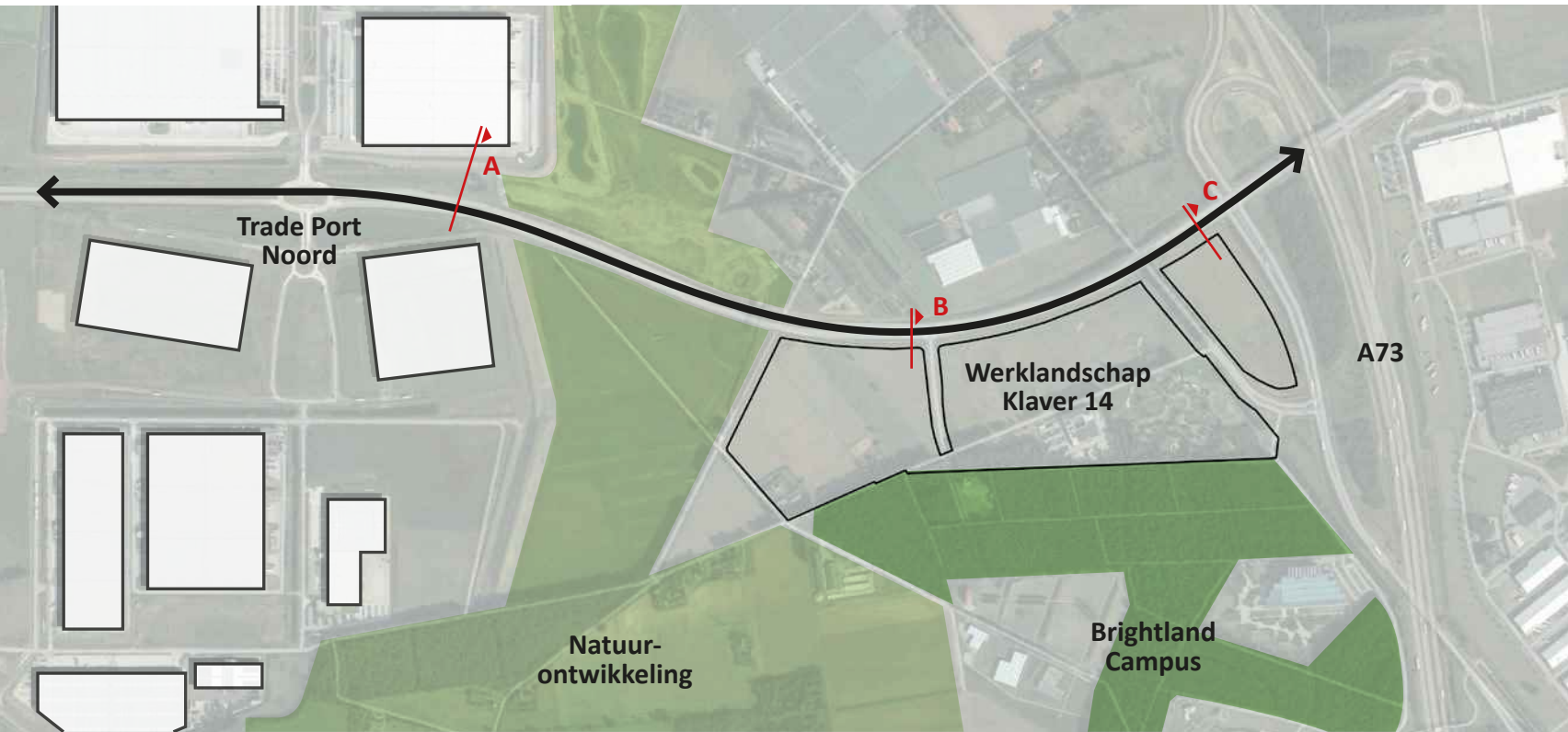


Visie Werklandschap Klaver 14

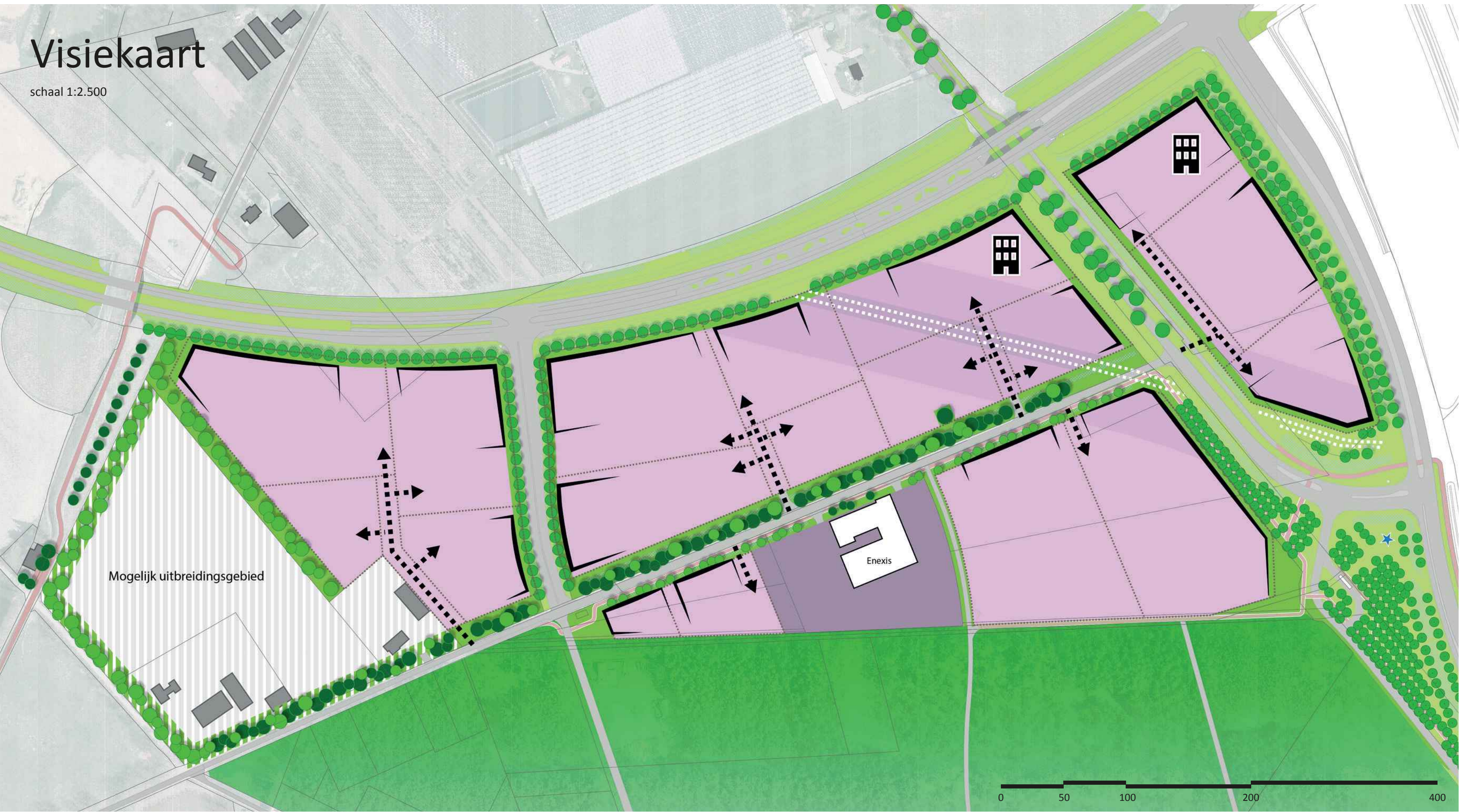
Locatie Werklandschap Klaver 14

Het Werklandschap Klaver 14 ligt tussen het snelweglandschap van de A73, Trade Port Noord en de Brightland Campus. De Greenportlane ontsluit de gebieden.



Greenportlane: hoofdontsluiting van Trade Port en Klaver 14

Onderdeel van de Greenportlane is de afwateringsloot met een bomenrij (jonge