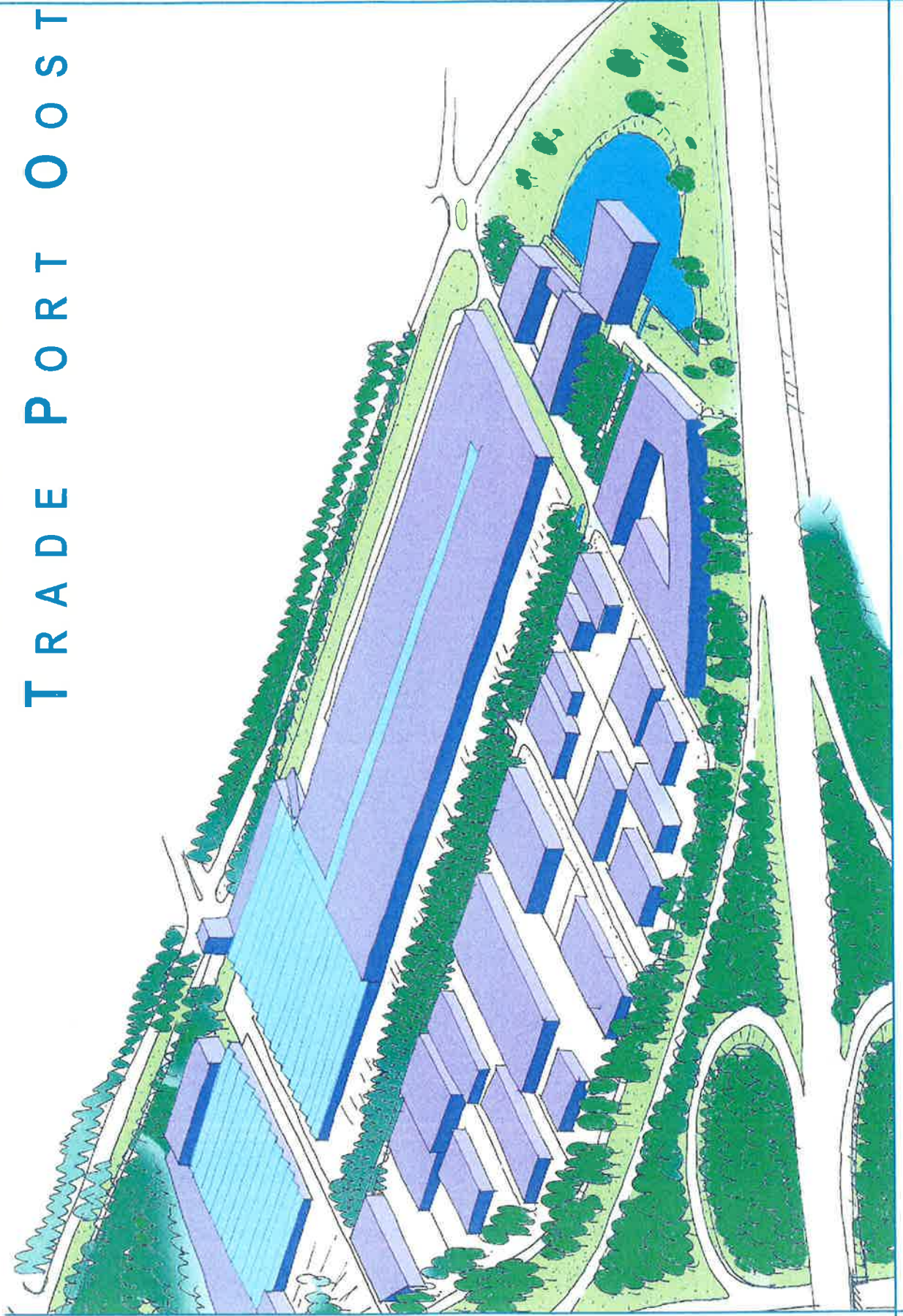


BEELD KWALITEIT PLAN
TRADE PORT OOST



COLOFON

Opdrachtgever:
Comox Zaaierbeheer B.V.

Projectnummer:
BOE01-CRD00001-01A

Datum:
december 2003

Bij het opstellen van dit Beeldkwaliteitsplan is de grootst mogelijke zorg betracht bij het vermelden van de makers van de gebruikte fotografieren en de ontwerpers van de afgebeelde gebouwen, voor zover deze de hoofdvoorstelling van de afbeelding vormen.

Het kan voorkomen dat de achternaam en vermelde gegevens niet overeenstemmen met de werkelijkheid. Ook heeft het vermichte onderzoek niet in alle gevallen geleid tot het achterhalen van de betreffende fotograaf of ontwerper.

In het onverhoopte geval dat zich iemand leikort gedaan voelt door de vermelde bronnen of van mening is dat hij of zij ten onrechte onvermeld is gebleven kan hij of zij zich melden bij de gemeente Venlo.

De tekortkoming zal in een volgende versie van deze nota worden opgeheven.



Croonen Adviseurs b.v.
Hoff van Holantlaan 7

Postbus 435

5240 AK Rosmalen

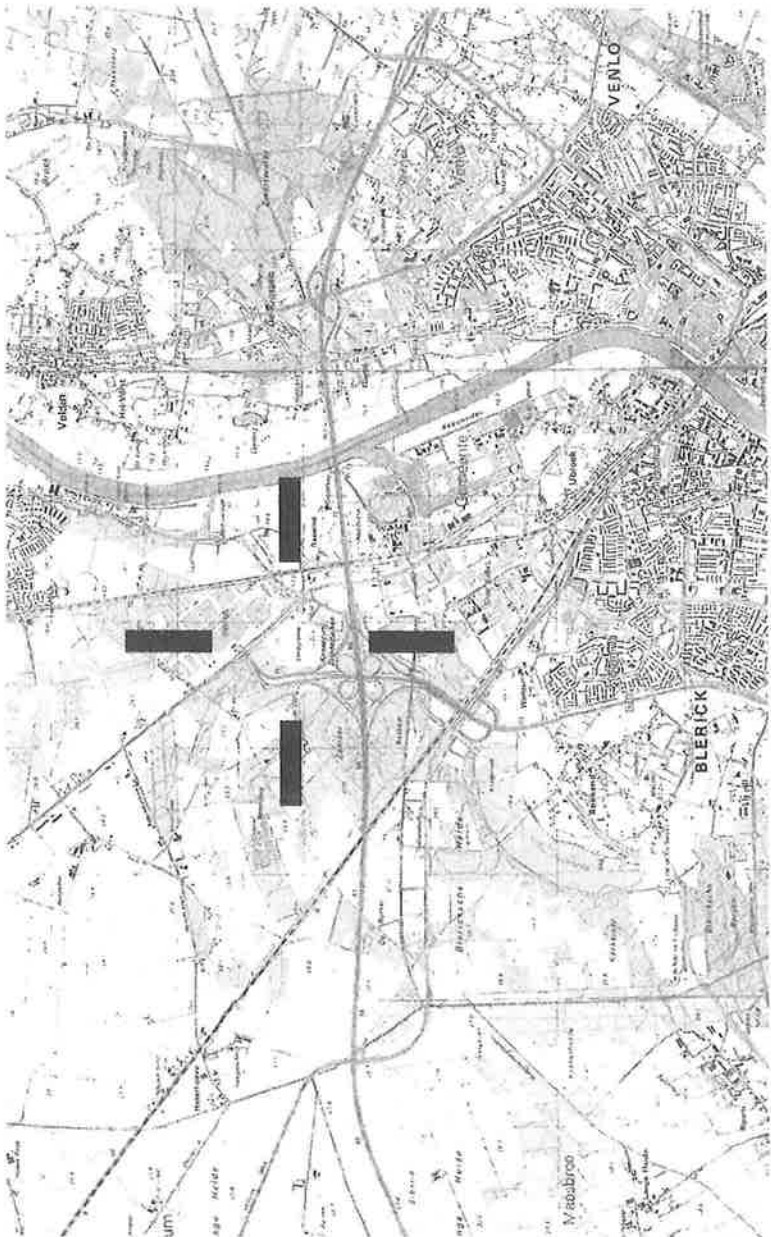
tel (073) 523 39 00

fax (073) 523 39 99

e-mail bureau@croonen.nl

internet www.croonen.nl

1 BEEDEKWAALITEITPLAN



Localite

1.1 Inleiding

Het stedelijk gebied Venlo heeft zich ontwikkeld tot een belangrijk regionaal centrum voor industrie en logistiek. Door de strategische ligging op een kruispunt van transportassen tussen de Randstad en het Ruhrgebied is Venlo een belangrijk vestigingsgebied voor industrie en logistieke bedrijven.
Door de hoge uitgeslotenheid van bedrijventerreinen

in de laatste jaren is de nog beschikbare ruimte voor het overgrote deel reeds uitgegeven. Om een dringend tekort aan bedrijventerreinen te voorkomen, is ondermeer onderhavig plan tot ontwikkeling gebracht.

Om deze locatie te kunnen ontwikkelen is een bestemmingsplan voor dit gebied opgesteld, vastgesteld en goedgekeurd

De volgende twee stappen bestaan uit het ontwerpen van een definitief stedenbouwkundig inrichtingsplan en het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. Deze twee stappen vinden min of meer gelijktijdig plaats, omdat zij met elkaar samenhangen en elkaar in sterke mate beïnvloeden.

