

**BEELDKwalITEITSPLAN  
KORAMIC - TERREIN**



**EEN INDUSTRIËLE  
ENCLAVE  
IN HARTJE  
BELFELD**



## Colofon

Samenstelling: Afdeling Stedelijke Ontwikkeling  
Dienst BLSON

Gemeente Venlo

Postbus 3434  
5902 RK Venlo

Bezoekadres:  
Kwietheuvel 28

Tel. 077-359 65 88

Datum mei 2003

## Inleiding

Het Beeldkwaliteitplan is een verzameling van ontwerprichtlijnen die van belang zijn bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. De richtlijnen geven de ontwerputgangspunten aan voor die partijen die in het plangebied werkzaam zullen zijn en vormen het toetsingskader voor de Commissie Stadskwaliteit betreffende de in te dienen bouwplannen.

Er wordt gewezen op het ontbreken van referentiebeelden in dit Beeldkwaliteitplan. Het is de bedoeling dat voor de architectuur van de nieuwbouwplannen verwezen moet worden naar de sfeer zoals die afleesbaar is in de context van het plangebied. De kleurstelling van de te onderscheiden groepen bouwwerken is nader omschreven.

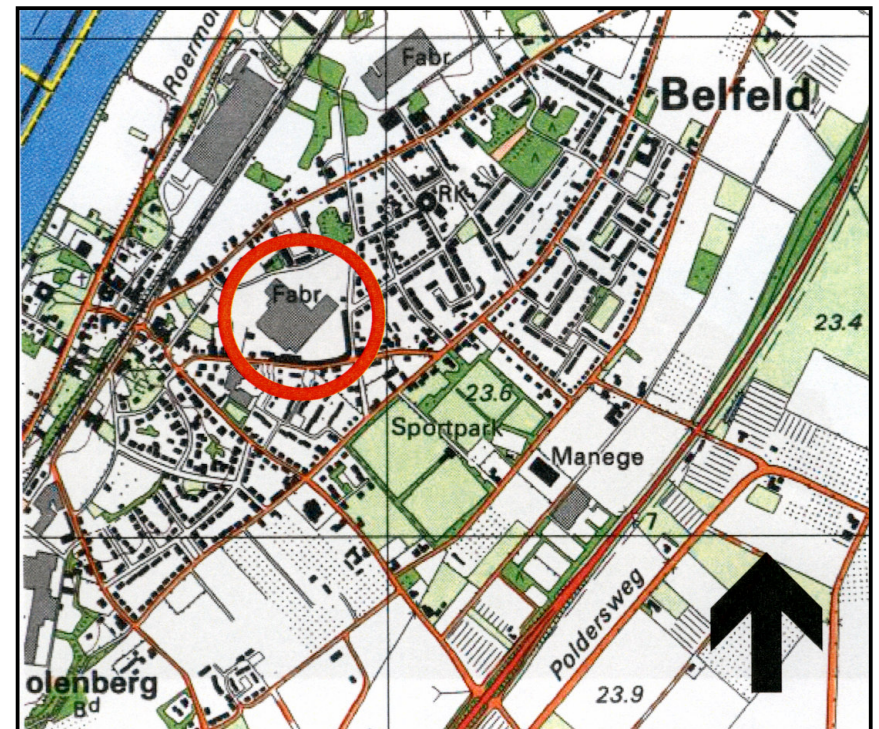
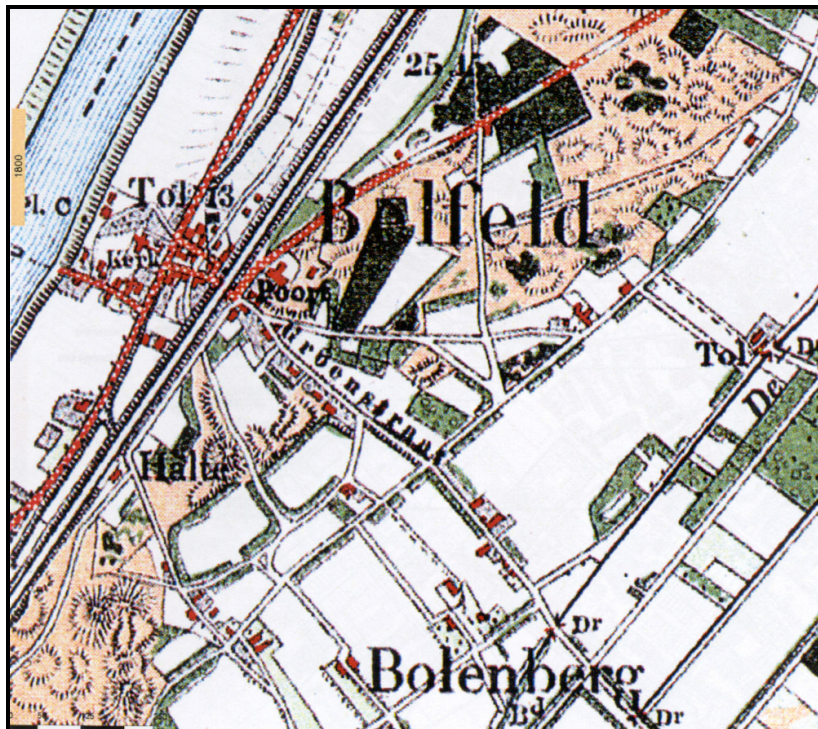
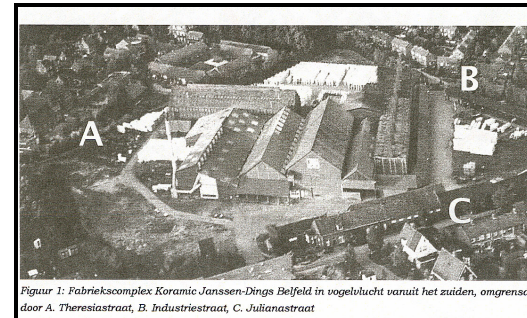
Betreffende de artistieke uitwerking van de als zodanig genoemde onderdelen, te weten de contour van de voormalige Blauwe Fabriek en het kunstzinnig element in het middengebied, zullen in nauwe samenwerking met de Kunstadviescommissie verder worden uitgewerkt.

