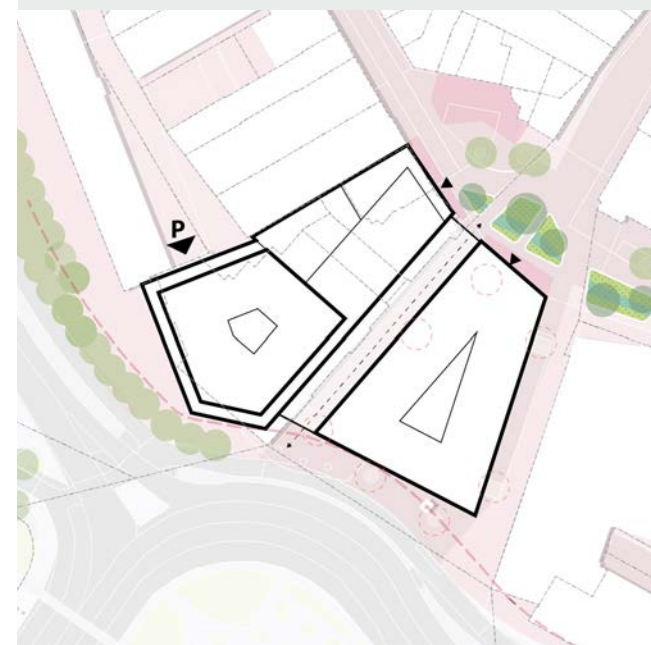


Figuur 15: Variant 2

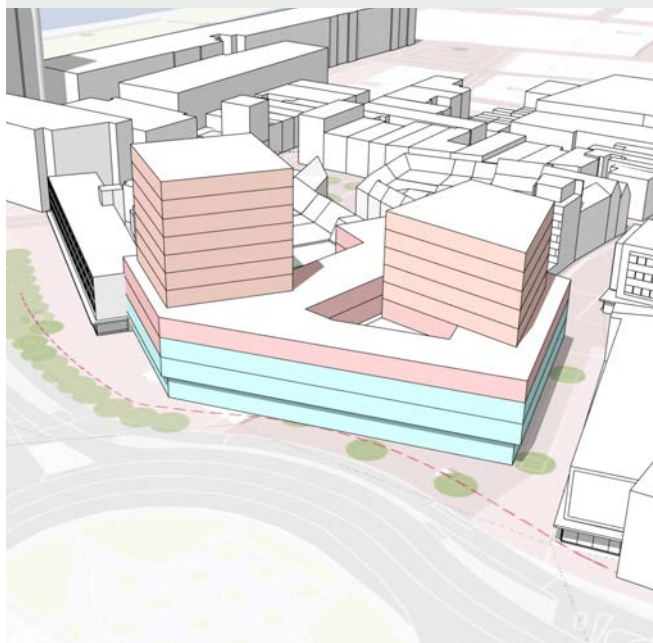
### Variant 3/4

**Bibliotheek** 5500m<sup>2</sup>  
**Hotel** 5750m<sup>2</sup>  
**Appartementen** 5700m<sup>2</sup>  
**Filmtheater** 1330m<sup>2</sup>

*Hoogte accent - 15 lagen (40 m)*  
*Afstand tussen volumes: 8m*  
*Parkeerkelder: Ca 40 plaatsen onder het noordelijke volume.*