Het beeldkwaliteitsplan bepaalt in hoofdlijnen het kwalitatieve, beeldvormende kader waarbinnen het bedrijventerrein ontwikkeld dient te worden; het inrichtingsplan is de vertaling van het verkevelingsplan en het beeldkwaliteitsplan naar de definitieve uiteindelijke situatie. Voorliggend rapport betreft het beeldkwaliteitsplan. Onderdeel van dit beeldkwaliteitsplan zijn het inrichtingsplan en de uitgifte-/beeldkwaliteitskaart

1.2 Doel en functie van het beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan kan als volgt worden gedefinieerd:
'een samenhangend pakket van intenties aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft in

woord en beeld voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving. De grondslag is een inventarisatie, analyse en evaluatie van de bestaande c.q. gewenste ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde resp. te bouwen omgeving. Beeldkwaliteitsplannen vormen

1 BEELDKWALITEITPLAN

een aanvulling op bestaande gemeentelijke instrumenten, zoals het bestemmingsplan, dat op het gebruik gericht is. Bij het streven naar integraal beleid voor ruimtelijke kwaliteitszorg is het beeldkwaliteitplan een onmisbaar instrument.
(bron: 'Het beeldkwaliteitplan, instrument voor kwaliteitsbeleid', ministeries van VROM en WVC, 1992)

Het voorliggende beeldkwaliteitplan heeft de functie van sturend element bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Trade Port Oost.

Het beeldkwaliteitplan dient als **ontwerp- en uitvoeringskader**. Het is een communicatiemiddel, dat door middel van schetsen en foto's een beeld geeft van de gewenste samenhangende stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het bedrijventerrein. Het beeldkwaliteitplan is bedoeld als inspiratiebron voor de initiatiefnemer. Binnen dit kader ligt de uitdaging aan de architect om tot creatieve oplossingen te komen. Het beeldkwaliteitplan dient voor de betrokken partijen en geen keurslijf te zijn dat de creativiteit inperkt.

Het beeldkwaliteitplan is op te vatten als een **beleidskader** waarin het te voeren ruimtelijk kwaliteitsbeleid voor de verschillende partijen is vastgelegd. Het vormt voor de gemeente Venlo een instrument om de aandacht voor beeldkwaliteit binnen de gemeente te stimuleren. Met het beeldkwaliteitplan voor Trade Port Oost kan de gemeente het draagvlak voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid vergroten, doordat van tevoren duidelijk wordt gemaakt welke beeldkwaliteit op

het bedrijventerrein wordt verwacht. Voor alle betrokkenen in het planproces betekent dit dat direct vanaf het begin duidelijkheid bestaat over de eisen die aan de stedenbouwkundige en architectonische plannen worden gesteld.

Het beeldkwaliteitplan fungeert als **toetsingskader**. Om het plan een duidelijke status te geven dient het onderworpen te worden aan politieke besluitvorming, zodat het een maatschappelijk en politiek draagvlak krijgt en de welstandscommissie voldoende rugdekking geeft. Het beeldkwaliteitplan zal dan ook door de gemeenteraad of door het College van Burgemeester en Wethouders worden vastgesteld. Bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling fungeert het beeldkwaliteitplan vervolgens als objectieve achtergrond waartegen bouw- en inrichtingsplannen kunnen worden beoordeeld.

Het beeldkwaliteitplan vormt de **basis voor andere ruimtelijke plannen**. Het beeldkwaliteitplan bestaat uit twee delen; een stedenbouwkundig deel (verkeviingsopzet) en een architectonisch deel (gewenste beeldkwaliteit). De stedenbouwkundige richtlijnen dienen als basis voor het bestemmingsplan. Het architectonische deel van het beeldkwaliteitplan heeft een juridische werking en zal als basis dienen voor de welstandsnota van de gemeente Venlo.

1 BEELDKWALITEITPLAN

1.3 Procedure bouwplanbegeleiding

Het vastgestelde beeldkwaliteitplan zal gericht bij de ontwikkeling van bouwplannen worden gebruikt. De procedure met betrekking tot de begeleiding van bouwplannen zal er globaal als volgt uit komen te zien:

Vooroverleg

De gemeente biedt ontwerpers en planindieners de mogelijkheid om, voorafgaand aan de formele bouwvergunningaanvraag, een pre-advies te vragen aan de gemeente. Hiertoe kan het schetsontwerp worden ingediend bij het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht. Het is mogelijk om voor het onderdeel welstandsvoetsing vooroverleg te plegen met de welstandscommissie over de interpretatie van de welstandscriteria in het concrete geval van het bouwplan. Vooraf dient uiteraard wel duidelijkheid te bestaan over de planologische aanvaardbaarheid van het initiatief. Omdat het vooroverleg diep kan ingrijpen in de planontwikkeling moet het met de nodige waarborgen worden omgeven.

Voor uitvoerige toelichting hierop wordt verwezen naar de gemeentelijke welstandsnota.

Toetsingsfase:

De door de bouwers/architecten geleverde bouwplannen worden beoordeeld aan de hand van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en de uitgiftekaarten.

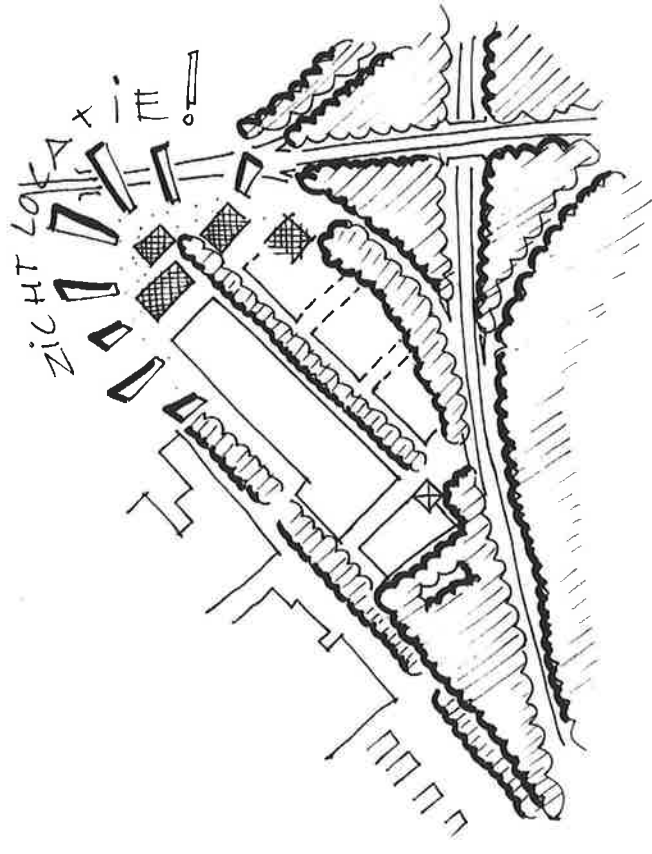
Hierna volgt de verdere beoordeling door de welstandscommissie en wordt het welstandsadvies opgesteld.

1.4 Opbouw van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan voor Trade Port Oost bestaat uit 2 hoofddonderdelen. Eerst wordt een planbeschrijving van het bedrijventerrein Trade Port Oost gegeven. Hierin worden in hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteiten gegeven met betrekking tot de structuur van de bebouwing, de openbare ruimten en het groen.

Daarna volgt een beschrijving per deelgebied, zoals die in het stedenbouwkundig plan te onderscheiden zijn. Hierbij wordt ingegaan op de stedenbouwkundige typologie en de architectuur van de bedrijven en zijn schetsen en foto's opgenomen ter illustratie van het gewenste beeld.

2 PLANGEBIED TRADE PORT OOST



Concept

2.3 Planbeschrijving

Stedenbouwkundige opzet

Het plangebied wordt ontsloten door een lusvormige ontsluiting naar de Venrayseweg. Centraal in het gebied van zuidoostelijke naar noordwestelijke richting loopt een centrale ontsluitingsas, de drager van het plan. Deze is voorzien van een tweezijdige verkeering en een ruime begeleiding met groen en water.

Tussen het bedrijventerrein en de Rijkswegen A67 en A73 blijft de bestaande groenstrook (bomen) gehandhaafd. Daarom kan geen sprake zijn van zichtheden langs de autoweg. Desondanks worden de bedrijven gestueerd met de voorkant naar de rijksweg om ongewenste achterkantsituaties te voorkomen. In de 50 m zone vanuit de snelweg wordt waar mogelijk de bestaande bosbeplanting hersteld. Een uitzondering hierop vormt de zuidoostelijke punt van het plangebied. Hier is sprake van openheid en vanaf de A67 is hier het hele plangebied te overzien. De bebouwing hier vraagt om voorkanten naar de snelweg en een specifieke vormgeving.

In dit gedeelte van het plangebied is aansluitend aan de loop van de Everlose Beek een groene buffer opgenomen ter versterking van de natte ecologische verbindingzone. Dit gebied zal worden ingericht voor natuurontwikkeling en zal tevens dienst als rechtebuffer van het schone hemelwater, afkomstig van de bedrijfsbebouwing. Naar de Venrayseweg wordt een duidelijk front gemaakt met bebouwing die gerelateerd is aan het aan de overzijde van de weg gelegen veilingcomplex.

Het als zodanig afgebakende gebied vormt als het ware een belangrijke schakel tussen de reeds bestaande bedrijventerreinen Venlo Trade Port en het veiligterrein ZON.

Door de grootschalige infrastructuur wordt het plangebied volledig afgesneden van de bestaande landschappelijke structuur. De grootschalige diepe ontgraving heeft ertoe bijgedragen dat het gebied een zelfstandige ruimtelijke eenheid is geworden. De relatie met de natuurlijke omgeving is daardoor grotendeels verloren gegaan.

