



welstandsnota

GEMEENTE VENLO 2013

Welstandskaat Venlo 2013



Voorwoord



Voilà, voor u hebt u de nieuwe welstandsnota van de Gemeente Venlo, de nota die borg staat voor de kwaliteit van de bouwwerken in de stad. De welstandsnota ziet erop toe dat er geen wildgroei aan architectuur ontstaat en toetst of gebouwen voldoen aan de criteria die gelden op een bepaalde locatie. Het uiterlijk van een gebouw dient te passen in de omgeving waarin het staat. Zo zullen in het historisch centrum van Arcen of Steyl andere bepalingen van kracht zijn dan op een industrieterrein. Om verantwoord beleid op tafel te krijgen en draagvlak te creëren is de gemeente daarom de dialoog aangegaan met belanghebbende partijen.

Wat is er nieuw? De nieuwe welstandsnota biedt u veel meer speelruimte. Meer flexibiliteit, private vrijheid en eigen verantwoordelijkheid wordt mogelijk, zolang algemene en publieke belangen niet worden geschaad. De gemeente doet daarin bewust een stap terug om u als burger meer zelfregie over uw eigen leefomgeving te bieden. Regels worden daarom minder streng, eenvoudiger en overzichtelijker. Maar in gevallen waar 'de identiteit' van de stad in het geding is neemt de gemeentelijke overheid onverkort haar verantwoordelijkheid. Onze kernwaarden, zoals onze 'historische schatten' en het publieke belang moeten wij borgen. Dus sturen waar nodig en vrijlaten waar dat kan.

Kan dan nu zomaar alles? Nee. Ook waar de teugels losgelaten worden, zijn wettelijke criteria van kracht. Daarnaast blijft de dialoog over de kwaliteit van het gebouw de rode draad. Toetsingen, ook achteraf, zullen nodig zijn om kwaliteit te garanderen. In het algemeen belang zullen excessen dan ook niet worden getolereerd.

Ook nieuw is de veel toegankelijke opzet van de nieuwe welstandsnota, die nu ook via internet voor u beschikbaar is. Met een druk op de knop is per adres te zien wat voor u van belang is. Geen lijvig boekwerk meer, maar een compact overzicht dat u met een snelkoppeling direct verwijst naar de voor u relevante zaken in bijlagen. Erg gebruiksvriendelijk en tijdbesparend dus.

Deze nieuwe welstandsnota is met veel zorg en aandacht tot stand gekomen. Dit om er zeker van te zijn dat uw belangen en die van Venlo hand in hand gaan.

Ik heb er alle vertrouwen in dat deze nieuwe welstandsnota zal bijdragen aan een vooruitstrevend Venlo, waar kansen en mogelijkheden het blijven winnen van beperkingen.

Wim van den Beucken
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling

Inhoud

Voorwoord	03
Samenvatting	07
1. Inleiding	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Doel van de welstandsnota	11
1.3 Wettelijke basis	13
1.4 Proces van totstandkoming van deze welstandsnota	13
1.5 Wijziging of vernieuwing van de nota	14
1.6 Leeswijzer	15
2. Ruimtelijk beleid	17
2.1 Bestemmingsplan	17
2.2 Bouwbesluit	18
2.3 Beeldkwaliteitplan	18
2.4 Reclamebeleid	19
2.5 Bouwverordening	19
3. Beoordelingskader	21
3.1 Publiek belang	21
3.2 Kernkwaliteiten	21
3.3 Indeling welstandsniveaus	23
3.4 Redelijke eisen van welstand	24
3.5 Monumenten	24
3.6 Cradle to Cradle	25
3.7 Dialoog	25
3.8 Welstandskaat	27
3.9 Stroomschema welstandsniveaus	27
4. Criteria	31
4.1 Sneltoetscriteria	31
4.2 Gebiedscriteria	32
4.3 Excessenregeling	33
4.4 Kaart en lijst met gebiedsindeling	34
5. Slotbepaling	37
5.1 Overgangsbepaling	37
5.2 Slotbepaling	37
Colofon	39

Bijlagen		42
A	Redelijke eisen van welstand	45
B	Deelkaarten kernkwaliteiten	51
C	Cradle to Cradle	57
D	Sneltoetscriteria	63
E	Gebiedscriteria	77
F	Beeldkwaliteitplannen	257
G	Excessenregeling	261
H	Reclame	265
I	Monumenten	271
J	Begrippenlijst	277
K	Bronvermelding	285



Samenvatting

Vrijheid en flexibiliteit

Venlo kiest voor meer vrijheid en flexibiliteit door de introductie van welstandsvrijheid in het welstandsbeleid. Dit is in lijn met de wens van de gemeenteraad tot zelfsturing en zelfregie (stad van actieve mensen). Wat betreft welstandsbeleid doet dit een beroep op de zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van de burger waar het de eigen leefomgeving betreft. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het private en publieke belang om te bepalen waar de burger aan zet is (privaat belang) en waar de taak van de overheid ligt (publiek belang). Sturen waar het moet, loslaten waar het kan.

De regie van de overheid op welstandsgebied zal zich vooral richten op die plekken waar een publiek belang gediend wordt. Daar waar overheidssturing bijdraagt aan de kernkwaliteiten die de ruimtelijke identiteit van de gemeente Venlo bepalen. De welstandsnota biedt het kader waarmee de gemeente deze regie kan voeren: sturen op verschijningsvorm van de gebouwde omgeving.

Toegankelijkheid

Naast de introductie van welstandsvrijheid is de nota ook toegankelijker gemaakt. Het doel hiervan is om de betrokkenheid van burgers en bedrijven te vergroten bij de kwaliteit van hun directe fysieke leefomgeving. De toegankelijkheid is verbeterd door vereenvoudiging en digitalisering.

Dat begint al bij de welstandskaart: deze is beter leesbaar geworden en digitaal raadpleegbaar. Daarnaast is de welstandsnota compacter geworden en kent ze een consequente, eenduidige opzet. Ook daar is de leesbaarheid verbeterd.

In de opzet van de nieuwe nota wordt eerst het welstandsbeleid op hoofdlijnen compact uiteengezet met verwijzingen naar de specifieke bijlagen. Een initiatiefnemer vormt zich zodoende een totaalbeeld en krijgt vervolgens de informatie die specifiek voor zijn situatie van toepassing is.

Dialoog

In de uitvoering van het welstandsbeleid bestaan twee vormen van beoordelen: toetsen en adviseren. Elke vorm kent zijn eigen criteria: er zijn absolute criteria (sneltoetscriteria) en relatieve criteria (gebiedscriteria) opgesteld. Voor het beoordelen van absolute criteria volstaat het toetsen. Voor het beoordelen van relatieve criteria is advies vereist. Bij het adviseren gaat het om interpretaties en een zoektocht naar een optimum: een integrale afweging van waarden en een interpretatie van argumenten, gebaseerd op de visie.

Hier biedt de dialoog van initiatiefnemer/ontwerper met de adviseur uitkomst binnen het welstandskader. In deze dialoog gaat het over het stellen van de juiste vragen over de ruimtelijke kwaliteit ter beoordeling van het ontwerp. Ruimtelijke kwaliteit is zoekbaar.

Paraplu en dynamisch document

De uitwerking van alle deelaspecten van het welstandsbeleid, zoals bijvoorbeeld de redelijke eisen van welstand, sneltoetscriteria, gebiedscriteria en beeldkwaliteitplannen is in verschillende bijlagen verwerkt. Dit vergemakkelijkt het beheer en maakt het mogelijk om de welstandsnota op relatief eenvoudige wijze up to date te houden. Zo zijn naast de gebiedscriteria de excessenregeling, het reclamebeleid en een overzicht van de beeldkwaliteitplannen als aparte bijlagen opgenomen. Op deze manier worden in de welstandsnota de verschillende beleidsproducten die een relatie hebben met de regie op de verschijningsvorm samengevoegd onder de “paraplu” van de welstandsnota. Er ontstaat een dynamisch document, waarvan de inhoud altijd up to date is.



Inleiding

1

1.1 Aanleiding

In 2010 is de gemeente Venlo gefuseerd met de gemeente Arcen en Velden. Een van de gevolgen is dat diensten en taken ineengeschoven zijn en dat beleid geharmoniseerd moet worden, ook het welstandsbeleid. Sinds de gemeentelijke fusie met Arcen en Velden is er namelijk sprake van twee welstandsnota's met verschillende grondslag. Dit kan een rechtsongelijkheid creëren, omdat initiatieven op verschillende manieren worden gewogen.

Om een eenduidig welstandsbeleid in de gehele gemeente te kunnen voeren is één welstandsnota gebaseerd op eenzelfde grondslag nodig. Daarom is deze nieuwe nota geschreven. Tegelijkertijd met de integrale samenvoeging van de twee nota's is het welstandsbeleid ook inhoudelijk bijgesteld. In de huidige tijdgeest is daarnaast behoefte aan meer flexibiliteit en vrijheid. De eigen verantwoordelijkheid van de burger wordt groter, getuige ook "Programma Stad van actieve mensen". In dat licht heroverweegt de overheid ook haar eigen rol. Waar ligt haar kerntaak? Hoe kan zij dienstbaar zijn aan het algemeen belang? Tot slot is er behoefte aan digitalisering. De digitalisering van de nota past binnen in de verbetering van de toegankelijkheid en dienstverlening van de gemeente Venlo, alsook binnen de doelstelling van de (rijks)overheid (elektronische overheid).

1.2 Doel van de welstandsnota

De kernopgave is het waarborgen van de kwaliteit van de verschijningsvorm van bouwwerken door het vaststellen van welstandskaders. Het doel van de actualisatie is:

- Meer vrijheid en verantwoordelijkheid geven aan de burgers en bedrijven van Venlo.
- Een sneller en slagvaardiger uitgevoerd welstandsbeleid en een betere dienstverlening.
- Verbetering van de toegankelijkheid van de welstandsnota en daarmee betrokkenheid creëren van burgers en bedrijven bij de kwaliteit van hun directe fysieke leefomgeving.
- Betere regie op de verschijningsvorm voor een aantrekkelijke fysieke leefomgeving.

Advieskader

Deze welstandsnota geeft het kader aan waarmee de gemeente kan sturen op de verschijningsvorm van de gebouwde omgeving. Binnen dat kader wordt beoordeeld of bouwaanvragen voldoen aan de 'redelijke eisen van welstand'. De beoordeling wordt aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders van Venlo, die deze beoordeling meenemen in het besluit een vergunning al dan niet te verlenen. Een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand moet in algemene zin "passen in zijn omgeving". De term 'redelijke eisen van welstand' ligt ten grondslag aan de welstandsadvisering, zoals deze verankerd is in de Woningwet. Een nadere uitleg wordt gegeven in "[bijlage A: Redelijke eisen van welstand](#)" op [pagina 45](#).

Relatieve criteria

Deze welstandsnota gaat over het duurzaam bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Venlo. Het gemeentebestuur doet dit niet door het in absolute zin vastleggen van criteria en richtlijnen waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen (uitgezonderd de **sneltoets**criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken). Absolute criteria leveren slechts één maximaal mogelijk resultaat op. Relatieve criteria bieden de initiatiefnemer meer vrijheid en flexibiliteit. Daarom wordt de welstands**advisering** voor een groot deel uitgevoerd op basis van relatieve criteria. Deze criteria schrijven voor op welke aspecten de welstandsbeoordeling van de bouwaanvraag plaatsvindt, maar laat initiatiefnemers ruimte zelf invulling te geven aan deze aspecten binnen het welstandskader. Eigen aan het gebruik van dergelijke relatieve criteria is dat zij niet uitkomen op één maximaal resultaat maar meerdere uitkomsten mogelijk maken.

Relatieve criteria vragen dus om een nadere oordeelsvorming, bijvoorbeeld de bepaling dat kleur- en materiaalgebruik afgestemd moet zijn op het karakter van de omgeving. Een **dialogoog** biedt daartoe uitkomst. De redelijke eisen van welstand vormen de basis voor deze dialoog, zie [“bijlage A: Redelijke eisen van welstand” op pagina 45](#) voor een nadere toelichting hierop.

Preventief welstandstoezicht

Bovengenoemde criteria zijn welstandscriteria die van toepassing zijn voor preventief welstandstoezicht. Iedere vergunningplichtig bouwwerk wordt op uiterlijk en plaatsing in zijn omgeving beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Beoordeling op redelijke eisen van welstand op grond van een bouwaanvraag, wordt een preventief toezicht genoemd.

Repressief welstandstoezicht

Naast bovengenoemd preventief toezicht, bevat deze nota ook criteria voor repressief toezicht. De beoordeling aan deze criteria vindt dan achteraf plaats. Bij achteraf beoordelen van een bestaand bouwwerk op welstand, moet de vraag worden beantwoord of er sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, oftewel een excès. Van een excès kan bijvoorbeeld sprake zijn als een bouwwerk in verval is geraakt of gebruik is gemaakt van schreeuwerige of te sterk contrasterende kleuren. In [“bijlage G: Excessenregeling” op pagina 261](#) wordt nader ingegaan op deze regeling.

Binnen de mogelijkheden van het welstandsbeleid geldt in ieder geval altijd dat:

- Een bouwwerk de basiskwaliteiten van het gebied dient te behouden danwel te versterken.
- Een bouwwerk minimaal de architectonische kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving dient te evenaren.

1.3 Wettelijke basis

De gemeenteraad stelt op grond van artikel 12a van de Woningwet een welstandsnota vast waarin criteria zijn vastgelegd voor welstandstoezicht. Deze welstandsnota is een beleidsregel zoals bedoeld in titel 4:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Het college van burgemeester en wethouders van Venlo is in beginsel het bevoegde gezag om te beslissen op een bouwaanvraag. Het college brengt jaarlijks verslag uit aan de gemeenteraad hoe het college is omgegaan met de beoordeling van bouwwerken aan redelijke eisen van welstand. Het verslag kan aanleiding geven tot een (gedeeltelijke) wijziging van de nota.

De welstandsnota biedt het kader voor de welstandsadvisering, de bouwverordening regelt de uitvoering daarvan.

Advisering aan het college

Advisering over welstand aan het college van burgemeester en wethouders. Door een wijziging in het Besluit omgevingsrecht, is met ingang van 1 maart 2013 een einde gekomen aan de wettelijke verplichting om een bouwaanvraag waarvoor redelijke eisen van welstand gelden, voor advies voor te leggen aan de welstandscommissie.

Per 1 maart 2013 is een ambtelijke welstandstoets mogelijk zonder een welstandsadvies van de welstandscommissie. Het gaat bij deze wijziging om de vraag wie het college ondersteunt bij een preventieve welstandsbeoordeling.

Bij een ambtelijke welstandstoets kan het college een oordeel geven over de vraag of een bouwplan in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand op grond van onderliggende nota.

Het college van burgemeester en wethouders stelt separaat beleid vast over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de ambtelijke welstandstoets.

1.4 Proces van totstandkoming van deze welstandsnota

De inhoud van deze nota is het resultaat van een integrale samenwerking tussen verschillende afdelingen van de gemeente, waarbij ook diverse andere partijen betrokken zijn. Er is onder meer plenair en bilateraal contact geweest met externe belanghebbenden uit de vakwereld, zoals private partijen (ontwerpers, architecten), (semi)overheid (corporaties, andere gemeenten) en de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit. Ook de zittende welstandscommissie is geconsulteerd door inbreng in een van de geformeerde werkgroepen.

Daarnaast heeft afstemming met de raad en bestuur middels raadsconsultatie, raads werkgroep en bestuurlijk overleg plaatsgevonden.

Inspraak

Bij de totstandkoming van de welstandsnota kunnen inwoners van de gemeente Venlo en andere belanghebbenden, gebruik maken van hun inspraakrecht op grond van de Inspraakverordening Venlo 2010. Bij vaststelling van de nota worden de resultaten van de inspraak meegewogen.

Op grond van de gemeentelijke [Inspraakverordening Venlo 2010](#) heeft de ontwerp-welstandsnota voor durende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Op grond van genoemde inspraakverordening zijn belanghebbenden gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

1.5 Wijziging of vernieuwing van de nota

De raad is bevoegd om de nota tussentijds te wijzigen of aan te vullen of geheel te vervangen. Daarvan kan bijvoorbeeld sprake zijn bij een grote (her)ontwikkeling of een wijziging in de wetgeving. Bij een wijziging, aanvulling of vervanging van de nota wordt inspraak verleend conform de bepalingen uit de gemeentelijke inspraakverordening. De nota wordt vervolgens (gewijzigd) vastgesteld en bekendgemaakt.

1.6 Leeswijzer

Deze nota beschrijft in de eerste 39 pagina's (5 hoofdstukken) het welstandsbeleid in een compact verhaal. In dat verhaal wordt steeds verwezen naar de bijlagen, waar een onderwerp nader is uitgewerkt. Deze opzet sluit aan bij de digitalisering van de nota. In de digitale versie van de welstandsnota komt enkel de relevante informatie van de beoogde bouwlocatie voor de initiatiefnemer in beeld. Door deze digitale en analoge opzet wordt inzichtelijk gemaakt welke onderdelen bij welstandsadvisering een rol spelen en hoe die zich tot elkaar verhouden. Eerst vormt de initiatiefnemer zich een beeld van het gehele welstandsbeleid en raadpleegt daarna enkel de relevante bijlagen. Daar is dan de gedetailleerde uitleg van elk welstandsonderdeel terug te vinden. Zo kan de initiatiefnemer gericht zoeken naar de informatie die van belang is.

Hoofdstukindeling

De nota is opgebouwd uit vijf hoofdstukken gevolgd door twaalf bijlagen. Hoofdstuk 1 bevat een algemene uitleg over deze welstandsnota waarin onder meer het doel, wettelijk kader en de opzet van deze nota worden uitgelegd. In hoofdstuk 2 komt het ruimtelijk beleid aan bod met

onder andere het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en het reclamebeleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 toegelicht hoe het beoordelingskader is opgebouwd. Het beoordelingskader bestaat uit verschillende welstandsniveaus met de bijbehorende welstandskaart. Daarnaast staat in dit hoofdstuk een stroomschema dat weergeeft via welke weg de welstandsbeoordeling tot stand komt. In hoofdstuk 4 worden de verschillende criteria voor de welstandsadviesing op hoofdlijnen toegelicht: sneltoetscriteria voor kleine veel voorkomende bouwwerken (korte doorlooptijd), de gebiedscriteria en criteria voor excessen. In hoofdstuk 5 volgt de slotbepaling waarin de overgang van oude naar nieuwe beleidsregel wordt geregeld. Tot slot volgen dan de bijlagen A t/m L, voorzien van een eigen uitgewerkte inhoudsopgave. In de nota kan gebruik gemaakt worden van snelkoppelingen naar de bijlagen: deze zijn te herkennen door **de oranje gekleurde tekst**. In de geprinte versie vormen de bijlagen een apart boekwerk naast het eerste deel met de 5 hoofdstukken, zodat dit makkelijk als naslagwerk te gebruiken is.

Welstandskaart

Online is voor de initiatiefnemer direct te zien welke criteria er gelden voor de beoogde bouwlocatie in zijn directe omgeving met een doorverwijzing naar bijbehorende regelgeving en aanvullende informatie. De initiatiefnemer die wil weten wat de welstandscriteria zijn voor een bouwplan kijkt dus eerst (digitaal) op de welstandskaart welk welstandsniveau geldt voor zijn of haar planlocatie: welstandsvrij, regulier, bijzonder of een beeldkwaliteitplan. Het opzoeken van het welstandsbeleid kan ook analoog door inzage van de papieren nota bij de gemeente.

Er zijn dus meerdere manieren om het welstandsbeleid te achterhalen:

- Digitaal op www.venlo.nl/welstand.
- In “4.2 Gebiedscriteria” op pagina 32, waarin de stad is onderverdeeld in deelgebieden, waaruit een doorverwijzing naar de benodigde bijlage volgt.

Als het welstandsniveau eenmaal duidelijk is volgt uit het “**Stroomschema welstandsadviesing**” op pagina 28 hoe de welstandsbeoordeling plaatsvindt en binnen welk kader c.q. criteria: welstandstoetsing (absolute criteria) of welstandsadviesing (relatieve criteria).



Ruimtelijk beleid

2

De welstandsnota maakt onderdeel uit van het lokaal instrumentarium waarmee Nederlandse gemeenten hun ruimtelijke kwaliteit kunnen bevorderen. Met welstandszorg, gebaseerd op de Woningwet, voorkomt een gemeente dat nieuwe bouwwerken of aanpassingen van bestaande bouwwerken door hun vorm, kleur, materiaal of plaatsing de kwaliteit van de publieke ruimte schaden. Naast het welstandsbeleid kunnen nog diverse andere instrumenten worden ingezet. In het **bestemmingsplan** legt de gemeente bijvoorbeeld vast wat er op een bepaalde plaats gebouwd mag worden: de functie en de omvang van het bouwwerk. In het **bouwbesluit** staan de technische regels voor het veilig en doelmatig bouwen en gebruiken van een bouwwerk.

De gemeente Venlo zet naast deze drie instrumenten verschillende aanvullende instrumenten in, al dan niet wettelijk voorgeschreven, ter behoud en verbetering van haar ruimtelijke kwaliteit. Zo komen **beeldkwaliteitplannen** voor als onderdeel van de welstandsnota en is er sprake van een **reclamebeleid**.

De uitvoering van het welstandsbeleid is tevens te beschouwen als onderdeel van het ruimtelijk beleid. In de **bouwverordening** wordt geregeld op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan het welstandsbeleid.

In de volgende paragrafen wordt een nadere toelichting gegeven over deze met welstandsbeleid verbonden ruimtelijke instrumenten.

2.1 Bestemmingsplan

Het borgen van ruimtelijke kwaliteit kan via het bestemmingsplan een plaats krijgen. Het bestemmingsplan is een juridische basis voor burgers, bedrijfsleven en de overheid ten aanzien van wat wel of niet is toegestaan aan bouw- en gebruiksregels in een bepaald gebied. Daarnaast kan de gemeente via het bestemmingsplan invulling geven aan haar sturingsfunctie door in het plan gewenst gebruik te bevorderen en ongewenst gebruik tegen te gaan. Het bestemmingsplan bevat een verbeelding waarop de verschillende bestemmingen zijn aangegeven, regels en ruimtelijk relevante (kwaliteits)eisen ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van de grond en de bouwwerken in verband met de bestemming. Het plan gaat vergezeld van een toelichting met een uiteenzetting over de uitvoering van het plan en de ruimtelijk relevante kwaliteitseisen, bijvoorbeeld op het gebied van water-, milieu en natuurbeheer, economische en sociale ontwikkeling, behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden.

2.2 Bouwbesluit

Een gebouw mag geen gevaar opleveren voor bewoners, gebruikers en omgeving. Daarom heeft de overheid in het Bouwbesluit 2012 eisen voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid energiezuinigheid en milieu vastgelegd. Het Bouwbesluit 2012 bevat bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken minimaal moeten voldoen.

2.3 Beeldkwaliteitplan

Definitie

Het ministerie definieert een beeldkwaliteitplan als volgt: “Een beeldkwaliteitplan is een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp. Het is een op de locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving.” Een beeldregieplan is een ander woord voor beeldkwaliteitplan.

Vaststelling

Kort gezegd is een beeldkwaliteitplan een soort kleine welstandsnota voor een specifiek gebied. Het beeldkwaliteitplan maakt dan ook onderdeel uit van de welstandsnota. Het wordt op dezelfde manier voorbereid als de welstandsnota (inspraak, vaststelling door de gemeenteraad, gevolgd door bekendmaking).

Inhoud

Een beeldkwaliteitplan bevat specifieke welstandskaders (-criteria) die de welstandscommissie gebruikt om een aanvraag voor een omgevingsvergunning te beoordelen.

De grondslag is een inventarisatie, analyse en evaluatie van de bestaande c.q. gewenste ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde respectievelijk te bouwen omgeving. Bij het streven naar integraal beleid voor ruimtelijke kwaliteitszorg is het beeldkwaliteitplan een belangrijk instrument. Vaak wordt bij grotere ontwikkelingslocaties of bijzondere beeldbepalende locaties gebruik gemaakt van een beeldkwaliteitplan. Over het algemeen wordt het beeldkwaliteitplan dan parallel aan het bestemmingsplan, waar volume en functie worden vastgelegd, ontwikkeld.

Nota bene: het kan dus ook voorkomen dat voor een grootschalige planontwikkeling in een welstandsvrij gebied een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld. De status verandert dan van vrij naar beeldkwaliteitplan met bijbehorende welstandsbeoordeling.

Dynamisch beleid

Wanneer alle ambities, die in een beeldkwaliteitplan zijn vastgelegd, zijn gerealiseerd bestaat de mogelijkheid het beeldkwaliteitplan in te trekken. Hiervoor is een raadsbesluit nodig, waarbij het beeldkwaliteitplan wordt ingetrokken en tegelijk het welstandsniveau wordt vastgelegd.

Aan de hand van de bijdrage aan het publieke belang (de kernkwaliteiten) kan dan het welstandsniveau worden bepaald. Dit kan dus zowel vrij, regulier als bijzonder zijn.

Daarmee vormt een beeldkwaliteitplan een dynamisch onderdeel van de welstandsnota.

Overzicht

De gemeente Venlo heeft voor diverse gebiedsontwikkelingen en/of -beheer beeldkwaliteit- en beeldregieplannen vastgesteld. Een overzicht van deze plannen, is weergegeven in ["bijlage F: Beeldkwaliteitplannen"](#) op pagina 257. Ook zijn in ["bijlage E: Gebiedscriteria"](#) op pagina 77 de beeldkwaliteitplannen per deelgebied opgenomen met een korte samenvatting en digitale snelkoppeling naar het complete beeldkwaliteitplan op de gemeentelijke website.

2.4 Reclamebeleid

Het reclamebeleid vormt het beeldkwaliteitskader voor de reclamevoering. In Venlo bestaat het reclamebeleid uit verschillende componenten, te weten:

- Reclamebeleid Arcen & Velden 2003 ["H.1 Reclamebeleid Arcen & Velden"](#) op pagina 265.
- Reclamebeleid Venlo 2000 in ["H.2 Reclamebeleid Venlo 2000"](#) op pagina 268.
- Nota Reclamemasten 2013 in ["H.3 Nota Reclamemasten 2013"](#) op pagina 268.

Delen van het reclamebeleid worden op dit moment in een separaat traject geactualiseerd en ineengeschoven. Alle componenten van reclamebeleid maken onderdeel uit van de welstandsnota en zijn daarom in één bijlage van de welstandsnota 2013 verzameld.

Een overzicht van het reclamebeleid is weergegeven in ["bijlage H: Reclame"](#) op pagina 265.

2.5 Bouwverordening

De gemeentelijke bouwverordening staat wat betreft uitvoeringsaspecten in relatie tot de welstandsnota. De gemeente Venlo heeft ervoor gekozen om een onafhankelijke welstandsc commissie te benoemen. Deze commissie beoordeelt aan de hand van de welstandscriteria uit deze nota of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Vervolgens brengt de commissie haar advies uit aan het college. Het college beslist op de bouwaanvraag. Op grond van de Woningwet is de gemeente verplicht om voorschriften over de samenstelling, inrichting en werkwijze van deze welstandsc commissie op te nemen in haar bouwverordening.



Beoordelingskader

3

Venlo kiest voor meer vrijheid en flexibiliteit door de introductie van welstandsvrijheid in het welstandsbeleid. Dit is in lijn met het beleid van de gemeenteraad tot zelfsturing en zelfregie. Wat betreft welstandsbeleid doet dit een beroep op de zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van de burger waar het de eigen leefomgeving betreft.

Er wordt ten behoeve van het welstandsbeleid onderscheid gemaakt tussen het **private belang**: waar de burger aan zet is en het **publieke belang**: waar de taak van de overheid ligt. Oftewel sturen waar het moet, loslaten waar het kan.

3.1 Publiek belang

De gemeente Venlo richt zich op haar overheidstaak: het publieke belang. Op welstandsgebied houdt dit in dat de regie van de gemeente betrekking heeft op belangrijke zaken die de ruimtelijke identiteit van de gemeente Venlo bepalen. De gemeente Venlo heeft ervoor gekozen om aan de hand van zogenaamde **kernkwaliteiten** deze ruimtelijke identiteit in beeld te brengen.

Zij wil sturen waar overheidssturing bijdraagt aan deze kernkwaliteiten. Van daaruit vindt actieve sturing plaats. De ruimtelijke identiteit van de gemeente Venlo is een publiek belang en wordt bepaald door de kernkwaliteiten.

3.2 Kernkwaliteiten

De kernkwaliteiten van Venlo betreffen de ruimtelijke verschijningsvorm van Cultuurhistorie, Structuur & herkenbaarheid, Stedelijke kernen aan de Maas en Economische kracht.

Cultuurhistorie

Het DNA van de stad. Cultuurhistorie is de grondslag, basis, onderlegger van de stad. De stedenbouwkundige structuren zijn een gevolg van landschappelijke kaders en historische groei. Cultuurhistorie vormt de belangrijkste drager van de nieuwe welstandsnota. De (ruimtelijke) waardebeoordeling van cultuurhistorisch belangrijke gebieden en gebouwen is in diverse onderzoeken en beleid terug te vinden en vormt een betekenisvolle bouwsteen van de identiteit van de gemeente Venlo. De kracht van onder andere het historische centrum van Venlo, het kloosterdorp Steyl en de kern van Arcen zijn daar voorbeelden van.

Zie "[B.1 Kernkwaliteiten: deelkaart Cultuurhistorie](#)" op pagina 52.

Structuur & herkenbaarheid

De herkenbaarheid van de gemeente, daar wordt de “foto van de gemeente” gemaakt. [Poorten van de Stad](#) onderschrijft het belang van een heldere, herkenbare en leesbare ruimtelijke hoofdstructuur. Iedereen weet nu dat hij in de gemeente Venlo is als hij de Innovatoren passeert, afslaat naar de Nijmeegseweg bij Océ of de rotonde van de Roermondsepoort oprijdt. Zie [“B.2 Kernkwaliteiten: deelkaart Structuur & Herkenbaarheid” op pagina 53.](#)

Kernen aan de Maas

De Maas en het groene landschap (casco) vormen als het ware de historische ruggengraat van de gemeente en verbinden de afzonderlijke identiteiten van kernen en wijken die Venlo kenmerkt. Die identiteit is verbonden aan de ontstaansgeschiedenis, maar ook aan de sociale samenhang. Vandaar de term “kern” waarmee de relatie tussen maatschappelijke cohesie en ruimtelijke vormgeving (de plek) wordt gelegd. De samenhang in deze kernen vormt een algemeen belang dat bijdraagt aan de identiteit van de gemeente Venlo. Zie [“B.3 Kernkwaliteiten: deelkaart Kernen aan de Maas” op pagina 54.](#)

Economische kracht

De kracht van de Venlose economie is gelegen in Logistiek, Maakindustrie, Agribusiness en Toerisme. Onze Greenport-ambities wijzen ons de weg naar een duurzamere, meer kennisintensieve regionale economie met Cradle-to-Cradle als onderscheidend element. De toeristische sector zal daarnaast bijdragen aan (nieuwe) werkgelegenheid, een sterk imago en een hoger voorzieningenniveau voor onze eigen inwoners.

Voor het aantrekken van mensen en bedrijven is het imago van groot belang. Venlo Handelsstad (zie ook de [Strategische Visie 2030](#)) biedt een meer gebiedsgericht voorbeeld van de economische identiteit van Venlo. Deze economische kracht c.q. dit imago kent een ruimtelijke component. Een belangrijk deel van ons imago wordt bepaald door de kracht van de Venlose binnenstad.

De Innovatoren en Villa Flora zijn recente objectgerichte voorbeelden van economische kracht. Arcen en Kloosterdorp Steyl zijn voorbeelden van toerisme als onderdeel van economische kracht.

Zie [“B.4 Kernkwaliteiten: deelkaart Economische kracht” op pagina 55.](#)

Vigerend beleid of beleid dat in ontwikkeling is vormt de basis voor de beschrijving van de vier kernkwaliteiten en gewenste uitwerking daarvan. Deze basis bestaat uit de volgende documenten:

- [Strategische Visie 2030](#).
- [Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015](#).
- [Gemeente Atlas 2015](#).
- [Beleidsnota Cultuurhistorie 2007-2011](#).
- [Nota Stadsbeelden 1997](#).
- [Cultuurhistorische waardebepalingen van verschillende gebieden \(diverse jaren\)](#).
- [Architectuur & Stedenbouw 1940-1970](#).
- [Poorten van de stad](#).
- [Gemeentelijk Verkeer- en VervoersPlan \(GVVP\)](#).

3.3 Indeling welstandsniveaus

Deze kernkwaliteiten leiden tot waardering, een waardebeoordeling van het publiek belang en daarmee tot een indeling in gebieden en niveaus: vrij, regulier en bijzonder. Deze waardering is te herleiden uit bovenstaand bestaand beleid. In "[bijlage B: Deelkaarten kernkwaliteiten](#)" op [pagina 51](#) zijn de vier deelkaarten van de kernkwaliteiten te zien. Wanneer deze over elkaar heen gelegd worden ontstaat de welstandskaat van Venlo.

Wanneer het niveau **welstandsvrij** is wordt niet preventief beoordeeld of een bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Er is wel een stok achter de deur om excessen (buitensporigheden) te voorkomen: de excessenregeling ("[bijlage G: Excessenregeling](#)" op [pagina 261](#)).

Voor het **reguliere niveau** geldt dat er minimaal een basiskwaliteit wordt verlangd; dat het bouwwerk in voldoende mate moet voldoen aan de (welstands)criteria, gebaseerd op de redelijke eisen van welstand en in die zin een bijdrage levert aan de kernkwaliteiten.

Voor een **bijzonder niveau** wordt, vanwege de bijzondere kwaliteit en bijdrage aan de kernkwaliteiten, een extra inspanning gevraagd. Een bouwwerk in een dergelijk niveau dient in een bijzondere mate te voldoen aan de criteria, gebaseerd op de redelijke eisen van welstand.

3.4 Redelijke eisen van welstand

De term 'redelijke eisen van welstand' ligt ten grondslag aan de welstandsadvies, zoals deze verankerd is in de Woningwet. De redelijke eisen van welstand bestaan uit:

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- Relatie tussen bouwwerk en omgeving
- Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- Schaal en maatverhoudingen
- Verantwoord gebruik van materiaal, details, kleur en licht

In de dialoog met de ontwerper ten behoeve van het welstandsadvies vormen deze begrippen, gecombineerd met de criteria, de leidraad voor het gesprek over de kwaliteit van het ontwerp.

In "bijlage A: Redelijke eisen van welstand" op pagina 45 zijn de redelijke eisen verder uitgewerkt. In hoofdstuk 4 worden de criteria nader toegelicht.

3.5 Monumenten

Bij aanpassing, wijziging of restauratie van beschermde monumenten moet in beginsel een omgevingsvergunning voor de activiteit wijzigen monument worden aangevraagd, behalve bij regulier onderhoud of voor wijzigingen aan onderdelen die geen monumentale waarde hebben. Ook voor aanpassingen of wijzigingen aan bouwwerken binnen het beschermde dorpsgezicht 'Kloosterdorp Steyl' is een omgevingsvergunning noodzakelijk, behalve wanneer het inpandige veranderingen betreffen of dat de wijzigingen plaatsvinden aan achtergevels of achterdakvlakken die niet gekeerd zijn naar openbaar toegankelijk gebied. Aanvragen met betrekking tot monumenten en het beschermde dorpsgezicht behoeven onafhankelijk advies ten aanzien van welstandsaspecten en monumentale aspecten. Bekeken wordt of de voorgestelde wijzigingen voldoende rekening houden met de cultuurhistorische waarden van het gebouw of de cultuurhistorisch waardevolle omgeving.

In "bijlage I: Monumenten" op pagina 271 worden tien uitgangspunten benoemd die aangeven hoe we in Venlo om willen gaan met onze monumenten en met het beschermde gezicht. Deze uitgangspunten gelden als algemeen kader bij de beoordeling van restauraties en wijzigingen aan monumenten en aanpassingen in het beschermde gezicht. Voor eigenaren en gebruikers, die initiatieven ontwikkelen voor hun monumenten, dienen de uitgangspunten als criterium, ontwerpkader en inspiratiebron.

3.6 Cradle to Cradle

Aanvullend op de redelijke eisen van welstand is in de “bijlage C: Cradle to Cradle” op pagina 57 een toelichting opgenomen over Cradle to Cradle (C2C). De gemeente Venlo heeft het ontwerpprincipe C2C omarmd. Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag in dat licht worden verwacht dat aandacht wordt geschonken aan gebruik, materiaal en vormgeving en daarbij invulling wordt gegeven aan de C2C ambitie en doelstellingen van de gemeente Venlo. De C2C principes vormen een aanvullend uitgangspunt bij het voeren van de dialoog.

3.7 Dialoog

Voor de uitvoering van het welstandsbeleid is de dialoog met de initiatiefnemer/ontwerper van belang. Het gaat over het stellen van de juiste vragen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit en het beoordelen van het ontwerp. Daarvoor is deskundigheid nodig, immers bij het beoordelen van complexere ontwerpen kunnen geen dubbelzinnige normen gehanteerd worden. Bovendien heeft een ontwerper ontwerpvrijheid nodig, het gaat om een relatieve vrijheid binnen kaders van vastgestelde kwaliteitsambities. Daarom maken we onderscheid tussen adviseren en toetsen. Toetsen is mogelijk bij absolute criteria met slechts een maximaal mogelijke oplossing. Adviseren is noodzakelijk als publieke kwaliteitsambities geïnterpreteerd moeten worden in het licht van een concreet ontwerp. Bij dat adviseren gaat het om een zoektocht naar een optimum, niet een maximum: een afweging van waarden en een interpretatie van argumenten, gebaseerd op de visie.

De dialoog vindt plaats aan de hand van de welstandsk kaart - waarin voor een locatie het niveau aangegeven is - en daarnaast de gebiedscriteria.

Welstandskaat Venlo 2013



3.8 Welstandskaat

Welk welstandsniveau geldt is afgebeeld op de Welstandskaat Venlo 2013 op de linkerpagina. Op de kaart is duidelijk te zien dat er een groot gedeelte van de gemeente welstandsvrij verklaard is. De overige indeling in niveaus is gebaseerd op de eerder toegelichte kernkwaliteiten van Venlo (“3.2 Kernkwaliteiten” op pagina 21). Online is de welstandskaat te raadplegen via www.venlo.nl/welstand.

3.9 Stroomschema welstandsadviering

In het stroomschema op de volgende pagina is te zien hoe het proces van de welstandsadviering verloopt en wat de betekenis van de welstandsniveaus daarbij is.