eiken). De bomen (6 tot 7m hoge eiken) staan op het grondeigendom van de Provincie, direct tegen de grens van het uitgifbaar gebied. Met de groei van de boomkronen moet rekening worden gehouden bij het bepalen van de voorgevelrooilijn. De boomkronen hebben ruimte nodig om uit te kunnen groeien tot volwassen formaat.



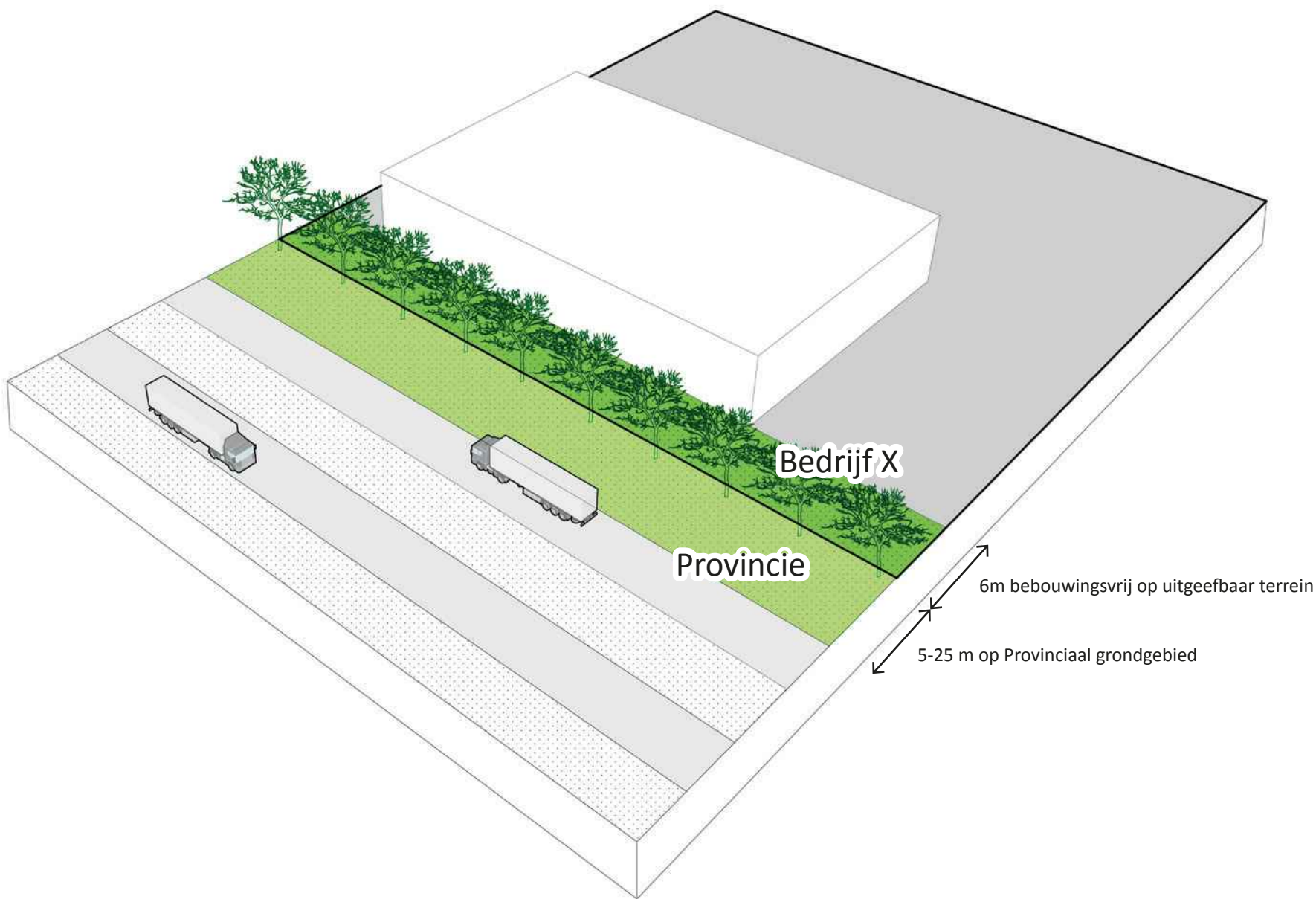
Een groene omlijsting draagt bij aan een uniform beeld vanaf de hoofdontsluiting