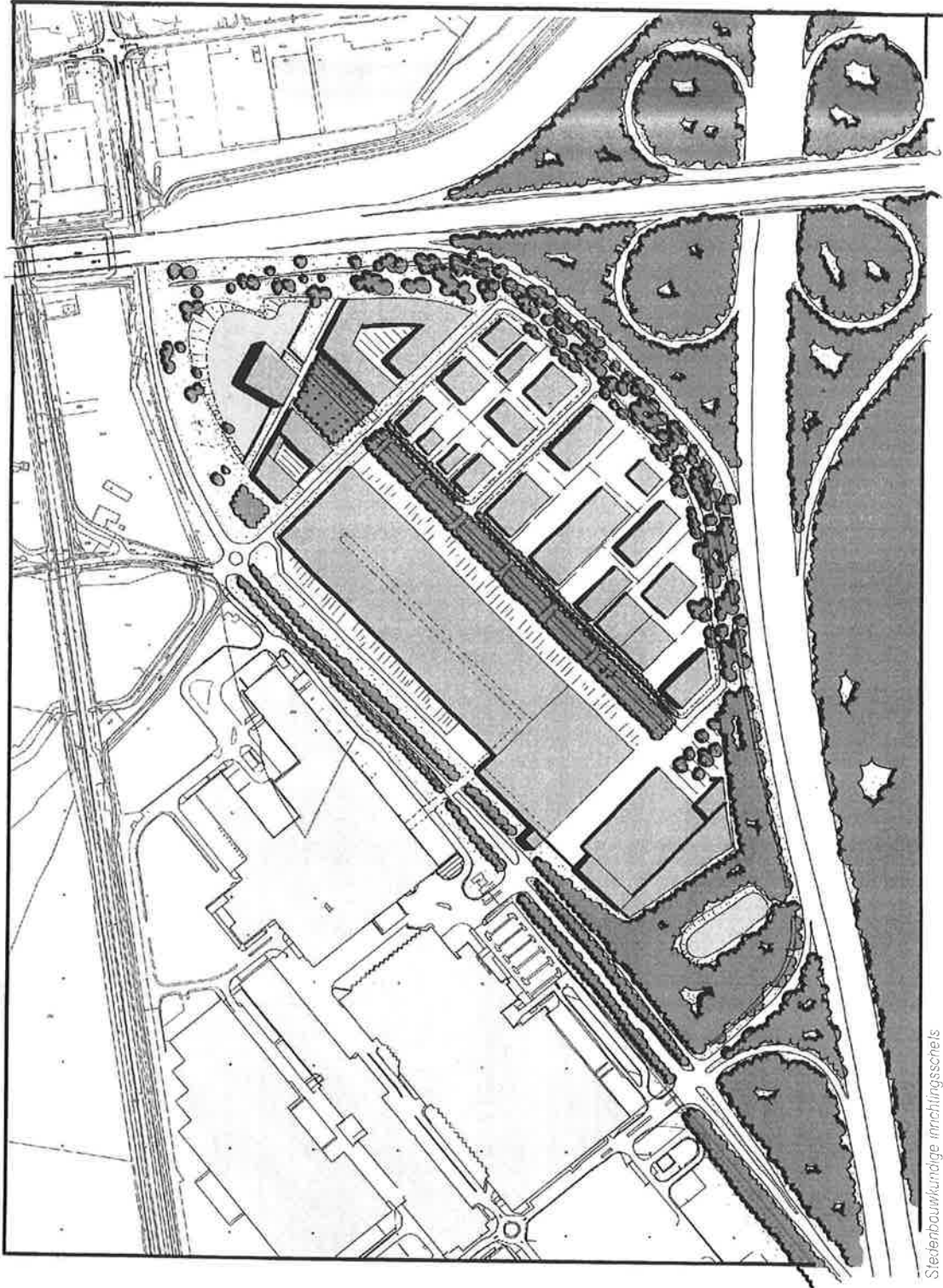
2.1 Plangebied

Het plangebied bestaat uit een oppervlakte van circa 30 ha, en is gelegen ten zuiden van het veiligterrein ZON, in een oksel van het verkeersknooppunt 'Zaarderheiken'. De planbegrenzing wordt gevormd door de Rijkswegen A67 en A73 en de provinciale weg Venlo - Horst.

2.2 Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied wordt ingeklemd door een knooppunt van rijkswegen en de provinciale weg SW1.

2 PLANGEBIED TRADE PORT OOST



Stedenbouwkundige inrichtingsschets

De Ontwerper: ...

2 PLANGEBIED TRADE PORT OOST

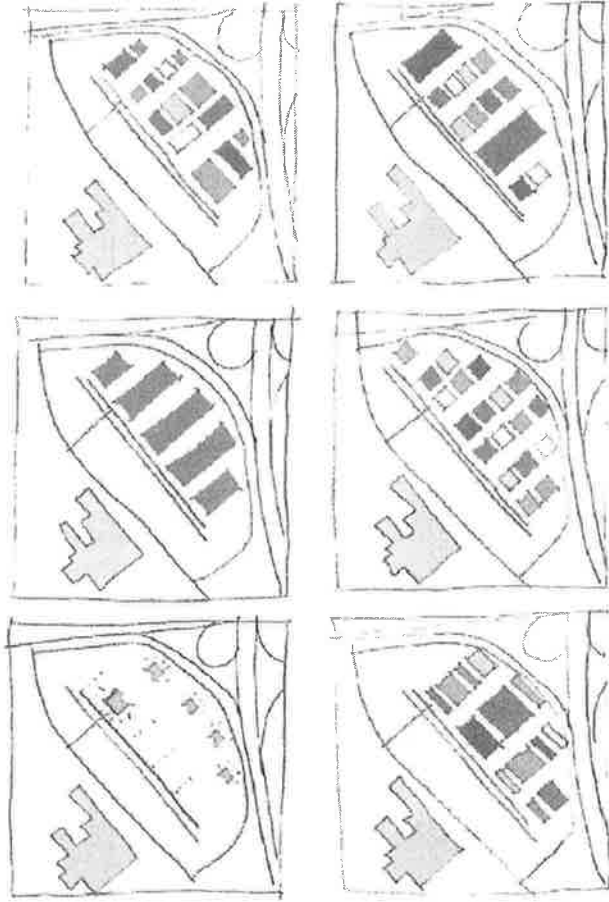
Een drietal gebouwcomplexen krijgt hier een plek, dat in nauwe samenhang wordt ontwikkeld.

Inspelend op de gewenste bedrijfstypologieën is het gebied grofweg in drie delen opgedeeld. Voor elk deelgebied is een eigen specifieke bedrijfsprofilering vastgelegd waardoor op het bedrijventerrein een gedifferentieerd aanbod aan bedrijfskavels ontstaat. Op de zichillocatie langs de snelweg wordt een aantal afzonderlijke bedrijfspanden gesitueerd waar met betrekking tot representatie, oriëntatie en ontsluiting strenge eisen worden gesteld.

Het plangebied zal ingevuld gaan worden met kavels variërend in grootte van 1500 m² tot circa 3 ha. De bedrijven die zich al of niet met vrijstelling in het plangebied zullen vestigen, behoren alle tot de milieucategorie 2 tot en met 5, afhankelijk van de zonering. Korthedshalve wordt voor een nadere toelichting van de toelaatbaarheid verwezen naar het bestemmingsplan.

Deelgebied 1

Deelgebied 1 betreft een drietal afzonderlijke gebouwcomplexen, die in samenhang worden ontwikkeld. Deze bedrijven hebben een (directe) relatie met het veilingcomplex. Deze relatie komt heel expliciet tot uiting in de tunnel onder de Venrayseweg. Deze 'backbone' is noodzakelijk voor een geconditioneerd transport van de goederen van het veilingcomplex naar de nieuwe bedrijven. Een tweetal bedrijven, de Cash & Carry en het gebouw van Trends en Trades, wordt gezamenlijk ontwikkeld. Deze gemeenschappelijkheid uit zich in het



Flexibel

materiaalgebruik en de 'schijf' die deze gebouwen met elkaar verbindt. Het derde gebouw betreft het handelscomplex. Dit gebouw kent een veel langere realisatietijd. In het beeldkwaliteitplan zullen daarom een aantal randvoorwaarden en principes worden opgenomen om de beeldregie te kunnen (blijven) voeren.

Deelgebied 2

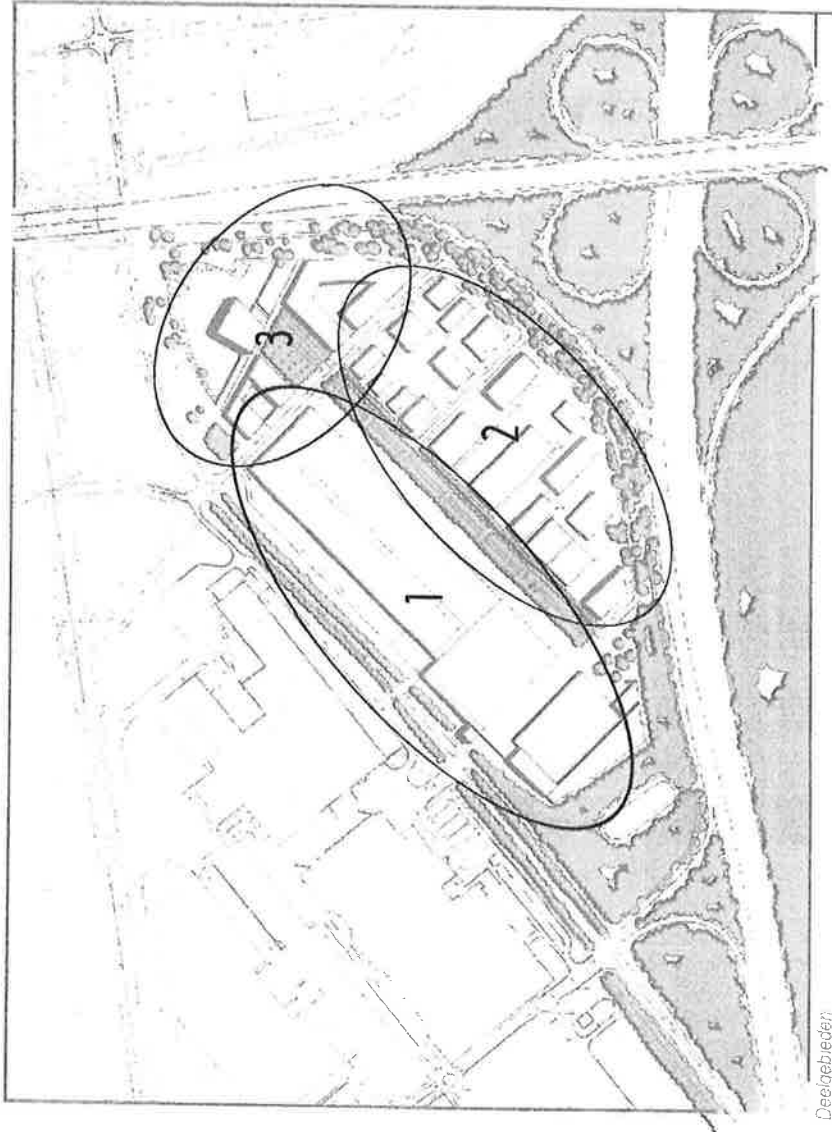
Dit deelgebied betreft een groot aantal bedrijfskavels van verschillende grootten. Een klein deel van de kavels ligt aan de hoofdontsluitingsweg. De meeste kavels liggen aan de secundaire ontsluitingswegen en hebben hier ook hun ontsluiting. De

bedrijfsbebouwing moet zich presenteren naar de hoofdontsluitingsweg en secundaire ontsluitingswegen. De situering van de bedrijfsbebouwing ten opzichte van de kavelgrenzen is exact vastgelegd. Ook de situering en de grootte van de productiegebonden kantoren is aan regels gebonden