Omgevingsloket

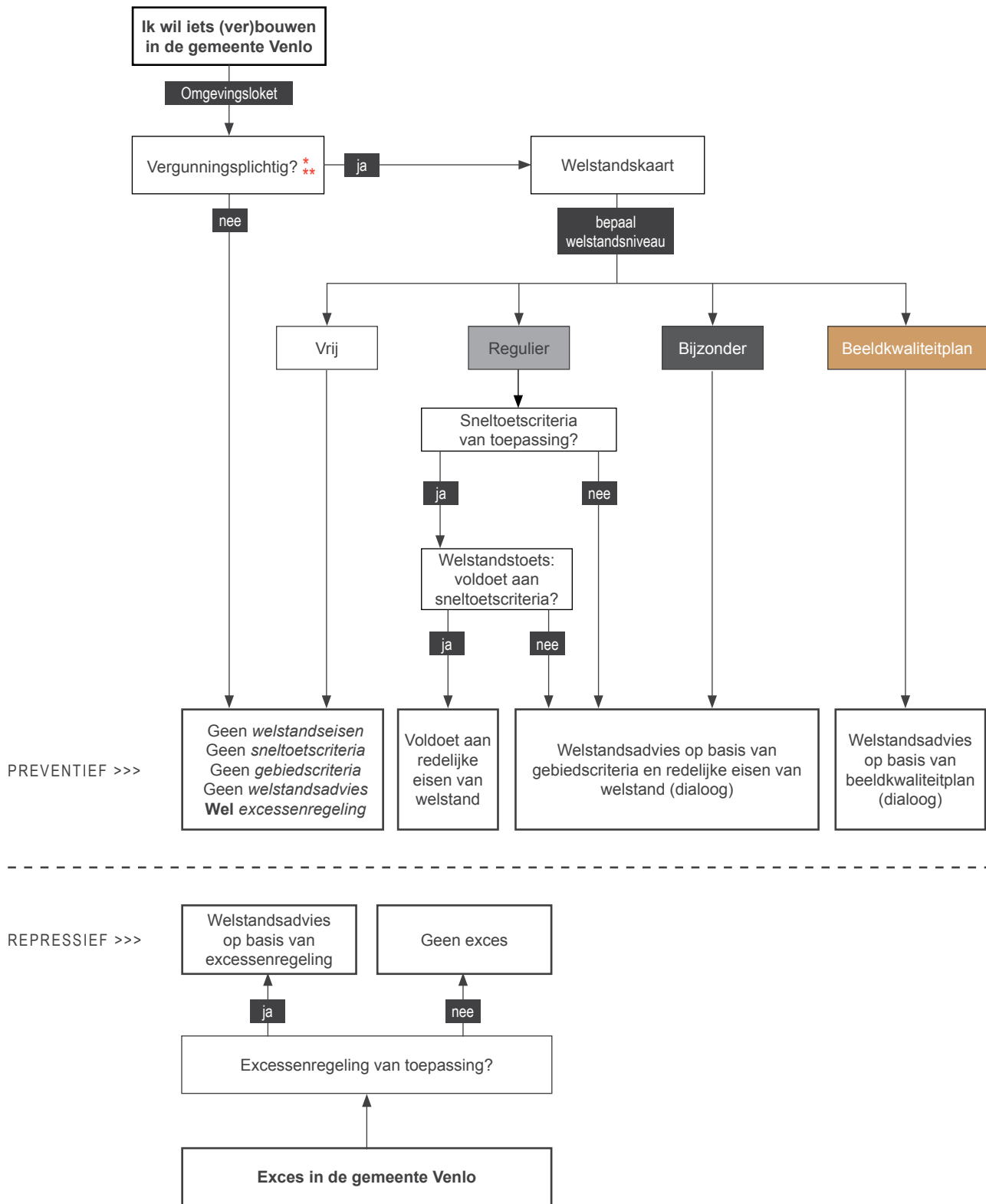
Het is voor initiatiefnemers en adviseurs raadzaam om via de landelijke overheidssite www.omgevingsloket.nl na te gaan of voor het beoogde bouwwerk een omgevingsvergunning nodig is. Daarnaast dient ook de regelgeving van de gemeente Venlo te worden geraadpleegd. Een voorbeeld van dergelijke lokale regelgeving is het bestemmingsplan en de Erfgoedverordening Venlo 2010. Raadpleging van lokale regelgeving is nodig om te kunnen bepalen of het beoogde bouwwerk past binnen de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan en om de stappen van het Omgevingsloket/vergunningencheck goed te kunnen doorlopen.

welstandsvrij

Indien het niveau voor de beoogde bouwlocatie welstandsvrij is, wordt het bouwplan niet preventief (vooraf) beoordeeld op redelijke eisen van welstand. De verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke kwaliteit van het bouwplan is aan de initiatiefnemer. Het bouwwerk in relatie tot de omgeving kan alleen repressief (achteraf) worden beoordeeld op ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand, de zogenoemde excessenregeling. De excessenregeling is in “bijlage G: Excessenregeling” op pagina 261 verder uitgewerkt.

Nota bene: voor gemeentelijke- en rijksmonumenten geldt een uitzondering wat betreft de welstandsadviering, zie ook paragraaf 3.5. Zij zijn altijd aan welstandsadviering onderhevig, dus ook in welstandsvrije gebieden.

Stroomschema welstandsadvisering



* Vergunningsvrij: welke categorieën bouwwerken omgevingsvergunningvrij zijn, is limitatief beschreven in het Besluit omgevingsrecht (artikel 2 van bijlage II). Zie ook uitleg in "D.2 Voor- en achtererfgebied" op pagina 64.

**Voor monumenten geldt dat bij kleinschalige onderhoudswerkzaamheden waar de materiaalsoort, kleur, vorm, detaillering en profilering niet anders worden, bij wijzigingen aan onderdelen zonder monumentale waarde waarbij geen hak- en breekwerk in het casco nodig is en bij kleinschalige bouwactiviteiten bij het monument geen omgevingsvergunning vereist is. In alle voorkomende gevallen is wel een omgevingsvergunning vereist. Voor beschermd gezichten geldt dat inpandige veranderingen en wijzigingen aan achtergevels of achterdakvlakken, die niet gekeerd zijn naar een openbaar toegankelijk gebied, vergunningsvrij zijn. In de overige gevallen is wel een vergunning noodzakelijk, ook wanneer het bouwwerk géén monument is. Monumenten in een beschermd gezicht vallen onder de specifieke regels voor monumenten.

 regulier niveau

Is er sprake van een regulier welstandsgebied dan gelden twee mogelijkheden:

1. Zijn de sneltoetscriteria van toepassing? Oftewel betreft de aanvraag een van de kleine veel voorkomende bouwwerken in de ["bijlage D: Sneltoetscriteria" op pagina 63](#)? Dan kan het plan beoordeeld worden met een **toetsing** aan deze (absolute) sneltoetscriteria. Deze sneltoetscriteria worden nader toegelicht in ["bijlage D: Sneltoetscriteria" op pagina 63](#).
2. Voor vergunningsaanvragen waarop de sneltoetscriteria niet van toepassing zijn óf die daar niet aan voldoen, vindt de welstandsbeoordeling plaats met een **advisering**, middels een dialoog op basis van de (relatieve) gebiedscriteria (["bijlage E: Gebiedscriteria" op pagina 77](#)) en de redelijke eisen van welstand (["bijlage A: Redelijke eisen van welstand" op pagina 45](#)).

 bijzonder niveau

Valt het plan onder het bijzonder niveau dan geldt dat een aanvraag ter **advisering** dient te worden voorgelegd. In ["bijlage E: Gebiedscriteria" op pagina 77](#) zijn de criteria voor het bijzonder niveau per gebied terug te vinden. Ook hier vindt de beoordeling plaats middels een dialoog op basis van de relatieve gebiedscriteria en de redelijke eisen van welstand (["bijlage A: Redelijke eisen van welstand" op pagina 45](#)).

 beeldkwaliteitplan

Tot slot kan de locatie van een bouwplan binnen een beeldkwaliteitplan liggen. Ook dan geldt dat het plan voor een welstandsbeoordeling ter **advisering** dient te worden voorgelegd. Het principe van een beeldkwaliteitplan is in ["2.3 Beeldkwaliteitplan" op pagina 18](#) uitgelegd. In ["bijlage F: Beeldkwaliteitplannen" op pagina 257](#) is een overzicht opgenomen van de vigerende beeldkwaliteitplannen. In ["bijlage E: Gebiedscriteria" op pagina 77](#) is elk beeldkwaliteitplan ook als onderdeel van de gebiedscriteria (per gebied) terug te vinden.



Limburgs Museum



Criteria

4

Als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling gelden op de eerste plaats de redelijke eisen van welstand, zoals eerder uitgelegd in hoofdstuk 3 en toegelicht in “[bijlage A: Redelijke eisen van welstand](#)” op pagina 45. Zij liggen ten grondslag aan de welstandsbeoordeling die plaatsvindt middels criteria. Deze criteria dragen bij aan het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van de gemeente Venlo.

Voor deze welstandsnota zijn de welstandscriteria in drie vormen terug te vinden:

- Sneltoetscriteria.
- Gebiedscriteria.
- Criteria in de excessenregeling.

4.1 Sneltoetscriteria

In gebieden met een regulier welstandsniveau zijn specifieke objectgerichte criteria opgesteld voor kleine veel voorkomende bouwwerken. Het doel van deze criteria is vooraf een mate van zekerheid aan de initiatiefnemer te bieden. Als het bouwplan voldoet aan deze criteria, staat daarmee vast dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Er zal in dat geval een positieve welstandsbeoordeling volgen. Deze welstandscriteria zijn absoluut en objectief geformuleerd. De wijze van formulering van deze criteria, vergroot ook de duidelijkheid vooraf richting de initiatiefnemer en bevordert een snelle, eenvoudige en consequente afhandeling van de aanvraag. Deze criteria worden **sneltoetscriteria** genoemd. Naast deze sneltoetscriteria voor kleine veel voorkomende bouwwerken zijn in het reclamebeleid separate sneltoetscriteria opgesteld voor aanvragen met betrekking tot reclameuitingen. Deze worden apart vermeld in “[bijlage H: Reclame](#)” op pagina 265.

Indien een bouwplan niet voldoet aan de sneltoetscriteria, wordt het plan beoordeeld op basis van de relatieve gebiedscriteria (zie paragraaf 4.2 voor uitleg). Er kan mogelijk alsnog een positieve beoordeling ontstaan. Blijft er echter sprake van strijd met redelijke eisen van welstand, dan zal een negatieve beoordeling in beginsel leiden tot een weigering van de bouwaanvraag.

De sneltoetscriteria voor kleine veel voorkomende bouwwerken zijn nader uitgewerkt in “[bijlage D: Sneltoetscriteria](#)” op pagina 63.

4.2 Gebiedscriteria

Aan de hand van gebiedscriteria wordt beoordeeld hoe het bouwwerk in de omgeving past. In deze welstandsnota zijn de gebiedscriteria opgebouwd uit vier elementen:

- De redelijke eisen van welstand: de basis van de criteria.
- Het welstandsniveau: bijzonder of regulier.
- Het beleid waarop het welstandsniveau gericht is. Dit kan bijvoorbeeld ontwikkeling, behoud en/of versterking van bepaalde kwaliteiten zijn.
- De gebiedskarakteristiek: de omschrijving van de belangrijkste kenmerken van een gebied gebaseerd op de kernkwaliteiten. De omgeving biedt de aanknopingspunten voor de beoordeling van de bouwplannen. Immers wat er wordt gebouwd of aan bestaande panden verandert, dient te passen bij het ruimtelijke karakter van de gemeente Venlo. Het gemeentelijk welstandsbeleid is gebaseerd op de specifieke kenmerken van de omgeving.

Samen vormen deze vier elementen de gebiedscriteria: het ontwerpkader voor de initiatiefnemer en ontwerper. Gebiedscriteria zijn relatieve criteria (zie voor nadere uitleg “[1.2 Doel van de welstandsnota](#)” op pagina 11). Voor het beoordelen van relatieve criteria is advies vereist. Bij het adviseren gaat het om interpretaties en een zoektocht naar een optimum: een integrale afweging van waarden en een interpretatie van argumenten, gebaseerd op de visie.

Hier biedt de dialoog van initiatiefnemer/ontwerper met de adviseur uitkomst. Dialoog binnen het welstandskader. In deze dialoog gaat het over het stellen van de juiste vragen over de ruimtelijke kwaliteit ter beoordeling van het ontwerp. Ruimtelijke kwaliteit is zoekbaar.

De gemeente Venlo bestaat uit verschillende gebieden die hun eigen karakteristieke vorm, sfeer en betekenis hebben. Het zijn gebieden waarin een aantal stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken in een bepaalde samenhang te onderkennen zijn. De gebieden hebben allemaal een zekere omvang met vaak een diversiteit aan functies en ruimtelijke karakteristieken. Daarom is het niet mogelijk ieder waardevol element tot in detail te beschrijven.

Op de volgende pagina is de gemeente ingedeeld in verschillende gebieden ten behoeve van het vindbaar maken van de eigen locatie en bijbehorende gebiedscriteria. Hiervan is zowel een kaartbeeld als een bijbehorende tabel opgesteld waarvan de nummering overeenkomt met de kaart. Er is een onderverdeling gemaakt van groot naar klein in drie stappen:

- **Stadsdelen:** zoals stadsdeel Arcen & Velden en stadsdeel Blerick.
- **Hoofdgebieden** (binnen de stadsdelen): zoals binnen stadsdeel Arcen & Velden o.a. Arcen, Lomm en Schandelo.
- **Gebieden** (binnen de hoofdgebieden): aan de hand waarvan de uiteindelijke gebiedscriteria geschreven zijn, zoals binnen hoofdgebied Arcen o.a. Kern Arcen, Maasstraat en Lingsforterweg.

De gebiedscriteria (gebiedsgerichte welstandscriteria) zijn per gebied beschreven en zijn te vinden in [“bijlage E: Gebiedscriteria” op pagina 77](#). In combinatie met de reeds eerder beschreven redelijke eisen van welstand (zie ook [“bijlage A: Redelijke eisen van welstand” op pagina 45](#)) bedienen zij de dialoog met de initiatiefnemer/ontwerper als de leidraad voor het gesprek over de kwaliteit van het ontwerp. Deze opzet van advisering biedt vrijheid en flexibiliteit in de uitwerking van het ontwerp, waar het aan de initiatiefnemer/ontwerper is zijn keuzes binnen deze kaders te onderbouwen. Hier is een belangrijke rol weggelegd voor een professionele adviseur/architect.

4.3 Excessenregeling

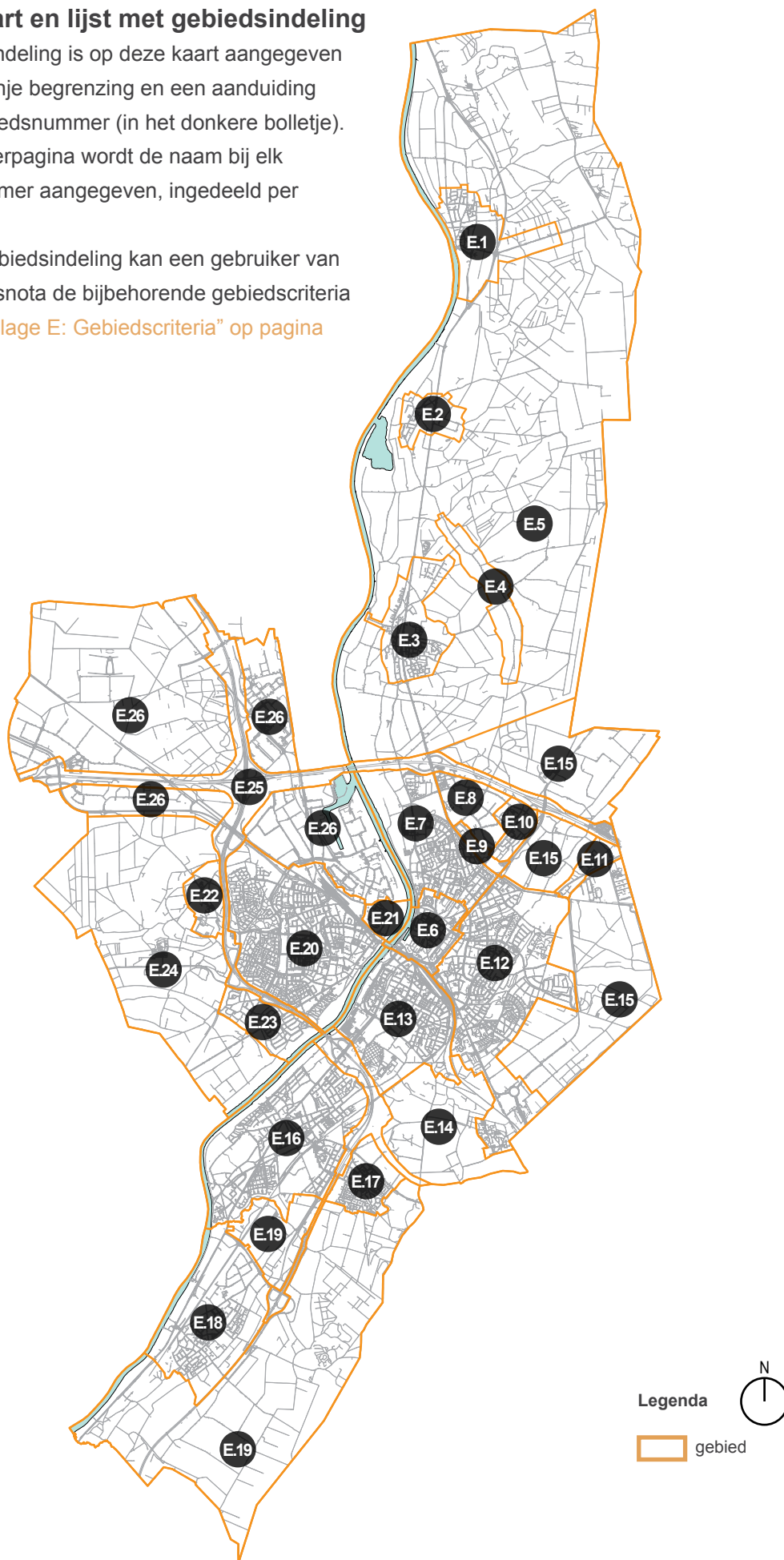
De Woningwet biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om repressief tegen excessen op te treden. Dus ingrijpen nadat het bouwwerk al gerealiseerd is. De wetgever is ervan uitgegaan dat hierbij sprake moet zijn van een overduidelijke overtreding van de regels hetgeen voor eenieder zichtbaar moet zijn. De regel dat bouwwerken ‘niet in ernstige mate in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand’ geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken en in welstandsvrije gebieden. Dus niet alleen voor alle bestaande bouwwerken waar voor het bouwen een omgevingsvergunning is verleend. Het gaat in gevallen van een excès om ernstige ontsiering van een bouwwerk of een gedeelte daarvan in relatie tot de omgeving.

De excessenregeling en de daarbij behorende criteria zijn nader uitgewerkt in [“bijlage G: Excessenregeling” op pagina 261](#).

4.4 Kaart en lijst met gebiedsindeling

De gebiedsindeling is op deze kaart aangegeven met een oranje begrenzing en een aanduiding van het gebiedsnummer (in het donkere bolletje). Op de rechterpagina wordt de naam bij elk gebiedsnummer aangegeven, ingedeeld per stadsdeel.

Met deze gebiedsindeling kan een gebruiker van de welstandsnota de bijbehorende gebiedscriteria vinden in "bijlage E: Gebiedscriteria" op pagina 77.



Stadsdeel Arcen & Velden

E1 Arcen

- Kern Arcen
- Maasstraat
- Lingsforterweg

E2 Lomm

- Kern Lomm
- Rijksstraatweg
- BKP: Meulenveld

E3 Velden

- Kern Velden
- Rijksweg
- Schandelseweg
- Veerweg
- BKP: Vilgert
- BKP: Nieuw Villigerveld

E4 Schandelo

- Schandelo / De Bong

E5 Buitengebied Arcen/Velden

- Roobeek
- Maasstraat / Kruisweg (brouwerij)
- Lingsforterweg
- Hasselt
- Het Vorst
- Oude Venloseweg
- Rijksweg
- BKP: Vilgert 40-40A
- BKP: Ebberstraat

Stadsdeel Venlo

E6 Venlo Centrum

- Middeleeuwse stad
- 19e eeuw (Plan van Gendt)
- 1930's (Rosarium)
- Brugplan
- Nieuwe ontwikkeling (Maasboulevard)
- Wilhelminapark
- Uitlopers: Helbeek / Straelseweg / Herungerweg
- Burgemeester van Rijnsingel
- BKP: Q4

E7 Venlo-Noord

- Maasfront
- Sint Urbanusweg-Oude Venloseweg / Hogeweg / Veldenseweg / Straelseweg / Van der Grintenstraat / Karbindersstraat
- Buurtcentrum Venlo-Noord
- Wijkcentrum Gelreplein
- Nijmeegseweg / Krefeldseweg

E8 Veegtes/Noorderpoort

- Nijmeegeseweg
- L.J. Costerstraat / Hakkesstraat

E9 Via Venlo

- Via Venlo / Nijmeegseweg

E10 't Ven

- Straelseweg
- Wijkcentrum 't Ven
- Klooster Mariadal

E11 Herungerberg

- Herungerberg

E12 Venlo-Oost

- Krefeldseweg
- Klagenfurtlaan
- De Tichelarij
- Laaghuisingel / Groenveldsingel
- Stalberg-West / Wildveld

- Wijkcentrum Vinckenhof
- Karel van Egmondstraat / Stalbergweg / Leutherweg / Schaapsdijkweg-Jean Laudystraat
- Stalberg (omgeving Casinoweg)
- Vogelhut
- Buurtcentrum Leutherberg
- Wijkcentrum Maagdenberg
- Doctor Poelsplein
- Kaldenkerkerweg
- Keulse Barriere
- Klooster Bethanië
- Gasthuishof
- Vierpaadjes
- BKP: Nieuw Stalberg
- BKP: Bloemenbuurt

E13 Venlo-Zuid

- Maasfront / Maaswaard / VieCuri
- Roermondsestraat / Mariastraat / Tegelseweg
- Onze Lieve Vrouweplein
- Wijkcentrum Venlo-Zuid
- Emmastraat-Kraanvogelstraat / Genbroekstraat-Langstraat / Zwanenstraat
- Ringweg: Sloterbeekstraat / Amnesty Internationalstraat / Guliksebaan / Hagerhofweg
- Beatrixpark
- Onderste Molen
- Fontys en omgeving Hulsterweg
- Brugplan

E14 Ulingsheide

- Ulingsheide

E15 Buitengebied Venlo

- Weselseweg
- Fossa Eugeniana ('t Ven-Oost: Arenborg en Genray)

Stadsdeel Tegelen & Belfeld

E16 Tegelen

- Geldersebaan-Kerkhoflaan / Broeklaan
- Venloseweg / Tegelen-Noord
- Sint Joseph-Kerkhoflaan
- Kruisstraat
- De Doolhof / Calvariestraat / Glazenapstraat
- Kaldenkerkerweg
- Nachtegaal (omgeving H. Hartkerk)
- Steilrandweg
- Maasveld
- Koningstraat
- Holtmühle en Aalsbeek
- Kloosterdorp Steyl (dorpsgezicht)
- Oude Munt
- BKP: Centrum Tegelen
- BKP: Nieuwe Munt

E17 Op de Heide

- Kaldenkerkerweg
- Glazenapstraat
- Wijkcentrum Op de Heide

E18 Belfeld

- Kern Belfeld
- Rijksweg-Noord / Rijksweg-Zuid
- Tegelseweg / Schoolstraat
- Irenelaan / Kerkstraat
- Julianastraat
- Wilhelminastraat
- Boxhovenweg
- BKP: Koramic

E19 Buitengebied Tegelen/

Belfeld

- Kaldenkerkerweg
- Steilrandweg
- Tegelseweg / Bakenbosweg
- Rijksweg-Zuid
- Maalbeek

Stadsdeel Blerick

E20 Stadsdeel Blerick

- Centrum Vossener
- Vossenerlaan / Goethelaan / Dickenslaan
- Centrum Klingerberg
- Klingerbergsingel
- Egerbosbeekdal
- Centrum Vastenavondkamp
- Alberickstraat
- Burgemeester Gommansstraat / Mulkenhofweg / Pastoor Stassenstraat / Shakespearelaan-Henriette Roland Holstlaan / Ruijsstraat-Nieuwborgstraat
- Baarlosestraat / Antoniuslaan
- Eindhovenosweg
- Brugplan
- Centrum Blerick
- Lambertusplein
- Maasfront
- 1e Graaf van Loonstraat
- Maasbreesestraat
- Blariacumplein
- Hazenkamp
- Alberdingk Thijmstraat
- Molenbossen
- Horsterweg

E21 Kazernekwartier

- BRP: Kazerne Kwartier
- Horsterweg

E22 Boekend

- Kern Boekend

E23 Hout-Blerick

- Kern Hout-Blerick
- Baarlosestraat
- Meulenveldlaan
- Springbeek
- BKP: Helmusweg

E24 Buitengebied Blerick

- Baarlosestraat
- Springbeek / Laerbroek
- Maasbreeseweg

Overige gebieden

E25 Snelwegen

- A67 / A73 / A74

E26 Trade Port

- Groot-Bollerweg
- Venrayseweg
- Maasfront
- Eindhovenosweg / Sevenumseweg / Venloseweg
- Spoorlijn Venlo - Eindhoven
- Greenportlane
- BRP: Trade Port Noord
- BKP: Greenpark
- BKP: Trade Port Oost
- BKP: Ubroek



Slotbepaling

5

5.1 Overgangsbepaling

Bouwplannen waarvoor een aanvraag om vergunning is ingediend voor het tijdstip waarop de Welstandsnota Gemeente Venlo 2013 van kracht is geworden en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, worden getoetst aan de Welstandsnota Gemeente Venlo 2013, tenzij de welstandsnota's Welstandsnota Venlo 2004 en Visie welstandsbeleid district Noord-Limburg 2003 minder zware criteria bevatten.

De welstandsnota blijft haar geldigheid behouden voor de daarvan onderdeel uitmakende beeldkwaliteitplannen:

- Meulenveld
- Vilgert
- Nieuw Villigerveld
- Vilgert 40-40a
- Ebbertstraat
- Q4
- Bloemenbuurt
- Nieuw Stalberg 1
- Nieuw Stalberg 2
- Nieuw Stalberg 3
- Centrum Tegelen
- Nieuwe Munt
- Koramic
- Kazernekwartier
- Helmusweg e.o.
- Trade Port Oost
- Trade Port Noord
- Greenpark
- Ubroek

5.2 Slotbepaling

Deze nota treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Bij de inwerkingtreding van deze nota vervallen de volgende door de raad vastgestelde nota's:

- De welstandsnota: Welstandsnota Venlo d.d. juli 2004
- De welstandsnota: Visie welstandsbeleid district Noord-Limburg d.d. juli 2003
- De beeldkwaliteitplannen: Maasveld 1 te Tegelen d.d. 16 oktober 1991
Maasveld 2 te Tegelen d.d. 2 november 1998
't Ven-Zuid te Venlo d.d. 19 december 2001
Manresa te Venlo-Oost d.d. 14 juli 2004
Maasboulevard te Venlo Centrum d.d. februari 1999

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 januari 2014

De griffier



Geert van Soest

De voorzitter



Antoin Scholten



Colofon

Welstandsnota gemeente Venlo 2013

Gemeente Venlo
Postbus 3434
5902 RK Venlo
T: 14 077
E: info@venlo.nl
I: www.venlo.nl/welstand

Wethouder
Wim van den Beucken

Projectteam:
Joram Donkers
Piet Pepels
Niek Marcelissen
Roy Denessen
Twan Ernst

Met dank aan de bijdragen van de volgende betrokkenen:

Jo Achten	Peter van Riet
Koos Berghs	Guy Rubens
Meike Beumer	Carin Sprang-Celissen
Karel van Bommel	Terence van Straaten
Kim Dekkers	Frits Theeven
Ton Desar	Jeroen van de Ven
Paul Dickmann	Karin Walter
Ilze Dortmans	Bas van de Westerlo (C2C Expolab)
Hay van Dosselaar	Helga Winkelmolen
Ina Houben	Saskia Wittenberg
Fred Jonker	
José Korteland	Klankbordgroep architecten
Leon van Meijel (Van Meijel)	Raadswerkgroep
Patrick Niessen	Federatie Ruimtelijke Kwaliteit
Rutger Pilet	Gelders Genootschap

© Venlo, 2013



bijlagen

WELSTANDSNOTA GEMEENTE VENLO 2013

Bijlagen

A.	Redelijke eisen van welstand	45
	A.1 Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	45
	A.2 Relatie tussen bouwwerk en omgeving	46
	A.3 Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context	46
	A.4 Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	47
	A.5 Schaal en maatverhoudingen	47
	A.6 Verantwoord gebruik van materiaal, details, kleur en licht	48
	A.7 C2C als aanvulling op de redelijke eisen van welstand	48
B.	Deelkaarten kernkwaliteiten	51
	B.1 Kernkwaliteiten: deelkaart Cultuurhistorie	52
	B.2 Kernkwaliteiten: deelkaart Structuur & Herkenbaarheid	53
	B.3 Kernkwaliteiten: deelkaart Kernen aan de Maas	54
	B.4 Kernkwaliteiten: deelkaart Economische kracht	55
C.	Cradle to Cradle	57
D.	Sneltoetscriteria	63
	D.1 Beoordeling	63
	D.2 Voor- en achtererfgebied	64
	D.3 Objectgerichte criteria voor kleine veel voorkomende bouwwerken	65
	D.3.1 Airco's en overige installaties	66
	D.3.2 Bijbehorende bouwwerken	68
	D.3.3 Dakkapellen	70
	D.3.4 Carports en overige overkappingen	72
	D.3.5 Erf- en perceelsafscheidings	73
	D.3.6 Kozijn- en gevelwijzigingen	74
	D.3.7 Schoorstenen en afvoeren	75
E.	Gebiedscriteria	77
	E.1 Arcen	81
	E.2 Lomm	85
	E.3 Velden	89
	E.4 Schandelo	93
	E.5 Buitengebied Arcen/Velden	95
	E.6 Venlo Centrum	103
	E.7 Venlo-Noord	119
	E.8 Veegtes/Noorderpoort	127
	E.9 Via Venlo	129

E.10	ft Ven	131
E.11	Herungerberg	135
E.12	Venlo-Oost	137
E.13	Venlo-Zuid	157
E.14	Ulingsheide	167
E.15	Buitengebied Venlo	169
E.16	Tegelen	173
E.17	Op de Heide	195
E.18	Belfeld	199
E.19	Buitengebied Tegelen/Belfeld	207
E.20	Stadsdeel Blerick	211
E.21	Kazernekwartier	231
E.22	Boekend	233
E.23	Hout-Blerick	235
E.24	Buitengebied Blerick	239
E.25	Snelwegen	243
E.26	Trade Port	247
F.	Beeldkwaliteitplannen	257
F.1	Kaartbeeld	258
F.2	Lijst met beeldkwaliteitplannen	259
F.3	Lijst met vervallen beeldkwaliteitplannen	259
G.	Excessenregeling	261
G.1	Excessenregeling	261
G.2	Stroomschema handhaving	262
G.3	Toelichting op het stroomschema handhaving	263
H.	Reclame	265
H.1	Reclamebeleid Arcen & Velden	265
H.1.1	Beschrijving en beleidsuitgangspunten Arcen & Velden	265
H.1.2	Trendsetter Arcen & Velden	265
H.1.3	Sneltoetscriteria voor reclames Arcen & Velden	266
H.1.4	Aanvullende criteria Arcen & Velden	267
H.2	Reclamebeleid Venlo 2000	268
H.3	Nota Reclamemasten 2013	268
I.	Monumenten	271
J.	Begrippenlijst	277
K.	Bronvermelding	285



Redelijke eisen van welstand



Als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling gelden op de eerste plaats de redelijke eisen van welstand. Zij liggen ten grondslag aan de beoordeling van elk plan waarvoor waarvoor welstandscriteria gelden. Deze redelijke eisen van welstand bestaan uit algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee de kwaliteit en het getoonde vakmanschap van het bouwkundig ontwerp kan worden omschreven en beoordeeld.

Omdat bij alleen het vaststellen van de wettelijk verplichte criteria vaak niet meer bereikt kan worden dan een minimumniveau, zullen met name in bijzondere welstandsgebieden aanvullende eisen worden gesteld.

Een bouwwerk voldoet pas aan redelijke eisen van welstand als het voldoende beantwoordt aan een aantal uitgangspunten die betrekking hebben op de relatie tussen het bouwwerk en zijn omgeving, de kwaliteit van het gebouw op zichzelf en de gebruikte materialen, detaillering en kleurstelling.

De term 'redelijke eisen van welstand' ligt ten grondslag aan de welstandsadvisering, zoals deze verankerd is in de Woningwet. Deze redelijke eisen van welstand bestaan uit:

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie.
- Relatie tussen bouwwerk en omgeving.
- Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context.
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit.
- Schaal en maatverhoudingen.
- Verantwoord gebruik van materiaal, details, kleur en licht.
- C2C als aanvulling op de redelijke eisen van welstand.

A.1 Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

De verschijningsvorm van een bouwwerk heeft een relatie met het gebruik en met de manier waarop het gemaakt is.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen om een doelmatige constructie te maken.

Dat betekent niet, dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. De uiteindelijke verschijningsvorm wordt immers door meerdere factoren bepaald, zoals de invloed van de omgeving en de schaal en maatverhoudingen. Een bouwwerk waarvan de verschijningsvorm echter in tegenspraak is met het gebruik en de constructie, verliest aan begrijpelijkheid en beantwoordt daardoor niet aan redelijke eisen van welstand.

A.2 Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Een goed ontwerp levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Hoe groter de openbare betekenis van een bouwwerk, hoe strenger de welstandseisen op dit gebied.

Bij het oprichten van een bouwwerk is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte. Het gebouw is een particulier object in een openbare context. Het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat, is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

A.3 Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Wanneer een ontwerp gebruik maakt van verwijzingen naar of overeenkomsten met bijvoorbeeld bouwstijlen of periodes uit het verleden, dan dient dit op een verantwoorde wijze te geschieden. Alleen dan kan het bouwwerk begrepen worden binnen de cultuurgeschiedenis en tegelijkertijd als uitdrukking van de huidige maatschappelijke realiteit.

Wanneer in een hedendaags industrieel gebouw ontwerpvormen uit de neogotische kerkenbouw worden gebruikt of wanneer historische ontwerpdetails in een ultramoderne wijk worden toegepast, dan zal bij de welstandstoetsing dit in het algemeen als een misser worden gekwalificeerd. Zorgvuldig omgaan met verwijzingen en associaties is noodzakelijk, omdat elk ontwerp per definitie ergens naar verwijst of ons ergens aan doet denken. Zo roepen transparante gevels van glas en metaal associaties op met techniek en vooruitgang. Het gebruik van pasteltinten bijvoorbeeld verwijst naar de sfeer van de gebieden rond de Middellandse Zee. Hoe zorgvuldiger deze verwijzingen en associaties worden toegepast en hoe beter ze aansluiten op de actuele sociaal-culturele ontwikkelingen, hoe meer kwaliteit een bouwwerk krijgt. Het is dus van belang om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan.

A.4 Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor de interpretatie van de beeldkwaliteit van een bouwwerk.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht verloren gaat. Symmetrie, ritme, herkenbare detaillering, kleuren en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een begrijpelijk beeld. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren. In de architectuurgeschiedenis worden daarom helderheid en complexiteit altijd als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vaak vanuit de opdracht aan de vormgever de stedenbouwkundige eisen te combineren met het programma van eisen van de initiatiefnemer.

A.5 Schaal en maatverhoudingen

Een bouwwerk vormt pas een samenhangend geheel, wanneer de ruimtes, de volumes en de vlakken in evenwichtige maatverhoudingen zijn ontworpen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn, maar zij worden onherkenbaar wanneer zij er uitzien als een verzameling losstaande kleine bouwwerken. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben. In dit verband is de vormgeving van daken en de compositie van gevels van groot belang. De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen samen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen, zoals een dakkapel of een aanbouw, te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld van het object zelf en voldoen daardoor niet aan redelijke eisen van welstand.

A.6 Verantwoord gebruik van materiaal, details, kleur en licht

Materialen, bouwkundige details, kleuren en licht ondersteunen het karakter van een bouwwerk en versterken de samenhang met de omgeving.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, detaillering, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken. Door middel van materialen en kleuren wordt een bouwwerk uiteindelijk zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig onbeperkt. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben, maar slechts worden gekozen op grond van hun decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk.

A.7 C2C als aanvulling op de redelijke eisen van welstand

Aanvullend op de redelijke eisen van welstand is in “[bijlage C: Cradle to Cradle](#)” op pagina 57 een toelichting opgenomen over Cradle to Cradle (C2C). De gemeente Venlo heeft het ontwerpprincipe C2C omarmd. Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag in dat licht worden verwacht dat aandacht wordt geschonken aan materiaal, gebruik en vormgeving en daarbij invulling te geven aan de C2C ambitie en doelstellingen van de gemeente Venlo. De C2C principes vormen een aanvullend uitgangspunt bij het voeren van de dialoog.



B



Deelkaarten kernkwaliteiten



De identiteit van de gemeente Venlo is een publiek belang en wordt bepaald door de kernkwaliteiten.

De gemeente Venlo richt zich op die plekken waar een publiek belang gediend wordt. Daar waar overheidssturing bijdraagt aan de **kernkwaliteiten** die de (ruimtelijke) identiteit van Venlo bepalen. Van daaruit vindt actieve sturing plaats, omdat hier de verantwoordelijkheid van de gemeente ligt.

De kernkwaliteiten van Venlo betreffen de ruimtelijke verschijningsvorm van Cultuurhistorie, Structuur & Herkenbaarheid, Kernen aan de Maas en Economische kracht.

Op de volgende pagina's zijn de deelkaarten te zien van deze vier kernkwaliteiten. Deze deelkaarten vormen de onderlegger van de welstandskaat van Venlo.



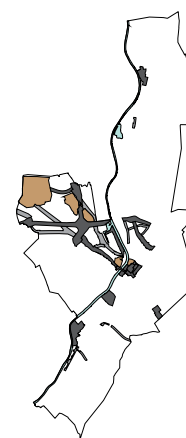
Cultuurhistorie



Structuur & Herkenbaarheid



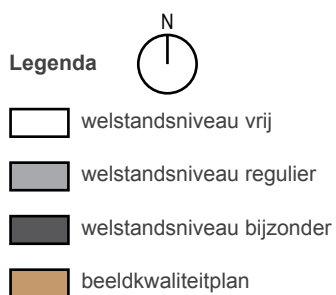
Kernen aan de Maas



Economische Kracht

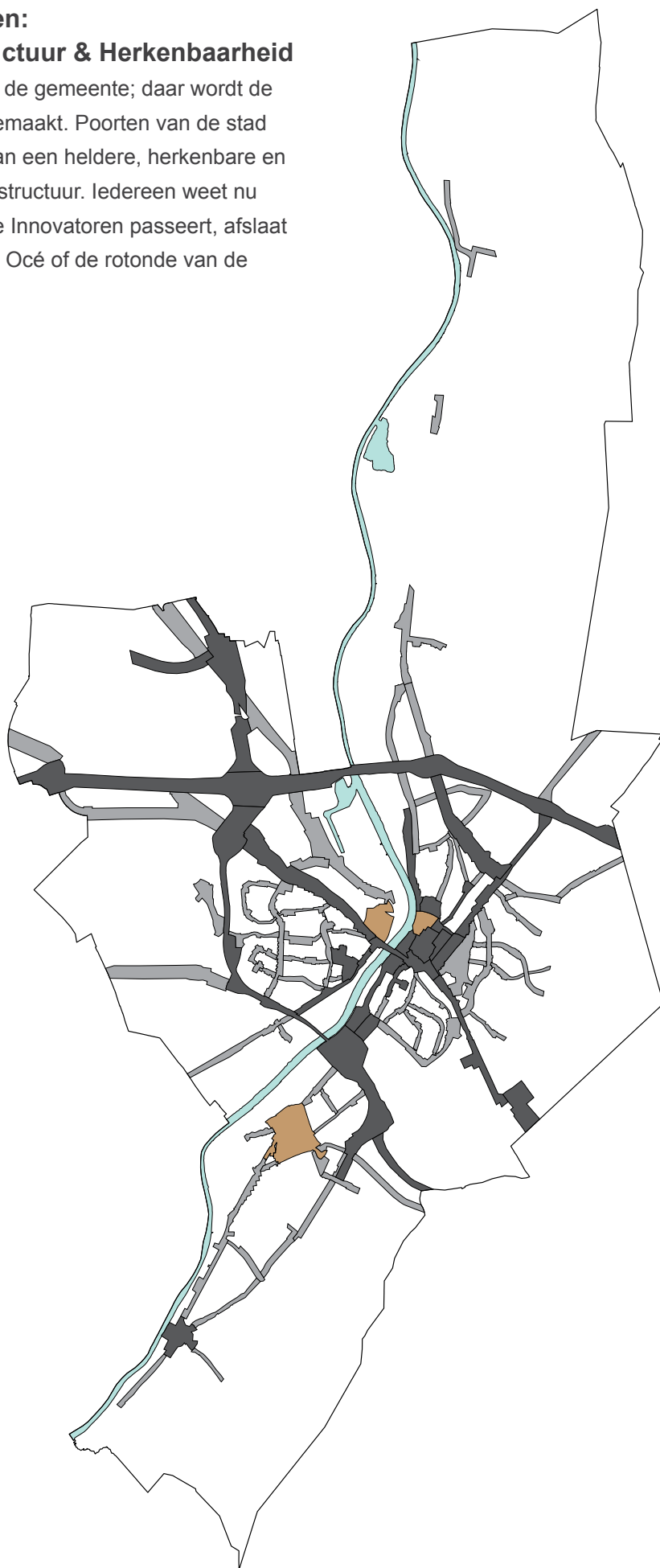
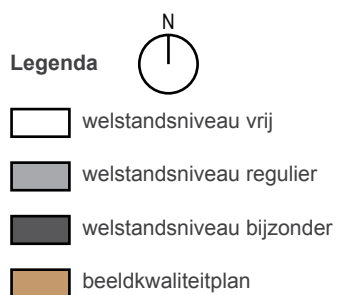
B.1 Kernkwaliteiten: deelkaart Cultuurhistorie

Het DNA van de stad. Cultuurhistorie vormt de belangrijkste drager van de nieuwe welstandsnota. De (ruimtelijke) waardebeoordeling van cultuurhistorisch belangrijke gebieden en gebouwen is in diverse onderzoeken en beleid terug te vinden en vormt een betekenisvolle bouwsteen van de identiteit van de gemeente Venlo. De kracht van onder andere het historische centrum van Venlo, het kloosterdorp Steyl en de kern van Arcen zijn daar voorbeelden van.



