



BEELDKWALITEITSPLAN

Veilingterrein

Venlo



Colofon

Dit beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen in opdracht van JPO in samenwerking met de gemeente Venlo. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door BGSV in samenwerking met Delva.

Het kaartmateriaal in dit document is gemaakt door BGSV. Er zijn tevens referentiebeelden opgenomen. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto of beeld, dan kunt u contact opnemen met BGSV.

Rotterdam, 27 september 2024

adres Westblaak 51
3012 KD Rotterdam

T 010 240 05 40
E bgsv@bgsv.nl
W www.bgsv.nl



JPO

BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap



DELVA

BEELDKWALITEITSPLAN

Veilingterrein

Venlo



INHOUD

1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	
1.2 Kwaliteitsborging	
2. De belofte van het Veilingterrein	11
3. Stedenbouwkundig plan	12
4. Spelregels deelgebieden	25
4.1 Definitie en spelregels	
4.2 Rustige stadswijk; gesloten bouwblokken	
4.3 Levendige stadswijk; samengestelde blokken	
4.4 Accent blok Tegelseweg	
4.5 Mobiliteitshub	
4.6 Paviljoen	
4.7 Spant	
5. Beeldkwaliteit bebouwing	34
5.1 Samenhangende beeldtaal	
5.2 Architectonisch handschrift	
5.3 Variatie door herkenbare korrels	
5.4 Menselijke maat	
5.5 Duurzame en natuurinclusieve bebouwing	
5.6 Circulariteit	
5.7 Installaties gebouwen	
5.8 Inpandige fietsvoorzieningen	
6. Beeldkwaliteit buitenruimte	44
6.1 Groenstructuur en identiteit buitenruimtes	
6.2 Duurzaam watersysteem	
6.3 Biodiversiteit en ecologie	
6.4 Sporten en spelen	
6.5 Margezones	
6.6 Erfafscheidingen	
6.7 Verkeer en parken	
6.8 Fietsvoorzieningen	
6.9 Materialisatie en meubilair	
6.10 Nutsvoorzieningen	
6.11 Afvalinzameling	
6.12 Kunst	



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het Veilingterrein is onderdeel van het Middengebied, een bijzonder stadsdeel in het zuiden van Venlo. Het gebied heeft regionaal grote betekenis vanuit zorg, onderwijs en sport. Een belangrijk momentum dient zich aan om het Middengebied vergaand om te vormen naar een gezond en levendig stadsdeel met een sterke identiteit. De eerste stap hiervoor is gezet door gebiedsontwikkelaar JPO, eigenaar van het oude Veilingterrein. Het Veilingterrein staat al geruime tijd leeg. Het biedt 7 hectare aan mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. In het Ambitiedocument Veilingterrein -Vliegwielen voor een nieuwe gebiedsidentiteit voor het Middengebied- zijn de ambities voor het Middengebied en het Veilingterrein vastgelegd.

Het Beeldkwaliteitsplan Veilingterrein is een nadere uitwerking van het Ambitiedocument Veilingterrein. Het Beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het Bestemmingsplan en tevens inspiratiedocument en toetsingskader voor verdere bouwplannen en inrichtingsplannen van de buitenruimte. Doel van het Beeldkwaliteitsplan is om de (ruimtelijke) kwaliteit van de ontwikkelingen op het Veilingterrein te borgen.

De in dit Beeldkwaliteitsplan ingetekende bebouwing vormt slechts een interpretatie van de mogelijke bebouwingsvolumes en vormen. De bebouwing zal door de architect worden ontworpen binnen de kaders van het Beeldkwaliteitsplan en het Bestemmingsplan. De architect mag onderbouwd afwijken van het Beeldkwaliteitsplan als er geen afbreuk wordt gedaan aan de in dit document gestelde ambitie.

In hoofdstuk 2 en 3 wordt het stedenbouwkundig plan nader toegelicht. In de hoofdstukken 4 en 5 wordt de beeldkwaliteit voor de bebouwing beschreven en in hoofdstuk 6 wordt de beeldkwaliteit voor de buitenruimte beschreven.

1.2 Kwaliteitsborging

Voor het Veilingterrein streven we naar een samenhangend beeld dat sterk wordt bepaald door de eigentijdse stedelijke architectuur van de gebouwen en de groene omgeving. Hoewel gebouwen ieder een eigen identiteit hebben maken zij onmiskenbaar deel uit van een samenhangend geheel.

De architectonische samenhang zit besloten in de architectonische signatuur, de gekozen kleuren en materialen en de manier waarop wordt omgegaan met plasticiteit.

De architectonische signatuur bestaat uit een moderne, eigentijdse architectuur met een ambachtelijke uitstraling. Er wordt geen 'retro'-architectuur toegepast. De eigentijdse stedelijke architectuur is tijdloos zodat ze de komende eeuw passen in een duurzame omgeving. Het overwegend lichte kleur en materiaal palet draagt bij aan het voorkomen van hittestress op het Veilingterrein en zorgt voor samenhang in de architectuur. Plasticiteit in de gevels zorgt voor een menselijke maat en dynamiek in de gevel.

De Adviescommissie Welstand en Erfgoed (AWE) toetst de bouwplannen. Daarnaast wordt een aanvullend lid toegevoegd aan de AWE die toeziet op de kwalitatieve ontwikkeling van het Veilingterrein. De esthetische vertaling in gebouwen, openbare ruimte en het functioneren van het terrein als geheel worden beoordeeld.

Partijen zullen in alle fases van de verdere uitwerking én uitvoering in overleg blijven en gezamenlijk sturen op de ontwikkeling zodat het Veilingterrein een hoogwaardige nieuwe stadswijk wordt die echt iets toevoegt voor Venlo. Daarvoor wordt samen overleg gevoerd over de gewenste kwaliteit van zowel de bebouwing als de openbare ruimte en wordt het wonen/ niet-wonen programma gemonitord.

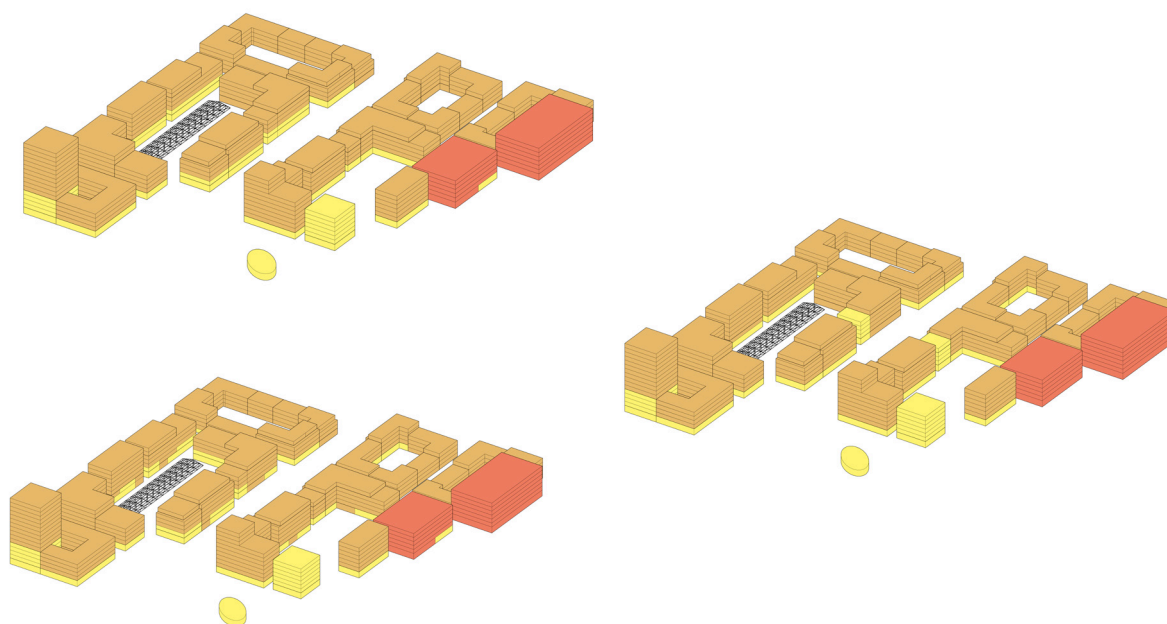
De AWE is zo tevens de borging voor de integraliteit van de deelplannen binnen het totale project. Bij elke aanvraag van een projectdeel/fase zal door de ontwikkelaar ook een doorkijk gegeven worden naar de direct omliggende bebouwing en/of het totale blok (programma, kwaliteit gebouw / ontwerp en de openbare ruimte). Op deze manier maakt JPO de gemeente in een vroeg stadium deelgenoot van de plannen en kan de gemeente mede monitoren of de ontwikkeling 'op koers ligt' om de beoogde bijzondere wijk te worden zoals in het Ambitiedocument is beschreven.

Proces

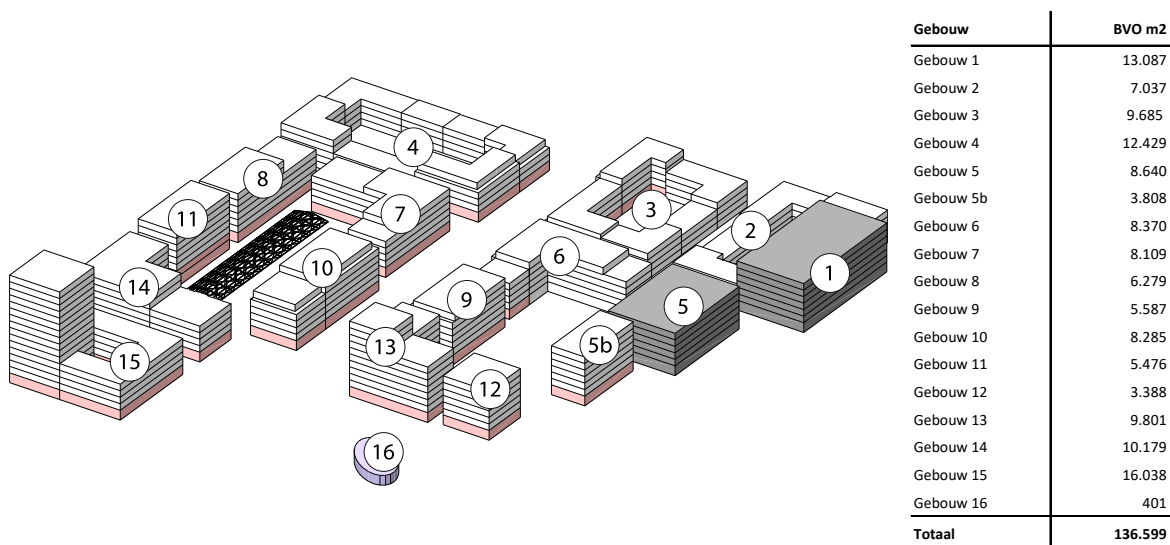
JPO is eigenaar van het Veilingterrein en gaat alle deelplannen ontwikkelen. De toekomstige bouwplannen worden getoetst aan dit Beeldkwaliteitsplan (BKP) en het Bestemmingsplan (BP). In een anterieure overeenkomst (AOK) is vastgelegd dat er op het Veilingterrein maximaal 137.000 m² bvo aan woon en niet-woonfuncties gebouwd mag worden, inclusief de gebouwde parkeervoorzieningen.

Het Beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de stedenbouwkundig plantekening (SP) voor het Veilingterrein (zie SP tekening pagina 18). Het SP bestaat uit een maatvastе tekening waarin de de rooilijnen, groenstructuur, profielbreedtes en het functioneel ontwerp van de buitenruimte is vastgelegd (zie profielen pagina 20-23).

Het volume in het 3D model in dit BKP gaat uit van de 137.000m² bvo die maximaal gebouwd mag worden. De maatvastе tekening van het stedenbouwkundig plan en het 3D massa model geven weer hoe het maximale bouwvolume van 137.000 vierkante meter BVO vormgegeven kan worden (zie afbeelding 3D model met bouwvolumes pagina 9). Dit betekent dat de bouwhoogtes en de afwisseling in de bouwhoogtes een realistisch beeld geven van het eindbeeld. Alleen de onderlinge plek van de hoogtes zou nog iets kunnen wisselen bij de uitwerking van de bouwvelden. De beoogde afwisseling in bouwhoogtes biedt de ruimte om binnen het totaal plan te differentiëren met het volume per gebouw. In het BP zijn alleen de maximale bouwhoogtes aangeduid. Dit betekent dat het BP niet toeziet op de beoogde afwisseling in bouwhoogtes, daarvoor dient dit BKP. De regels die in het BKP zijn beschreven zijn gebaseerd op het 3D model en sluiten aan bij het maximale bouwvolume.



mogelijke varianten verdeling niet-woonprogramma (schematische weergave)



3D model met bouwvolumes in m2 bv (circa m2 bvo per gebouw)

Voor de levendige stadswijk is het uitgangspunt dat de plintfuncties een bijdrage leveren aan een levendige openbare ruimte. Dit wordt gecreëerd door per zone een mix aan levendige niet-wonen & woonfuncties te situeren in de plint. Hierbij gaat het bij de woonfunctie om ingangen van de woning en/of buitenruimtes en zo de interactie met de openbare ruimte te borgen, m.u.v. de zone waar de parkeerhub is gesitueerd danwel gebouw(en) waar om milieutechnische redeneren geen woonfunctie mogelijk is en de zone met het hoogteaccent nabij de Tegelseweg. Vanwege de flexibiliteit in het programma is de invulling van de mix aan functies op meerdere manieren denkbaar, deze mix is nu nog niet exact te bepalen. Door de uitwisselbaarheid zijn er meerdere varianten denkbaar.

Architectenselectie

Om passende architecten voor de gefaseerde gebiedsontwikkeling Veilingterrein te kiezen denkt JPO aan het organiseren van een selectieprocedure waarbij enkele gerenommeerde landelijke architecten in combinatie met een of meerdere lokale architect(en) worden uitgenodigd.

De uitgenodigde architecten zullen vervolgens aan de hand van een korte presentatie/pitch de kans krijgen om hun visie op de architectonische vormgeving van het woon- en niet-woon programma van een nog nader te specificeren (deel)fase toe te lichten. De partijen krijgen voorafgaand een uitvraagdocument waarin de van belang zijnde criteria/kaders worden meegegeven. Een van de kaders zal zijn dat het architectonische ontwerp dient aan te sluiten op de voorliggende plannen o.a. stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan. Daarnaast dient het ontwerp te passen bij de kwaliteit en ambities van het plan.



2. DE BELOFTE VAN HET VEILINGTERREIN

Het Veilingterrein belooft een uniek stuk stad te worden dat vanuit zeer hoge ambities wordt ontwikkeld. De keuzes die worden gemaakt voor het stedenbouwkundige plan zijn een direct gevolg van deze hoge ambities, die gaan verder dan alleen stedenbouw. Daarom is het belangrijk om goed te begrijpen wat de belofte is van het Veilingterrein. In het ambitiedocument Veilingterrein 'vliegwiel voor een nieuwe gebiedsidentiteit voor het Middengebied' worden de volgende beloftes beschreven.

Beloftes van het Veilingterrein

1. Het Veilingterrein wil expliciet de kansen benutten die in de (directe) omgeving aanwezig zijn, door een aantal hardnekkige (ruimtelijke, programmatische en mentale) barrières te doorbreken. Juist door de verbinding aan te gaan met de omgeving ontstaan hier ongekennde mogelijkheden. De huidige context van grote zorg- en onderwijsinstututen, die los van elkaar staan in een functionele en sub-urbane setting, kan met een aantal intelligente strategische interventies een volledig nieuw stedelijk gebied worden dat als vierde economische pijler van Venlo gaat functioneren. Het Veilingterrein ligt midden tussen deze instituten en belooft een aanjager te zijn voor de transformatie en de innovatie van het Middengebied. Dit gebeurt met zowel het verbinden van partijen en het innovatieprogramma als met de fysieke ontwikkeling. De route van Maasdal tot Jammerdaalse Heide is een fysieke route die de programma's met elkaar verbindt.
2. Het Veilingterrein wil grensverleggend zijn op thema's als identiteit, programma en stedenbouw vanuit de uitdrukkelijke overtuiging om op alle fronten te excelleren in positieve leefstijl en gezondheid. Daarbij is de belofte van de toekomstige gebiedsidentiteit leidend. Het Veilingterrein wil zich duidelijk positioneren met een herkenbare eigen identiteit met thema's als positief en gezond leven, stedelijk en groen, talenten en innovatie, en nauw verbonden met de directe omgeving. Deze stip op de horizon is aldus het leidmotief voor alle keuzes in programma en stedenbouw die verder worden gemaakt. Het Veilingterrein wil een nieuw type stedelijk gebied zijn waarbij keuzes voor programma en stedenbouw nauw met elkaar verweven zijn.
3. Het Veilingterrein krijgt een goed doordacht programma dat naadloos aansluit bij de gewenste identiteit rondom positieve leefstijl en gezondheid en innovatie. Het Veilingterrein wordt onderdeel van het grotere innovatiemilieu dat het Middengebied gaat zijn. Omdat het Veilingterrein een nieuw type gebied is, wordt de samenstelling van functies, activiteiten en gebruikers ook nieuw. Het wensbeeld is een dynamische groen-stedelijke setting met een mix van voorzieningen, werkruimtes en leeromgevingen rondom innovatie, leefstijl en gezondheid gemengd met woonmilieus voor verschillende doelgroepen. De invulling van het niet-woonprogramma wordt mede bepaald door het innovatieprogramma. Het woonprogramma is onmisbaar om hier daadwerkelijk een aantrekkelijk en levendig gebied van te maken. Een deel van het woonprogramma gedijt goed in de menging met andere functies, een ander deel vraagt om een meer rustige setting.