# BEELDKWALITEITPLAN

## KORAMIC-TERREIN TE BELFELD

### BELFELD

Belfeld bestaat uit de samensmelting van een drietal klein gehuchtjes: de kern Belfeld met het in het zuiden gelegen gehucht Bolenberg en in het noorden het gehucht Geloo. Rond de kern Belfeld ontstond aan het eind van de 19<sup>e</sup> eeuw op beperkte schaal dakpannen- en kleiwarenindustrie. Dit is niet zo verwonderlijk, in de omgeving bevonden zich kleibronnen die al in de Romeinse tijd voor nijverheid zorgden. In het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw groeide de kleiwarenindustrie en wat eerst aan de rand van de kern lag kwam door de snelle uitbreiding van de woongebieden –de drie gehuchten smolten als het ware samen- kwamen deze fabrieken midden in de bebouwde kom te liggen.





Door de industriële ontwikkeling kwam een proces op gang dat in de meeste gevallen ertoe leidde dat de fabrieken verplaatst werden naar gebieden buiten het dorp of op de bestaande locatie de noodzakelijke verandering onderging. KORAMIC is een voorbeeld van een fabriek die op de oorspronkelijke locatie is blijven bestaan en eerst nu pas de grote stap naar een high tech productiemethode maakt. Uitplaatsing was het gevolg en de industriële enclave in het centrum van Belfeld – lange tijd een doorn in het oog- komt vrij voor inbreiding in de kern.

Vóór de gemeentelijke herindeling (januari 2001) werd voor de locatie een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan samengesteld en door een heroverweging met betrekking tot het industriële erfgoed werd in de loop van dat jaar een nieuw plan ontwikkeld. Het mogelijk behoud van een aantal beeldbepalende en ‘monumentale’ gebouwen werd in overweging genomen.