Deelgebied 3

Dit gedeelte betreft het meest representatieve deel van het bedrijventerrein. De bedrijven hebben hier eenzijdige uitstraling zowel gericht naar de interne ontsluitingsstructuur als naar de snelweg. In dit gedeelte is ook sprake van een interactie van de bebouwing met de water-

2 PLANGEBIED TRADE PORT OOST



Deelgebieden

en groenstructuur in de punt van het terrein. De oplossing van het parkeren en de verdere terreinindeling zullen integraal onderdeel gaan vormen van de verdere uitwerking. Hierop zal dan ook extra getoetst gaan worden. Er wordt hier een hoge stedebouwkundig-architectonische kwaliteit verwacht als het visitekaartje voor Trade Port Oost.

Parkeren en toegangen tot bedrijfspercelen

Voor personenauto's is het uitgangspunt parkeren op eigen terrein. Dit wil dus zeggen dat er alleen parkeerplaatsen zijn op de eigen bedrijfsterreinen en dat er geen parkeerplaatsen zijn in het openbare gebied. Ook voor vrachtauto's zijn er geen parkeerplaatsen in het openbare gebied. Als norm wordt aangehouden 1 parkeerplaats per 2 arbeidsplaatsen en 1 parkeerplaats per

500 m² bruto bedrijfsvloeroppervlakte

Gestreefd zal worden om zo weinig mogelijk inritten te creëren aan de centrale ontsluitingsas aan de zijde van de groenzone. Het is van belang om deze zone op zo weinig mogelijk plaatsen te doorsnijden

Maatvoering en flexibiliteit

In het verkavelingsconcept wordt een beeld geschetst van een mogelijke verkavelingsstructuur, op basis van een aanname van de te verwachten grootte van bedrijven. Mochten bij de uiteindelijke, concrete uitgifte van de gronden andere maatvoeringen gewenst zijn, dan is de opzet van het plan dusdanig dat daarop ingespeeld kan worden. Deze flexibiliteit is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

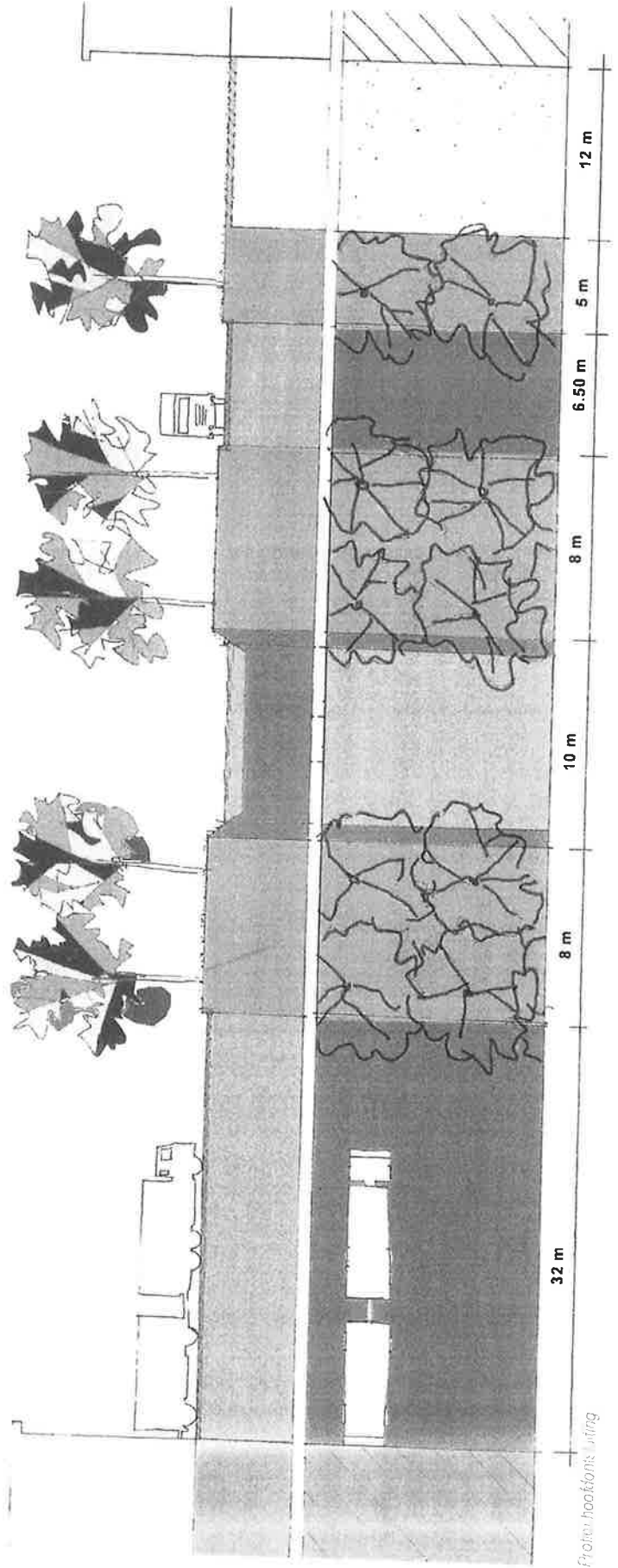
Oriëntatie van de gebouwen

De gedeelten van de bedrijfsgebouwen die aan de hoofdonthutingsweg grenzen, moeten een representatief karakter hebben. Ook voor de gedeelten van de bedrijfsgebouwen en woningen die aan de secundaire ontsluitingswegen grenzen, geldt dat ze georiënteerd dienen te zijn op de openbare weg. Wanneer een bedrijfsgebouw zich op een hoek van twee ontsluitingswegen bevindt, moet dit bedrijfsgebouw twee representatieve gevels hebben. Voor deelgebied drie geldt voor de bebouwing een alzijdsge oriëntatie

Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage van de bedrijfskavels bedraagt 60 en met vrijstelling van Burgemeester en Wethouders 70.

3 GEWENSTE BEELDKWALITEIT



Probleemoplossing

3 GEWENSTE BEELDQUALITEIT

3.1 Inleiding

Het streven naar samenhang in de beleving van het bedrijventerrein en de verhoging van de omgevingskwaliteit verlangt een hoogwaardige architectonische kwaliteit en samenhang van de bedrijfsgebouwen en -kantoren en de openbare ruimte.

De uiteindelijke verschijningsvorm van de gebouwde elementen is niet juridisch vast te leggen en is dan ook alleen middels richtlijnen en aanbevelingen aan te sturen. Voor de verschillende deelgebieden kunnen welstandscriteria worden opgesteld, waaraan de bouwvoorwaarden kunnen worden getoetst. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de afzonderlijke onderdelen van de stedenbouwkundige structuur van bedrijventerrein Trade Port Oost.

3.2 Karakteristiek hoofdas

De hoofdontsluitingsweg, de centrale as, is een belangrijk onderdeel van het bedrijventerrein. Deze vormt de drager van het plan. Het beeld van het bedrijventerrein wordt in eerste instantie bepaald door de bebouwing maar zeker ook door de



Streefbeeld hoofdas

omvangrijke groenzone met een breedte van circa 30 m. De bebouwing langs de hoofdontsluitingsweg heeft een modern, hoogwaardig karakter. De openbare ruimte maakt een verzorgde indruk. De bomen aan weerszijden van deze hoofdroute begeleiden de bezoeker langs de verschillende bedrijven.

Bovendien zorgt de aan de noordoostzijde van deze as gelegen brede groenzone voor de noodzakelijke coulissewerking voor het grootschalige handelsgebouw. Dit effect zorgt, tezamen met representatieve bebouwing, voor een sterke continuïteit en samenhang langs deze hoofdontsluiting.

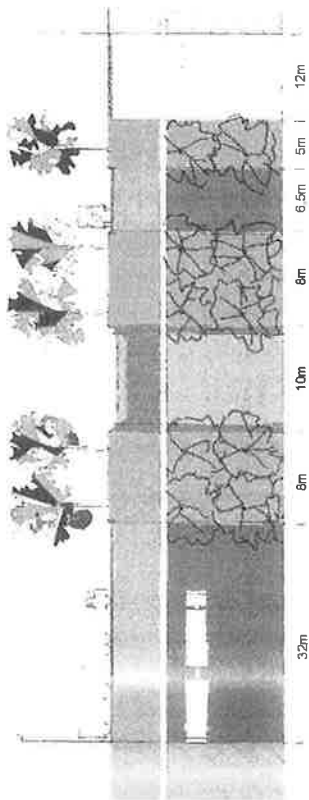
3.3 Openbare ruimte

De openbare ruimte Trade Port Oost wordt vooral gevormd door de ontsluitingswegen en de retentiezone in het zuidoosten van het bedrijventerrein. De gewenste beeldeenheid en herkenbaarheid in de openbare ruimte komen in belangrijke mate tot stand door een heldere structuur van wegprofielen met samenhangende groenelementen (met name laanbeplantingen), verlichting en overlig straatmeubilair. De retentiezone krijgt een natuurlijke inrichting, bestaande uit losstaande bomen, laagtes en natte vegetatie.