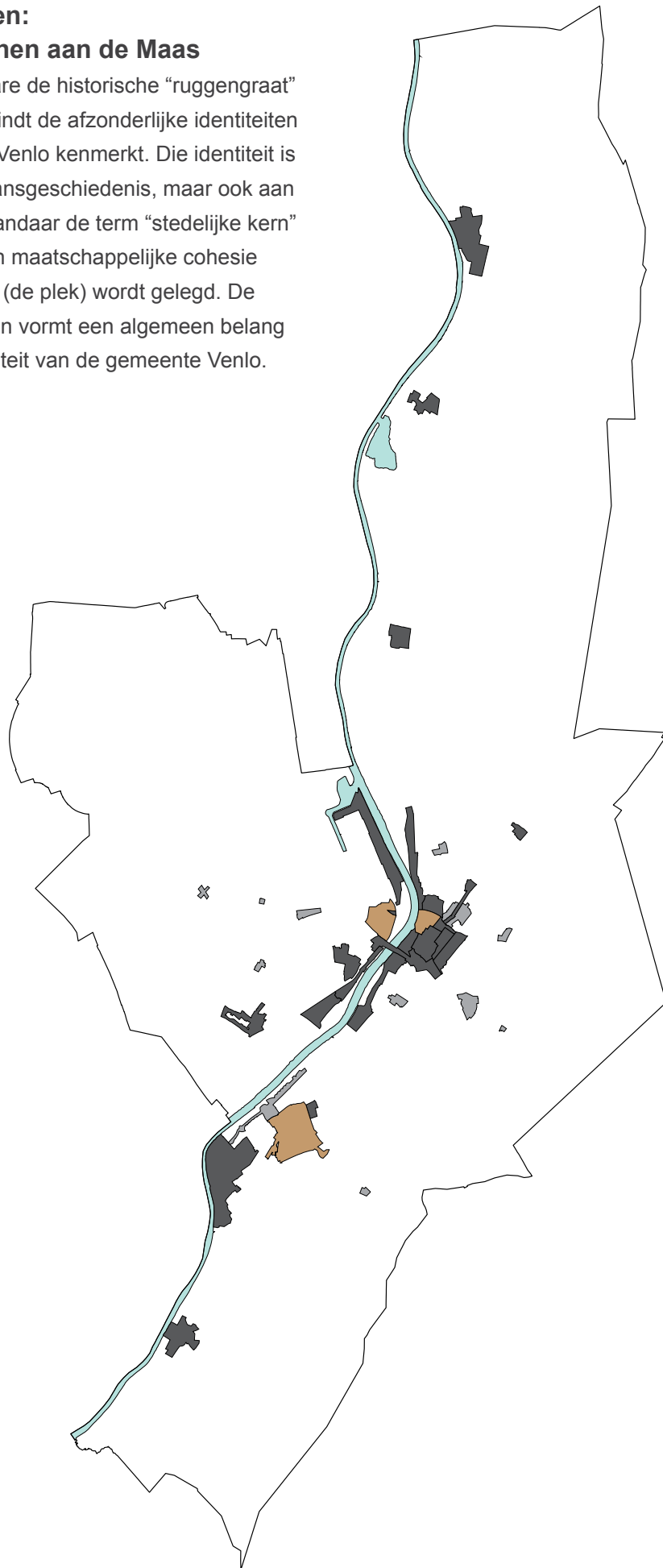
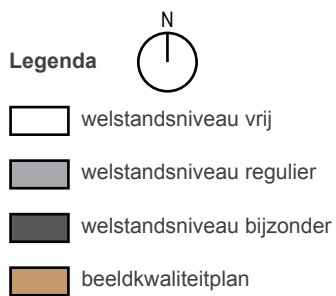
B.2 Kernkwaliteiten: deelkaart Structuur & Herkenbaarheid

De verschijningsvorm van de gemeente; daar wordt de “foto van de gemeente” gemaakt. Poorten van de stad onderschrijft het belang van een heldere, herkenbare en leesbare ruimtelijke hoofdstructuur. Iedereen weet nu dat hij in Venlo is als hij de Innovatoren passeert, afslaat naar de Nijmeegseweg bij Océ of de rotonde van de Roermondsepoort oprijdt.



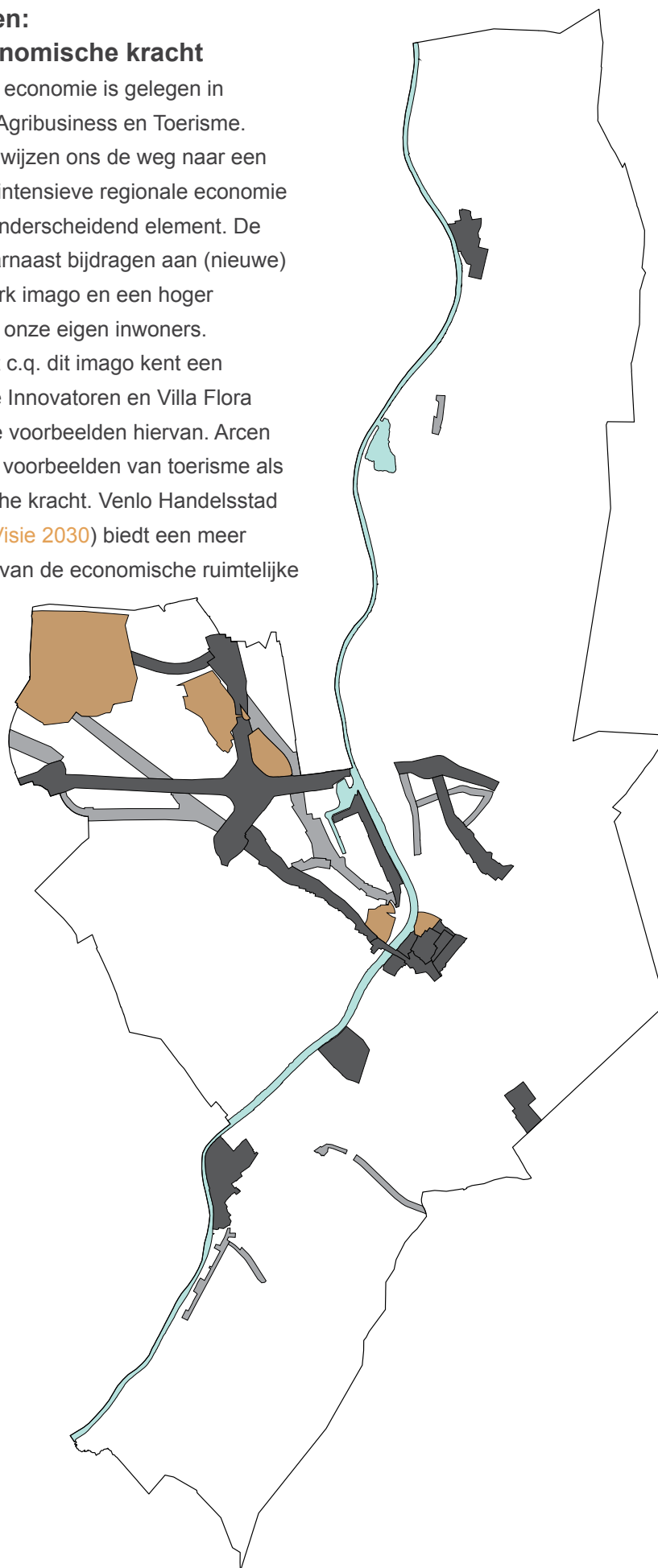
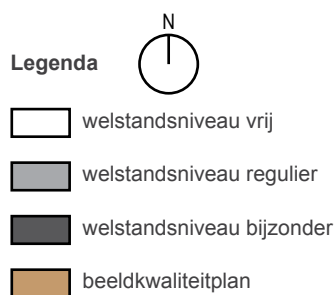
B.3 Kernkwaliteiten: deelkaart Kernen aan de Maas

De Maas vormt als het ware de historische “ruggengraat” van de gemeente en verbindt de afzonderlijke identiteiten van kernen en wijken die Venlo kenmerkt. Die identiteit is verbonden aan de ontstaansgeschiedenis, maar ook aan de sociale samenhang. Vandaar de term “stedelijke kern” waarmee de relatie tussen maatschappelijke cohesie en ruimtelijke vormgeving (de plek) wordt gelegd. De samenhang in deze kernen vormt een algemeen belang dat bijdraagt aan de identiteit van de gemeente Venlo.



B.4 Kernkwaliteiten: deelkaart Economische kracht

De kracht van de Venlose economie is gelegen in Logistiek, Maakindustrie, Agribusiness en Toerisme. Onze Greenport-ambities wijzen ons de weg naar een duurzamere, meer kennisintensieve regionale economie met Cradle to cradle als onderscheidend element. De toeristische sector zal daarnaast bijdragen aan (nieuwe) werkgelegenheid, een sterk imago en een hoger voorzieningenniveau voor onze eigen inwoners. Deze economische kracht c.q. dit imago kent een ruimtelijke component. De Innovatoren en Villa Flora zijn recente objectgerichte voorbeelden hiervan. Arcen en Kloosterdorp Steyl zijn voorbeelden van toerisme als onderdeel van economische kracht. Venlo Handelsstad (zie ook de [Strategische Visie 2030](#)) biedt een meer gebiedsgericht voorbeeld van de economische ruimtelijke identiteit van Venlo.





vento

Cradle to Cradle



Klimaatverandering en het schaarser worden van grondstoffen en fossiele brandstoffen stellen wereldwijd steeds meer eisen aan de gebouwde omgeving. Een radicale systeemverandering is daarom essentieel en Venlo geeft daar invulling aan door het omarmen van Cradle to Cradle (C2C) als ontwerpprincipe. C2C zit in de genen van de stad, is onderdeel van het imago en is als verdienmodel een belangrijke motor in de economische ontwikkeling van de stad.

De welstandsnota geeft invulling aan de kernkwaliteiten en de ruimtelijke kwaliteiten van Venlo, waarbij de gemeente in de niet-welstandsvrije gebieden kan sturen op de uiterlijke verschijningsvorm van gebouwen. Daarbij is het van belang dat niet alleen wordt gestuurd op behoud en conservering van de bestaande kwaliteiten, maar dat ook wordt gestuurd op het toevoegen van kwaliteiten die bijdragen aan het imago van de stad en de functies die wij van de stad verlangen. C2C vormt daarin een belangrijk onderdeel.

Op het gebied van de bebouwde omgeving heeft de Cradle to Cradle benadering de potentie om waarde toe te voegen aan de uiterlijke verschijningsvorm, de materialisatie en het verbeteren van de kwaliteit van lucht, water, bodem en energie. Gebouwen zullen steeds minder traditioneel gebouwd (of verbouwd) worden en naast de “traditionele” functionaliteit die een gebouw heeft (plek om te wonen, winkelen, werken) zal van een gebouw ook steeds meer worden verlangd dat het extra functies in het systeem van de stad kan vervullen. Functies als materialenbank, als waterbergr en waterzuiveraar, als luchtfilter, als energieopwekker, als koelbrenger etc.

Venlo Principes

Venlo hanteert de “Venlo-Principes”: de voor Venlo op maat gemaakte C2C-principes (zie ook www.c2cexpolab.eu/nl). C2C is in hoofdzaak een ontwerpprincipe en een innovatie platform voor holistische kwaliteit. Daardoor is er een sterke relatie met bouw en vormgeving. C2C heeft als doel om meetbaar de kwaliteit van materialen, bodem, lucht en water te verbeteren, met enkel gebruik van hernieuwbare energie en om waarde toe te voegen voor de mens en omgeving. Door de sterke nadruk op kwaliteit en ontwerp, in combinatie met verdienmogelijkheden en marketing, is er bij C2C – in tegenstelling tot “klassieke duurzaamheid” - sprake van kwaliteit en overvloed. Juist een C2C geïnspireerd ontwerp zou daarom vanuit zichzelf moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand, met in het achterhoofd dat die eisen op het gebied van functionaliteit en gebruik zoals boven beschreven, in een andere context gezien moeten worden dan voorheen. Een C2C geïnspireerd ontwerp kan juist vanwege de aard van de C2C-principes geen “lelijke” of niet in de omgeving passende gebouwen opleveren. Een van de C2C-principes die Venlo hanteert, is “verbindt plaats en context”. Vanuit dat principe kan een passende vormgeving worden geborgd. Op de volgende pagina staat een schema van de “Venlo-Principes” waar toegelicht wordt wat de relatie is met welstand.

Venlo Principes	Toelichting
Blijf innoveren	<p>Laat zien welke nieuwe ontwikkelingen u toepast op het terrein van o.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Technische toepassingen (energie, installaties, etc.), Marketing en identiteit, Spiritualiteit, Sociale samenhang, Ecologie en Economie; • Ruimte voor eventuele toepassing van vernieuwingen in de toekomst.
Verbindt plaats en context	<p>Laat zien hoe het object en zijn omgeving op 'natuurlijke' wijze met elkaar worden verbonden, waarbij authenticiteit en identiteit van de regio zichtbaar worden in het ontwerp. Denk hierbij aan landschap, cultuurhistorie, aard van de bedrijvigheid, etc. Zorg dat het object past bij de plaats.</p>
Beheer en waardeer voedsel	<p>Ontwerp met technologische en biologische kringlopen als uitgangspunt. Laat zien welke grondstoffen op welke wijze worden toegepast en op welke milieuneutrale wijze het (latere) volledige hergebruik van deze grondstoffen (technische kringloop) of de afbraak van deze stoffen (biologische kringloop) al in het ontwerp is geborgd. Construeer het object zodanig dat het na buitengebruikstelling volledig uit elkaar genomen kan worden om van de componenten andere producten te maken, zonder dat er afval ontstaat, of beperk de hoeveelheid afval tot een minimum. Zorg dat het resterende afval in het milieu kan worden gebracht zonder schade aan te brengen.</p>
Geniet van mobiliteit	<p>Venlo is een logistieke hotspot. Verkeer en mobiliteit zijn onlosmakelijk verbonden met Venlo en de regio. Vanuit C2C-perspectief is er geen enkel bezwaar tegen mobiliteit wanneer deze schoon, stil en veilig is. Dat is streefbeeld. In dat geval kan zonder enige beperking worden genoten van mobiliteit.</p>
Geniet van de zon	<p>Genieten: In het object dient het plezier van het ontwerp en ontwerpproces zichtbaar te zijn, het object dient een zodanige impact te hebben dat aanschouwers er met plezier aan terugdenken.</p> <p>Zon: Het object moet liefst zichtbaar gebruik maken van hernieuwbare energie (zon, wind, waterkracht etc), en daarmee dienen als C2C-icoon, ter versterking van de C2C-identiteit van de regio.</p>
Creëer schone lucht water en bodem	<p>Laat zien of en hoe het object een bijdrage kan leveren aan het schoner maken van de lucht, het water en de bodem.</p> <p>Construeer het object zodanig dat zowel bij de bouw als in het gebruik en daarna geen schadelijke stoffen (zie lijst MDBC.com) in het milieu terechtkomen.</p>
Ontwerp met het oog op toekomstige generaties	<p>In het ontwerp moet concreet worden aangetoond dat toekomstige generaties op geen enkele (nu voorzienbare) wijze (milieu-)hinder zullen ondervinden van de productie, het gebruik en het buitengebruik stellen van het object.</p>

Begrippen die vanuit C2C belangrijk kunnen zijn in relatie tot welstand:

- Demontabel, aanpasbaar en flexibel bouwen.
- Gezonde materialen.
- Andere dimensies en proporties in gevelvlakken en daken (schaal en maatverhoudingen).
- Optimale oriëntaties van gevels en daken.
- Meerwaarde die het gebouw levert aan de mens en omgeving.
- In welke mate het gebouw bijdraagt aan de Cradle to Cradle ambities van de gemeente Venlo.

Relatie C2C en redelijke eisen van welstand	Redelijke eisen van welstand					
C2C-bouwthema	Relatie vorm, gebruik en constructie	Relatie bouwwerk en omgeving	Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context	Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	Schaal en maatverhoudingen	Verantwoord gebruik van materiaal, details, kleur en licht
Demontabel, aanpasbaar en flexibel bouwen	x			x	x	
Gezonde materialen						x
Dimensies en proporties	x			x	x	
Oriëntatie	x					
Meerwaarde voor mens en omgeving	x	x			x	
Bijdrage aan C2C-ambities gemeente Venlo	x	x	x	x	x	x

Dit zijn allemaal zaken die bij de beoordeling van een ontwerp op welstandscriteria worden meegewogen. Vormgeving komt steeds meer in het teken te staan van de aanvullende functies en kwaliteiten die van een gebouw verlangd worden (verbreding van het gebruik). Denk aan het toepassen van zonnepanelen, zonnegevels, groene gevels en daken, Cradle to Cradle materialen, maar ook geveldoorsnijdingen die nodig zijn om gebouwen later te kunnen

aanpassen (solids), of later te kunnen demonteren waarbij de grondstoffen of bouwmaterialen zonder kwaliteitsverlies - al dan niet na behandeling - opnieuw elders kunnen worden ingezet zonder het verlies van kostbare grondstoffen.

Zowel voor de ontwerpers als voor de beoordelaars vergt dit een verandering in het denken. Van de ontwerpers wordt gevraagd om een gebouw te realiseren dat meerwaarde biedt vanuit de Cradle to Cradle ambities van de stad. Van de beoordelaars wordt gevraagd om een ruime blik te hebben en om ruimte te geven aan nieuwe mogelijkheden en anderen te enthousiasmeren voor Cradle to Cradle oplossingen. Tegelijkertijd is het nodig om de nieuwe kennis en inzichten – die vaak nog lang niet bij iedereen bekend zijn – actief uit te dragen en beschikbaar te stellen.

Gezonde materialen

Hieronder wordt verstaan dat de materialen zowel tijdens de ontginnings- en productiefase, de gebruiksfase en na de gebruiksfase geen belasting voor de mens of het milieu vormen, zowel t.a.v. chemische samenstelling als t.a.v. de manier waarop in elke fase is of wordt omgegaan met energie (alleen hernieuwbare energie) en afval. De minimumeisen waar aan bouwmaterialen moeten voldoen, zijn al via wet- en regelgeving en interne certificering geborgd. Vanuit C2C-perspectief is dit niet genoeg, aangezien deze eisen hoofdzakelijk betrekking hebben op gebruiksfase van het materiaal, niet over de productiefase of de fase na gebruik. Bovendien bevatten de eisen slechts minimumcriteria: de materialen bevatten nog steeds schadelijke stoffen die tijdens de gebruiksfase kunnen uitdampen (binnenmilieu) of uitloggen (bodem, water). De gemeente Venlo gaat met haar C2C-ambities een stap verder: het ultieme doel is dat de materialen in het geheel geen negatieve invloed op mens op milieu heeft, doordat hierover in de ontwerpfase van het materiaal goed is nagedacht.

Meerwaarde vanuit C2C-perspectief

C2C is een ontwerpprincipie, met kwaliteit als doel. Die kwaliteit wordt bereikt door ecologische, economische en sociale doelen met elkaar in verband te stellen en voor elke combinatie te zoeken naar meerwaarde. Het verschil met duurzaamheid is dat niet slechts in 1 keer wordt gezocht naar een optimale balans tussen de 3 (wat leidt tot een suboptimale oplossing waarbij economie meestal leidend is), maar dat wordt gezocht naar oplossingen die voor elke denkbare combinatie van die 3 thema's tot meerwaarde leiden. Dit leidt vaak tot nieuwe inzichten, andere oplossingen en nieuwe business-kansen met meerwaarde op elk van de drie de thema's.



Sneltoetscriteria



Sneltoetscriteria zijn specifieke objectgerichte welstandscriteria die zijn opgesteld voor kleine veelvoorkomende bouwwerken in reguliere welstandsgebieden. Het doel van deze sneltoetscriteria is vooraf een mate van zekerheid aan de initiatiefnemer te bieden. Als het bouwplan voldoet aan deze sneltoetscriteria, staat daarmee vast dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Er zal in dat geval een positieve welstandsbeoordeling volgen. Deze sneltoetscriteria zijn absoluut en objectief geformuleerd. De wijze van formulering van deze sneltoetscriteria vergroot ook de duidelijkheid vooraf richting de initiatiefnemer en bevordert een snelle, eenvoudige en consequente afhandeling van de aanvraag.

Indien het bouwplan niet voldoet aan de specifieke objectgerichte welstandscriteria, wordt het plan vervolgens beoordeeld aan de (relatieve) gebiedscriteria (“[bijlage E: Gebiedscriteria](#)” op pagina 77). Er kan mogelijk alsnog een positieve beoordeling ontstaan. Blijft er echter sprake van strijd met redelijke eisen van welstand, dan zal een negatieve beoordeling in beginsel leiden tot een weigering van de aanvraag omgevingsvergunning.

Als er voor een bepaalde categorie bouwwerk géén specifieke criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in dit hoofdstuk is opgenomen, wordt het plan beoordeeld aan de gebiedscriteria (“[bijlage E: Gebiedscriteria](#)” op pagina 77).

D.1 Beoordeling

In veel gevallen zijn kleine bouwplannen (omgevings)vergunningsvrij. Ze kunnen zonder preventieve beoordeling door de gemeente Venlo worden gerealiseerd.

Bij bouwplannen die vergunningplichtig zijn, vormt het bestemmingsplan het toetsingskader voor de bouwaanvraag. Voor bijbehorende bouwwerken zoals bijgebouwen en aanbouwen, maar ook voor andere bouwplannen zoals erfafscheidingen, is in het bestemmingsplan te lezen óf deze gebouwd mogen worden en zo ja waar deze mogen worden geplaatst en wat de afmetingen maximaal mogen zijn. De welstandscriteria worden gebruikt om het uiterlijk van het bouwwerk te beoordelen binnen de begrenzing van de ruimtelijke ordening zoals vastgelegd in het bestemmingsplan of beeldkwaliteitplan. De criteria geven uitsluitel onder welke voorwaarden een klein plan wat betreft welstand voor een vergunning in aanmerking komt.

D.2 Voor- en achtererfgebied

De verruiming van (omgevings)vergunningsvrije bouwwerken met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht per 1 oktober 2010, heeft met zich meegebracht dat er op het achtererfgebied ruimere mogelijkheden bestaan om vergunningsvrij een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw op te richten. Welke categorieën bouwwerken omgevingsvergunningvrij zijn geworden, is limitatief beschreven in het Besluit omgevingsrecht (artikel 2 van bijlage II). Deze verruiming heeft ook invloed op het welstandsbeleid; immers op deze categorie omgevingsvergunningsvrije bouwwerken is geen preventief welstandstoezicht meer mogelijk. Het welstandsbeleid richt zich op bouwwerken zichtbaar vanaf het openbaar toegankelijk gebied; de voorkant heeft een grotere invloed op de ruimtelijke kwaliteit en daarmee ook op welstandsaspecten. Het behoud van kwaliteit staat voorop. Daarom wordt in de welstandscriteria waar nodig, onderscheid gemaakt in een achtererfgebied en een voorerfgebied.

Achtererfgebied: erf achter de met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied evenwijdig gelegen lijn, die het hoofdgebouw raakt:











- a. Aan een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op 1 m achter het snijpunt met de voorgevel, en,
- b. Aan een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op het snijpunt met de achtergevel.

Onder een voorerfgebied wordt verstaan: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

Ter illustratie van de begripsomschrijving zijn in de hiernaast afgebeelde tekening diverse situaties weergegeven waarin de ligging van het achtererfgebied aan de hand van de omschrijving wordt weergegeven.

Achtererfgebied

Legenda

	hoofdgebouw		wegen		voorgevel
	achtererfgebied		openbaar groen		grens openbaar / privégebied
	voorerfgebied		openbaar water		grens voor / achtererfgebied
					perceelsgrens



D.3 Objectgerichte criteria voor kleine veel voorkomende bouwwerken

In dit hoofdstuk zijn criteria voor de volgende kleine veel voorkomende bouwwerken opgesteld:

- Airco's en overige installaties.
- Bijbehorende bouwwerken.
- Carports en overige overkappingen.
- Dakkapellen.
- Erf- en perceelsafscheidingen.
- Kozijn- en gevelwijzigingen.
- Schoorstenen en afvoeren.



D.3.1 Airco's en overige installaties

Deze voorzieningen dienen de samenhang van het hoofdgebouw en/of het straatbeeld niet te verstoren.

Airco

Een airco-voorziening aan een voorerfgebied leidt vrijwel altijd tot een onacceptabele aantasting van het straatbeeld.

Sneltoetscriteria

Airco's voldoen in elk geval aan redelijke eisen van welstand als: deze niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied. Indien dit aantoonbaar onmogelijk is, dient de installatie binnen het gevelvlak achter een bescheiden en neutraal rooster onzichtbaar te worden opgesteld.

Overige installaties

Voorbeelden van overige installaties zijn afvoerkanalen, liftopbouwen en luchtbehandelingskasten. Installaties zijn bijna altijd noodzakelijk om een bouwwerk te kunnen realiseren. Uitgangspunt voor deze ingrepen is dat ze inpandig worden gerealiseerd en indien dit niet aantoonbaar mogelijk is, deze ondergeschikt zijn. Het beeld van het gebouw wordt daarbij in tact gelaten. Om dit te bereiken is een terughoudende vormgeving het uitgangspunt. Voor het aanbrengen van installaties die het aanzien van het gebouw ingrijpend wijzigen, zijn deze criteria niet geschreven.

Sneltoetscriteria

Overige installaties voldoen in elk geval aan redelijke eisen van welstand als deze niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied. Indien dit aantoonbaar onmogelijk is, dient de installatie binnen het gevelvlak achter een bescheiden en neutraal rooster onzichtbaar te worden opgesteld.

Liftpbouwen

Voor liftpbouwen geldt ook:

- Als zij technisch niet inpandig te realiseren zijn op een dak plaatsen.
- Zo laag mogelijk houden en zo plaatsen, dat deze niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de straat.
- Uitvoeren in een neutrale kleurstelling waarmee deze tegen de lucht wegvalt of zo uitvoeren dat deze visueel past in de achterliggende gevel.

Afvoerkanalen

Voor afvoerkanalen geldt ook:

- Het afvoerkanaal is per ensemble, blok of cluster gelijkvormig aan eerder geplaatste afvoerkanalen, mits deze recent een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad.
- Als één geheel vormgeven (recht en zonder bochten).
- Indien zichtbaar vanaf de weg of het openbaar groen slank vormgeven.
- Terughoudend uitvoeren en afstemmen op het hoofdgebouw.
- Materialen en kleuren onopvallend (zoals gegalvaniseerd staal, antraciet of een grijstint).



D.3.2 Bijbehorende bouwwerken

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wordt het begrip 'bijbehorend bouwwerk' nader gedefinieerd. Met een bijbehorend bouwwerk wordt bedoeld "een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak." Dit begrip is een verzamelbegrip voor uitbreidingen van het hoofdgebouw, bijvoorbeeld door een aanbouw of een los bijgebouw. Voor carports, overige overkappingen en dakkappen zijn separaat in deze bijlage criteria opgesteld waaraan getoetst moet worden. Voor alle niet genoemde overige bijbehorende bouwwerken gelden de criteria genoemd in D.3.2.

Aanbouw

Een aanbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gebouw. Voorbeelden zijn een uitbreiding van een keuken, een serre aan een woonkamer of een garage bij eengezinswoningen. Ook kunnen deze bouwwerken als overkapping van een terras of als carport worden uitgevoerd. Aanbouwen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld of het aanzien van een binnenterrein. Uitgangspunt is, dat een aanbouw in volume ondergeschikt is aan en dat de vormgeving is afgestemd op het karakter van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Het bestemmingsplan geeft aan óf een aanbouw mogelijk is en onder welke ruimtelijke randvoorwaarden.

Bijgebouw

Een bijgebouw is een vrijstaand bouwwerk van één bouwlaag bijvoorbeeld bij een woning of woongebouw, meestal bedoeld als tuinhuis of schuur. Ook bijgebouwen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld of het aanzien van een binnenterrein. Een bijgebouw is als volume ondergeschikt aan het oorspronkelijke gebouw en de vormgeving is afgestemd op het karakter van het hoofdgebouw of op de inrichting van het erf. Het bestemmingsplan geeft aan óf een bijgebouw mogelijk is en onder welke ruimtelijke randvoorwaarden.

Bijbehorende bouwwerken horen te passen bij het hoofdgebouw en in het straatbeeld. Zij dienen een ondergeschikte toevoeging van het hoofdgebouw te zijn.

Sneltoetscriteria

Deze bouwwerken voldoen aan redelijke eisen van welstand indien:

- Materiaal en detaillering is afgestemd op hoofdgebouw.
- Dak conform uitvoering hoofdgebouw of plat is afgedekt.
- Hoogte boeiboord minder dan 25 cm of geprofileerd met geledingen van maximaal 15 cm.
- Aansluiting van de twee muurvlakken (bestaand en nieuw) middels een verkenning, sprong of dilatatie.



D.3.3 Dakkapellen

Een dakkapel is een ondergeschikte uitbouw in een kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn een ondergeschikte toevoeging aan een hellend dakvlak. Het bestemmingsplan geeft aan óf een dakkapel mogelijk is en onder welke ruimtelijke randvoorwaarden.

Dakkapellen kunnen zeer bepalend zijn voor het straatbeeld. Een dakkapel aan een voorerfgebied vraagt om een zorgvuldige vormgeving, die past bij het karakter van het hoofdgebouw en in de omgeving. Het plaatsen van een dakkapel mag niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm.

Dakkapellen horen dus te passen bij het gebouw en in het straatbeeld. Zij dienen een ondergeschikte toevoeging aan het dak te zijn en mogen geen storende ingreep zijn. Plaatsing aan een achtererfgebied (achterkant) heeft de voorkeur.

Sneltoetscriteria

Een dakkapel gebouwd op het voordak of een zijdakvlak voldoet in elk geval aan redelijke eisen van welstand indien sprake is van:

- In geval er op hetzelfde dakvlak al dakkapellen staan, plaatsing en hoogte gelijk ten opzichte van de andere dakkapellen.
- De onderzijde minstens 50 cm uit de goot.
- Hoogte gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet meer dan 150 cm.
- Breedte maximaal de helft van de breedte van het betreffende dakvlak van de woning.
- Afstanden: tot de bouwmuur minstens 50 cm, tot de eindgevel minstens 100 cm, tot de nok minstens 50 cm, tot elke hoekkeper en kilgoot minstens 50 cm en tot een andere dakkapel op hetzelfde pand minstens 100 cm.
- Hoogte boeiboord minder dan 25 cm of geprofileerd met geledingen van maximaal 15 cm.
- Zijwanden: zink, ondoorzichtig glas, of plaatmateriaal in de kleur donkergrijs of in de kleur van de dakpannen.
- Plat afgedekt.
- Materiaal en kleur van kozijnen en dakrand afgestemd op materiaal en kleur van kozijnen en dakrandafwerking van het bestaand pand.
- Bij daken steiler dan 45° mag de dakkapel aangekapt zijn: de dakhelling van de kapel kleiner dan 30° en aansluiting op hoofddak minder dan 100 cm onder de nok.
- Bij mansardekappen mag de dakkapel aangekapt zijn in de knik en de hoogte niet meer dan 100 cm.



D.3.4 Carports en overige overkappingen

Deze horen te passen bij het hoofdgebouw en in het straatbeeld. Zij dienen een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw te zijn.

Sneltoetscriteria

Een carport of overkapping voldoet in elk geval aan redelijke eisen van welstand indien:

- Voorzien van een plat dak.
- Kolommen slank zijn (maximaal 15 x 15 cm) en in een donkere kleur.
- Hoogte boeiboord minder dan 25 cm of geprofileerd met geledingen van maximaal 15 cm.
- Boeiboord in dezelfde kleur als de kozijnen van de woning of de kolommen van de carport.



D.3.5 Erf- en perceelsafscheidingen

Een erf- of perceelsafscheiding is een bouwwerk bedoeld om het erf af te bakenen van een buuerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen twee privaatrechtelijke percelen, is in veel gevallen (omgevings)vergunningsvrij.

Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op het straatbeeld en vrijwel altijd vergunningplichtig. Het bestemmingsplan geeft aan óf een erf- of perceelsafscheiding mogelijk is en onder welke ruimtelijke randvoorwaarden.

Een erf- of perceelsafscheiding hoort te passen bij het hoofdgebouw en in het straatbeeld.

Sneltoetscriteria

Deze bouwwerken voldoen aan redelijke eisen van welstand indien:

- In metselwerk (steen- en kleurkeuze als hoofdgebouw), of als te begroeien transparant metalen (gaas)hekwerk, eventueel tussen gemetselde pilasters en/of op gemetseld basement van minder dan 60 cm hoog, in kleur zwart, donkerbruin of donkergroen.
- In houten delen in een neutrale kleur, eventueel tussen gemetselde pilasters en/of op gemetseld basement van minder dan 60 cm hoog.



D.3.6 Kozijn- en gevelwijzigingen

Van een kozijnwijziging is sprake bij het veranderen van een kozijn, kozijninvulling, rolluik, poort afsluiting, garagedeur of een gevelpaneel. Gevelwijzigingen zijn veranderingen zoals het verplaatsen van gevelopeningen en het aanvullen of herstellen van metselwerk. Ook aanpassingen aan kappen, goten of ornamenten en vergelijkbare ingrepen in het aanzicht van gebouwen, zijn voorbeelden van gevelwijzigingen.

Kozijnen en gevelindelingen zijn belangrijk voor het aanzicht van het gebouw en het straatbeeld. De wijziging van een kozijn of een gevel moeten passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de omgeving en mogen de samenhang van het hoofdgebouw en/of straatwand niet verstoren.

Sneltoetscriteria

Een gevelopening, al dan niet in combinatie met een toevoeging en/of verandering van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel, zichtbaar vanaf het openbaar gebied, voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand, indien:

- Het materiaal- en kleurgebruik wordt afgestemd op het hoofdgebouw en/of aanwezige kozijnen.



D.3.7 Schoorstenen en afvoeren

Sneltoetscriteria

Schoorstenen en afvoeren voldoen in elk geval aan redelijke eisen van welstand indien:

- Gemetselde schoorstenen in kleur hoofdgebouw.
- Bescheiden verzamelkappen in grijs, antraciet of in de kleur van de pannen.
- Losse afvoeren zo onopvallend mogelijk en zoveel mogelijk uit het zicht.



Gebiedscriteria



Aan de hand van gebiedscriteria wordt beoordeeld hoe het bouwwerk in de omgeving past. In deze welstandsnota zijn de gebiedscriteria opgebouwd uit vier elementen:

- **Redelijke eisen van welstand:** als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling gelden op de eerste plaats de redelijke eisen van welstand, zoals eerder uitgelegd in “Beoordelingskader” op pagina 21 en toegelicht in “bijlage A: Redelijke eisen van welstand” op pagina 45. Zij vormen de basis van de gebiedscriteria. Om herhaling van teksten te voorkomen zijn de redelijke eisen van welstand als aparte bijlage toegevoegd. Zij vormen evenwel steeds een onderdeel van deze gebiedscriteria en de beoordeling die daaruit volgt.
- **Welstandsniveau:** het welstandsniveau geeft uiting aan de waardering van het publiek belang, van de kernkwaliteiten. Er kan in de gebiedscriteria sprake zijn van een bijzonder niveau, regulier niveau of een beeldkwaliteitplan. Voor een welstandsvrij gebied zijn uiteraard geen criteria opgesteld, omdat hier geen regie vanuit de gemeente wordt gevoerd.
- **Beleid:** het beleid waarop het welstandsniveau gericht is, dit kan bijvoorbeeld ontwikkeling, behoud en/of versterking van bepaalde kwaliteiten zijn.
- **Gebiedskarakteristiek:** in de gebiedskarakteristiek staat de omschrijving van de belangrijkste (gewaardeerde) kenmerken van een gebied, gebaseerd op de kernkwaliteiten. De omgeving biedt de aanknopingspunten voor de beoordeling van de bouwplannen. Immers wat er wordt gebouwd of aan bestaande panden verandert, dient te passen bij het ruimtelijke karakter van die omgeving. Bij de beeldkwaliteitplannen wordt geen gebiedskarakteristiek gegeven, maar een toelichting op en verwijzing naar het beeldkwaliteitplan dat als beoordelingskader geldt.

De gemeente Venlo bestaat uit verschillende gebieden die hun eigen karakteristieke vorm, sfeer en betekenis hebben. Het zijn gebieden waarin een aantal stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken in een bepaalde samenhang te onderkennen zijn. De gebieden hebben allemaal een zekere omvang met vaak een diversiteit aan functies en ruimtelijke karakteristieken. Daarom is het niet mogelijk ieder waardevol element tot in detail te beschrijven.

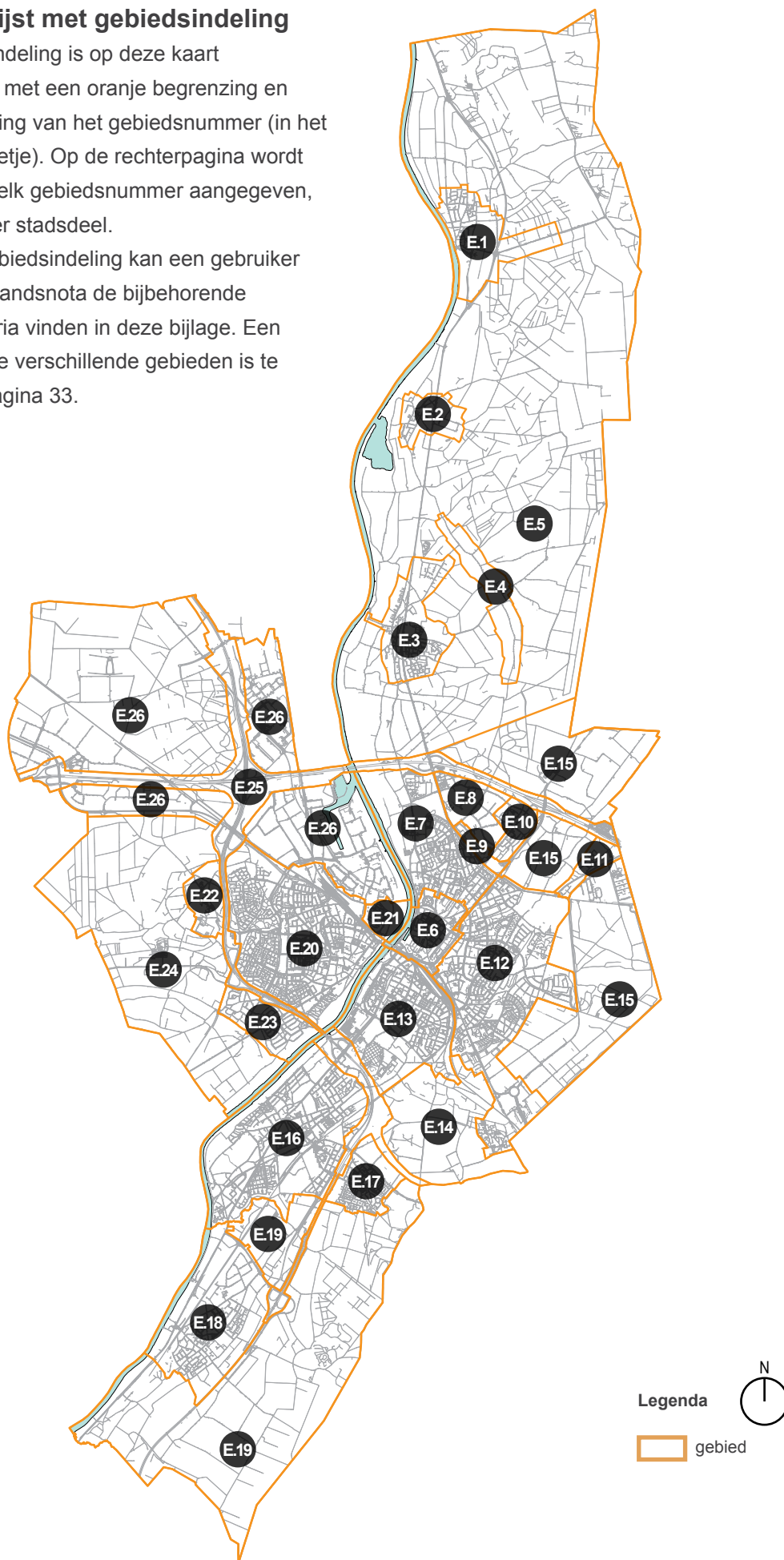
Dialogoog

Gebiedscriteria zijn relatieve criteria (zie voor nadere uitleg “1.2 Doel van de welstandsnota” op pagina 11). Voor het beoordelen van relatieve criteria is advies vereist. Het advies komt tot stand middels een dialoog tussen initiatiefnemer/ontwerper en de welstandsadviseur.

