



Beeldregieplan Trade Port Noord

Horst aan de Maas

STUDIOMARCOVERMEULEN
architectuur stedenbouw landschap onderzoek



Voorzijde:
Visualisatie stedenbouwkundig plan 2009, A2 Studio

Beeldregieplan Trade Port Noord

Horst aan de Maas

Colofon

Opdrachtgever

Horst aan de Maas i.s.m. Trade Port Noord B.V.

Opdrachtnemer

RBOI Rotterdam
Delftseplein 27b
3000 AD Rotterdam
T: +31 (0)10 2018555
F: +31 (0)10 4121039

E: info@rboi.nl
W: www.rboi.nl

Studio Marco Vermeulen
Maaskade 85
3071 NE Rotterdam
T: +31 (0)10 225 0030
F: +31 (0)10 225 0758

E: studio@marcovermeulen.nl
W: www.marcvermeulen.nl

nummer: 098300.16076.00
datum vaststelling: 08 oktober 2013

Inhoud

1. Inleiding	7
2. Stedenbouwkundig plan	11
3. Procedure	13
4. Planonderdelen	15

Openbare ruimte

Manchetten	19
Greenportlane	25
Wiggen	27
Fietsroutes en ecologische routes	29
Entrees	31
Overige beeldkwaliteiteisen OR	32

Bebouwing

Algemeen Basisniveau	40
Klaverharten	43
Klaverbladen	53
Bouwhoogten	63

Bijlage

Hoogten manchetten in stedenbouwkundig ontwerp	67
--	----

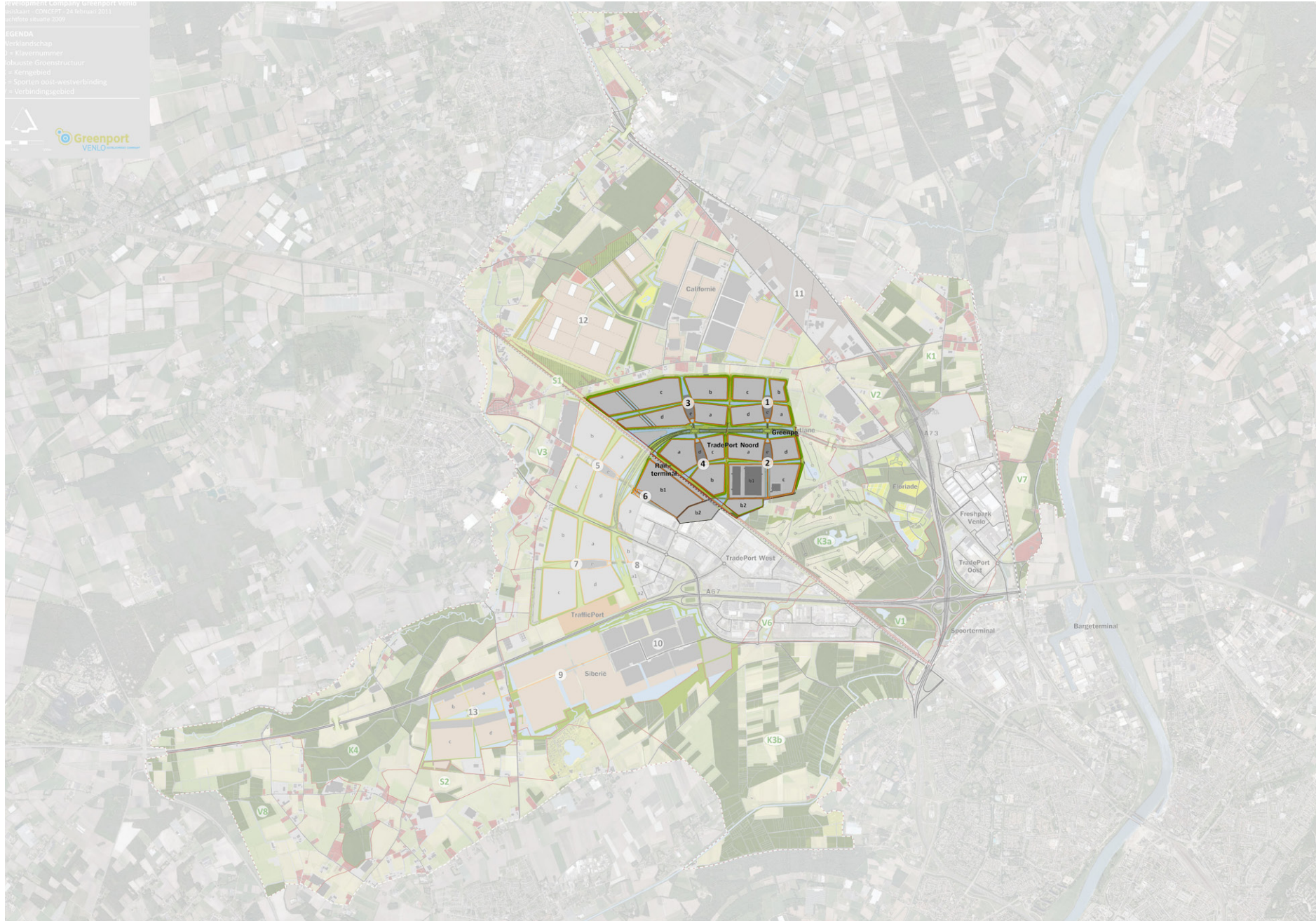
Beeldregieplan Trade Port Noord

Development Company Greenport Venlo

Beeldregieplan 2019-2023, 24 februari 2011
inrichtingsplan 2009

LEGENDA

- Verkleinschap
- 1 - Klavernummer
- Robuuste Groenstructuur
- Kerngebied
- Sporten oost-westverbinding
- Verbindingsgebied



Plangebied Trade Port Noord binnen Greenport Venlo



1 Inleiding

Het belangrijkste kenmerk van Trade Port Noord is de ontwikkeling van grootschalige bedrijvigheid binnen een robuust groen casco. Het casco fungeert als landschappelijke drager, sculpturaal door de continuïteit van de grondwallen (manchetten) die de bedrijfsbebouwing als het ware absorbeert. Binnen het Klavertje 4-gebied is de planvorming voor Klavertje 4 / Greenport Venlo in volle gang. Een specifiek onderdeel van Klavertje 4 is het bedrijventerrein Trade Port Noord (TPN), gelegen op het grondgebied van de gemeente Venlo en Horst aan de Maas. Het stedenbouwkundig plan voor geheel Trade Port Noord is gereed, voor het gehele gebied Klavertje 4 is een landschapsplan opgesteld.

Het beeldkwaliteitplan sluit hier op aan. Voor het gedeelte op het grondgebied van de gemeente Venlo is reeds aan een bestemmingsplan en exploitatieplan vastgesteld. Het bestemmingsplangebied op het grondgebied van de gemeente Venlo wordt aangevuld met het deel van klaverblad 6b dat op het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas ligt. Hiervoor is reeds een bestemmingsplan opgesteld. Ten behoeve van de continuïteit in planvorming en de kwaliteit van de uitvoering is dit beeldregieplan voor het te ontwikkelen gebied gemaakt. Het beeldregieplan is een aanvulling op het bestemmingsplan en wordt gelijktijdig daarmee vastgesteld als nieuw onderdeel van de welstandsnota.

Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen door intensief overleg met de gemeente en de ontwerpers van het plan (Studio Marco Vermeulen). Het beeldregieplan is een beeldende vertaling van de ruimtelijke aspecten uit het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsregels die de beoogde ruimtelijke uitstraling van de terreinen moeten waarborgen. De gemeente Horst aan de Maas heeft duidelijke ambities, maar heeft ook de realiteit onder ogen. Er zal met ondernemingen samen worden gewerkt om de ambities tot realiteit te maken.

Beeldregieplan

De inhoudelijke keuzes die hebben geleid tot het stedenbouwkundige plan voor Trade Port Noord zijn, zover dat juridisch-plano-logisch mogelijk was, verankerd in het bestemmingsplan. Om de nagestreefde beeldkwaliteit te borgen in de realisatiefase dient dit beeldregieplan.

Het beeldregieplan is dus een instrument om het ruimtelijk beeld van de ontwikkeling te sturen op kwaliteit. Om die reden levert het beeldregieplan voor Trade Port Noord een aansprekend ruimtelijk beeld dat wervend is om potentiële bedrijven te interesseren en betrokkenen te informeren. Het plan biedt voldoende mate van flexibiliteit om in de loop van het proces architecten ontwerpvrijheid te geven en bij voortschrijdend inzicht op onderdelen wijzigingen te kunnen aanbrengen, zonder dat daarbij het totaalconcept wordt aangetast.

De beeldkwaliteitsregels zijn zo concreet geformuleerd dat de aansluiting op juridische documenten zoals bestemmingsplannen en de welstandsnota duidelijk is en toekomstige bouwplannen goed toetsbaar zijn. Voor heel Trade Port Noord is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Het beeldregieplan heeft betrekking op geheel Trade Port Noord. Voor dit gebied is het beeldregieplan uitgewerkt in richtlijnen en toetsingscriteria. Vaststelling van het beeldregieplan gebeurt gekoppeld aan de vaststelling van bestemmingsplannen. Voor het Venlose deel en het deel van Klaver 6b op het grondgebied van Horst aan de Maas is (of wordt binnenkort) het beeldregieplan vastgesteld. Voor de delen van Klaver 3 en Klaver 6a – gelegen op het grondgebied van Horst aan de Maas – wordt het beeldregieplan te zijner tijd vastgesteld.

Vastleggen wat moet, vrijlaten wat kan

De beschrijving van beeldkwaliteit heeft als doel een samenhangende, ruimtelijk kwalitatieve inrichting van het bedrijventerrein tot stand te brengen.

Eenzijds wordt zo op het hoogste schaalniveau richting gegeven aan een integrale beeldkwaliteit van het plangebied om de herkenbaarheid en representativiteit van het bedrijventerrein op een hoog niveau te realiseren (casco).

Anderzijds is het de ambitie om binnen dit raamwerk individuele expressie van verschillende partijen toe te laten zonder dat de beoogde samenhangende beeldkwaliteit van het bedrijventerrein hierdoor wordt verstoord. Het beleid is gericht op een goede beeldkwaliteit waarbij ook de gebruikswaarde een belangrijk aspect is. Het terrein moet naast er goed uitzien ook goed en efficiënt functioneren.

Het beeldregieplan geldt zowel voor de openbare ruimte, de private terreinen én de bebouwing.

Opbouw rapport per hoofdstuk

Dit beeldregieplan bestaat, buiten deze inleiding, uit de volgende drie hoofdstukken.

In het volgende hoofdstuk (2) wordt het stedenbouwkundig plan voor Trade Port Noord beschreven. Dit stedenbouwkundig plan is de basis voor de regeling in het beeldregieplan. De inhoudelijke keuzes moeten doorwerken in de beeldkwaliteitambities.

In hoofdstuk 3 wordt geschetst welk planproces nog nodig is om tot realisering te komen.

In hoofdstuk 4 komen de planonderdelen aan bod. Dit hoofdstuk bevat de beeldkwaliteitsregels ten aanzien van de openbare ruimte, de architectuur en uitstraling van gebouwen.

Per planonderdeel wordt eerst een toelichting gegeven op de gewenste beeldkwaliteit. Per planonderdeel worden tevens in een tabel overzichtelijk de richtlijnen voor beeldkwaliteit samengevat. Dit samen vormt het toetsende deel per planonderdeel. Vervolgens worden met enkele referentiebeelden de beeldkwaliteiteisen verduidelijkt. Deze beelden dienen om inspiratie op te doen. Deze beelden geven geen exacte referentie maar dienen als inspiratie voor de vormgeving. Daarom wordt per beeld aangegeven om welk aspect van de beeldkwaliteit het gaat.



Visualisatie stedenbouwkundig plan 2009, A2 Studio



Visualisatie stedenbouwkundig plan 2009, A2 Studio

Beeldregieplan Trade Port Noord

LEGENDA

-  groengebied (gras/heide)
-  bebouwing logistiek (gerealiseerd)
-  uitgeefbaar terrein
-  bijzonder programma/voorzieningen
-  uitbreiding bijzonder programma
-  bomenrij om klaverblad
-  oppervlaktewater / retentiegebied / wadi
-  biologische waterzuivering
-  grondlichaam
-  bestaande bossage
-  wegen
-  Greenportlane
-  PIP grens Greenportlane
-  fietspaden
-  spoor
-  uitgeefbaar gebied
-  gemeentegrens
-  grens deelgebieden
-  RRP oliepijpleiding
-  zakelijk rechtstrook
-  bebouwingsvrije zone RRP
-  bebouwingsvrije zone hoogspanning
-  mogelijke locatie windmolen
-  bio-wkk
-  reservering verbindingsweg

0 | 100 | 500 | 1000

TRADE PORT NOORD
in opdracht van Development Company Greenport Venlo

tek. 1K4+V_a:
Trade Port Noord Stedenbouwkundig Ontwerp

actualisatie 20 april 2011

Studio Marco Vermeulen
Maaskade 85 3071NE Rotterdam
tel: 010 225 00 30
email: studio@marcovermeulen.nl
www.marcovermeulen.nl





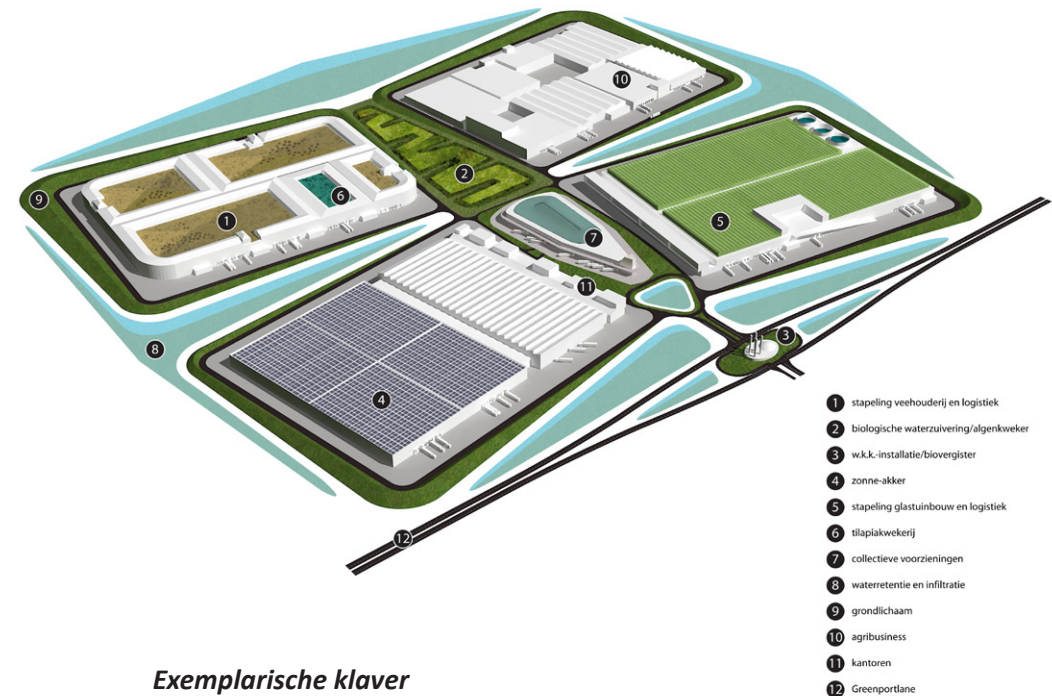
2 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig ontwerp voor Trade Port Noord toont circa 231 hectare (uitgeefbaar) bedrijventerrein verdeeld over vier complete en één los bedrijfveld in klaverconfiguratie. De klavers zijn met de Greenportlane verbonden door middel van voorrangspoleinen. In de stam van de klavers (de klaverharten) is plaats voor bijzondere voorzieningen, alsmede zuiveringsvijvers. De klavers zijn omzoomd met grondlichamen.