3.3.1 Wegprofielen/groenstructuur

Heldere, herkenbare wegprofielen met (laan)beplantingen vormen het ruimtelijk en landschappelijk kader waarbinnen de bedrijven gesitueerd worden. Inspelend op de hiërarchie van wegen zijn de breedte van de rijbaan en de bermten zoveel mogelijk geüniformeerd.

3 GEWENSTE BEELDKWALITEIT



Hoofdontsluitingsweg

Hoofdontsluitingsweg

Profiel

- Zie doorsnede.

Materiaalgebruik

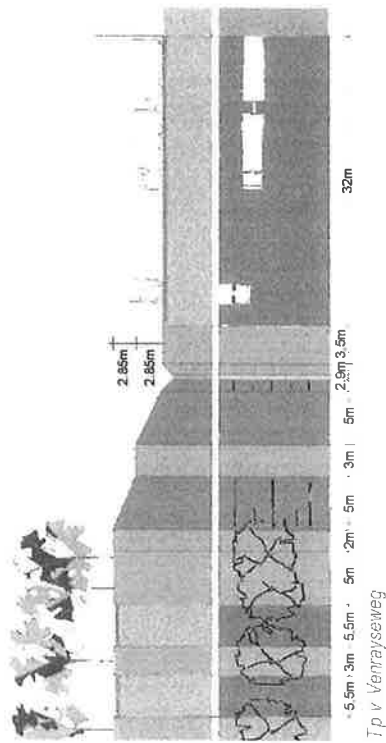
- Rijbaan - donker asfalt.

Groen

- Bomen van 1e grootte in grasbermen.
- Gewenst onderhoudsniveau: hoog/cultuurrijk.

Verlichting

- Hoge masten aan weerszijden van de rijbaan.



Tp v Venrayseweg

Secundaire ontsluitingswegen

Profiel

- Zie doorsneden.

Materiaalgebruik

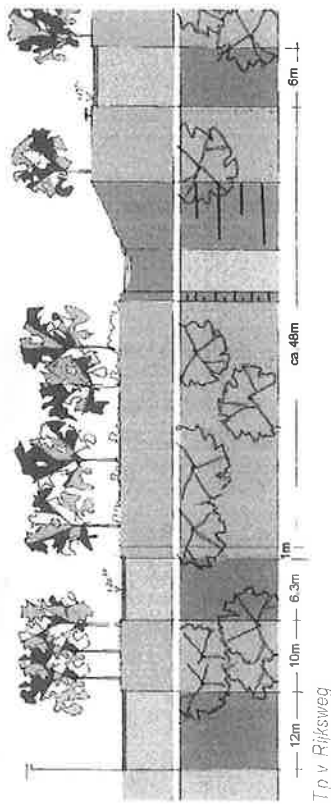
- Rijbaan - asfalt.

Groen

- Bomen van 2e grootte in grasberm.
- Gewenst onderhoudsniveau: hoog/cultuurrijk.

Verlichting

- Middelhoge masten aan weerszijden of aan één zijde van de rijbaan (afhankelijk van situering bomen).



Tp v Rijksweg

3 GEWENSTE BEELD KWALITEIT

3.3.2 Retentiezone

In de inrichting van de zone komen 'natuurlijke' en 'culturele' aspecten samen en gaan een interactie aan.

Bij de inrichting van deze zones moet met deze overgangsfunctie rekening worden gehouden. Naast overgangsfunctie heeft het retentiegebied ook nog een beperkte functie als verblijfsgebied. Het beeld zal bestaan uit afwisselend natte en droge plekken door de hoogteverschillen en gras en solitaire bomen (waaronder wilgen) als groenelementen.

3.3.3 Straatmeubilair

De straatelementen in het plangebied zullen geüniformeerd worden, waarbij het streven erop gericht is het aantal elementen zoveel mogelijk te beperken en te combineren.

Verlichting, verkeersaanwijzingen, banken, afvalvoorzieningen en bewegwijzering zullen als 'één familie' uitgevoerd worden. Deze elementen zullen worden geïntegreerd in een totaalontwerp voor de openbare ruimte, waarbij gekozen wordt uit meubilair dat in de gemeente Venlo inmiddels wordt toegepast. Ook de vormgeving van de erfafscheidingen

een streefbeeld. Met deze maatregelen wordt samenhang in de beleving van het bedrijventerrein bereikt.

3.4 Bebouwing

De eenheid binnen het bedrijventerrein en tussen de deelgebieden wordt versterkt, doordat er sprake is van samenhang in de vormgeving van de gebouwen. Het gebied kan daaraan zijn identiteit ontleenen en daarmee aan kwaliteit winnen.

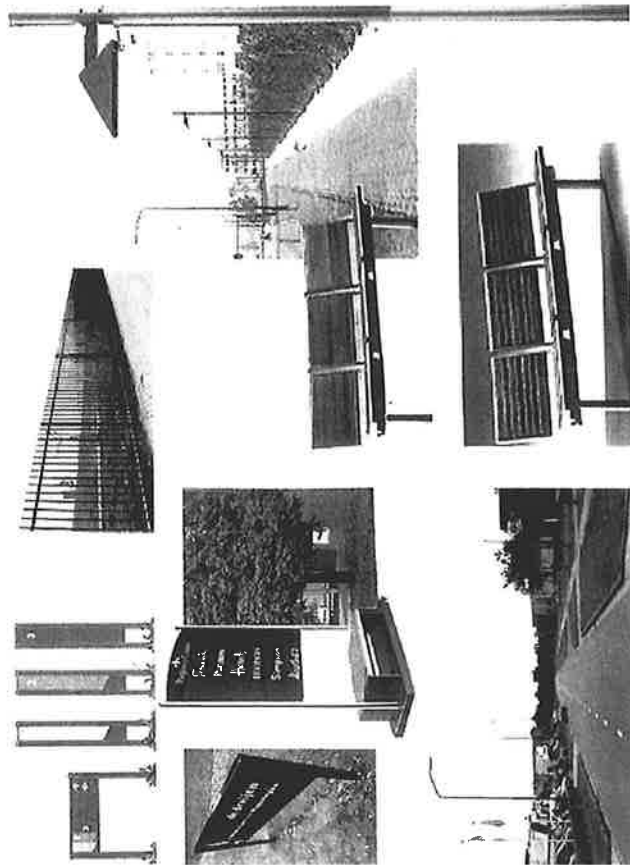
In het plangebied onderscheiden we een drietal deelgebieden.

Per deelgebied is in de volgende paragrafen de gewenste beeldkwaliteit beschreven aan de hand van:

- a een globale typering van het gewenste beeld;
- b de typologie van de stedenbouwkundige elementen;
- c de typologie van architectonische elementen;
- d de typologie van de privé-ruimte

Elk deelgebied wordt geïllustreerd aan de hand van plattegronden, schetsen en foto's. De schetsen en foto's hebben een puur indicatieve betekenis en dienen niet als concrete, te kopiëren voorbeelden beschouwd te worden.

In de gronduitgiftekaart zijn de verschillende bebouwingsmaten en de oriëntaties van de bedrijfsgebouwen aangegeven. Deze kaart vormt de basis voor de invulling van het plangebied en heeft een juridisch karakter, aangezien deze een directe vertaling vormt van de regelingen in het bestemmings-



Uniformiteit in straatmeubilair

van de particuliere kavels zal zoveel mogelijk worden voorgeschreven, dan wel worden voorzien van

3 GEWENSTE BEELD KWALITEIT

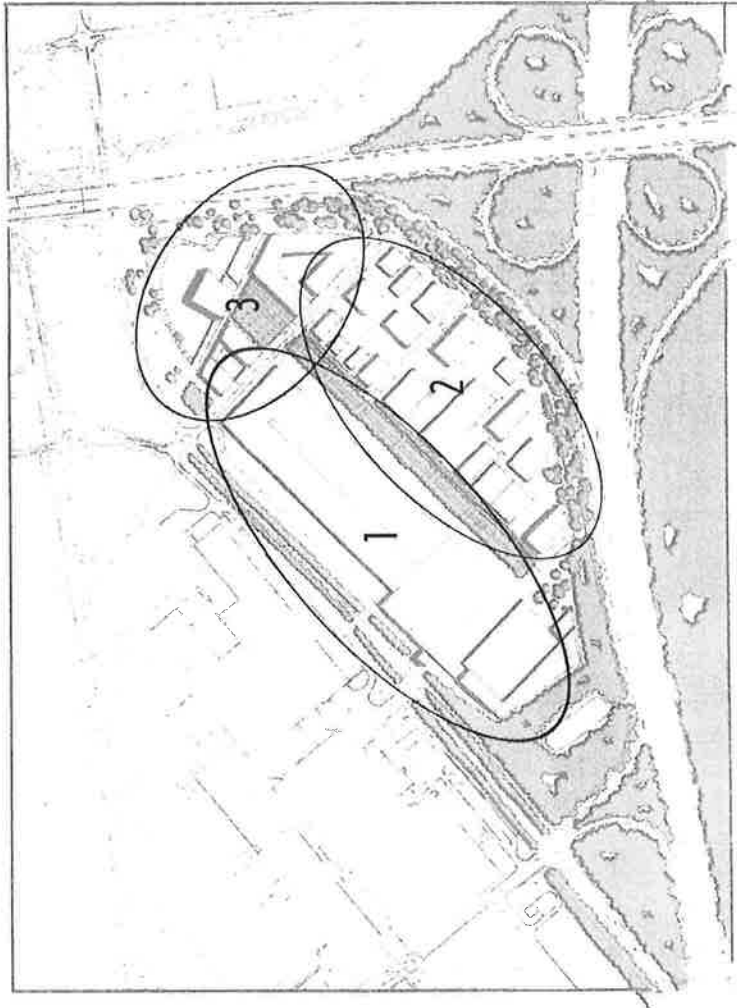
plan.