Kaart en lijst met gebiedsindeling

De gebiedsindeling is op deze kaart aangegeven met een oranje begrenzing en een aanduiding van het gebiedsnummer (in het donkere bolletje). Op de rechterpagina wordt de naam bij elk gebiedsnummer aangegeven, ingedeeld per stadsdeel.

Met deze gebiedsindeling kan een gebruiker van de welstandsnota de bijbehorende gebiedscriteria vinden in deze bijlage. Een uitleg over de verschillende gebieden is te vinden op pagina 33.



Stadsdeel Arcen & Velden

E1 Arcen

- Kern Arcen
- Maasstraat
- Lingsforterweg

E2 Lomm

- Kern Lomm
- Rijksstraatweg
- BKP: Meulenveld

E3 Velden

- Kern Velden
- Rijksweg
- Schandelseweg
- Veerweg
- BKP: Vilgert
- BKP: Nieuw Villigerveld

E4 Schandelo

- Schandelo / De Bong

E5 Buitengebied Arcen/Velden

- Roobeek
- Maasstraat / Kruisweg (brouwerij)
- Lingsforterweg
- Hasselt
- Het Vorst
- Oude Venloseweg
- Rijksweg
- BKP: Vilgert 40-40A
- BKP: Ebberstraat

Stadsdeel Venlo

E6 Venlo Centrum

- Middeleeuwse stad
- 19e eeuw (Plan van Gendt)
- 1930's (Rosarium)
- Brugplan
- Nieuwe ontwikkeling (Maasboulevard)
- Wilhelminapark
- Uitlopers: Helbeek / Straelseweg / Herungerweg
- Burgemeester van Rijnsingel
- BKP: Q4

E7 Venlo-Noord

- Maasfront
- Sint Urbanusweg-Oude Venloseweg / Hogeweg / Veldenseweg / Straelseweg / Van der Grintenstraat / Karbindersstraat
- Buurtcentrum Venlo-Noord
- Wijkcentrum Gelreplein
- Nijmeegseweg / Krefeldseweg

E8 Veegtes/Noorderpoort

- Nijmeegeseweg
- L.J. Costerstraat / Hakkesstraat

E9 Via Venlo

- Via Venlo / Nijmeegseweg

E10 't Ven

- Straelseweg
- Wijkcentrum 't Ven
- Klooster Mariadal

E11 Herungerberg

- Herungerberg

E12 Venlo-Oost

- Krefeldseweg
- Klagenfurtlaan
- De Tichelarij
- Laaghuisingel / Groenveldsingel
- Stalberg-West / Wildveld

- Wijkcentrum Vinckenhof
- Karel van Egmondstraat / Stalbergweg / Leutherweg / Schaapsdijkweg-Jean Laudystraat
- Stalberg (omgeving Casinoweg)
- Vogelhut
- Buurtcentrum Leutherberg
- Wijkcentrum Maagdenberg
- Doctor Poelsplein
- Kaldenkerkerweg
- Keulse Barriere
- Klooster Bethanië
- Gasthuishof
- Vierpaadjes
- BKP: Nieuw Stalberg
- BKP: Bloemenbuurt

E13 Venlo-Zuid

- Maasfront / Maaswaard / VieCuri
- Roermondsestraat / Mariastraat / Tegelseweg
- Onze Lieve Vrouweplein
- Wijkcentrum Venlo-Zuid
- Emmastraat-Kraanvogelstraat / Genbroekstraat-Langstraat / Zwanenstraat
- Ringweg: Sloterbeekstraat / Amnesty Internationalstraat / Guliksebaan / Hagerhofweg
- Beatrixpark
- Onderste Molen
- Fontys en omgeving Hulsterweg
- Brugplan

E14 Ulingsheide

- Ulingsheide

E15 Buitengebied Venlo

- Weselseweg
- Fossa Eugeniana ('t Ven-Oost: Arenborg en Genray)

Stadsdeel Tegelen & Belfeld

E16 Tegelen

- Geldersebaan-Kerkhoflaan / Broeklaan
- Venloseweg / Tegelen-Noord
- Sint Joseph-Kerkhoflaan
- Kruisstraat
- De Doolhof / Calvariestraat / Glazenapstraat
- Kaldenkerkerweg
- Nachtegaal (omgeving H. Hartkerk)
- Steilrandweg
- Maasveld
- Koningstraat
- Holtmühle en Aalsbeek
- Kloosterdorp Steyl (dorpsgezicht)
- Oude Munt
- BKP: Centrum Tegelen
- BKP: Nieuwe Munt

E17 Op de Heide

- Kaldenkerkerweg
- Glazenapstraat
- Wijkcentrum Op de Heide

E18 Belfeld

- Kern Belfeld
- Rijksweg-Noord / Rijksweg-Zuid
- Tegelseweg / Schoolstraat
- Irenelaan / Kerkstraat
- Julianastraat
- Wilhelminastraat
- Boxhovenweg
- BKP: Koramic

E19 Buitengebied Tegelen/

Belfeld

- Kaldenkerkerweg
- Steilrandweg
- Tegelseweg / Bakenbosweg
- Rijksweg-Zuid
- Maalbeek

Stadsdeel Blerick

E20 Stadsdeel Blerick

- Centrum Vossener
- Vossenerlaan / Goethelaan / Dickenslaan
- Centrum Klingerberg
- Klingerbergsingel
- Egerbosbeekdal
- Centrum Vastenavondkamp
- Alberickstraat
- Burgemeester Gommansstraat / Mulkenhofweg / Pastoor Stassenstraat / Shakespearelaan-Henriette Roland Holstlaan / Ruijsstraat-Nieuwburgstraat
- Baarlosestraat / Antoniuslaan
- Eindhovenweg
- Brugplan
- Centrum Blerick
- Lambertusplein
- Maasfront
- 1e Graaf van Loonstraat
- Maasbreesestraat
- Blariacumplein
- Hazenkamp
- Alberdingk Thijmstraat
- Molenbossen
- Horsterweg

E21 Kazernekwartier

- BRP: Kazerne Kwartier
- Horsterweg

E22 Boekend

- Kern Boekend

E23 Hout-Blerick

- Kern Hout-Blerick
- Baarlosestraat
- Meulenveldlaan
- Springbeek
- BKP: Helmusweg

E24 Buitengebied Blerick

- Baarlosestraat
- Springbeek / Laerbroek
- Maasbreeseweg

Overige gebieden

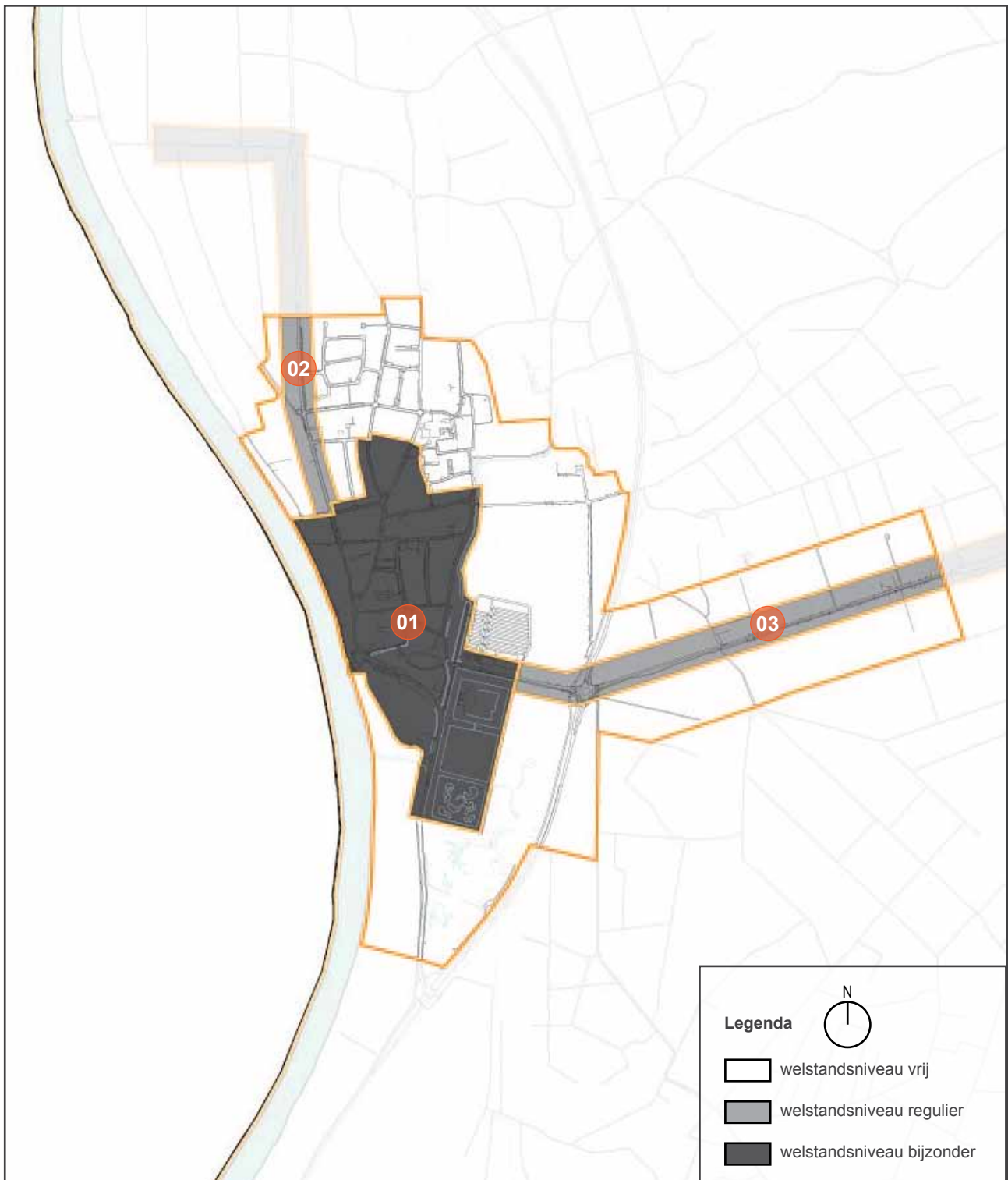
E25 Snelwegen

- A67 / A73 / A74

E26 Trade Port

- Groot-Bollerweg
- Venrayseweg
- Maasfront
- Eindhovenseweg / Sevenumseweg / Venloseweg
- Spoorlijn Venlo - Eindhoven
- Greenportlane
- BRP: Trade Port Noord
- BKP: Greenpark
- BKP: Trade Port Oost
- BKP: Ubroek

E.1 Arcen



1.01 Kern Arcen

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden en voortbouwen op de bestaande karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle beeldkwaliteit, met speciale aandacht voor de cultuur- en bouwhistorische waarden van de bestaande bebouwing. Toepassen van historisch kernkenmerkend kleur- en materiaalgebruik.

Gebiedskarakteristiek:

Recent archeologisch onderzoek in de kern Arcen wijst op een ontstaan van de bebouwing langs het huidige stratenpatroon (Maasstraat, Raadhuisplein, Koestraat en Kerkstraat) in de Late-Middeleeuwen. Samen met Venlo heeft Arcen een historische kern met een dichte bebouwing. Mogelijk hangt de compacte bebouwing samen met de vestingfunctie die het plaatsje al vroeg kreeg, waardoor bewoning zich noodgedwongen op een klein oppervlak concentreerde. De omwalde vesting had drie toegangspoorten aan de Maasstraat, Schans en Koestraat.

Ook nu nog oogt Arcen als een compact dorp direct aan de Maas. De bebouwing en belangrijkste straten zijn parallel aan de Maas georiënteerd. De historische kern van het dorp is nog duidelijk begrensd door Kurversgraaf, Wal en Graaf. Centraal ligt het Raadhuisplein, een open ruimte op de plaats waar de Schans zich splitst in de Maasstraat en de Kerkstraat. Alleen aan de zuidzijde is de voormalige vestingfunctie nog herkenbaar aanwezig. Zowel de Schanstoren als de Kurversgraaf (gracht) zijn relictten uit deze periode. Deze randzijde kenmerkt zich verder door een relatief open en groen karakter, die de verbindingzone vormt met het kasteelcomplex. De oriëntatie van het kasteel, bijgebouwen en grachtenstructuur wordt bepaald door de ligging in een voormalige Maasgeul die het dorp aan de oostzijde omringt. De hoofdroute van het dorp bestaande uit de Schans, Raadhuisplein en Maasstraat is zowel in zijn belijning als in zijn ruimtelijke vormgeving, met compacte aan één zijde gesloten bebouwing en afwisseling tussen vernauwing en verwijding, zeer karakteristiek. Het gebied kenmerkt zich door een fijnkorrelige structuur met een sterke stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteit. De lage bebouwing omvat over het algemeen één maar merendeels twee bouwlagen met kap, opgetrokken in baksteen en gedekt met keramische dakpannen. De bebouwing aan de Koestraat en nabij de vestingingen is over het algemeen lager van aard. Alleen de bebouwing in de zuidwesthoek tussen Schans en Maas wijkt qua schaal, kleur- en materiaalgebruik in verschijningsvorm sterk af van de omringende context; met name het hogere appartementengebouw is een dissonant in het beeld. In de dorpskern zijn een aantal zeer oude panden te vinden, afgewisseld met bouwwerken uit de wederopbouwperiode waarin

het raadhuis een prominente plaats inneemt. Het raadhuisplan heeft mede daardoor een rijke detaillering in baksteen in de gevelwanden.

Ruimer van opzet is de omgeving van het Burgemeester Gubbelsplein met kerk; een na de Tweede Wereldoorlog gecreëerde open ruimte binnen de historische kern die door de afwijkende opzet beperkt onderdeel uitmaakt van de toeristisch aantrekkelijke kern, die de huidige economische kracht van Arcen vormt.

De naoorlogse bebouwing en recentere uitbreidingswijken sluiten aan de noordzijde van de Graaf op het dorp aan, maar zijn duidelijk anders van opzet en structuur. Belangrijk is dat dit verschil wordt opgemerkt. Bij toekomstige ontwikkelingen mag dit verschil stedenbouwkundig worden uitgedragen.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Kern Arcen](#)
- [RAAP rapport 1994: ABK Arcen en Velden](#)
- [Landschappen van Maas en Peel, Renes 1999](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

1.02 Maasstraat

Welstandsniveau: regulier

Het welstandsbeleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de bestaande karakteristiek.

Gebiedskarakteristiek:

De rechte en brede kastanjabomenlaan vormt de noordelijke entree van het dorp. Ten noorden van de historische dorpskern wordt de laan begeleid door naoorlogse uitbreidingswijken. Noordelijker wordt de omgeving van de Maasstraat gekenmerkt door een min of meer 'besloten' openheid. Clusters van agrarische bedrijven langs de Maasstraat, Kruisweg en Boerenweg verminderen deze openheid.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Kern Arcen](#)
- [RAAP rapport 1994: ABK Arcen en Velden](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

1.03 Lingsforterweg

Welstandsniveau: regulier

Het welstandsbeleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit.

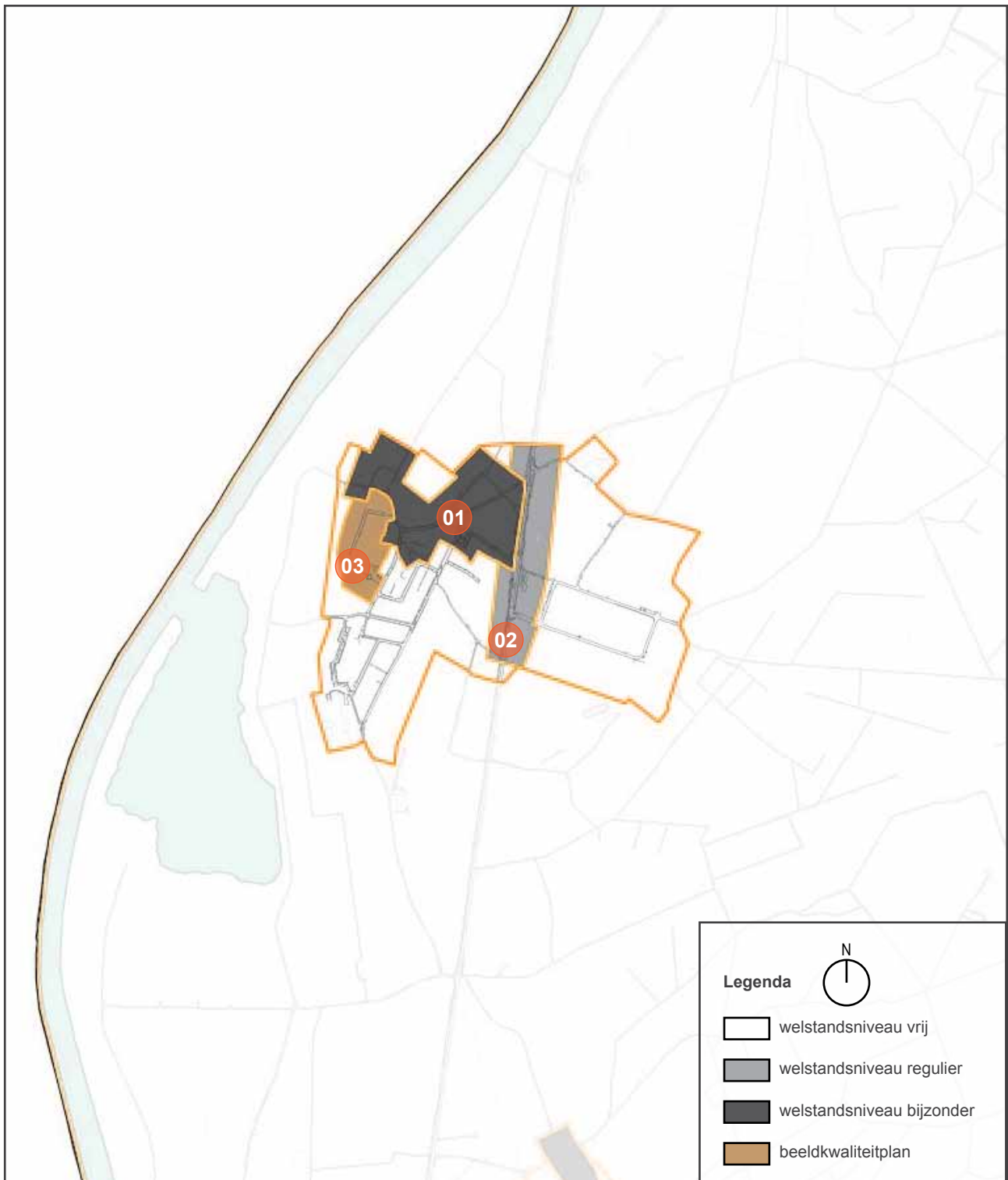
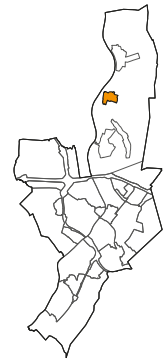
Gebiedskarakteristiek:

De Lingsforterweg leidt vanaf de Rijksweg westwaarts naar het kasteel Arcen en de bijbehorende parkeervoorzieningen. De Lingsforterweg is een brede laan met aan weerszijden een dubbele rij bomen. De poortgebouwen van het kasteel zijn duidelijk zichtbaar aan de weg gesitueerd en verlenen de weg een statig karakter. Het bochtige 'vervolg' van de Lingsforterweg leidt via de Koestraat naar het dorpscentrum en via de Wal naar de kerk. Door de rechtlijnige voortzetting van de weg naar het oosten richting Duitsland is de weg duidelijk herkenbaar als één van de hoofdontsluitingsassen van de kern Arcen.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Kern Arcen](#)
- [RAAP rapport 1994: ABK Arcen en Velden](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

E.2 Lomm



2.01 Kern Lomm

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandsbeleid is gericht op het vergroten van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit.

Gebiedskarakteristiek:

Lomm bestond in de 19e eeuw uit een drietal bewoningskernen (van oost naar west: Hanikerweg, Antoniusplein en Hoekereind) met los verspreid liggende agrarische bebouwing. De noord-zuid oriëntatie van de drie kernen werd bepaald door de stroomruggen op het Maasterras. Een belangrijke infrastructurele ingreep halverwege de 19e eeuw bestond uit de aanleg van de Rijksstraatweg tussen Venlo en Arcen, waarbij de richting oosten lopende Hanikerweg gekruist werd. Rond 1900 concentreerde de bebouwing zich rondom de drie bewoningskernen waardoor één kleine dorpskern ontstond. Een kerkgebouw kreeg Lomm pas in de 20e eeuw. Tot dat moment was het dorp gericht op Arcen. In de loop van de 20e eeuw wordt de bebouwing in de kern van Lomm verder verdicht. Tegelijkertijd groeit het kerkdorp vooral in zuidelijke richting. Langs deze (nieuwe) wegen worden woningen gerealiseerd, in een meer planmatige opzet en een strakkere verkaveling dan in de dorpskern. Daarnaast wordt lintbebouwing gerealiseerd langs de wegen die in noordelijke, oostelijke en westelijke richting uitwaaieren vanaf de dorpskern.

De oorspronkelijke opzet waarin agrarische bebouwing de woonkern karakteriseerde is in de meeste straten nauwelijks meer herkenbaar. De verdichting van de bebouwing in de kern bestaat merendeels uit bouwwerken uit de periode 1945-2000. Omdat de verdichting rondom de kerk werd gecentreerd is een compacte kern ontstaan die haar oostelijke begrenzing in de Rijksstraatweg vindt. De in de 19e eeuw aangelegde Rijksstraatweg heeft nauwelijks een ruimtelijke relatie met de dorpskern. Aan de westzijde ontstaat een nieuwe overgang naar het Maasdal door de vorming van de hoogwatergeul. In plaats van landerijen vormt water straks de begrenzing van de bebouwing. Op deze overgang ontstaat de nieuwbouwwijk Meulenveld (BKP).

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Lomm](#)
- [RAAP rapport 1994: ABK Arcen en Velden](#)
- [Landschappen van Maas en Peel, Renes 1999](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

2.02 Rijksweg

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op doorontwikkeling van een representatief straatbeeld aan de Rijksweg bij doorsnijding van de kern Lomm.

Gebiedskarakteristiek:

Na de Tweede Wereldoorlog wordt aan de oostzijde van de Rijksweg het bedrijventerrein Spikweien ontwikkeld. De grootschalige bedrijvigheid van de voormalige gemeente Arcen en Velden werd op dit terrein geconcentreerd. De structuur van het bedrijventerrein bestaat uit een rationale, rechthoekige verkaveling. Het straatbeeld aan de Rijksweg wordt gevormd door de moderne bedrijfsbebouwing. Aan de dorpszijde zijn slechts enkele traditionele burgerpanden georiënteerd op de weg. Rijksweg heeft een beperkte ruimtelijke relatie met de dorpskern.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Lomm](#)
- [RAAP rapport 1994: ABK Arcen en Velden](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

2.03 Meulenveld (BKP)

Welstandsniveau: beeldkwaliteitplan Meulenveld

Het beeldkwaliteitplan vormt het kader voor de uitwerking van het woongebied Meulenveld.

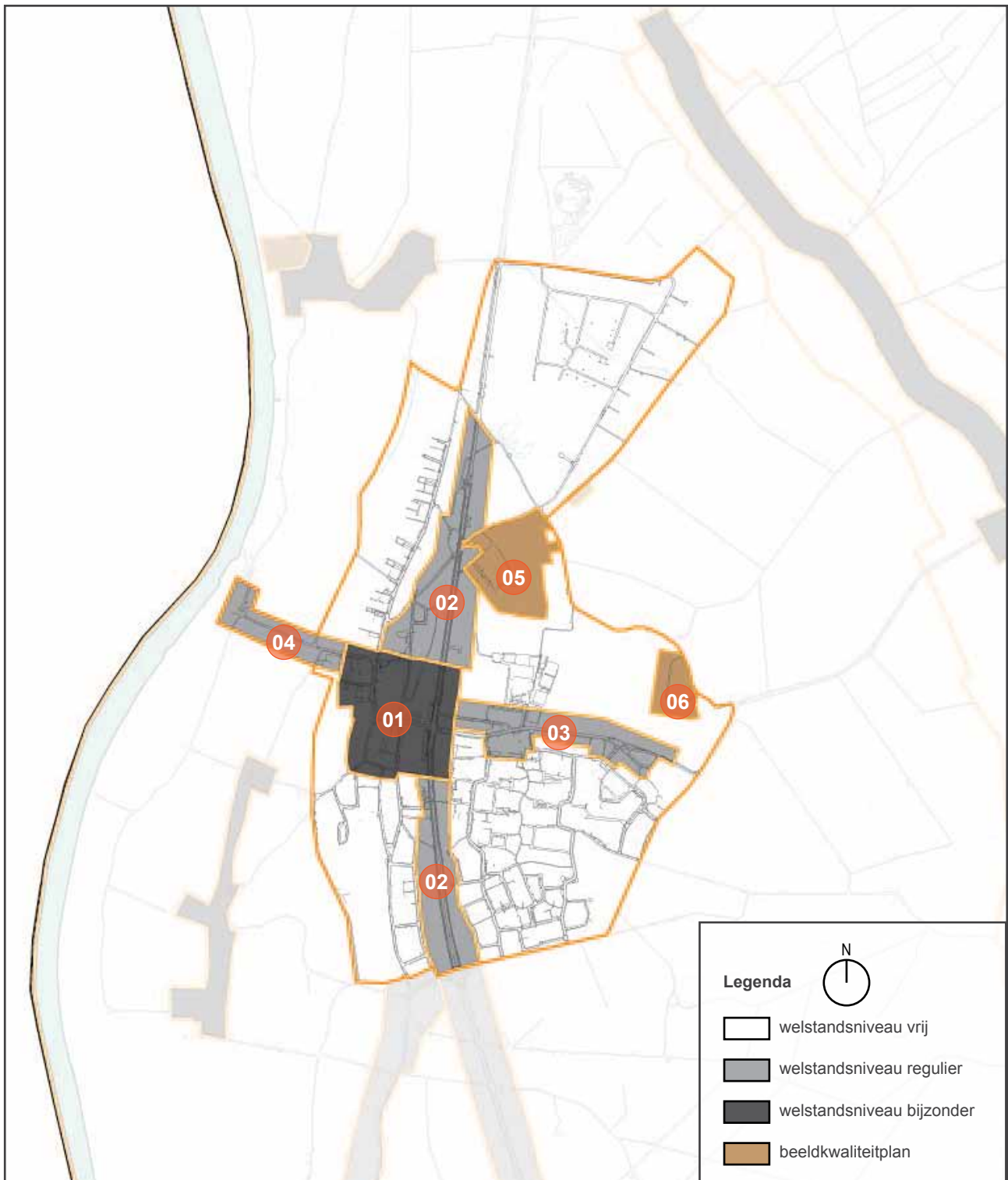
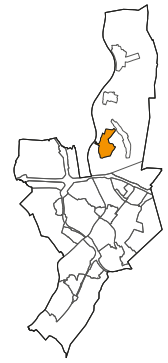
Toelichting beeldkwaliteitplan:

Meulenveld is een nieuwe woonbuurt aan de westzijde van het dorp, aan de rand van de hoge oeverwal van de Maas. Het betreft grotendeels vrijstaande grondgebonden eengezinswoningen in traditionele architectuurstijl. Voor de uitwerking van het plan en sturing van de woonsfeer is een beeldkwaliteit opgesteld.

Bron:

- [Beeldkwaliteitplan Meulenveld](#)

E.3 Velden



3.01 Kern Velden

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit.

Gebiedskarakteristiek:

De ligging van Velden is in sterke mate bepaald door de landschappelijke vormen. Het dorp ligt op de rand van een hoger terras waarop diverse stuifduincomplexen aanwezig waren. De kerk en het kerkhof zijn aangelegd op een tweetal stuifzandduinen met een hogere ligging tot gevolg. De terrasrand en deze duinen zijn structuurbepalend geweest voor het wegenpatroon waaraan - rond de kerk - verspreide bebouwing voorkwam. Westelijk van de Rijksweg is de (woon-) bebouwing daardoor gesitueerd langs een aantal noord-zuidgerichte wegen verbonden door een aantal kortere straten in oost-west richting.

Nabij de Markt en langs oudere linten bevindt zich een mix van oudere en nieuwere bebouwing. De oorspronkelijke linten hebben een vrij stenig profiel, waarin weinig bomen zijn opgenomen omdat de rooilijn vrij dicht aan de straatkant ligt.

De bebouwing langs deze straten bestaat veelal uit vrijstaande en half-vrijstaande woningen met een hoogte van één à twee bouwlagen met kap. Op sommige plaatsen zijn de woningen gebouwd in dezelfde rooilijn, terwijl op andere locaties juist de verspringing van rooilijnen typerend is voor het straatbeeld. De woningen dateren uit de 20e eeuw met de nadruk op de wederopbouwperiode en hebben een diverse architectuur. Naast individueel gerealiseerde panden zijn op verschillende locaties in de kern ook seriematig gerealiseerde woningen gesitueerd. Afwijkend van dit beeld is de bebouwing aan het marktplein, waar relatief grootschalige complexen zijn gerealiseerd en de recentere bebouwing uit de periode 1990-2005 aan de westelijke rand van de kern.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Velden-Hasselderheide](#)
- [RAAP rapport 1994: ABK Arcen en Velden](#)
- [Archeologische Basiskaart Arcen en Velden](#)
- [Landschappen van Maas en Peel, Renes 1999](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

3.02 Rijksweg

Welstandsniveau: regulier (met uitzondering van de Kern Velden, zie 3.01)

Het beleid is gericht op versterking van het huidige beeld van een rijksweg met dorpse lintbebouwing. Ter plaatse van de kern dient de karakteristiek van het oude dorp nadrukkelijker ondersteund te worden.

Gebiedskarakteristiek:

De Rijksweg is de meest prominente toegangsweg tot Velden maar is ook een doorgaande verkeersweg. De weg loopt parallel aan de Maas en splitst het dorp in de oorspronkelijke kern aan de westzijde en de vanaf circa 1970 gerealiseerde uitbreidingswijken aan de oostzijde. Beide zijden van de rechte Rijksweg bestaan uit lintbebouwing met overwegend woningen van uiteenlopende architectuur. Ter plaatse van de oude kern van Velden – Markt en Schandeloseweg – is sprake van verbreding van het profiel en centrumfuncties. De Rijksweg wordt daar onderdeel van de dorpskern. De architectuur van de bebouwing is traditioneel en heeft overwegend een dorps karakter.

Bron:

- [Bestemmingsplan Velden-Hasselderheide](#)

3.03 Schandeloseweg

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op doorontwikkeling van de beeldkwaliteit als structurerende straat van Velden-Oost.

Gebiedskarakteristiek:

De Schandeloseweg is de hoofdonthutingsweg van de woonwijk Velden-Oost. De straat vormt de belangrijkste aansluiting met de oude kern van Velden en verbindt het dorp met het buurtschap Schandelo. De aanliggende bebouwing is zeer divers en bestaat uit woningen en enkele grotere dorpsvoorzieningen. De architectuur van de woningen is overwegend traditioneel; diverse voorzieningen zijn gehuisvest in gebouwen met een eigentijdse uitstraling.

Bron:

- [Bestemmingsplan Velden-Hasselderheide](#)

3.04 Veerweg

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op ontwikkeling van open lintbebouwing met een traditioneel karakter.

Gebiedskarakteristiek:

De Veerweg vormt de oude verbindingsweg naar het veer richting Grubbenvorst. De lintbebouwing zal door woningbouw worden verdicht. Het huidige karakter verandert door sloop van kassen en de bouw van woningen waardoor open lintbebouwing ontstaat. De verschijningsvorm is overwegend traditioneel.

Bron:

- [Bestemmingsplan Velden-Hasselderheide](#)
- [Bestemmingsplan Veerweg 22](#)
- [Bestemmingsplan Buitengebied Arcen en Velden](#)

3.05 Vilgert (BKP)

Welstandsniveau: beeldkwaliteitplan Vilgert

Het beeldkwaliteitplan vormt het kader voor de uitwerking van het woongebied Vilgert.

Toelichting beeldkwaliteitplan:

Ten oosten van de Rijksweg ligt het nieuwere deel van Velden. deze woonwijk heeft een tuindorp-karakter met dorpsvoorzieningen zoals een basisschool en sporthal. Het ontwikkelingsgebied de Vilgert is een uitbreiding aan de noordzijde van Velden-oost. Een dorpse sfeer in landelijke setting komt tot uiting door de structuur van de buurt, de openbare ruimte en de beoogde architectuur.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Vilgert](#)
- [Beeldkwaliteitplan Vilgert](#)

3.06 Villigerveld (BKP)

Welstandsniveau: beeldkwaliteitplan Villigerveld

Het beeldkwaliteitplan vormt het kader voor de uitwerking van het woongebied Villigerveld.

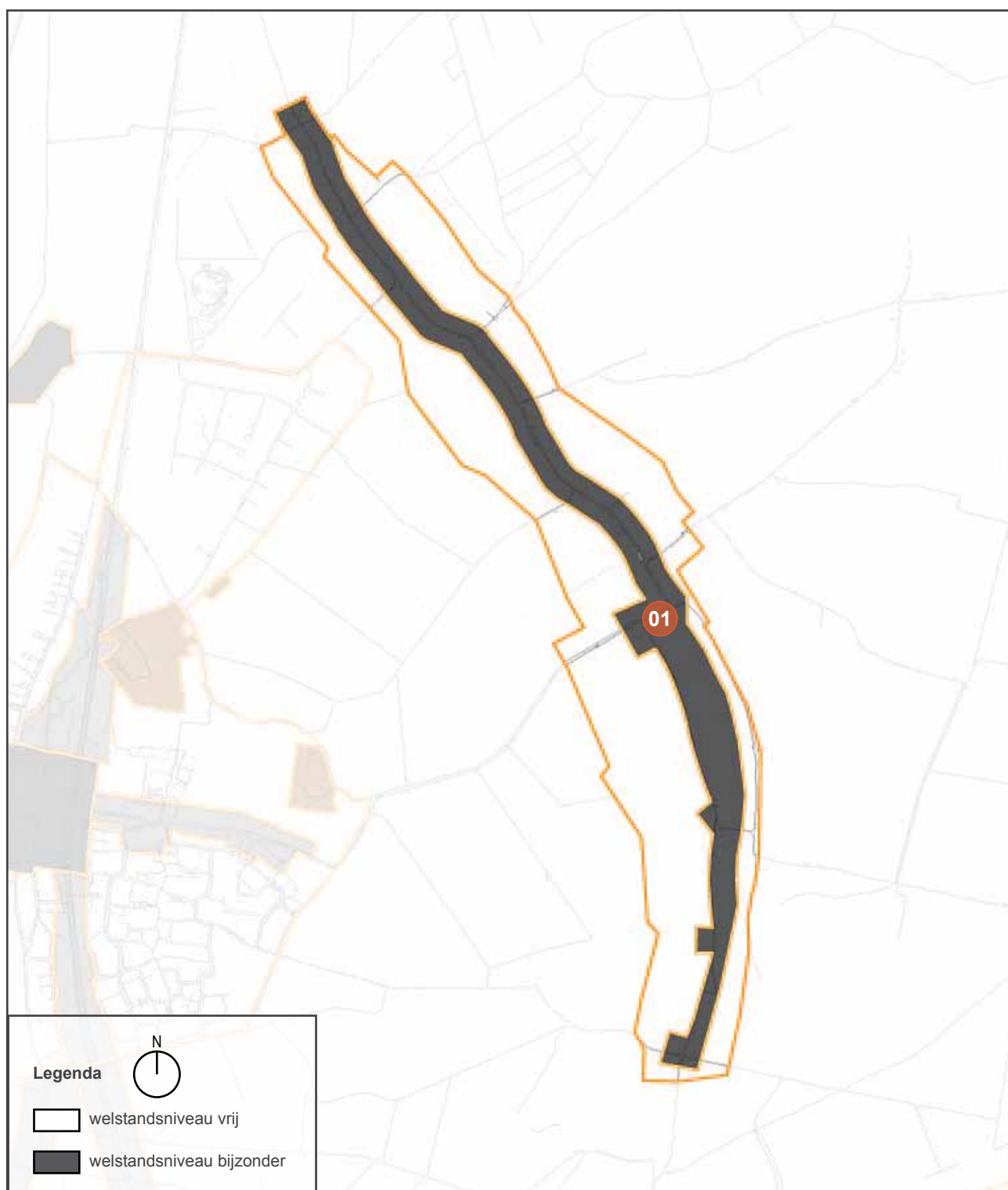
Toelichting beeldkwaliteitplan:

Aan de noord-oost rand van Velden wordt de woonlocatie Villigerveld ontwikkeld met vrijstaande woningen in een landelijke omgeving. De structuur is naar binnen gericht en de beoogde architectuur is traditioneel.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Nieuw-Villigerveld](#)
- [Beeldkwaliteitplan Villigerveld](#)

E.4 Schandelo



4.01 Schandelo / De Bong

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandsbeleid is gericht op herstel en het in stand houden van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit en structuur. Er wordt ingezet op het behouden van historische relictten en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en cultuurhistorische waarden.

Gebiedskarakteristiek:

De bebouwing van de gehuchten De Bong en Schandelo kenmerkt zich door een zeer langgerekt lint van agrarische bebouwing langs een hoge Maasterrasrand. Hier wordt de beboste rivierduingordel tussen de Venkoelen en Ravenvennen onderbroken. Het lager gelegen terras aan de westzijde met vochtige gronden (kwelzone) langs de beek was als grasland in gebruik. Het broekgebied kenmerkt zich door de inrichting als jong ontginningslandschap. De gronden aan de oostzijde van de bebouwing deden als akkers (open veld) dienst. Op dit hoger gelegen terras ontstaat een nieuw glastuinbouwgebied. Door de dominante aanwezigheid van de kassen is de natuurlijke samenhang van het agrarische bebouwingslint in het landschap ter plaatse minder zichtbaar.

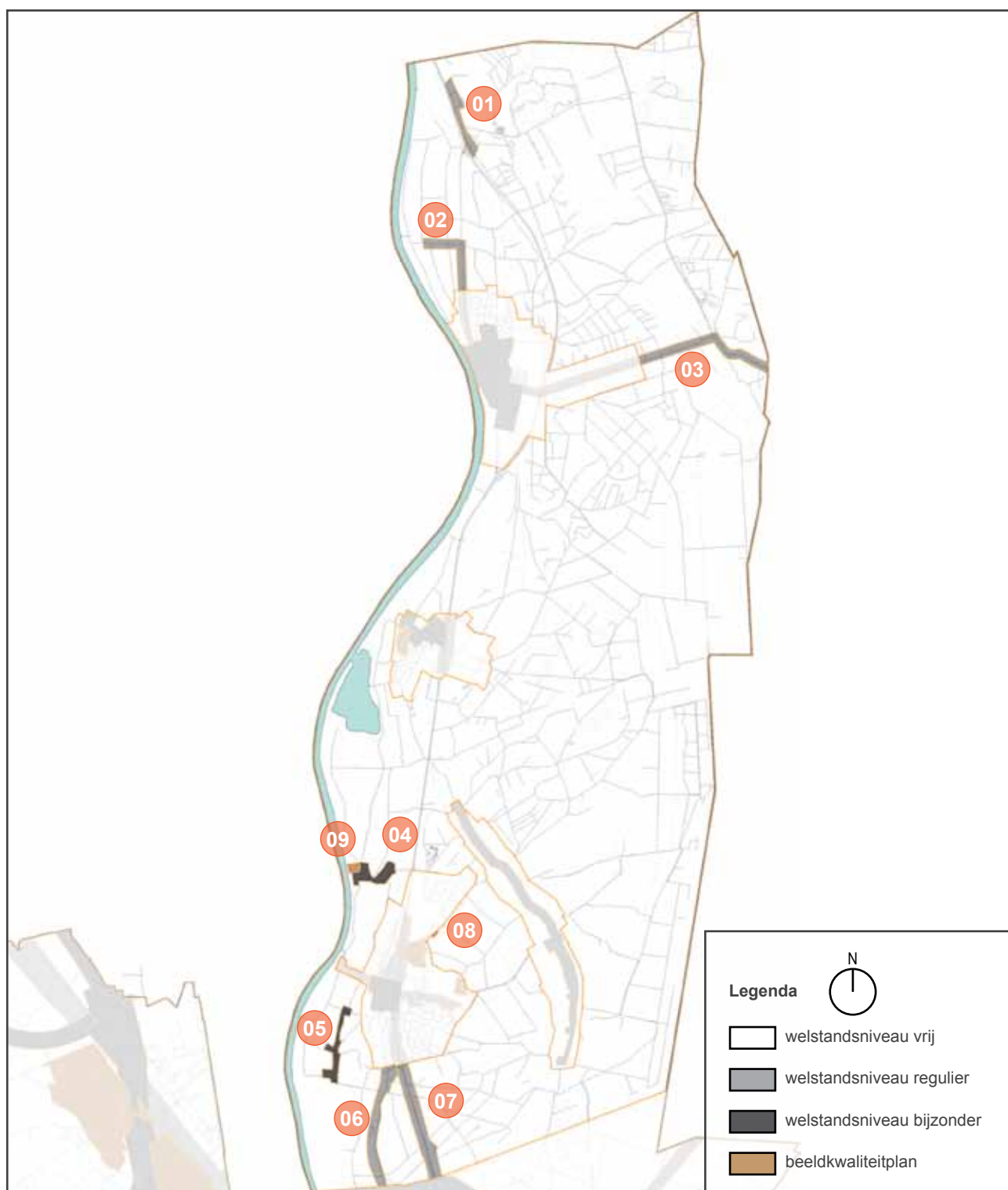
Het merendeel van de bebouwing bestaat uit langgevelboerderijen en een enkele gesloten hoeve. De bebouwing wordt begeleid door de weg Schandelo. Het noordelijk deel van het voormalige veengebied heeft een vrij grootschalig verkavelingspatroon en is open van karakter. Het zuidelijk deel (Vreewater en Ossenberg) is veel kleinschaliger en heeft door de aanwezigheid van veel kleine bospercelen en houtwallen een meer besloten uitstraling.