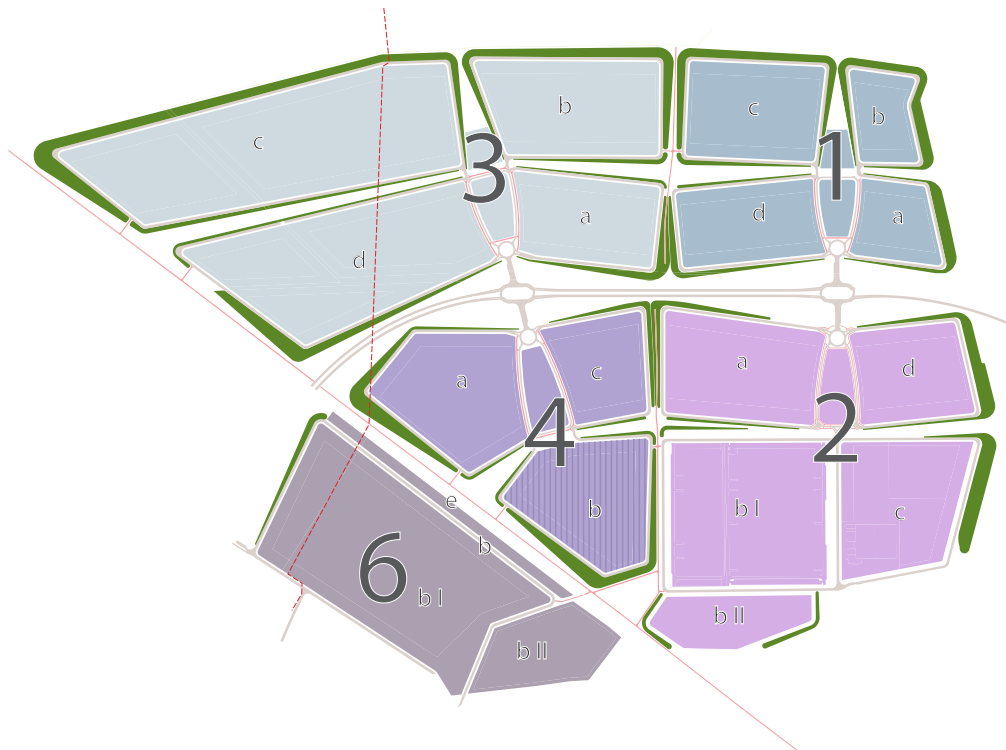
In het masterplan voor Klavertje 4 wordt het klaver als bouwsteen aangereikt. Hiermee kan er op een concreet schaalniveau worden gewerkt aan Cradle to Cradle (C2C) doelstellingen voor het gebied als geheel en voor Trade Port Noord in het bijzonder. De klavervorm als ruimtelijk principe vormt een sterk beeldmerk (imago) waarmee bedrijven zich kunnen identificeren en afficheren. Toch is de keuze voor de herkenbare klavervorm vooral bepaald door de ruimtelijke eigenschappen. Een uitgebreide studie naar mogelijke configuraties voor de extreem grote eenheden die de logistieke sector met zich meebrengt (hallen ter grootte van tienduizenden vierkante meters), wijst uit dat de configuratie van een klaver een goede basis vormt voor ruimtelijke kwaliteit en voor de toepassing van C2C principes. Deze C2C principes zijn onder andere: het maximaal zelfvoorzienend maken van het werklandschap wat betreft energie en water, het efficiënt afwikkelen van verkeer en het creëren van een aantrekkelijke werkomgeving. Het klaver biedt een perspectief voor al deze aspecten in een integraal ontwerp waarbij de deeloplossingen voor water, energie en verkeer elkaar versterken. Het klaver vormt in feite het duurzaamheids casco op de stedenbouwkundige microschaal en biedt de voorzieningen die het mogelijk maken om bedrijven die zich hierin willen vestigen 'C2C-proof' te maken.

In het ruimtelijk ontwerp voor Klavertje 4 komen de kenmerken van het klavercluster aan de orde middels een 'ideaalklaver' waarin op een eenduidige manier oplossingen ten behoeve van water, energie, afval en infrastructuur worden aangedragen. In

werkelijkheid zullen niet alle klavers er hetzelfde uit komen te zien. Mede ingegeven door de diversiteit in programmatische invulling en door de stedenbouwkundige randvoorwaarden per locatie, zullen er verschillen ontstaan. Er zullen ook variaties ontstaan in de oplossingen die bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen. Dit is vooral op gebied van energie aan de orde, omdat de techniek nog in volle ontwikkeling is en de klavers gefaseerd zullen worden uitgevoerd.



Exemplarische klaver



Deelgebieden

Trade Port Noord wordt in fasen ontwikkeld. De fasen zijn grofweg de verschillende klavers. Per klaver wordt ruimtelijke eenheid nagestreefd. Daarnaast is een duidelijke segmentering binnen de verschillende klavers mogelijk. Voor verschillende klavers bestaat reeds een idee over de segmentering of mogelijke functies.

Klaver 2 (in ontwikkeling)

Dit gebied is reeds civieltechnisch uitgevoerd en gedeeltelijk uitgegeven (bladen 2bI en 2c). Belangrijk ruimtelijk aspect hierbij is dat aan de binnenzijde van de weg rond de bladen een onderbroken bomenrij is geprojecteerd. Dit is een specifieke keuze geweest in het civiel technisch ontwerp voor klaver 2.

Klaver 1 (Fresh & Food)

Deze klaver wordt primair ontwikkeld als cluster voor het segment Fresh & Food & Flowers.

Klaver 4 (Zwaardere categorie bedrijven)

Klaverblad 4b komt in aanmerking voor de vestiging van de recyclers (metaal-, puinverwerking etc). Inpassing en afscherming van ongewenst beeld vanuit Klaver 4b is belangrijk. Er zal voldoende aandacht worden besteed aan de zone rondom Klaverblad 4b.

Klaver 3

Zal worden ontwikkeld als “regulier” grootschalig logistiek bedrijventerrein. Omdat het westelijk deel op grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas ligt, wordt rekening gehouden met een gefaseerde ontwikkeling.

Deelgebied 6

Dit deelgebied wijkt voor een deel af van het klaverconcept en wordt daarom iets anders behandeld. In dit gebied zal mogelijk een railterminal worden gerealiseerd. Terrein 6b is ruimtelijk onderdeel van de structuur van het reeds gerealiseerde Trade Port West.



3 Procedure

Het beeldregieplan is een belangrijk instrument om de beoogde ambities te realiseren. Het beeldregieplan is gericht op ontwikkeling en wordt gehanteerd als sturend instrument om het ruimtelijke beeld actief te beïnvloeden. Als zodanig moet het voldoende houvast bieden als toetsingskader voor concrete bouwaanvragen.

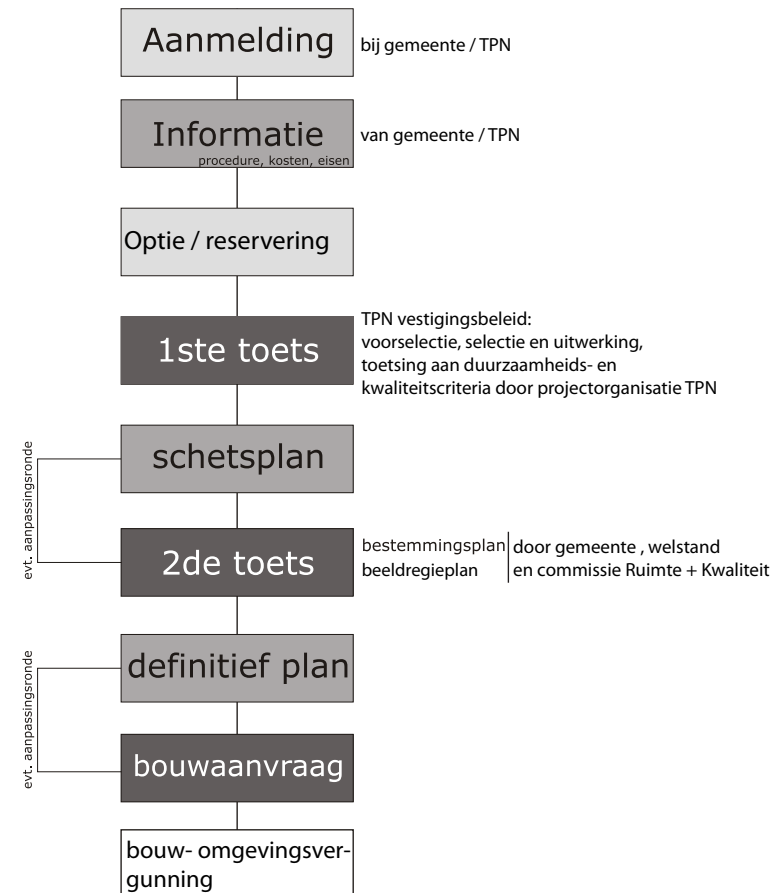
Toelatingscriteria

Bij uitgifte en toewijzing van kavels is het van belang een duidelijke procedure vast te stellen. Dit om continuïteit in de uitvoering te houden en bedrijven een helder beeld te geven wat er van hen wordt verwacht, ook qua beeldkwaliteit.

Buiten de juridisch-planologische regels voor het bouwen, de staat van bedrijfsactiviteiten, de uitgifteregels, de kosten en de bouwplantoetsing, is het voldoen van de bouw- en inrichtingsplannen aan dit beeldregieplan voor een goede kwaliteitsborging van groot belang. Het kwaliteitsteam (Projectorganisatie TPN) verricht, in het kader van het vestigingsbeleid een voortoets voordat een formele aanvraag bij de gemeente wordt ingediend. Op basis van een formele vergunningsaanvraag wordt alleen nog een welstandstoets verricht door de gemeente.

Voor de helderheid naar de potentiële bedrijven en de effectiviteit wordt de toetsing van plannen zoveel mogelijk gebundeld. Dit kan door het opzetten van een projectteam met verschillende disciplines op het gebied van stedenbouw, milieu, duurzaamheid, ruimtelijke ordening, bouwplantoetsing en brandweer.

Wat is de procedure voor een gegadigde?



Planonderdelenkaart

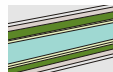
Openbare ruimte



Manchetten



Greenportlane



Wiggen



Fietsroutes en ecologische routes



Entrees

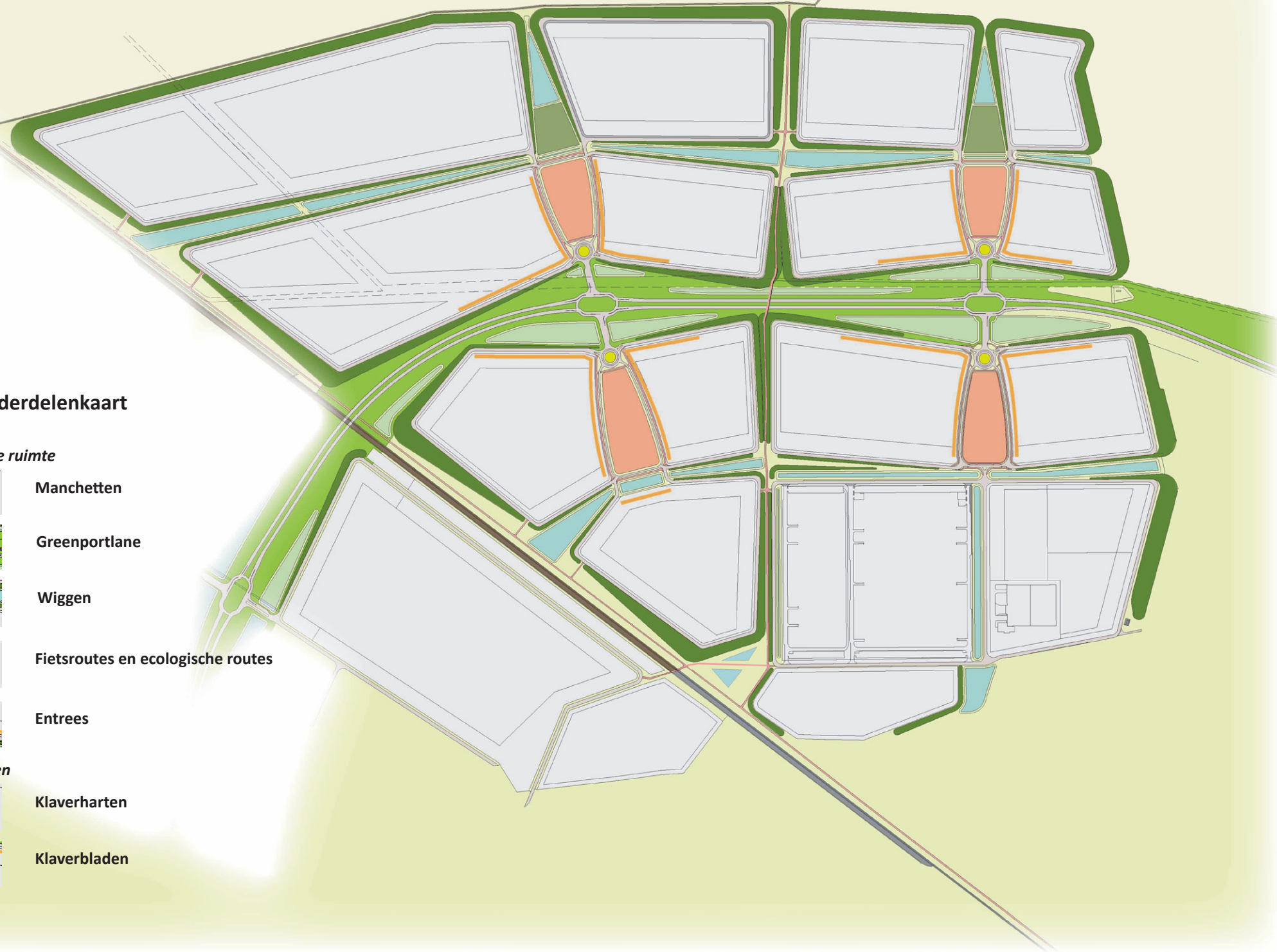
Gebouwen



Klaverharten



Klaverbladen





4 Planonderdelen

De regie van het beeld bestaat uit de beschrijving van beeldkwaliteitsregels om het beoogde ruimtelijke kader uit het stedenbouwkundig plan in de uitwerking en uitvoering te waarborgen.

Het uitgangspunt is het groene casco, de zorgvuldige realisering hiervan is een voorwaarde

De definiëring van de beeldkwaliteit voor de planonderdelen vindt plaats van grof naar fijn, zodat er een evenwichtige verhouding ontstaat tussen de verschillende schaalniveaus. De verhouding is gebaseerd op bovengenoemd uitgangspunt en op de zichtbaarheid van het landschap.

Het motto is vrij laten wat kan, vastleggen wat moet!

Op basis van deze benadering van grof naar fijn wordt in de beschrijving de onderstaande volgorde aangehouden.

I. Een duidelijke basisstructuur als landschappelijke drager voor het gebied (groene casco)

Samenhang en continuïteit waardoor waarneembare gebieden en clusters bestaan binnen een sculpturaal landschap van groene manchetten.

II. Herkenbare routing

Door het eigen karakter van de Greenportlane te versterken, wordt de oriëntatie binnen het gebied vergroot. Daaronder ligt het netwerk van fietsroutes, ecologische verbindingen, klaverentrees en rondwegen in de klavers.

III. Vormgeving binnen de klavers

Binnen de klaverbladen zijn de inrichting van de percelen, de organisatie van gebouwen, rooilijnen, parkeren, materiaal- en kleurgebruik en reclame-uitingen van belang. Er moet voldoende

flexibiliteit blijven voor de uiteindelijke inrichting en uitvoering van het werklandschap.

De richtlijnen van het beeldregieplan zijn gebaseerd op het stedenbouwkundig plan en hebben mede tot doel om continuïteit tussen de verschillende schaalniveaus in het plangebied te waarborgen, en identiteit en oriëntatie tot op het niveau van deelgebieden te verkrijgen.