2 Grondeigenaren, 1 groene lijst

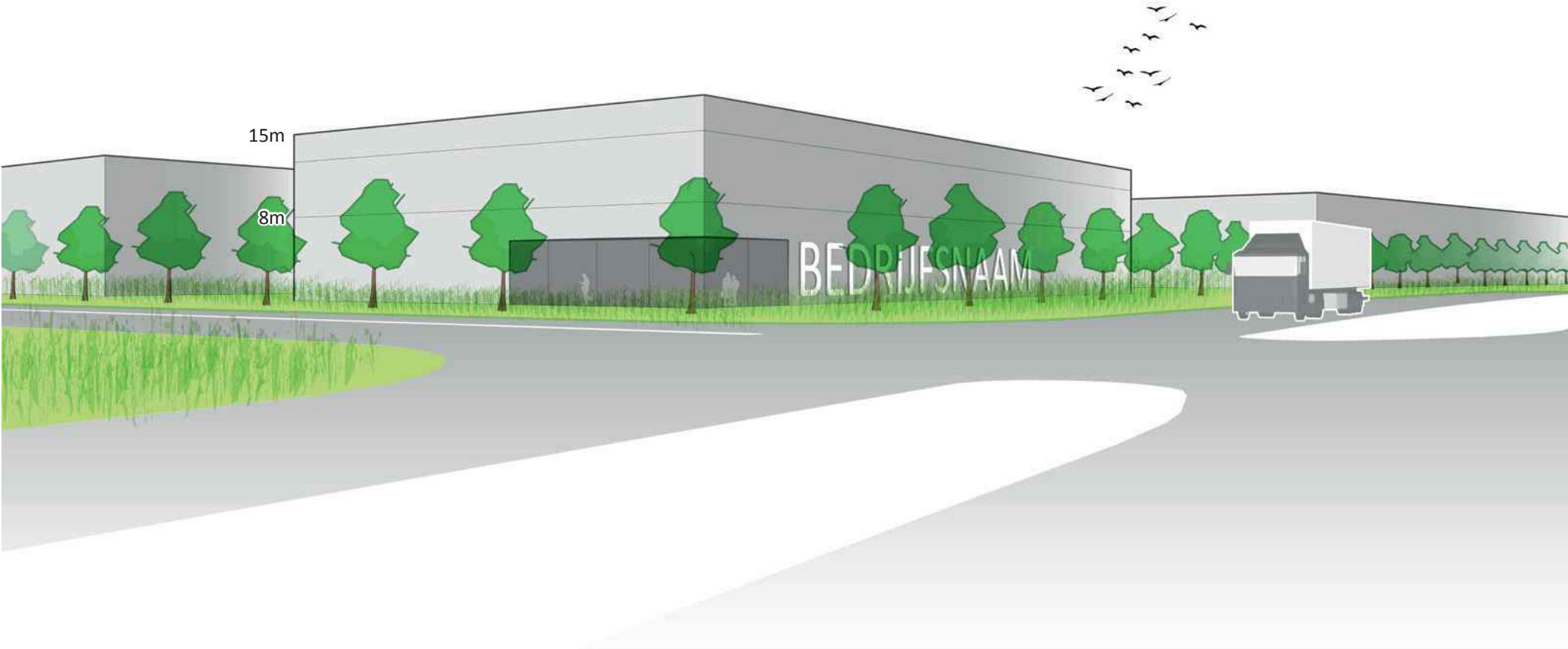
Het werklandschap is gebaat bij een heldere, groene omlijsting. Niet om bedrijfsgebouwen te verstoppen maar om een rustig, eenduidig en aantrekkelijk beeld vanaf de GPL te waarborgen waarin de bedrijven zich optimaal kunnen presenteren aan de hoofdontsluiting.

Het streven is een visuele eenheid vanaf de Greenportlane/Floriadelaan. Die eenheid kan al worden bereikt met een eenvoudige inrichting van bijvoorbeeld hoog gras. Dit biedt het werklandschap een uniforme 'groene plint' waar de gebouwen als het ware in staan. Het gras behoeft weinig onderhoud (slechts 2 keer per jaar maaien).