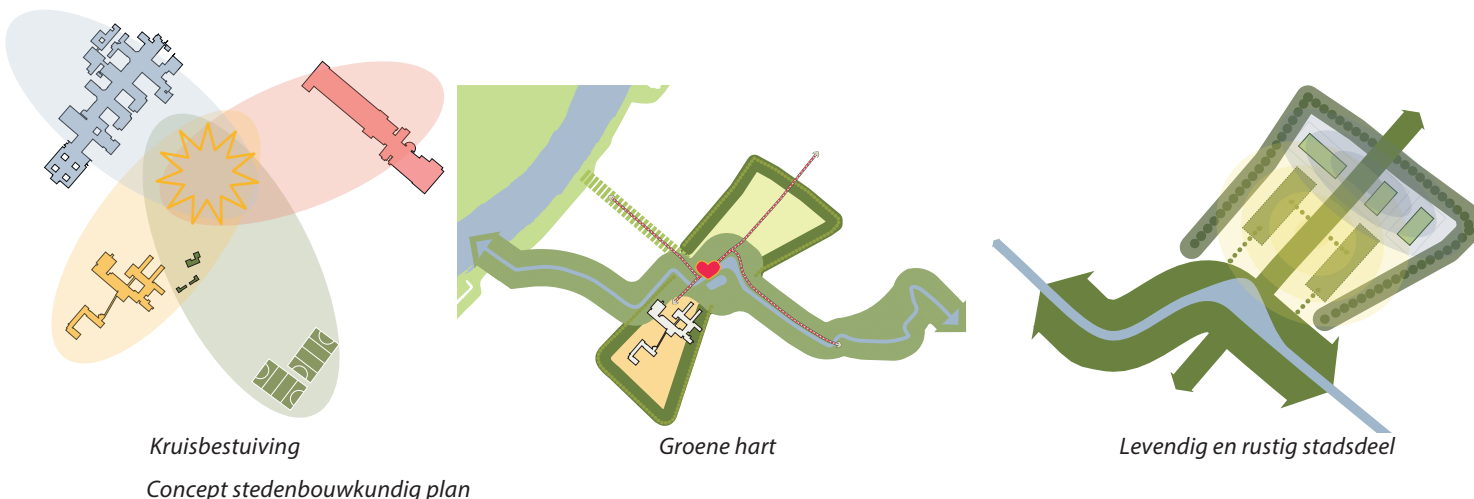
3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

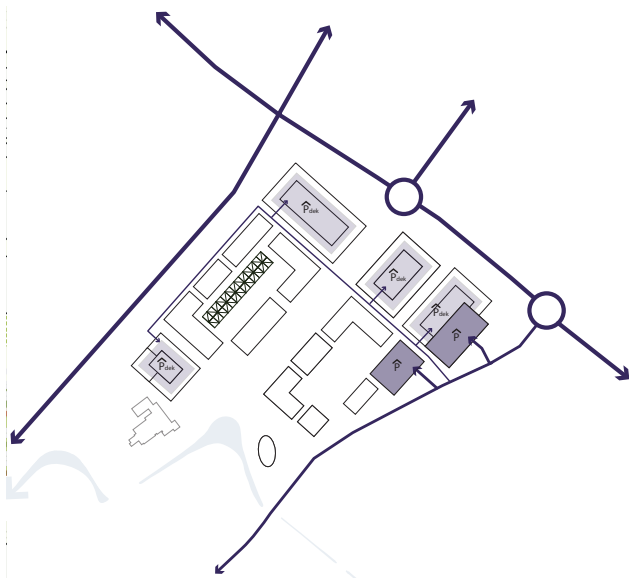
De keuzes voor het stedenbouwkundig plan vloeien voort uit de beloftes voor het Veilingterrein. In de eerste plaats de belofte dat het Middengebiet een volledig nieuw stedelijk gebied wordt dat als vierde economische pijler van Venlo gaat functioneren. De grote zorg- en onderwijsinstellingen zijn grootstedelijke voorzieningen die nog veel meer dan nu de katalysator kunnen zijn voor innovatie, talentontwikkeling en economische groei. Daar hoort in het toekomstperspectief ook een compleet andere ruimtelijke setting bij waarbij de intrinsieke stedelijkheid expliciet wordt gemaakt, de introverte naar binnen gekeerde werelden expressief en onderling verbonden worden gemaakt, en het grijs resoluut plaats maakt voor groen. Een heel bewuste onderlegger hierbij is dat in deze tijd van interactiemilieus en innovatiedistricten het sub-urbane karakter niet meer voldoet. Een topklinisch ziekenhuis en een internationaal functionerend onderwijsinstituut zijn integraal onderdeel van de stad en gedijen veel beter in een verweven urbane omgeving. Het Veilingterrein vormt spil en aanjager in deze transformatie naar innovatiemilieu met bijpassende functies en doelgroepen maar een heel eigen karakter. Het Veilingterrein vormt het levendige, aantrekkelijke en uitnodigende hart van het gebied.

In de tweede plaats geldt de belofte dat positieve gezondheid in al zijn geledingen het leidmotief is. Dat rijkt ver in de stedenbouwkundige principes waarbij alle bouwstenen voor een groene gezonde leefomgeving gelden voor het Veilingterrein. De buitenruimte wordt groen en dat is veel; slechts circa 30% van het terrein wordt bebouwd. Klimaatadaptatie en natuur-inclusiviteit zijn kernwaarden. Gezond bewegen is het uitgangspunt volgens het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Ov, Maas, Prive auto). Het gebied is autoluw waarbij alleen kan worden geparkeerd in mobiliteitshubs.

In de derde plaats vraagt het gemengde programma binnen het bedoelde levendige innovatiemilieu (en hart van het Middengebiet) om een stedelijke bebouwingstypologie gekoppeld aan een hiërarchie van verschillende plekken met een eigen karakter. Op de plek waar VieCuri Medisch Centrum, Fontys Hogeschool en Veilingterrein elkaar 'raken' is het logisch dat daar het hart wordt gevormd met de meeste stedelijkheid, levendigheid en concentratie van activiteiten. Dit 'levendige stadsmilieu' huisvest de functies gekoppeld aan positieve leefstijl en gezondheid (expertisecentrum, gezondheidscentrum, fieldlabs, werkruimtes e.d.), voorzieningen (horeca, passende retail, yoga, dans, sport) en appartementen. Het vraagt om expressie in plinten en bepaalde hoogte, waarmee een duidelijk onderscheid wordt gemaakt met de andere zijde van het Veilingterrein waar gekozen is voor een 'rustig stadsmilieu'.

Het Veilingterrein is nu gelegen aan de rand van de stad in een typische stadsrandzone met monofunctionele enclaves die nauwelijks met elkaar verbonden zijn. Het middengebiet gaat transformeren van stadsrand naar entree van de stad. Het middengebiet toont zich aan de stad Venlo rondom de Tegelseweg als een van de invalswegen van Venlo.





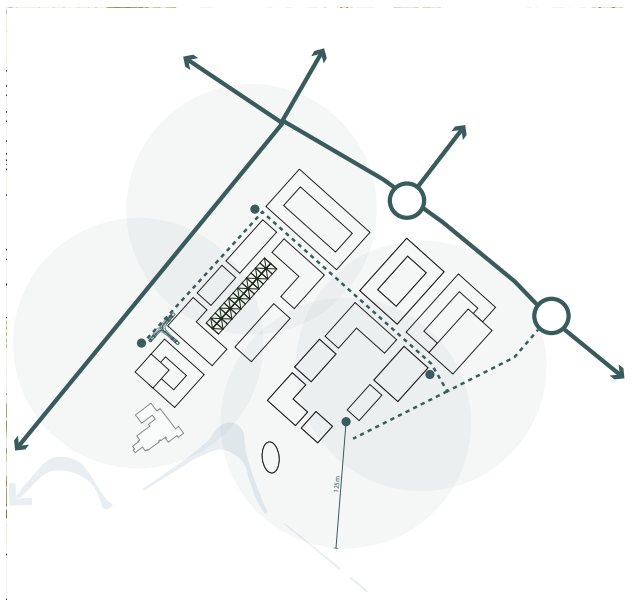
Ontsluitingsstructuur

parkeer HUB
mogelijk parkeerdek met
groene inrichting



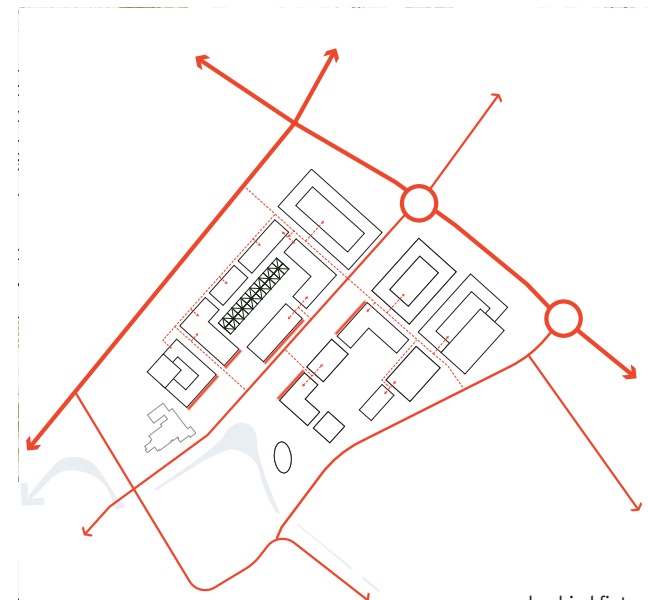
Logistiek

bevoorrading
route pakkethub
pakkethub



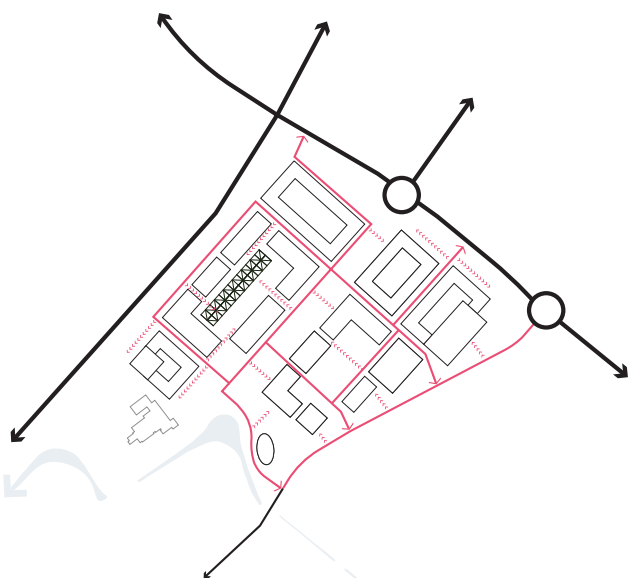
Afval

• ondergrondse container
- - - ophaal route
● reikwijdte 125 m



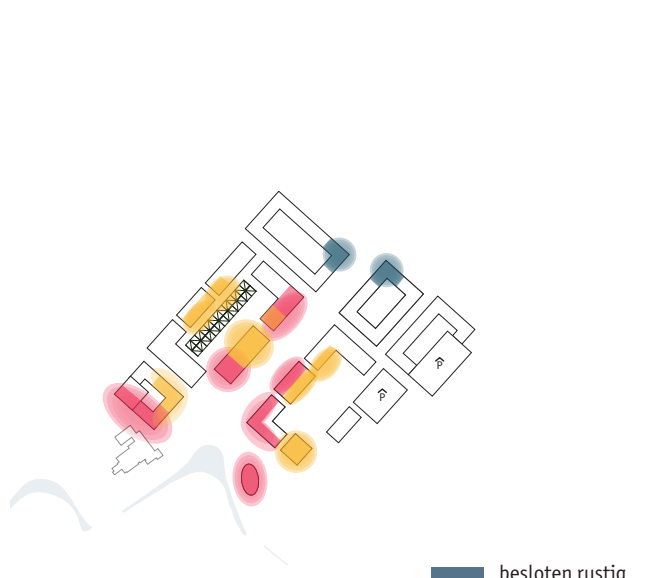
Fiets ontsluitingsstructuur

zoekgebied fietsnietjes in OR in
margezone van 2m
(alleen bezoekers)
- - - inpandige fietsenstalling



Hulpdiensten

→ route hulpdiensten
- - - 40 m plus afstand



Programma

besloten rustig
collectief actief
openbaar levendig

Er is een keuze gemaakt voor circa 30% bebouwing en circa 70% groen. Dit levert een typologie van de bebouwing en de buitenruimte op die past bij het innovatiemilieu. De grote groene ruimtes passen bij het groene landschappelijke middengebied en bij de gezonde inrichting die uitdaagt tot bewegen. De stedelijke bebouwingstypologie past bij het innovatiemilieu en de functiemenging die is voorzien in de bebouwing.

Ook de directe omgeving van het Veilingterrein kent een bebouwingstypologie met grotere gebouwen en hogere hoogtes, zoals VieCuri Medisch Centrum, Fontys Hogeschool en Gilde opleidingen.

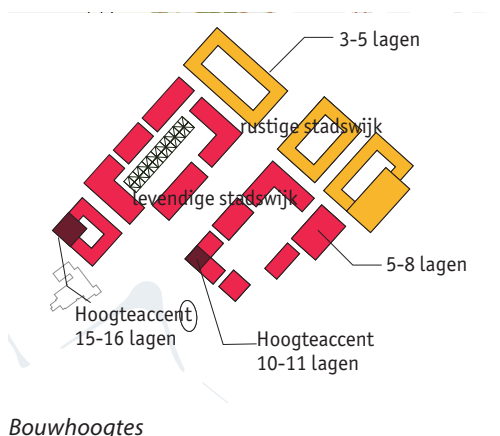
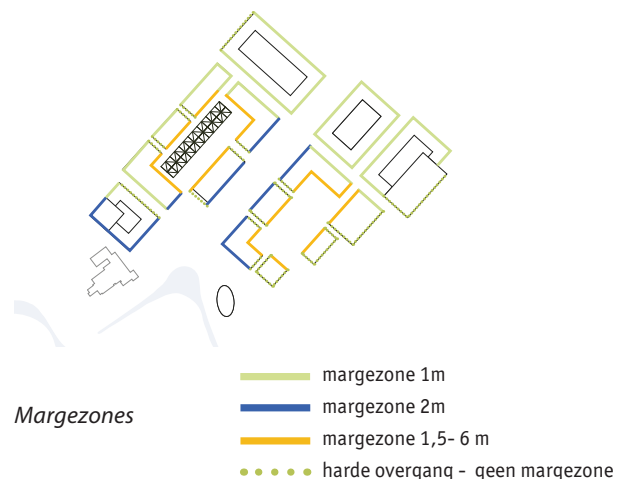
Samen met het Veilingterrein vormt zich een nieuw stedelijk gebied rondom het middengebied.

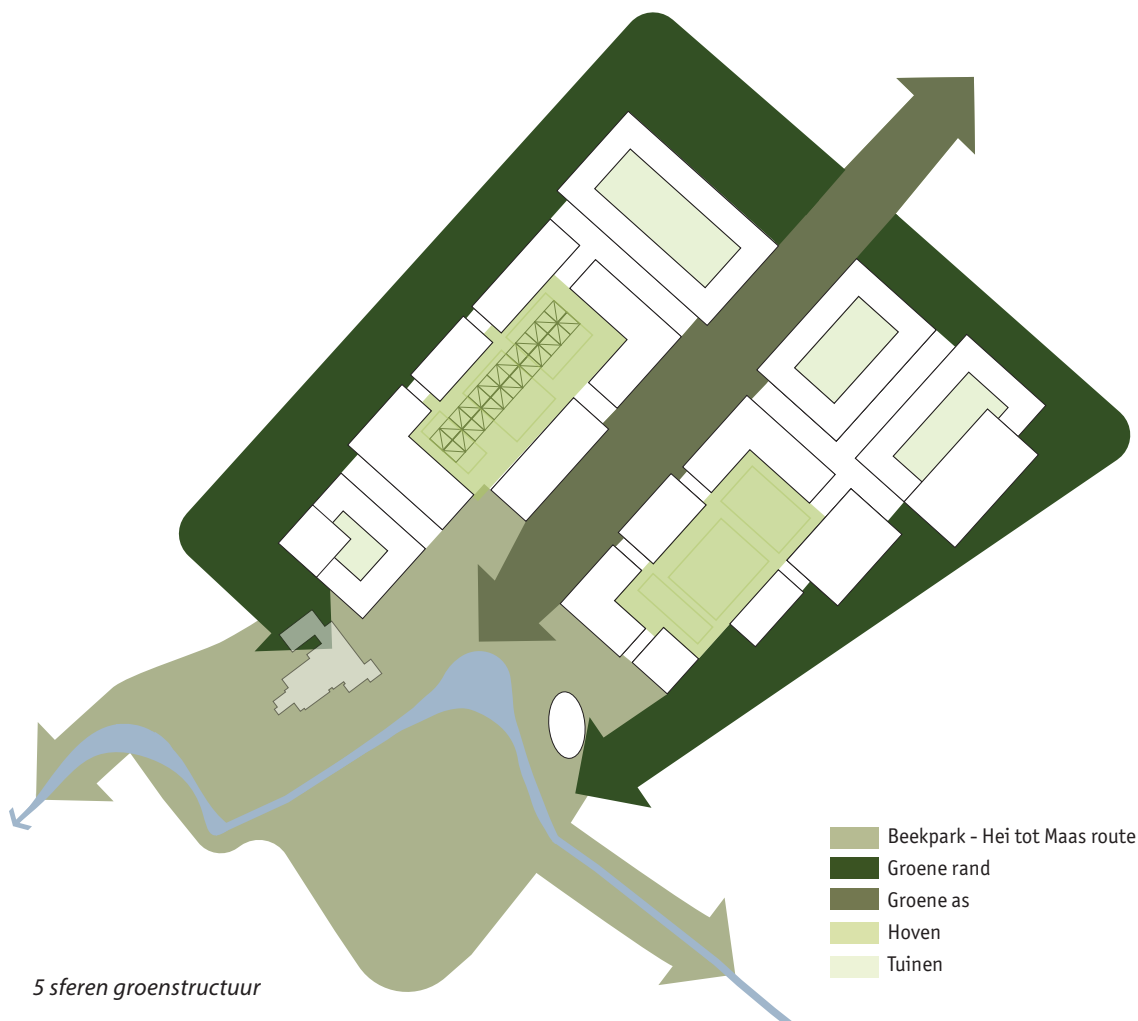
Binnen het Veilingterrein wordt een rustig stadsmilieu met gesloten bouwblokken gecreëerd aan de Hagerhofweg. De gesloten bouwblokken hebben bouwhoogtes variërend tussen de 3 en 5 bouwlagen.