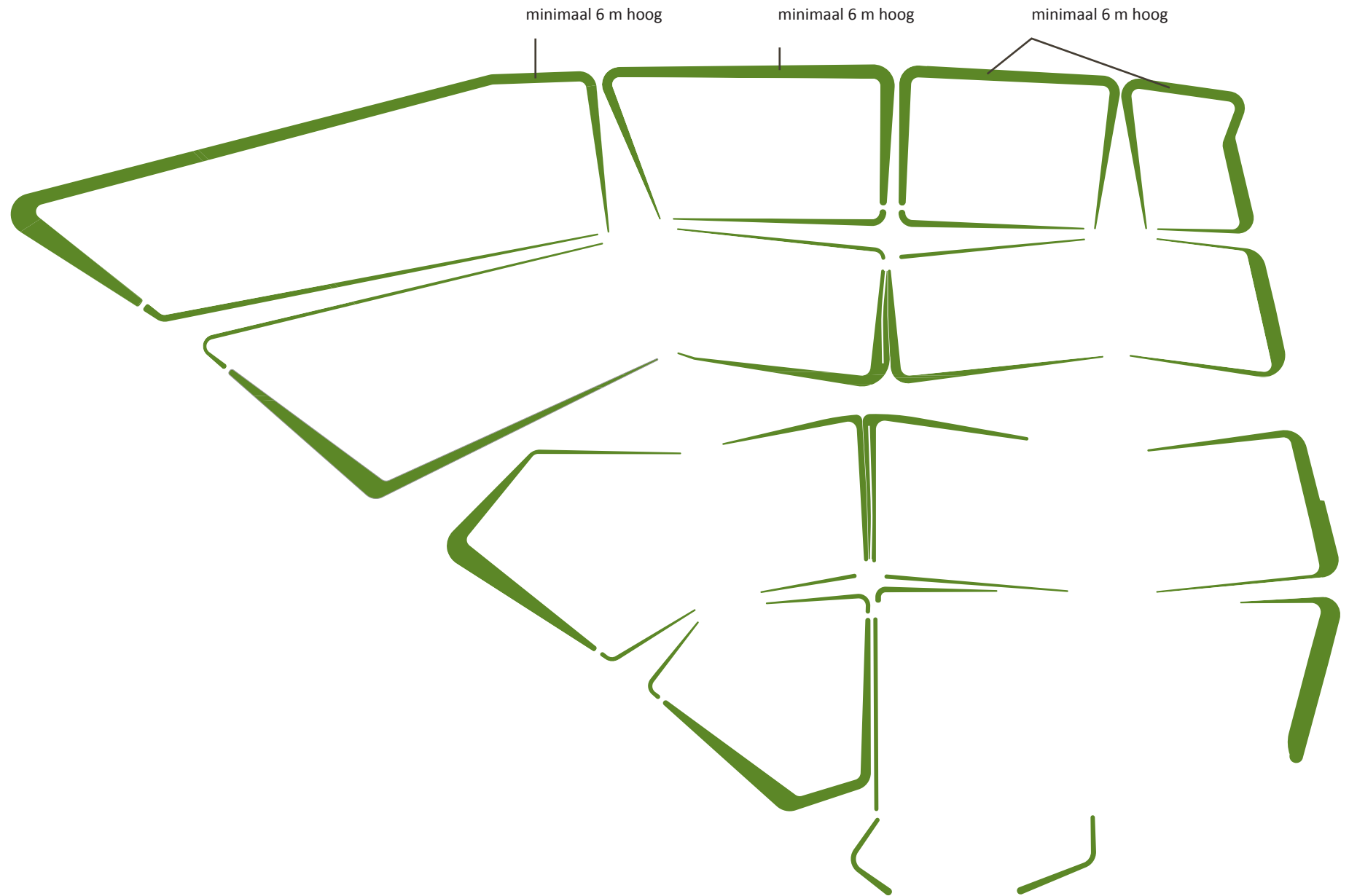
Dit heeft geleid tot een specifieke behandeling in dit beeldregieplan van de volgende planonderdelen:

- de Manchetten: de manchetten liggen rondom alle klaverbladen en hebben een variabele hoogte tot 8 m. De manchetten aan de noordzijde, parallel aan de Sevenumseweg hebben, in tegenstelling tot de overige manchetten, een hoogte van minimaal 6 m;
- de Greenportlane: de provincie heeft de regie gevoerd ten aanzien van het tracé en de inrichting van de weg;
- de wiggens, fietsroutes en ecologische routes: groene dooradering van het gebied, onderdeel van het klaverconcept;
- de Entrees: identificatie en herkenning van het gebied kan hier plaatsvinden. De plek biedt gelegenheid tot presentatie en vraagt als zodanig om ruimtelijke kwaliteit;
- de Klaverharten: het centrale gebied bedoeld voor service en collectieve voorzieningen. Beeldkwaliteit en representativiteit zijn zeer belangrijk omdat de klaverharten de drukst bezochte gedeelten van Trade Port Noord zullen zijn;
- de Klaverbladen: de bedrijfsvestigingen zullen - binnen de regels van het bestemmingsplan - een relatief grote vrijheid hebben bij de indeling van de gronden en de bouwplannen. In dit beeldregieplan wordt met name aandacht gericht op de zones van de klaverbladen die in het zicht liggen vanaf de Greenportlane, de entrees en de klaverharten. Voor delen van de gebouwen en de gronden die in deze zones liggen, gelden beeldkwaliteitseisen.





Openbare ruimte



Manchetten

De manchetten zijn grondlichamen die variëren in hoogte, oplopend tot 8 m om het zicht op verschillende bedrijfsactiviteiten, vrachtverkeer en het laad- en losgebeuren op maaiveld naar de omgeving weg te nemen. De manchetten zijn groene wallen.

Manchetten langs de Sevenumseweg

De manchetten aan de noordzijde langs de Klavers 1 en 3 (op circa 100 m van de Sevenumseweg) hebben naast een ruimtelijk afschermende werking tevens een functie als geluidwerende voorziening richting de bestaande bebouwing aan de Sevenumseweg. De manchetten zijn hier overal minimaal 6 m hoog.

Overige manchetten

De overige manchetten liggen rondom alle klaverbladen en hebben verschillende hoogten (variërend van 1 m - 8 m) oplopend vanaf de entrees richting de hoeken.

Medegebruik manchetten

De wallen fungeren voornamelijk als groen casco en zijn in principe onderdeel van de openbare ruimte. (Agrarisch) medegebruik van de wallen is mogelijk. (Functies op de wallen zoals wijngaarden etc., mits dit op alle wallen wordt toegepast. Het dient een landschappelijke eenheid te blijven).

Inrichting van de manchetten:

- groen (vegetatie)
- eenduidig/overal hetzelfde
- multifunctioneel (gebruik als agrarisch productiegebied is mogelijk, mits de landschappelijke kwaliteit overeind blijft)
- herkenbaar als onderdeel van het doorgaande groene frame en coherent landschappelijk totaalbeeld: geen hoog opgaande beplantingen (tot 2 m wel)



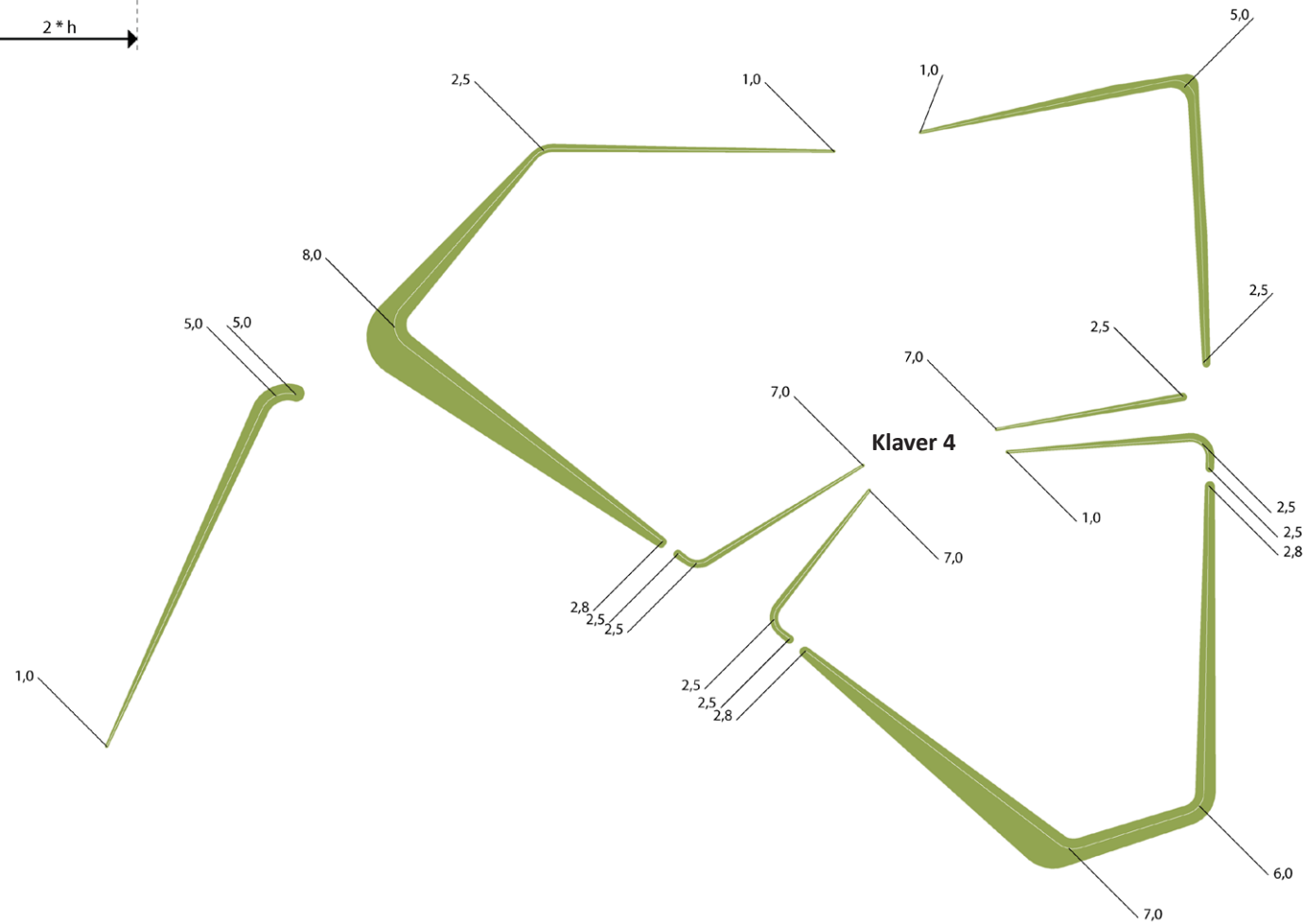
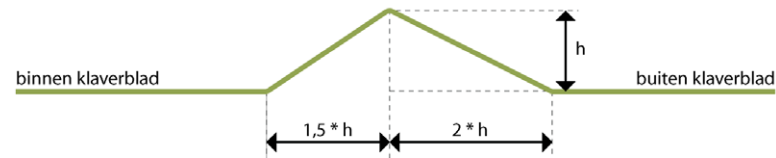
*Verbeelding stedenbouwkundig plan 2009,
Studio Marco Vermeulen*

Richtlijnen

Manchetten	
Bedrijfsactiviteiten	Agrarisch medegebruik, met landschappelijke waarde
Bouwwerken en gebouwen	Geen
Vormgeving taluds	Sculpturale kwaliteit waarborgen door continuïteit in de vormgeving. Zorgvuldige afweging van aansluitingen, overgangen, hellingshoeken etc.
Inrichting	Eenduidige inrichting van de grondwallen: overal hetzelfde (voorkomen lappendeken)
Gebruik	Dubbelgebruik is gewenst, mede vanuit duurzaamheidsoogpunt. De ruimtelijke kwaliteit moet overeind blijven. Bij dubbelgebruik dienen alle wallen eenduidig te worden ingezet: geen opgaande beplanting
Toegankelijkheid	Wallen zijn (in principe) openbaar domein. Eenduidige vormgeving inrichtingselementen
Verlichting	Geen verlichting op de wallen
Beheer	Beperkt (zoveel mogelijk natuurlijk) beheer met bijvoorbeeld kleine grazers

Manchetten Trade Port Noord: hoogten in stedenbouwkundig ontwerp

principeddoorsnede grondlichaam



De overige klavers zijn opgenomen in de bijlage

Referentiebeelden



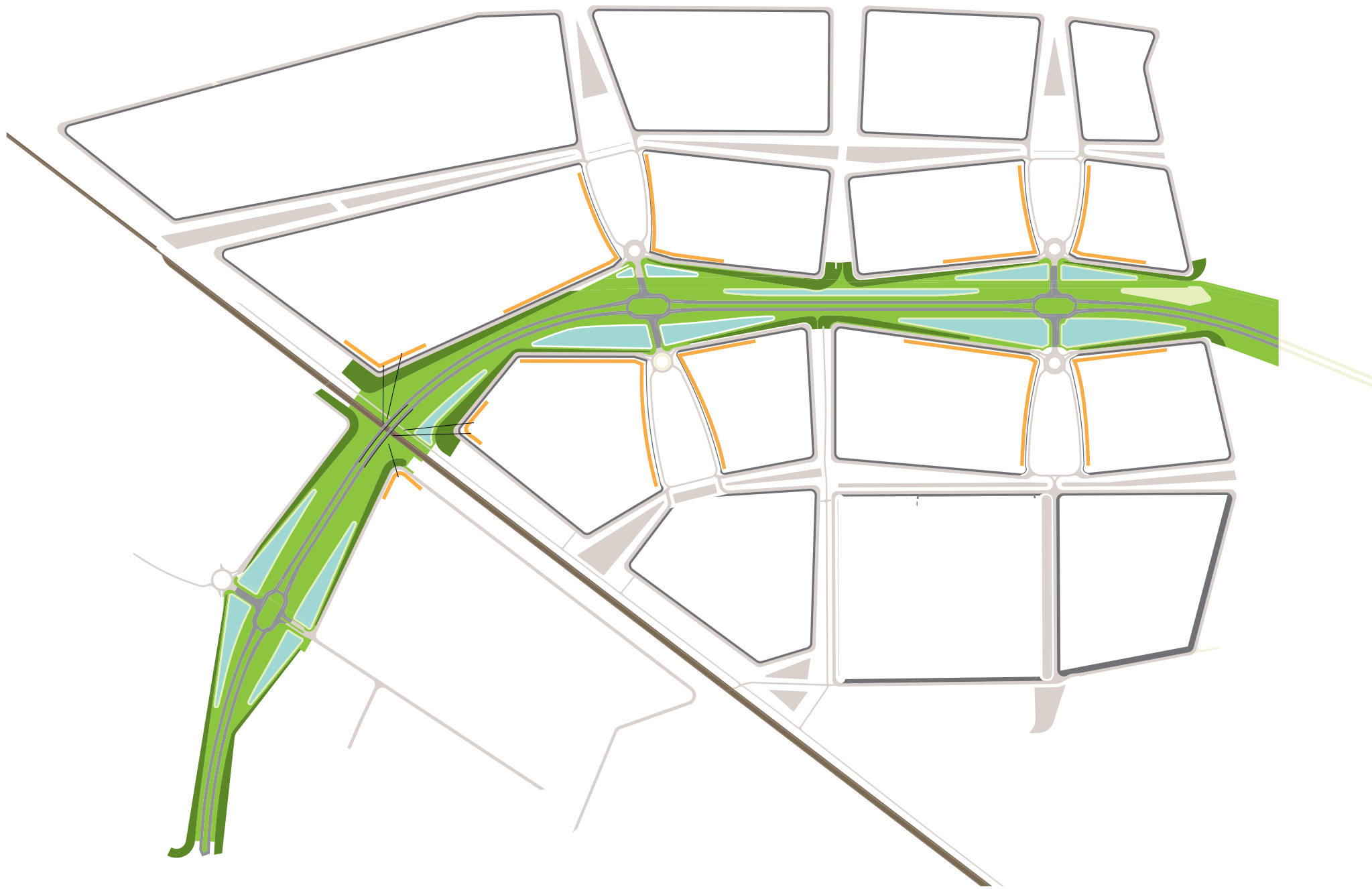
referentie wijnbouw op de manchetten





referentie begrazing manchetten door schapen





Greenportlane

Het gebied ter weerszijden van de Greenportlane is met de Greenportlane zelf de centrale ruimte in Trade Port Noord. Het is de verbindende as waarvan de Greenport primair wordt beleefd. Een goede beeldkwaliteit vanuit deze as is erg belangrijk.

Het wegontwerp is door de provincie uitgewerkt in een civieltechnisch ontwerp met een inrichtingsplan. Aan dit inrichtingsplan hebben beeldkwaliteitseisen ten grondslag gelegen die eveneens door de provincie zijn opgesteld. Kenmerken van dit inrichtingsplan, relevant voor de beoordeling van de uitwerking van dit beeldregieplan voor Trade Port Noord zijn:

Wegtracé

- Eenduidige en robuuste vormgeving: functioneel ingericht
- Eenduidig gebruik straatmeubilair langs in ieder geval het segment van Trade Port Noord.