De groene omlijsting ligt deels op Provinciaal grondgebied (bestaand groen) en deels op uitgifbaar terrein. Uitgangspunt voor het uitgifbaar terrein is dat de 6m zone bebouwingsvrij is en groen ingericht wordt.



Impressie vanaf de Greenportlane ter hoogte van de afslag Floriadelaan.



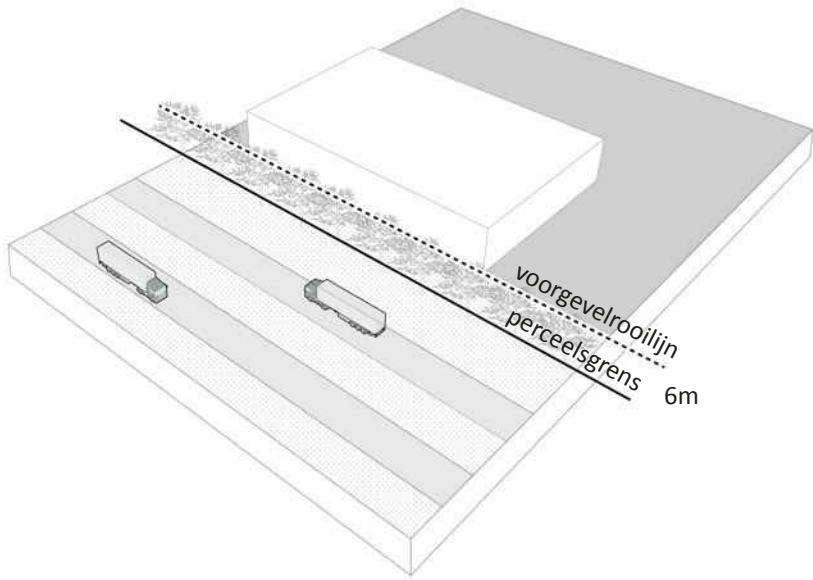
10 jaar later: de jonge eiken zijn volwassen bomen geworden en omlijsten het werklandschap.



Ontwerpprincipes

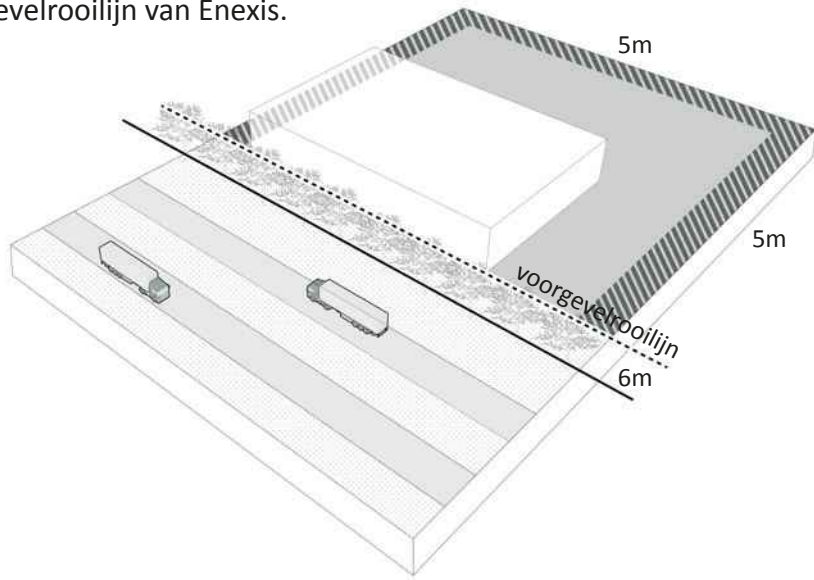
Afstand tot de perceelsgrens

Afstand tussen de voorgevelrooilijn en de perceelsgrens met de Greenportlane/Floriadelaan is 6m



Bebouwingsvrije zone rondom

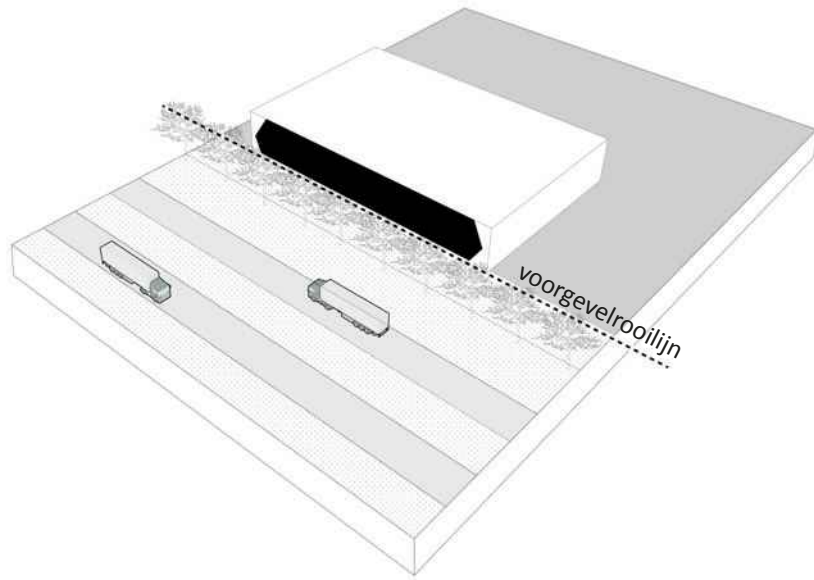
- Minimaal 5m ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelsgrens
- Tussen de voorgevelrooilijn en de bestaande perceelsgrens geldt een bebouwingsvrije zone van 6m. Voor deze zone specifiek geldt: geen parkeerplaatsen en/of opslag, verharding is enkel toegestaan indien het groene karakter behouden blijft.
- Aan de zuidzijde van de Heierkerkweg staat de bebouwing in de voorgevelrooilijn van Enexis.