Figuur 16: Variant 3/4



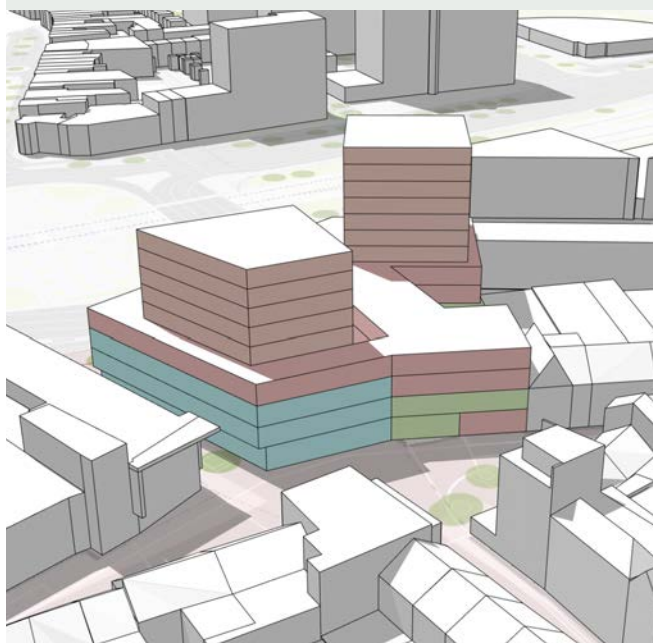
Figuur 17: Variant 1 - Prinsessesingel



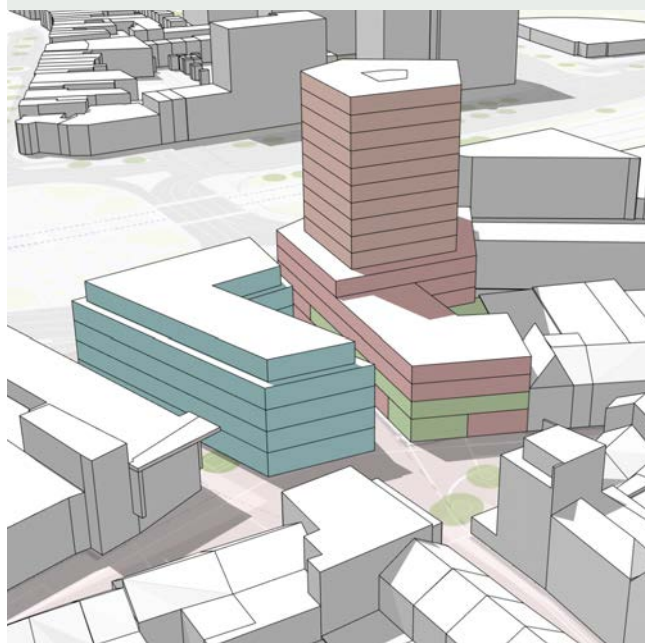
Figuur 18: Variant 2 - Prinsessesingel



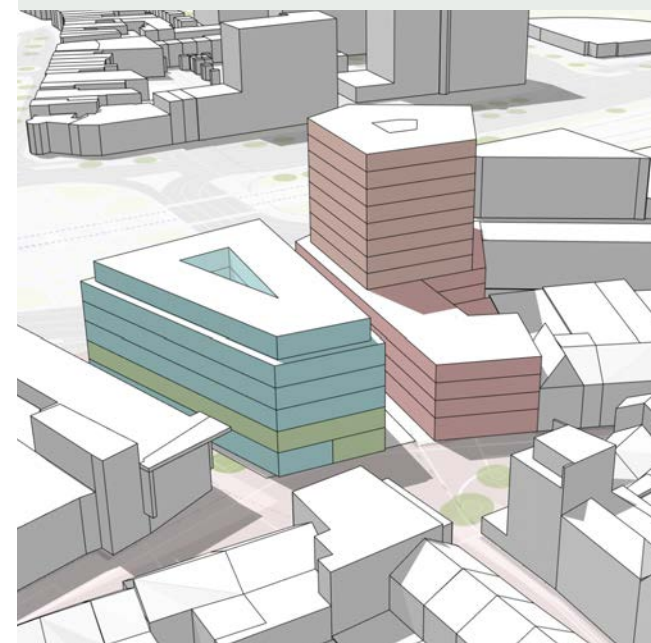
Figuur 19: Variant 3/4 - Prinsessesingel



Figuur 20: Variant 1 - Vleesstraat



Figuur 21: Variant 2 - Vleesstraat



Figuur 22: Variant 3/4 - Vleesstraat



### Bevindingen variant 1

- Grote niet-afleesbare massa met doorlopende wanden, die qua korrelgrootte afwijkt van de beoogde structuren in de binnenstad.
- Organisatorisch een grote uitdaging omdat veel (interne) afstemming nodig is om tot een werkbaar gebouw te kunnen komen.
- Collectieve parkeergarage biedt veel plekken.
- Bibliotheek: voldoet niet aan kwalitatieve wensen huisvestingsconcept Vruchtbare bodem
- Hotel/Wonen: Ongunstige ontsluiting voor appartementen. Appartementen worden opgedeeld over twee volumes, niet wenselijk.
- Filmtheater: zit verstopt in het volume, te weinig zichtbaar.

Sluit **onvoldoende** aan op wensen en PvE's van de drie partijen en wordt daarmee als **niet kansrijk** beoordeeld.

### Bevindingen variant 2

- Bibliotheek: eigen identiteit van volume. Sluit aan bij kwalitatieve wensen huisvestingsconcept Vruchtbare Bodem, als 'stand-alone' niet automatisch inspelend op optimale synergie.
- Hotel/Wonen: goede ontsluiting appartementen en hotel. Appartementen zijn geclusterd in een volume.
- Filmtheater: zit verstopt in het volume, te weinig zichtbaar. Gemiste synergiekansen met bibliotheek.
- De combinatie van commercieel gebouw, met oa parkeergarage, en maatschappelijk filmtheater zal constructief én relationeel (afspraken/financien/eigendom) nader uitgewerkt moeten worden.