Algemene beeldkenmerken

Behalve de specifieke kenmerken van de verschillende bedrijfssteren afzonderlijk is er een aantal meer algemene beeldkenmerken te onderscheiden die bepalend zijn voor de beeldkwaliteit van het nieuwe bedrijventerrein.

Naast een eenduidige massapbouw en wandwerking wordt gestreefd naar herkenbare en hoogwaardige bedrijfsgebouwenarchitectuur. De gedachten gaan daarbij uit naar een eigentijdse architectuurexpressie met een kwalitatief goede detaillering en materialisering, waarbij een hoge mate van vakmanschap van de architect wordt gevraagd. In de gevelarchitectuur zal gestreefd moeten worden naar een representatief karakter; de bedrijfsgebouwen zullen aan de straatkant het karakter van een kantoor krijgen. Dit wil zeggen dat deze gevel van het bedrijfsgebouw uit een steenachtig materiaal bestaat en dat er in deze gevel relatief veel transparante delen voorkomen. Hier geldt wel een differentiatie. Bij de bebouwing die gelegen is aan de secundaire ontsluitingsweg is wat meer vrijheid toegestaan. Bij toetsing zal gelet worden op een goede samenhang tussen open en gesloten delen. De daken van de bedrijfsgebouwen zullen overwegend plat zijn, waarbij een duidelijke gevelbeëindiging door een gevellijst of een luifel ('pet') zeer wenselijk wordt geacht.

Reclame moet worden geïntegreerd in de gevelarchitectuur. De reclame kan los worden toegepast, maar dient wel een relatie te hebben met



Deelgebieden

de stijl van het gebouw.

Met betrekking tot het materiaalgebruik en de kleurstelling wordt gestreefd naar natuurlijke bouwmaterialen. Hierbij wordt gedacht aan combinaties van baksteen (eventueel keramisch materiaal), stucwerk, metaal, hout en glas. Ook in kleurgebruik zijn rust en eenvoud belangrijke trefwoorden.

Reclame

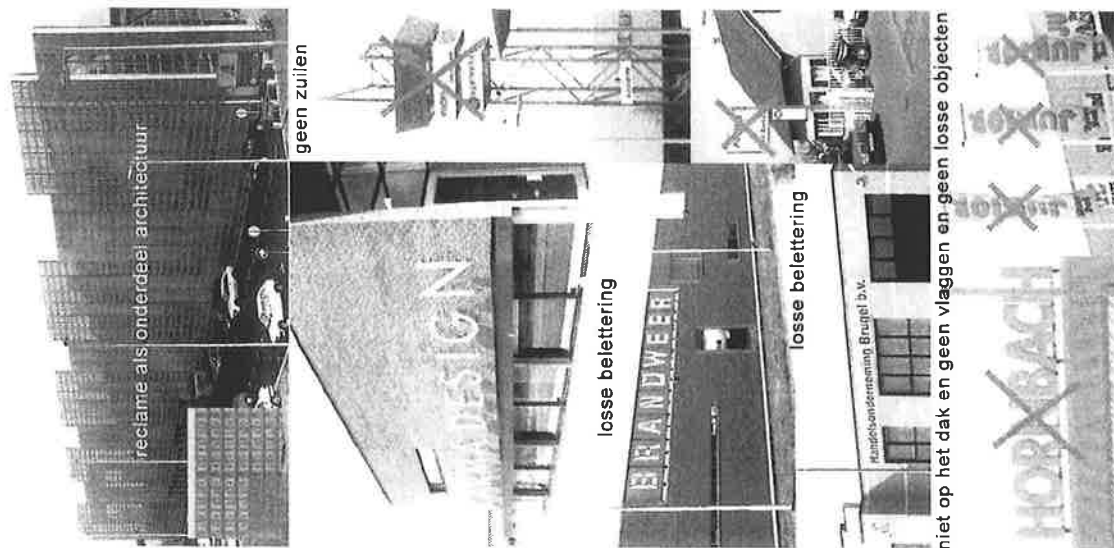
De toepassing van reclame is onlosmakelijk verbonden met de bedrijfsuitoefening. Bedrijven willen laten zien wie ze zijn en waar ze zitten. Reclame-uitingen beïnvloeden echter ook de beeldkwaliteit. Het is daarom van belang om naast bebouwing en openbare ruimte regels te stellen aan de reclame-uitingen op het bedrijventerrein. De gemeente Venlo heeft in september 2000 de nota Reclamebeleid vastgesteld. Hierin waren ook algemene richtlijnen opgenomen voor reclame-uitingen op bedrijventer-

3 GEWENSTE BEELDKWALITEIT

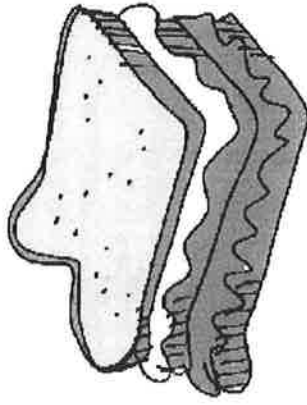
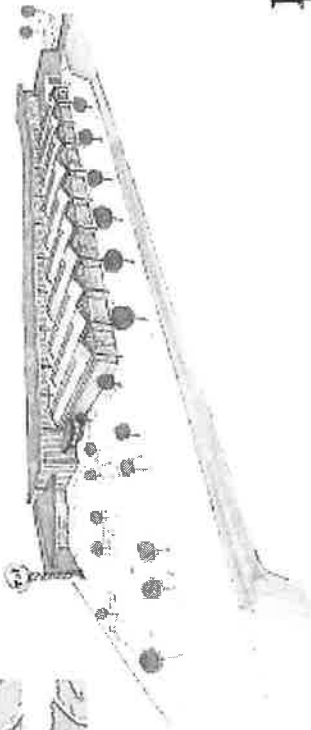
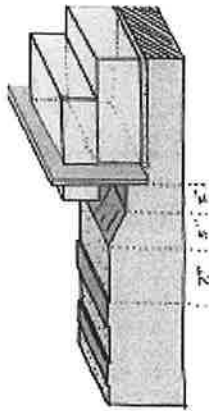
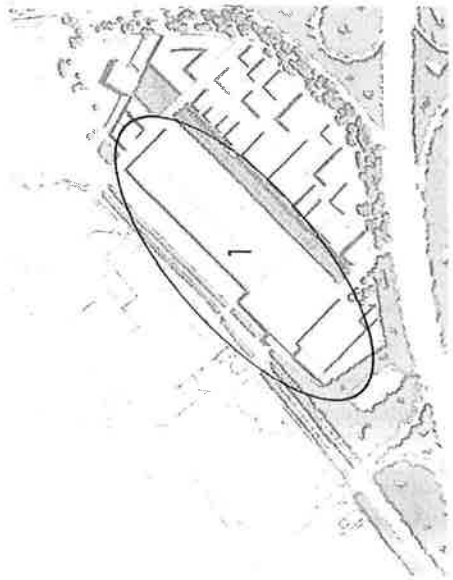
reinen. Gezien de ligging van onderhavig bedrijven-terrein zijn de algemene regels uit de nota uitge- werkt in de volgende richtlijnen:

- 1 reclamevorm per bedrijf;
- bescheiden;
- rustig kleurgebruik;
- bij voorkeur geïntegreerde gevelopschriften met losse letters;
- aan grootte en plaats gebonden;
- geen reclameborden boven de dakrand;
- reclameblindingen voor ramen zijn niet gewenst;
- vlaggen op of aan het gebouw zijn niet gewenst.

De beelden laten geslaagde en minder geslaagde voorbeelden zien.



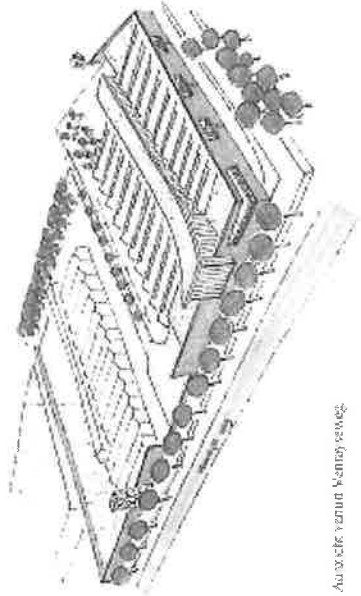
3 GEWENSTE BEELDKWALITEIT



Auxiliary building on the Paradise Trade

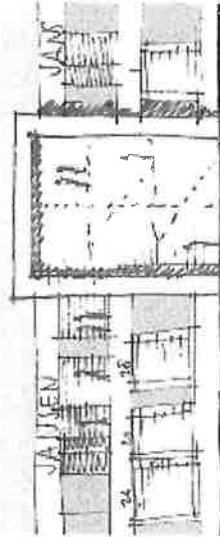
Car & Cafe

Timber & Trade



Auxiliary building on the Paradise Trade

NAMB	
OFFICE	
NUMBER	
DOCK	
PERSON ZONE	



BINDEN / IN TREN

3 GEWENSTE BEELD KWALITEIT

3.4.1 Deelgebied 1

a. Globale typering van het gewenste beeld
Deze bedrijven in dit deelgebied hebben een (directe) relatie met het veilingcomplex. Deze relatie komt heel expliciet tot uiting in de tunnel onder de Venrayseweg. Deze 'backbone' is noodzakelijk voor een geconditioneerd transport van de goederen van het veilingcomplex naar de de nieuwe bedrijven. Een tweetal bedrijven, de Cash & Carry en het gebouw van Trends en Trades, wordt gezamenlijk ontwikkeld. Deze gemeenschappelijkheid uit zich in het materiaalgebruik en de 'schijf' die deze gebouwen met elkaar verbindt. Het derde gebouw betreft het handelscomplex. Dit gebouw kent een veel langere realisatietijd.