Bebouwing in de voorgevelrooilijn

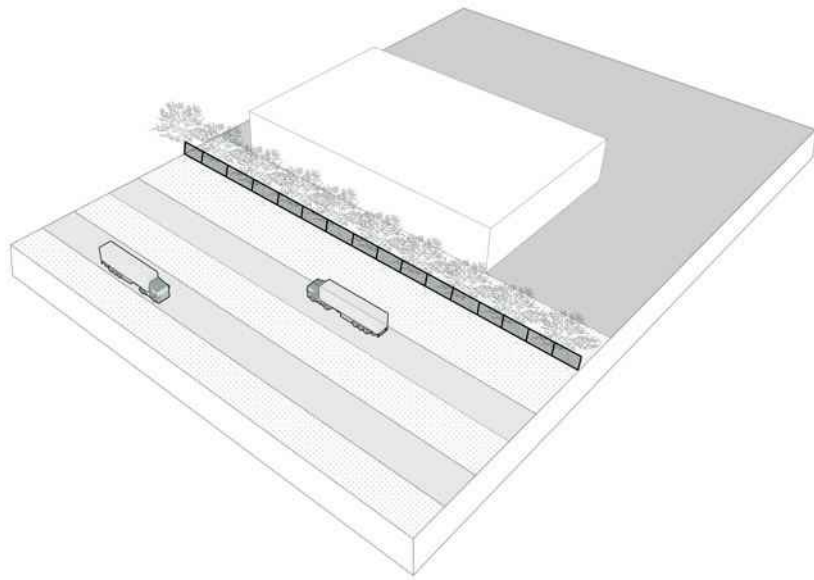
1 3

- Bebouwing staat in de voorgevelrooilijn. Bij een afbuigende rooilijn zoals aan de Greenportlane ligt het gebouw binnen een bepaalde marge uit de rooilijn. Hoeveel exact behoeft nader onderzoek.
- Langste gevel in de rooilijn van de Greenportlane



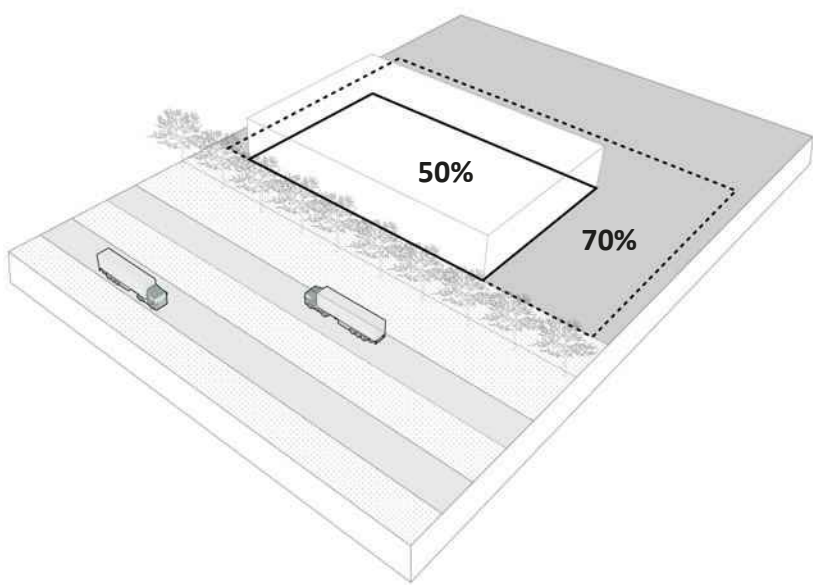
Hekwerken

Hekwerken met een hoogte van 2,00 meter staan op de perceelsgrens. De uniformiteit van de hekwerken wordt gewaarborgd in een nog op te stellen beeldkwaliteitsplan of een paragraaf in regels.



Bebouwingspercentage

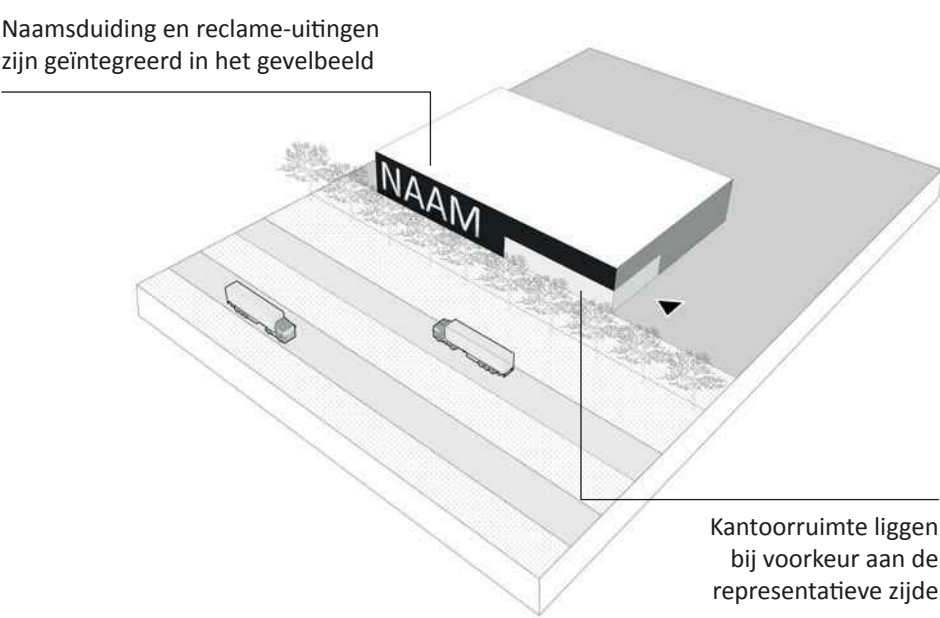
Minimaal 50%, maximaal 70% van het kavel is bebouwd oppervlak