Sluit **voldoende** aan op wensen en PvE's van de Bibliotheek en Burgstate. Filmtheater is nog niet overtuigd maar pleit wel voor een uitwerking met het Filmtheater. Variant 2 wordt als het **meest kansrijk** beoordeeld.

### Bevindingen variant 3

Variant 3 is een tussenvariant waarbij het programma van het filmtheater wordt verdeeld over de twee volumes, maar biedt nauwelijks voordelen.

### Bevindingen variant 4

- Het combineren van bieb en filmtheater is vanuit het bundelen van maatschappelijk functies logisch, maar het zorgt voor een 6 laags gebouw. Stedenbouwkundig heeft dit niet de voorkeur.
- Betreft eigendommen is deze variant het meest overzichtelijk.
- Ontwikkelaar heeft geen problemen met deze uitwerking, maar mist wel de synergie kansen.
- Deze variant is voor de bibliotheek geen optie omdat het geen recht doet aan hun uitgangspunten (huisvestingsconcept Vruchtbare bodem, bouwhoogte, indeling en bouwprincipe).

Sluit **onvoldoende** aan op wensen van de bibliotheek en wordt daarmee als **niet kansrijk** beoordeeld.

## De - B - varianten zonder filmtheater

Alle vier de varianten zijn tevens inzichtelijk gemaakt zonder het filmtheater. Dit biedt meer ruimte voor de inpassing van de overige drie functies. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat het filmtheater oorspronkelijk is gepositioneerd op een locatie met beperkte daglichttoetreding. Indien deze ruimte door een andere functie wordt ingevuld, moet ook daarmee rekening worden gehouden.

Enkele bevindingen zijn:

- Het weglaten van het filmtheater creëert mogelijkheden voor (extra) parkeerplaatsen en/of het realiseren van bergingen in de plint.
- Een andere optie is om de vrijgekomen ruimte te benutten voor het realiseren van een binnenplaats of atrium om daglichttoetreding voor bijvoorbeeld het hotel te verbeteren.

Het vervallen van het filmtheater levert aanvullende ruimte op die voornamelijk ten goede komt aan de indelingsmogelijkheden van de overige drie functies. Het streven

blijft echter om een variant uit te werken waarin de inpassing van alle functies slaagt, zonder dat andere partijen daarbij te zeer worden beperkt in hun indelingsopties. Vanuit dit uitgangspunt is, met variant 2 als basis, de voorkeursvariant opgesteld, waarbij het filmtheater een duidelijke en afgebakende positie krijgt binnen het volume van het hotel.

## Conclusie

**Variant 1** wordt niet verder uitgewerkt. Alle betrokken partijen zijn unaniem van mening dat deze variant onvoldoende aansluit bij de programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden.

**Variant 3** is onderzocht om te bepalen of het verdelen van het programma van het filmtheater over twee volumes ruimtelijke voordelen oplevert. Dit blijkt slechts minimaal effect te hebben en leidt bovendien tot een onnodig complexe inpassing. Deze variant wordt daarom niet meegenomen in de verdere uitwerking

**Variant 4** combineert het filmtheater en de bibliotheek in één gebouw. Dit resulteert in een gebouwhoogte die als onwenselijk wordt beoordeeld voor de bibliotheek en beperkt de indelingsmogelijkheden aanzienlijk. Om die reden wordt deze variant afgewezen.

**Variant 2** ontvangt de breedste steun van de drie betrokken partijen. De gemeente beschouwt deze variant eveneens als het meest kansrijk. In de huidige opzet is het filmtheater echter nog verdeeld binnen het hotelvolume, hetgeen door zowel de ontwikkelaar als het filmtheater wordt gezien als een belangrijk aandachtspunt. Beiden geven de voorkeur aan een duidelijker en zelfstandiger positie voor het filmtheater.

**Variant 2** wordt geselecteerd voor verdere uitwerking, met als expliciete kanttekening dat een duidelijke positionering van het filmtheater binnen het volume een noodzakelijke voorwaarde is voor de volgende fase.