Daarnaast wordt een levendig milieu gecreëerd met losse bebouwing rondom een collectief hof.

De losse bebouwing rondom het hof heeft een bebouwingsdiepte met een dubbelzijdige oriëntatie en een bouwhoogte variërend tussen de 5 en 8 bouwlagen. De zuidelijke entree van de stad wordt geaccentueerd door een hoogte accent aan de Tegelseweg.

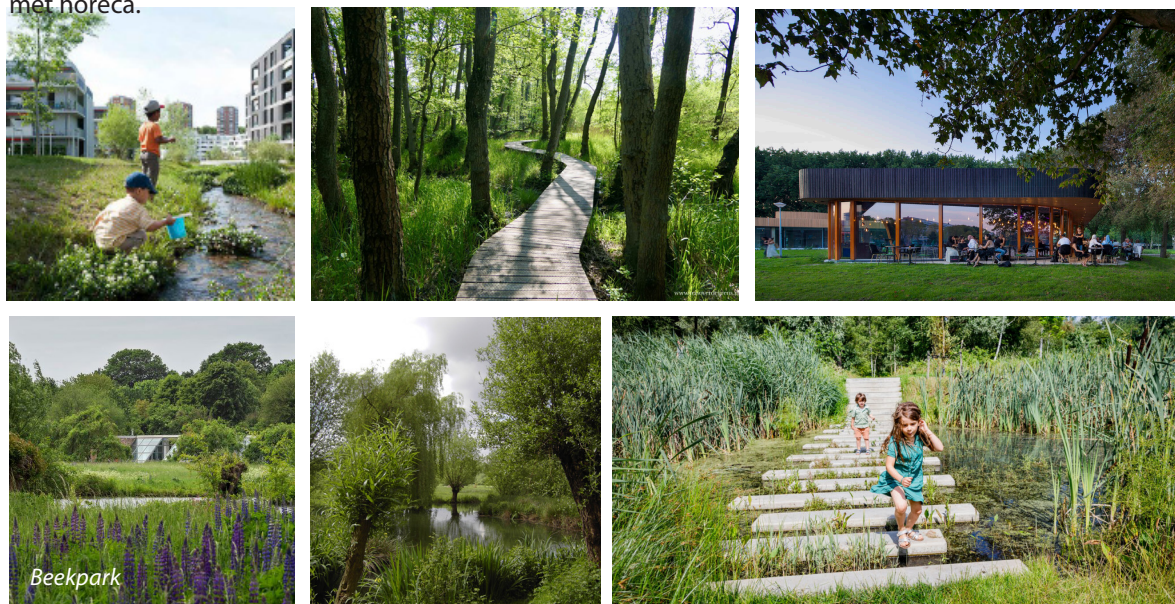
Om de menselijke maat in het gebied te benadrukken worden er verschillende middelen ingezet zoals rooilijnsprongen, set-backs, korrel, informele margestrook en plastic in de gevel. De bebouwing heeft versprongen rooilijnen rondom de centrale as en in de collectieve hoven. In het levendige milieu worden set-backs ingezet om meer plasticiteit in de gevel te krijgen en de menselijke maat te benadrukken. In het rustige milieu wordt een kleine korrel (architectonische eenheid) van de bebouwing benadrukt. De hoven hebben een informele inrichting en overwegend groene inrichting met een grote variatie in overgangen tussen privé en collectief gebied. Daarnaast zullen de gevels een grote mate van plasticiteit hebben om het gebied een zachte uitstraling en menselijke maat te geven.





Beekpark - Hei tot Maas route

De ambitie vanuit het Middengebied is om het Beekpark te transformeren tot landschapspark. De beek krijgt weer de ruimte in het landschap, en wordt in het park verbreed om ecologische functies te versterken. Hier gaat spelen in de natuur samen met een hoge biodiversiteit. Ook zijn er hier verschillende verblijfsplekken en sportaangelegenheden te vinden. Aan de noordkant van de beek komt een paviljoen met horeca.



Groene rand

Rondom het Veilingterrein ligt een stevige groene rand, verwijzend naar de Maasheggen. De groene rand is grotendeels al aanwezig door de aanwezigheid van bestaande bomen.



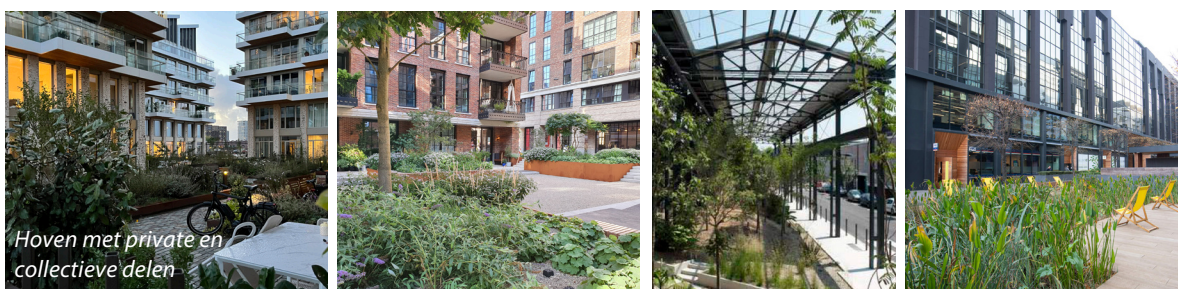
Groene as

Een groene as met verblijfsplekken is het nieuwe midden van het Veilingterrein. De groene as is klimaatadaptief en stimuleert recreatieve en sportieve functies. Ook is de groene as dé fiets- en voetgangersroute door de wijk, die het Zuiden met het Noorden verbindt. De verblijfsplekken bieden bewoners en bezoekers de mogelijkheid in een groene en ontspannende omgeving te vertoeven.



Hoven

De grote, collectieve hoven nemen verschillende functies aan, voor jong en oud. De hoven zijn verblijfsplekken waar gewerkt kan worden, en men elkaar ontmoet. Het bestaande spant bepaalt de identiteit van het oostelijk hof.



Tuinen

De tuinen zijn collectieve ontmoetingsruimtes in de gesloten bouwblokken. Kleine prive tuinen kunnen aan de collectieve tuin grenzen.



Stedenbouwkundige plantekening en profielen

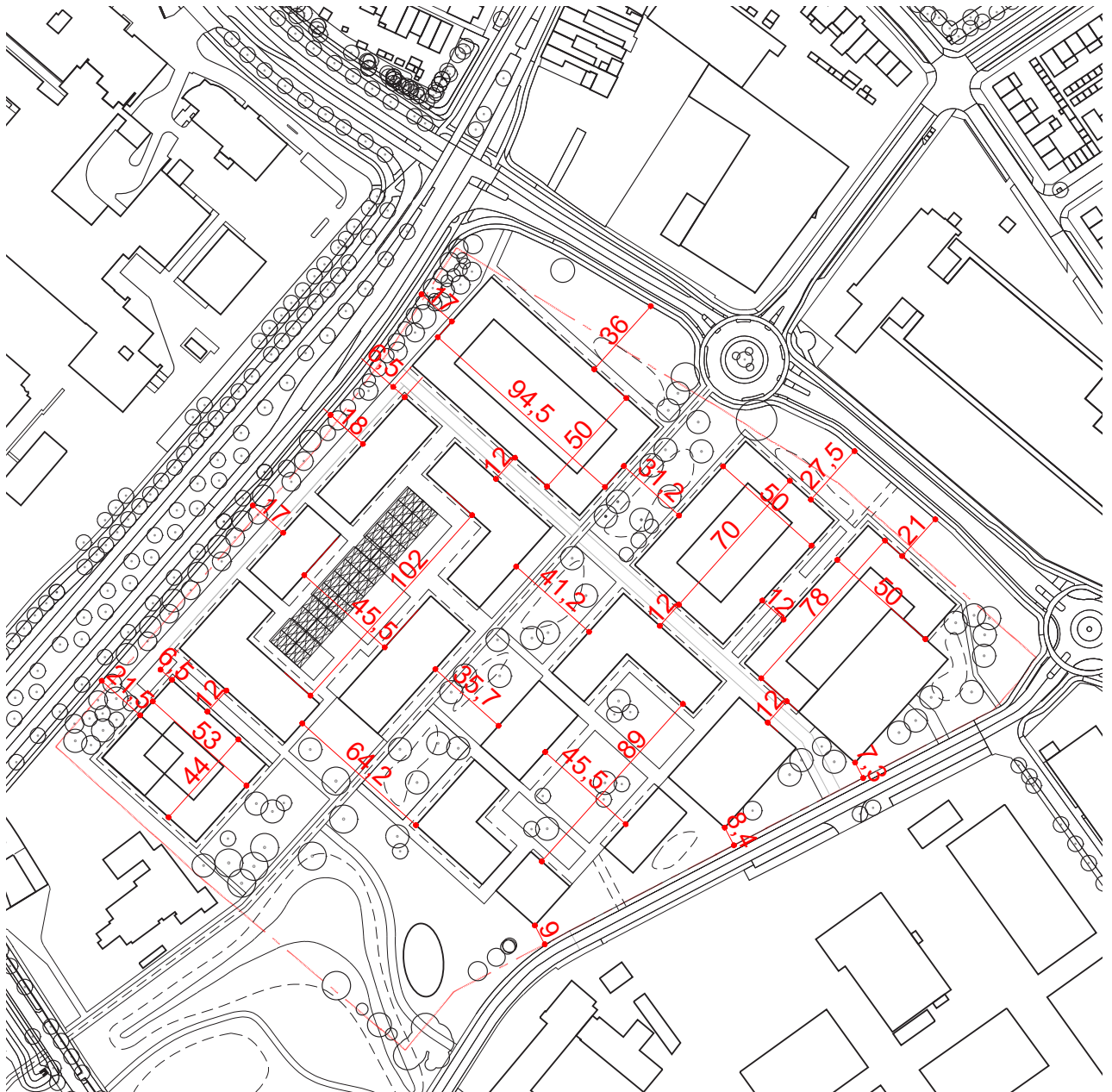
Het Beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de stedenbouwkundig plantekening (SP) voor het Veilingterrein. op de SP tekening is een maatvast tekening waarin de de rooilijnen en profielbreedtes zijn vastgelegd. De profielen zijn verder uitgewerkt door Delva, zie profielen op pagina 20 -23.



Stedenbouwkundig plan



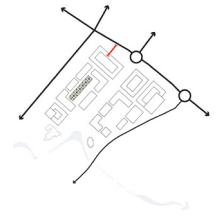
Volumes bouwblokken overeenkomstig met 137.000 m2 bvo



Stedenbouwkundige plantekening met maatvoering



profiel groene rand

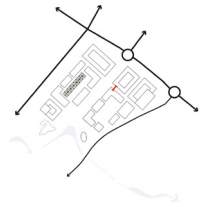
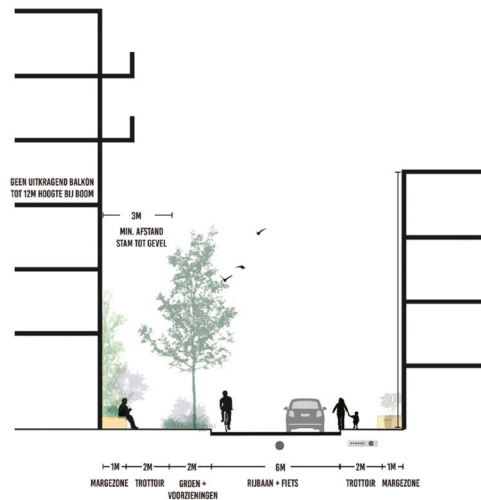


profiel groene as

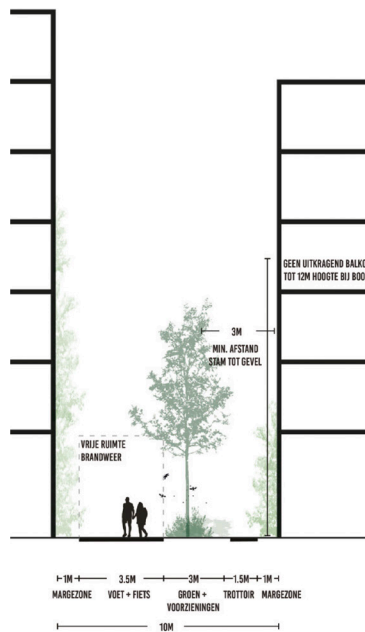


profiel langs Tegelseweg

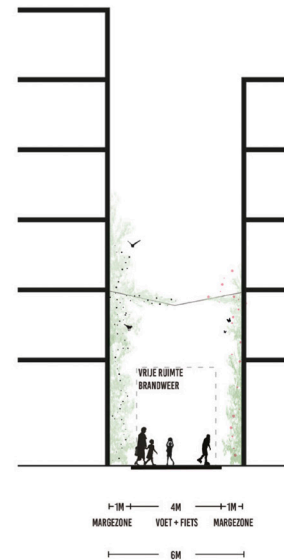




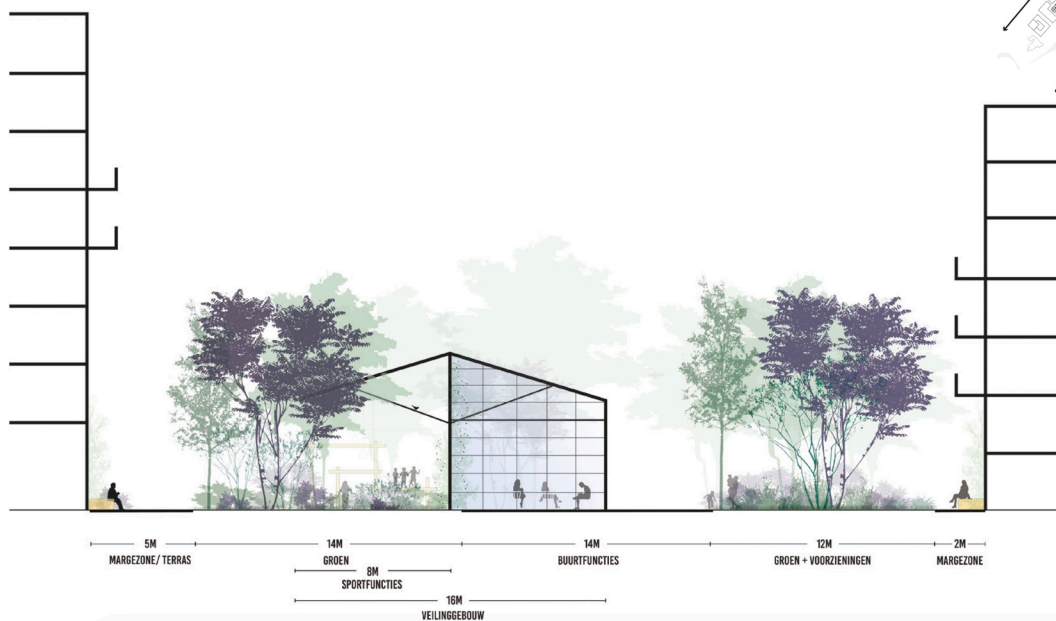
profiel tussenstraatje



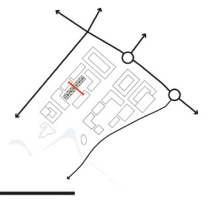
profiel steeg

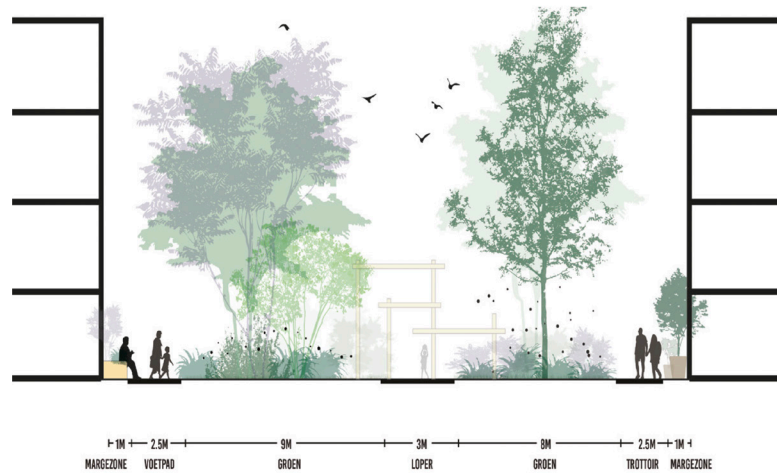
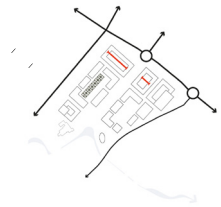