## KORAMIC-TERREIN

Het terrein van deze kleiwarenindustrie lag aanvankelijk buiten de kern van Belfeld die meer in de richting van de Maas was gesitueerd. Nog voor de grootschalige woongebieduitbreidingen kende de fabriek een snelle expansie die leidde tot de bouw van grootschalige gebouwen. De voormalige ringoven en de blauwe fabriek zijn de meest in het oog springende exponenten daarvan. Het complex werd deels ommuurd en deels met hekwerken en groen omgeven waardoor het een introverte enclave werd.

Door de toenmalige gemeente Belfeld werd vastgesteld dat het terrein ingevuld zou worden met woningbouw in bepaalde differentiatie met een dorps karakter. Daarnaast moest de nieuwe wegenstructuur het verbindend element worden tussen de diverse pleinen in Belfeld: Muldersplein – Koninginneplein – Hamarplein - Kerkplein

Het mogelijk behoud van een deel van de oude gebouwen werd in goed overleg met de bevoegde instanties zoals de Rijksdienst voor Monumentenzorg, overwogen. Het resultaat was een reeks van opties en kansrijke ontwikkelingen. Een ding was duidelijk: de grootschalige gebouwen zijn constructief erg slecht en qua gebruik en inrichting verre van origineel. De hergebruikwaarde is voor een woonfunctie volstrekt ongeschikt. Desalniettemin was men overtuigd van de waarde van dit cultuurhistorisch erfgoed en werden inspanningen gedaan bepaalde onderdelen te bewaren.

Men was eensgezind over het onderstaand scenario hoe om te gaan met het cultuurhistorisch erfgoed:

- + Het huidige productieproces en de gebouwen te documenteren middels video, foto's en publicaties om aldus deze kleiwarenfabriek voor het nageslacht te bewaren.
- + Voor de voormalige directeurswoning en aanpalende productiegebouwen een geschikte herbestemming te vinden.
- + De blauwe fabriek op de een of andere manier in het plan op te nemen.
- + De fabrieksmuur voelbaar in het plan terug te laten komen.
- + De aanwezige architectuurkwaliteiten als ontwerppunten vast te stellen.

## BEELDKWALITEIT

Het Koramicterrein heeft een 4-tal beeldbepalende elementen die als architectuuruitgangspunt gebruikt zullen worden bij de nieuw in te brengen gebouwen.



**Blauwe fabriek**



**Ringvengebouw**

Voorwaarde is dat de uitgangspunten niet historiserend worden toegepast. In de meeste gevallen zal verwezen worden naar de kenmerken van Koramic: kleuren en details metselwerk, keramische pannen, vormtaal en architectuur.