## 9 Voorkeursvariant

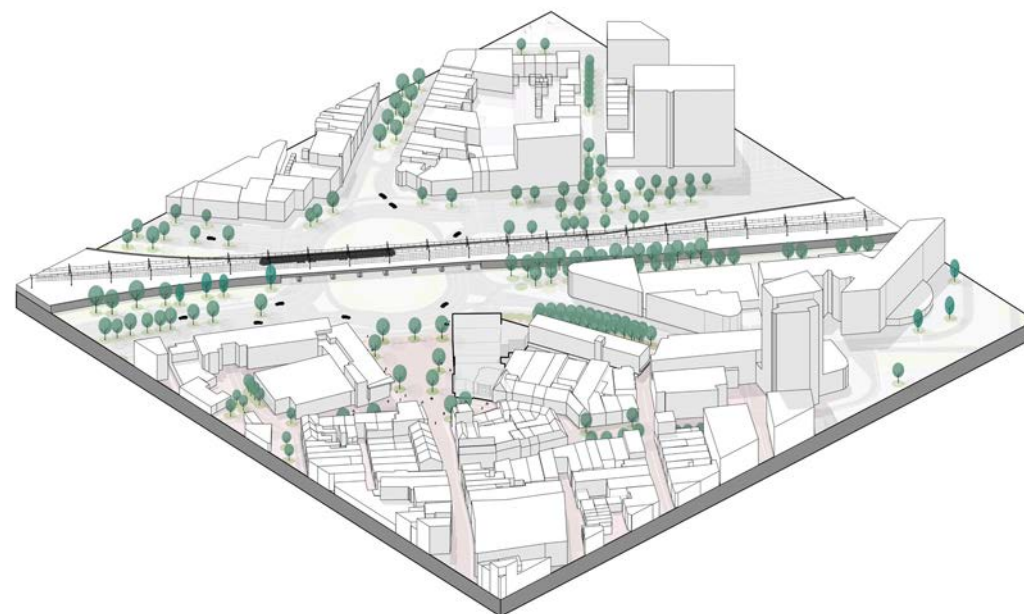
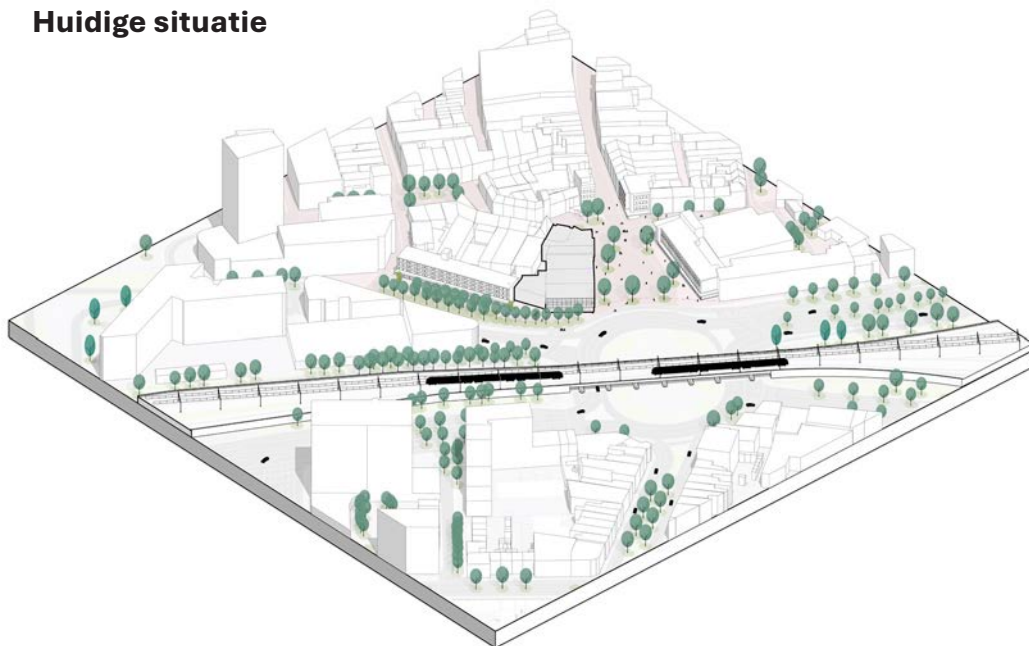
Op basis van een intensief traject waarvan voorgaande varianten tussenproducten zijn, hebben de inzichten en steeds scherper geformuleerde uitgangspunten bijgedragen aan de totstandkoming van een voorkeursvariant.