profiel steeg

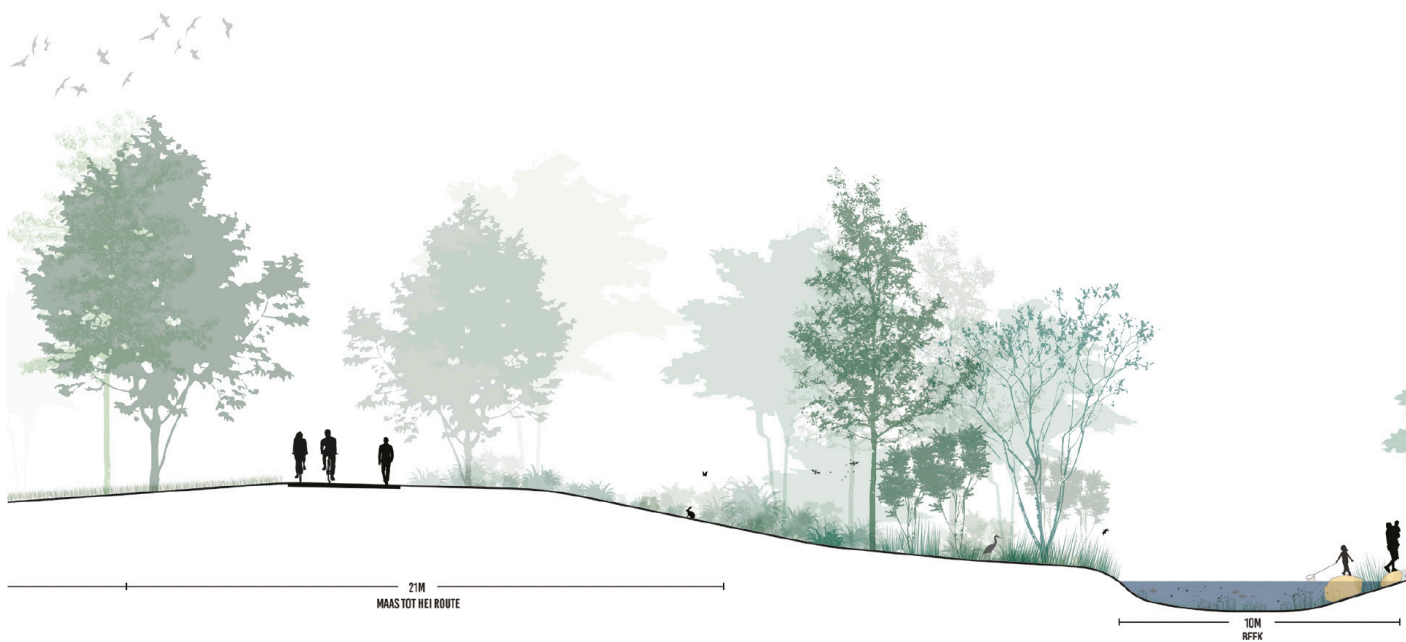


profiel binnenhof met spant

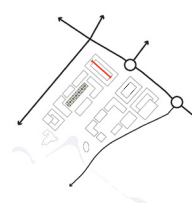




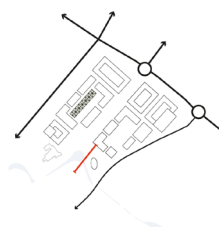
profiel binnentuin



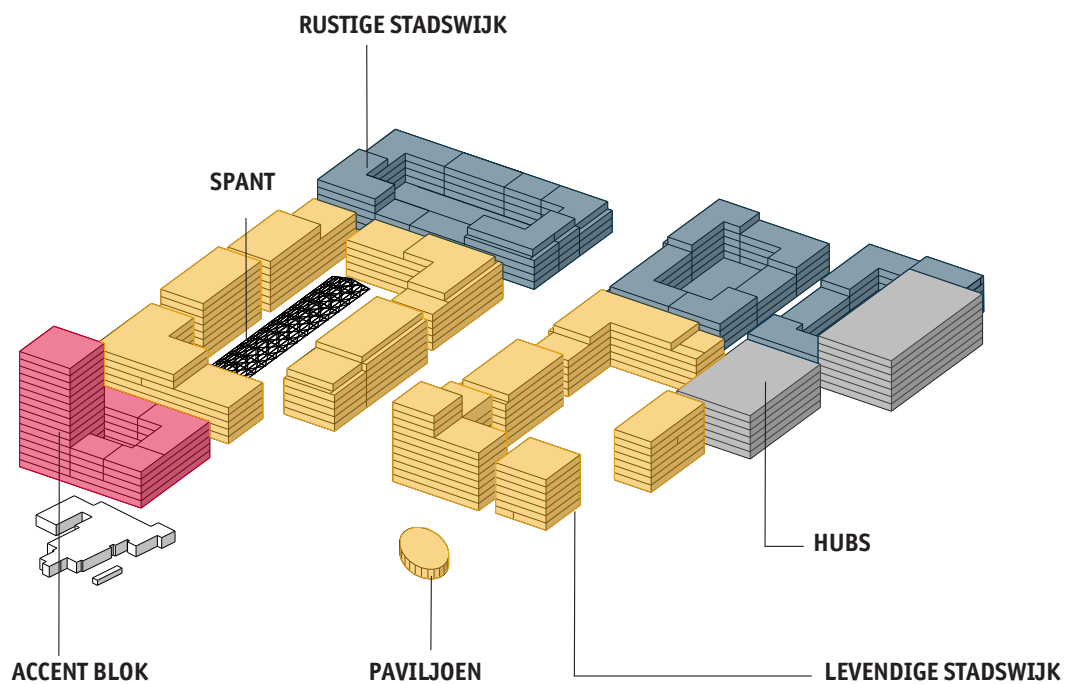
profiel beekpark



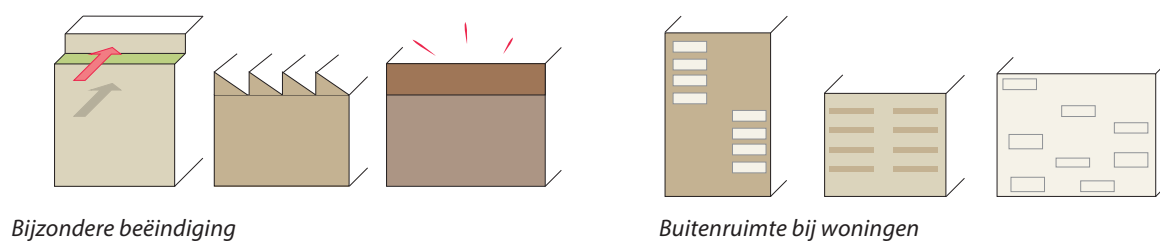
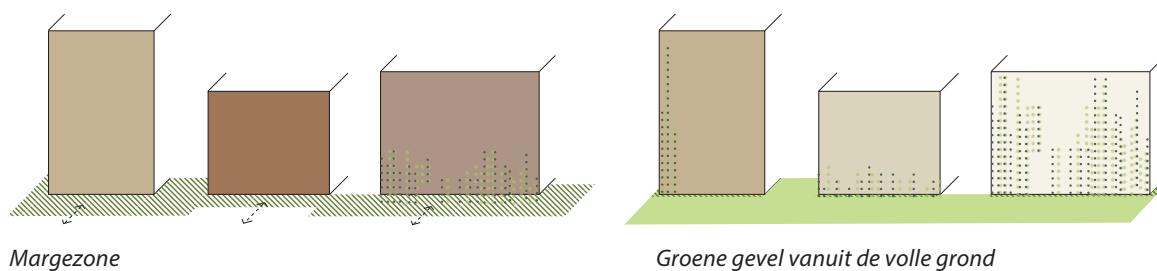
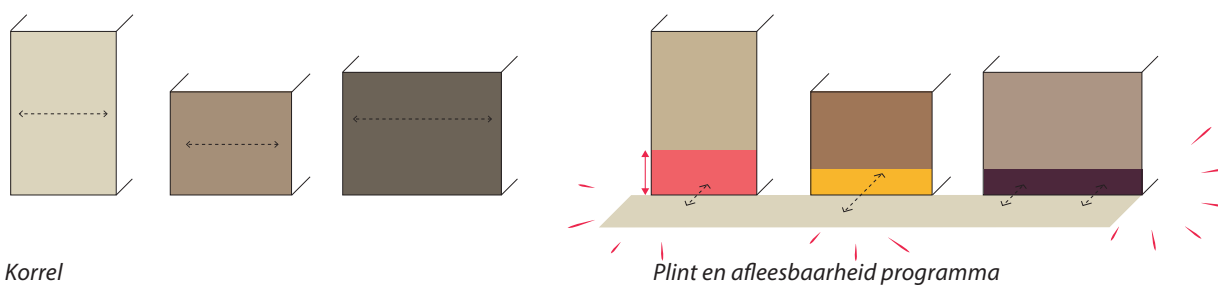
profiel binnentuin



1-1M-1
MARGEZONE



Aanduiding deelgebieden



4. SPELREGELS DEELGEBIEDEN

In het stedenbouwkundig plan zijn twee deelgebieden te onderscheiden die we verschillend karakteriseren; de rustige stadswijk en levendige stadswijk. Daarnaast is er een bijzonder accent blok met een hoogte accent als onderdeel van de levendige stadswijk. De deelgebieden verschillen ten opzichte van elkaar door hun stedelijkheid, hun gebruik, ligging, programmatische invullingen en door de grootte van de bouwmassa's. Binnen de overkoepelende hierboven beschreven beeldkwaliteit verschillen de twee milieus daarom op een aantal aspecten. Een aantal spelregels voor de beeldkwaliteit zijn daarom per deelgebied verschillend. Het gaat daarbij om aspecten als bouwhoogte, afmeting van de korrel, margezone, geleding (plint en top) en plastic.

4.1 Definitie en spelregels

Korrel; een korrel is een architectonische eenheid. Korrels verschillen van elkaar in kleur- en materiaalgebruik en in gevelindeling.

Plint; herkenbaar onderdeel van het gebouw, dat grenst aan het maaiveld. Verschil ten opzichte van bovenbouw door materiaal/kleur/textuur, door terugliggend, hoeveelheid en afmetingen gevelopeningen. In de plint bevinden zich entrees en gevelopeningen. De plint is een onderdeel van de korrel en verschilt van de naastgelegen plint. Aan de plint zijn actieve functies gelegen.

Margezone; privéterrein aan de openbare of openbaar toegankelijke zijde van het gebouw, geschikt voor ontmoeting, verblijf, het neerzetten van fietsen of uitstallingen. De margezone is altijd 'groen tenzij', dit betekent dat de margezone groen ingericht wordt tenzij er voor het functioneren van het aangrenzende programma een andere invulling nodig is. De margezone heeft een groene invulling of wordt deels verhard met een hoogwaardig materiaal. Een margezone dieper dan 2 meter heeft een duidelijke (gebouwde) ontworpen groene afscheiding. Alleen fietsen van bezoekers mogen gestald worden in de margezone.

Groene gevel; een gevel met klimplanten tegen de gevel; een gevel met mee ontworpen spandraden op afstand van de gevel ten behoeve van klimplanten in de volle grond. Voor de gevels aan de hoven en de steegjes worden overwegend groene gevels ingezet. Alle groene gevels groeien vanuit de volle grond.

Bijzondere beëindiging; ieder gebouw heeft een herkenbare beëindiging van het gebouw. De bijzondere beëindiging is op een onderscheidende manier gematerialiseerd of heeft een setback, de afdekking is plat of heeft een sheddak.

Buitenruimten bij woningen; balkon of terras inpandig, half inpandig of uitkragend. Met transparant hek of (deels) gesloten delen. Belangrijk middel om plastic en ritmiek te maken die kenmerkend is voor de korrel. Buitenruimte zijn een integraal onderdeel van het totaalontwerp van het volume en geen autonome los aangehangen onderdelen. Bij de verschillende korrels wordt anders omgegaan met de buitenruimte (zie hoofdstuk 6).

4.2 Rustige stadswijk: gesloten bouwblokken

De rustige stadswijk sluit aan op Venlo zuid. De bebouwing heeft een vergelijkbare hoogte tussen de 3 en 5 bouwlagen. De typologie bestaat uit gesloten bouwblokken met binnentuinen. Het gesloten bouwblok is opgedeeld in verschillende korrels om de kleinschaligheid te benadrukken. De bouwblokken hebben een mix aan eengezinswoningen en appartementen. Op de hoeken met de groene as kunnen voorzieningen worden gesitueerd.

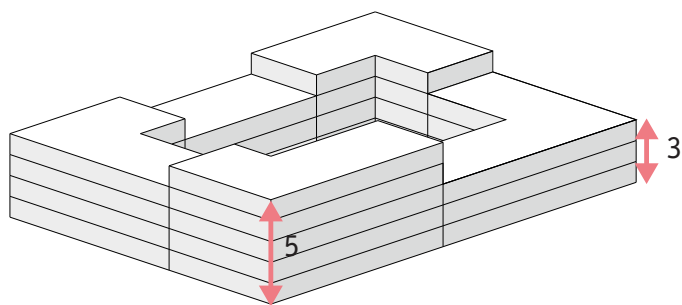
- Bouwhoogte: 3 tot 5 lagen. Er moet een afwisseling van de bouwhoogtes gerealiseerd worden.
- De bebouwing met 5 bouwlagen is gesitueerd langs de Tegelseweg, de Hagerhofweg en de centrale as.
- Een blok bestaat uit verschillende korrels (2 a 3 per zijde) die tegen elkaar aangebouwd zijn. Iedere korrel heeft 1 bouwhoogte.
- Bij de gesloten bouwblokken is sprake van een vaste en op enkele plekken verspringende rooilijn.
- De architectuur van de korrels binnen de bouwblokken draagt bij aan de menselijke maat met reliëf, detaillering en plastic in de gevels. De hoeken hebben een overhoekse oriëntatie.
- Aan de buitenzijde van het blok is er sprake van een margezone van 1 meter met een groene invulling tenzij de margezone nodig is voor bezoekers fiets parkeren en/of entrees.
- Er is sprake van een herkenbare plint bij bijzondere functies en/of entrees van woningen langs de centrale groene as. De achterliggende functies worden zichtbaar gemaakt in de plint.
- Alle korrels hebben een herkenbare beëindiging.
- Uitkragende buitenruimten in de bovenbouw aan de buitenzijde beginnen minimaal 4,5 meter boven maaiveld.
- In de binnentuinen worden de erfafscheidingen gevormd door overwegend mee-ontworpen groen. Bij het ontwerp van de erfafscheiding tussen de privé tuin en de binnentuin moet veel aandacht zijn voor de kwetsbaarheid van de overgang en de privacy van de bewoners.
- In de plint bevinden zich levendige en actieve functies zodat er geen anonieme openbare ruimte ontstaat.
- In de gesloten bouwblokken kan geparkeerd worden. Dit is altijd afgezoomd met wonen of een andere functie, zodat het parkeren niet zichtbaar is vanaf de straat. Hiervoor zijn meerdere oplossingen denkbaar, waaronder halfverdiept/maaiveld niveau/deels onder het bouwblok. Het uitgangspunt is dat er altijd een volwaardige daktuin gerealiseerd wordt waarbij de auto's uit het zicht zijn.