**Fabrieksmuur**



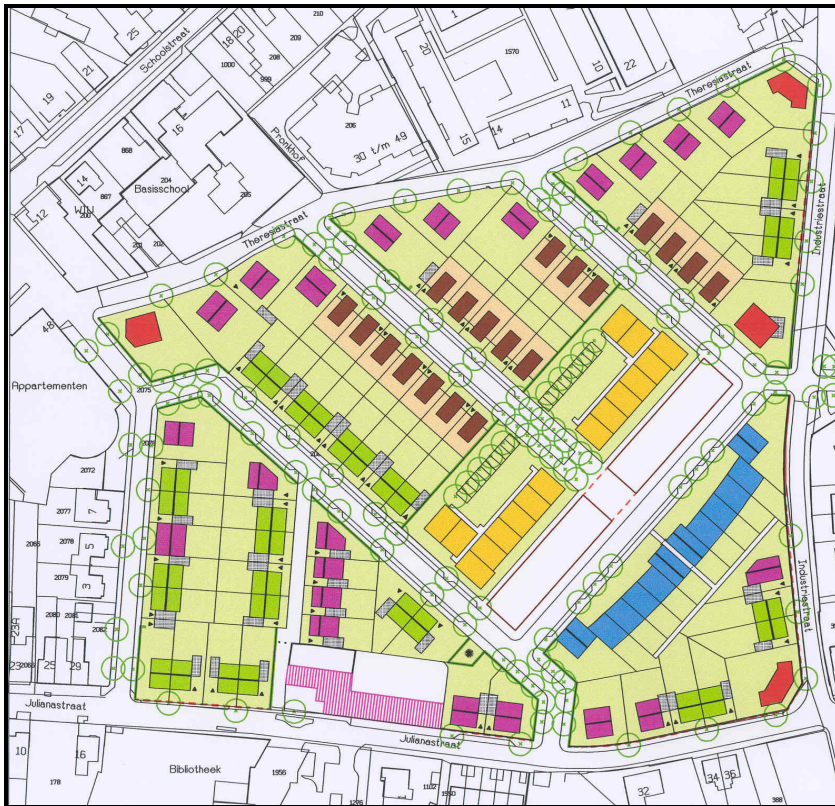
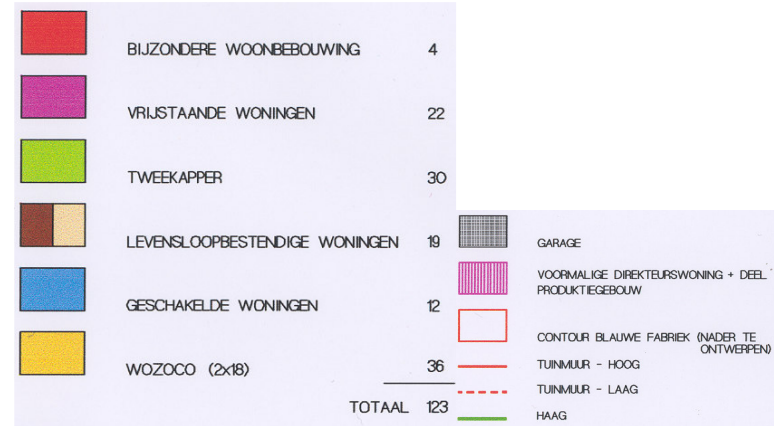
**Directeurswoning en eerste productiegebouwen**

## STEDENBOUWKUNDIGE OPZET.

### TYOLOGIE

Uitgangspunt was een 'ruime sortering' van woningen aan te kunnen bieden in een 'dorpse sfeer', passend bij de aard van Belfeld. In de sortering moest plaats zijn voor vrijesectorwoningen, tweekappers, het huursegment, het zorgsegment en de levensloopbestendige woning.

De differentiatie van het aantal woningtypes en situering binnen het plangebied wordt weergegeven in onderstaande indicatieve tekening.