De bedrijven in dit deelgebied liggen op een strategisch punt, omdat zij goed zichtbaar zijn vanaf de Venrayseweg. De locatie vormt dan ook een belangrijk oriëntatiepunt in het gebied. Door de ligging zijn de bedrijven te beschouwen als de visitekaartjes van dit bedrijventerrein. Voor dit complex van bedrijven geldt dat het aan alle zichtbare zijden representatief moet zijn. De bedrijfsgebouwen worden volgens moderne architectuurstijlen gebouwd, maar wel zodanig dat ze één geheel vormen.

b. Typologie stedenbouwkundige elementen

Maatvoering

- De maximale bouwhoogte voor 'kantoorgedeelte' is 10 m.
- De maximale bouwhoogte van de (overige) bedrijfsbebouwing is 15 m.

- De massa's mogen uit maximaal 2 bouwlagen bestaan
- De hoofdmassa's dienen gebouwd te worden binnen de bebouwingsvlakken volgens de BKP-kaart.

Bebouwingspercentage

- Voor de gehele kavel geldt een bebouwingspercentage van maximaal 60. In het bestemmingsplan is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen tot 70%.

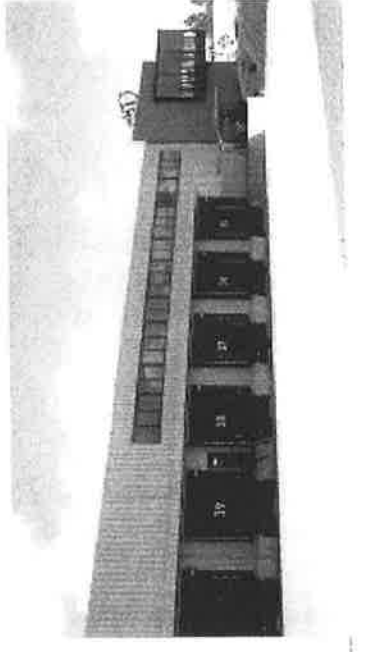
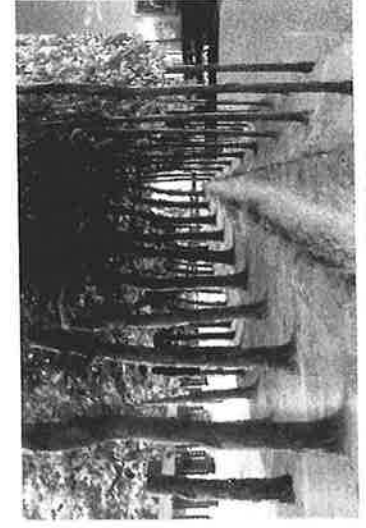
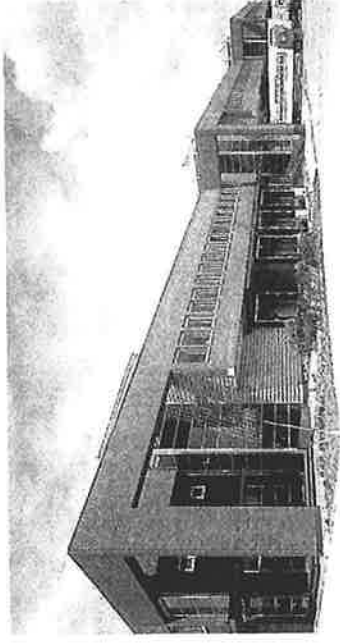
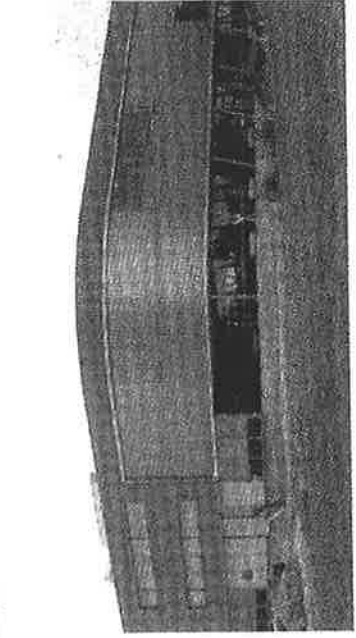
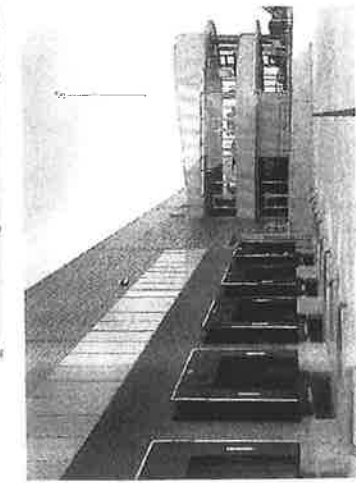
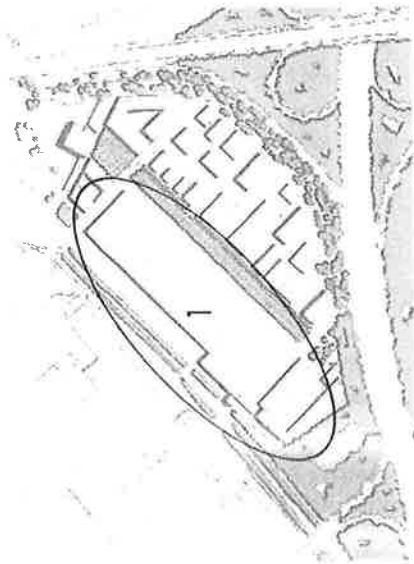
Dakhelling

- Het dak dient (overwegend) plat te zijn.

Oriëntatie

- De bebouwing dient minimaal aan twee zijden uitstraling te hebben, volgens de aanduidingen op de BKP-kaart.

3 GEWENSTE BEELDKWALITEIT



HOOGHUIS - L.V. - TU Delft - 1980/81

3 GEWENSTE BEELDQUALITEIT

c. Typologie architectonische elementen

Karakter

- Moderne interpretatie van 'kassenbouw' in combinatie met eigentijdse vormgeving.
- Representatieve uitstraling.
- Horizontale gerichtheid/belijning.
- Horizontale gerichtheid van het gemeenschappelijke element (schijf).
- Eenduidigheid en sterke samenhang in de gevelarchitectuur van de verschillende losse massa's.

Materiaalgebruik

- Modern materiaalgebruik met baksteen, stucwerk en glas. Metalen gevelbelen voor het handelsgebouw.
- Samenhang of sterk contrast in materiaalgebruik tussen de individuele massa's en het gemeenschappelijke element.

Kleurstelling

- Materiaal in oorspronkelijke kleurstelling
- Donkere baksteen, transparant glas.
- Accenten en contrasten vormgeven in de architectuur; niet door middel van schreeuwerige kleuren.

d. Typologie privé-ruimte

Er is sprake van een representatieve ruimte rondom de bedrijven, voorzover deze ruimten op het terrein zijn ontsloten. De ruimte tussen de massa's wordt gebruikt voor parkeren en logistiek (laden en lossen van vrachtwagens). Er wordt geen gebruik gemaakt van erfafscheidingen, om de visuele toegankelijkheid van het terrein te vergroten en om de samenhang tussen de verschillende massa's te accentueren. Voor alle bedrijven in dit gebied geldt dat er alleen binnenopslag is toegestaan.

3.4.2 Deelgebied 2

a. Globale typering van het gewenste beeld

Dit deelgebied, dat zich aan de zuidwestzijde van de centrale as bevindt, bestaat uit bedrijfskavels waarop compacte bedrijfsgebouwen (van verschillende grootte) worden gesitueerd zonder bedrijfswooning. Aan de voorzijde van het bedrijf bevindt zich (eventueel) het kantoorgedeelte. De bedrijfsgebouwen moeten een goede uitstraling hebben naar de ontsluitingsweg toe. De bedrijven die zich op een hoek bevinden hebben een tweezijdige oriëntatie. De gevels (van het kantoorgedeelte) die zich op de weg oriënteren, dienen een kantoorachtige uitstraling te krijgen.

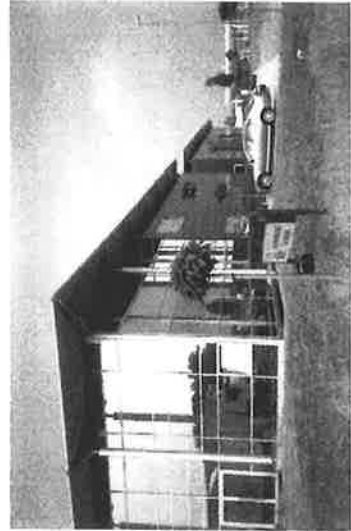
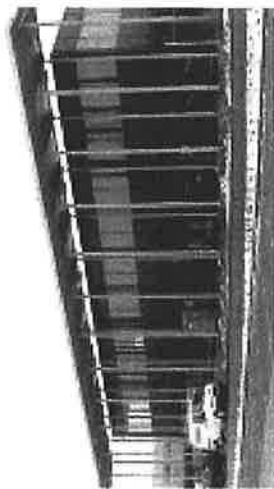
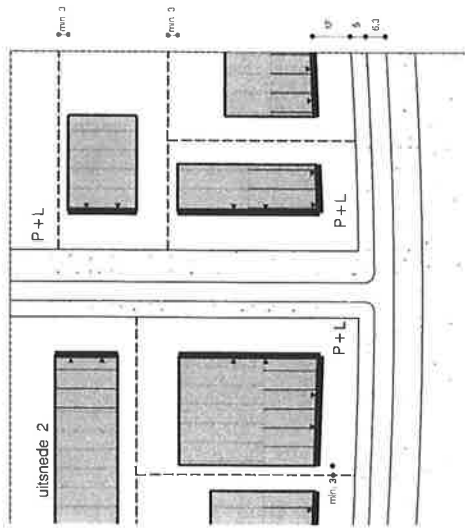
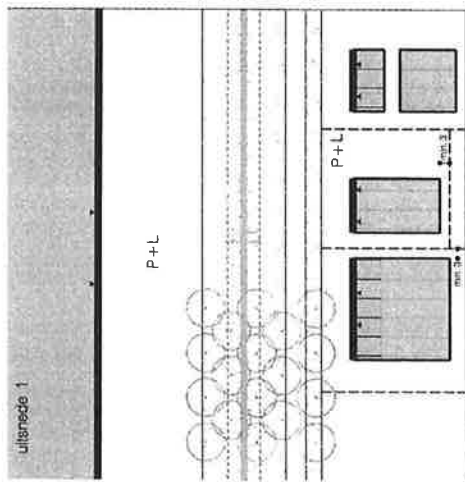
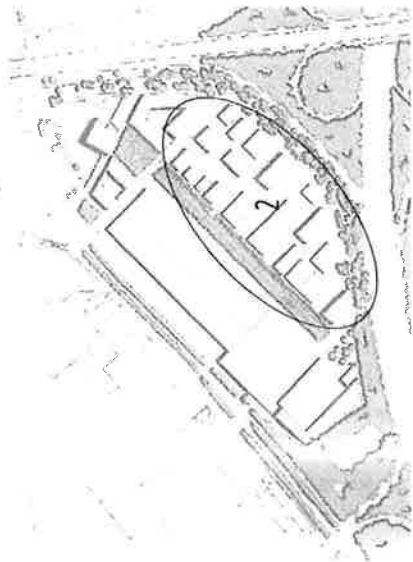
De kavelgroottes variëren van 1500 m² tot 3 ha. Bij de uitgifte zal gestreefd moeten worden naar een verdeling zoals op de inrichtingsschets is aangegeven. Wat grotere kavels in de noordelijke hoek in relatie met de grootte van de bebouwing van deelgebied 1, wat kleinere in de zuidelijke hoek.