Randen (groene wadi's tot aan de wallen)

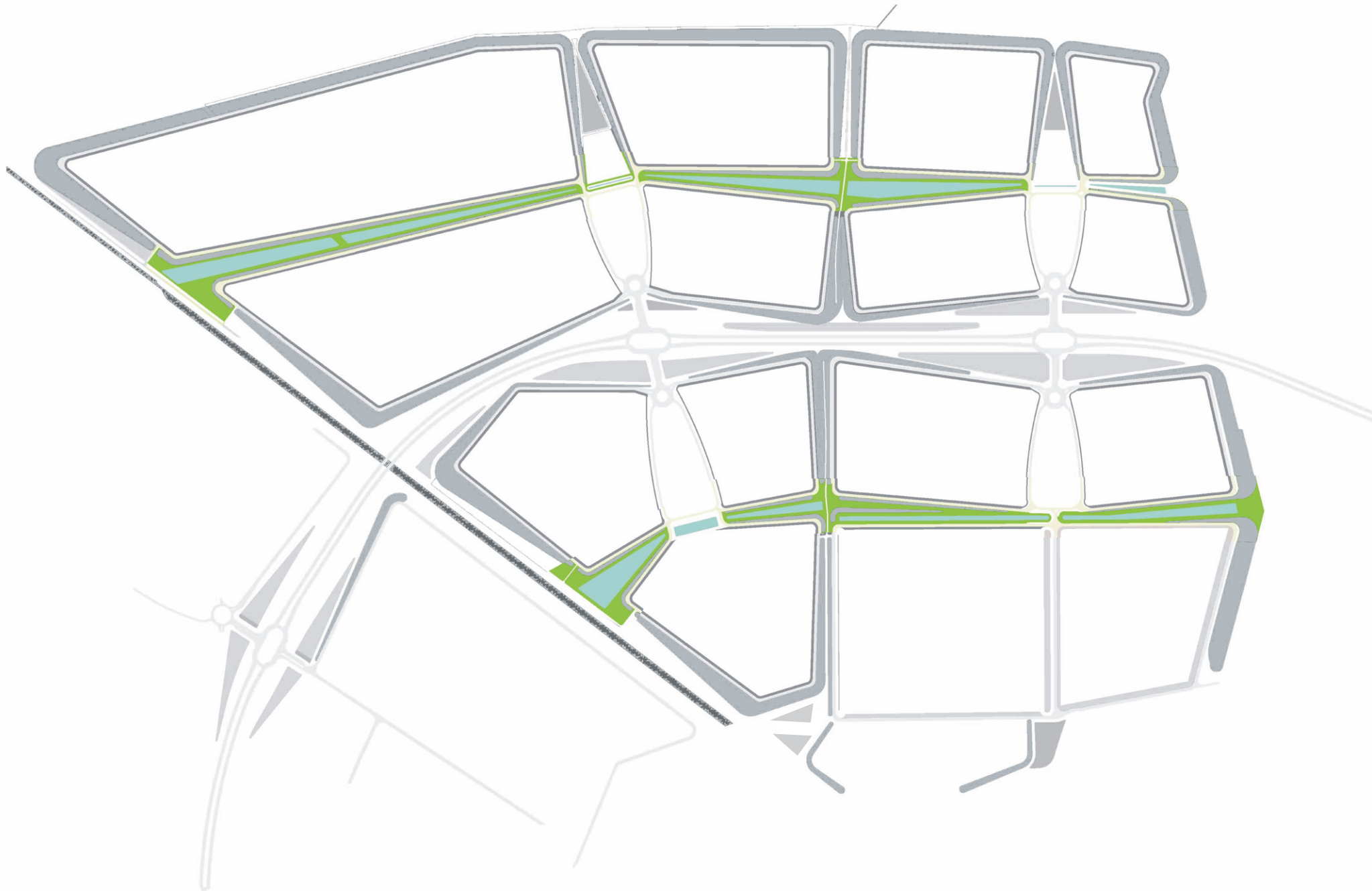
- Rustig continue groen/blauw beeld
- Geleidelijke hoogteverschillen (laagten) tussen manchetten en de weg.
- Gebruik van bomen minimaliseren: kenmerkende bomen in enkele clusters ten behoeve van schaalgevoel en dieptewerking/coullissen zijn mogelijk. In het gedeelte langs Trade Port Noord komen overigens geen bomen.

Beheer: intensief bij medegebruik van landbouw, anders extensief (bij voorkeur met behulp van kleine grazers).



*Verbeelding stedenbouwkundig plan 2009,
Studio Marco Vermeulen*

Beeldregieplan Trade Port Noord



Wiggen

De wiggen zijn de open landschappelijke gebieden met een besloten ligging tussen de manchetten (grondlichamen).

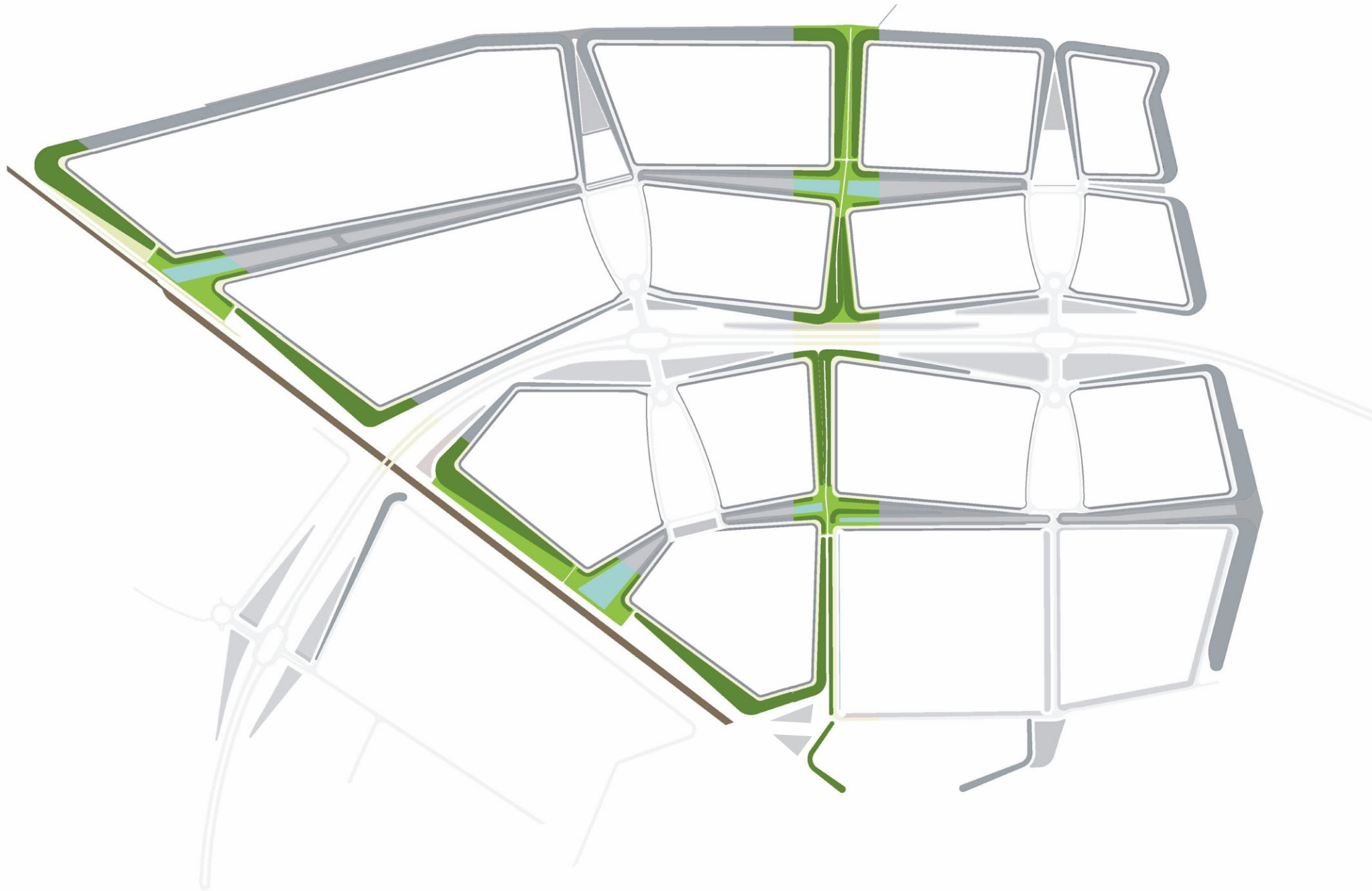
De wiggen zijn functioneel ten behoeve van waterberging en waterretentie. Het gebied is openbaar toegankelijk, er worden echter geen extra voorzieningen getroffen ter bevordering van de toegankelijkheid van deze gebieden.

De wiggen worden ingericht als ruiger groen gebied met lage beplanting (gras of heide) en laagten waarin het water wordt opgevangen met riet, moerasbeplantingen etc.

Er wordt een extensief beheer voorgesteld waarbij kleine grazers kunnen worden ingezet.



Verbeelding stedenbouwkundig plan 2009, A2 Studio



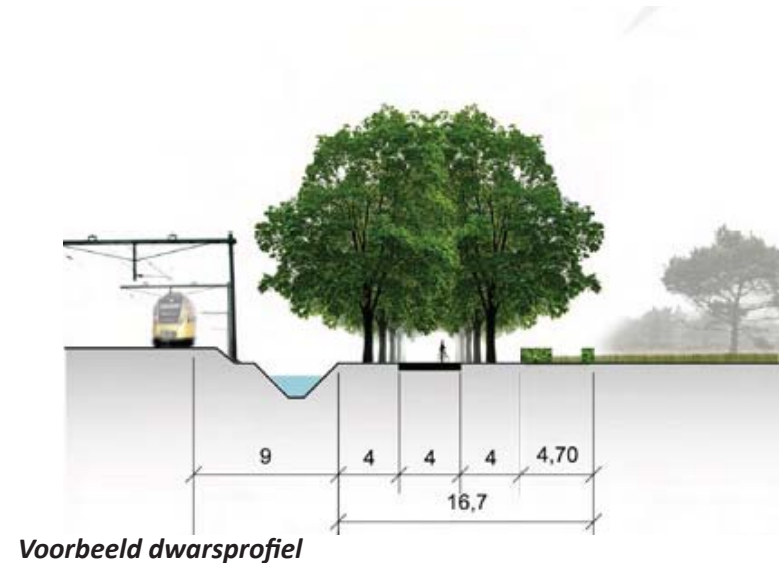


Fietsroutes en ecologische routes

In het plangebied liggen twee belangrijke verbindende zones. In beide zones liggen fietspaden en ecologische verbindingen (dassenroute) die worden vormgegeven met een fijnere detaillering. In deze zones wordt daarom beschutting en landschappelijke inpassing opgenomen met begroeiing waaronder boomgroepen.

Het beheer is intensiever van aard ten behoeve van het overzicht (sociale veiligheid), begaanbaarheid, inscenering en ecologische kwaliteit.

Eenduidige, herkenbare vormgeving fietsnetwerk
 Vormgeving van plekken door ‘stofferend’ van de route met boomgroepen. Een belangrijk aandachtspunt is de inzet van de verlichting langs de routes. De fietsroutes dienen ‘slim’ te worden verlicht, omdat lichtvervuiling langs de dassenroute nu juist moet worden voorkomen.

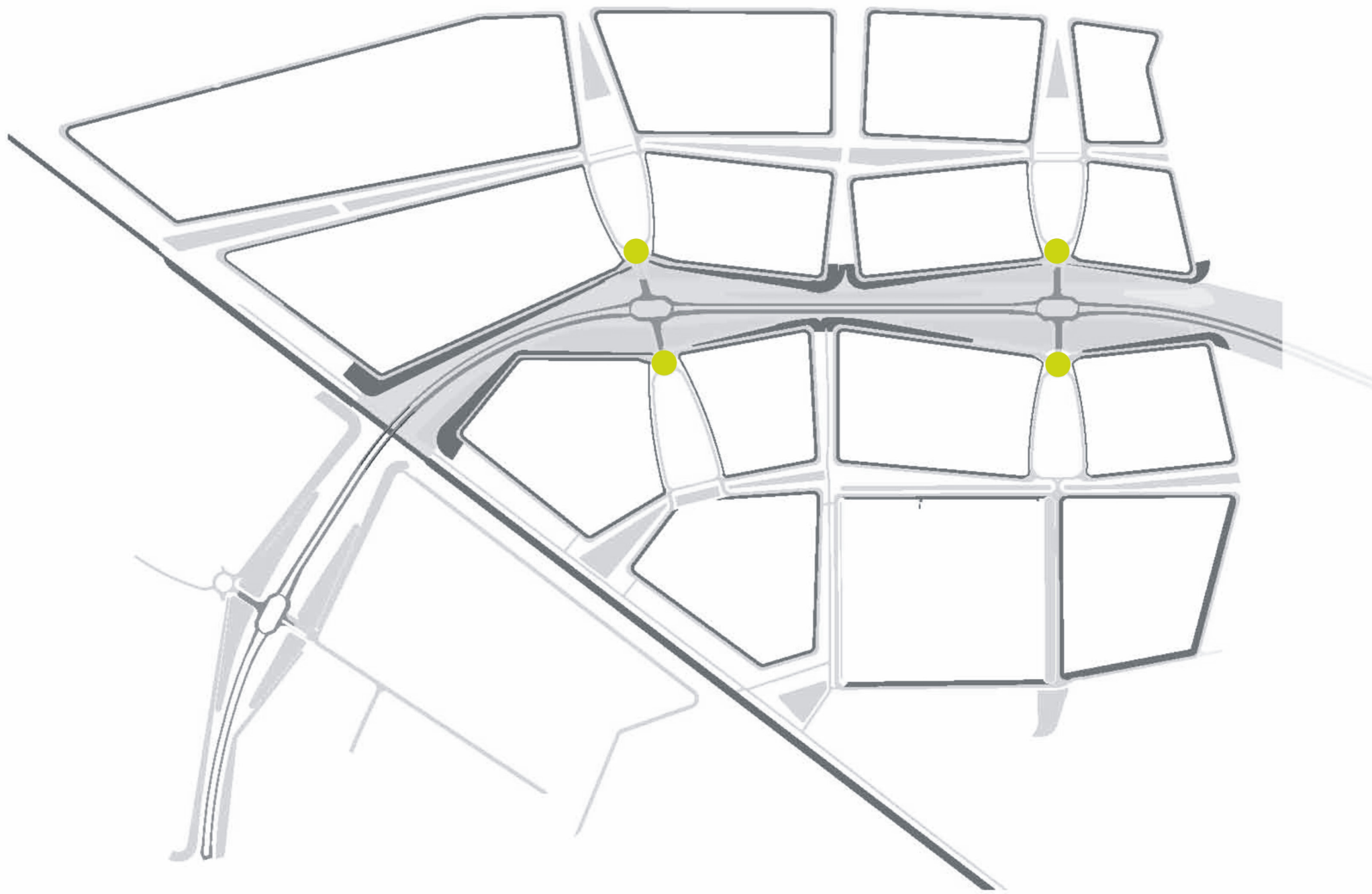


Voorbeeld dwarsprofiel

Richtlijnen

Fiets- en ecologische routes

Bedrijfsactiviteiten	Geen
Bouwwerken en gebouwen	Geen, met uitzondering van ecoducten en ondergrondse ecopassages
Vormgeving	Open landschap tussen de grondwallen, eenduidig vormgegeven paden, zitelementen en overige landschapsmeubilair, ecologische routes
Inrichting	Retentielandchap, natter in laagtes, droger in hogere gebieden. Fietsroutes. Open zone met boomclusters en beplantingen. Specifieke begroeiing ten behoeve van ecopassages
Gebruik	Verkeersruimte voor langzaam verkeer, ecologische routes, waterberging, groen
Toegankelijkheid	Openbaar domein
Verlichting	Strategische inzet van verlichting voor de fietsroutes zonder nadelige werking op ecologische verbindingen
Beheer	Intensiever beheer tbv overzicht (sociale veiligheid), begaanbaarheid en specifiek beheer ten behoeve van behoud ecologische waarden



Entrees

De rotondes vormen de entrees van klavers. Deze rotondes - vier stuks in Trade Port Noord - nemen een prominente plek in met betrekking tot de beleving van het plan. Vandaar dat het belangrijk is om een gerichte uitspraak te doen over de verschijningsvorm van deze rotondes.

Als thema voor de uitwerking van de rotondes kan worden ingezet op het productieve landschap van de gebiedsontwikkeling Klavertje 4. Niet alleen het uitgeefbaar gebied, maar ook het tussenliggende landschap kan ingezet worden voor productie. De ambitie is om ook op de rotondes productief landschap zichtbaar te maken, mogelijk in de vorm van een 'architectonische verpakking' van natuur of agrarische productie, waardoor de entree van elk klaver zijn eigen karakter krijgt. Zo kan de rotonde bijvoorbeeld de showcase worden van dat klaver.