- Door het in beeld brengen en bespreken van de voor- en nadelen van diverse besproken varianten, kwamen een aantal belangrijke kaders, contouren en uitgangspunten naar voren. Dit waren belangrijke uitgangspunten die hebben geleid tot een variant die recht doet aan de wensen en PvE's van alle betrokken partijen.
- De gemeente heeft de maximale bouwhoogte voor toren vastgesteld op **37 meter**.
- Het inzicht dat het filmtheater op één plek gebundeld kan/moet worden, i.c.m. de positionering tegen de blinde belendende gevel zorgde ervoor dat het stapelen van het filmtheater een logische keuze werd.
- Door de keuze voor het filmtheater te stapelen, ontstond daar een heldere eigen identiteit, waardoor ook de contouren voor het hotel en de appartementen logisch te definiëren waren.
- Het opbouwen van de massa met filmtheater, hotel en appartementen gaf inzicht hoe dit mogelijk zou zijn, waardoor ook een vrijstaande bibliotheek realistisch werd.
- De ruimte tussen deze twee massa's was als doorgaande passage of smalle straat kwalitatief een uitdaging. Door er een semi-besloten binnenplaats van te maken met verbindende elementen tussen te twee bouwmassa's ontstaat een samenhangend geheel met potentieel waardevolle 'semi-publieke buitenruimte'. **Ruimte tussen de gebouwen is 10m.**
- Volledige programma Hotel+Wonen: Hotel 5 lagen met daarboven een woontoren van 7 lagen. Totale hoogte 37 m (12 lagen).
- Volledige programma Bibliotheek, 5 bouwlagen.
- Volledige programma Filmtheater, 4 bouwlagen inclusief 4 filmzalen met de gewenste hoogte.

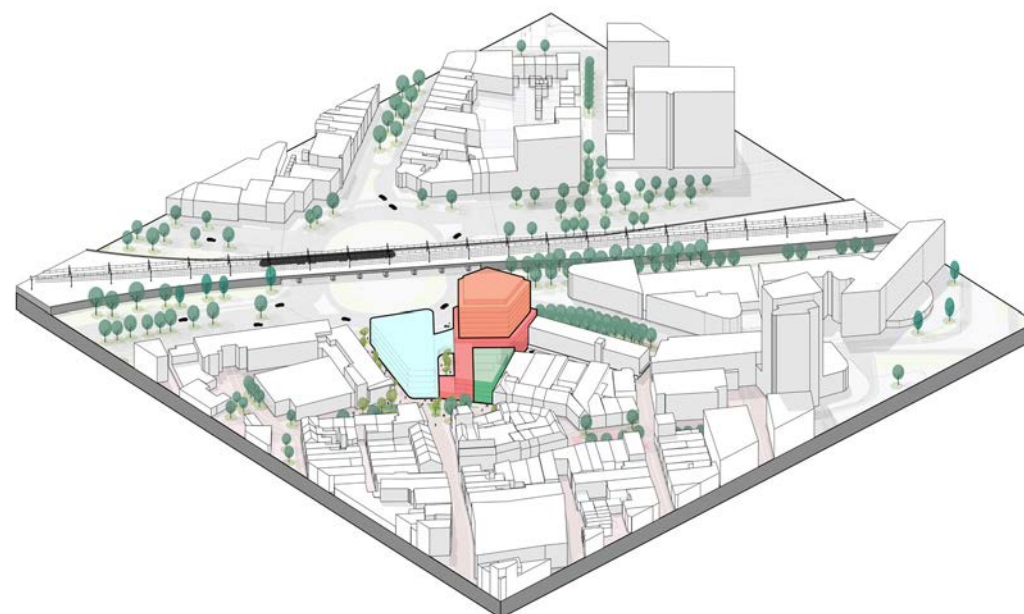




## Huidige situatie



## Nieuwe situatie



## Stedenbouwkundige Aandachtspunten

- De totale nieuwbouw (in 2 volumes) moet afleesbaar 1 ensemble zijn (in samenhang ontworpen), met herkenbare eigen identiteiten voor de verschillende functies. Ontwerp kan door één of meerdere architecten gedaan worden, maar altijd in samenhang en interactie met elkaar.
- De bibliotheek is een 'eyecatcher' – maar is duidelijk in samenhang met de andere nieuwbouw ontworpen (ensemble).
- Het bibliotheekgebouw is een bijzonder element aan de Roermondse Poort en in het beeld langs de singels. Het moet een alzijdig gebouw worden en is geplaatst op een stevige plint. Daarop, een evt overkragende basislaag tot maximaal 5 lagen. De plint speelt enigszins in op de ronding en route langs de Singels en de rotonde en behoud/benadrukt de zichtlijn op monumentale gevel C&A pand.
- In bouwvorm en vormgeving speelt met name deze eyecatcher een rol omtrent de 'bijzondere hoeken en doorzichten'; voorstelbaar om rondere vormen te gebruiken om daarmee een contrast te maken met de veelal hoekige architectuur langs de singel. Qua vormtaal, gevels en verticaliteit kan zoals weergegeven juist een verbinding gezocht worden met de architectuur van het C&A gebouw.
- Het tweede nieuwbouwvolume, betreft het hotel en het filmtheater (in de basislaag) en de appartementen (in het hoogte-accent). Qua vormtaal sluit dit meer aan bij de bestaande architectuur langs de singel, waarbij de basislaag een visuele driedeling kent: een 'kop' aan de Roermondse poort (basement van de toren), een middenstuk en een dubbele voorgevel aan de zijde van de binnenstad/Vleesstraat. De dubbele voorgevel sluit aan bij de verticale parcellering die typisch is in de binnenstad en geeft de mogelijkheid om (in harmonie met elkaar) het hotel en het filmhuis een eigen gevelbeeld te geven.
- Het hoogte-accent (de appartementen) is terugliggend en anders qua uitstraling en materialisatie.