Representatie en entree

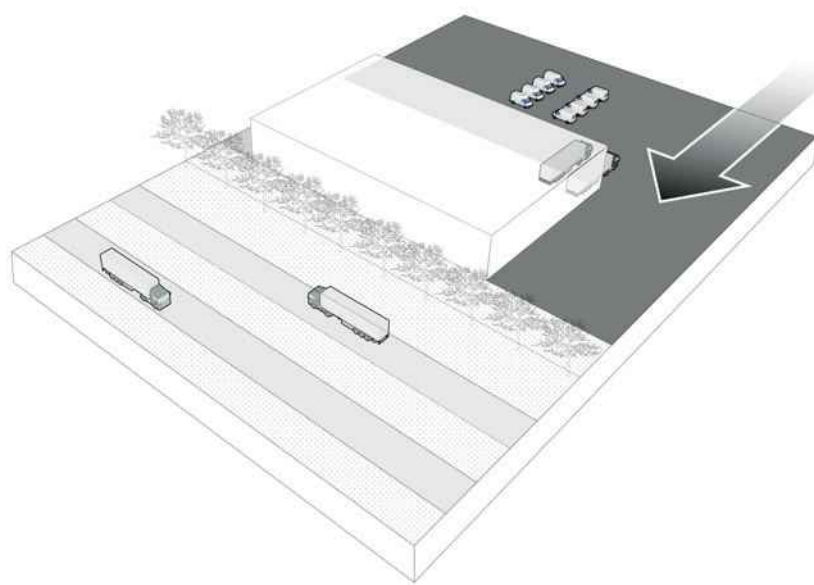
1 2 3 4 5

De representatieve zijde van het gebouw is gericht aan de Greenportlane, Floriadelaan, Venrayseweg en de zuidkant van de Heierkerkweg (zijde Enexis). Deze gevels hebben een bijzondere en hoge beeldkwaliteit. De entree ligt aan één van de andere zijden, nabij het parkeren.

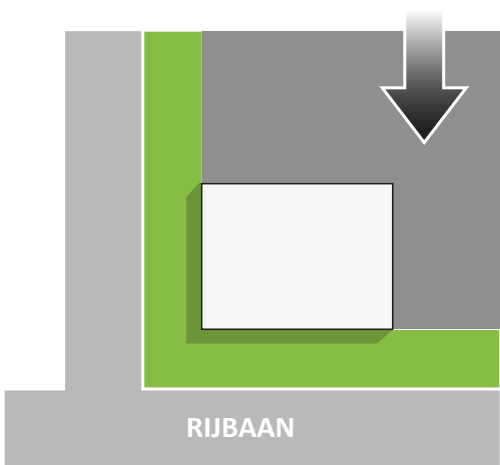


Inrit, parkeren, laden en lossen

- Eén inrit per bedrijf
- Parkeren en laden/lossen op eigen terrein aan de niet-representatieve zijde (zij- en achterzijde)



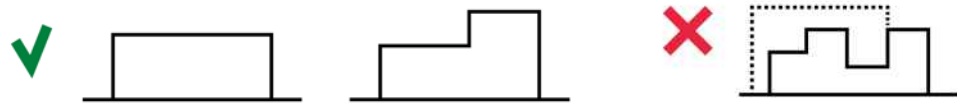
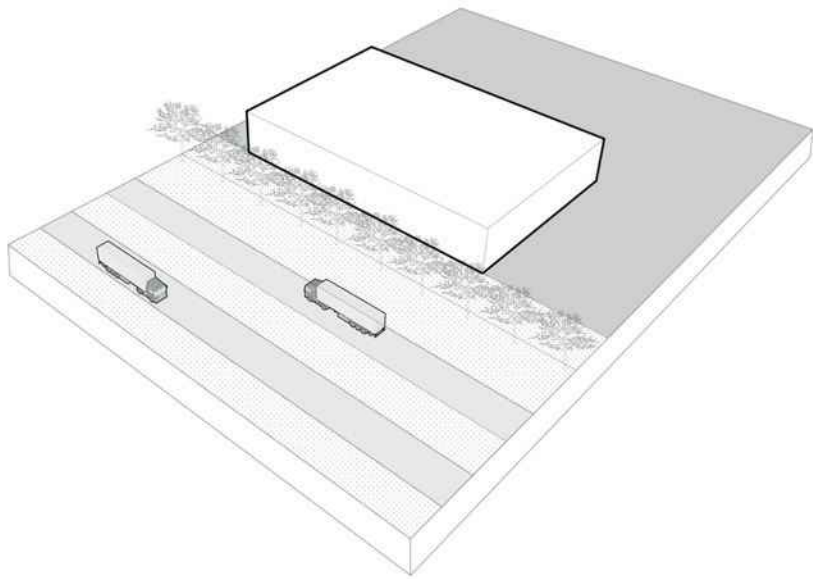
Situatie bij een hoekkavel:



Hoofdgebouw

4 5 10

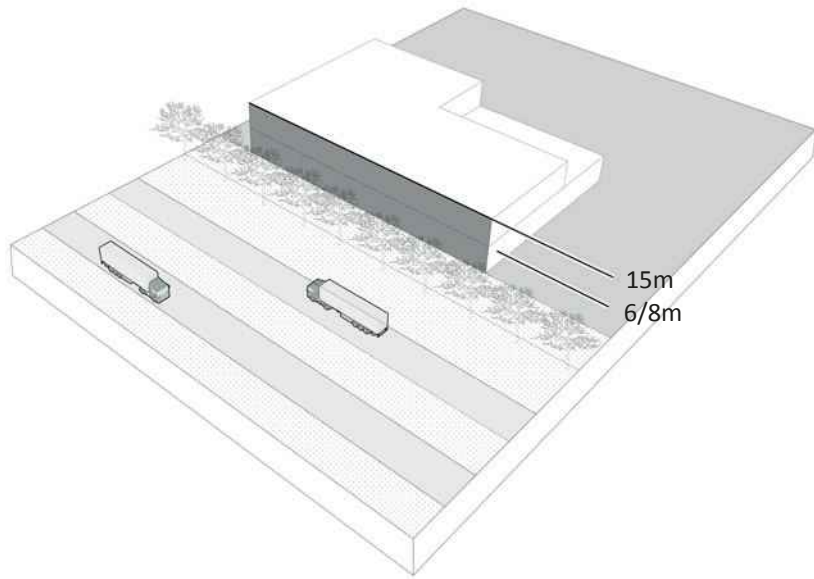
Er is sprake van een eenduidig hoofdgebouw. Complexe samengestelde volumes zijn niet wenselijk. Deze verstoren het beeld van samenhang.



Bouwhoogten

1 2 3 4

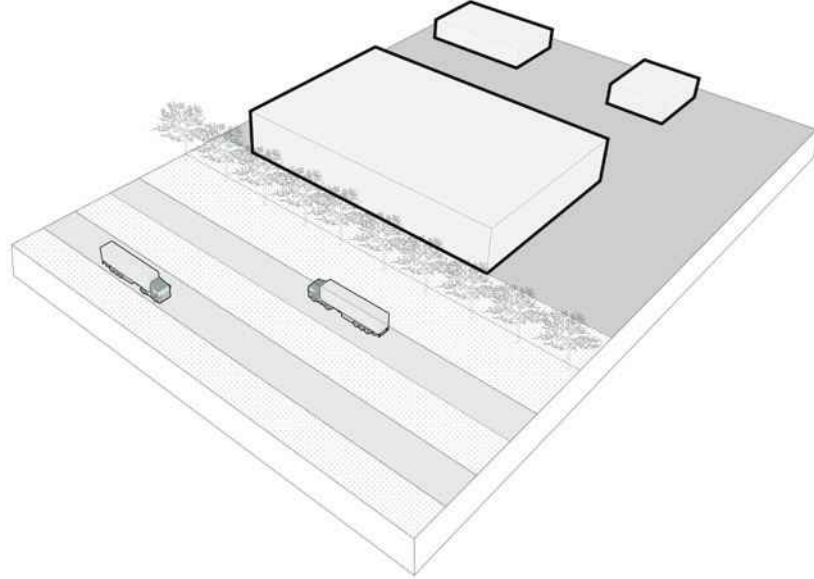
Met uitzondering van de in het kaartbeeld toegewezen ontwikkelvelden (waar hoogteaccenten zijn toegestaan) geldt een minimale bouwhoogte van 8m langs de Greenportlane en de Floriadelaan en een bouwhoogte van minimaal 6 meter langs de Heierkerkweg en de Venrayseweg. De maximale bouwhoogte is 15m. De bouwhoogte blijft binnen het volume gelijk aan de representatieve zijde.



Bijgebouwen

7 8

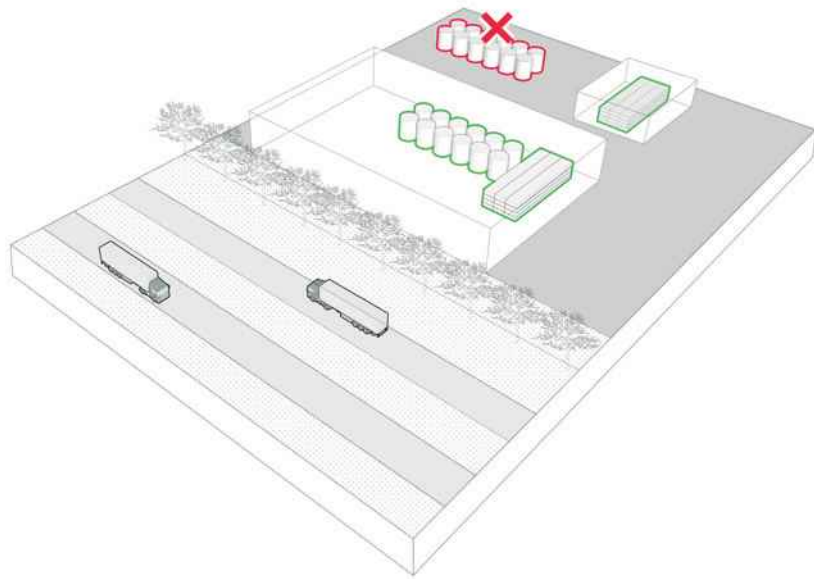
Bijgebouwen (fietsenstalling e.d.) zijn toegestaan mits deze een architectonische eenheid vormen met het hoofdgebouw. De totale oppervlakte van de bijgebouwen mag niet groter zijn dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.