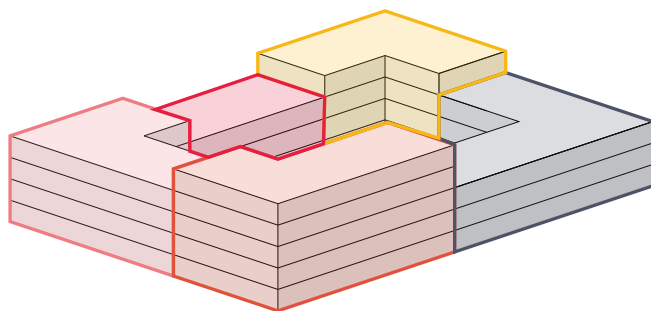
Volwaardige daktuin met parkeren uit het zicht



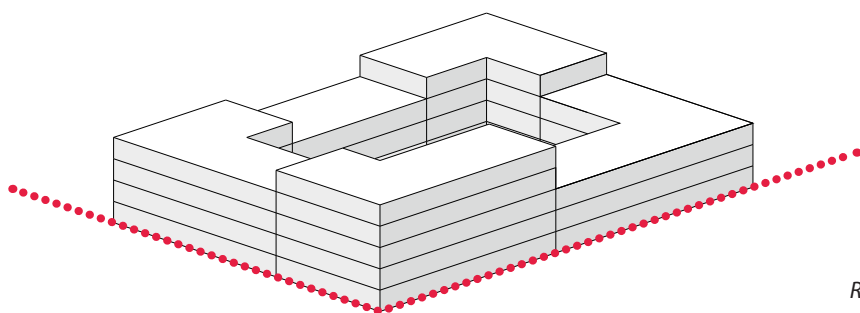
Mix aan eengezinswoningen en appartementen in 3 tot 5 bouwlagen



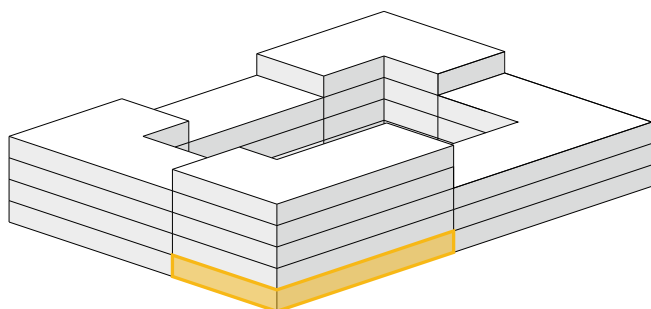
Maximale bouwhoogte



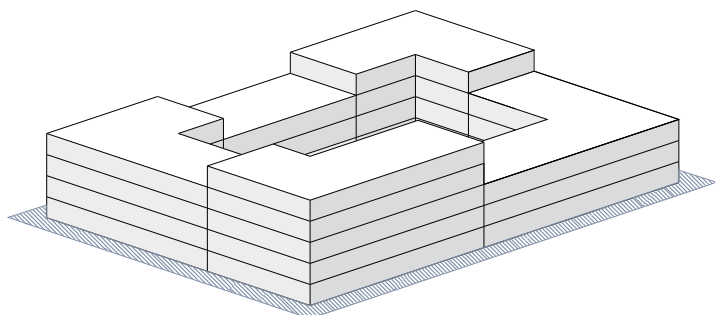
Korrel



Rooilijn



Plint



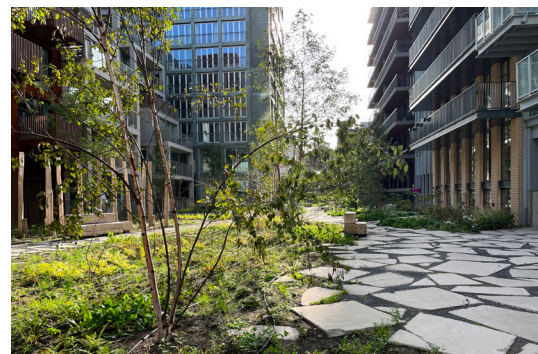
Schematische weergave

Margezone 1m

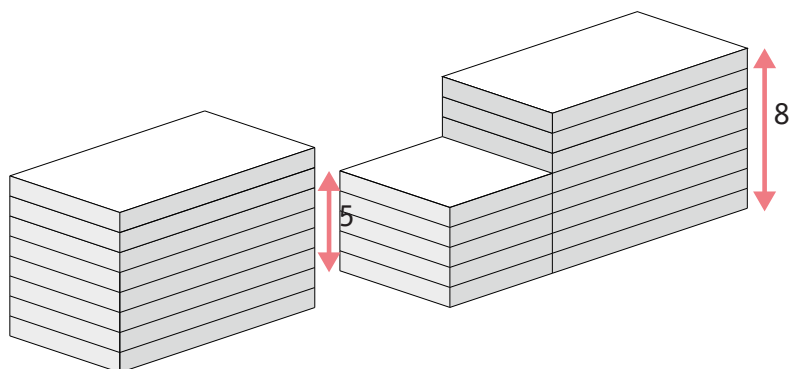
4.3 Levendige stadswijk: samengestelde blokken

De levendige stadswijk vormt het midden van het Veilingterrein. Er wordt een levendig milieu gecreëerd met losse bebouwing rondom een collectief hof. De directe omgeving van het Veilingterrein (VieCuri Medisch Centrum, Fontys Hogeschool en Gilde opleidingen) kent een bebouwingstypologie met grotere gebouwen en hogere hoogtes. De bebouwing in de levendige stadswijk heeft een bouwhoogte variërend tussen de 5 en 8 bouwlagen. De typologie bestaat uit losse bouwblokken rondom collectieve groene ruimtes; de hoven. De bebouwing rondom de hoven is opgedeeld in verschillende architectonische korrels. Ieder gebouw is een korrel met een alzijdige uitstraling. De stedelijke bebouwingstypologie met appartementen past bij het innovatiemilieu en de functiemenging die is voorzien in de bebouwing. De voorzieningen zijn geconcentreerd langs de groene as en activeren tevens de collectieve hoven. De bebouwing aan het Beekpark vormt de gebouwde rand van het park. Een doorzicht verbindt de collectieve groene ruimte rondom het spant met het Beekpark.

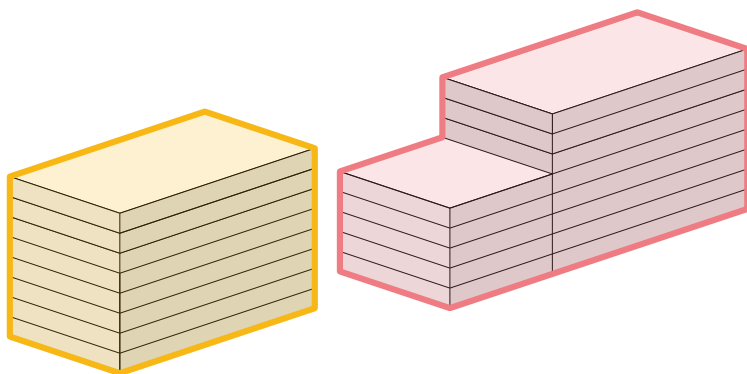
- Bouwhoogte: 5 tot 8 lagen. Er moet een afwisseling van de bouwhoogtes gerealiseerd worden.
- Er is ruimte voor een accent van maximaal 11 lagen op de hoek met het Beekpark.
- Ieder gebouw is een korrel. Iedere korrel heeft een alzijdige oriëntatie. Binnen een korrel kunnen meerdere bouwhoogtes voor komen, afhankelijk van de manier waarop met plastic en beëindiging wordt omgegaan.
- Aan de centrale as is er sprake van een vaste en op enkele plekken verspringende rooilijn. Er is sprake van een wisselende rooilijn per gebouw aan de hofzijde. Aan de hofzijde is de rooilijn per gebouw flexibel.
- Afhankelijk van de ligging, oriëntatie en de functie is er sprake van een margezone van 1 a 2 meter, een zone van 1 tot 6 meter of staat een gebouw rechtstreeks aan het groen/aan openbaar gebied.
- Een margezone heeft een zo groen mogelijke invulling tenzij de margezone nodig is voor bezoekers fiets parkeren en/of entrees.
- De architectuur van de korrels draagt bij aan de menselijke maat met reliëf, detaillering en plastic in de gevels. De hoeken hebben een overhoekse oriëntatie.
- Aan alle zijden van de bebouwing zijn entrees mogelijk.
- Er is sprake van een herkenbare en levendige plint bij bijzondere functies langs het centrale hart en in de hoven. De achterliggende functies worden zichtbaar gemaakt in de plint en indien van toepassing de rest van de gevel.
- Alle bebouwing heeft een kenmerkende beëindiging. De beëindiging is op een onderscheidende manier subtiel gematerialiseerd of heeft een setback, de afdekking is plat of heeft een sheddak.
- Aan de hoven en de steegjes zijn er overwegend groene gevels. De groene gevels groeien in de volle grond en dragen bij aan het verzachten van de overgangen tussen de bebouwing en de buitenruimte.
- Uitragende buitenruimten in de bovenbouw aan de buitenzijde zijn toegestaan vanaf de 2e bouwlaag waarbij de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt en vanaf de 3e bouwlaag waarbij de overschrijding niet meer dan 4 meter bedraagt.



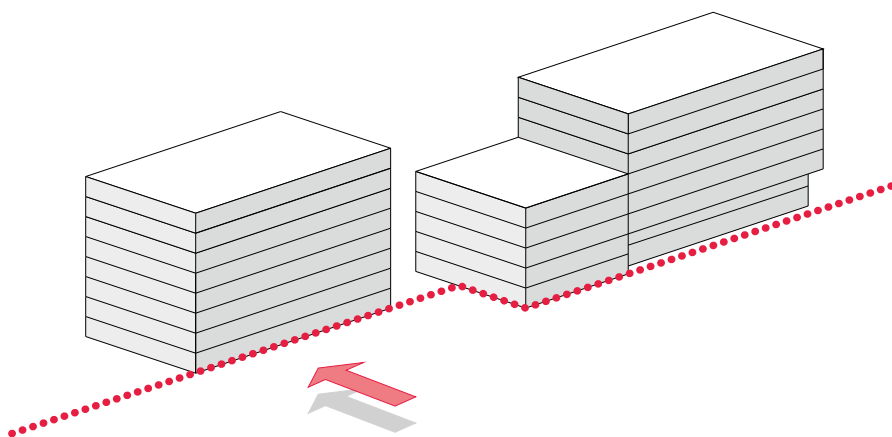
Typologie met losse bouwblokken rondom een collectief hof



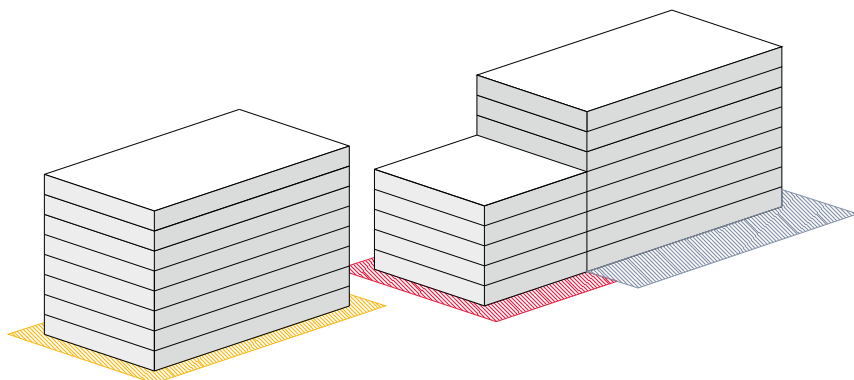
Maximale bouwhoogte



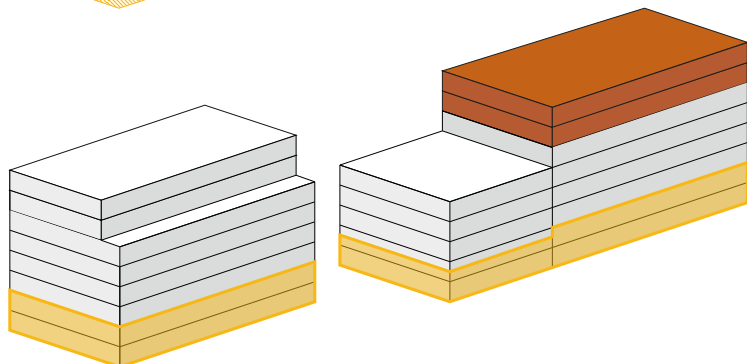
Korrel



Verspringende rooilijn



Margezone 1m a 6m



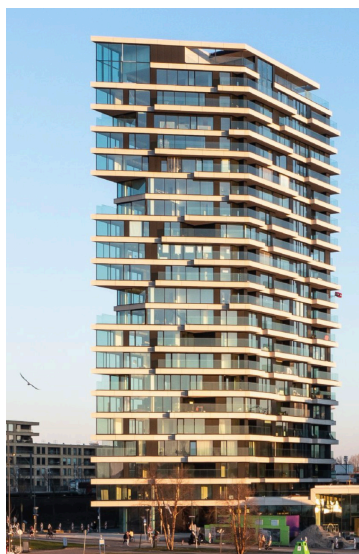
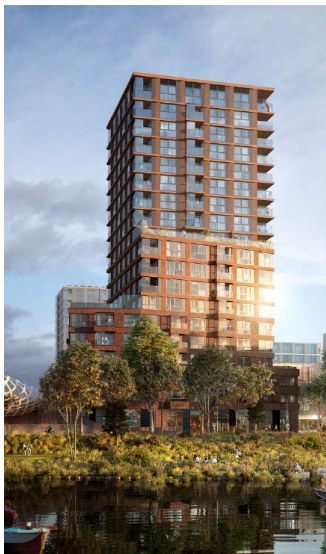
Plint en toplaag

Schematische weergave

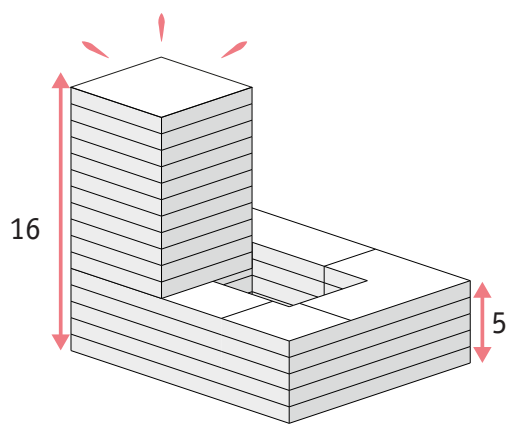
4.4 Accent blok Tegelseweg

De zuidelijke entree van de stad wordt geaccentueerd door een hoogte accent aan de Tegelseweg. Het hoogteaccent is onderdeel van een gesloten bouwblok welke qua bouwhoogte aansluit bij de levendige stadswijk. Het bouwblok vormt de gebouwde rand van het Beekpark. In het accentblok appartementen opgenomen. Aan de randen met het Beekpark kunnen voorzieningen worden gesitueerd.

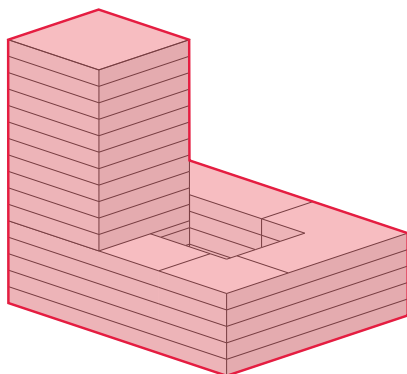
- Bouwhoogte: gemiddeld 5 lagen voor de basis en maximaal 16 lagen voor het accent.
- Het accentblok is 1 korrel.
- Er is sprake van een vaste rooilijn.
- Afhankelijk van de functie is er sprake van een margezone van 1 a 1,5 meter.
- Het accentblok heeft een herkenbare plint van 4,5 tot 6 meter.
- Het hoogteaccent heeft een toplaag. De toplaag is op een onderscheidende manier gematerialiseerd.
- Uitkragende buitenruimten in de bovenbouw aan de buitenzijde zijn toegestaan vanaf de 2e bouwlaag waarbij de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt en vanaf de 3e bouwlaag waarbij de overschrijding niet meer dan 4 meter bedraagt.
- In het gesloten bouwblokken kan geparkeerd worden. Dit is altijd afgezoomd met wonen of een andere functie, zodat het parkeren niet zichtbaar is vanaf de straat. Parkeren is op maaiveld gesitueerd met daarboven een groen dek.



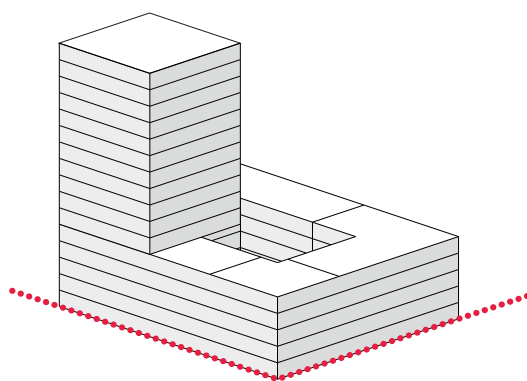
Uitstraling hoogte accent (niet de bouwhoogte)



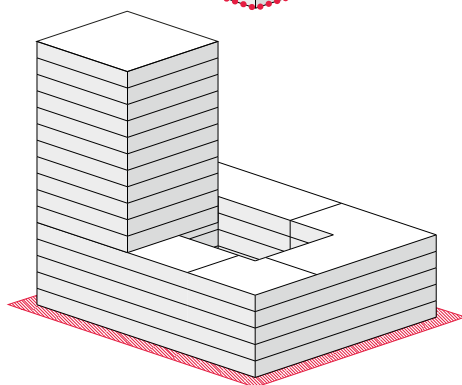
Bouwhoogte



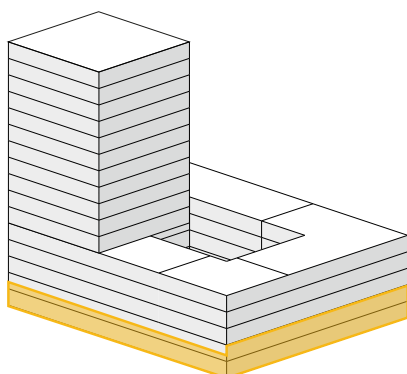
Korrel



Rooilijn



Margezone 1m



Plint

Schematische weergave

4.5 Mobiliteitshubs

De mobiliteitshub is gesitueerd aan de auto entree van het Veilingterrein vanaf de Wylrehofweg. Omdat de hub een belangrijk onderdeel is bij de entree van het gebied is de ruimtelijke en beeldkwaliteit van de hub belangrijk. De mobiliteitshub is daarom meer dan alleen parkeren, het moet tevens de directe omgeving activeren.