De agrarische lintbebouwing op een oude terrasrand van de Maas is hier relatief gaaf bewaard en herkenbaar gebleven. Dit soort hoge rivierterrasranden met bebouwing zijn vrij uniek in Nederland en kenmerkend voor Noord-Limburg. Kortom Schandelo is historisch waardevol en draagt bij aan de identiteit van onze regio. Voor de gemeente Venlo uniek.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Buitengebied Arcen-Velden](#)
- [RAAP rapport 1994: ABK Arcen en Velden](#)
- [Landschappen van Maas en Peel, Renes 1999](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

E.5 Buitengebied Arcen/Velden



Vanwege de omvang van dit gebied heeft deze kaart een aangepaste schaal.

5.01 Roobeek

Welstandsniveau: regulier

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van de landschappelijke beeldkwaliteit.

Gebiedskarakteristiek:

De bebouwing Roobeek wordt in sterke mate bepaald door het hoogteverschil tussen het midden- en laagterras van de Maas, waarbij de bebouwing zich manifesteert op de hogere delen. De reliëfrand wordt geaccentueerd door de wegenstructuur van de Rijksstraatweg en de Roobeekweg.

Deze ligging is bepaald door de oorspronkelijke opzet als kampontginning (Poelkamp) met een boerderij aan de westelijke rand daarvan. Omdat de boerderij in de 19e eeuw tevens een brouwerijfunctie kreeg, werd het complex grootschaliger van karakter met diverse bijgebouwen in traditionele stijl. De Rode beek aan de zuidzijde vormt een landschappelijke begrenzing van het gebied.

Het zuidelijker gelegen hotel 'tegenover' de Maasstraat heeft geen historische achtergrond. Bovendien gaat de terrasrand hier schuil achter de bebouwing waardoor het landschappelijke karakter hier minder uitgesproken is.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Buitengebied Arcen en Velden](#)
- [RAAP rapport 1994: ABK Arcen en Velden](#)
- [Landschappen van Maas en Peel, Renes 1999](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

5.02 Maasstraat / Kruisweg (brouwerij)

Welstandsniveau: regulier

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit.

Gebiedskarakteristiek:

De agrarisch getinte bebouwing aan de Kruisweg en Maasstraat vormt een afgescheiden geheel ten noorden van de kern Arcen. Vanuit bouwkundig oogpunt overheerst de Kruisweg door haar lintbebouwing. Beide wegen hebben een duidelijk verschillend karakter. De bredere en rechtlijnige Maasstraat kent aan beide zijden laanbeplanting terwijl de smallere, bochtiger en

boomloze Kruisweg de uitstraling van een zijweg van die Maasstraat heeft. Aan de Maaszijde zijn, in het grootschalige en open landschap, de brouwerij en de daar tegenover liggende villa opvallende elementen in het Maasdal. De rest van het gebied bestaat voornamelijk uit woonhuizen met één bouwlaag met zadeldak.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Buitengebied Arcen en Velden](#)
- [RAAP rapport 1994: ABK Arcen en Velden](#)
- [Landschappen van Maas en Peel, Renes 1999](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

5.03 Lingsforterweg

Welstandsniveau: regulier

Het welstandsbeleid is gericht op het verbeteren van de bestaande beeldkwaliteit.

Gebiedskarakteristiek:

Ondanks de ligging in het buitengebied van Arcen en Velden telt de Lingsforterweg langs een deel van het wegtracé een groot aantal burgerwoningen in een groen casco. Langs dit deel van de weg is het heidelandschap op de rivierduinen in de 19e eeuw omgezet in bos. De Lingsforterweg vormde de oude rechtstreekse verbinding tussen Straelen en Arcen. Het naar verhouding smalle oost-west tracé doorsnijdt een aantal verschillende landschappen, waarbij het al eerder genoemde deel door de hoger gelegen rivierduinen relatief veel vrijstaande woningen uit diverse perioden kent. Het pluriforme karakter wordt versterkt door de aanwezigheid van bedrijfspanden (horeca, tuincentrum en tankstation) tussen de burgerwoningen.

Na het doorkruisen van een open broekgebied richting oosten is de aanwezigheid van de rand van het hoogterras de reden voor het bochtige karakter in dit deel van de weg. Ook nabij de rijksgrens komt enige bebouwing voor die een relatie had met de grensovergang. Deze bebouwing is in het bestemmingsplan aangeduid als 'karakteristiek'.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Buitengebied Arcen en Velden](#)
- [RAAP rapport 1994: ABK Arcen en Velden](#)
- [Landschappen van Maas en Peel, Renes 1999](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

5.04 Hasselt

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit. Er wordt ingezet op het behouden van historische relictten en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en cultuurhistorische waarden.

Gebiedskarakteristiek:

De bebouwing van Hasselt is sterk bepaald door het natuurlijke reliëf van geulen en hoger gelegen stroomruggen op het laagterras van de Maas. Op twee van deze stroomruggen is de ook nu nog de grotendeels agrarisch van karakter zijnde bebouwing in een open landschap gesitueerd. In de er tussenin liggende onbebouwde geul stroomt een beek. Vanwege de beperkte ruimte op de stroomruggen liggen de boerderijen met bijgebouwen relatief geclusterd en dicht aan de Maas. De boerderijen zijn veelal traditioneel vormgegeven Maasdal-boerderijen met zadeldaken. Ten noorden en ten zuiden van de Hasselt wordt het landschap bepaald door grootschalige kassencomplexen.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Buitengebied Arcen en Velden](#)
- [RAAP rapport 1994: ABK Arcen en Velden](#)
- [Landschappen van Maas en Peel, Renes 1999](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

5.05 Het Vorst

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit. Er wordt ingezet op het behouden van historische relictten en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en cultuurhistorische waarden.

Gebiedskarakteristiek:

Het gehucht het Vorst bestaat uit een reeks verspreid liggende boerderijen op een dekzandrug van het lage Maasterras. De oriëntatie van de bebouwing wordt door het landschap bepaald en door de Vorstweg en Stappersstraat met elkaar verbonden. De dekzandrug wordt aan de west- en oostzijde begrensd door een voormalige Maasgeul. Vanwege het hoger gelegen karakter van de rug is de bebouwing zeer markant in het verder open landschap aanwezig. De meeste hier

gelegen boerderijen hebben historische wortels in de Middeleeuwen. De aanwezige objecten bestaan uit een mix van gebouwen uit de 18e tot het begin van de 20e eeuw. De bijgebouwen hebben een kleinschalige opzet en zijn duidelijk ondergeschikt aan de woongebouwen.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Buitengebied Arcen en Velden](#)
- [RAAP rapport 1994: ABK Arcen en Velden](#)
- [Landschappen van Maas en Peel, Renes 1999](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

5.06 Oude Venloseweg

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op behoud van het groene en landelijke karakter van de weg.

Gebiedskarakteristiek:

De Oude Venloseweg was vroeger een belangrijke route tussen Venlo en Velden. De Rijksweg - en de aanpassingen daarop met Veldenseweg en Nijmeegseweg - heeft de functie voor het (doorgaande) autoverkeer overgenomen. De Oude Venloseweg is nu vooral van belang voor het lokale en toeristische verkeer. De weg heeft een rustieke landelijke uitstraling. Het beeld aan de oostzijde van de weg wordt bepaald door een beboste rivierduin. Aan de westzijde zijn een aantal traditionele burgerwoningen in een groene setting. Het rustieke beeld staat onder druk door de industriële bebouwing van de champignonverwerkingsfabriek.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Buitengebied Arcen en Velden](#)
- [RAAP rapport 1994: ABK Arcen en Velden](#)
- [Landschappen van Maas en Peel, Renes 1999](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

5.07 Rijksweg

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op behoud van de karakteristieke beeldkwaliteit van een Rijksweg met groene uitstraling.

Gebiedskarakteristiek:

De Rijksweg 271 was tot de aanleg van de A73 de belangrijkste noord- zuidverbinding tussen Venlo en Nijmegen. Nu vormt de weg de belangrijkste verbindende schakel tussen Arcen, Lomm, Velden en Venlo.

Dergelijke wegen werden vaak gericht op de kerktoren. Zo heeft de Rijksweg een oriëntatie op de kerktoren van Velden en de Heilig Hartkerk aan het Gelreplein. Door verandering van het wegbehoop en hogere bebouwing zijn de zichtlijnen in de loop der jaren deels verstoord. De ligging in een bosgebied geeft de weg een groen karakter. er is nauwelijks bebouwing langs de weg tot stand gekomen. De bebouwing is traditioneel van stijl en ingepakt in het groen. Een grootschalig restaurant annex amusementscentrum vormt een opvallend element.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Buitengebied Arcen en Velden](#)
- [RAAP rapport 1994: ABK Arcen en Velden](#)
- [Landschappen van Maas en Peel, Renes 1999](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

5.08 Vilgert 40-40a (BKP)

Welstandsniveau: beeldkwaliteitplan Vilgert 40-40a

Het beeldkwaliteitplan vormt het kader voor de uitwerking van het woongebied Vilgert 40-40a.

Toelichting beeldkwaliteitplan:

In het plangebied zal het bebouwingstype de dorpse sfeer van de buurt moeten versterken. De dorpse sfeer wordt nagestreefd door differentiatie en kleinschaligheid. Voor wat betreft de te realiseren beeldkwaliteit wordt in het kader van dit plan aangesloten bij het beeldkwaliteitplan dat is opgesteld ten behoeve van de realisatie van de meer genoemde woonwijk Vilgert. In dit beeldkwaliteitplan is de ambitie gesteld om van de Vilgert een buurt te maken met een eigen identiteit in een dorpse sfeer.

Er moet wel rekening worden gehouden dat de confrontatie tussen de aard en omvang van naast elkaar gelegen woningen niet te groot is. Deze moeten zodanig op elkaar worden afgestemd dat er geen grote verschillen in woninggrootte of beeldkwaliteit zullen ontstaan. Het is belangrijk dat alle woningtypen aansluiten op de gekozen beeldkwaliteit.

Bron:

- [Bestemmingsplan De Vilgert 40-40a](#)

5.09 Ebberstraat (BKP)

Welstandsniveau: beeldkwaliteitplan bouwplan Ebberstraat

Het beeldkwaliteitplan vormt het kader voor de uitwerking van het woongebied Ebberstraat.

Toelichting beeldkwaliteitplan:

De Ebberstraat is gelegen in het gehucht het Hasselt ten noorden van de kern Velden.

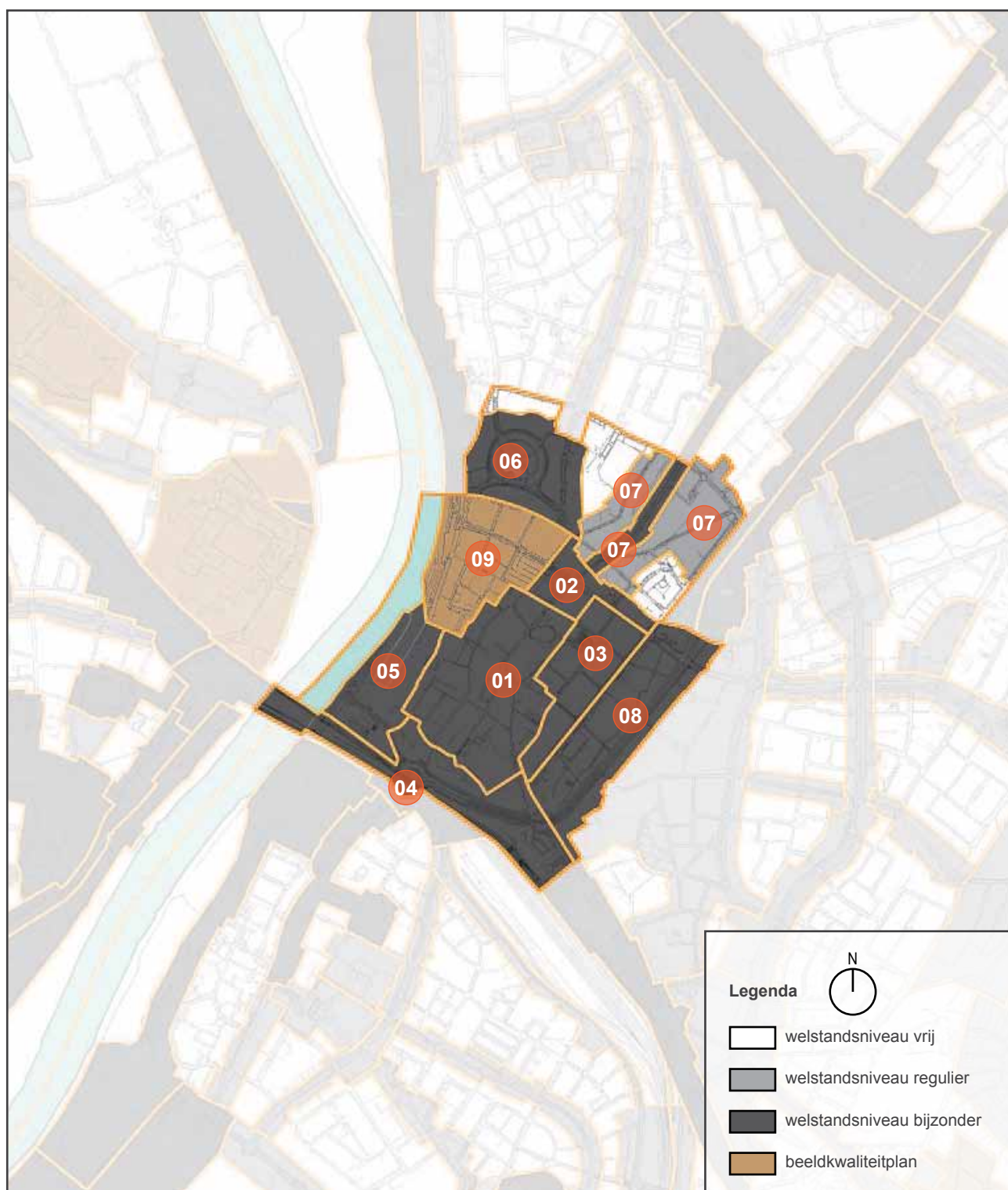
De nieuwe verschijningsvorm moet conform de nabij de Maas aanwezige karakteristieke bebouwing zijn: één laag plus kap. Hierbij wordt gedacht aan een langgevel, of een carré boerderij type, waarbij de bijgebouwen in beginsel binnen de hoofdbouw geïntegreerd dienen te worden.

Voor de beeldkwaliteit van het plangebied wordt gerefereerd naar de architectuur van de direct aan het groene hart grenzende bebouwing, die gerealiseerd is vóór de Tweede Wereldoorlog. Het aansluiten bij de overige aanwezige bebouwing en diens karakteristieken is op deze plek goed passend, waarbij de ruimtelijke opzet van het groene hart mee genomen moet worden in de positionering van die bouwwerken.

Bron:

- [Beeldkwaliteitplan bouwplan Ebberstraat](#)

E.6 Venlo Centrum



Algemeen

Handel, transport en ondernemen hebben in Venlo steeds een belangrijke rol gespeeld. De binnenstad is daardoor geworden tot wat het nu is. De Romeinen stichtten in de flauwe buitenbocht van de rivier één van de eerste militaire nederzettingen in Nederland en maakten hierbij een versterkte Maasovergang. Sporen daarvan kwamen bij werkzaamheden ten behoeve van de Maasboulevard aan het licht. Venlo werd een kruispunt van doorgaande landwegen, met de Maas als belangrijke vervoersader. Uitgegroeid tot echte stad maakte Venlo op het einde van de Middeleeuwen een stormachtige ontwikkeling door. Het gebied binnen de stadsomwalling werd in relatief korte tijd volgebouwd met nieuwe kerken, kloosters en woonhuizen. Bovenal verrees er een groot aantal 'bedrijfspannen' voor inventieve ondernemers, die met name in de vijftiende eeuw door handel en transportactiviteiten hun brood verdienden en een belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling van de stad leverden. De ondernemersgeest van de middeleeuwse Venlonaren maakte de stad tot een bloeiend handelscentrum en een logistiek knooppunt. De welvaart weerspiegelde zich duidelijk in de rijke vijftiende- en zestiende-eeuwse bebouwing van de binnenstad. Een opvallend aantal bouwwerken uit deze periode bleef, hetzij vaak voor het oog verborgen, tot in onze tijd bewaard.

De strategische ligging aan de Maas bezorgde Venlo de rol van vestingstad, met alle gevolgen van dien. Dat bleef zo tot ver in de negentiende eeuw. Toen werd het uitgebreide stelsel van muren, aarden wallen en grachten tot op maaiveldniveau afgebroken en gedempt. Ondergronds bleef daarentegen een groot deel bewaard. Door de komst van spoorlijnen en wegen in de tweede helft van de 19e eeuw kreeg Venlo nieuwe impulsen om zich in rap tempo verder te ontwikkelen als florerende ondernemersstad. Aan de uitvalswegen verrezen monumentale herenhuizen en de oude binnenstad werd met nieuwe, planmatig opgezette bouwblokken uitgebreid. Aan de noordkant, in het gebied dat we nu Q4 noemen, is deze negentiende-eeuwse opzet nog zeer duidelijk te zien. Het gebied ten zuiden van de binnenstad en de spoorlijn, met name Maaswaard, werd het domein van de ondernemers. Allesbepalend voor het karakter van dit deel van Venlo was de komst van Nedinsco in het begin van de twintigste eeuw. Het monumentale Nedinsco-gebouw is tot de vaste herkenningspunten in het stadssilhouet van Venlo gaan horen. Vlak voor de oorlog werd reeds begonnen met gedeeltelijke sanering van de oude middeleeuwse binnenstad, vooral in het gebied rondom de Jodenstraat. Aan de oostzijde van de binnenstad werd de nieuwe chique Rosariumbuurt gebouwd. In de Tweede Wereldoorlog kreeg de Venlose binnenstad het zwaar te verduren. Liefst 13 bombardementen waren er nodig om de strategische bruggen over de Maas definitief uit te schakelen. In de

naoorlogse periode zette de economische groei pas echt door. Daardoor kon de wederopbouw van de voor een deel verwoeste binnenstad in hoog tempo worden opgepakt en beschikt Venlo nu over een grote rijkdom aan opmerkelijke bouwwerken uit de wederopbouwperiode, onder andere aan de zuidzijde van de binnenstad.

6.01 Middeleeuwse stad

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van en voortbouwen op de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit van het waardevolle stadsbeeld, met speciale aandacht voor de cultuur- en bouwhistorische waarden van de bestaande bebouwing. Toepassen van voor de binnenstad kenmerkend materiaal- en kleurgebruik. Architectonische kwaliteit betekent hier: zorgvuldig ontworpen in de context, evenwichtig van opbouw en geleding en met een uitgeknipte detaillering en materialisatie. Binnen dit kader is zowel een eigentijdse als een meer traditionele architectuur denkbaar.

Gebiedskarakteristiek:

De historisch gegroeide, in hoofdzaak middeleeuwse binnenstad ging voor een deel verloren tijdens en na de Tweede Wereldoorlog. Rondom het historische assenkruis, de Lomstraat-Vleestraat en de Steenstraat-Gasthuisstraat-Parade bleef echter een groot deel van Middeleeuws Venlo bewaard. De Gasthuisstraat dateert nagenoeg nog geheel uit de vijftiende en zestiende eeuw. Hier ligt tevens het tot dusver oudste bekende huis van Venlo uit 1344.

De huidige rooilijnen langs de genoemde straten in de Venlose binnenstad dateren grotendeels nog van de vroegste stadsaanleg uit de veertiende eeuw. De breedte van de voorgevels van de panden bedraagt in de meeste gevallen twee vensterassen, maar kan ook variëren tot vier en zelfs vijf vensterassen. De panden zijn over het algemeen onderkelderd en daarboven twee tot vier bouwlagen hoog, onder een hoog zadeldak met de nok haaks op de straat. Aan de straatzijde hadden de panden in de oorspronkelijke situatie rijk vormgegeven top- of trapgevels, die met name in de periode rond 1800 werden afgetopt en werden voorzien van een kroonlijst. Ook werden gevels gepleisterd en werden wijzigingen doorgevoerd aan de gevelindeling. In een aantal gevallen werden in de tweede helft van de negentiende eeuw compleet nieuwe gevels in neostijlen opgetrokken vóór de middeleeuwse bebouwing. De hoofdstructuur en het casco van de panden bleef echter voor het grootste deel middeleeuws. Deze situatie is nog herkenbaar in de Lomstraat, Vleesstraat, Steenstraat, Gasthuisstraat, Parade, Klaasstraat, Houtstraat, Grote Kerkstraat, Kleine Kerkstraat, op de Parade en op de Markt.

In de eerste decennia van de twintigste eeuw vond op diverse plekken in de middeleeuwse binnenstad schaalvergroting plaats. Delen van bebouwingswanden werden gesloopt voor de bouw van nieuwe, grootschalige bedrijfspanden. Voorbeelden hiervan zijn onder andere het V&D-gebouw aan de Vleesstraat van architect Oscar Leeuw uit 1911, het pand Bervoets op de hoek Lomstraat-Peperstraat van architect Jules Kayser uit 1919. Deze karakteristieke gebouwen in typische baksteenarchitectuur met rijke detaillering voegen zich ondanks de grootschaligheid naadloos in de fijnmazige structuur van de historische binnenstad.

Nog vóór de Tweede Wereldoorlog werd begonnen met de sanering van het havenkwartier rondom de Jodenstraat, als eerste aanzet voor een modernisering van de oude binnenstad. Het naoorlogse wederopbouwplan uit 1946-1948 van Jules Kayser betrof een traditionalistische stadsreparatie omdat het gericht was op herstel van het historische besloten stadsbeeld. De pandsgewijze herbouw in traditionele bouwstijl voegt zich naadloos tussen de gespaarde oudbouw. Tegelijkertijd bood het plan ook extra ruimte aan de toegenomen verkeersdruk door het stratenpatroon iets op te rekken: straten verbreden, kruisingen verruimen, pleinen vergroten en nieuwe verkeersdoorbraken creëren. De interventies en herbouw hebben in hoofdzaak betrekking op een aantal samenhangende deelgebieden uit de jaren vijftig.

De gebouwen in de Jodenstraat, deels aan de Oude Markt en aan de Kwartelenmarkt vormen typologisch en stilistisch een samenhangende groep in traditionalistische Delftse Schoolarchitectuur. Karakteristieke kenmerken zijn:

- De pandsgewijze aaneenschakeling van individuele stadshuizen (winkel met bovenwoning).
- De drieledige gevelopbouw: plint of winkelpui beneden (beton, hout), één of twee woonverdiepingen in het midden (metselwerk) en een houten gootlijst op klossen met schuin hellend dak bovenaan (rode keramische pannen).
- Het rustige evenwicht in de gevelcompositie: balans tussen de horizontale lijnen van de vensterreeksen/gootlijsten en de verticale lijnen van de vensterassen.
- De ambachtelijke, overwegend eenvoudige baksteenarchitectuur met klok- en lijstgevels en gesloten metselwerk waarin ramen en deuren als gaten zijn uitgespaard.
- De houten kozijnen en ramen hebben veelal een traditionele opzet en indeling (draai- en schuiframen met roeden) en zijn veelal identiek per bouwlaag en verschillen in hoogte tussen de bouwlagen.
- De generfde textuur en de verschillende tinten rood/bruin metselwerk, de wisselende metselverbanden en het platvolle voegwerk zorgen voor een levendig en ambachtelijk gevelbeeld.

- Vrijwel elke gevel heeft bescheiden accenten of ingetogen versieringen die zich onopvallend in het gevelbeeld voegen, zoals smeedijzeren raamhekken, keramische tegels, siermetselwerk, natuurstenen accenten.
- De schuine daken met (rode) keramische pannen hebben schoorstenen op de nok en kleine houten dakkapellen met schuine dakjes op één rij in de voet van het dak.

De gebouwen rondom de Klaasstraat, Nieuwstraat en Begijnengang vormen typologisch en stilistisch een heterogene groep. De meeste gebouwen zijn opgetrokken in traditionalistische Delftse Schoolarchitectuur en worden afgewisseld door enkele gebouwen in de gemengde bouwtrant van de zogeheten Shake Handsarchitectuur. Voor wat betreft de traditionalistische panden gelden de kenmerken van deelgebied 1, met dien verstande dat hier sprake is van een meer voorname en individuele uitstraling die tot uitdrukking komt in:

- Grotere bouwhoogten.
- Grotere onderlinge verschillen in de hoogtes van de nok, de gootlijst en de raamdorpels.
- De consequente toepassing van betonnen puiportalen die voor maximale openheid op de begane grond zorgen.
- De toepassing van natuursteen, decoratieve kroonlijsten, Franse balkons, tegeltableaus, geprofileerde vensterlijsten en verdiepte voegen.
- In de gebouwen van de gemengde bouwtrant worden een traditionalistische vormtaal en modernistisch idioom gecombineerd tot een eigentijds geheel, waarin gesloten en open, baksteen en beton, representatie en functie, materie en ruimtebesef harmonieus samengaan in nieuwe vormen. De meest waardevolle algemene kenmerken van deze categorie zijn:
 - Een verzakelijke variant van de drieledige gevelopbouw: onderaan een betonnen puiportaal, in het midden een betonnen raamwerk en bovenaan een strakke lijst (veelal met plat dak).
 - In de gevelcompositie ligt het accent op het betonnen raamwerk van standers en liggers met verdiept liggende vensters en borstweringen: sterke plasticiteit van de gevel.
 - De grote stalen ramen hebben meestal een moderne opzet en indeling (horizontale en verticale tuimelramen met vrije indeling) en zijn gekoppeld binnen een betonnen raamwerk met versierde borstweringen.

Incidenteel en verspreid over de binnenstad is in de jaren vijftig maar vooral in de jaren zestig van de twintigste eeuw een aantal grootschaliger gebouwen gerealiseerd, veelal gekoppeld aan wijzigingen in het stratenpatroon. Deze tendens van schaalvergroting en modernisering start begin jaren vijftig met een portiekflat aan het begin van de Nassaustraat. Het traditionele gevelbeeld van metselwerk met natuurstenen details, risalieten, verticale vensterassen en smeedwerk voegt zich nog naar de bebouwing in de omgeving. Maar de schaal is een trendbreuk: langgerekt blok met souterrain en vier woonlagen onder plat dak. Om de hoek staat aan de Parade een kleine moderne versie hiervan in beton en glas, met een winkel op de begane grond, een opmerkelijke geperforeerde gevel ter plaatse van het trappenhuis en een abstract patroon van balkonbakjes op de verdiepingen. Nog zakelijker wordt het beeld bij de bibliotheek in de Begijnengang, het kantoor aan de Lohofstraat en de noordwand van de Sint Jorisstraat. Bij deze gebouwen ligt het accent op de grote schaal en een herhaling van identieke gevelelementen met ijle profielen gevat in een betonnen kader of raster, dan wel als onderdeel van vlak en licht gekleurd metselwerk. Het blok aan de St. Jorisstraat heeft als bijzonderheid een galerij met verdiept gelegen winkelpuien op de begane grond en een terugliggende vierde bouwlaag, hetgeen de massaliteit van het blok reduceert. Het kleurbeeld van deze gebouwen is fris en licht. De schaal en maat van deze gebouwen sluiten aan op de opgerekte openbare ruimte, maar contrasteren met de overwegend kleinschalige pandsgewijze opbouw van de binnenstad.

De na de Tweede Wereldoorlog herbouwde deelgebieden in de binnenstad zijn bijzonder waardevolle wederopbouwensembles voor de gemeente Venlo omdat ze zich als traditionele stadsreparaties zowel architectonisch als stedenbouwkundig op geheel eigen wijzen voegen binnen het structuur- en ruimtebeeld van de omringende historische binnenstad. De incidentele en grootschalige gebouwen in modernistische stijl komen het best tot hun recht in combinatie met verruimingen van of doorbraken in het stratenpatroon.

Bronnen:

- [Nota Stadsbeelden 1997](#)
- [Bestemmingsplan Centrum Venlo](#)
- [Buro4 Monument en Ruimte, Stadskernelonderzoek binnenstad Venlo 2005-2010](#)
- [Van Meijel Adviseurs in Cultuurhistorie, Wederopbouw Binnenstad Venlo, 2010](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

6.02 Plan van Gendt (19e eeuw)

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van en voortbouwen op de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit, met speciale aandacht voor de cultuurhistorische waarden van de bestaande bebouwing. Toepassen van voor dit gebied kenmerkend materiaal- en kleurgebruik. Architectonische kwaliteit betekent hier: zorgvuldig ontworpen in de context, evenwichtig van opbouw en geleding en met een uitgekiende detaillering en materialisatie. Binnen dit kader is zowel een eigentijdse als een meer traditionele architectuur denkbaar.

Gebiedskarakteristiek:

De omgeving van de Goltziusstraat ligt aan de noordkant van de middeleeuwse binnenstad in een deel van het ontmantelingsplan voor de vestingwerken van Van Gendt uit 1872.

De bebouwingsstructuur is zeer markant vanwege de regelmatige stedenbouwkundige bouwblokken. De lange straten, zoals de Goltziusstraat, Puteanusstraat, Mercatorstraat, Noord Binnensingel en Noord Buitensingel, zijn licht gebogen. Belangrijk zijn de lange zichtlijnen, al dan niet richting beëindigende bebouwing, groenstructuren als het Nolenspark of de bomerij in het verlengde van de Parkstraat en de Gelderse Poort. Eveneens belangrijk zijn de zichtlijnen op de toren van de Martinuskerk.

In aansluiting op de binnenstad heeft het oostelijk gedeelte van het Goltziuskwartier een meer hoogwaardig architectonisch karakter dan het westelijk gedeelte. In de Goltziusstraat, Noord Binnensingel, Mercatorstraat, Helbeek, Sint Martinusstraat, Parkstraat en aan het Mgr. Nolensplein is de architectuur in hoofdzaak opgetrokken in neostijlen. In de overige straten is dit minder het geval, hier bevinden zich ook veel panden uit de naoorlogse periode. Panden in Art Nouveaustijl bevinden zich in de Sint Martinusstraat en op de hoek van de Straelseweg, het zogenoemde Metropole-complex. Aan de zuidzijde van de Goltziusstraat wordt veel architectuur aangetroffen uit de jaren twintig en dertig van de twintigste eeuw. De stijl hiervan is een menging van de architectuur van de Amsterdamse School, 'de Stijl' en het Rationalisme, vergelijkbaar met de architectuur van de Rosariumbuurt.

Het Plan van Gendt is cultuurhistorisch van belang vanwege de systematische aanpak van het stedenbouwkundig plan en de gaafheid en herkenbaarheid daarvan. De architectuur is van belang vanwege de grote rijkdom en diversiteit aan bouwstijlen, materiaalgebruik, detaillering en stedenbouwkundige accenten in de vorm van bijzondere hoekoplossingen. Karakteristiek zijn bijzondere details met betrekking tot gootlijsten, ornamenten en vensterkozijnen met karakteristieke roedeverdelingen.

Bronnen:

- [Nota Stadsbeelden 1997](#)
- [Bestemmingsplan Centrum Venlo](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)
- [Stedenatlas Venlo 1999](#)

6.03 Rosario (1930)

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit van het waardevolle stadsbeeld, met speciale aandacht voor de cultuurhistorische waarden van de bestaande bebouwing. Toepassen van voor dit gebied kenmerkend materiaal- en kleurgebruik. Architectonische kwaliteit betekent hier: zorgvuldig ontworpen in de context, evenwichtig van opbouw en geleding en met een uitgekende detaillering en materialisatie.

Gebiedskarakteristiek:

De Rosariobuurt bevindt zich aan de noordoostzijde van de binnenstad, in het gebied waar tot in de negentiende eeuw vestigwerken lagen. Na de ontmanteling van de vesting werd het gebied ingericht als kazerneterrein voor de Venlose huzaren. Na het vertrek van de huzaren in 1913 kwam het gebied vrij voor uitbreiding van de binnenstad, het zogenoemde Plan Schaaap. Het wegenpatroon en de ruimtelijke structuur dateren uit de jaren twintig en dertig van de twintigste eeuw. Behalve woningen werden er een leeszaal (1927), het verenigingsgebouw Sint Jan (1927), de Duitse School (1930), het politiebureau (1928), de brandweerkazerne en de Gemeente-spaarbank (1929) gebouwd. Centraal is een rozentuin met vijver aangelegd, reden waarom de buurt 'Rosarium' wordt genoemd.

In de Rosariobuurt bestaat de bebouwing vrijwel geheel uit individuele woningen, tot stand gekomen door verschillende opdrachtgevers en verschillende architecten. De samenhang in de architectuur wordt gevonden in de toepassing van dezelfde materialen (baksteen, keramische dakpannen en gestraalde betonelementen) in eenzelfde expressie (Amsterdamse School in combinatie met 'de Stijl'). De bouwhoogte is nagenoeg overal twee lagen met een steile kap. De bebouwing aan de zijde van de Deken van Oppensingel kwam voor een belangrijk deel in de naoorlogse periode tot stand. Karakteristieke kenmerken zijn:

- Het rustige evenwicht in de gevelcompositie: balans tussen de horizontale lijnen van de vensterreeksen/gootlijsten en de verticale lijnen van de vensterassen.

- De ambachtelijke, overwegend eenvoudige baksteenarchitectuur met top- en lijstgevels en gesloten metselwerk waarin ramen en deuren als gaten zijn uitgespaard.
- De houten kozijnen en ramen hebben veelal een traditionele opzet en indeling (draai- en schuiframen met roeden).
- De generfde textuur en de verschillende tinten rood/bruin metselwerk, de wisselende metselverbanden en afwisselend voegwerk zorgen voor een levendig en ambachtelijk gevelbeeld.
- Vrijwel elke gevel heeft bescheiden accenten of ingetogen versieringen die zich onopvallend in het gevelbeeld voegen, zoals smeedijzeren raamhekken, keramische tegels, siermetselwerk, natuurstenen accenten.

De Rosariumbuurt is cultuurhistorisch van belang vanwege de systematische aanpak van het stedenbouwkundig plan en de gaafheid en herkenbaarheid daarvan. De architectuur is van belang als voorbeeld van de ontwikkeling van de individuele stadswoning waarin de veelheid en bijzonderheid van architectonische expressie tot uitdrukking gebracht. Verder is de architectuur van belang vanwege de grote rijkdom en diversiteit aan individuele bouwwerken, materiaalgebruik, detaillering en stedenbouwkundige accenten in de vorm van bijzondere hoekoplossingen. Karakteristiek zijn bijzondere details met betrekking tot gootlijsten, ornamenten en vensterkozijnen met karakteristieke roedeverdelingen.

Bronnen:

- [Nota Stadsbeelden 1997](#)
- [Bestemmingsplan Centrum Venlo](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)
- [Stedenatlas Venlo 1999](#)
- [‘Een speciale wijk’: Geschiedenis van het Rosarium in Venlo / Mariet Verberkt, Fr.J. Hermans 2005](#)

6.04 Brugplan

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van en voortbouwen op de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit, met speciale aandacht voor de cultuurhistorische waarden van de bestaande bebouwing. Toepassen van voor dit gebied kenmerkend materiaal- en kleurgebruik. Architectonische kwaliteit betekent hier: zorgvuldig ontworpen in de context, evenwichtig van opbouw en geleding en met een uitgekiende detaillering en materialisatie.

Gebiedskarakteristiek:

Het in de jaren vijftig gerealiseerde Brugplan van Klijnen is een langgerekte aaneenschakeling van singels, bruggen, opritten, rotondes en viaducten tussen de stations in Blerick en Venlo: een afwisseling van knopen en lijnen met begeleidende groenstroken en plantsoenen. Deze royale en deels kruisingsvrije infrastructuur verschaft vrij baan door de stad aan het (goederen)vervoer over de weg en het spoor. Behalve aan het functionele verkeersaspect is in het Brugplangebied ook veel aandacht besteed aan de visuele beleving van de route, door het effectvolle gebruik van de hoogteverschillen, het weidse panorama met het stadssilhouet en de gebogen tracés met zichtlijnen. In dat geënceneerde stadsbeeld speelt de flankerende bebouwing een belangrijke rol. De knopen in de route worden namelijk gemarkeerd door bijzondere bebouwing en de lijnen begeleid door aaneengesloten wanden direct aan het trottoir. Elke knoop heeft zijn eigen bebouwingskarakteristiek: de Keulse Poort met markante solitaire gebouwen en landmark (stationstoren) en de Roermondse Poort met afgeronde, gekartelde en geknikte gebouwen die de rijrichting ondersteunen. Ook de wanden onderscheiden zich. Collectieve bebouwing met winkels en drie woonlagen langs de Prinsessesingel en Koninginnesingel, als ware het een stadsmuur om de binnenstad met een trechtersvormige poort ter plaatse van de Vleesstraat. Individuele bebouwing met bedrijvigheid en bovenwoningen langs de Eindhovenseweg enerzijds aansluitend op de historische lintbebouwing van de Roermondsestraat en anderzijds aansluitend op het industriële karakter van het gebied rond de Molensingel.

De gebouwen in het Venlose deel van het Brugplangebied zijn merendeels opgetrokken in de zakelijke bouwtrant van het naoorlogse modernisme. In het gevelbeeld ligt de nadruk op orthogonale hoofdvormen met platte daken, een horizontale gevelopbouw en een stramien van betonnen staanders en liggers met een invulling van identieke prefab pui-elementen. Het gevelbeeld is plastisch door de toepassing van verdiepte entrees, loggia's en balkons, toont contrastrijk door de afwisseling van open / transparante en gesloten / ondoorzichtige geveldelen en oogt fris en modern door het lichte kleurgebruik en de grote glasruiten. Climax in het bebouwingspatroon is het station dat met de klokkentoren, het bordes, de glazen voorgevel en het monumentale luifeldak een uitnodigend gebaar maakt naar de reiziger: een icoon voor de stad. Door de vernieuwing en het verkeersluw maken van doorgaand verkeer op het Stationsplein/Koninginneplein is een uitnodigende verbinding tussen station en binnenstad gelegd. In de wand aan de Eindhovenseweg is een gematigd modernisme met meer baksteen en betonnen omlijstingen toegepast, dat meer aansluit op de bebouwing in de Roermondsestraat.

Het Brugplangebied is een bijzonder waardevol wederopbouwensemble voor de gemeente Venlo omdat het een fraai geënceneerde stadsbeeld is waarin infrastructuur, groen en bebouwing op grootse wijze samenhangend met elkaar zijn ontworpen en dat verschillende stadsdelen ruimtelijk met elkaar verbindt.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Centrum Venlo](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)
- [Stedenatlas Venlo 1999](#)
- [Van Meijel Adviseurs in Cultuurhistorie, Wederopbouw Binnenstad Venlo, 2010](#)
- [Brugplan Venlo historisch-ruimtelijke analyse 2007](#)

6.05 Maasboulevard (nieuwe ontwikkeling)

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op behoud en doorontwikkeling van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit.