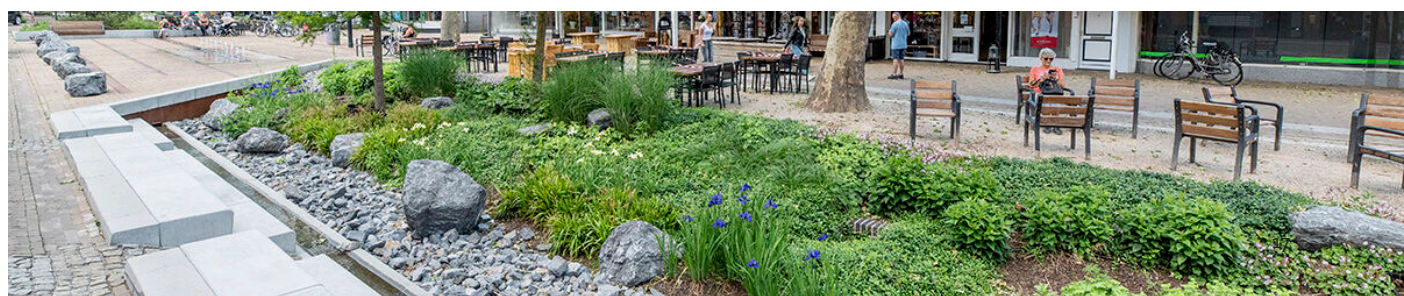
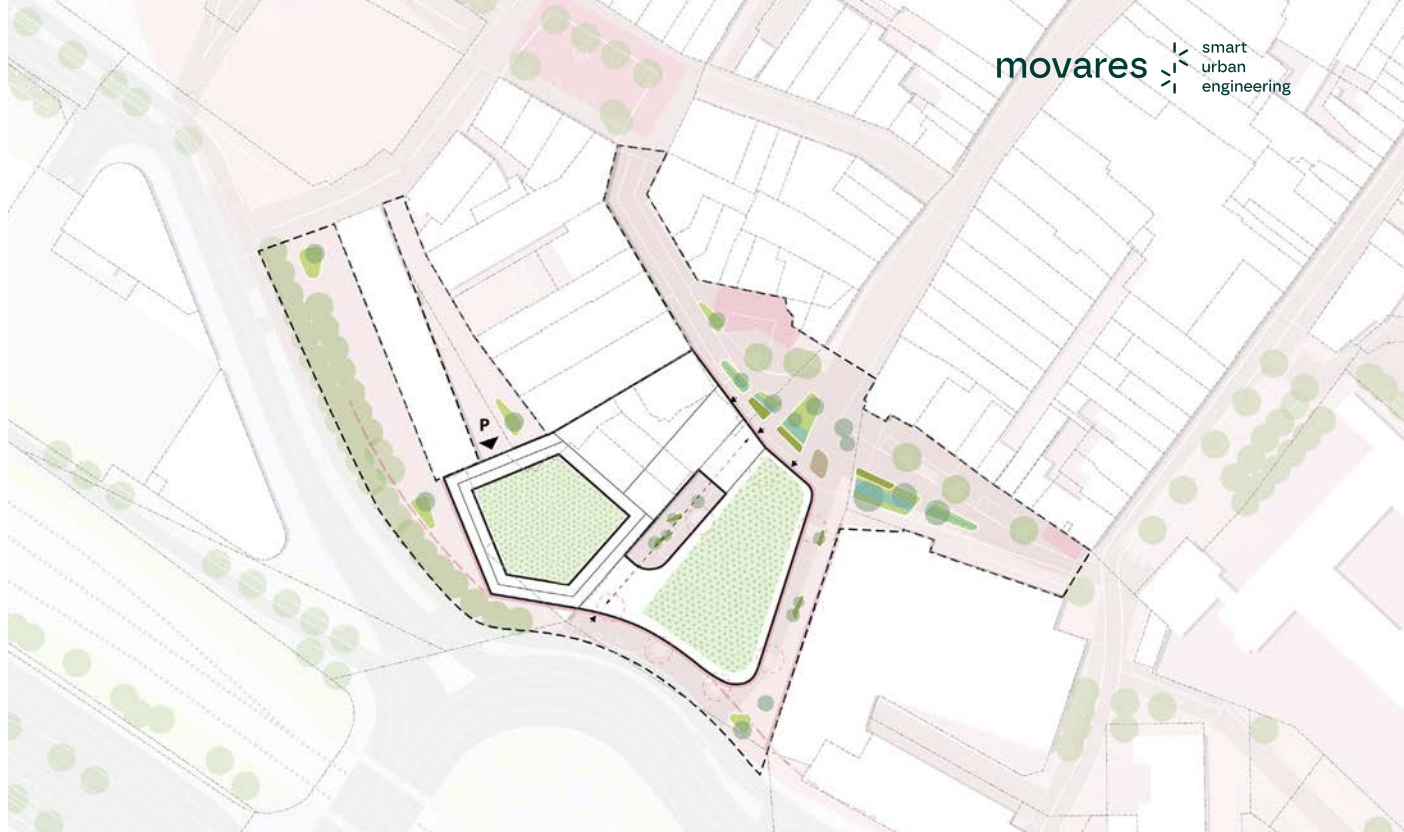