De ambitie is om zoveel mogelijk in de mobiliteitshub te parkeren. In de gesloten bouwblokken van de rustige stadswijk en het accentblok kan eventueel geparkeerd worden in de bouwblokken onder een groen dek.

- Een deel van de begane grond van de mobiliteitshub is geprogrammeerd met een andere functie dan parkeren. De functie moet afleesbaar zijn in de gevel.
- Het heeft de voorkeur om in de hub ook andere voorzieningen onder te brengen: pakjeswand, trafo, deelmobiliteit, etc.
- De mobiliteitshub gesitueerd in het oostelijke hof heeft deels een groene gevel en doet mee met het groene beeld van het hof.
- Het groene deel van de gevel draagt bij aan de biodiversiteit.
- Indien er parkeren plaatsvindt in de gesloten bouwblokken dan zijn de parkeerplaatsen op maaiveld gesitueerd met daarboven een groen dek.
- Indien er parkeren plaatsvindt in de gesloten bouwblokken dan zijn de parkeerplaatsen altijd afgezoomd met wonen of een andere functie, zodat het parkeren niet zichtbaar is vanaf de straat.



Mobiliteitshub met (deels) groene gevels

4.6 Paviljoen

Het paviljoen is onderdeel van het Beekpark en activeert de parkachtige ruimte met een horeca programma.

- Het paviljoen is een alzijdig gebouw in de groene ruimte.
- Het terras van het paviljoen is gericht op het water en heeft een informeel karakter.
- Het paviljoen heeft een overwegend transparante gevel.
- Het paviljoen heeft 1 a 1,5 bouwlaag.
- Het paviljoen mag verschillen van de architectuur van de levendige stadswijk, het paviljoen is een op zichzelf staand gebouw.

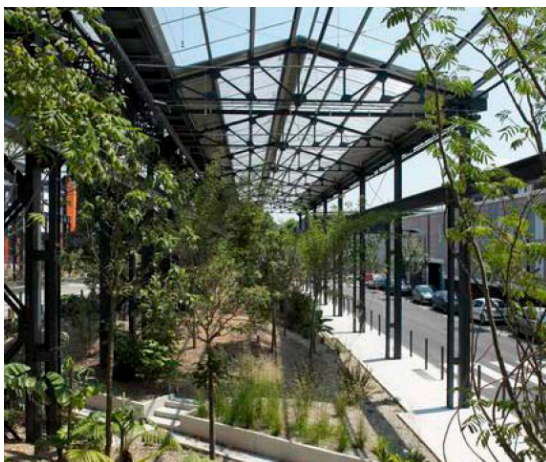


Informeel terras bij paviljoen activeert het Beekpark

4.7 Spant

Het spant is een verwijzing naar het verleden van het Veilingterrein en zorgt voor de identiteit & post industriële sfeer van het westelijke collectieve hof.

- Het bestaande spant wordt ingepast in het meest westelijke hof en is onderdeel van het inrichtingsplan voor de buitenruimte.
- Het spant is een verwijzing naar het verleden en toekomstige blikvanger, daarom is het hof openbaar toegankelijk.
- Het spant is zichtbaar vanaf de groene middenas.
- Het spant wordt geprogrammeerd met diverse functies die passen bij het collectieve karakter van het hof.
- Een deel van het spant kan verbouwd worden tot kas met een bijzonder programma.



Spant als onderdeel van de groene hoven



Mogelijke moestuin onder spant

5. BEELDKWALITEIT BEBOUWING

5.1 Samenhangende beeldtaal

Het Veilingterrein krijgt een herkenbaar en onderscheidend karakter binnen Venlo met een sterke architectonische beeldtaal. Deze beeldtaal sluit aan bij de gebiedsidentiteit zoals die in het ambitiedocument staat omschreven en die nader is uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan. De groene omgeving is het fundament van het Veilingterrein. Uitgangspunt is dat de groene omgeving domineert, de architectuur van de bebouwing is terughoudend.

In het hoofdstuk beeldkwaliteit wordt omschreven wat de kenmerken zijn van deze overkoepelende beeldtaal en hoe deelgebieden binnen het Veilingterrein zich ten opzichte van elkaar onderscheiden. Dit document dient als inspiratie en toets voor de architectuur van de bouwplannen en de inrichting van het gebied.

Beeldkwaliteit in de omgeving

De beeldkwaliteit van het Veilingterrein moet aansluiten bij bijzondere plekken in het Middengebied en in de omgeving, zoals de oude gebouwen van de Fontys campus, de muur en bebouwing van de begraafplaats, Boerderij Wylrehof, het oude deel van Venlo Zuid zoals de O.L.V kerk, Tegelseweg, Emmalaan en het voormalig slachthuis.

Deze bebouwing in de omgeving kenmerkt zich door baksteenarchitectuur waar we op aan willen sluiten. De lichte accenten en belijningen zijn een inspiratie voor het Veilingterrein en hebben geleid tot het kleur- en materialenpalet van het Veilingterrein. Kleuren, materialen en eigenschappen van de waardevolle bebouwing in de omgeving komen daarmee terug in het Veilingterrein.

Voor het Veilingterrein streven we naar een samenhangend beeld dat sterk wordt bepaald door de eigentijdse architectuur van de gebouwen en de groene omgeving. De architectonische signatuur bestaat uit een moderne, eigentijdse architectuur met een ambachtelijke uitstraling. Er wordt geen 'retro'-architectuur toegepast. De eigentijdse stedelijke architectuur is tijdloos zodat ze de komende eeuw passen in een duurzame omgeving.

Hoewel gebouwen ieder een eigen identiteit hebben maken zij onmiskenbaar deel uit van een samenhangend geheel. De volgende vier thema's zijn beeldbepalend voor de samenhang en variatie op het Veilingterrein:

- één architectonisch handschrift
- variatie door herkenbare korrels
- menselijke maat als uitgangspunt
- klimaatadaptieve en natuur inclusieve bebouwing

De samenhang zit besloten in het (architectonisch) handschrift; de gekozen kleuren en materialen en de manier waarop wordt omgegaan met plastic. Plastic in de gevels zorgt voor een menselijke maat en dynamiek in de gevel. De plastic kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door uitkragende balkons, reliëf in de gevel en bijzondere detaillering van de gevel. Ieder gebouw heeft een beëindiging, een verbijzondering van de daklijn. Dit kan gerealiseerd worden door het dak een andere vorm te geven of in de materialisatie een speciale beëindiging te maken.

De herkenbaarheid van korrels (gebouwen of gebouwonderdelen) en de menselijke maat zijn een belangrijk onderdeel van de beeldkwaliteit. Zowel op maaiveld, tussen gebouwen en in gebouwen worden grote maten zo opgedeeld dat een tussenschaal ontstaat met ruimten die voor de mens prettig, besloten en overzichtelijk zijn. Een verbijzondering van de functie op de begane grond komt tot uitdrukking in een architectonische verbijzondering van de plint, bijvoorbeeld door andere kleur en materialisatie of door een verbijzondering in de detaillering. Dit zorgt voor een goede afleesbaarheid van de functies achter de gevel.

Gebouwen hebben eenzijdige oriëntatie met verbijzonderingen in de architectuur op de hoeken.

Klimaatadaptieve en natuur inclusieve bebouwing is een laatste overkoepelend thema dat op alle plekken in de wijk zichtbaar is en bijdraagt aan het herkenbare handschrift. De uitstraling van het Veilingterrein sluit aan bij de gezonde en groene omgeving. Een licht kleur- en materiaalpalet is de basis voor de bebouwing. De lichte kleuren dragen bij aan het voorkomen van hittestress en zorgt voor samenhang in de architectuur. Groene gevels vanuit de volle grond dragen bij aan natuurinclusiviteit. Groene gevels en inpandige voorzieningen voor gebouw gebonden soorten, zoals de huismus, gierzwaluw en vleermuis, dragen bij aan natuurinclusiviteit.

De samenhangende beeldtaal bestaande uit bovenstaande elementen zorgt ervoor dat het overal in het gebied eenvoudig is je positie binnen het geheel te bepalen; het Veilingterrein als wijk van Venlo en het programma of je woning, binnen de wijk.



Bebouwing in de nabije omgeving



Toplaag in een andere kleur/materiaal/vorm



Referenties kleurpalet



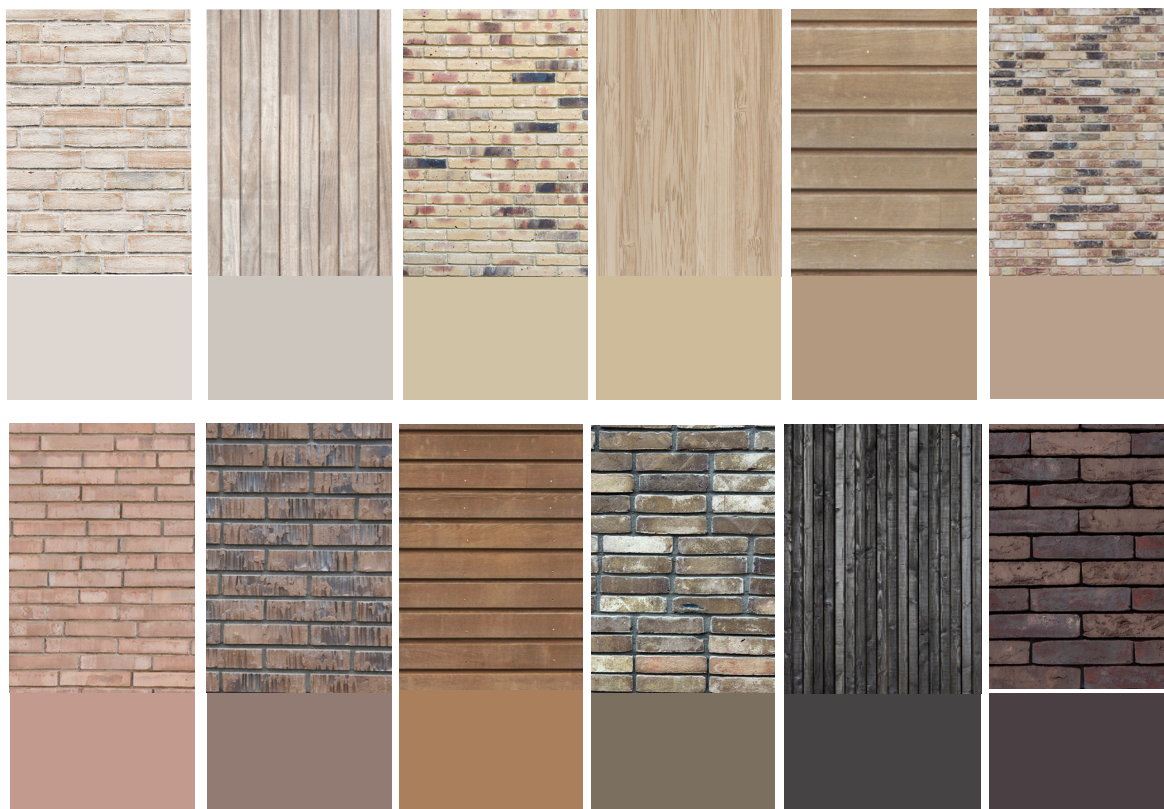
Materiaal, kleur, textuur, detaillering gevels

5.2 Eén architectonisch handschrift

De architectonische samenhang zit besloten in de architectonische signatuur, de gekozen kleuren en materialen en de manier waarop wordt omgegaan met volume en plastiek. De eigentijdse stedelijke architectuur is tijdloos zodat ze de komende eeuw passen in een duurzame omgeving.

Het overwegend lichte kleur en materiaal palet draagt bij aan het voorkomen van hittestress op het Veilingterrein en zorgt voor samenhang in de architectuur. De donkere kleuren worden alleen ingezet om contrast tussen de korrels te creëren.

- De architectonische signatuur bestaat uit een moderne, eigentijdse architectuur met een ambachtelijke uitstraling. Er wordt geen 'retro'-architectuur toegepast.
- Een kleurenpalet van aardse warme tinten: wit, beige, lever en bruin. Een afwisselend palet met lichte en donkere tinten in dezelfde kleurfamilie. Geen gele, oranje of rode tinten.
- Er worden overwegend warme tinten uit het midden van het kleurpalet gebruikt. De donkere kleuren worden alleen ingezet om contrast tussen de korrels te creëren.
- De materiaalkeuze is overwegend steen of steenachtig en hout. Ondergeschikt kan ook hoogwaardig plaatmateriaal worden gebruikt.
- Hoogwaardige materialen; de materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.
- Tijdloze, hoogwaardige en duurzame materialen met een detaillering die zorgvuldig, hoogwaardig en consequent is.
- Materialen met textuur of gemêleerd en verschillende verbanden.
- Kozijnkleuren in samenhang met gevel, ton-sur-ton, of contrasterend. Er worden geen witte kozijnen en witte deuren gebruikt.
- Een korrel heeft een eigen kleur/materiaal van maaiveld tot dakrand. Een kleurensset (combinatie van 2 kleuren) kan ook, bijvoorbeeld voor het accentueren van de plint.
- Toevoegen van bijzondere accentuering, bijvoorbeeld bij entree en in plint.
- Gebouwen hebben een rijke detaillering met reliëf in de gevels.
- Gebouwen hebben een alzijdige uitstraling, er is geen sprake van kopgevels.



Kleurpalet met warme tinten; er worden overwegend warme tinten uit het midden van het kleurpalet gebruikt.

5.3 Variatie door herkenbare korrels

De bebouwing is onderverdeeld in herkenbare kleinere architectonische eenheden; de korrel. De gesloten bouwblokken zijn opgedeeld in meerdere korrels. De bebouwing rondom de hoven bestaat uit meerdere korrels waarbij ieder gebouw één architectonische korrel is. De verschillende architectonische korrels zorgen voor variatie op het Veilingterrein.

- De bouwblokken in de rustige stadswijk bestaan uit meerdere korrels.
- De bebouwing in de levendige stadswijk bestaat uit losse gebouwen, iedere gebouw is één architectonische korrel.
- Het accentblok bestaat uit één architectonische korrel.
- Een korrel heeft één kleur/materiaal per korrel/gebouw.
- Een korrel verschilt van de naastgelegen korrel altijd op meerdere van de volgende aspecten: architectuur | plastic | hoogte | kleur & materiaal | ritmiek en geleding.
- De korrel komt voort uit het gebruik en de typologie van het gebouw.
- Iedere korrel heeft zijn eigen kenmerkende plastic die op verschillende manieren bereikt kan worden. Plastic in de gevel door bijvoorbeeld reliëf in de gevel of uitkragende balkons.
- Binnen een korrel dienen verschillende functies in de gevel afleesbaar te zijn.



Elke korrel heeft eigen plastic en uitstraling

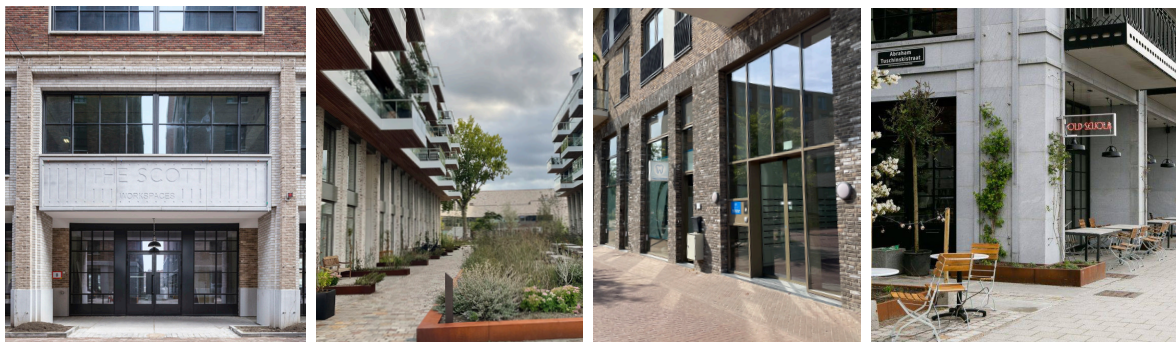
Meerdere korrels gesloten bouwblok

5.4 Menselijke maat als uitgangspunt

De menselijke maat komt tot uitdrukking in de inrichting van de groene buitenruimte en de in architectuur van de bebouwing. Plasticiteit in de gevel draagt bij aan de menselijke maat op het Veilingsterrein. De samenhang zit, naast het architectonische handschrift, besloten in de omgang met de plasticiteit.

Wisselingen in rooilijnen en margezones rondom de gebouwen dragen eveneens bij aan een informeel karakter en een menselijke maat. De margezones zorgen voor interactie tussen plint en buitenruimte. Een verbijzondering van de functie op de begane grond komt tot uitdrukking in een architectonische verbijzondering van de plint. Dit zorgt voor een goede afleesbaarheid van de functies achter de gevel.