Naast de programmatische betekenis van de productieve rotonde geeft deze invulling ook veel aanleiding tot een meer poëtische betekenis. De cirkel staat symbool voor geheel, perfect. Een aantal sprekende voorbeelden ter illustratie van de mogelijkheden voor deze belangrijke plekken in het gehele stedenbouwkundig plan zijn opgenomen ter inspiratie.

Richtlijnen

Entrees	
Bedrijfsactiviteiten	Energie, branding, kleinschalige agrarische productie (kas, showcase)
Bouwwerken en gebouwen	Kunstobjecten, follies, installaties
Vormgeving	Specifieke markering van de toegang tot een klaver
Inrichting	Land-art en/of sculpturaal object
Gebruik	Verkeersruimte (geen parkeren), waterberging, landschap, kunst, duurzame nutsvoorziening, kleinschalige agrarische productie
Materialen	Consequent materiaalgebruik landschap en verharding, verlichtingsarmaturen, afgestemd op de keuzen voor de bijbehorende klaver
Beheer	Intensiever beheer tbv zichtbaarheid, veiligheid en representatie van de klaver

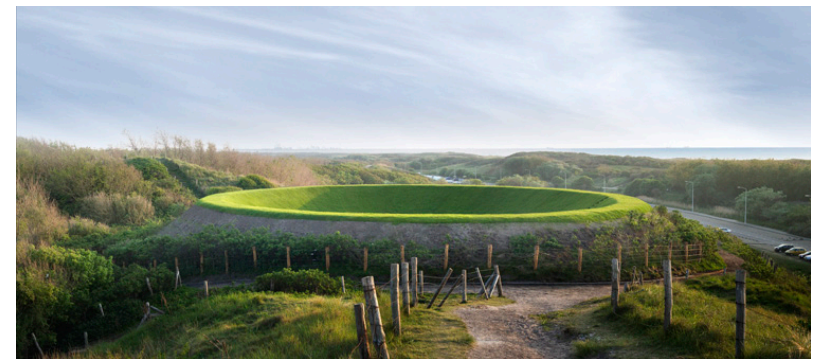
Referentiebeelden



De Wachter, Willemstad (NL)
Marius Boender, 2001



Sanctuary Circle, Cocinas (MEX)
Dellekamp Arquitectos, Periférica, 2010



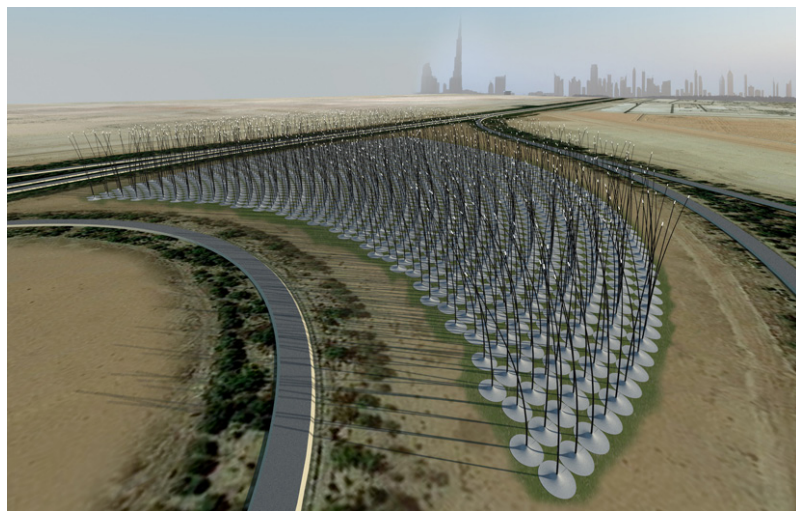
Hemels Gewelf, Kijkduin (NL)
James Turrel, 1996



La Bolla, Genua (IT)
Renzo Piano Building Workshop, 1987



National Botanical Garden of Wales, Cardiff (UK)
Foster and Partners, 2000



Windstalker, Dubai (UAE)
Atelier DNA, 2011



Garden of 1000 bridges, Xian (CN)
West8, 2011

Overige beeldkwaliteiteisen openbare ruimte

Inrichting openbare ruimte en straatmeubilair

Bij de inrichting van de openbare ruimte is het van belang dat de inrichting per klaver eenduidig, robuust en continue is. Voorgesteld wordt om bij de keuze van straatmeubilair in ieder geval een voor de klaver eigen herkenbare 'serie' te ontwikkelen van lantaarnpalen, bebording, bankjes etc.

Voor verlichting geldt dat het duurzame karakter van het terrein tot uitdrukking zou kunnen komen in het ontwerp.

Voor de beeldkwaliteit en het imago van het terrein kunnen extra's worden ingebracht in het ontwerp van het straatmeubilair: lantaarnpalen kunnen vogels huisvesten, bankjes kunnen water opvangen, gemaakt zijn uit gebiedseigen (afval) materiaal of zichzelf aanlichten door overdag opgevangen zonne-energie.



Richtlijnen

Materialisatie OR

Rijwegen van asfalt

Fietspaden in rood asfalt

Openbare ruimte en ontsluitingswegen

Uniform straatmeubilair: verlichting, bebording/bewegwijzering, bankjes etc.

Extra aandacht voor inzet eenduidige en herkenbare verlichtingsarmaturen: derde dimensie

Geen parkeren in de openbare ruimte

Uniforme waterbouwkundige werken

Duurzaamheid zichtbaar maken in vormgeving en materialisering

Nutsvoorzieningen

Reguliere nutsvoorzieningen

Niet op prominente plaatsen op voorterreinen of langs de hoofdassen

Bij voorkeur verdekt opgesteld, bijvoorbeeld groen ingepakt

In materialisering en kleurstelling afgestemd op de omgeving

Nutsvoorzieningen met duurzaam karakter (warmtepompen, warmtekrachtkoppeling, zonne- en windenergie etc)

Goed zichtbaar en op prominente plaatsen; duurzaamheidsthema zichtbaar maken!

Expressief karakter (materiaalgebruik en kleurstellingen)

Reclame

Losse reclamemasten in de openbare ruimte zijn niet toegestaan

Bedrijfsnamen in de openbare ruimte alleen op uniforme bewegwijzering

Referentiebeelden



*Schets Lantaarnpaal TPN 2010 i.o.v. DCGV
Studio Marco Vermeulen*



*Studie naar lantaarnpaal op windenergie door verkeer
TAK Studio*



*Lantaarnpaal op zonne-energie
ThinkLED, Capelle a/d IJssel*



Bank van gerecycled kunststof
Ineke Hans



Bamboo Bench
Gal Ben-Arav



Bebouwing

Algemeen basisniveau

De beeldkwaliteitsregels zijn voor de ene plek minder gedetailleerd dan voor een andere plek. De beeldkwaliteitsregels op het basisniveau gelden voor het hele terrein. Aan locaties die in het beeld van groter belang zijn worden bovenop deze eisen specifieke beeldkwaliteitsregels gesteld.

Richtlijnen

Bebouwing en terrein	
Bebouwingspercentage	Maximaal 100%
Bouwhoogte	15 tot 25 m met vrijstellingsmogelijkheid mogelijkheid tot 50 m over maximaal 25% van het bouwvlak onder een aantal voorwaarden (zie de regeling in het bestemmingsplan)
Rooilijn	Minimaal 5m tot perceelsgrens
Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> - Representatieve ruimten op een kavel worden zoveel mogelijk gesitueerd aan de locatie waar extra beeldkwaliteit gewenst is - Indien een kavel geen grens heeft met een gebied met een zone met extra beeldkwaliteit dan worden representatieve ruimten zoveel mogelijk gericht op de naastgelegen openbare ruimte (de weg) - Bij bebouwing op hoeken worden zoveel mogelijk een uitstraling naar beide zijden gerealiseerd
Voorterrein	Open, zoveel mogelijk obstakelvrij
Parkeren, laden/lossen	Op eigen perceel
Opslag	Bij voorkeur geen buitenopslag. Waar noodzakelijk aan de zij- of achterzijde, achter bebouwingsgrens
Reclame	Naamsduiding toegestaan, reclame is niet toegestaan
Hekwerken	Voorkeur voor geen hekwerken. Wanneer toch hekwerken dan eenduidig over gehele klaverblad, zwart verticaal spijlenhekwerk



Reclame

Bedrijfsnaam en logo's zijn toegestaan in losse letter en logo's, driedimensionaal zodat deze op de gevel liggen.
Geen lichtbakken

Plaatsing van naamsduiding en logo's minimaal 1m uit de dakrand en uit de zijgevel en niet boven de daklijn

Naamsduiding en logo's geïntegreerd in de architectuur

Afmetingen van reclame niet groter dan 10% van het geveleppervlak, behoudens architectonische vormen van reclame, door de welstand goed te keuren

Het geniet de voorkeur een uniforme reclamezuil (maximaal 1.50m hoog) te ontwikkelen om, indien gewenst door bedrijven, bedrijfsnaam en logo op het voorterrein aan de straatzijde te kunnen uiten

Maximaal 3 vlaggenmasten per bedrijfsperceel toegestaan

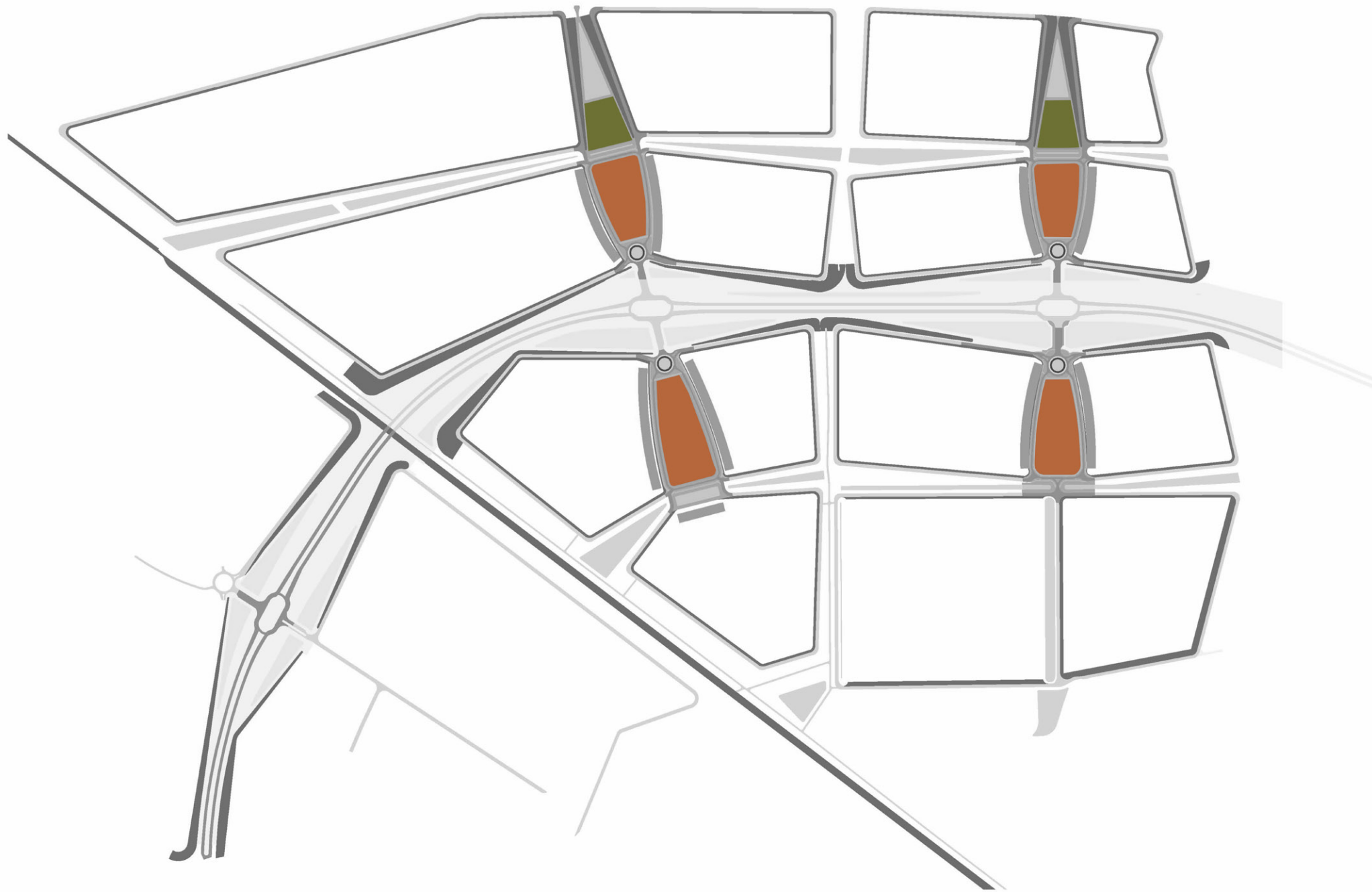
Niet bedrijfsgebonden reclame of productreclame is niet toegestaan

De regels uit de gemeentelijke reclame-nota zijn van toepassing

Installaties

Technische installaties bij voorkeur in pandig oplossen

Opbouwen / technische installaties opnemen in ontwerp hoofdbouwvolume





Klaverharten

De klaverharten wordt uitgegeven voor centrale, collectieve functies, bijzondere functies, service en gemeenschappelijke voorzieningen. Deze functies zullen meer publiek aantrekken, waardoor in de klaverharten vanwege de verwachte levendigheid een menselijke schaal ervaren moet worden.

De harten zijn naast de entrees de herkenningspunten van de klavers en zijn daarom ook belangrijk in de routering (in combinatie met de entrees).

In de harten is verschillend gebruik mogelijk met of zonder gebouwen. Hieronder enkele voorbeelden binnen de mogelijkheden:

- Bedrijfsrestaurant, vergaderfaciliteiten, fitnessclub
- Truckservice en wegrestaurant
- Centrale parkeervoorziening
- Waterberging
- Kweekvijvers en waterzuivering

De klaverharten zijn, gemeten tussen de bebouwbare terreinen aan weerszijden, tot 150 m breed. Wanneer gebouwen worden opgericht zijn verschillende gebouwvormen mogelijk. Bij uitwerking van de architectuur is het volgende van belang:

- elk klaver een eigen signatuur met bijzondere architectuur: plek voor bijzondere architectuur/icoon
- solitaire gebouwen alzijdig representatief vormgeven
- gebouwen zijn georiënteerd op de entree (rotonde) van de klaver
- bij beperkte bebouwing, gebouwen nabij de rotonde zetten
- evenwichtige opbouw van het hart (balans en symmetrie)
- groene rand tussen openbaar gebied en gebouw of hekwerk
- eenduidige vormgeving rand van het klaverhart (entiteit)

Twee scenario's

Voor de invulling van de klaverharten zijn twee scenario's mogelijk.

1. Het heeft de voorkeur dat elk klaverhart in één keer wordt uitgegeven en ontwikkeld. Hierdoor is er een duidelijk beeld op de ontwikkelende partij. Hierdoor ontstaat in het ontwerpstadium reeds veel grip op de beeldkwaliteit en de beoogde eindsituatie.
2. Daarnaast is het mogelijk dat een klaverhart wordt uitgegeven in meerdere kavels en dus door meerdere partijen wordt ontwikkeld. In dit geval worden aanvullende eisen ten aanzien van het beeld van de rand en de openbare ruimte gesteld om eenduidigheid in een groeiende situatie te kunnen waarborgen.