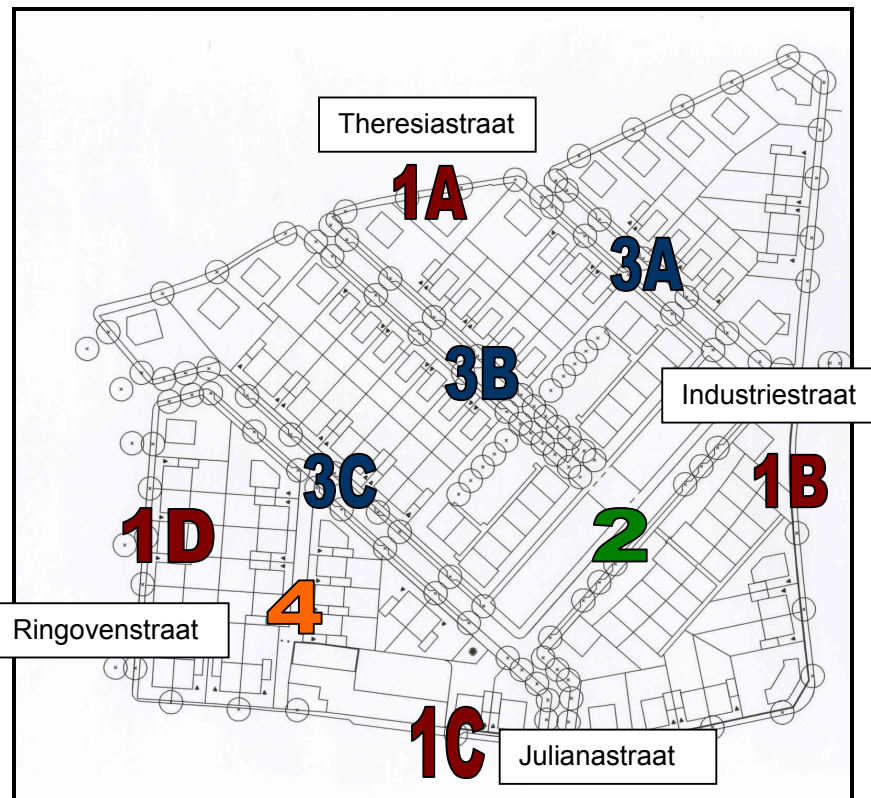
## DE GEBOUWDE KWALITEITEN

De locatie kent een aantal ruimtelijke componenten die per stuk op een eigen manier ingevuld kunnen worden en door het toepassen van een aantal zichtbare ontwerpuitgangspunten een grote familie kunnen vormen.



Kenmerkend zijn in ieder geval de kleur en detaillering van het metselwerk en de afdekking met keramische pannen. De toepassing van typische kenmerkende details zal subtiel en met een zekere mate van terughoudendheid moeten geschieden.

De ruimtelijke componenten zijn op onderstaande tekening nader aangeduid en worden in de navolgende bladzijden per component behandeld.



## **1 DE BUITENRAND**

### **1A Theresiastraat**

Kenmerkend zijn de bestaande gebouwen van de Pronkhof en de school. De mogelijke toekomstige ontwikkelingen in dit gebied zullen naar verwachting in het teken van de 'zorg' staan. Uitbreidingen van het zorgcentrum Pronkhof zullen aansluiting zoeken bij zowel de bestaande gebouwen als bij de nieuwe woningen op het Koramic-terrein.

Het groene karakter van de Theresiastraat wordt versterkt door de nieuwe vrijstaande woningen gericht op de verkavelingrichting waardoor het privé-groen en de nieuwe bomenstructuur een rol gaat spelen in de positieve belevingswaarde.

De woningen zijn vrijstaande vrijsectorwoningen van 2, max. 2 1/2 verdiepingen. De vrijheid bestaat verder uit de keuze van een aangebouwde garage of inpandige garage.

Metselwerk in baksteen, licht van kleur op een donkerkleurige baksteen plint. Keramische blauwe pannendaken. De nokrichting van het dak als op de verkavelingtekening is aangegeven.

Een verbijzondering vindt plaats middels de woningen op de hoekpunten (Theresiastraat-Industriestraat en Theresiastraat-Muldersplein).

### **1B Industriestraat**

Kenmerkend zijn de tweekappers ten noorden en ten zuiden van aansluiting met de Bergstraat.

De sfeer wordt bepaald door de typologie van de woningen en ruimtelijk versterkt door een aantal nieuw te planten bomen.

De nieuwbouw bestaat uit tweekappers van 2 verdiepingen, gekoppeld door garages.

Gevels in donkerkleurige rode baksteen met grijze voegen, keramische blauwe dakpannen met de nok evenwijdig aan de weg. Voor de woningen ten zuiden van de Bergstraat worden de lage erfafscheidingen aan de straatzijde in baksteen metselwerk uitgevoerd en zullen de achtertuinen van de geschakelde woningen in deel 2 (Middengebied) door een ca 2m hoge gemetselde tuinmuur aan de straatzijde

afgeschermd worden. Tuinmuur in vorm, structuur en kleur van de bestaande fabrieksmuur.

Op de hoek van de Industriestraat-Julianastraat is plaats voor een bijzondere woning, afgeleid van de tweekappers, en een bijzondere woning in het verlengde van de voormalige blauwe fabriek t.p.v. de aansluiting met de Bergstraat. De materiaalkeuze is gelijk aan die van de Industriestraat.

### **1C Julianastraat**

Kenmerkend is de gevel van de Hamar met inrit naar de parkeerplaats en de variatie aan woningen. In het plangebied vormt de voormalige directeurswoning en aanpalende eerste productiegebouwen het ontwerpuitgangspunt.