Gebiedskarakteristiek:

Om de aantrekkelijkheid van het centrum te vergroten besloot de gemeente in de negentiger jaren tot herstructurering van dit deel van de binnenstad. De ingreep heeft geleid tot een nieuw winkelcircuit via de Maasstraat, een groots Maasfront én de herinrichting van de Oude Haven tot een aantrekkelijk verblijfsgebied. De Maas is sindsdien prominent voelbaar in de binnenstad en ook het stedelijk leven speelt zich weer af bij het water.

Gebied Maasboulevard bestaat globaal uit in twee zones: het rivierfront en de aanhechtingszone met de oude binnenstad. De samenhang met de oude binnenstad is zorgvuldig en komt tot uitdrukking in een naadloze verknoping met het stratenpatroon. Ook het architectuurbeeld is erg verwant aan de binnenstad; met name door het gebruik van roodkleurige bakstenen gevelmateriaal wordt de samenhang met de binnenstad onderstreept.

Maasfrontzone:

Het robuuste rivierfront is opgebouwd uit een drietal grote eenheden: een strak vormgegeven lineair bouwvolume (Lineair) geflankeerd door enerzijds een markante toren (Romertoren) en anderzijds door de bijzondere gelaagde bouwmassa van de Maaspoort-Luif.

- Lineair is een langgerekt bakstenen gebouw dat in de lengte is opgebouwd uit een aantal repeterende volumes. Het totaal oogt als een groots gebaar waarbij de contouren

refereren aan getande middeleeuwse stadsmuren. De helft van de plint is uitgevoerd als galerij waardoor vanuit een karakteristieke openbare ruimte uitzicht wordt geboden op het rivierlandschap. Het gebouw heeft een driedelige opbouw met winkelplint, woonlagen en dakopbouw. In de architectuur wordt gebruik gemaakt van een kubistische vormtaal. Raamopeningen zijn als gaten in het metselwerk uitgespaard. De grijze natuurstenen plint loopt door in de kademuren.

- Romertoren bestaat uit twee geschakelde bouwvolumes op een bastionvormige onderbouw. De volumes zijn rank en slank vormgegeven. De gevels zijn in twee verschillende materialen uitgewerkt. Het hogere dikkere deel heeft een bakstenen gevel van donkerrode verblendstenen; het kleinere slankere volume is uitgevoerd in bruin-gepatineerd koper.
- Maaspoort-Luif heeft een sterk gelaagde opbouw waarin de restanten van de, stadsmuur zijn geïntegreerd. Binnen de horizontale geleding is sprake van een verticale geleding van de gevelelementen. De gevelelementen bestaan uit glasvlakken en stijlen van witte staalplaat.

Aanhechtingszone Jodenstraat:

De klassieke driedeling in de opbouw van de bouwmassa is consequent toegepast. Er is een plintlaag met winkelfunctie, daarboven woonlagen en een afronding met een zadeldak. De straatwand is geleed waarbij de pandsgewijze percelering als uitgangspunt is gekozen; de gevelarchitectuur van de diverse 'panden' is verschillend vormgegeven.

De architectonische beeldtaal is deels ontleend aan de omgeving: kleinschalig met een traditionele architectuur, bakstenen gevels met ramen als gaten in metselwerk. De winkelplint is deels verbijzonderd met natuursteen. De daken zijn belegd met dakpannen.

Bronnen:

- [Beeldkwaliteitplan Maasboulevard](#)
- [Bestemmingsplan Centrum Venlo](#)

6.06 Wilhelminapark

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit van het waardevolle stadsbeeld, met speciale aandacht voor de cultuurhistorische waarden van de bestaande bebouwing. Toepassen van voor dit gebied kenmerkend materiaal- en kleurgebruik. Architectonische kwaliteit betekent hier: zorgvuldig ontworpen in de context, evenwichtig van opbouw en geleding en met een uitgekiende detaillering en materialisatie.

Gebiedskarakteristiek:

Het Wilhelminapark is gelegen aan de noordzijde van de binnenstad. Op dit verhoogde terrein lag tot aan de sloop van de vestingwerken het achttiende-eeuwse Fort Ginkel. In de jaren tachtig en negentig van de negentiende eeuw werd volgens plan van de Belgische landschaparchitect Lieven Rosseels een villapark ontworpen. De stijl van het park en de verschillende bouwstijlen van de villa's zijn sterk geïnspireerd op de Engelse Landschapstijl. De villa's aan de oostzijde van het park zijn gebouwd in de trant van de Hollandse renaissance en het Hollands classicisme. Dit zijn panden met trap- en tuitgevels en met zowel horizontale elementen (hardstenen speklagen) als verticale elementen (ramen, consoles, risalieten). Sommige villa's zijn eclectisch van opzet (combinatie van stijlen) of in chaletstijl gebouwd. Andere in neo-renaïssancestijl met dominerende elementen (balkons, erkers en torens), Jugendstil of Amsterdamse School.

Het Wilhelminapark is van cultuurhistorische waarde voor de tuin- en landschapsarchitectuur als goed voorbeeld van een stadspark uit het laatste kwart van de negentiende eeuw in Engelse landschapstijl. De parkaanleg ontleent haar kwaliteiten aan het behoud van bestaande karakteristieken van de voormalige vestingwerken (schaal, maat en vorm, hoogteverschillen als romantisch element) en aan de toevoeging van nieuwe elementen (gevarieerde en bijzondere beplanting, fontein met vijver). Het park is tevens van stedenbouwkundige waarde vanwege de markante ligging op de voormalige vestingwerken van de historische binnenstad. Het park vormt een essentieel onderdeel van het stedenbouwkundig concept van de Venlose negentiende-eeuwse uitleg. Door de markante situering vormt het park een belangrijk geleidings- en verbindingselement in het stedenbouwkundig weefsel. Tenslotte is het Wilhelminapark van cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van een sociaal-maatschappelijke en stedelijke ontwikkeling, in casu het creëren van een hoogwaardige woonomgeving voor welgestelden en het in de stedelijke structuur opnemen van parken als verfraaiing en stedelijke voorziening. De historie van het villapark wordt in visueel opzicht verstoord door de contrasterende hoogbouw van de 'Sliënenberg'. De architectuur van het park is waardevol en van belang qua type, aantal, verschijningsvorm, detaillering en materiaalgebruik.

Bronnen:

- [Nota Stadsbeelden 1997](#)
- [Bestemmingsplan Centrum Venlo](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)
- [Stedenatlas Venlo 1999](#)

6.07 Uitlopers: Helbeek / Straelseweg / Herungerweg

Welstandsniveau: bijzonder (Straelseweg): het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van en voortbouwen op de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit.

Welstandsniveau: regulier (Helbeek / Herungerstraat): het welstandsbeleid is gericht op behoud en versterking van de herkenbaarheid en doorontwikkeling van deze structurerende wegen.

Gebiedskarakteristiek:

Helbeek, Straelseweg en Herungerstraat zijn uitlopers van het negentiende-eeuwse uitbreidingplan Van Gendt en bevinden zich aan de noordzijde van de binnenstad. De Straelseweg is van oudsher de belangrijkste route vanuit de vestingstad richting het noordoosten. Net als bij de Kaldenkerkerweg en de Roermondsestraat-Tegelseweg is de nagenoeg kaarsrechte structuur zeer karakteristiek en typisch voor de periode begin negentiende eeuw, toen de tracés van de uitvalswegen werden rechtgetrokken. De Helbeek en de Herungerstraat zijn zijtakken, die eveneens vanaf de negentiende eeuw werden bebouwd. Een belangrijk deel van de bebouwing kwam in de jaren twintig en dertig tot stand. De ruimtelijk opzet van de architectuur is van belang. De historische uitvalswegen zijn door hun vorm en richting en qua bebouwing structureel belangrijk voor Venlo. In het gebied bestaat de bebouwing vrijwel uit individuele woningen, tot stand gekomen door verschillende opdrachtgevers en verschillende architecten. De samenhang in de architectuur wordt gevonden in de toepassing van dezelfde materialen (baksteen, keramische dakpannen en gestraalde betonelementen) in eenzelfde expressie.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Centrum Venlo](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)
- [Stedenatlas Venlo 1999](#)
- [Nota Stadsbeelden 1997](#)

6.08 Burgemeester van Rijnsingel

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van en voortbouwen op de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit van het waardevolle stadsbeeld, met speciale aandacht voor de cultuurhistorische waarden van de bestaande bebouwing. Toepassen van voor dit gebied kenmerkend materiaal- en kleurgebruik. Architectonische kwaliteit: zorgvuldig ontworpen in de context, evenwichtig van opbouw en geleding en met een uitgekiende detaillering en materialisatie.

Gebiedskarakteristiek:

De Burgemeester van Rijnsingel ligt aan de oostkant van de middeleeuwse binnenstad in een deel van het ontmantelingsplan voor de vestingwerken van Van Gendt uit 1872. De singel vormt tegenwoordig de oostelijke begrenzing van het naoorlogse Julianapark. Het gebied werd ontwikkeld vanaf de jaren tachtig van de negentiende eeuw. In een deel van de percelen is nog de structuur van de voormalige vestingwerken te herkennen.

Het zuidelijk deel van de Burgemeester van Rijnsingel, tussen het Koninginneplein en de Stalbergweg, wordt kenmerkt door aaneengeschakelde herenhuizen bestaande uit twee tot drie bouwlagen met kap evenwijdig aan de straat. Het merendeel van de bebouwing stamt uit het einde van de negentiende en het begin van de twintigste eeuw. Enkele bouwwerken zijn in de naoorlogse periode gebouwd in een traditionele vorm. De bebouwing bestaat uit individuele panden, tot stand gekomen door verschillende opdrachtgevers en verschillende architecten. De samenhang in de architectuur wordt gevonden in de toepassing van dezelfde materialen (baksteen, keramische dakpannen en gestraalde betonelementen) in eenzelfde expressie.

Karakteristieke kenmerken zijn:

- Het evenwicht in de gevelcompositie: balans tussen de horizontale lijnen van de vensterreeksen/gootlijsten en de verticale lijnen van de vensterassen.
- De ambachtelijke, overwegend eenvoudige baksteenarchitectuur met klok- en lijstgevels en gesloten metselwerk waarin ramen en deuren als gaten zijn uitgespaard.
- De houten kozijnen en ramen hebben veelal een traditionele opzet en indeling (draai- en schuiframen met roeden).
- De generfde textuur en de verschillende tinten rood/bruin metselwerk, de wisselende metselverbanden en het platvolle voegwerk zorgen voor een levendig en ambachtelijk gevelbeeld.
- Vrijwel elke gevel heeft accenten of versieringen die zich in het gevelbeeld voegen, zoals smeedijzeren raamhekken, keramische tegels, siermetselwerk, natuurstenen accenten, topgevels en in een enkel geval hoektorentjes.

In het noordelijk deel van de Burgemeester van Rijnsingel liggen individuele villa's op ruime percelen met karakteristieke tuinen. Zeer monumentaal is de villa Eik en Beek in een karakteristieke bouwtrant met neogotische motieven op de hoek met de Stalbergweg. Deze villa is als eerste gebouwd, in de periode 1900-1935 gevolgd door 11 andere villa's met bijzondere geveltektoniek in baksteen en complexe daken, gedekt met rode keramische pannen: 7 villa's tussen de Stalbergweg en de Burgemeester Bloemartsstraat en 4 villa's tussen de Burgemeester Junckerstraat en de Belletablestraat. In het centrale deel van de singel liggen aaneengesloten rijwoningen, opgetrokken in baksteen met eenvoudige geveldetailering, afwisselende nokrichtingen en gedekt met keramische pannen.

De Burgemeester van Rijnsingel is cultuurhistorisch van belang vanwege de samenhang met het stedenbouwkundig plan van Ir. Van Gendt en de gaafheid en herkenbaarheid daarvan.

De architectuur is van belang vanwege de grote rijkdom en diversiteit aan bouwstijlen,

materiaalgebruik, detaillering en stedenbouwkundige accenten in de vorm van bijzondere hoekoplossingen. Karakteristiek zijn bijzondere details met betrekking tot gootlijsten, ornamenten en vensterkozijnen met karakteristieke roede-verdelingen.

De groene omgeving van het Julianapark, was de plek waar de gemeente in 1971 het eerste museum voor moderne kunst van Limburg situeerde. In 2000 werd een tweede museum, het Limburgs Museum, in het Julianapark geopend. Het ensemble van deze musea zorgt voor een bijzondere beleving in dit gebied en geeft de plek en binnenstad identiteit. De musea, hoewel zeer verschillend, stralen een eigentijdse moderniteit uit. De exclusiviteit van een bijzondere gebouwen in een parkomgeving dient zorgvuldig gekoesterd te worden.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Centrum Venlo](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)
- [Stedenatlas Venlo 1999](#)
- [Nota Stadsbeelden 1997](#)

6.09 Q4 (BKP)

Welstandsniveau: bouwvelop, projectfiches en WOP in het plangebied Q4.

De uitwerkingsplannen vormen het kader voor de uitwerking van het centrumgebied Q4.

Toelichting beeldkwaliteitplan:

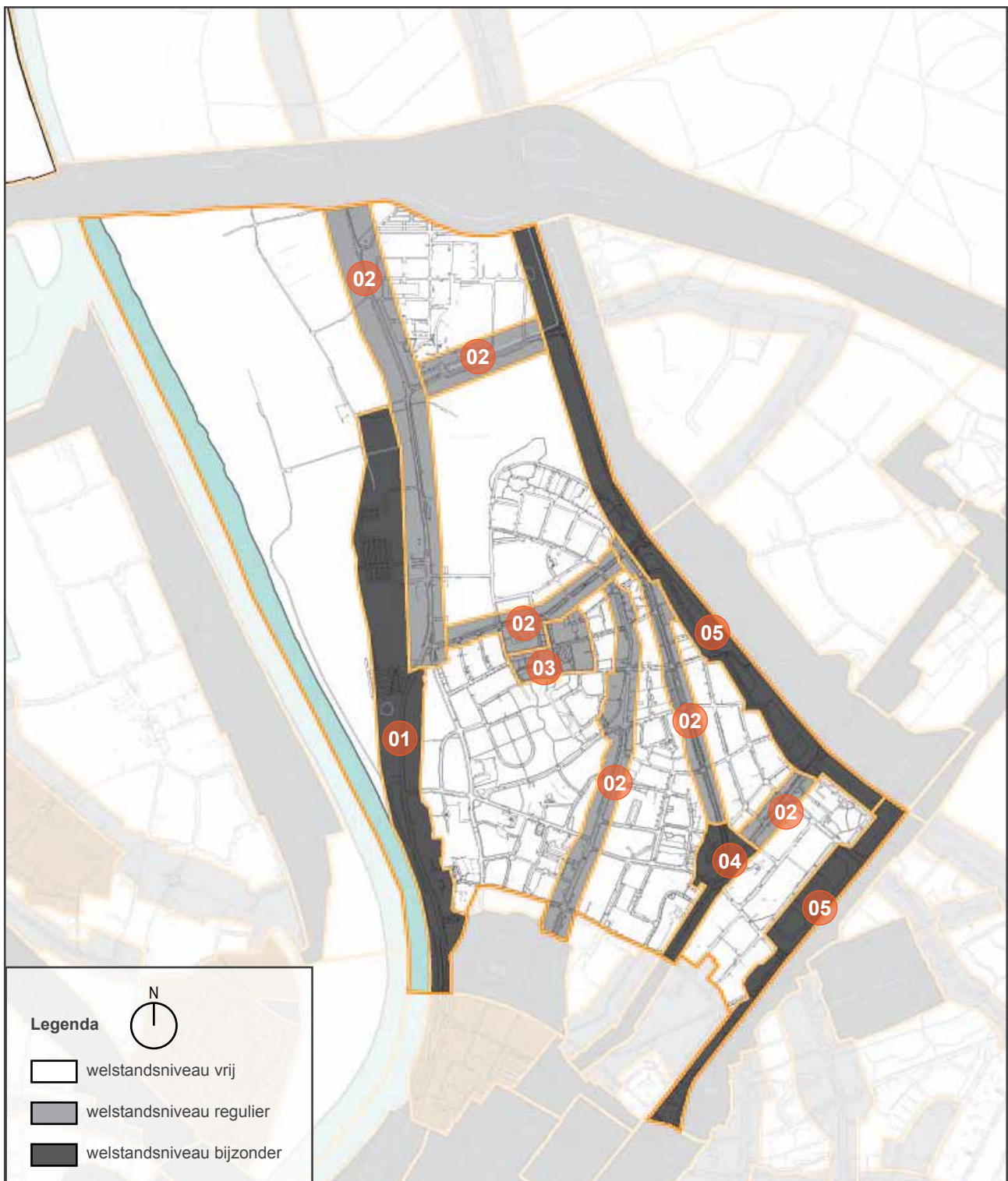
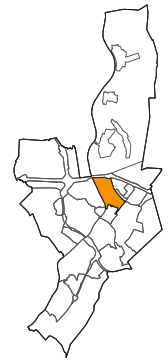
Q4 is een gebied in het centrum van Venlo dat ingeklemd ligt tussen Parkstraat, Lomstraat, Peperstraat en de Maas. Het is een centrumwijk die de schakel is tussen de Venlose binnenstad, de Maas en de groene omgeving van het Wilhelminapark.

De bebouwing biedt ruimte voor wonen en werken en heeft een karakteristieke architectuur, passend bij de buurt. De grote diversiteit aan gevels en kleurgebruik, refereert aan de beleving van de negentiende eeuw en past bij het huidige (bijna pittoreske) straatkarakter. Het stratenpatroon is gebaseerd op het Middeleeuwse stratenpatroon. Er ontstaan bijzondere gevelbeelden, waarbij op enkele plekken de woningen smaller lijken dan ze daadwerkelijk zijn. Achter de verschillende geveltjes liggen ruime, eigentijdse woningen. Voor de vormgeving van de bebouwing zijn per deelgebied maatregelen opgenomen in de diversen uitwerkingsplannen.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Q4](#)
- [Bouwvelop - Q4 Venlo: 't Schrikkel | Aan de Stadsmuur | Hellschrikkel](#)
- [Projectfiche Maaskade: Aan de Stadsmuur - 't Steenen Bolwerck - Havenpoort](#)
- [Wijkontwikkelingsplan](#)
- [Wijkontwikkelingsplan+](#)

E.7 Venlo-Noord



7.01 Maasfront

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op behoud de bestaande beeldkwaliteit en ontwikkeling van een karakteristiek rivierfront.

Gebiedskarakteristiek:

Venlo heeft een karakteristieke ligging aan de Maas. Het rivierfront aan de Maas maakt het beeld en de identiteit van Venlo. Dit rivierfront bestaat uit bosschages, landelijk gebied en bebouwing op het hoger gelegen Maasterras. Met name appartementengebouwen, villa's en de Océ-bedrijfsbebouwing getuigen van de stedelijkheid en de laatste ook van economische kracht. Cultuurhistorisch zeer bijzonder is het erfgoed van 'Kappelleke van Genooi' en de naastgelegen oude hoeve.

Het Maasfront valt deels samen met de Urbanusweg, een van de routes naar het centrum. De waterkeringen – met name de betonnen keerwanden – vormen een verstoring in het overwegend groene oeverlandschap. Ook de bedrijfsloodsen van Océ-Canon detoneren in het rivierfront.

Bron:

- [Nota Stadsbeelden 1997](#)

7.02 Sint Urbanusweg-Oude Venloseweg / Hogeweg / Veldenseweg / Straelseweg / Van der Grintenstraat / Karbindersstraat

Welstandsniveau: regulier met uitzondering van het zuidelijk deel Urbanusweg en Straelseweg waar het niveau bijzonder is.

Het beleid is gericht op versterking van de herkenbaarheid van de structurerende wijkwegen en stadsinvalsweg. De Urbanusweg ten zuiden van de Karbinderstraat is behalve als centrumroute ook van belang voor het Maasfront. Het welstandsbeleid voor de Straelseweg ten zuiden van het Gelreplein is bovendien van cultuurhistorisch belang.

Gebiedskarakteristiek:

Venlo-Noord heeft in de twintigste eeuw een omvangrijke ontwikkeling doorgemaakt. Oude landwegen en de planmatig aangelegde wegen zijn in de twintigste eeuw verstedelijkt en vormen nu de ruimtelijke dragers van de wijk. De ruimtelijke structuur van Venlo-Noord heeft van oudsher een sterke noord-zuid oriëntatie.

Het grootste deel van Venlo-Noord is een woongebied. De zone langs de Maas heeft het karakter van een natuurgebied waarbij de Océ-campus is ingebed in een bosrijke omgeving.

De wijk is niet geleidelijk 'van binnen naar buiten' gegroeid. Door uitgeplaatste bedrijven, glastuinbouw en een ziekenhuis is een lappendeken van karakteristieke ontstaansperiodes ontstaan.

Dit gedifferentieerde beeld is bij de verschillende wijkwegen goed zichtbaar. Laanbeplanting bij deze wegen verzacht abrupte overgangen in de verschijningsvorm van de bebouwing.

Een aantal straten zijn centrumgericht en vertonen richting centrum een stedelijker beeld en veranderen van open in aaneengesloten bebouwing. Bovendien is door de toevoeging van bebouwing in latere tijden een gevarieerd straatbeeld ontstaan.

Structureerende radiaalwegen van dit type zijn:

- Sint Urbanusweg: het beeld is een mix van bedrijfsbebouwing van Océ én burgerwoningen in een groene setting. De diverse bedrijfsgebouwen van Océ volgen de bouw trends van de ontstaansperiode. De woonbebouwing bestaat overwegend uit villa's van verschillende bouwperiodes.
- Straelseweg: de straat is een onderdeel van de oude kaarsrechte noordelijke invalsweg van Venlo (zgn. Napoleontische weg). De ontwikkeling van de diverse woonwijken heeft een gevarieerd beeld van de weg doen ontstaan. De Straelseweg ten noorden van het Gelreplein heeft het open karakter van de Wederopbouw (jaren vijftig/zestig) met appartementenblokken en rijenwoningen. Ten zuiden van het Gelreplein is sprake een stedelijk karakter met aaneengesloten bebouwing. De architectuur van de bebouwing kent allerlei stijlen en is een menging van bijzonder en eenvoudig.
- Hogeweg: deze weg verbindt verscheidene woonbuurten met een zeer verschillend karakter. Het beeld wisselt van lintbebouwing tot een open verkaveling met maisonnettes. Doordat aanliggende woonbuurten in verschillende periodes zijn ontstaan is een 'geblokte' mix van bouwstijlen ontstaan.

Tussen de radiale hoofdwegen zijn een aantal belangrijke dwarsverbindingen ontstaan (tangenten). De verschijningsvorm bij deze wegen is eenduidiger doordat sprake was van een kortere ontwikkelingsperiode.

Structureerende wegen van dit type zijn:

- Veldenseweg: bestaat uit grotendeels rijenwoningen in een sobere traditionele stijl. Een onderbreking van dit karakter vormt een buurtje met maisonnettes in een open setting.
- Karbinderstraat: het straatbeeld wordt bepaald door gerenoveerde rijenwoningen in een sobere traditionele stijl. Op nog braakliggende terreinen vindt eigentijdse woningbouwplaats in een open en groene setting.
- Van der Grintenstraat: verschijningsvorm wordt bepaald door bedrijfsbebouwing in een bosachtige omgeving. De bouwstijl volgt de trend van de ontstaansperiode.

Bron:

- [Architectuur & Stedenbouw 1940-1970](#)

7.03 Buurtcentrum Venlo-Noord

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op versterking van de identiteit en herkenbaarheid van het buurtcentrum.

Gebiedskarakteristiek:

Genooi was voor de Tweede Wereldoorlog een afgelegen, noordelijke enclave met verspreide bebouwing die in de jaren veertig en vijftig werd uitgebouwd tot de St. Nicolaasparochie.

De Nicolaaskerk werd het middelpunt van een arbeiderswijk die nauw verbonden was met fabrieken als Océ en Kovert. Dat parochiecentrum werd gebouwd tussen het bestaande Agnes Huynblok en het aan te leggen Meeuwbeemdperk. Karakteristiek is het onderscheid tussen de beslotenheid van het vooroorlogse woonblok en de open opzet van het naoorlogse parochiecentrum.

De ruimtelijke opzet van het Agnes Huynblok bestaat uit een rechthoekig gesloten carré van aaneengeschaalde eengezinswoningen met private voor- en achtertuinen. Omdat hoekwoningen binnen een gesloten blok een moeilijke bezonning hebben, zijn de hoeken van het carré plastisch uitgevoerd met gevelsprongen en inkepingen. De woningen hebben afwisselend één en op de hoeken twee bouwlagen met roodbruin gemetselde gevels onder hoog oprijzend zadel- en schilddak met gesmoorde pannen en bakgoten. De individuele woningen zijn afleesbaar aan het ritme van voordeuren, dakkapellen, puntgevels met hoger opgetrokken steekkappen en natuurlijk de inrichting van de voortuinen. Omdat twee oorspronkelijke woningen zijn samengevoegd tot één grote woning zijn de voordeuren om en om dichtgezet. Een betonnen cordonlijst bovenlangs de deuren en ramen zorgt samen met het witte hout van de bakgoot en het overstek van de brede dakkapellen voor een horizontaal accent in het gevelbeeld. De vernieuwde deuren, ramen, dakpannen en houten boeiboorden zorgen voor een opgepoetst gevelbeeld waarin het historische patina enigszins ontbreekt. Geïntegreerde, eenvoudige poorten verschaffen voetgangers toegang tot het binnenterrein. Halverwege de rij aan de Genooyerbergen is één tussenwoning gesloopt om een doorgang voor auto's te forceren naar het binnenterrein. Daar is een parkje met parkeervakken.

De ruimtelijke opzet van het aangrenzende parochiecentrum bestaat – in aansluiting op het Meeuwbeemdperk - uit een groot groen bouwveld met daarop een parochiehuis, een

kerkgebouw, een pastorie en winkels rond een plein. Als eerste werd in 1949 de zogeheten Witte Kerk gebouwd (J. Kayser): een parochiehuis met onderwijsvoorzieningen, een tijdelijke kerk, een toneel- en bioscoopzaal. Dit gebouw in traditionalistische stijl bestaat uit een samengestelde hoofdvorm met torens, schip en aanbouwen in wisselende hoogtes en breedtes, als ware het een basilicale kerk. De wit geschilderde bakstenen gevels zijn voorzien van natuurstenen details en worden verticaal geleed door getoogde spaarvelden en dito vensters. Het dak is samengesteld uit ingeknikte zadeldaken met gesmoorde pannen, zinken mastgoten en een reeks kleine dakkapellen. Het gebouw doet thans dienst als gemeenschapsgebouw en is aan weerszijden ingesloten door nieuwbouw. De definitieve kerk naar ontwerp van J. van der Grinten aan de overzijde van het plein dateert uit 1961. Het ongebruikelijk moderne en typologisch vernieuwende van dit kerkgebouw komt onder andere tot uitdrukking in de tweezijdige oriëntatie, de doosvorm met grotendeels gesloten gevels, het flauw hellende dak met langgerekt daklicht en de cilindervormige doopkapel met kegelvormig 'dak' en oculus. Opmerkelijk aan het metselwerk zijn de paarsrode klinkers, de afgeschuinde steunberen, het verdiepte reliëf en het willekeurige patroon van glazen bouwstenen. De entrees en ramen zijn opgevat als eenvoudige rechthoekige gevelopening met respectievelijk dubbele glazen deur in metalen profielen en glazen bouwstenen met een bovenlicht van vensterglas. De vrijstaande, open klokkenstoel van stalen I-profielbalken markeert een voetpad dat langs de pastorie naar de kerk leidt. De tegen de helling gebouwde pastorie is in samenhang met de kerk ontworpen en bestaat eveneens uit een doosvorm van één/twee bouwlagen met flauw hellend dak, uitgevoerd in donkerbruine baksteen met terugliggende entree- en vensterpuien waardoor portieken en balkons ontstaan.

De omgeving van de Nicolaaskerk manifesteert zich als een stedenbouwkundig accent in het hart van de wijk Genooi, met conform de parochiegedachte een combinatie van kerk, pastorie en buurtwinkels aan een voorplein. Het traditionalistische parochiehuis en het ultramoderne kerkgebouw staan qua bouwstijl maar ook letterlijk tegenover elkaar. Dat roept als ensemble een spannend beeld op. Het Agnes Huynblok voegt daar een architectonisch verzorgd en stedenbouwkundig uniek carré aan toe. Het geheel is een bijzonder waardevol ensemble voor de gemeente Venlo.

Bronnen:

- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)
- [Architectuur & Stedenbouw 1940-1970](#)

7.04 Wijkcentrum Gelreplein

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op versterking van de herkenbaarheid van het 'hart' van de wijk aan en rondom het Gelreplein.

Gebiedskarakteristiek:

Het Gelreplein is door de wegen die hier samenkomen als vanzelfsprekend het centrum van de wijk. Aan en nabij het Gelreplein zijn het merendeel van de wijkvoorzieningen gesitueerd. Het beleid is gericht op versterking van het wijkcentrum. De voorwaarden voor verankering van de wijkidentiteit zijn voldoende aanwezig in bijzondere bebouwing en functies, het scala aan voorzieningen en de herkenbare pleinvorm. De bebouwing rondom het Gelreplein is gevarieerd. Behalve een kerkgebouw in traditionele stijl is er sprake van eigentijdse architectuur bij een supermarkt en een appartementengebouw met commerciële plint.

7.05 Nijmeegseweg / Krefeldseweg

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandbeleid is gericht op instandhouding van en voortbouwen op het karakteristieke beeld uit de wederopbouwperiode.

Gebiedskarakteristiek:

In de jaren vijftig en zestig is aan de noord-oostzijde van Venlo een nieuwe infrastructurele hoofdstructuur aangelegd, bestaande uit de Nijmeegseweg (randweg), de Krefeldseweg (uitvalsweg over het opgebroken tracé van de Köln-Mindener Bahn) en het Europaplein op de kruising (rotonde). Deze grootschalige op de groeiende automobilititeit afgestemde infrastructuur heeft een groene parkachtige zoom als ruimtelijke inbedding en aan de stadszijde een (middel) hoge bebouwingswand als stedelijke begeleiding. In de ontwikkeling van deze wand zijn drie fasen te onderscheiden, met grootschaligheid en collectiviteit als oplopende constanten.

Het oudste omstreeks 1955 opgetrokken deel ter plaatse van de Rembrandtstraat bestaat uit een langgerekte aaneengesloten wand van drie bouwlagen met beneden-bovenwoningen. De wand met voorlangs een eigen stoepje staat direct aan het trottoir en vormt een harde begrenzing tussen de groene zoom en de stad. In de lengterichting wordt de wand opgedeeld in secties doordat enkele entreepartijen iets terug zijn geplaatst. Zo wordt de massaliteit enigszins gereduceerd en de suggestie gewekt van een reeks losse woonblokjes. Het traditionalistische

gevelbeeld wordt in hoofdzaak bepaald door gemetselde relatief gesloten gevels van roodbruine baksteen, muizetandlijsten en stroomlagen als decoratieve elementen, een ritmische herhaling van identieke ramen en deuren, een wit geschilderde derde bouwlaag die als horizontale band de gestrektheid van de totale wand accentueert en het zadeldak met gesmoorde pannen en houten bakgoten op klossen. De bordestrappen naar de gekoppelde voordeuren van de bovenwoningen zijn vernieuwd.

Het in de tweede helft van de jaren vijftig opgetrokken deel ter plaatse van de Gebr. Van Eykstraat en Frans Halsstraat bestaat uit een reeks portiekflats in een speels geknikte zaagandverkaveling. De wand met voorlangs een eigen stoepje staat direct aan het trottoir en vormt een meer rafelige begrenzing tussen de groene zoom en de stad. De portiekflats hebben een souterrain en drie bouwlagen onder flauw hellend zadeldak. Het idee van de wand is versterkt door de intervallen op de hoeken dicht te zetten door vierlaags 'torens' met trappenhuis. In het gevelbeeld gaan traditionele en moderne elementen hand in hand. Traditioneel zijn de gemetselde, vrij gesloten gevels in roodbruine baksteen met een verticale geleiding van afwisselend portieken, balkons en vensterassen. Modern en decoratief is de toepassing van prefab betonelementen voor puien, raamomlijstingen en balkons. Beeldbepalend is bovendien de plasticiteit van de gevels ter plaatse van de (inpanidige) balkons in de kop- en langsgevels. De originele ramen zijn vervangen door kunststof exemplaren.

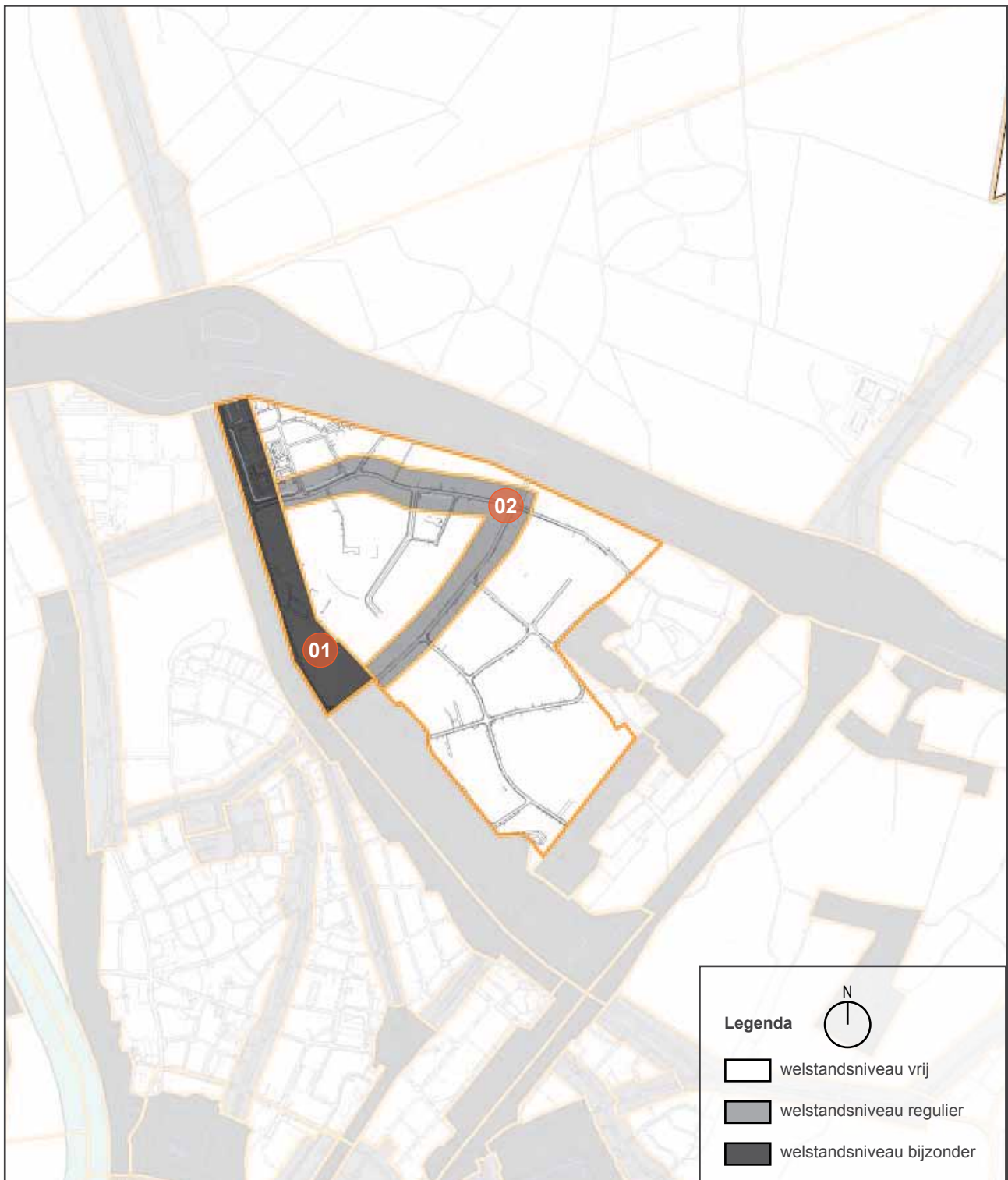
Het in de jaren zestig opgetrokken deel ter plaatse van de Jan Vermeerstraat (zie ook Venlo-oost, deelgebied Krefeldseweg) en de Krefeldseweg bestaat uit portiek- en galerijflats in een open verkaveling van gestempelde stroken en hoven. De wand heeft hier het karakter van een meanderend patroon van schijfvormige flats van verschillende lengtes in drie, zes en tien woonlagen op souterrains of garages. Het Europaplein wordt aan weerszijden van de Krefeldseweg gemarkeerd door hoogteaccenten, als ware het een stadspoort. De solitaire flats staan in de parkachtige zoom waardoor groen en bebouwing zijn geïntegreerd in een open stadsbeeld met gemeenschappelijke tuinen. De flats zijn uitgevoerd in een modernistische architectuur met een zakelijke uitstraling waarin de nadruk ligt op de collectiviteit van deze gestapelde woonvorm. Karakteristiek is het horizontale accent in de gevelopbouw: hetzij een afwisseling van betonnen banden en gemetselde stroken met vensters, dan wel een herhaling van uitkragende galerijen. Verdiepte portieken, loggia's en uitkragende balkons verlenen de 'dozen' enige plasticiteit. De gevelkarakteristiek varieert van gesloten metselwerk tot transparante glaspuien. In vergelijking met de voorgaande periode is het kleurgebruik fris en

licht: gelige baksteen, onbehandeld beton, blauw en wit. Ramen, puien en balkons zijn keurig geordend binnen een regelmatig gevelraster. Portieken en lifttorens ritmeren de straat. De combinatie hoofdwegen, groene zoom en bebouwingwand ter plaatse van de Nijmeegseweg, Krefeldseweg en Europaplein betreft een bijzonder waardevol wederopbouwensemble voor de gemeente Venlo omdat het binnen één langgerekt stedenbouwkundig gebaar toont hoe het repertoire en de typologieën voor een stedelijke wand zich in korte tijd evolueerden.

Bronnen:

- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)
- [Architectuur & Stedenbouw 1940-1970](#)

E.8 Veegtes/Noorderpoort



8.01 Nijmeegseweg

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op verdere ontwikkeling van een representatief karakter van deze stadsinvalsweg.

Gebiedskarakteristiek:

De ontwikkeling van Noorderpoort tot een hoogwaardig kantoren- en bedrijvenpark is gestart in de negentiger jaren en nadert de afronding. Het plangebied heeft een ruim opgezette structuur met veel groene elementen. De vormgeving en inrichting geeft het gebied een eigen identiteit. De aanwezigheid van de hoofdonthutingswegen heeft ertoe geleid dat aan de randen van Noorderpoort - met name aan de A67 en Nijmeegseweg - sprake is van een 'zichtlocatie', waar Venlo haar economische kracht laat zien. Aan die randen zijn de bedrijven dan ook naar 'buiten' georiënteerd. Op de zichtlocaties langs de A67 en Nijmeegseweg is gekozen voor een representatief en eenduidig beeld van de bebouwing, vier bouwlagen met overwegend lichte tinten voor de gevels en plaatselijk een accentkleur.

Bron:

- [Bestemmingsplan Noorderpoort](#)

8.02 Laurens Janszoon Costerstraat / Hakkesstraat

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op versterking van een representatief beeld voor deze hoofdstructuur van het bedrijfengebied Veegtes-Noorderpoort.