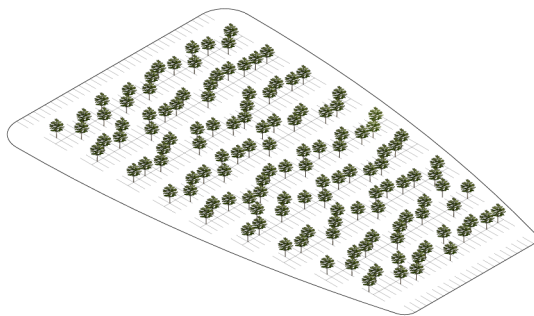
Richtlijnen

Klaverharten	
Bedrijfsactiviteiten	Servicegerichte functies, collectieve voorzieningen en representatieve bedrijven (geen reguliere bedrijvigheid)
Kaveloppervlak	Uitgeefbaar gebied tussen 14.000 m ² en 21.000 m ²
Bouwhoogte	Maximaal 15 m
Rooilijn	Minimaal 5 m uit elke perceelsgrens
Daken	Dakvorm vrij
Vormgeving	Expressief, alzijdig, representatief, bijzondere architectuur, benadrukken van bijzondere centrale plek
Inrichting	Openbaar karakter, bijzondere voorzieningen, gericht op levendigheid
Gevel	Hoogwaardige architectuur, eigenzinnig, beeldmerk voor betreffende klaver
Materialen	Vrije keuze
Architect	Ontwerp en uitvoering onder leiding van een geregistreerd architect is een vereiste
Voorterrein	Bebouwing minimaal 5 m uit de erfrens
Plaatsing hekwerken	In verband met openheid bij entree hekwerken in verlengde voorgevels, indien voor voorgevel dan alleen lage terreinscheiding (tot 1 m hoog)
Opslag en parkeren	Parkeren inpandig of aan de zij- en achterzijde; opslag uitsluitend aan binnenzijde of inpandig
Logo en naamsvermelding	Logo en naamsvermelding conform de beeldkwaliteitregels tav reclame
Verlichting terrein / gevel	Specifieke op het gebouw afgestemde verlichting

Aanvullende eisen bij gedeelte uitgifte klaverharten

Vorgevelzone / rooilijn	Maximaal 2 ontsluitingen per klaverhart op de aanliggende wegenstructuur
Vormgeving rand klaverhart	Onbebouwde zone langs de rand van het klaverhart wordt eenduidig ingericht rond het gehele hart: bijv. groenzone, losse gevelwand of speciaal hekwerk. Deze zone is het onderdeel van het beeldmerk van de klaver
Vormgeving bedrijven	Oriëntatie van bedrijven is alzijdig / functies. Presentatie naar buitenzijde
Gevel	Hoogwaardige architectuur met eenduidige stijl voor alle gebouwen binnen een klaver zodat een samenhangend gebouwen cluster ontstaat

Voorbeelden functies met referentiebeelden

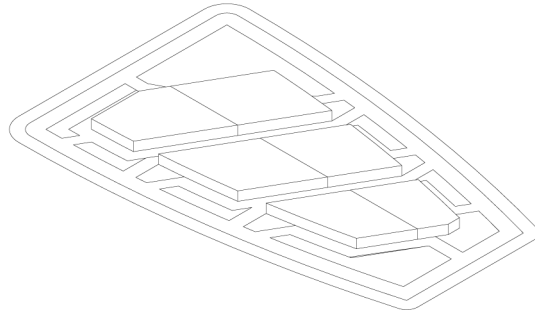


collectieve parkeervoorziening

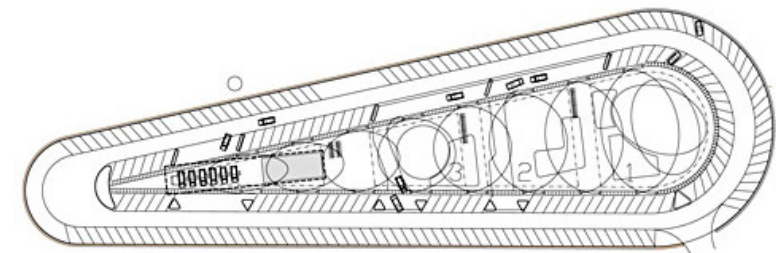


Voorbeeld parkeervoorziening: parkeervakken met halfverharding en landschappelijke aankleding

Voorbeelden functies met referentiebeelden

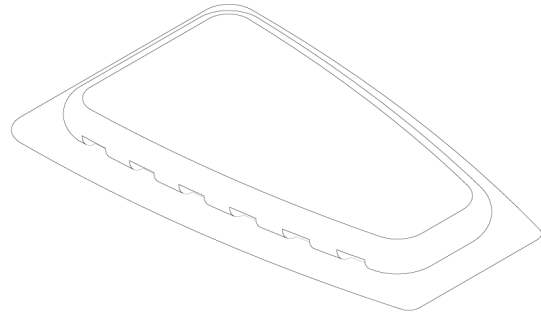


drive-in foodcourt



Foodstrip Amsterdam Zuid-Oost (NL)
o.a. CEPEZED

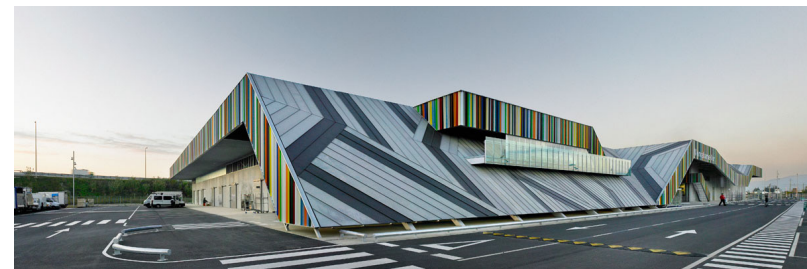
Expressieve bebouwing in de klaverharten: bijzondere vormen, karakteristieke kappen, transparante gevels, afwijkende materialen en kleuren



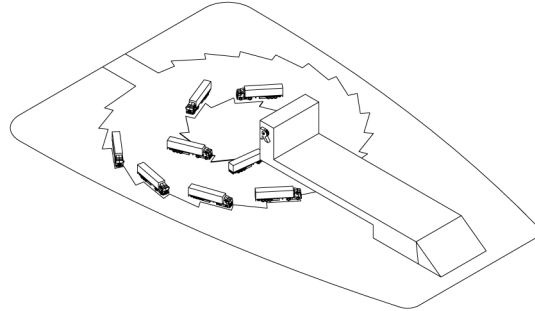
bedrijfsverzamelgebouw



Xscape, Milton Keynes (GB)
FaulknerBrowns Architects



Mercabana bloemenmarkt, Sant Boi de Llobregat (SP)
Willy Muller Architects



truckstop



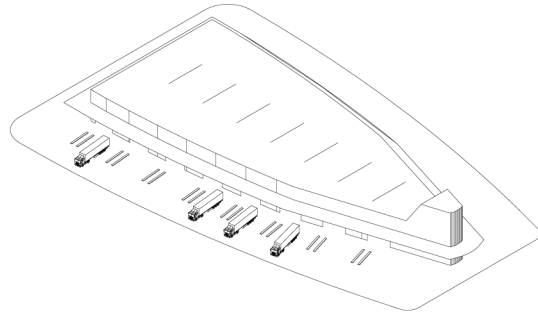
Total, Houten (NL)
Samyn and Partners architects and engineers



Texaco, Kruibeke (BE)
Bontinck architecture and engineering bvba



Viamala Rasstätte, Thusis (CH)
Iseppi/Kurath GmbH



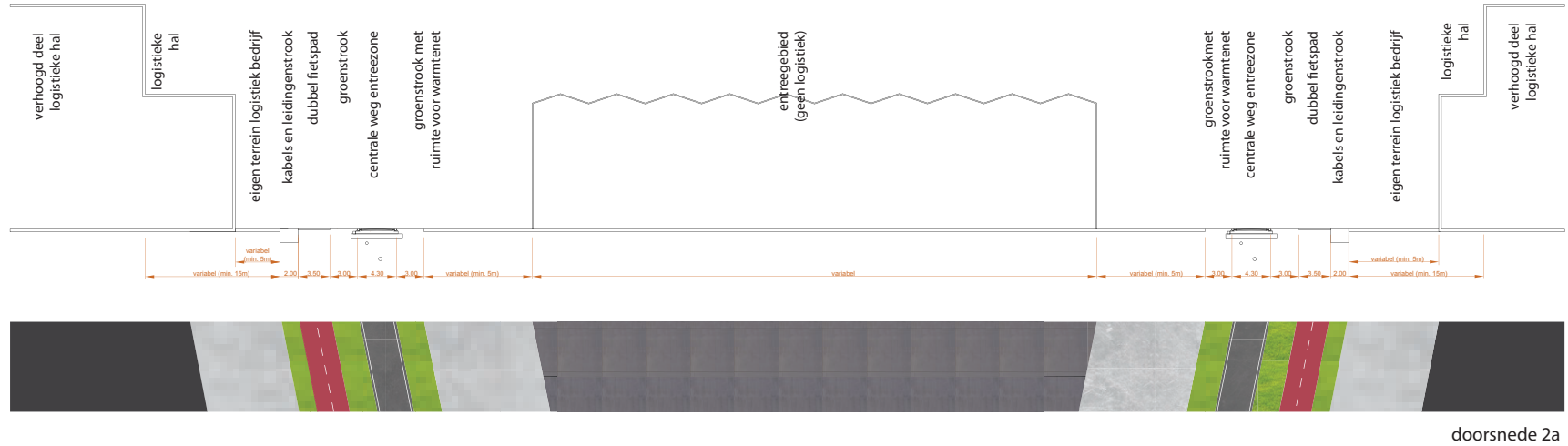
(truck)service gebouw



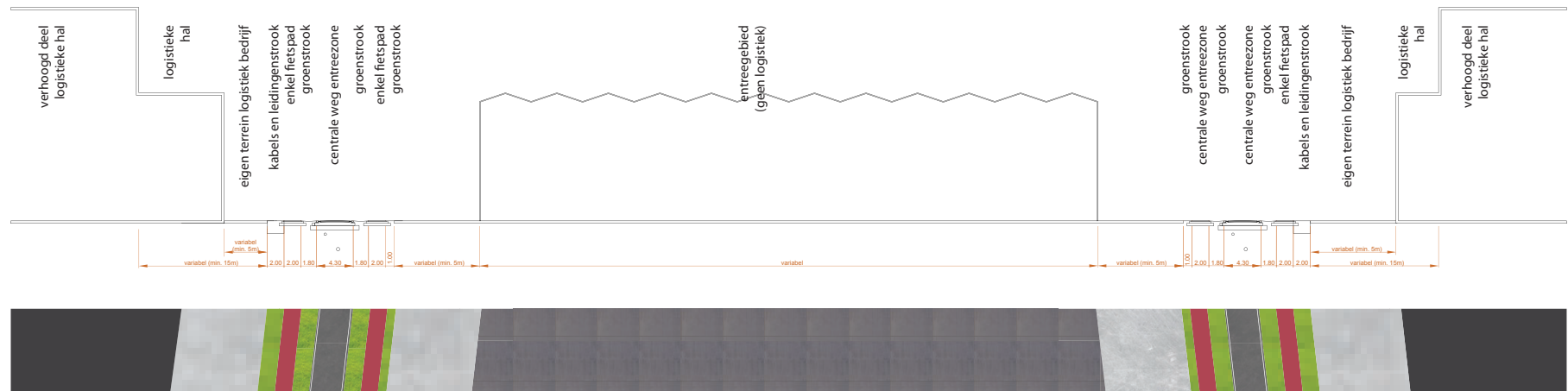
Afvalverwerking Elhorst/Vloedbelt, Zenderen (NL)
Kas Oosterhuis



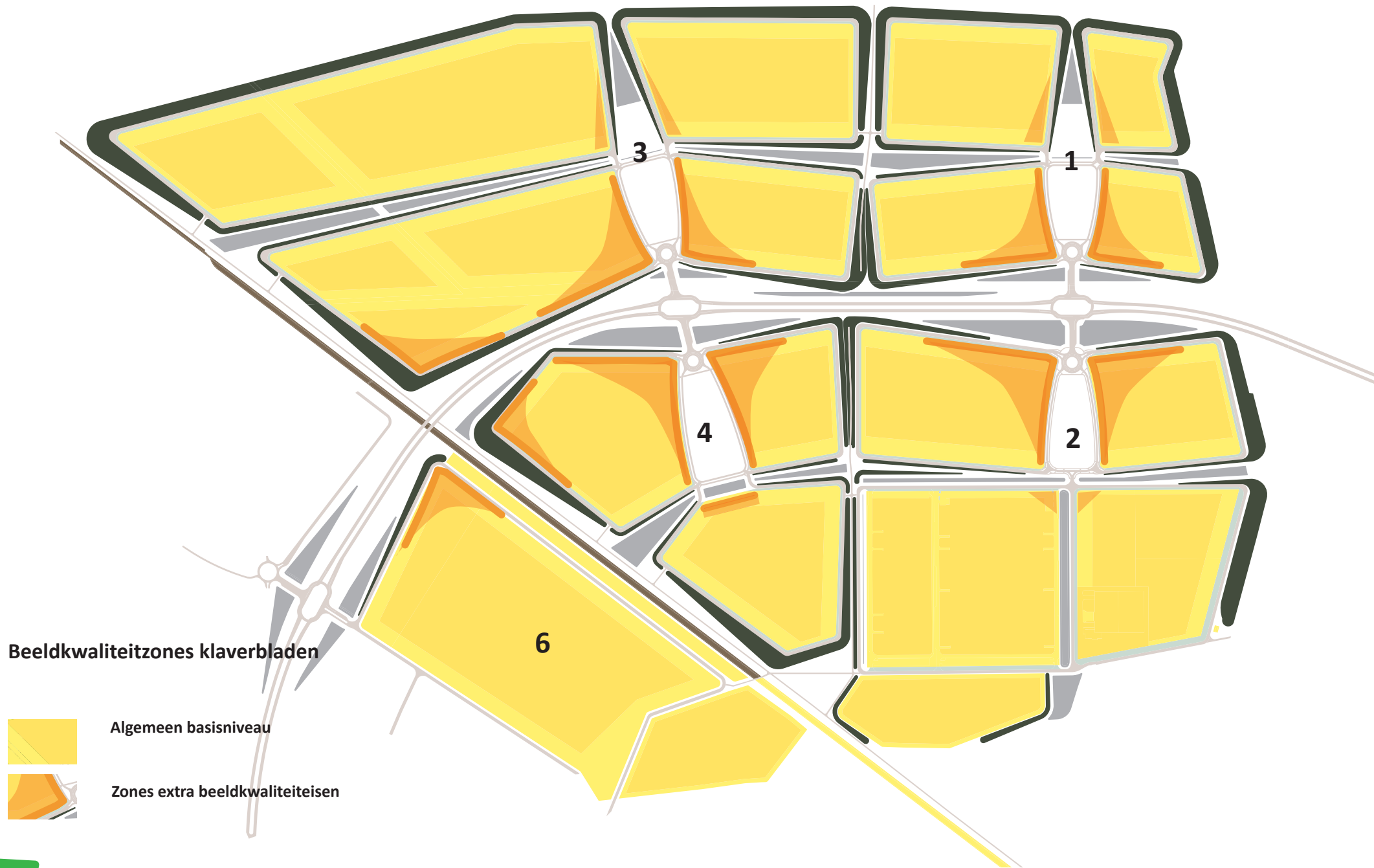
Steunpunt Rijkswaterstaat, Harlingen (NL)
Neutelings Riedijk Architecten



Principe doorsnede klaverhart (klaver 1)



Principe doorsnede klaverhart (klaver 2)





Klaverbladen

De klaverbladen zijn de bedrijfvelden en worden uitgegeven voor de 'reguliere' bedrijvigheid. De klaverbladen zijn de functionele gebieden waarin gewerkt en geproduceerd wordt. Hier worden de bedrijfshallen gebouwd.

Door de ligging binnen het sterke groene casco van de manchetten is de zichtbaarheid van de bedrijvigheid (gebouwen, parkeren, laden en lossen en opslag) op maaiveld voor een deel aan het oog onttrokken van buiten de klavers.

Om deze reden zijn er alleen regels opgesteld om een al te druk en gevarieerd beeld te voorkomen en de functionaliteit te waarborgen.