b. Typologie stedenbouwkundige elementen

Maatvoeringen

- De hoogte van de kantoorbebouwing is maximaal 12 m.
- De hoogte van de bedrijfsal is maximaal 15 m.
- Het kantoorgedeelte dient minimaal dezelfde breedte te hebben als de erachter gelegen bedrijfsal.
- Er moet gebouwd worden binnen het bebouwingvlak volgens de BKP-kaart.

3 GEWENSTE BEELDKWALITEIT



3 GEWENSTE BEELD KWALITEIT

- Er moet gebouwd worden in de rooilijn die vanaf de perceelgrens op 12 m vastligt. Hierdoor is een goede parkeerstructuur mogelijk.
- De afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt, behoudens voorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan, 5 m.

Bebouwingspercentage

- Voor de gehele kavel geldt een bebouwingspercentage van maximaal 60. B&W kan vrijstelling verlenen voor een percentage van 70.

Dakhelling

- Het dak dient plat te zijn.

Oriëntatie

- Hoofdoorientatie naar de hoofdontsluitingsweg en/of secundaire ontsluitingsweg.
- Tweezijdige oriëntatie op hoeken.

c. Typologie architectonische elementen

Beeldbepalend voor de begeleidende bebouwingswanden langs de hoofdontsluitingsweg en secundaire ontsluitingsweg is de situering op de kavel, de soortgelijke gevelbeëindiging door middel van een doorlopende dakrand en het streven naar een hoge mate van eenduidigheid c.q. verwantschap in de architectuur.

Karakter

- Hoge mate van eenduidigheid in de gevelarchitectuur.
- Indien een kantoor wordt toegepast: transparan-

- te voorgevel; open, transparante delen. In evenwicht met meer gesloten delen (hoge mate van transparantie).
- Horizontale gerichtheid/belijning.
- Duidelijke gevelbeëindiging door gevellijst of lufel.
- Tweezijdig georiënteerde hoekoplossingen.

Materiaalgebruik

- Natuurlijke 'eerlijke' materialen, die zo mogelijk onbehandeld worden toegepast; bij voorkeur metalen gevelbekleding, glas, hout en baksteen (eventueel keramisch).

Kleurstelling

- Donkere baksteen.
- Natuurlijke, oorspronkelijke kleuren voor het hout en/of metaal.
- Heider transparant glas.

e. Typologie privé-ruimte

De bedrijven hebben een grote representatieve voorruimte die ook gebruikt wordt voor parkeren en logistiek. Op het achtererf is sprake van een kleine open ruimte. Op de perceelsgrens wordt in het streefbeeld hekwerk geplaatst, waarvan minimaal 50% van de lengte van die erfafscheiding in combinatie met haagbeplanting uitgevoerd dient te worden.

3.4.3. Deelgebied 3

a. Globale typering van het gewenste beeld

Dit deelgebied bestaat uit zeer representatieve bedrijfsgebouwen, waaraan door de bijzondere ligging hoge eisen aan de stedenbouwkundig-architectonische uitwerking worden gesteld.

Deze bedrijfsgebouwen liggen op strategische punten in het plangebied en het zijn ook vier belangrijke oriëntatiepunten in het gebied. Voor de bedrijfsgebouwen geldt dat zij aan alle zijden representatief moeten zijn, aangezien zij vanuit verschillende ontsluitingswegen zichtbaar zijn. Zij mogen een modern, hoogwaardig karakter hebben, opdat zij de interactie aangaan met het meer natuurlijke retentiegebied.

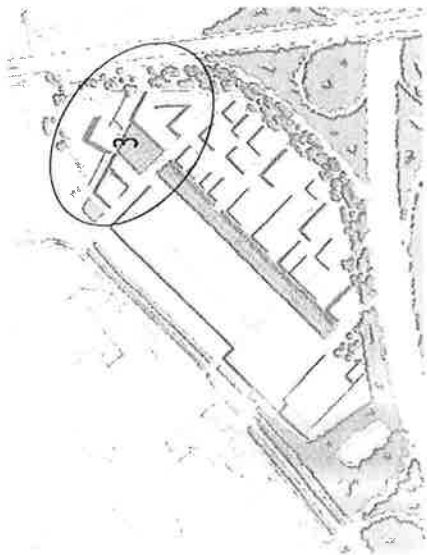
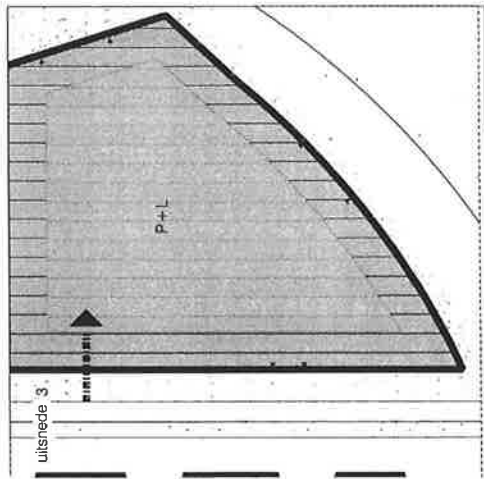
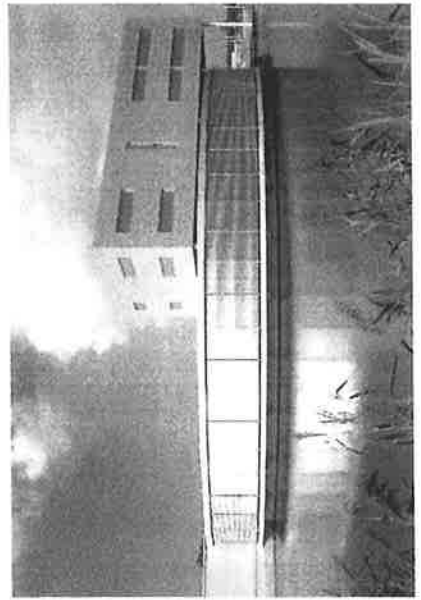
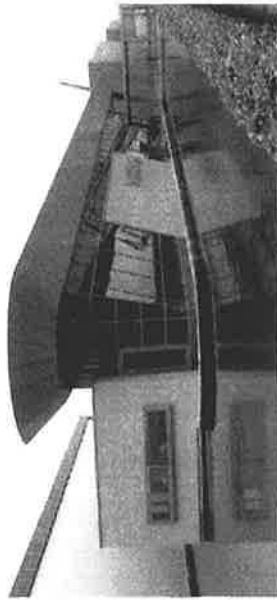
Voor het meest zuidelijke kavel binnen dit gebied wordt gedacht aan een hofbebouwing, met kantoordeeltes in de buitenschil. Het binnengebied kan ingevuld worden met bedrijfshallen/magazijnen, parkeren en logistiek.

c. Typologie stedenbouwkundige elementen

Maatvoeringen

- De maximale bouwhoogte van het kantoordeelte is 12 m.
- De maximale bouwhoogte van de bedrijfshallen is 15 m.
- Er moet gebouwd worden binnen het bebouwingvlak volgens de BKP-kaart.
- Indien aangegeven op de BKP-kaart, dient

3 GEWENSTE BEELDKWALITEIT



3 GEWENSTE BEELDKWALITEIT

gebouwd te worden in de bebouwingsgrens/rooi-lijn.

Dakhelling

- Het dak dient plat te zijn.

Oriëntatie

- De gebouwen dienen eenzijdige uitstraling te hebben.

d. Typologie architectonische elementen

Karakter

- Modern, hoogwaardig karakter.
- Representatieve uitstraling.
- Verticale gerichtheid/belijning.
- Kantoorgebouwen: openheid, veel glas.

Materiaalgebruik

- Modern materiaalgebruik met metaal, hout en glas in combinatie met baksteen.

Kleurstelling

- Materiaal in oorspronkelijke kleurstelling.
- Accenten en contrasten vormgeven in de architectuur, niet door middel van schreeuwerige kleuren.

e. Typologie privé-ruimte

De kavels zijn volledig privé-ruimte. Indien er sprake is van onbebouwde privé ruimte grenzend aan het openbaar gebied dan dient de erfgrans een groene afscheiding te krijgen. Streefbeeld hierbij zijn hagen in combinatie met hekwerk. In de verdere steden-

bouwkundige en architectonische uitwerking zal veel aandacht besteed moeten worden aan de lay-out van het terrein. De oplossing van het parkeren en de verdere terreinindeling zal integraal onderdeel gaan vormen van de bouwkundige uitwerking en de welstandtoets.