Het nu aanwezige groen is privé en het toekomstig beeld wordt dus bepaald door privé-groen en een beperkt aantal te planten bomen.

De woningen zullen qua architectuur een eigentijdse weergave zijn van de te handhaven directeurswoning.

De erfafscheiding zal bestaan uit een laag bakstenen tuinmuurtje dat een logisch vervolg is op de tuinmuren zoals beschreven in de Industriestraat.

In de te handhaven directeurswoning en de productiegebouwen zal een aparte functie worden ondergebracht.

### **1D Ringovenstraat**

Kenmerkend is de zijgevel van de woning aan de Julianastraat, de nieuwe woningen en het blok supermarkt/appartementen.

De verschijningsvorm en materiaalgebruik zijn afgeleid van de onlangs opgeleverde nieuwe woningen in deze straat. De woningen worden afgedekt met blauwe keramische dakpannen.



## 2. MIDDENGEBIED

Het Middengebied kent een aantal verbindingsstraten die uitmonden in de centrale openbare ruimte t.p.v. de voormalige blauwe fabriek.

De verbindingsstraten zijn:

- A. Van kruispunt Industriestraat-Bergstraat naar Theresiastraat,
  - B. Van Hart Blauwe fabriek naar Theresiastraat,
  - C. Van Julianastraat naar Muldersplein,
- en zullen apart toegelicht worden.

Het hofje nabij de voormalige directeurswoning wordt eveneens apart besproken.

In het Middengebied zijn de seniorenappartementen (2 x 18 eenheden) gelegen, 2 gespiegelde identieke blokken, zijn aan de pleinzijde 3 lagen hoog. De korte vleugels 2 lagen. De buitenste hoekpunten zullen een verbijzondering kennen. Gevels van donkerrode baksteen metselwerk en licht voegwerk met kleine raamopeningen. Platte daken.

Bijzonder aan deze complexen zijn de ranke schoorstenen, hoger dan noodzakelijk en in een regelmatig ritme op het dak duidelijk manifest. Het is duidelijk een verwijzing naar de schoorstenen op de voormalige blauwe fabriek.

De geschakelde woningen in het gebogen bouwblok zullen in een symmetrisch bouwblok als het ware een spiegel vormen voor de seniorenappartementen. De hoekwoningen en de 2 middenwoningen zullen een verbijzondering kennen in de dakvorm. De woningen in 2 bouwlagen.

Gevelmetselwerk in donkere baksteen, kleine raamopeningen aan de straatzijde, grote raamopeningen aan de tuinzijde.

Hoek en middenwoningen afgedekt met blauwe keramische dakpannen, middenwoningen met platte daken.

De groenstructuur wordt bepaald door de symmetrisch geplante bomen en het groene voorterrein van de geschakelde woningen.

De contour van de voormalige blauwe fabriek zal als bijzonder element deel uitmaken van de openbare ruimte. De verschijningsvorm zal door een beeldend kunstenaar bepaald worden, waarbij uitgangspunt zal zijn de relatie met cq verwijzing naar de voormalige fabriek.



Deze zone wordt aan de noordoostzijde middels een kenmerkende woning afgesloten en aan de duidwestzijde door een ruimtelijk kunstzinnig element waarin verwezen wordt naar de keramische industrie.

### 3. DE VERBINDINGSSTRATEN.

#### 3A Van kruispunt Industriestaat/Bergstraat naar Theresiastraat

Voor de levensloopbestendige woningen zie 3-B.

De woning op de hoek van de Industriestraat met het Middengebied, recht in het verlengde van de voorm. blauwe fabriek, krijgt in die richting een krachtige, tot de verbeelding sprekende gevel van 3 lagen met plat dak of piramidevormig dak binnen de gevels.

De gevels in donkerkleurig of middentoon metselwerk met kleine raamopeningen. (zie vorige pagina)

De aanbouw in lichte baksteen, verdraaid in de richting van de Industriestraat.

De boomaanplant is strak en ritmisch.