Deze regels hebben betrekking op:

- eenduidige bouwvolumes
- terughoudendheid in beeld en kleur, bedrijfsmatige uitstraling en bijbehorende materialisering
- ligging representatieve ruimten
- gebruik van de voorterreinen
- duurzaam materiaalgebruik, waarbij duurzaamheid 'gezien' mag worden: aandacht bij ontwerp

Extra kwaliteit langs Greenportlane en Klaverharten

In een aantal zones in de Klaverbladen is de beeldkwaliteit van een groter belang. Langs de Greenportlane (het visitekaartje van de Greenport) én bij de Entrée's en de Klaverharten (het visitekaartje van het betreffende klaver) gelden daarom hogere eisen ten aanzien van beeldkwaliteit:

- de architectuur van de gevel(s) en het bouwen in rooilijnen
- hoogwaardige materialen
- plaats representatieve ruimten

Richtlijnen

Klaverbladen (klavers 1 tm 4) (+ rand klaver 6 langs Greenportlane)

Bedrijfsactiviteiten	Transport en logistiek, handel Fresh & Food & Flowers
Kaveloppervlak	minstens 10.000 m ² per vestiging, uitzonderingen: zie bestemmingsplan
Afstand tot de rand klaver rand klaver = de teen van het grondlichaam aan de binnenzijde)	Minimaal 15 m ten behoeve van verkeer
Afstand tot perceelsgrenzen	Minimaal 5 meter tot alle perceelsgrenzen
Bouwhoogte	15 m en 25 m met mogelijkheid tot 50 m na ontheffing met inachtneming van o.a. de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 25% van het bouwvlak tot 50 m - grondoppervlak ieder verhoogd gebouw maximaal 12.000 m² - onderlinge afstand verhoogde gebouwen minimaal 30 m - afstand verhoogd gebouw tot bestemmingsgrens: minimaal 15 m - korte zijde verhoogd bouwdeel altijd gericht naar en zo veel mogelijk evenwijdig aan de Greenportlane Voor de volledige binnenplanse afwijkingsregeling zie de regeling in het bestemmingsplan
Vormgeving	Eenduidige bouwvolumes, eenvoudige vormen, bijgebouwen zoveel mogelijk integreren in de hoofdvolumes
Voorgevellijn	Langs Greenportlane en Klaverharten : bouwen in eenduidige voorgevellijn met zo min mogelijk onderbrekingen



Daken	Platte daken, luifels / overstekken tot 1 meter voorbij de 1ste voorgevelrooilijn toegestaan gebouwdeel mag uitkragen
Gevel	Gebouwen langs de Greenportlane waar de manchetten laag zijn en langs de Klaverharten dienen een deels opengewerkte gevel te krijgen (etalagewerking/kantoordelen/kantines). De gebouwen aan deze zijde dienen te worden verbijzonderd zodat door vormgeving een eigen identiteit kan ontstaan (niet door reclame, kleur e.d.). De ontwerpen worden bovendien op elkaar afgestemd in overleg met de welstandscommissie
Materialen	Natuurlijke materialen: Hout, baksteen, glas, metaal, beton, damwandpanelen (zo mogelijk eigen specifiek ontwerp en ontwikkeling) Horizontaliteit benadrukken
Kleurstelling	- Plinten van de bebouwing (tot 6 m): donkergrijs, antraciet of zwart - Gebouwdelen boven de plint lichtere grijstinten - Horizontaliteit benadrukken
Architect	Ontwerp en uitvoering onder leiding van een geregistreerd architect is een vereiste
Voorterrein	De inrichting van het voorterrein en/of de voorgevelzone bestaat uit groeninrichting en verharding. Onbebouwd en zoveel mogelijk obstakelvrij
Erfafscheiding aan de voorzijde	Bij voorkeur geen erfscheiding. Indien nodig: donker spijlenhekwerk
Opslag	Bij voorkeur inpandig of aan de zijkant (uit het zicht)
Logo en naamsvermelding	Logo en naamsvermelding conform opgenomen basisbeeldkwaliteitregels tav reclame
Verlichting terrein / gevel	Gevels worden aangelicht. Geen verlichting die gericht is op de openbare ruimte

Voorbeelden functies met referentiebeelden



Gemeentewerf De Kets, Loon op Zand (NL)

Lode Havermans Architecten, 2006

Vloeroppervlak: 2.100m²

Uniforme gevel die bebouwing en laad- en losruimte in één volume opneemt. De gekozen gevel benadrukt ook de horizontaliteit van het gebouw.



Vailog Distributiecentrum, Almere (NL)

Mulderblauw Architecten, 2009

Vloeroppervlak: 19.000m²

Mooie compositie van conventionele gevelpanelen in grijs tinten. Geleding versterkt het horizontale karakter. Op de hoeken van het gebouw en boven de dockboards zitten de aanvullende functies zoals kantoren en expeditie. Hier is de gevel opengewerkt en voorzien van glas.



Partyrent, Frankfurt (DE)

Jarosch Architektur, 2008

Vloeroppervlak: 3.200m²

Uniforme (glanzende) gevel maakt het gebouw tot een eenduidig volume. Veel aandacht geschonken aan de gevelopeningen.



Usine Aplex, Le Cellier-sur-Loire (FR)

Dominique Perrault Architect, 1999

Vloeroppervlak: 29.900m²

Door de reflecterende gevel wordt het gebouw onderdeel van het omliggende landschap.



Verbijzondering door eigen specifiek ontwerp gevelbekleding

Veendam Printers, Ede (NL)

Neutelings Riedijk Architecten, 1997

Vloeroppervlak: 4.000m²

Uniek ontworpen gevelpaneel maakt de bovenzijde van het gebouw licht en biedt mogelijkheden tot het plaatsen van gevelopeningen zonder dat het gevelvlak wordt aangetast. Ook verwijst de gevel op subtiële wijze naar de business van de gebruiker. Tevens is hier goed de werking van de donkere plint te zien.



Depot Scheepvaartmuseum, Amsterdam (NL)

Dok Architecten, 2001

Vloeroppervlak: 2.000m²

Mooi materiaalgebruik waarin de omgeving en lucht weerspiegelt. Door het installaties onderdeel te maken van het te omkleden hoofdvolume ontstaat een sculpturaal en onderscheidend volume.



Hollandia Scheepswerf, Zwijndrecht (NL)
 Metropolis Architecten, 2005
 Vloeroppervlak: 3.200m² (hoogte: 25m)

Met standaard gevelpanelen uit het assortiment van Corus is een speelse compositie gemaakt waardoor het gebouw, zeker gezien vanaf de nabijgelegen Brienoordbrug als een cameleon opgaat in de achtergrond.



Ronic (huidig dwRetaildesign), Woerden (NL)
 CEPEZED, 2004
 Vloeroppervlak: 9.800m²

Mooie opengewerkte gevel waardoor bedrijvigheid binnen zichtbaar wordt. Ook is de bedrijfsnaam integraal in de gevel opgenomen.



Ricola, Mulhouse (FR)

Herzog & de Meuron, 1995

Vloeroppervlak: 3.200m²

Specifiek ontworpen gevelpaneel verwijst naar de gebruiker. Tevens biedt de gevel veel transparantie tussen binnen en buiten. Overdag komt er veel licht de opslag- en werkplaatsen binnen, terwijl 's avonds het gebouw zichzelf, van binnenuit verlicht.



Logistiek centrum met kantoren, Nola (IT)

Modostudio, 2011

Vloeroppervlak: 11.500m²

Het deel van het gebouw waar de kantoren en representatieve (showroom) ruimtes zich bevinden is opengewerkt en door de karakteristieke gevelelementen is een speelse, onderscheidende gevel ontstaan met een terughoudend kleurgebruik.



IKEA distributiecentrum, Piacenza (IT)

IKEA Property, 2011

Vloeroppervlak: 190.000m²

*Door de tweekleurigheid van de gevel wordt de horizontaliteit (lengte is >900m) goed benadrukt. Door het gespreid positioneren van de hogere elementen (oppervlakte is 80*150m) over de volledige lengte van het gebouw is voorkomen dat het er een te massaal volume ontstaat*

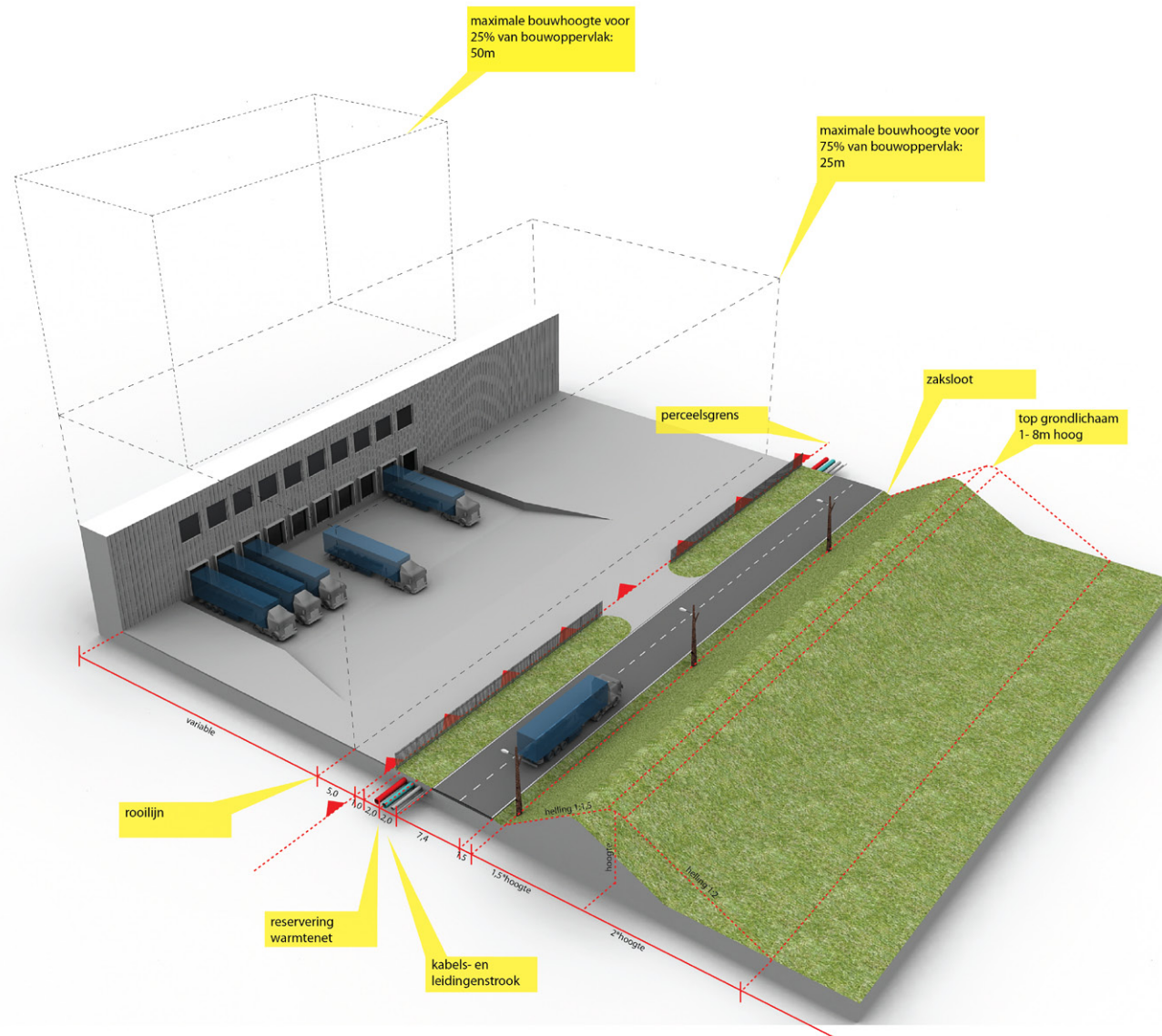


Triple Logistics Schiphol, Hoofddorp (NL)

Triple Logistics, 2010

Vloeroppervlak: 55.000m²

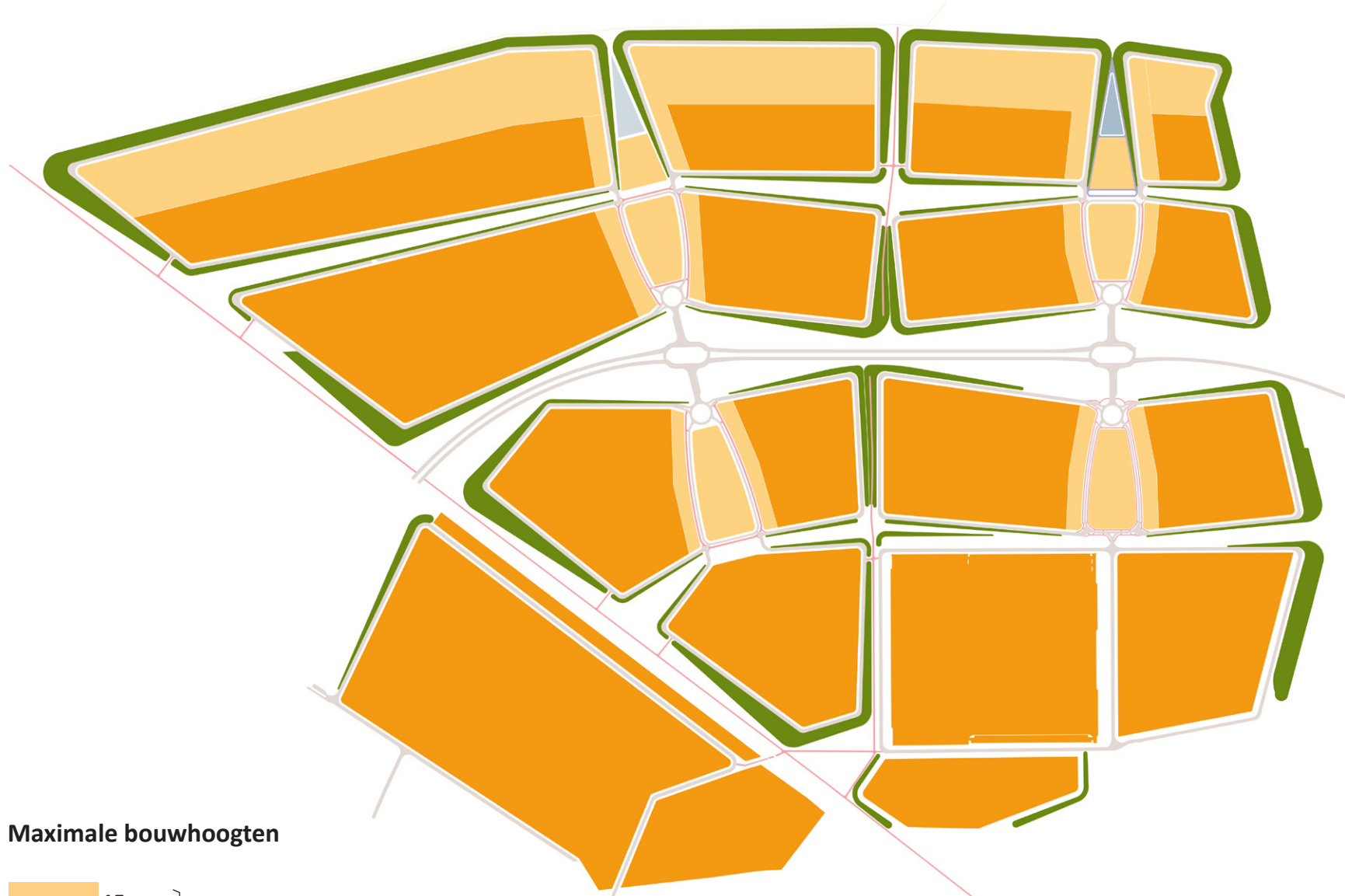
Transparante, representatieve gevel die veel licht binnenlaat. Door het kleine overstek wordt de horizontaliteit extra benadrukt.