Buitenopslag

7 8

Opslag vindt binnen plaats en is onderdeel van het hoofdvolume of wordt gebouwd (in bijgebouw) opgelost. Buitenopslag is niet toegestaan.



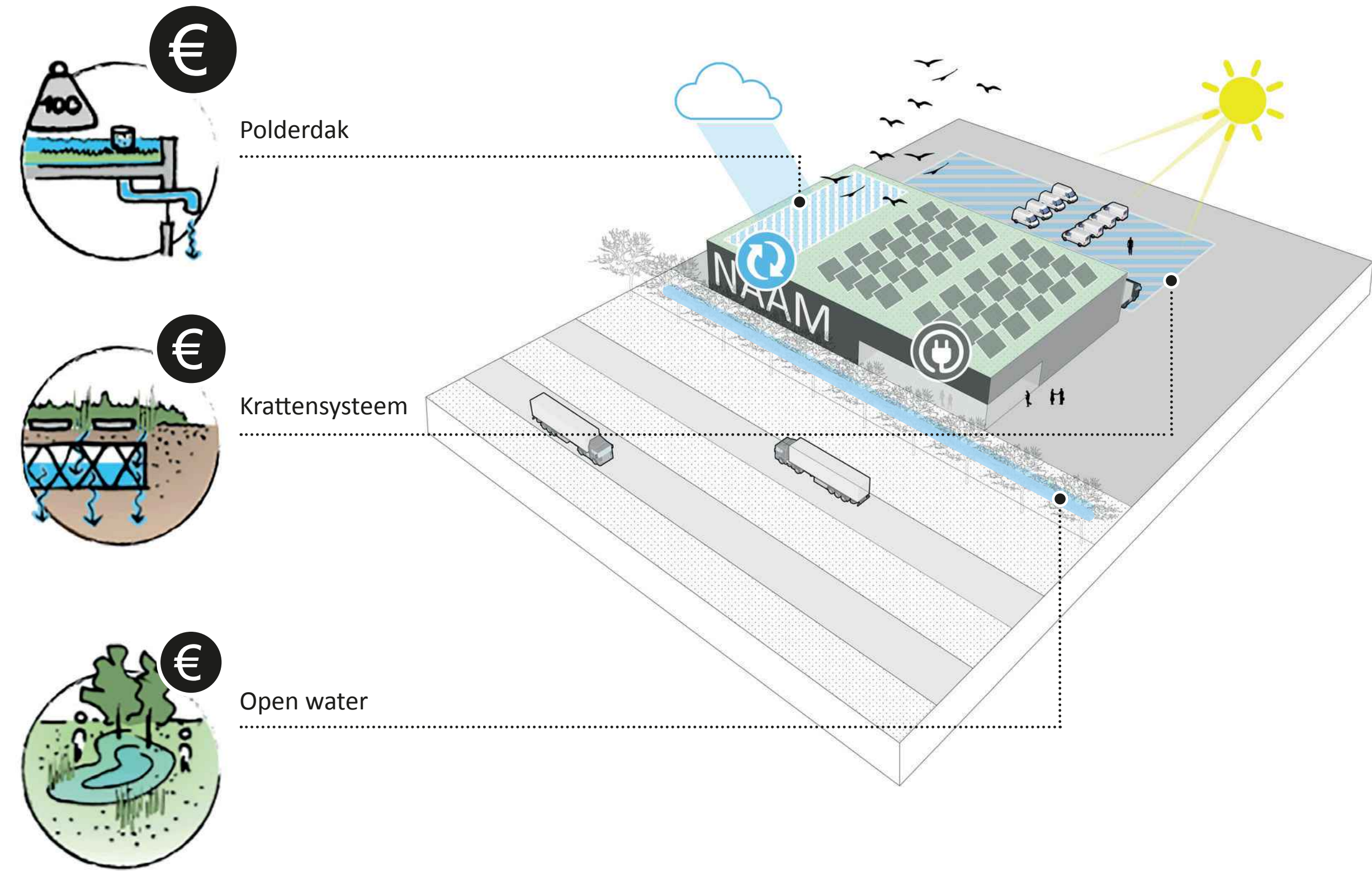
Duurzaam werklandschap

Duurzaamheidsambities zichtbaar maken

9 10 11 12

Ambitie is een duurzaam, zelfvoorzienend werklandschap waarin de C2C-principes zichtbaar aanwezig zijn in de uitstraling van de gebouwen en in de inrichting van het terrein. Denk hierbij aan het gebruik van duurzame materialen, isolerende gevelbekleding (natuurlijke gevels) en duurzaam watermanagement (waterberging en hergebruik).

Met betrekking tot de wateropgave is het uitgangspunt 100% waterberging op eigen terrein. De typologie van bedrijfsgebouw en -terrein biedt daarvoor verschillende mogelijkheden zoals hieronder getoond. Het zijn dit soort principes waar ook de biodiversiteit bij gebaat is. Het werklandschap wordt daarmee een plek voor zowel mens als natuur



Indicatieve referentiebeelden



Bovenstaande beelden zijn indicatieve referentiebeelden. De beelden moeten nader aanschouwd worden ten aanzien van de beeldkwaliteit en in relatie tot de bedrijfsfunctie.