#### 3B Van Hart Blauwe Fabriek naar Theresiastraat

De zijgevels van de seniorenappartementen's vormen de poort van de straat, het ommuurde achterterrein van de appartementen vormt als doorlopende plint over één verdieping de verbinding met de geschakelde woningen. De plint in donkerkleurige baksteen.

De geschakelde woningen zijn zg levensloopbestendige woningen. D.w.z.: compleet programma op de beganegrond (woonvertrekken en minstens één slaapkamer + badkamer). Op de bescheiden verdieping eventueel extra slaapkamers en natte cel. De verdiepingsopbouw in lichte baksteen of geschilderde of gestuukte gevels. Beganegrond met plat dak, verdieping afgedekt met blauwe keramische dakpannen. Nok evenwijdig aan de straat.

Ook hier zijn de bomen strak en ritmisch geplaatst.

#### 3C. Van Julianastraat naar Muldersplein

De n/o-zijde zijn tweekappers, geschakeld door aangebouwde garages.

Gevels in middentoon getinte baksteen, keramische blauwe dakpannen, nok evenwijdig aan de straat. Ruime raamopeningen aan de straatzijde.

De z/w-zijde wordt gevormd door de voor/zijgevels van 2 vrijstaande identieke woningen, vrij te ontwerpen in middentoon baksteen gevels, 2 lagen afgedekt met keramische dakpannen.

De bomen zijn verspringend geplaatst.

### 4. HET HOFJE

De tweekappers zoals die onder 3A zijn omschreven komen ook hier voor. Verder komen in dit hofje vrijstaand/geschakelde woningen voor, die qua verschijningsvorm een afgeleide zijn van de tweekappers.

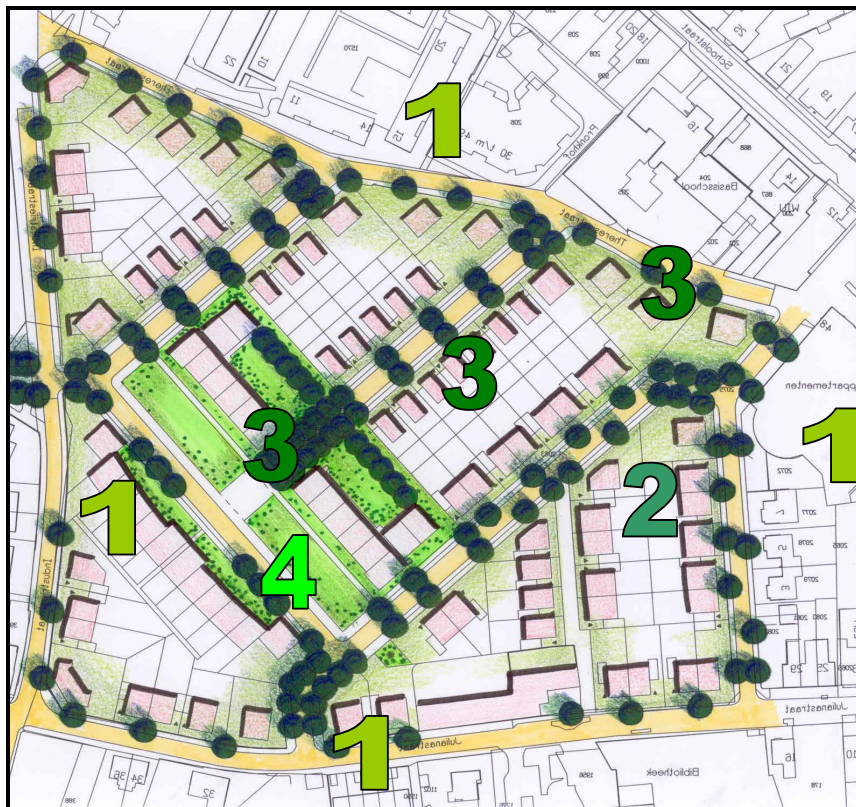
Het hofje is voor autoverkeer uitsluitend toegankelijk voor bewoners. Voetgangers en fietsers kunnen wel gebruik maken van dit hofje richting de Julianastraat vv.



Voor alle situaties geldt dat blinde kopgevels niet voor zullen komen en aandacht geschonken dient te worden aan hoeksituaties.