Principedoorsnede overgang manchetsklaverblad met inrichting



Bouwhoogten



Maximale bouwhoogten

- 15 m
 - 25 m
- } tot maximaal 50 m over maximaal 25 % bouwvlak onder voorwaarden
(Voor de volledige binnenplanse afwijkingsregeling zie de regeling in het bestemmingsplan)

Richtlijnen

Klaverbladen (overig deel klaver 6)

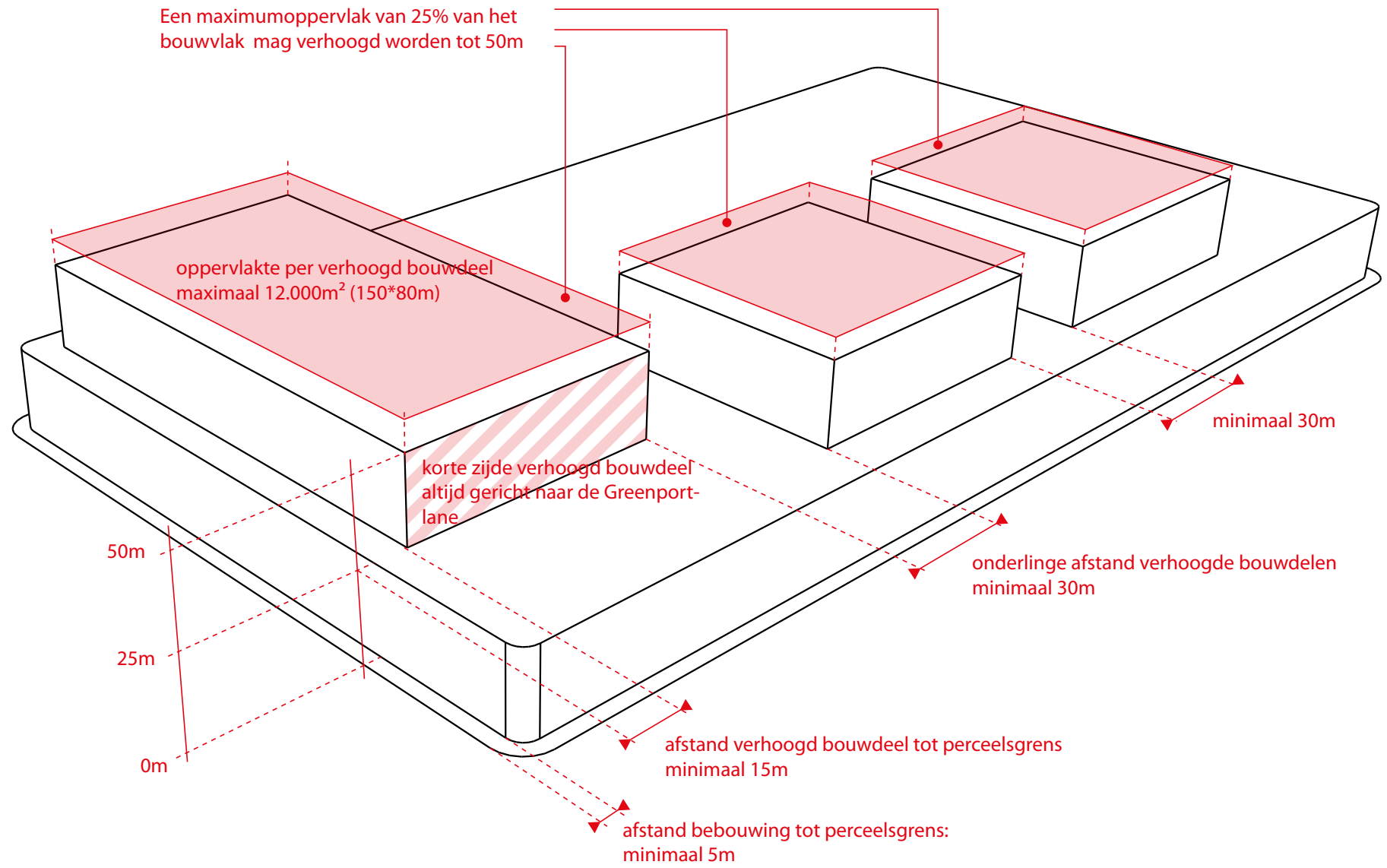
Rand langs Greenportlane

Voor gebouwen langs de Greenportlane gelden de eisen zoals voor de klaverbladen 1 tm 4

Overige kavels klaverblad 6 (Ruimtelijk onderdeel van Trade Port West)

Bedrijfsactiviteiten	Railterminal, gemengd bedrijventerrein
Kaveloppervlak	Minimaal 10.000 m ²
Afstand tot zijdelingse perceelsgrens	Minimaal 5 meter
Bouwhoogte	<p>15 m en 25 m met mogelijkheid tot 50 m na ontheffing met inachtneming van o.a. de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 25% van het bouwvlak tot 50 m - grondoppervlak ieder verhoogd gebouw maximaal 12.000 m² - onderlinge afstand verhoogde gebouwen minimaal 30 m - afstand verhoogd gebouw tot bestemmingsgrens: minimaal 15 m - korte zijde verhoogd bouwdeel altijd gericht naar en zo veel mogelijk evenwijdig aan de Greenportlane <p>Voor de volledige binnenplanse afwijkingsregeling zie de regeling in het bestemmingsplan</p>
Vormgeving	Eenduidige bouwvolumes, eenvoudige vormen, bijgebouwen zoveel mogelijk integreren in de hoofdvolumes
Daken	Platte daken, luifels / overstekken tot 1 meter voorbij de 1ste voorgevelrooilijn toegestaan gebouwdeel mag uitkragen

Materialen	Natuurlijke materialen: Hout, baksteen, glas, metaal, beton, damwandpanelen (zo mogelijk eigen specifiek ontwerp en ontwikkeling) Materiaalgebruik moet horizontaliteit benadrukken
Kleurstelling	- Plinten van de bebouwing (tot 6 m): donkergrijs, antraciet of zwart - Gebouwdelen boven de plint lichtere grijstinten - Horizontaliteit benadrukken
Architect	Ontwerp en uitvoering onder leiding van een geregistreerd architect is een vereiste
Voorgevellijn	Geen eisen voorgevellijn
Voorterrein	De inrichting van het voorterrein en/of de voorgevelzone bestaat uit groeninrichting en verharding; onbebouwd en obstakelvrij
Erfafscheiding aan de voorzijde	Langs Greenportlane: Bij voorkeur geen erfscheiding. Indien nodig: donker hekwerk
Opslag en parkeren	Overige deel: Haag tot 1.20 m hoog met daarin hekwerk Inpandig uit het zicht vanuit het openbare gebied
Logo en naamsvermelding	Logo en naamsvermelding conform de basisbeeldkwaliteitsregels tav reclame
Verlichting terrein / gevel	Gevels worden aangelicht, geen verlichting die naar openbare ruimte is gericht



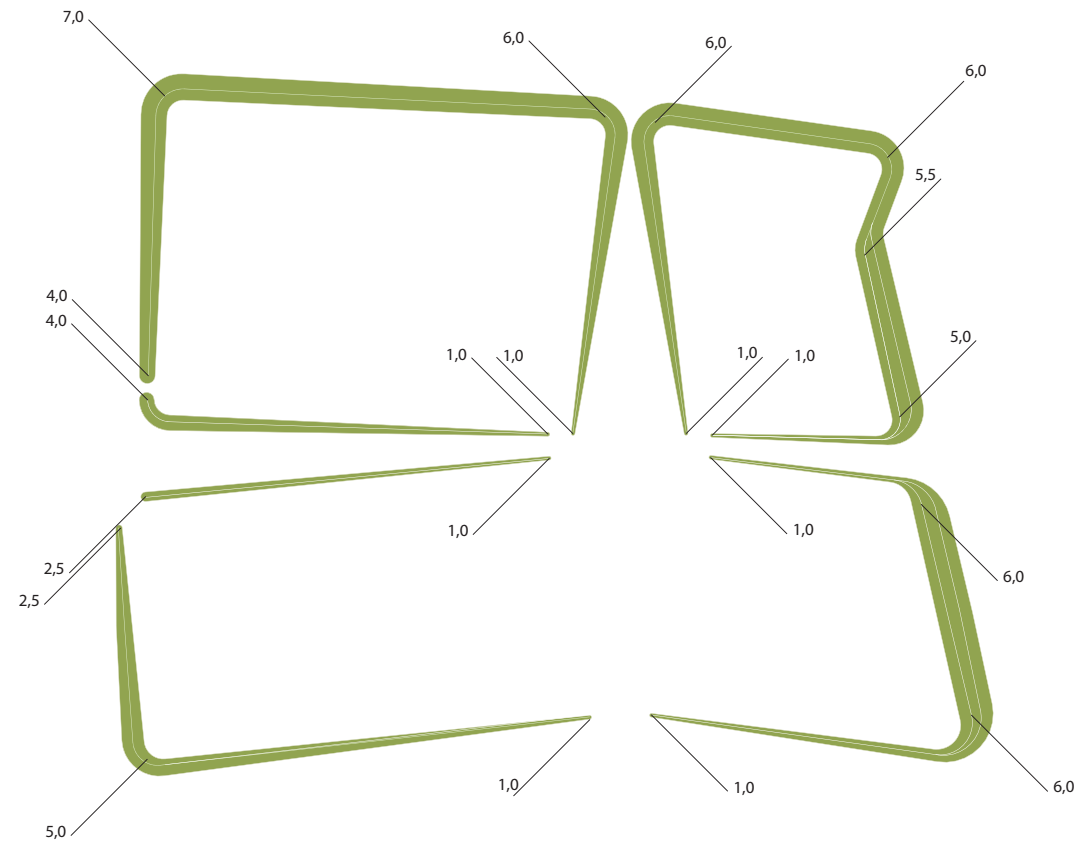
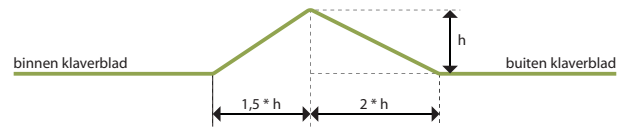


Bijlage

Hoogten manchetten in stedenbouwkundig ontwerp

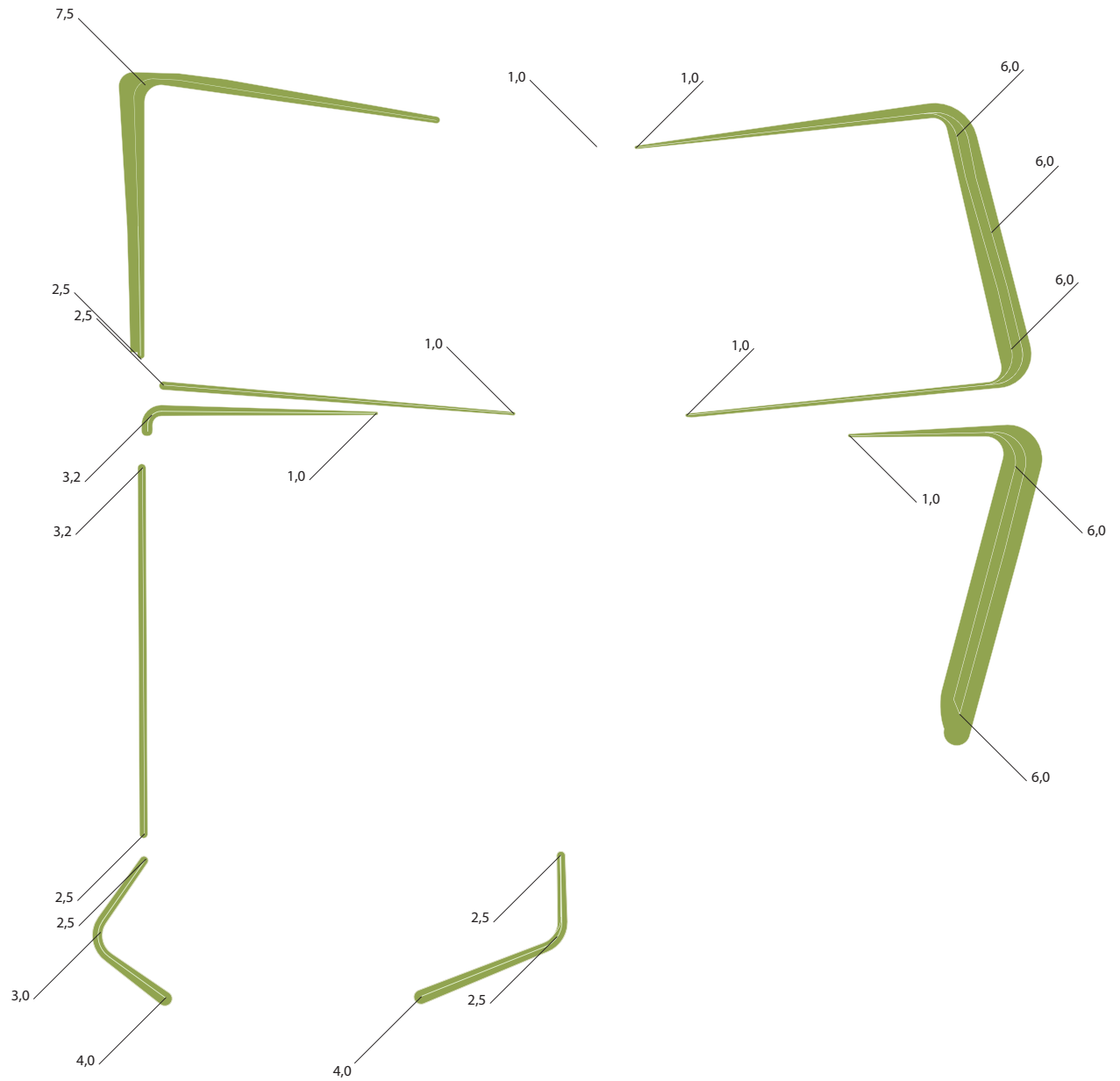
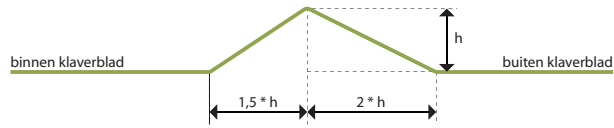
Beeldregieplan Trade Port Noord

princiedoorsnede grondlichaam



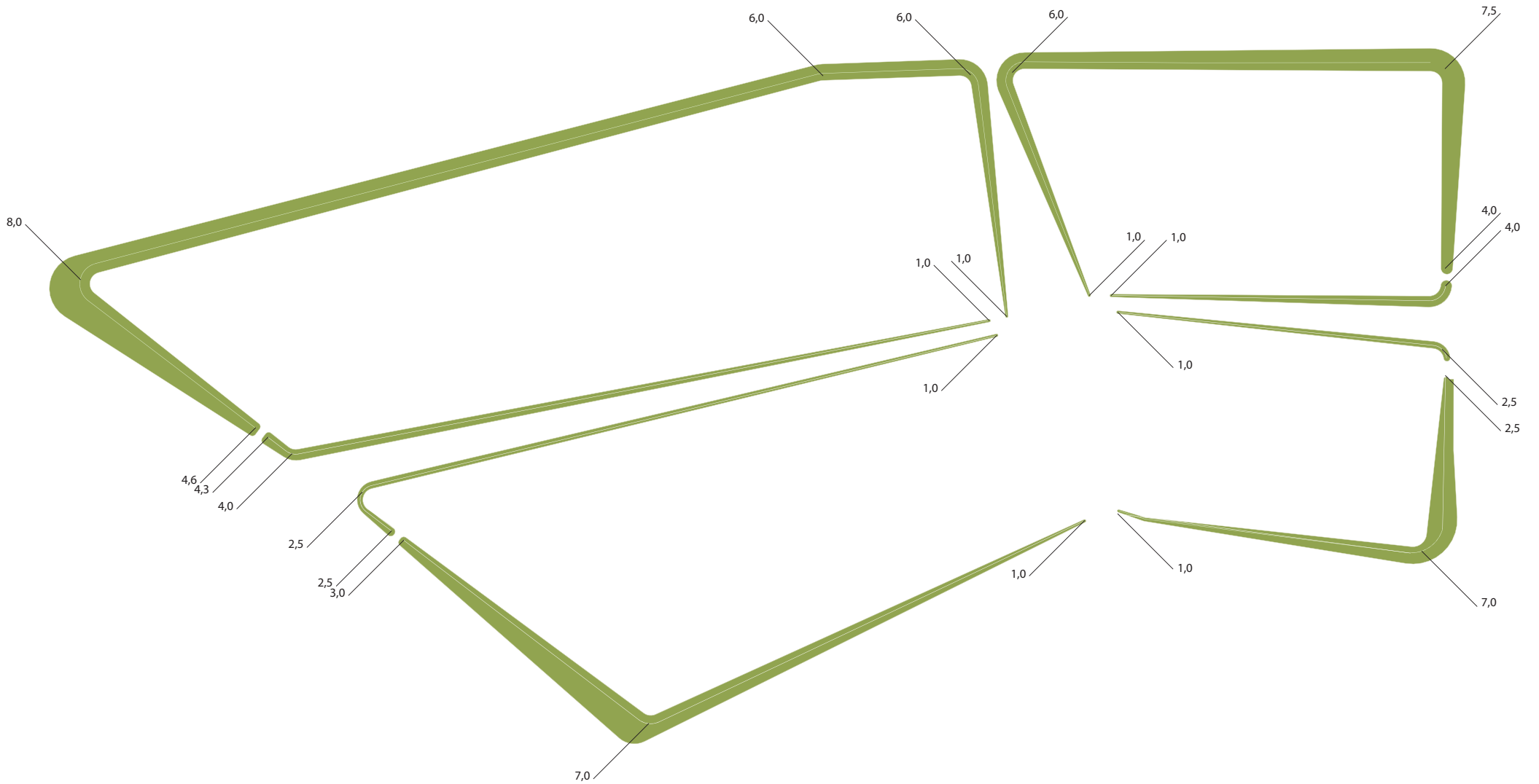
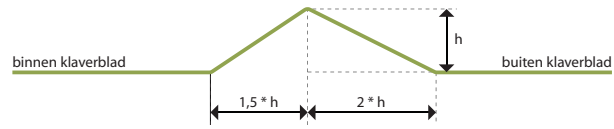


princiedoorsnede grondlichaam



Beeldregieplan Trade Port Noord

princiedoorsnede grondlichaam





principedoorsnede grondlichaam