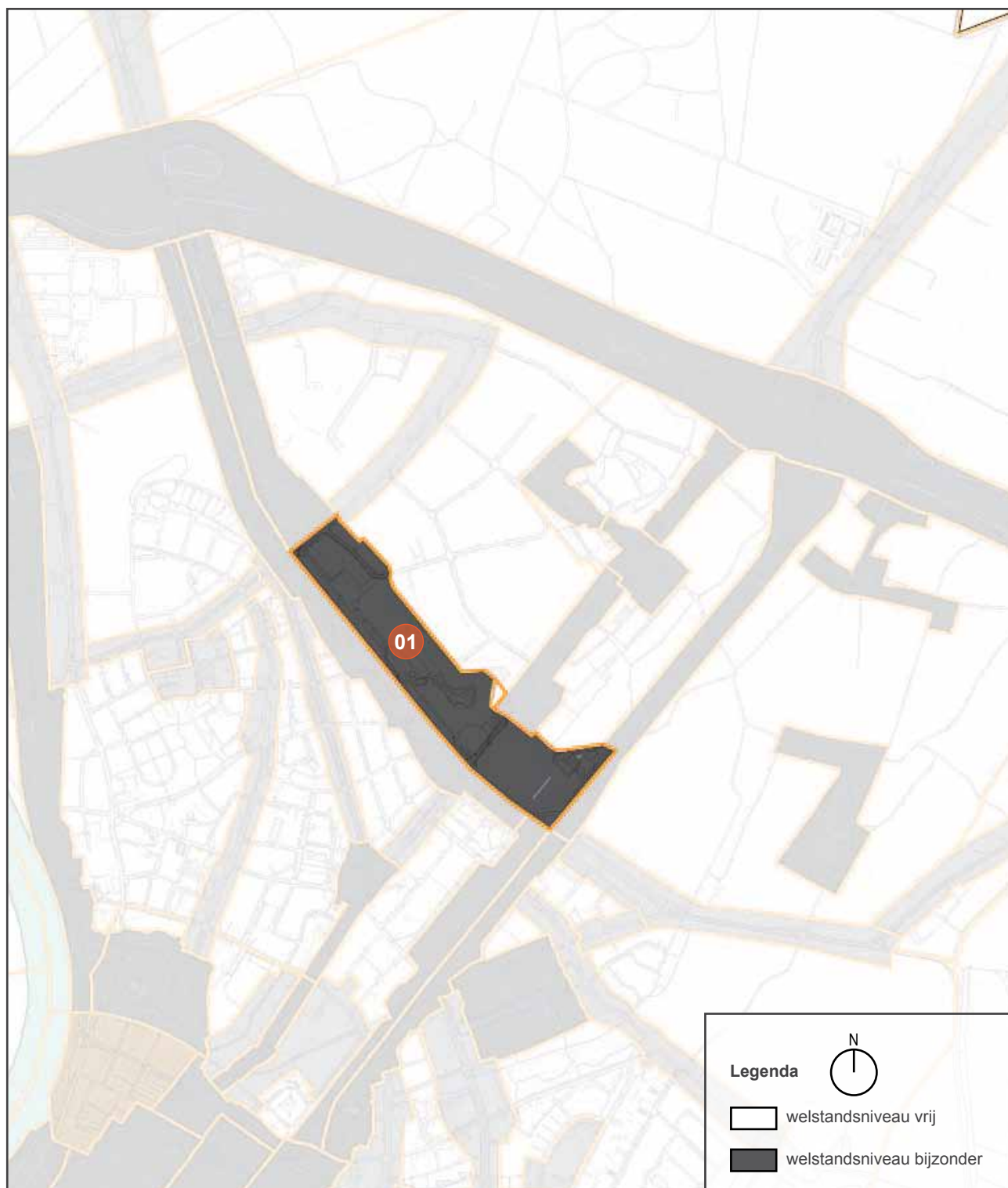
Gebiedskarakteristiek:

Bedrijventerrein Veegtes werd ontwikkeld in de jaren vijftig en kenmerkt zich door een grote diversiteit aan bedrijven en verschijningsvormen. Door verouderde bebouwing is plaatselijk een rommelig beeld ontstaan. Sinds een aantal jaren spannen gemeente en bedrijven zich in om het bedrijfengebied te vernieuwen en het straatbeeld op te waarderen. De Laurens Janszoon Costerstraat en Hakkesstraat vormen de hoofdonthutingsweg van het bedrijfengebied Veegtes-Noorderpoort. Bevorderd wordt dat aan deze hoofdonthutingsweg zich bedrijven vestigen met een publiek en representatief karakter.

Bron:

- [Bestemmingsplan Veegtes](#)

E.9 Via Venlo



9.01 Via Venlo / Nijmeegseweg

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op behoud en versterking van de bijzondere uitstraling van Via Venlo als regionaal koopcentrum.

Gebiedskarakteristiek:

Via Venlo is een groot koopcentrum met vele perifere detailhandelsvestigingen. Het gebied is tot stand gekomen als een transformatie van een deel van bedrijventerrein De Veegtes. Rond 1970 zijn de autoweg A67, Nijmeegseweg en de Weselseweg aangelegd, waardoor De Veegtes en het gebied Via Venlo een goed ontsloten en bereikbare locatie werd. Aanvankelijk was alleen sprake van een mega supermarkt. In de jaren negentig van de vorige eeuw vond een grootschalige uitbouw plaats tot de huidige perifere detailhandelszone langs de Nijmeegseweg. Binnen het gebied zijn anno 2012 circa 25 zelfstandige winkels aanwezig, voornamelijk gericht op het thema “wonen en in en om huis”: zoals meubelzaken, keukenshowrooms, een bouwmarkt en een tuincentrum.

Het belang van Via Venlo voor de stad en regio is groot en blijkt uit het totale vloeroppervlak van de winkelvevestigingen dat vergelijkbaar is met de binnenstad. De concentratie van winkels heeft een assortiment dat qua aard en/of omvang niet past binnen de reguliere winkelgebieden. Er is potentie en draagvlak voor uitbreiding van de winkelzone.

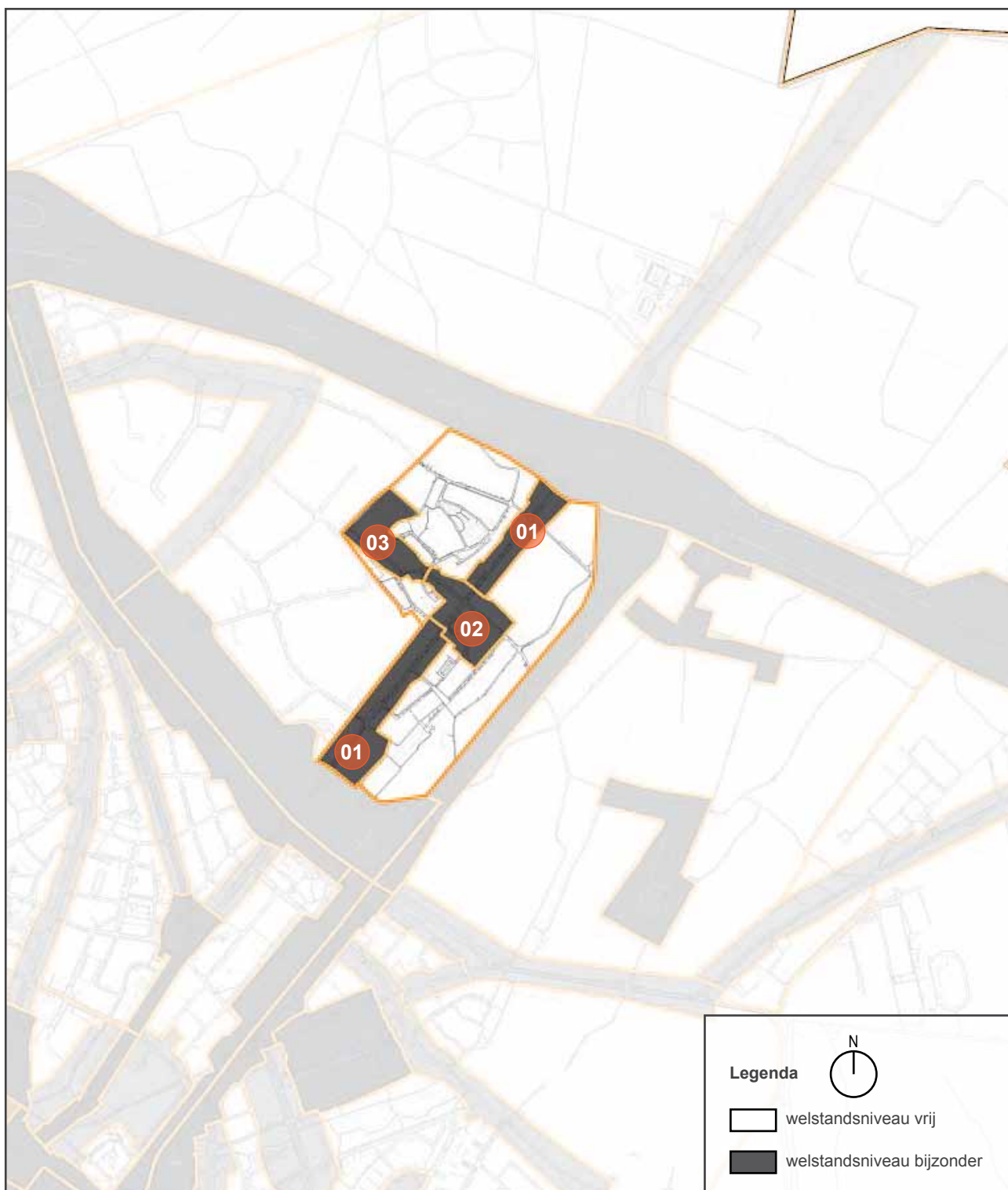
Via Venlo strekt zich uit van de Laurens Janszoon Costerstraat tot aan de Weselseweg. De bebouwing vormt een nadrukkelijk front aan de Nijmeegseweg.

Vanwege de grote betekenis voor de stad en de prominente ligging aan een van de belangrijkste invalswegen van Venlo, heeft de gemeente bewust gestuurd op een representatieve uitstraling en een eigen identiteit van het gebied. De architectonische kwaliteit en de eenduidigheid in de vormgeving van de bebouwing maken Via Venlo tot een bijzonder gebied.

Bron:

- [Bestemmingsplan Trefcenter](#)

E.10 't Ven



10.01 Straelseweg

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op behoud van de karakteristiek van deze Napoleontische invalsweg.

Gebiedskarakteristiek:

Begin twintigste eeuw werden in Venlo een aantal Napoleonswegen aangelegd zoals de Straelseweg. Deze weg is kaarsrecht en op de Martinustoren gericht.

De bebouwing langs de Straelseweg in 't Ven is vrij open met verspringende rooilijnen. Het karakter van de bebouwing varieert van boerderijen en burgerwoningen tot het markante voormalige klooster Nazareth. De bouwstijl is overwegend traditioneel. Het klooster vertoont neo-stijlelementen.

Bron:

- [Nota Stadsbeelden 1997](#)

10.02 Wijkcentrum 't Ven

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op versterking van het beeld van het centrum van 't Ven.

Gebiedskarakteristiek:

De kruising van het oorspronkelijk wegenpatroon (op de stroomruggen) met de Straelseweg (Napoleontische weg) markeert de kern van 't Ven. Recentelijk is de kern vernieuwd met een multifunctioneel voorzieningencentrum en een appartementengebouw rondom een dorpsplein. De toren van de voormalige kerk vormt een markant oriëntatiepunt aan het plein.

De centrumbebouwing is evenals de omringende bebouwing opgetrokken uit baksteen. Een eigentijdse uitstraling is verkregen doordat geen traditionele kappen zijn toegepast.

In de omgeving van 't Ven komen relatief veel kleinschalige tuinderijen voor die zich in deze voormalige Maasmeander genesteld hebben. Ook zijn er diverse monumentale landgoederen ontstaan. Door groen, tuinbouwkassen en de beboste steilrand is een gesloten landschap ontstaan. Dit besloten karakter wordt versterkt door het isolement dat de omringende autowegen veroorzaken. Door de tuinderijen toont de agrarische bebouwing zich niet in de gebruikelijke boerderijvorm.

Bron:

- [Nota Stadsbeelden 1997](#)

10.03 Klooster Mariadal

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid richt zich op behoud van het bijzondere karakter van het voormalig slotklooster.

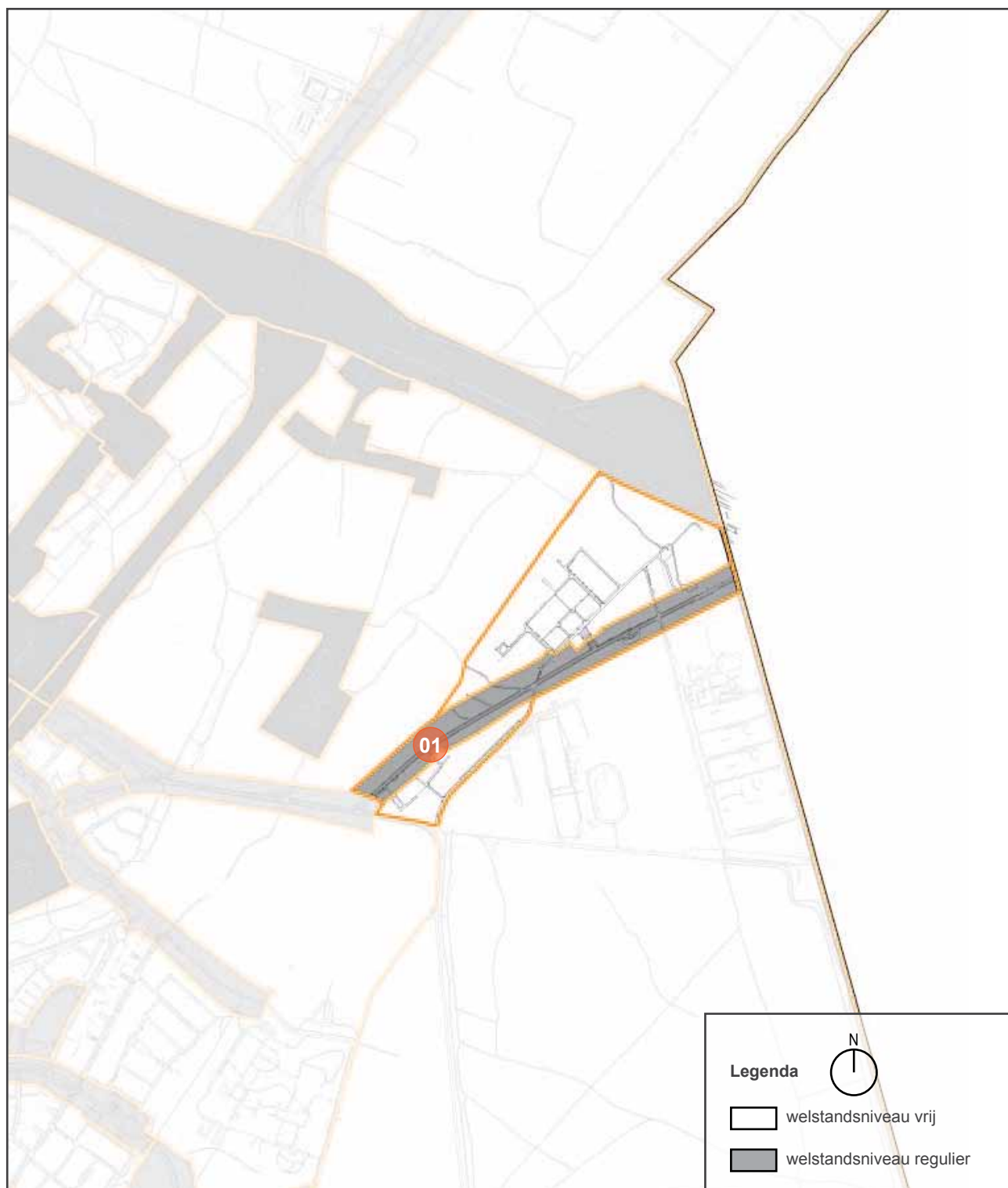
Gebiedskarakteristiek:

Mariadal is ontstaan aan het oude wegenpatroon dat de voormalige stroomruggen volgt. De Schoolweg – haaks op de monumentale Straelseweg – vormt een markant lijnelement richting klooster. Mariadal was een zogenaamd slotklooster en is een rijksmonument.

Bron:

- [Nota Stadsbeelden 1997](#)

E.11 Herungerberg



11.01 Herungerberg

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op behoud van het beeld van een invalsweg met representatieve villa's in het groen. De landsgrens dient geaccentueerd te worden.

Gebiedskarakteristiek:

De Herungerweg is een van de oude invalswegen van Venlo. Het is nog steeds een verbinding tussen Venlo en het Duitse Herungen. De ontwikkeling van de woonwijken Herungerberg-Noord en Gelderse Drift hebben de weg een stedelijk aanzien gegeven. Het beeld wordt bepaald door de natuurlijke bebossing van de steilrand die afgewisseld wordt door villa's in een groene setting. De architectuur van de villa's is overwegend traditioneel.

De grens met Duitsland is herkenbaar door een concentratie van oudere bebouwing met detailhandel en horeca. De gemeente heeft in het beleidskader 'Poorten van de stad' aangegeven de historische betekenis van de plek te willen accentueren.

Bron:

- [Poorten van de stad](#)

E.12 Venlo-Oost



Vanwege de omvang van dit gebied heeft deze kaart een aangepaste schaal.

12.01 Krefeldseweg

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandbeleid is gericht op instandhouding van en voortbouwen op het karakteristieke beeld uit de Wederopbouwperiode.

Gebiedskarakteristiek:

In de jaren vijftig en zestig is aan de noord-oostzijde van Venlo een nieuwe infrastructurele hoofdstructuur aangelegd, bestaande uit de Nijmeegseweg (randweg), de Krefeldseweg (uitvalsweg over het opgebroken tracé van de Köln-Mindener Bahn) en het Europaplein op de kruising (rotonde). Deze grootschalige op de groeiende automobiliteit afgestemde infrastructuur heeft een groene parkachtige zoom als ruimtelijke inbedding en aan de stadszijde een (middel) hoge bebouwingswand als stedelijke begeleiding. In de ontwikkeling van deze wand zijn drie fasen te onderscheiden, met grootschaligheid en collectiviteit als oplopende constanten:

- Het oudste omstreeks 1955 opgetrokken deel ter plaatse van de Rembrandtstraat bestaat uit een langgerekte aaneengesloten wand van drie bouwlagen met benedenbovenwoningen (zie Venlo-Noord, deelgebied Nijmeegseweg-Krefeldseweg).
- Het in de tweede helft van de jaren vijftig opgetrokken deel ter plaatse van de Gebr. Van Eykstraat en Frans Halsstraat bestaat uit een reeks portiekflats in een speels geknikte zaagtandverkaveling (zie Venlo-Noord, deelgebied Nijmeegseweg-Krefeldseweg).
- Het in de jaren zestig opgetrokken deel ter plaatse van de Jan Vermeerstraat en de Krefeldseweg bestaat uit portiek- en galerijflats in een open verkaveling van gestempelde stroken en hoven. De wand heeft hier het karakter van een meanderend patroon van schijfvormige flats van verschillende lengtes in drie, zes en tien woonlagen op souterrains of garages. Het Europaplein wordt aan weerszijden van de Krefeldseweg gemarkeerd door hoogteaccenten, als ware het een stadspoort. De solitaire flats staan in de parkachtige zoom waardoor groen en bebouwing zijn geïntegreerd in een open stadsbeeld met gemeenschappelijke tuinen. De flats zijn uitgevoerd in een modernistische architectuur met een zakelijke uitstraling waarin de nadruk ligt op de collectiviteit van deze gestapelde woonvorm. Karakteristiek is het horizontale accent in de gevelopbouw: hetzij een afwisseling van betonnen banden en gemetselde stroken met vensters, dan wel een herhaling van uitkragende galerijen. Verdiepte portieken, loggia's en uitkragende

balkons verlenen de 'dozen' enige plasticiteit. De gevelkarakteristiek varieert van gesloten metselwerk tot transparante glaspuien. In vergelijking met de voorgaande periode is het kleurgebruik fris en licht: gelige baksteen, onbehandeld beton, blauw en wit. Ramen, puien en balkons zijn keurig geordend binnen een regelmatig gevelraster. Portieken en lifttorens ritmeren de straat.

De combinatie hoofdwegen, groene zoom en bebouwingwand ter plaatse van de Nijmeegseweg, Krefeldseweg en Europaplein betreft een bijzonder waardevol wederopbouwensemble voor de gemeente Venlo omdat het binnen één langgerekt stedenbouwkundig gebaar toont hoe het repertoire en de typologieën voor een stedelijke wand in korte tijd evolueerden.

Bronnen:

- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)
- [Architectuur & Stedenbouw 1940-1970](#)

12.02 Klagenfurtlaan

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op verdere ontwikkeling van de uitstraling van deze structurerende stadontsluitingsweg.

Gebiedskarakteristiek:

Oorspronkelijk was een deel van de Klagenfurtlaan een onderdeel van de Herungerweg; een oude weg met verspreid liggende bebouwing tussen Venlo en Herongen. Karakteristiek was en is nog steeds de haakse ligging ten opzichte van de groene Steilrand en het hellend verloop. Met de staduitleg na de Tweede Wereldoorlog werd de wegenstructuur aangepast en de Herungerweg aangesloten op het Europaplein. Nog later werd het wegtracé een onderdeel van het nationale autowegennet waarbij hij een verbinding vormde tussen A67 en A61 in Duitsland. Met de realisatie van de A74 is deze verkeersfunctie vervallen. De weg maakt nu onderdeel uit van het hoofdwegennet van Venlo. De verkeersdruk en overlast is sterk afgenomen waardoor er weer mogelijkheden zijn voor stedelijke functies langs de weg. Het karakter en uitstraling van de Klagenfurtlaan kan dan ook opgewaardeerd worden tot een stedelijke hoofdweg. De oudere bebouwing verwijst op een subtiele wijze naar het agrarische verleden van aanliggende terreinen. Met de toevoeging van nieuwe eigentijdse bebouwing kan de Klagenfurtlaan meer onderdeel uitmaken van het stedelijk gebied en de uitstraling krijgen van een structurerende hoofdontsluitingsweg.

Bron:

- [Bestemmingsplan Venlo-Oost](#)

12.03 De Tichelarij

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandbeleid is gericht op behoud van en voortbouwen op de bestaande waardevolle karakteristiek.

Gebiedskarakteristiek:

In de jaren zestig van de twintigste eeuw werd de fraaie landschappelijke situatie van het Rijnbeekdal benut voor de aanleg van een aangrenzende woonbuurt voor welgestelden. Wigvormige plantsoenen verbinden het groen van het beekdal met een langgerekte groenstrook annex waterpartij in het midden van de woonbuurt. De ruimtelijke structuur wordt in hoofdzaak bepaald door drie evenwijdige, licht gebogen straten: de Herungerweg als historisch lint aan de noordzijde, de Eugeniasingel als randweg langs het Burg. Bergerpark en de Tichelarij met centrale groenstrook en waterpartij als ruggengraat van de buurt. Aan de open kopse zijde van de groenstrook is een school gebouwd aan de overzijde van de Laaghuissingel. De markante sheddaken van het schoolgebouw staan precies in de zichtlijn. De langsstraten van de woonbuurt worden door korte dwarsverbindingen met elkaar verbonden. De verkaveling bestaat uit - in de rooilijn geplaatste - (half)vrijstaande woningen op ruime kavels. De woningtypologie varieert per straat:

Herungerweg: (half)vrijstaande woningen van twee bouwlagen met kap achter een voortuin met tuinmuurtje. De vooroorlogse woningen uit het interbellum hebben overwegend een samengestelde hoofdvorm met metselwerk van roodbruine baksteen en markante kappen met pannen of riet. De veelal iets kleinere naoorlogse woningen hebben overwegend een rechthoekig grondplan met wit geschilderde bakstenen gevels en een zadeldak met gesmoorde pannen en een nok afwisselend evenwijdig en haaks op de straat. Elke woning heeft iets eigens: een dakkapel, balkon, erker, vensterluiken en/of houten gevelbeshot. Het architectuurbeeld is overwegend traditionalistisch.

Eugeniasingel: (half)vrijstaande naoorlogse woningen van twee bouwlagen met kap achter een omhaagde voortuin. Door de oriëntatie op het park zitten de voordeuren veelal in de zijgevels en hebben de voorgevels grote ramen. De woningen hebben overwegend een rechthoekig grondplan met bakstenen gevels (wit geschilderd of gele baksteen) en een (flauw hellend)

zadeldak met gemêleerde pannen en een nok afwisselend evenwijdig en haaks op de straat. Ook hier heeft elke woning iets eigens: een dakkapel, balkon, erker, vensterluiken, markante schoorsteen, loggia, Frans balkon, siermettselwerk en/of bijzonder trappenhuisvenster. Het architectuurbeeld is traditionalistisch.

Tichelarij: vrijstaande naoorlogse woningen van één tot anderhalve bouwlaag met plat dak of kap achter een iets in hoogte oplopende voortuin. Doordat de erfscheidingen niet meer zijn dan een lage gemetselde plint, gaan voortuinen en centrale groenstrook ruimtelijk vloeiend in elkaar over. Samen vormen ze een ondiepe kom met water in het midden. Gebouwtypologisch is sprake van kleine landhuisjes, bungalows en drive-inwoningen met half verdiepte garages. De woningen hebben overwegend een samengesteld grondplan en bakstenen gevels (wit geschilderd of lichte kleur baksteen). Elke woning heeft iets eigens: een dakkapel, balkon, erker, louvreluiken, deur- en raamomlijstingen, plint of schoorsteen van breuksteen of misbaksels en/of een bijzonder trappenhuisvenster met glas-in-beton. Het architectuurbeeld varieert van traditionalistisch tot modernistisch.

Woonbuurt Tichelarij is een bijzonder waardevol wederopbouwensemble voor de gemeente Venlo door de royale ruimtelijke opzet rond een centrale groenstrook met waterpartij en de architectonische eenheid in verscheidenheid van de (half)vrijstaande woningen.

Bronnen:

- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)
- [Architectuur & Stedenbouw 1940-1970](#)

12.04 Laaghuissingel / Groenveldsingel

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht versterking van de herkenbaarheid en doorontwikkeling van deze structurerende wijkwegen.

Gebiedskarakteristiek:

Het tracé van Laaghuissingel en Groenveldsingel was al voorzien in het Basisplan-Oost van de wederopbouwplannen. De weg had - en heeft dat deel nog steeds - een meerledige functie: wijkontsluitingsweg en alternatief tracé voor de drukke wegen rond het centrum. De weg is noord-zuid gericht (tangent) en vormt samen met de diverse oost-westwegen een gridpatroon dat een groot deel van Venlo-Oost structureert.

Het tracé is in twee fasen tot stand gekomen. De Laaghuissingel in de jaren zestig en de Groenveldsingel in de jaren tachtig van de vorige eeuw. De karakteristiek van de twee weggedelen is dan ook verschillend. Opvallend is dat beide wegen een gelijksoortig wegprofiel hebben: een brede groene straat met bomenrijen en gescheiden rijbanen.

De aanliggende woonwijken van de Laaghuissingel zijn Withuisveld, Rijnbeek, Vinckebosje en Wildveld. Deze wijken zijn in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw gebouwd en vertonen een gelijksoortige architectuurbeeld uit die tijd. Het beeld aan de Laaghuissingel is echter erg wisselend doordat laagbouw en middelhoogbouw zijn gemengd en woningen worden afgewisseld met publieke gebouwen. Tevens ontstaat de laatste jaren eigentijdse nieuwbouw omdat verouderde gebouwen worden vervangen.

De woonwijk Groeneveld is gebouwd in de tachtiger jaren en is een groen woonmilieu met een hiërarchisch rechthoekig stratenpatroon en een menging van eengezins- rijenwoningen en appartementen. De Groenveldsingel met een breed groen profiel is de drager van de wijk en wordt begeleid met woonbebouwing in wisselende hoogten.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Venlo-Oost](#)
- [Architectuur & Stedebouw 1940 -1970](#)

12.05 Stalberg-West / Wildveld

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op versterking van de herkenbaarheid en doorontwikkeling van het waardevolle beeld dat met name in de eerste helft van de twintigste eeuw vorm kreeg.

Gebiedskarakteristiek:

Na de voltooiing van de stadsuitbreiding volgens de plannen van Van Gendt uit 1872 was er rond 1900 door toename van de bevolking wederom behoefte aan uitbreiding van de stad. Er werd een nieuw plan van uitleg uitgewerkt, het zogenoemde 'Plan No.1'. De uitbreidingsgebieden sloten aan op de uitbreiding volgens Van Gendt, onder andere ook het gebied in de oksel van de Kaldenkerkerweg en de Burgemeester van Rijnsingel. Aan de oostzijde wordt het gebied globaal begrensd door de Hertog Reinoudsingel. De bebouwing in het gebied kwam tot stand in de periode tot aan de Tweede Wereldoorlog.

In de omgeving Stalberg-West/Wildveld bestaat de bebouwing vrijwel uit individuele woningen, tot stand gekomen door verschillende opdrachtgevers en verschillende architecten. De samenhang in de architectuur wordt gevonden in de toepassing van dezelfde materialen (baksteen, keramische dakpannen en betonelementen) in eenzelfde expressie. Karakteristieke kenmerken zijn:

- Het rustige evenwicht in de gevelcompositie: balans tussen de horizontale lijnen van de vensterreeksen/gootlijsten en de verticale lijnen van de vensterassen.
- De ambachtelijke, overwegend eenvoudige baksteenarchitectuur met klok- en lijstgevels en gesloten metselwerk waarin ramen en deuren als gaten zijn uitgespaard.
- De houten kozijnen en ramen hebben veelal een traditionele opzet en indeling (draai- en schuiframen met roeden).
- De gedefinieerde textuur en de verschillende tinten rood/bruin metselwerk, de wisselende metselverbanden en het platvolle voegwerk zorgen voor een levendig en ambachtelijk gevelbeeld.
- Vrijwel elke gevel heeft bescheiden accenten of ingetogen versieringen die zich onopvallend in het gevelbeeld voegen, zoals smeedijzeren raamhekken, keramische tegels, siermetselwerk, natuurstenen accenten.

De buurt is cultuurhistorisch van belang vanwege de systematische aanpak van het stedenbouwkundig plan en de gaafheid en herkenbaarheid daarvan. De architectuur is van belang als voorbeeld van de ontwikkeling van de individuele stadswoning waarin de veelheid en bijzonderheid van architectonische expressie tot uitdrukking is gebracht. Verder is de architectuur van belang vanwege de grote rijkdom en diversiteit aan individuele bouwwerken, materiaalgebruik, detaillering en stedenbouwkundige accenten in de vorm van bijzondere hoekoplossingen. Karakteristiek zijn bijzondere details met betrekking tot gootlijsten, ornamenten en vensterkozijnen met karakteristieke roedeverdelingen.

Bronnen:

- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)
- [Nota Stadsbeelden 1997](#)

12.06 Wijkcentrum Vinckenhof (Vinkenbosje)

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is erop gericht om de buurt- en wijkvoorzieningen een prominente en herkenbare uitstraling te geven binnen de aangewezen clusterlocaties.

Gebiedskarakteristiek:

Oorspronkelijk was in Venlo-Oost sprake van een aantal parochiecentra met daarbij ook andere buurt- en wijkvoorzieningen. Door de verdunning van de bevolking nam het draagvlak voor deze voorzieningen af. Bovendien was behoefte aan andere voorzieningen voor de verouderende bevolking. De gemeente heeft op basis van de visie Venlo-Oost de voorzieningenstructuur van Venlo-oost aangepast. Er wordt gestuurd op twee clusters van wijkvoorzieningen te weten Vinckenhof e.o. en Maagdenberg e.o. Verder zou er nog behoefte en draagvlak zijn voor een buurtcentrum 'Op de berg'. De bedoeling is dat deze wijkcentra in sociaal-maatschappelijk opzicht maar ook ruimtelijk de identiteitsdragers worden van Venlo-Oost. De karakteristiek van wijkcentrum Vinckenhof sluit nadrukkelijk aan op de open ruimtelijke structuur en de architectuur van de wederopbouw.

Vinkenbosje is in de jaren zestig gebouwd als middenstandsbuurt en was gedacht als het functionele hart van een nieuwe oostelijke parochiewijk. Op de plek waar de parochiekerk was gedacht, is nu een voetbalveldje. Een configuratie van schijfvormige flats is destijds ingezet om enerzijds zoveel mogelijk tuinbouwgrond te sparen en anderzijds om deze buurt duidelijk te structureren. De ruimtelijke structuur bestaat in hoofdzaak uit een hoge flat op de kop van het Burgemeester Bergerpark (landmark voor de wijk), een middelhoge wand van flats evenwijdig langs de Laaghuissingel (begeleiding van de stedelijke ringweg), twee haaks geplaatste flats op de koppen van de Karel van Egmondstraat (markering van de wijkentree) en een uitwaaiierend patroon van flats rond de Vinckenhofstraat en Gulikstraat (accentuering van het centrale voorzieningshart). Architectonisch en typologisch is in hoofdzaak sprake van twee soorten flats:

De flats langs de randen van het Burgemeester Bergerpark zijn van het type galerijflat in zes en negen bouwlagen. Deze gebouwen zijn uitgevoerd in een modernistische architectuur met een zakelijke uitstraling waarin de nadruk ligt op de collectiviteit van deze gestapelde woonvorm. Karakteristiek is het horizontale accent in de gevelopbouw: hetzij een afwisseling van gemetselde banden en strookvensters, dan wel een herhaling van uitkragende galerijen of een zichtbaar betonskelet met een invulling van (gewijzigde) vensterpuien. De kopgevels en lifttorens zijn uitgevoerd in vrijwel gesloten metselwerk. De flats aan de Rijnbeekstraat hebben als opmerkelijk element dat de woningen op de eerste woonlaag direct bereikbaar zijn via bordestrappen.

De overige flats zijn van het type portiekflat in drie en vier bouwlagen met plat dak en gemetselde gevels in gele baksteen. Omdat het souterrain is uitgevoerd in roodbruine baksteen lijken de flats enigszins te zweven boven het maaiveld dat als gemeenschappelijke tuin is ingericht. De voorgevels worden verticaal geled door verdiepingshoge vensterpuien (blauw of beige geschilderde borstweringen), gemetselde muurdammen en verdiept gelegen trappenhuisen met betonnen prefab gevelelementen en geperforeerde 'dagkanten'. De gemetselde kopgevels zijn grotendeels gesloten en voorzien van horizontale venstersleuven of uitkragende balkonbakjes. In de achtergevels zijn de individuele ramen en balkons met decoratieve betonnen borstweringen gerangschikt in een regelmatig raster. Het modernistische architectuurbeeld is kortom gevarieerd, fris, licht, zakelijk en plastisch. De enige functionele verbijzondering zijn de winkels op de begane grond van de flat aan de Vinckenhofstraat. De structurerende configuratie van identieke flats met een zorgvuldige vormgeving en frisse uitstraling maakt van Vinkenbosje een waardevol wederopbouwensemble voor de gemeente Venlo.

Bronnen:

- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)
- [Architectuur & Stedenbouw 1940-1970](#)

12.07 Karel van Egmondstraat / Stalbergweg / Leutherweg / Schaapsdijkweg-Jean Laudystraat

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht versterking van de herkenbaarheid en doorontwikkeling van deze structurerende wijkwegen.

Gebiedskarakteristiek:

Deze hoofdontsluitingswegen structureren Venlo-oost in oost-west-richting en delen het woongebied op in een aantal woonbuurten met een eigen karakter. De wegen zijn enerzijds merendeels centrumgericht en anderzijds staan ze haaks op de groene steilrand, doorsnijden hem en lopen door naar de woonbuurten op het hoogterras. De basisstructuur van deze wijkwegen werd in het zogenaamde Basisplan-Oost na de Tweede Wereldoorlog vastgelegd. Daarbij werden een aantal bestaande wegen met lintbebouwing, zoals Stalbergweg, Leutherweg en Schaapsdijkweg, geïntegreerd in de beoogde hoofdstructuur. In de wederopbouwperiode ontstond een aantal buurten met een eigen karakter. Deze zogenaamde

parochiewijken hadden een bescheiden centrum met wijkvoorzieningen (onder andere Witveld, Vinckenhof).

Vanaf de jaren tachtig verdwenen vele glastuinbouwbedrijven in de natte zone van de steilrand vanwege ruimtegebrek en milieubeperkingen; deze gebieden werden ontwikkeld tot nieuwe woonwijken (Bij de Postwagen, Groenveld, Groenstraat-Noord en -Zuid).

Specifieke aspecten van de structurerende wijkwegen in Venlo-Oost zijn:

- Bij Leutherweg en Stalbergweg is deze ontwikkeling nauwelijks merkbaar omdat langs deze wegen sprake was van aaneengesloten lintbebouwing en nauwelijks zicht op het erachter gelegen gebied.
- De wijk Groenveld manifesteert zich vooral aan de Groenveldsingel die aansluit op Stalbergweg en Leutherweg met een doorbraak van de lintbebouwing.
- Aan de Stalbergweg zijn voormalige tuinderswoningen nog goed herkenbaar. ze zijn echter gemengd met nieuwere vrijstaande woningen waardoor een afwisselend beeld is ontstaan.
- De Karel van Egmondstraat is in de wederopbouwperiode aangelegd tussen de stad en de nieuwe woonbuurten 'op de berg': deze hoofdweg liep aanvankelijk tussen tuinbouwbedrijven door. Bebouwing aan deze weg ontstond pas in de negentiger jaren bij de ontwikkeling van de twee woonbuurten, Groenstraat-Noord en Zuid. De structurerende betekenis en belang van de Karel van Egmondstraat is vormgegeven met middelhoge appartementen aan weerszijden van de weg.
- De Herungerweg was oorspronkelijk één lange doorlopende weg van de binnenstad tot in Herongen. het oorspronkelijke karakter was stedelijk met aaneengesloten bebouwing dichtbij de binnenstad en werd open en landelijker richting buitengebied. In het naoorlogse Basisplan-Oost met de grootschalige uitleggegebieden werd de Herungerweg in stukken gesneden door de nieuwe hoofdwegenstructuur. het resultaat is een fragmentatie van de Herungerweg in diverse woonbuurten van latere datum. Dit deel van de Herungerweg heeft een gevarieerde bebouwing omdat veel open terreinen later tot invulling kwamen.
- De Schaapsdijkweg heeft nog eenzijdig een agrarische uitstraling. De zuidzijde werd bebouwd met traditionele vrijstaande eengezinswoningen bij de ontwikkeling van Groenstraat-Noord. Het verlengde van de Schaapsdijkweg, de Jean Laudystraat, werd bij de ontwikkeling van de woonbuurten Withuisveld en Rijnbeek geïntegreerd als wijkontsluitingsweg.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Venlo-Oost](#)
- [Architectuur & Stedenbouw 1940 -1970](#)

12.08 Stalberg (omgeving Casinoweg)

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op behoud en versterking van het waardevolle beeld dat met name in de naoorlogse periode vorm kreeg.

Gebiedskarakteristiek:

De fraaie landschappelijke situatie van het gedeeltelijk beboste hoogterras werd in de jaren zestig van de twintigste eeuw alsnog benut voor de aanleg van een woonbuurt voor welgestelden met als karakter: riant wonen in het groen. De ruimtelijke hoofdstructuur bestaat uit een intern assenkruis van gebogen wijkontsluitingswegen: de Stalbergweg en de Karel van Egmondstraat. Ten noorden van de Stalbergweg overheerst het bos en beperkt de bebouwing zich tot linten langs de hoofdwegen. Ten zuiden van de Stalbergweg overheerst de bebouwing en beperkt het bos zich tot wigvormige stroken langs de wegen. De villaverkaveling bestaat overwegend uit vrijstaande, particulier en projectmatig tot stand gekomen woningen temidden van riante tuinen. Typologisch zijn drie varianten cq. deelgebieden te onderscheiden:

De Stalbergweg, Aan de Bronnen en het noordelijke deel van de Karel van Egmondstraat: in dit glooiende deel staan de grootste woningen op de ruimste kavels. Enkele straten liggen enigszins verdiept en worden begeleid door hagen. De woningen zijn één tot twee bouwlagen hoog soms met half verdiepte garages, hebben een samengesteld grondplan met plat dak of kap en staan veelal achter een in hoogte oplopende voortuin óf tegen de steile helling cq. bosrand. Het architectuurbeeld is overwegend licht van kleur en varieert stilistisch van traditionalistisch tot (post)modernistisch. De later bebouwde Aan de Bronnen heeft een donkerder kleurbeeld: geelbruine baksteen, donkerbruin houtwerk, betonpannen op samengestelde daken. Meer op zichzelf staat het complex Oostenrijkse woningen aan de Wijnbergstraat e.o.: donkerbruin geschilderde houten bouw pakket woningen van kort na de Tweede Wereldoorlog met wit geschilderde kozijnen en ramen, zadeldaken met rode pannen, dito vrijstaande garages en een onregelmatige situering achter voortuinen met ligusterhagen.

Klaproosweg e.o.: dichter bebouwd buurtje van drie gebogen straten met vrijstaande woningen van één tot anderhalve bouwlaag met overwegend zadeldaken en gesmoorde dakpannen en de nokrichting wisselend evenwijdig en haaks op de straat. De kleinere kavels zijn lommerrijk begroeid met heesters en coniferen. Het eenvoudige gevelbeeld wordt bepaald door licht metselwerk, grote ramen, verdiepte entrees, houten beschot, brede dakkapellen en markante

schoorstenen. Het buurtje heeft een landelijke, informele uitstraling door de laanbeplanting, de gras- en grindbermen, de diepe omhaagde voortuinen met parkeervoorzieningen en de volgroeide bomen in de achtertuinen.