- Gebouwen hebben een hoge mate van plasticiteit en een rijke detaillering.
- Plastiek draagt bij aan de menselijke maat. Herkenbare plinten, setbacks, verspringende rooilijnen per gebouw en uitkragende balkons dragen bij aan de plasticiteit van de gevel.
- Gebouwen hebben een rijke detaillering met reliëf in de gevels.
- Een bijzondere beëindiging van het gebouw draagt bij aan de menselijke maat. Alle bebouwing heeft een kenmerkende beëindiging. De beëindiging is op een onderscheidende manier subtiel gematerialiseerd of heeft een setback, de afdekking is plat of heeft een sheddak.
- Buitenruimten en terrassen van woningen zijn herkenbare elementen die de plasticiteit van de bouwmassa verlevendigen en bijdragen aan de menselijke maat.
- Het gebruik en de functie van een gebouw is in de gevel afleesbaar. Plinten met een bijzonder functie hebben een hogere verdiepingshoogte.
- Plinten en entrees zijn duidelijk zichtbaar door een verbijzondering in architectuur.
- Zowel van veraf als van dichtbij is in het gebouw textuur en gelaagdheid zichtbaar; van veraf in plasticiteit, van dichtbij in detaillering en materialisering.



Een herkenbare plint maakt de gevel afleesbaar

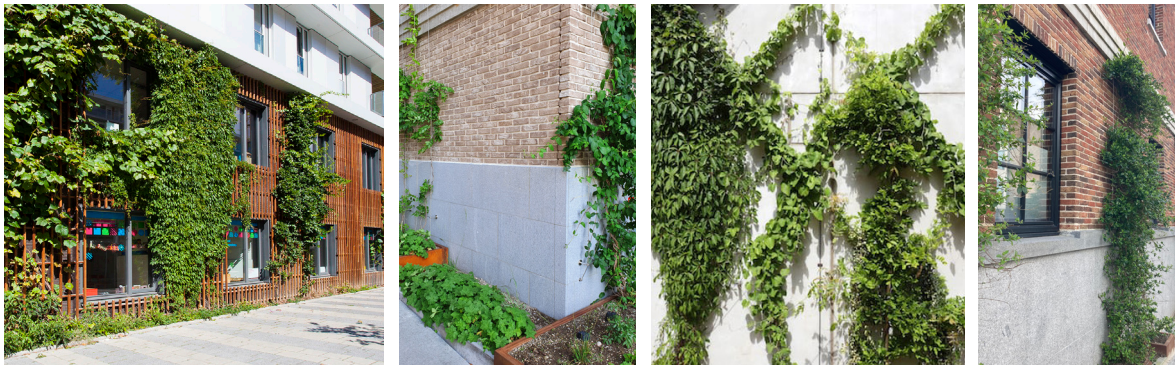


Plastiek in de gevel door middel van buitenruimtes van de woningen

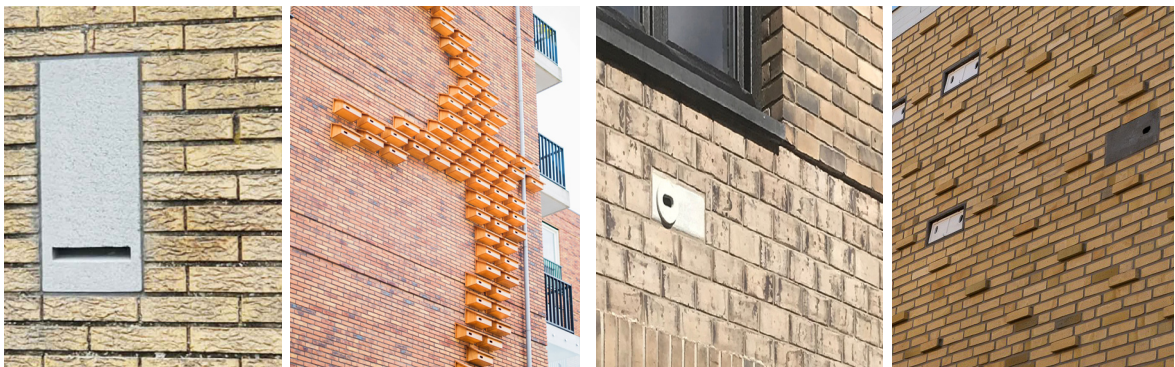
5.5 Klimaatadaptieve en natuur inclusieve bebouwing

De uitstraling van de bebouwing op het Veilingterrein sluit aan bij de gezonde en groene omgeving. Klimaatadaptieve en natuur inclusieve bebouwing is zichtbaar op het Veilingterrein en draagt bij aan de herkenbaarheid en samenhang. Groene gevels vanuit de volle grond dragen bij aan natuurinclusiviteit. Groene gevels en inpandige voorzieningen voor gebouwgebonden soorten, zoals de huismus, gierzwaluw en vleermuis, dragen bij aan natuurinclusiviteit. Het groen draagt bij aan de biodiversiteit, klimaatbestendigheid, het voorkomen van hittestress en heeft een grote belevingswaarde en een positief effect op de gezondheid. De natuur inclusieve maatregelen voor de bebouwing worden afgestemd op de inrichting van de buitenruimte.

- Groene gevels dragen bij aan natuur inclusieve bebouwing. Groene gevels groeien vanuit de volle grond en hebben een belevingswaarde op ooghoogte. De beplanting wordt mee ontworpen met het gebouw. Bij de soortkeuze voor de beplanting is de ecologische waarde een belangrijk onderdeel.
- De groene gevels bevinden zich aan de hoven en aan de steegjes. Hiermee wordt het informele en collectieve karakter benadrukt.
- Nestkasten moeten worden geïntegreerd in de gevel, rekening houdend met de oriëntatie en hoogte passend bij de desbetreffende doelsoort. De buitenruimte rondom de nestkasten moet ingericht worden in lijn met de eisen van de doelsoort.
- Er worden inpandige voorzieningen voor gebouwgebonden soorten zoals huismus, gierzwaluw en vleermuizen mee ontworpen als onderdeel van de architectuur van de gebouwen.
- Bij daken zichtbaar vanuit hoger gelegen woningen kunnen groene daken worden gemaakt.
- Zonwering moet mee-ontworpen worden aan de gevel.



Groene gevels middels spandraden en met beplanting in de volle grond



Geïntegreerde nestkasten als onderdeel van de architectuur

5.6 Circulariteit

Circulariteit richt zich op het voorkomen van afvalstromen, het reduceren van grondstoffen, het hergebruiken van bestaande materialen, het gebruiken van bio-based materialen, en het zodanig toepassen dat gebouwen flexibel en materialen demontabel en remontabel zijn.

- Zo mogelijk worden er materialen uit het gebied of uit de gemeente Venlo of de regio (grondstoffenbank) hergebruikt.
- Nieuwe materialen worden geregistreerd in een materialenbank zoals bijvoorbeeld Madaster.
- Er wordt modulair gebouwd zodat de gebouwen flexibel en aanpasbaar zijn richting de toekomst.
- Indien er in het gebied bomen gekapt moeten worden kan het hout gebruikt worden om speelaanleidingen, bruggen of bankjes van te maken.
- In de buitenruimte kan op plekken strategisch hergebruikt materiaal worden toegepast, als accentmateriaal voor plekken of voor objecten.

5.7 Installaties gebouwen

Het plaatsen van utilitaire installaties op het dak van de nieuwbouw leidt tot een ongewenst stadsbeeld. Utilitaire elementen (zoals installatieruimtes, liftopbouwen etc.) worden opgenomen in het ontwerp en beïnvloeden het silhouet en uitstraling van gebouw niet nadelig.

De zonwering en gevelreclames worden geïntegreerd in de architectuur om een rommelig beeld te voorkomen.

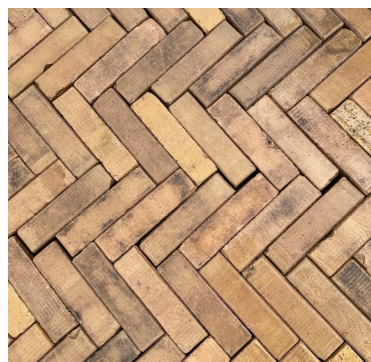
- Zonnepanelen en installaties op platte daken zijn niet zichtbaar vanaf maaiveld. Zonnepanelen worden zoveel mogelijk op de hoger gelegen daken toegepast.
- Zonnepanelen op schuine dakvlakken maken deel uit van de totale compositie van het dakvlak.
- Installaties op het dak dienen te worden mee ontworpen en bijvoorbeeld weggewerkt onder PV panelen en of een ontworpen constructie.
- Gevelreclame, bebording en belettering zijn onderdeel van de architectuur.
- Zonwering moet worden mee ontworpen of aan de binnenzijde worden opgelost. Het gebruik van rolluiken is niet toegestaan.



Hout toepassen als hernieuwbare bron voor meubilair



Veiling constructie hergebruiken voor nieuwe functies

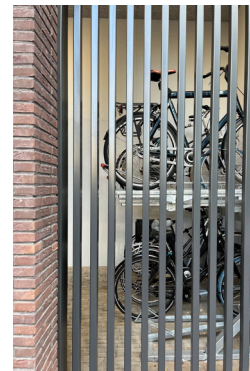


Verhardingsmaterialen hergebruiken

5.8 Inpandige fietsvoorzieningen

Fietsgebruik is een essentieel onderdeel van het mobiliteitsconcept. Veel voorzieningen binnen Venlo zijn goed te bereiken met de fiets. Fietsen past bij de ambities van een gezonde leefomgeving op het Veilingterrein. Met goede fietsverbindingen en voorzieningen voor het fietsgebruik hebben mensen voor korte ritten een goed alternatief voor de auto. Naast goede fietsverbindingen is het belangrijk om goede en veilige fietsenstallingen te realiseren. Dit gebeurt inpandig, decentraal en comfortabel.

- Stimuleren van gezonde beweging middels goede inpandige fietsenstallingen en prettige trappenhuizen.
- Fietsparkeren voor bewoners en personeel wordt inpandig ingepast, de stalling moet logisch en overzichtelijk zijn ingedeeld.
- Vanuit de openbare ruimte is de toegang van de stalling duidelijk zichtbaar ('s avonds en 's nachts goed verlicht) en herkenbaar, gezien vanaf de aanrijroute richting bestemming(en).
- De stalling heeft bij voorkeur een voetgangersuitgang in de richting van de eindbestemming.
- De afstand mag maximaal ca. 75 meter zijn van de stalling tot de ingang van de bestemmingen en/of functies waarvoor de stalling is bestemd.
- Een gebruiker moet de toegang van een stalling gemakkelijk kunnen openen: automatisch, met een makkelijk te bedienen drukknop of chipkaartlezer.
- Voor bestemmingen voor kinderen gelden andere of extra eisen, waarin rekening gehouden wordt met het feit dat ze kleiner en minder sterk zijn dan volwassenen.
- Om een goede toegankelijkheid voor mensen met een beperking te bevorderen wordt aanbevolen de richtlijnen van het Handboek Toegankelijkheid³¹ te gebruiken.
- De route in en vanuit de stalling naar de bestemming is logisch, snel en eenvoudig. Bij voorkeur kan men vanuit de stalling rechtstreeks (liefst binnendoor) doorlopen naar de bestemming, zonder terug te hoeven lopen door de stalling.
- De sociale veiligheid wordt gewaarborgd door een overzichtelijke inrichting, goede verlichting en bij voorkeur daglichttoetreding.
- Gebruikers moeten elkaar in de verkeersruimtes van de stalling kunnen passeren.
- Stallingssystemen voor fietsen moeten voldoen aan de eisen van 'Fietsparkeur'³² of zijn gelijkwaardig daaraan, met een hart op hart afstand van minimaal 400 mm.
- De minimale vrije hoogte in een gebouwde stalling is 2900 mm om dubbellaags rekken te kunnen plaatsen.
- De hart-op-hart-afstand tussen twee fietsparkeerplekken bij een stallingssysteem op gelijk niveau is minimaal 800 mm breed.



Inpandige fietsvoorzieningen

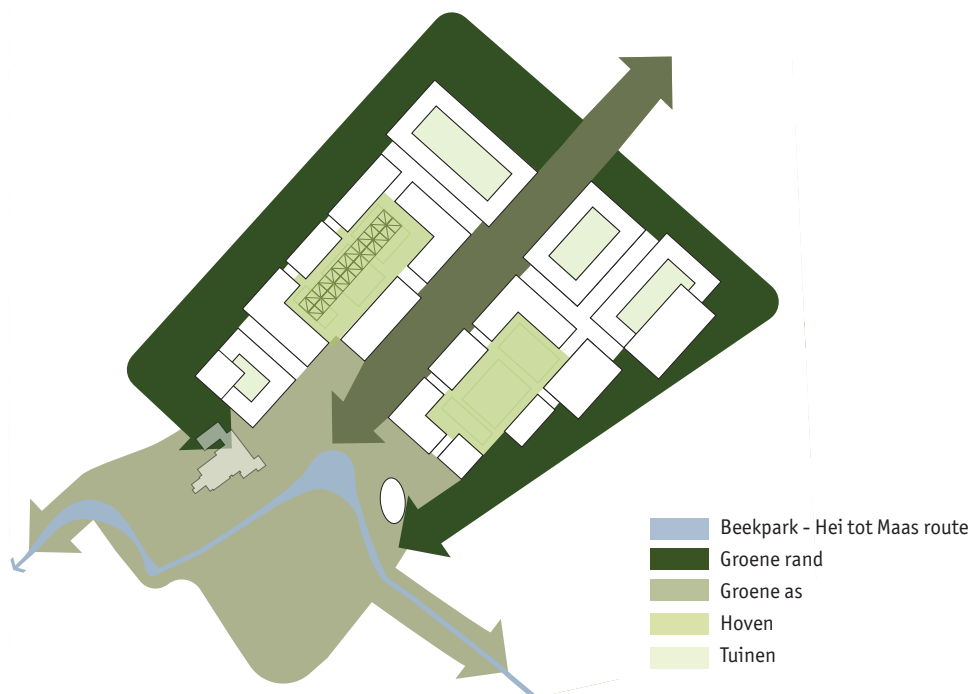
- De hart-op-hart-afstand tussen twee fietsparkeer-plekken bij een hoog/laag fietsparkeersysteem is minimaal 400 mm breed voor zowel onder- als bovenlaag.
- De gangpaden in de stalling zijn minimaal 2100 mm breed en een hoofdgangpad is minimaal 3000 mm breed, zowel voor fiets als scooter.
- De stalling moet voldoende parkeermogelijkheden bieden voor fietsen die afwijken van de standaardmaten.
- Minimaal 5% van de plekken is geschikt voor bakfietsen of andere fietsen met sterk afwijkende maten (vakken minimaal 100 mm breed).
- Minimaal 15% van de plekken is geschikt voor fietsen die niet in een standaard fietsenrek passen (hart-op-hart afstand minimaal 500 mm).
- Een parkeersysteem waarin naast standaardfietsen ook fietsen passen met veel voorkomende afwijkende maten, heeft de voorkeur. Dan passen nagenoeg alle fietsen probleemloos op elke stallingsplek, ook die met een krat, bagagedrager vóór, breed stuur, brede banden, etc. Een andere mogelijkheid is een apart parkeervak, waarin afwijkende maten fietsen op hun standaard kunnen worden gesteld.
- De stalling biedt oplaadmogelijkheden voor elektrische tweewielers.
- De netto-afmetingen van een scooterparkeerplek in een gebouwde stalling zijn minimaal 750 mm breed x 1800 mm lang.

6. BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

6.1 Groenstructuur en identiteit buitenruimtes

Het bijna geheel verharde plangebied wordt omgezet naar een groene leefomgeving. Waar mogelijk wordt in de buitenruimte groen gerealiseerd volgens het principe: groen, tenzij. Het groene raamwerk bestaat uit een aantal dragers; het Beekpark, de groene rand, de groene as en de hoven. De nieuwe groenstructuur zorgt ervoor dat het grootste deel van het Veilingterrein een groene inrichting krijgt. Door het toevoegen van bomen wordt CO₂ opgenomen en zuurstof geproduceerd.

- De bestaande bomen worden zo veel mogelijk behouden en ingepast.
- Groen en water zijn belangrijk voor een leefbare stad. Dit betekent zoveel mogelijk groen, zo min mogelijk verharding.
- Aandacht voor biodiversiteit en eetbaar en beleefbaar groen, waarbij wordt ingezet op de bewustwording van toekomstige bewoners.
- Inrichtingselementen, inritten, afvalcontainers, parkeerplaatsen en dergelijke worden zo gepositioneerd dat de groeiruimte voor bomen wordt geoptimaliseerd.



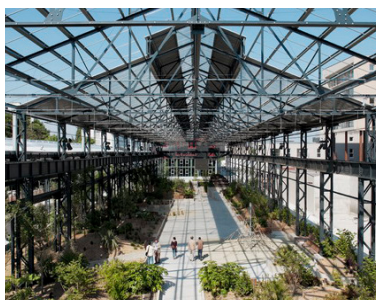
Sfeerbeeld: beekpark



Sfeerbeeld: groene as



Sfeerbeeld: groene rand



Sfeerbeeld: hoven



Sfeerbeeld: tuinen

6.2 Klimaatadaptief watersysteem

Het robuuste groene raamwerk zorgt voor een klimaatadaptieve omgeving met minder verharding en meer verkoeling in de buitenruimte. Door veel van het huidige verharde oppervlak te vergroenen wordt er meer water geïnfiltreerd in de bodem. In de groene as wordt water gebufferd in wadi's, waarna het vertraagd afgevoerd wordt via de Molenbeek naar de Maas.