## Kwaliteit Openbare ruimte

*Gebaseerd op Integraal Kwaliteitskader Binnenstad Venlo.*

- Levendigheid en een aantrekkelijke, veilige plek
- Uitgangspunten zijn in lijn met het Integraal Kwaliteitskader Binnenstad Venlo (2024)
- De identiteit van het gebied moet passen bij de omschreven uitstraling van de wederopbouw binnenstad, met daarbij een herkenbare stadspoort. Het betreft hier gemengde straten in autoluwe binnenstad, waar ook een (nieuwe) pleinomgeving ontstaat die interactie heeft met de nieuwbouw.
- Profiel wordt geleed in drie vlakken waarbij er aan de gevels ruimte is voor een loop-, terras- en/of uitstallingszone (min. 1 mtr) en centraal in het profiel een loopzone (4 mtr) voorzien wordt plintstoepen in gebakken klinkers of natuursteen
- Centrale loopzone in gebakken klinkers of natuursteen
- Afwatering door middel van roostergoten
- Indeling van het profiel met geleiding door natuurstenen banden die het profiel geleiden. Hier kunnen 'hoogte-accenten' worden aangebracht t.b.v. bijvoorbeeld zitelementen-plantenbakken-buitenpodium.
- Buitenruimte loopt door naar de binnenruimte(s) (o.a. gebruik door bibliotheek voor programmering).
- Het (semi-openbare) binnenplaatsje wordt één geheel met de binnenruimte(s) in de gebouwen. Ook is er een herkenbare relatie met de openbare ruimte.
- De 'verlengde Vleesstraat' wordt dusdanig ingericht dat deze als entree van het plein voelt. Qua breedte/lengteverhouding is dit kort en breed, qua uitstraling en materialisering mogelijk 'stoep-sstraat-stoep', maar zeker één geheel met het plein.
- De geleiding van de gebouwen, ten minste in de basislaag, refereert aan de verticale parcellering die in de binnenstad herkenbaar is.
- Het gebouw is van buiten klimaatadaptief en toekomstbestendig. Met name de bibliotheek kan hierin nog een verbijzondering realiseren. Bijvoorbeeld door ook inspanning veel met natuurlijke materialen te werken door een beplantingsplan te ontwikkelen dat daadwerkelijk van buiten naar binnen doorloopt als één totaalontwerp.
- Door middel van water/stadswadi refereren naar de oude beekloop in de Oude Beekstraat in combinatie met groenstroken.





## Bevindigen Quick scan

- Rekening houden met het belang van water en waterberging.
- Nadere uitwerking parkeeropgaven, parkeergelegenheden (auto en fiets).
- Ontwerpmaatregelen i.r.t. akoestiek en geluidshinder (spoorweg- en autoverkeer).
- Kans op trillingen i.r.t. de hinderzone van het spoor.
- Externe veiligheid i.r.t. spoor (vervoer gevaarlijke stoffen).