## INRICHTING OPENBARE RUIMTE

Openbare verlichting en overig straatmeubilair conform de gemeentelijke richtlijnen.



### 1. BUITENRAND

Waar mogelijk wordt de bestaande bestrating in het nieuw profiel opgenomen. En waar nodig zal buitenrand van nieuwe bestrating worden voorzien, die aansluit op de planuitgangspunten.

### 2. MIDDENGEBIED

Uitgangspunt is een eenduidig beeld voor het plangebied op te roepen waarin de specifieke inrichting van de ruimte rond de contour van de voormalige blauwe fabriek zich van de overige straten onderscheidt. Over het algemeen zal de bestrating uitgevoerd worden in betonklinkerkeien in verschillende kleuren die gekoppeld zijn aan de gebruiksvlakken. De rijloper zal over het algemeen in rode bkk's worden uitgevoerd en de parkeervakken in donker en lichtgrijs. De loopvlakken worden in grijze bkk's uitgevoerd. De overgang tussen rij- en/of parkeervlak wordt uitgevoerd middels een schuine betonband.

Voor de contour van de voormalige blauwe fabriek wordt een aparte ontwerpactie op touw gezet. De ontwerpuitgangspunten voor dit deel zullen nog nader geformuleerd worden.

### 3. DE VERBINDINGSSTRATEN

Het profiel van de straten is: lopen-parkeren/bomen-rijden-parkeren/bomen-lopen.

De maatvoering is resp. 2.00-2.00-4.50-2.00-2.00 (12,50)m.

Zowel de rijloper als de parkeer- en loopstroken worden uitgevoerd in bkk's in diverse kleuren die de onderlinge functies markeren. Tussen de loopzone en de parkeerzone wordt een deels afgeschuinde betonband geplaatst die de tevens de boomkranen markeert. Bij de inritten naar de garages zijn de betonbanden volledig afgeschuind.

### 4. HET HOFJE

Kenmerkend voor het hofje is de van erfafscheiding tot erfafscheiding doorlopende uniforme bestrating in grijze bkk's. De inritten naar de garages zijn extra breed i.v.m. de draaicirkel en de beperkte ruimte in het hofje.

Het hofje is in feite een langzaamverkeersroute tussen het middengebied en de Hamar. Auto's van bewoners van het hofje mogen onder voorwaarden van deze route gebruik maken om hun oprit/garage te kunnen bereiken.

## 5. ERFAFSCHEIDINGEN

Op de verkavelingstekening zijn een aantal erfafscheidingen aangegeven die enerzijds deel moeten uitmaken van het woningontwerp en anderzijds middels dit beeldkwaliteitplan verplichtend zijn.

De navolgende erfafscheidingen zijn te onderscheiden:

1. De hoge tuinmuur in de Industriestraat.  
Dit is een herbouwde variant (ca 2½ m hoog) van de fabrieksmuur op deze plaats. De materialisatie, metselverbanden, detaillering en vormgeving zijn conform de bestaande muur. De reden van herbouw is gelegen in de slechte constructieve onveilige staat van de bestaande muur. Ook was het niet mogelijk langs deze zijde van de Industriestraat een veilige voetgangersroute te realiseren.  
Naast de referentie aan de bestaande muur vormt de muur te afscheiding tussen privé-tuinen en het openbaar gebied.
2. De lage tuinmuurtjes aan de Industriestraat en Julianastraat.  
Deze muurtjes vormen de ca 80 cm hoge erfafscheiding tussen privé--tuinen en het openbaar gebied. Het is qua materialisatie en vormgeving een voortzetting van de hoge tuinmuur in de Industriestraat. De muurtjes dienen in één ontwerp te worden vormgegeven.
3. De hagen.  
Op diverse plaatsen zijn als afscheiding tussen privé-groen en het openbaar gebied hagen aangegeven. Deze hagen dienen deel uit te maken van het ontwerp van de woningen en dienen in hoofdzaak ter voorkoming van de ongewenste diversiteit in erfafscheidingen aan het openbaar gebied.