- Voor de afhandeling van het regenwater wordt de volgende volgorde gehanteerd: benutten en besparen, vasthouden en infiltreren, bergen en afvoeren.
- Voor het Veilingterrein wordt een systeem ontworpen waar de gebouwen en buitenruimte onderdeel van zijn. Natuurlijke oplossingen worden verkozen boven technische oplossingen (zoals een krattensysteem onder de verharding).
- Groen wordt waar mogelijk lager aangelegd dan verharding, zodat het water kan afstromen richting het groen.
- Voor de irrigatie van (gebouwgebonden) groen heeft het hergebruik van regenwater de voorkeur tegenover het gebruik van leidingwater.
- Er wordt zoveel mogelijk afgewaterd en direct geïnfiltreerd in de groene ruimte, wadi's en bermen, indien dit niet mogelijk is vanwege bestratingsvlakken, dan wordt er gewerkt met kolken. In de wadi's en bermen zijn infiltratievoorzieningen minimaal zichtbaar. Uitstroomopeningen lopen mee in de helling van het talud.
- Bovengronds afwateren is mogelijk in samenhang met bestratingsdetails. Afwijkende gootconstructies, welke het functioneren en de esthetische kwaliteit van de bestrating belemmeren, zijn niet wenselijk.
- Ontwikkelvelden krijgen een noodoverstort op de wadi's.
- Geen 'golvend' wegdek t.b.v. de afwatering, maar een uniform beeld in de lengterichting.

6.3 Biodiversiteit en ecologie

Door het sterk vergroenen van de buitenruimte komt er ruimte voor biodiversiteit en natuurinclusiviteit. Met een groene inrichting moet ook een ecologische meerwaarde worden geceërd. De bebouwing en openbare ruimte wordt ontworpen met oog op biodiversiteit en het creëren van biotopen. De natuur inclusieve maatregelen voor de bebouwing worden afgestemd op de inrichting van de buitenruimte daarbij wordt gewerkt met de 5v's van ecologie: verbinding, voedsel, veiligheid, voortplanting en variatie.

- Neem gidssoorten als uitgangspunt.
- Draag zorg voor een gezond bodemleven en voldoende ondergrondse wortelruimte.
- Keuze voor waardbeplanting voor insecten. Toepassen van inheems materiaal en context specifieke zaadmengsels, rekening houdend met klimaatverandering.
- Het Beekpark, de groene rand en delen van de groene as worden extensief beheerd.
- Met een extensief beheer worden voedselbronnen en schuilplekken gecreëerd. Laat dood plantmateriaal (deels) liggen ten behoeve van insecten en schuilmogelijkheden voor fauna.
- Versterk waar mogelijk de lokale natuurwaarden en zorg voor de verbinding en versterking van bestaande biotopen in samenspraak met de ecooloog van de gemeente.



Verdiepte plantvakken



Overstort in plantvakken



Wadi's

6.4 Sporten en spelen

Veel ruimte voor groen betekent ook een gezonde leefomgeving met veel ruimte voor bewegen en ontspannen. Een groene omgeving stimuleert lopen en fietsen (en ontmoedigt autogebruik), zet aan tot sporten, spelen en bewegen in de buitenlucht, zorgt voor ontspanning en bevordert sociale cohesie en ontmoetingen.

- Draag zorg voor voldoende sport en spelaanleidingen in de buitenruimte. Stem dit af met het gemeentelijk beleid/ visie op spelen. Zorg voor een slimme gelaagdheid en diversiteit: van spelen voor de jongsten in de binnentuinen tot grootschalige sportvoorzieningen in het middengebied.
- De openbare ruimte wordt beweegvriendelijk ingericht.
- De speelvoorzieningen zijn zorgvuldig afgestemd op de omgeving en bestaan uit speelaanleidingen en speelobjecten uitgevoerd in natuurlijke materialen. Felgekleurde, schreeuwerige plastic speelobjecten zijn niet toegestaan. Speelvoorzieningen en buitenruimtes zijn onderdeel van de beeldkwaliteit.
- Draag zorg voor een watertappunt en rustmogelijkheden.
- Het inrichten van multifunctionele ruimtes om te bewegen heeft de voorkeur boven sportvelden die gericht zijn op een enkelvoudig gebruik.

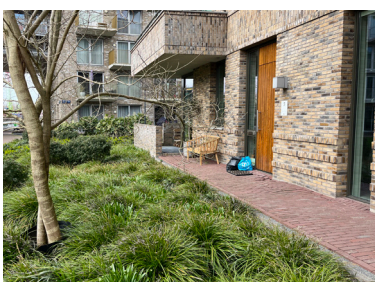


Sport en spel

6.5 Margezones

Margezones rondom de bebouwing dragen bij aan een informeel beeld en de menselijke maat op het Veilingterrein.

- Op het Veilingterrein zijn margezones met wisselende breedtes rondom de gebouwen gesitueerd (zie blz 15).
- Margezones geven het gebied een informeel karakter, creëren een aangename publiek - privé overgang en dragen zorg voor een prettige activering van de buitenruimte.
- De margezones bestaan uit één set materialen, waardoor ze een familie vormen en er een eenduidig beeld ontstaat. Binnen deze set kan er gevarieerd worden met de toepassing van de materialen, van verharde margezones tot groene geveltuinen. Bij de uitwerking zullen er bepaalde standaardinpassingen worden gemaakt voor de margezones, die toegepast worden in het gehele gebied.
- Margezones worden zo groen mogelijk ingericht tenzij het noodzakelijk is voor de bereikbaarheid en/of fietsen voor bezoekers om delen te verharden.



Margezone 1 meter



Margezone 2 meter



Margezone 3 tot 6 meter



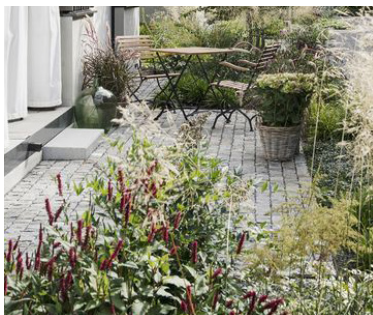
fietsnietjes in margezone

- Aan de straatkant bieden de margezones ruimte voor faciliteiten als fietsparkeren voor bezoekers of een klein terras.
- In de hoven zorgen de margezones voor een informeel beeld van de collectief gebruikte ruimte.
- Margezones variëren in breedte tussen de een en zes meter.
- De breedte en inrichting van de margezone wordt aangepast aan het programma op de begane grond.

6.6 Erfafscheidingen

Erfafscheidingen moeten altijd integraal worden mee ontworpen met de buitenruimte en de bebouwing.

- Erfafscheidingen worden altijd mee ontworpen. Ze zijn óf onderdeel van het ontwerp van het gebouw óf zijn onderdeel van het ontwerp van de buitenruimte. Erfafscheidingen binnen een gebied worden nooit individueel vormgegeven, maar altijd in samenhang vormgegeven.
- In de binnentuinen van de gesloten bouwblokken worden de erfafscheidingen gevormd door overwegend mee-ontworpen groen.
- Erfafscheidingen aan het gebouw zijn onderdeel van de architectuur en vormen daarmee een samenhangend geheel qua materialisatie.
- Bij het ontwerp van de erfafscheiding tussen de privé tuin en de binnentuin moet veel aandacht zijn voor de kwetsbaarheid van de overgang en de privacy van de bewoners.



Groene erfafscheidingen d.m.v. hagen of beplanting



Erfafscheiding als onderdeel van de architectuur

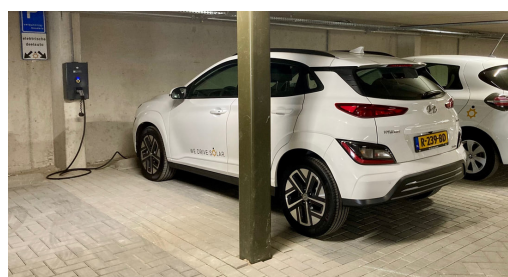
6.7 Verkeer en parkeren

Het Veilingterrein is volledig ingericht op een duurzaam en gezond mobiliteitsconcept. Voetgangers en fietsers staan centraal op het Veilingterrein. Alle parkeerplaatsen zijn voorzien in een mobiliteitshub of in de gesloten bouwblokken onder een dek. Deelmobiliteit maakt deel uit van het mobiliteitsconcept.

- De inrichting van de openbare ruimte is afgestemd op langzaam verkeer en gaat niet enkel over functionaliteit, maar ook over de beleving. Een groene beleving is daarin leidend.
- Alle parkeerplaatsen zijn voorzien in een mobiliteitshub of in de gesloten bouwblokken onder een dek.
- Parkeerplaatsen voor mindervaliden worden ingepast in de openbare ruimte.
- Parkeerplaatsen en deelmobiliteit worden ingepast in de hubs.
- Er zijn geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte anders dan mindervalideparkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en enkele plaatsen ten behoeve van deelauto's (bijv. greenwheels, my wheels).



Deelmobiliteit in hub



6.8 Fietsvoorzieningen

Veel voorzieningen binnen Venlo zijn goed te bereiken met de fiets. Fietsen past bij de ambities van een gezonde leefomgeving op het Veilingterrein. Met goede fietsverbindingen en voorzieningen voor het fietsgebruik hebben mensen voor korte ritten een goed alternatief voor de auto.

- De toegang vanaf de weg naar een stalling is goed en comfortabel te gebruiken voor alle fietsen en scooters; dus ook voor zware fietsen, bakfietsen, elektrische fietsen en fietsen met afwijkende maten (kratten, brede sturen, brede banden, lange fietsen, etc.).
- Fietsenstallingen in de gebouwen worden op een logische plek gesitueerd, gekoppeld aan de fietsroutes en met een beperkt front aan de gevel.
- Fietsparkeren voor bewoners en personeel wordt inpandig ingepast.
- Voor programma's waarbij veel fietsverkeer verwacht wordt, zoals een fysiotherapeut of een horecavoorziening, dient er extra aandacht te worden besteed aan een goede inpassing van deze plekken, zodat er geen verrommeling ontstaat. Plekken moeten zoveel mogelijk worden geclusterd.
- Voor de fietsnietjes van bezoekers is ruimte gereserveerd in de twee meter brede margezones zodat er een consequent systeem voor fietsnietjes ontstaat.

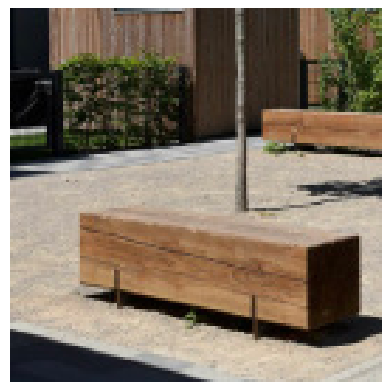


Inpandige fietsenstallingen

6.9 Materialisatie en meubilair

De materialisatie van de verharding en het meubilair draagt bij aan de uitstraling van de openbare ruimte.

- De bestrating bestaat uit half- of elementverharding, bijvoorbeeld gebakken klinkers. Het verschil tussen het trottoir en het wegdek wordt zichtbaard door het legverband, een verhoogde trottoirband of een nuancering in de materiaalkleur. Uitgangspunt is het creëren van een leesbare en veilige openbare ruimte.
- De verharding heeft een rustige uitstraling met subtiele nuances in kleur en textuur.
- Het meubilair en straatverlichting is passend en samenhangend voor het Veilingterrein.
- Banken, prullenbakken, boomroosters en fietsnietjes zijn een familie binnen de beeldkwaliteit van het Veilingterrein.
- Kleurgebruik van meubilair is op elkaar afgestemd.
- De inrichting van de openbare ruimte voelt als vanzelfsprekend en dwingt het gewenste gedrag van de gebruikers af, waardoor bewegwijzering en bebording tot een minimum beperkt kan worden.
- Zoveel mogelijk paaltjes, trafo's, kastjes nutsvoorzieningen en andere obstakels in de openbare ruimte voorkomen.
- Bebordingen, anders dan de benodigde verkeersborden, zijn niet schreeuwerig in het zicht geplaatst en zijn een met de omgeving.
- Straatnaamborden zijn onderdeel van de kwaliteit van het Veilingterrein. Waar mogelijk worden deze bevestigd aan de gevel.



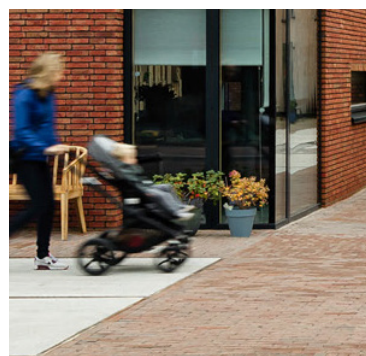
Materialisatie en meubilair is op elkaar afgestemd



Gekleurd asfalt waardoor de fietsroutes onderdeel worden van het park



Halfverharding in het park



Gebakken klinker in de straten

6.10 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zoals traforuimtes, elektriciteits- en straatkasten en WKO bronnen worden mee ontworpen met de bebouwing en de openbare ruimte zodat er een samenhangend geheel ontstaat.

- Traforuimtes worden in een parkeerhub of gebouw geïntegreerd. De traforuimtes worden zo mogelijk niet op een prominente plek in het gebouw gerealiseerd.
- Kasten worden ingepast in de gevel, om verrommeling en vervuiling van de openbare ruimte te voorkomen. Indien dit niet toegestaan is door de leveranciers worden deze altijd zo veel mogelijk uit het zicht geplaatst.
- Kleur van de elektriciteitskasten/straatkasten worden afgestemd op de context.
- De positie van de elektriciteits- en straatkasten wordt afgestemd op het gevelontwerp en de inrichting van de openbare ruimte.
- Putdeksels krijgen een hoogwaardige afwerking met hetzelfde materiaal en op dezelfde hoogte als de verharding waar deze inligt of in een landschappelijke setting in symbiose met de omgeving.
- WKO-bronnen vormen geen obstakels en creëren geen onveilige plekken in de openbare ruimte.
- Bovenkant deksel ligt op hetzelfde peil als de bestrating of vegetatie.
- WKO-bronnen en de benodigde leidingen houden voldoende afstand van de boomwortels en boomkronen zodat de bomen goede groeiomstandigheden hebben.
- Wanneer en boomaccu's worden toegepast dient ook hier rekening mee te worden gehouden met de inpassing van de WKO-bronnen en leidingen.
- De bereikbaarheid van WKO-bronnen doet geen afbreuk aan de inrichting van de openbare ruimte.
- WKO-putten in het talud van een wadi zijn niet wenselijk, omdat de wadi's onder water kunnen komen te staan.
- Wanneer WKO-bronnen worden ingepast in het gazon is een intensieve maaistrook van circa 60 cm rondom gewenst vanwege de bereikbaarheid voor onderhoud. Er wordt geen extra verharding aangebracht tbv de bereikbaarheid.



Traforuimte ingepast in de gevel



Putkast ingepast in verharding

6.11 Afvalinzameling

Op het Veilingterrein wordt afval ingezameld via ondergrondse afvalcontainers. Deze worden zorgvuldig ingepast in de openbare ruimte zodat er een samenhangend geheel ontstaat.

- Ondergrondse afvalcontainers zijn gesitueerd aan de randen van het gebied.
- Ondergrondse afvalcontainers worden zoveel mogelijk verdekt opgesteld en belemmeren de beleving van het straatbeeld niet.
- Wanneer mogelijk, wordt de afvalinzameling groen ingepast, denk aan hagen, bosschages of plantenbakken.
- Ondergrondse afvalcontainers nemen geen prominente plek in de openbare ruimte in, maar blijven goed bereikbaar.
- Bij voorkeur wordt er geen onderscheid gemaakt in de kleur van de container t.b.v. verschillende afvalstromen.
- Niet-woonprogramma krijgt een rolcontainer en deze dient inpandig te worden ingepast en zijn goed toegankelijk.
- Opstelplekken voor rolcontainers dienen de functionaliteit van de openbare ruimte niet te hinderen en zoveel mogelijk gepositioneerd te worden met dubbelgebruik om grote bestratingsvlakken te voorkomen.
- Opstelplekken voor rolcontainers staan niet opgesteld bij hoofdentrees. Ze belemmeren de beleving van het Veilingterrein niet.
- Het is niet toegestaan om rolcontainers de hele dag buiten te laten staan in de openbare ruimte.

6.12 Kunst

Kunstobjecten dragen bij aan de beleving van de openbare ruimte op het Veilingterrein. Kunstobjecten vertellen het verhaal van de plek.

- Kunst kan worden ingezet voor educatie en/of als speelobject. En wordt daarmee echt onderdeel van het dagelijkse gebruik van de openbare ruimte.
- Kunst is in symbiose met de groene omgeving.
- In de loop van de jaren kan de Hei-tot-Maas route verrijkt worden met kunst.
- Op het Veilingterrein is kunst in de collectieve hoven en de centrale as een waardevolle toevoeging.



Ondergrondse afvalcontainers, conform standaard gemeente Venlo