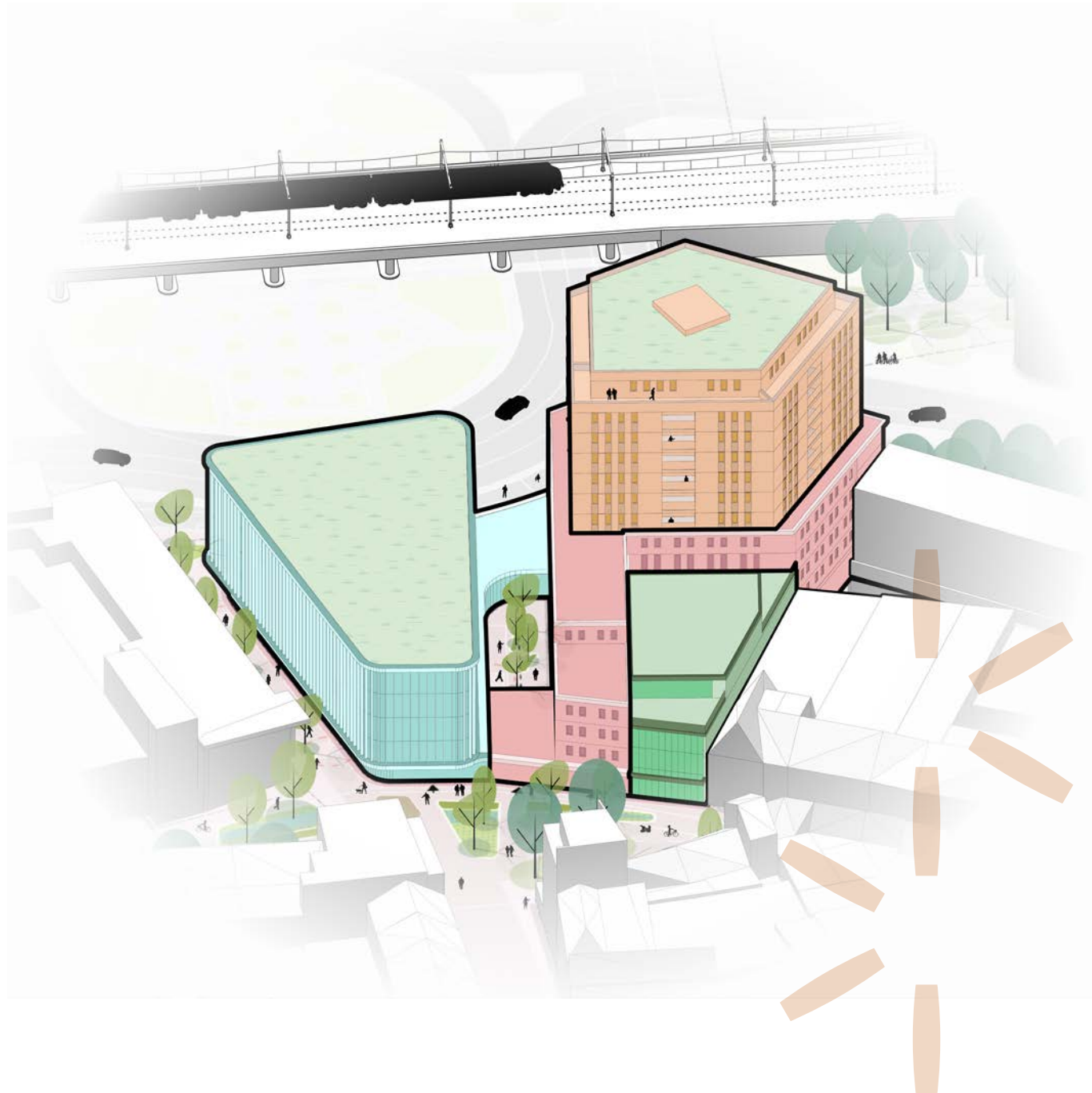
Aspecten zonder (directe) nadelige effecten in de ontwerpogave:

- Uitvoeren: Flora & Fauna quick scan, AERIUS stikstofdepositie-berekening, archeologisch onderzoek, bodemonderzoek, maatregelen t.b.v. omgevingsveiligheid.

## Synergiesessies

Voorlopige conclusies

- De grootste gedeelde waarden liggen in de maatschappelijke rol, ontmoeting en toegankelijke/transparante uitstraling.
- De grootste verschillen liggen in doelgroepen en horeaconcepten. Daarnaast moeten de drie functies allemaal zichtbaar zijn, al verschilt de uitwerking per functie.
- Synergie lijkt vooral kansrijk in functionele koppelingen (gedeeld ruimtegebruik bij bepaalde functies) en ontmoetingszones.











movares  smart  
urban  
engineering