Orchideeweg e.o.: ladderstructuur van twee evenwijdige, gebogen langsstraten (de 'bomen') met geschakelde bungalows aan één zijde en korte dwarsstraatjes (de 'sporten') met vrijstaande bungalows aan weerszijden. De langsstraten hebben een formele uitstraling door de combinatie van laanbeplanting, groenstroken, trottoirs, omhaagde voortuinen en geschakelde woningen dicht op de straat. De dwarsstraten daarentegen danken hun informele uitstraling aan de bosstroken tussen de rijweg en de kavels (meer diffuse overgang tussen privé en openbaar). Het modernistische bebouwingsbeeld bestaat in hoofdzaak uit éénlaags bungalows op samengesteld grondplan met plat dak en een flankerende of half verdiepte garage. Bij de oudste bungalows contrasteert het wit geschilderde of gele metselwerk met de ongeschilderde donkere plint en de donker gekleurde boeiboorden. Bij de jongere bungalows is het witte gevelschilderwerk achterwege gebleven waardoor het kleurbeeld als geheel donkerder is en minder fris afsteekt tegen de groene omgeving. Bij de particuliere bouw in de dwarsstraten zit de variatie vooral in de vormen en formaten van de ramen alsmede in de toepassing van luifels en boeiboorden. Karakteristiek voor de projectmatige bouw aan de langsstraten is de opdeling van de geschakelde bungalows in onderscheidende secties: transparante glaspuien, gesloten metselwerk en houten beschot met deuren.

Stalberg is een bijzonder waardevol wederopbouwensemble voor de gemeente Venlo omdat hier in de stedenbouwkundige opzet met gebogen straten en bosstroken alsmede in de architectonische eenheid in verscheidenheid optimaal gebruik is gemaakt van het geaccidenteerde en bosrijke karakter.

12.09 Vogelhut

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op versterking van de herkenbaarheid en doorontwikkeling van het waardevolle beeld dat met name in de naoorlogse periode vorm kreeg.

Gebiedskarakteristiek:

De fraaie landschappelijke situatie van het gedeeltelijk beboste hoogterras werd begin jaren zestig van de twintigste eeuw alsnog benut voor de aanleg van een middenstandsbuurt met

als karakter: riant wonen in het groen. Het karakteristieke stratenpatroon bestaat uit een klein en een groot ovaal met talrijke dwarsverbindingen (straten en woonpaden). De straten volgen de hoogtelijnen in het terrein. Het kleine ovaal is opgevat als een beboste groene pit. Talrijke bosstroken tussen de dwarsstraten en –paden verbinden die groene pit straalsgewijs met de bosrijke omgeving. Het bos dringt zo door tot in het hart van de buurt.

De bebouwing bestaat uit korte rijtjes eengezinswoningen van twee bouwlagen met flauw hellend dak. De rijtjes buigen of knikken mee met het stratenpatroon, zijn regelmatig geordend in een open strokenverkaveling en staan vrijwel allemaal met de voorgevel aan woonpaden langs de bosstroken. Het principe van woonpaden was destijds vernieuwend. Door die oriëntatie grenzen de achtertuinen direct aan de straat. Daar hebben ligusterhagen plaats gemaakt voor een grote variëteit aan erfscheidingen, met een rommelig straatbeeld als gevolg. Op enkele plekken is dat onlangs opgelost door de bouw van uniforme tuilmuren met bergingen in een donkere kleur baksteen. Het modernistische bebouwingsbeeld bestaat uit halfvrijstaande en rijtjes woningen van twee bouwlagen op rechthoekig grondplan, met wit geschilderde bakstenen gevels, ongeschilderde schoorstenen, doorgestoken gevels op de hoeken, lisenen als markering tussen de woningen en flauw hellende bitumen daken met overstek op klossen. Door de expressieve hoofdvormen en het lichte gevelbeeld steken de woningen fraai af tegen de groene omgeving. Dit hoofdthema is complexmatig in drie varianten uitgewerkt en in hoofdzaak herkenbaar aan de verschillende kapvormen (ingeknikt, zadel, lessenaar), de plek van de houten betimmering (borstwering, verdieping) en de verschijningsvorm van de hoofdentree (in zijwaartse uitbouw, met of zonder luifel). Het schilderwerk van de houten onderdelen contrasteert met de witte gevels (oorspronkelijke kleurstelling onbekend). De detaillering van het dakoverstek gaat veelal schuil achter een bekleding van trespas. In de groene pit stonden oorspronkelijk drielaags galerijflats als lage pendant van de hoge galerijflats aan de Casinoweg en de Postweg. De drielaags flats zijn inmiddels vervangen door een gebogen rij, geschakelde woningen van twee bouwlagen met plat dak conform de gebiedskarakteristiek. Alleen het gevelbeeld in meerdere kleuren baksteen en de parkeervakken voorlangs de straat contrasteren sterk met de oudbouw.

De modernistische woningen met hun uniforme complexmatige karakter in drie varianten in combinatie met de waaivormige strokenverkaveling en bospercelen maken van Vogelhut een waardevol wederopbouwensemble voor de gemeente Venlo.

12.10 Buurtcentrum Leutherberg

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht om de buurt- en wijkvoorzieningen een prominente en herkenbare uitstraling te geven binnen de aangewezen clusterlocaties.

Gebiedskarakteristiek:

De uitbreidingswijken in Venlo-Oost zijn geformeerd rond een aantal parochiecentra met de daarbij behorende buurt- en wijkvoorzieningen. Door een lagere bewoningsintensiteit in de woonwijken nam het draagvlak voor deze wijkvoorzieningen af. Binnen de wijken in Venlo-oost heeft de gemeente Venlo de nadruk verschoven naar een tweetal clusters, namelijk de Maagdenberg en Vinckenhof. 'Op de Leutherberg' is nog ruimte en behoefte voor een ondersteunend buurtcentrum. De bedoeling is dat deze wijkcentra sociaal-maatschappelijk de identiteitsdragers worden van Venlo-oost. Het wijkcentrum Leutherberg ligt centraal aan een wegenas waarbij een mix van vrijstaande bebouwing en meerdere woningen onder één kap is te vinden. De wederopbouw architectuur is aangevuld met jongere bebouwing.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Venlo-Oost](#)
- [Wijkvisie Venlo-Oost](#)

12.11 Wijkcentrum Maagdenberg

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht om de buurt- en wijkvoorzieningen een prominente en herkenbare uitstraling te geven binnen de aangewezen clusterlocaties.

Gebiedskarakteristiek:

De uitbreidingswijken in Venlo-Oost zijn geformeerd rond een aantal parochiecentra met de daarbij behorende buurt- en wijkvoorzieningen. Door een lagere bewoningsintensiteit in de woonwijken nam het draagvlak voor deze wijkvoorzieningen af. Binnen de wijken in Venlo-oost heeft de gemeente Venlo de nadruk verschoven naar een tweetal clusters, namelijk de Maagdenberg en Vinckenhof. Verder zou 'op de berg' nog behoefte en draagvlak zijn voor een ondersteunend buurtcentrum. De bedoeling is dat deze wijkcentra sociaal-maatschappelijk de identiteitsdragers worden van Venlo-Oost.

De karakteristiek van wijkcentrum Maagdenberg zoekt aansluiting op de oudere karakteristieke

bebouwing van de Leutherweg. De Maagdenbergweg kende al vanaf de negentiende eeuw enige vorm van lintbebouwing, waarbij de weg de toegang vormde vanaf de stad van de in de eerste helft van de twintigste eeuw tussen Waterleidingsingel en Leutherweg gerealiseerde woonwijk. Als gevolg van de aanleg van de Groenveldsingel is het accent van de infrastructuur van oost-west naar noord-zuid verschoven. De bebouwing in de omgeving is hier (nog) niet op aangepast.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Venlo-Oost](#)
- [Wijkvisie Venlo-Oost](#)

12.12 Doctor Poelsplein

Welstandsniveau: regulier

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden en herstellen van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit.

Gebiedskarakteristiek:

In 1929 werd volgens de toen gehanteerde tuindorpprincipes deze arbeiderswijk opgezet. De ruimtelijke structuur gaat speels om met de richting van de Kaldenkerkerweg en steilrand. Door de trapsgewijze schakeling van de woningen bij de entrees van de wijk en op de overgangen naar de omliggende straten, heeft de woonwijk een eigen uitstraling gekregen. De straatwanden bestaan veelal uit eenvoudige baksteenarchitectuur waarbij door renovatie van de woningen en openbare ruimte een deel van de oorspronkelijke detaillering verloren is gegaan. De stedenbouwkundige verkaveling en uniforme opzet van de woningen zorgt echter voor een herkenbare samenhang van het wijkje.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Venlo-Oost](#)
- [Nota Stadsbeelden 1997](#)

12.13 Kaldenkerkerweg

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden en uitbouwen van de bestaande beeldkwaliteit.

Gebiedskarakteristiek:

De Kaldenkerkerweg is de rechtgetrokken opvolger van de oude verkeersverbinding met Keulen. Het was een van de belangrijkste verkeerswegen vóór de slechting van de vesting in de negentiende eeuw. Nadat het stationsemplacement aan de zuidzijde was aangelegd, ontwikkelde zich lintbebouwing aan de noordzijde van deze weg. Net als bij de Roermondsepoort/Tegelseweg liggen de meest monumentale panden (in neo-stijlen) het dichtst bij het stadscentrum. Verder verwijderd van de stad - vanaf de Maagdenbergweg - is de bebouwing op een aantal uitzonderingen na, eenvoudiger en later van aard. De bebouwing aan de weg zet zich tot op de steilrand voort. Op het hoogterras ontbreekt begeleidende bebouwing en overweegt het groene karakter van de weg. Het hoogteverschil dat door de weg wordt overwonnen vertaalt zich op deze wijze in een verschil van uitstraling, dat met name ter hoogte van het voetbalstadion door het ontbreken van een afbakening, zichtbaar is. Het stadion zelf valt door de situering in een voormalige kleigroeve - De Koel - minder op. De gebouwen zijn daardoor relatief laag.

Dicht bij het centrum wordt de zuidzijde van de Kaldenkerkerweg gedomineerd door een aantal grootschalige bedrijfsbebouwing die maar beperkt een relatie met de weg aangaan. Door deze bebouwing wordt ook de ligging van de weg hoger op de rand van een oude Maasgeul niet als zodanig ervaren.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Venlo-Oost](#)
- [Nota Stadsbeelden 1997](#)

12.14 Keulse Barrière

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op versterking van de uitstraling van deze stadsinvalsweg en stadspoort/landspoort.

Gebiedskarakteristiek:

De Keulse Barrière is om meerdere redenen een bijzondere plek. Deze belangrijke toegangspoort tot de stad was heel lang een grensovergang met alle activiteiten die daarbij hoorden. Door de grote toename van het internationale wegverkeer voldeed de grensovergang aan de Bevrijdingsweg niet meer. In de zestiger jaren van de vorige eeuw werd daarom het nieuwe bredere wegprofiel van de Keulse Barrière aangelegd en via een grote rotonde verbonden met de Kaldenkerkerweg. In korte tijd nam de verkeersdruk enorm toe door de

verbinding met de A61 in Duitsland en het Nederlandse autowegennet via de Klagenfurtlaan: er was sprake van een belangrijke lands- en stadspoort. De Europese eenwording heeft de grens gebonden activiteiten doen verdwijnen waardoor het gebied is verloederd. Tevens is het autoverkeer sterk afgenomen door de aanleg van de A74. Het wegprofiel is inmiddels versmald en heeft het karakter van een stadsinvalsweg gekregen. De verwaarloosde bebouwing en braakliggende terreinen veroorzaken echter een erg negatief beeld aan deze structurende stadsinvalsweg. Autonome ontwikkelingen en transformaties zullen aangegrepen worden om een verbetering te bereiken van de uitstraling als 'Duitse' stadspoort en het beeld van de Keulse Barrière. De groene omgeving zal daartoe worden uitgebouwd tot een groen casco (drager) waarin passende functies en representatieve bebouwing een plek zullen krijgen.

Bronnen:

- [Poorten van de Stad](#)
- [Bestemmingsplan Keulse Barrière](#)

12.15 Klooster Bethanië

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op behoud van de karakteristiek van kloostergebouwen en -tuin.

Gebiedskarakteristiek:

Het kloostercomplex Bethanië (een gemeentelijk monument) bestaat uit een vrij gelegen, fraai ensemble van hoofdgebouw met kapel en enkele bijgebouwen in een bij het klooster behorende tuinaanleg. Het blokvormige kavel waarop het complex zich bevindt is een overblijfsel van de negentiende eeuwse ontginningsstructuur in dit gebied. De Congregatie van de Dominicanessen van Bethanië stichtte in 1915 een klooster in een nog bestaande boerderij aan de Kaldenkerkerweg. Tot circa 1960 groeide het uit tot het complex met de huidige omvang. De hoofdvorm van het voormalige klooster betreft een carrévormig bouwwerk, van twee in elkaar grijpende L-vormige bouwwerken met twee/drie bouwlagen onder zadeldaken, aan de zuidoostelijke zijde verlengd door een kapel met toren naar een ontwerp van de Venlose architect Jules Kayser (1879-1963).

Mede door de kloostermuur en hoog opgaande begroeiing wordt het besloten karakter van het complex vanaf het aan de westzijde open landschap, benadrukt. De cultuurhistorische waarde wordt behalve door de gebouwen ook gevormd door de historische structuur van de kloostertuin en kloosterpark.

Bronnen:

- [Inventarisatie Cultuur- en bouwhistorie Monumentenhuis Limburg, 2003](#)
- [Integraal Programma van Eisen herontwikkeling Bethanië, Gemeente Venlo 2003](#)
- [Bestemmingsplan Bethanië](#)

12.16 Gasthuishof

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op behoud van de karakteristiek van de boerderij.

Gebiedskarakteristiek:

De tot het Sint Jorishuis behorende middeleeuwse Gasthuishof lag aanvankelijk geïsoleerd op het hoogterras nabij de grens met Kaldenkerken. In 1654 werd de bestaande boerderij vervangen door een hallehuisboerderij waar in 1771 een 'jagershuis' werd bijgebouwd.

Door toevoeging van latere loodsen en aanbouwen bleef de agrarische functie tot op heden behouden.

De verkaveling en erfbeplanting met oude loofbomen dragen bij aan het karakter van het boerderijerf. De openheid van het landschap wordt doorbroken door het kassencomplex aan de andere zijde van de Ulingshofweg en het terrein van Maria Auxiliatrix.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Venlo-Oost](#)
- [Boerderijenboek](#)

12.17 Vierpaardjes

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op een uitstraling overeenkomstig het belang van Vierpaardjes.

Gebiedskarakteristiek:

De Vierpaardjes was oorspronkelijk een van de twee verbindingswegen van Venlo-Oost met Venlo-Zuid en Tegelen. Met de aanleg van de Groenveldsingel en de ontwikkeling van Venlo Centrum-Zuid is het belang als structurerende verbindingsweg verder toegenomen. De aanpassing van de infrastructuur is (nog) goed zichtbaar in braakliggende terreinen die als gevolg van beperkingen door het rangeerterrein niet tot invulling komen. De verschijningsvorm en uitstraling van de Vierpaardjes komt dan ook niet overeen met het belang van deze weg.

Er zijn plannen om op termijn een nieuwe verbinding te maken tussen de Groenveldsingel en Guliksebaan (en Tegelen). De spoorwegovergang komt dan te vervallen. Pas dan zal de structurerende betekenis van Vierpaardjes vervallen.

12.18 Nieuw Stalberg (BKP's)

Welstandsniveau: beeldkwaliteitplannen Nieuw Stalberg

Het kader voor de ontwikkeling van de villawijk Nieuw-Stalberg is het beeldkwaliteitplan.

Toelichting beeldkwaliteitplan:

Tussen natuurgebied Grote Geide en de Postweg, die nu de begrenzing vormt van de stad, wordt Nieuw Stalberg gerealiseerd. Dit is een uitbreiding van de bestaande Villawijk Stalberg. In de ruime opgezette en groene villawijk is ruimte voor circa 200 villa's. De hoofdontsluiting en aanliggende groene zone is een structurerend element voor de gehele villawijk. De hoofdstructuur vormt een lus tussen de Karel van Egmondstraat en de Stalbergweg. De woonstraten worden ingericht als 30 km-zone.

Voor de vormgeving van de villa's is een set van maatregelen opgenomen in het beeldkwaliteitplan. Het streven is gericht op een eigentijdse kwalitatieve architectuur en uitstraling.

Bronnen:

- [Beeldkwaliteitplannen Nieuw Stalberg fase III](#)
- [Bestemmingsplan Villawijk Stalberg-Oost](#)

12.19 Bloemenbuurt (BKP)

Welstandsniveau: beeldkwaliteitplan Bloemenbuurt

Het kader voor de ontwikkeling van de woonbuurt Bloemenbuurt is het beeldkwaliteitplan.

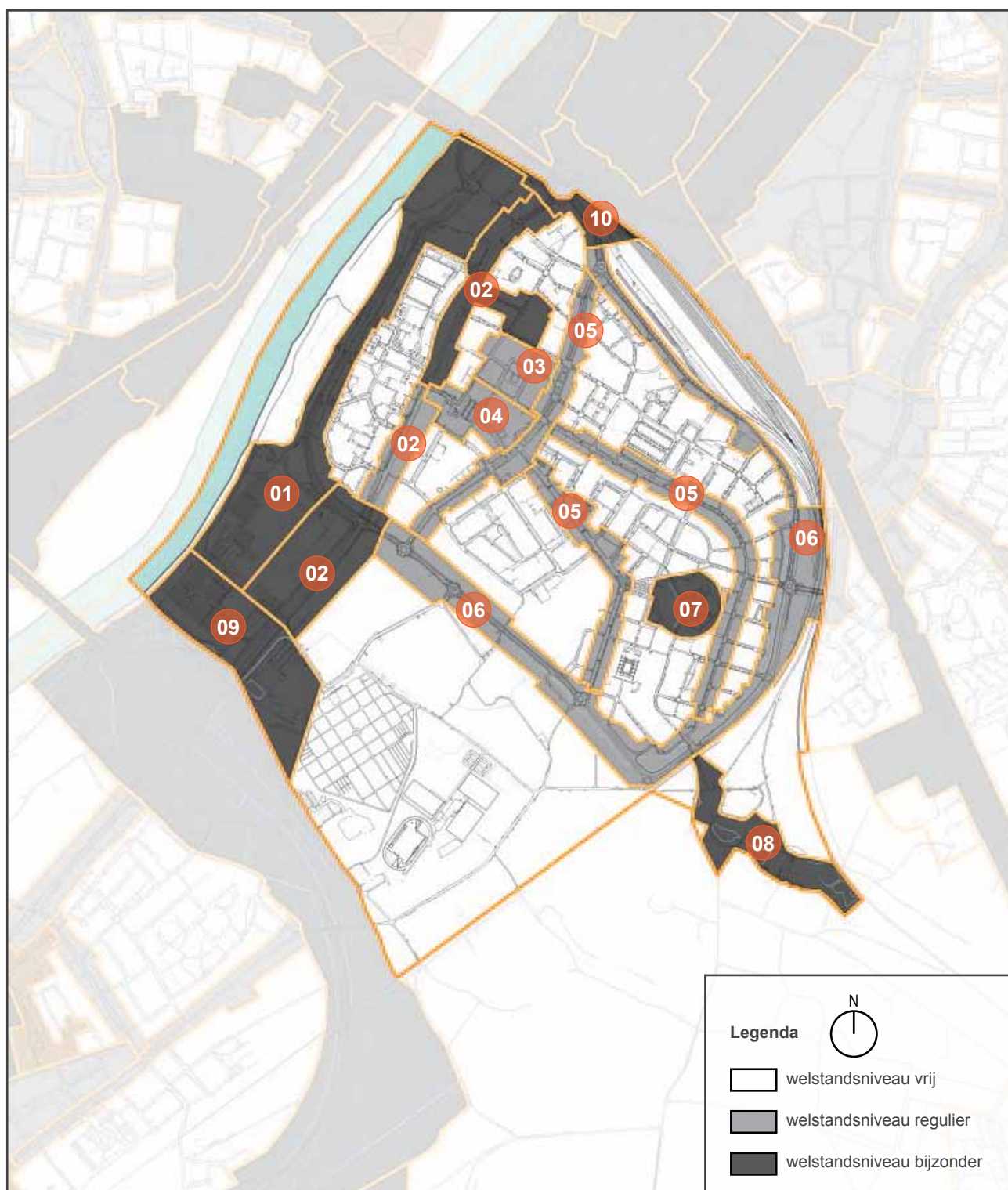
Toelichting beeldkwaliteitplan:

Aan de zuidoostzijde van de bebouwde kom van Venlo ligt op de Leutherberg de Bloemenbuurt. Het beeldkwaliteitplan is bedoelt om de transformatie van voormalige 'noodwoningen' naar vrijstaande woningen te sturen. De belangrijkste aspecten in het BKP zijn architectonische vormgeving van de woningen en de inrichting van de straatruimte. Het vertrekpunt van het BKP is de riante ligging van de woningen op een groot kavel in een bosrijke omgeving. Eén van de beeldbepalende aspecten van de Bloemenbuurt is de wisselende oriëntatie van de woningen op de straat. Er worden verschillende typen onderscheiden met elk hun eigen beeldkwaliteit. Voor de vormgeving van de villa's is een set van maatregelen opgenomen in het beeldkwaliteitplan.

Bron:

- [Beeldkwaliteitplan Bloemenbuurt](#)

E.13 Venlo-Zuid



Algemeen

In Venlo-Zuid liggen ten noorden van Zuidsingel en Molensingel resten van de vestingwerken (achttiende eeuw) nog in de ondergrond. Vanaf 1867 – toen besloten werd dat Venlo geen vestingstad meer was – ging de afbraak van de vestingwallen gepaard met een sterk groeiende bouwactiviteit. In eerste instantie kwamen in Venlo-Zuid voornamelijk bebouwing in lintbebouwing langs uitvalswegen (Roermondsepoort/Tegelseweg). Door de bouw van de spoorlijn en emplacement ontstond er tevens een barrière tussen Venlo-Zuid en de binnenstad. In de loop der jaren verschenen langs het spoor allerlei vormen van bedrijvigheid zoals een slachthuis en een groenteveiling.

Niet veel later - in 1914 - werd de eerste parochiekerk buiten de oude stad gebouwd, de door P.J.H. Cuypers ontworpen Onze Lieve Vrouwekerk.

De ontwikkeling van de Nedinsco begon in de twintiger jaren en groeide in enkele decennia uit tot een omvangrijk bedrijvencomplex. met name door situering, hoogte en bouwstijl (modernistisch) is het gebouwencomplex nog steeds een beeldbepalend element in het stadsbeeld.

De ontwikkeling van bedrijvigheid had tot gevolg dat er enkele karakteristieke arbeidersbuurtjes ontstonden aan de Sinselveldstraat/Mariastraat en het Onze Lieve Vrouweplein. Deze zijn exemplarisch voor deze periode.

Vanaf de vijftiger jaren groeide de wijk snel en ontstonden aan de oostzijde diverse woonbuurten met voornamelijk rijenwoningen. In deze Wederopbouwperiode is het winkelcentrum gebouwd aan de Van Nijvenheimstraat. dit gebied is het hart van de wijk geworden doordat allengs diverse wijkvoorzieningen werden toegevoegd.

Een belangrijke wijkoverstijgende ontwikkeling is de woonbuurt tussen de Tegelseweg en de nieuwe Prof. Gelissensingel (zeventiger/tachtiger jaren twintigste eeuw): met dit nieuwe rivierfront kreeg de stad een stedelijke uitstraling aan de Maas.

Van recenter datum is het Vinex-plan Venlo-Centrum-Zuid uit de jaren negentig waarbij stadsvernieuwing en stadsuitleg werden gecombineerd. Doel was om in totaal 1.600 woningen en 15.000 m² kantoorruimte op voornamelijk bedrijfsterreinen en glastuinbedrijven te realiseren. Vele bedrijfslocaties zijn herontwikkeld tot woonbuurten. tevens is de wijk in oostelijke richting gegroeid. Enkele oude elementen. zoals een oud kerkhof en het voormalige slachthuis, zijn geïntegreerd in de nieuwe ontwikkelingen. Maaswaard heeft een centrum-stedelijk karakter en allure gekregen wat afleesbaar is in de eigentijdse architectuur.

De verkeersstructuur van Venlo-Zuid is recent rigoureuus gewijzigd in een ringweg om de wijk. de bebouwing langs deze ringweg is nu belangrijk geworden voor het aanzien van de wijk.

13.01 Maasfront / Maaswaard / VieCurie

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op versterking van het stadsbeeld van Venlo door een stedelijke uitstraling van rivierfront en de invalsroute via Tegelseweg en Prof. Gelissensingel.

Gebiedskarakteristiek:

Een eerste belangrijke wijkoverstijgende ontwikkeling is de woonbuurt Hagerhof-West tussen de Tegelseweg en de nieuwe Prof. Gelissensingel (zeventiger/tachtiger jaren twintigste eeuw): met dit nieuwe rivierfront kreeg het stadsdeel Venlo meer uitstraling aan de Maas.

Het stedelijk Maasfront werd nog langer door het nieuwe grootschalige gebouwencomplex ziekenhuis VieCurie dat in de jaren tachtig ontstond tussen Tegelseweg en Maas.

In de negentiger jaren begon de ontwikkeling van Maaswaard, onderdeel van de Vinexlocatie Venlo-Centrum-Zuid. Rond de Nedinsco werden diverse hoge woongebouwen en het nieuwe stadskantoor gerealiseerd. Het rivierfront kreeg daarmee een groot-stedelijke uitstraling door hoogte en allure van de gebouwen. De hoogte van de bebouwing aan de Maas nam in de laatste decennia toe. Daardoor is de Maas in het centrumgebied steeds meer een binnenstedelijke ruimte geworden. In de architectuur van de diverse gebouwen is het tijdsbeeld afleesbaar.

Bronnen:

- [Architectuur en Stedebouw 1940 - 1970](#)
- [Ontwikkelplan Venlo Centrum-Zuid](#)
- [Stedebouwkundig Plan Maaswaard](#)

13.02 Roermondsestraat / Tegelseweg / Mariastraat

Welstandsniveau: bijzonder en regulier

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden en versterken van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit.

Gebiedskarakteristiek:

Omstreeks 1836 werd de bestaande uitvalsweg vanuit Venlo naar het zuiden rechtgetrokken en ontstond de Roermondsestraat/Tegelseweg. Na het opheffen van de vestingstatus ontwikkelde zich lintbebouwing langs deze weg. De uitstraling van de Roermondsestraat/Tegelseweg tot aan de Walstraat is duidelijk anders van karakter dan de rest van de Tegelseweg. Door de brede

middenberm en monumentaal stedelijke bebouwing straalt dit deel meer status uit. Opvallend is de 'degradatie' van de bebouwing aan de Tegelseweg richting Tegelen. De aanvankelijk in twee tot drie bouwlagen uitgevoerde woningen nemen in hoogte en mate van detaillering af tot een laag met kap, terwijl al deze bebouwing toch hoofdzakelijk van omstreeks 1900 is. De westelijke straatwand, waar de bebouwing van Venlo-Zuid aansluit, doorbreekt dit beeld. Door de aanleg van de ringweg om Venlo-Zuid heeft de Roermondsestraat/Tegelseweg haar verkeersfunctie grotendeels verloren. Ten zuiden van de Prof. Gelissensingel en Hagerhofweg ontbreekt (woon) bebouwing die direct aansluit op het wegtracé. Er liggen enkele grootstedelijke voorzieningen. Haaks op de Tegelseweg is de Mariastraat aangelegd die een zichtlijn vormt op de toren van de in 1914 gebouwde Onze Lieve Vrouwekerk. Het was de eerste parochiekerk buiten het oude Venlose centrum. De kerk is onderdeel van een gaaf ensemble (parochiecentrum met bebouwing) uit de eerste helft van de twintigste eeuw. De woonblokken om de kerk hebben een besloten rationeel karakter met enkele tuindorp invloeden.

Bronnen:

- [Nota Stadsbeelden 1997](#)
- [Bestemmingsplan Venlo-Zuid](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

13.03 Onze Lieve Vrouweplein

Welstandsniveau: regulier

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit.

Gebiedskarakteristiek:

Het Onze Lieve Vrouweplein sluit aan de zuidzijde aan op het kerkeiland rondom de Onze Lieve Vrouwekerk in de wijk Venlo-Zuid. De buurt werd gebouwd in de jaren twintig en dertig, nadat de parochiewijk was gesticht. Om en nabij het Onze Lieve Vrouweplein bestaat de bebouwing uit aaneengeschakelde woningen, tot stand gekomen nagenoeg in één periode en in één fase. De toegepaste materialen zijn twee kleuren baksteen, keramische dakpannen en gestraalde betonelementen, in eenzelfde expressie. De bouwhoogte is nagenoeg overal twee lagen met een steile kap. Karakteristieke kenmerken zijn:

- Het rustige evenwicht in de gevelcompositie: balans tussen de horizontale lijnen van de vensterreeksen/gootlijsten en de verticale lijnen van de vensterassen.

- De ambachtelijke, overwegend eenvoudige baksteenarchitectuur met top- en lijstgevels en gesloten metselwerk waarin ramen en deuren als gaten zijn uitgespaard.
- De houten kozijnen en ramen hebben veelal een traditionele opzet en indeling (draai- en schuiframen met roeden).
- De generfde textuur en de verschillende tinten rood/bruin metselwerk, de wisselende metselverbanden en terugliggend voegwerk zorgen voor een levendig en ambachtelijk gevelbeeld.

Het Onze Lieve Vrouweplein en omgeving is cultuurhistorisch van belang vanwege de systematische aanpak van het stedenbouwkundig plan en de gaafheid en herkenbaarheid daarvan. De architectuur is van belang als voorbeeld van de ontwikkeling van de aaneengeschakelde stadswoning waarin architectonische expressie tot uitdrukking is gebracht. Verder is de architectuur van belang, materiaalgebruik, detaillering en stedenbouwkundige accenten in de vorm van bijzondere hoekoplossingen. Karakteristiek zijn bijzondere details met betrekking tot gootlijsten, ornamenten en vensterkozijnen met karakteristieke roedeverdelingen.

Bronnen:

- [Nota Stadsbeelden 1997](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)
- [Stedenatlas Venlo 1999](#)

13.04 Wijkcentrum Venlo-Zuid

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op het versterken van de uitstraling van het wijkcentrumgebied.

Gebiedskarakteristiek:

Met de naoorlogse groei van de wijk in Venlo-Zuid werd de behoefte aan voorzieningen snel groter. Er werd een nieuw wijkcentrum gepland nabij de kruising van de structurerende hoofdwegen van de wijk, de Emmastraat en de Zwanenstraat-Van Nijvenheimstraat. Langs deze assen ontstonden winkels en onderwijsvoorzieningen en een ontmoetingscentrum. Later werden zorg- en medische voorzieningen toegevoegd. Veel voorzieningen zijn ondergebracht in appartementcomplexen van meerdere bouwlagen die afsteken bij de rijtjeshuizen en twee onder één kap woningen in de rest van de wijk. De ruimtelijke opzet van het centrumgebied doorbreekt bovendien het blokvormige stratenpatroon dat in de oudere delen van de wijk als uitgangspunt voor de infrastructuur is genomen.

Bron:

- [Bestemmingsplan Venlo-Zuid](#)

13.05 Emmastraat-Kraanvogelstraat / Genbroekstraat-Langstraat / Zwanenstraat

Welstandsniveau: regulier

Behoud en versterking van het beeld van structurerende straten in de wijk.

Gebiedskarakteristiek:

Met de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog ontstonden in fases een aantal woonbuurten in Venlo-Zuid. De hoofdstructuur van het Basisplan-zuid (assenkruis) was uitgangspunt voor met name het tracé van Emmastraat en Van Nijvenheimstraat-Zwanenstraat. Op het kruispunt van deze wegen was het wijkcentrum gepland conform de zogenaamde parochiewijk-gedachte. Bij de ontwikkeling van latere woonbuurten zoals Hagerhof-oost werden deze hoofdwegen verlengd. Met de plannen voor Venlo-Centrum-Zuid is deze hoofdstructuur versterkt en verbonden met een ringweg rondom de gehele wijk Venlo-Zuid. Tevens werd de structurerende betekenis van de Genbroekstraat vergroot door de koppeling aan de Langstraat. Het belang van deze wegen komt tot uitdrukking in een breed straatprofiel. De bebouwing langs deze wegen is in het oudere deel van Venlo-zuid stedelijk en bijzonder van architectuur (onder andere door huisvesting van wijkvoorzieningen). In de latere woonbuurten is sprake van een open bebouwingsstructuur en sobere woningbouw.

Bronnen:

- [Architectuur & Stedenbouw 1940-1970](#)
- [Bestemmingsplan Venlo-Zuid](#)
- [Ontwikkelingsplan Venlo-Centrum-Zuid](#)

13.06 Ringweg: Sloterbeekstraat / Amnesty Internationalstraat / Guliksebaan / Hagerhofweg

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op versterking van wijkranden waarbij het tijdsbeeld van het aangrenzend gebied herkenbaar blijft vanaf de ringweg om Venlo-Zuid.

Gebiedskarakteristiek:

De ringweg brengt de randen van de wijk prominent in beeld. De uitstraling en imago van de wijk wordt hier dan ook nadrukkelijk ervaren. De bebouwing en architectuur is erg onsamenhangend doordat de ringweg zicht geeft op een grote diversiteit van oudere (traditionele) en nieuwere (moderne) bebouwing. Ook is het beeld en karakter van het gebied buiten de ringweg en de wijk zeer verschillend: het beeld varieert van 'industriële' rangeerterrein tot groene Maasoevers, sportvelden en buitengebied.

Het is wenselijk om meer samenhang in het beeld te realiseren. daarbij wordt ook gedoeld op een passend antwoord op het beeld buiten de wijkringweg. Tevens dient er aandacht te blijven voor behoud van de verschillende architectonische tijdsbeelden.

13.07 Beatrixpark

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op behoud van de cultuurhistorische elementen en doorontwikkeling van het stedenbouwkundig ensemble als identiteitsdrager van de wijk.

Gebiedskarakteristiek:

De plek van Beatrixpark en speeltuin Hagerweike was oorspronkelijk een begraafplaats. Bij de ontwikkeling van de woonwijk Venlo-Centrum-Zuid is de begraafplaats herontwikkeld tot het groene hart van de wijk. Vele bomen, oude muren, een oude en nieuwe Joodse begraafplaats werden onderdeel van het park. Tevens zijn nieuwe elementen zoals een speeltuin en vijver geïntegreerd. Het wijkpark, de omringende appartementengebouwen en de school vormen samen het 'groene hart' van de wijk.

De begraafplaats buiten de muren werd gesticht in het begin van de negentiende eeuw, nadat de begraafplaats bij de Martinuskerk binnen de vesting werd gesloten. Aan weerszijden van de begraafplaats liggen de oude en nieuwe Joodse begraafplaats. De nieuwe Joodse begraafplaats van rond 1900 is met de entree gelegen aan de Ganzenstraat naast de voormalige begraafplaats van Venlo. Aan de andere, noordelijke zijde ligt de oude Joodse begraafplaats, wat een rijksmonument is. Oorspronkelijk lag de Ganzenstraat aan de buitenkant van Venlo, in een landschappelijk gebied met kassen. Inmiddels zijn de kerkhoven opgenomen in een cirkelvormig park en grotendeels getransformeerd tot recreatiegebied. Rondom het park zijn diverse appartementen gebouwen en een basisschool gesitueerd waardoor een eigentijds stedenbouwkundig ensemble is ontstaan. De voormalige begraafplaats is een ommuurd

terrein, met een centrale poort in het midden van de westelijke muur aan de Ganzenstraat. De bakstenen muren, in staand verband, zijn manshoog en aan drie zijden afgedekt met een speciale baksteen in eenvoudige art-nouveau motief. Hetzelfde motief is toegepast bij de dekstenen van de vierkante kolommen, waar de dubbele poort in hangt. De kolommen zijn hoger dan de muur en steken ten opzichte van de muur naar voren. De ijzeren poort heeft eveneens hetzelfde motief als de dekstenen.

Bronnen:

- [Ontwikkelingsplan Venlo-Centrum-Zuid](#)
- [Monumentenregister gemeente Venlo](#)

13.08 Onderste Molen

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op behoud van het cultuurhistorisch ensemble van watermolens, buffervijvers en beekloop en de daarbij horende beeldkwaliteit.

Gebiedskarakteristiek:

Het gebied is cultuurhistorisch van belang als stadsbeeld. Het beeld wordt bepaald door de Molenbeek met de twee watermolens en de bosrijke omgeving van de steilrand. De bebouwing van de Onderste- en Bovenste Molen herinneren samen met oude (boerderij-) bebouwing aan de Onderste Molenweg aan de oorspronkelijke situatie. De Bovenste Molen is in de loop der jaren verbouwd tot een hotelcomplex. Er zijn plaatselijk nog architectonische stijlelementen van vroegere perioden zichtbaar. Het rijksmonument Onderste Molen is in zijn oorspronkelijke setting bewaard gebleven. In de omgeving zijn in de dertiger jaren villa's gebouwd. De molenvijver van de Onderste Molen werd tot in de negentiger jaren als zwembad gebruikt. Bij de herbestemming van het zwembadterrein werden vervolgens rondom de vijver opnieuw villa's gebouwd. In het huidige beeld is sprake van een bijzondere villabuurt in de groene steilrand waarin de Molenbeek, de molenvijvers en de oude bebouwing van de watermolens nog goed herkenbaar zijn.

Bron:

- [Nota Stadsbeelden 1997](#)

13.09 Fontys en omgeving Hulsterweg

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op instandhouding van het karakteristieke bebouwingsensemble van het voormalige klooster en doorontwikkelen van het representatieve beeld van de stadsinvalsweg.

Gebiedskarakteristiek:

De omgeving Hulsterweg is een gebied tussen Venlo en Tegelen met van oudsher versterkte boerderijen zoals de Hulsterhof, de Wylrehof en de Hagerhof met daartussen een markant lanenstelsel. In 1903 werd hier een nieuwe begraafplaats voor Venlo aangelegd, nadat de begraafplaats aan de Ganzenstraat buiten gebruik was gesteld. In 1962 kregen de zusters van de Goddelijke Voorzienigheid de mogelijkheid om in Venlo-Zuid een nieuwe kweekschool te bouwen. Het perceel op de grens van Venlo en Tegelen was grotendeels in eigendom van het klooster. De nieuwe school en het klooster met internaat werden in 1963-1965 gebouwd naar ontwerp van de Maastrichtse architect Jean H.A. Huysmans (1913-1974) in de stijl van het naoorlogs modernisme. In het ontwerp hield Huysmans rekening met een mogelijke uitbreiding van het klooster met twee vleugels bij de hoofdentree aan de rechter voorzijde (nooit gerealiseerd). Na enkele fusies ging de kweekschool uiteindelijk verder onder de naam Fontys Hogeschool Venlo. Op de plaats van de gesloopte kweekschool werd in 1989 een nieuwe school gebouwd. Later verkochten de zusters ook het klooster annex internaat aan de hogeschool. De hogeschool paste het klooster annex internaat aan. De nieuwbouw en het voormalige internaat werden onderling verbonden door een luchtbrug.

Het vrijstaande gebouw bevindt zich in de groene bufferzone tussen Venlo-Zuid en Tegelen op geringe afstand van de Maas. De naam Wylderbeek verwijst naar de gelijknamige beek ter plaatse. Het pand is gesitueerd op een circa tien hectare groot perceel aan de oostzijde van de Tegelseweg en staat met de lange voorgevel evenwijdig hieraan. Aan de achterzijde grenst het perceel aan de begraafplaats. Aan de zuidzijde is in 1995 het Zuiderbrugtracé van de A73 aangelegd. De tuin rondom het gebouw bestaat in hoofdzaak uit gazons, bomen en een vijver. Aan de voor- en achterzijde van het gebouw zijn grote parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de school. Inmiddels is de hogeschool de uitgegroeid tot Fontys International Campus Venlo met diverse studierichtingen waaronder economie, management en logistiek.

Bronnen:

- [Architectuur & Stedenbouw 1940-1970](#)

13.10 Brugplan

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op het respecteren van de uitgangspunten van het Wederopbouwplan in de verschijningsvorm van de openbare ruimte.

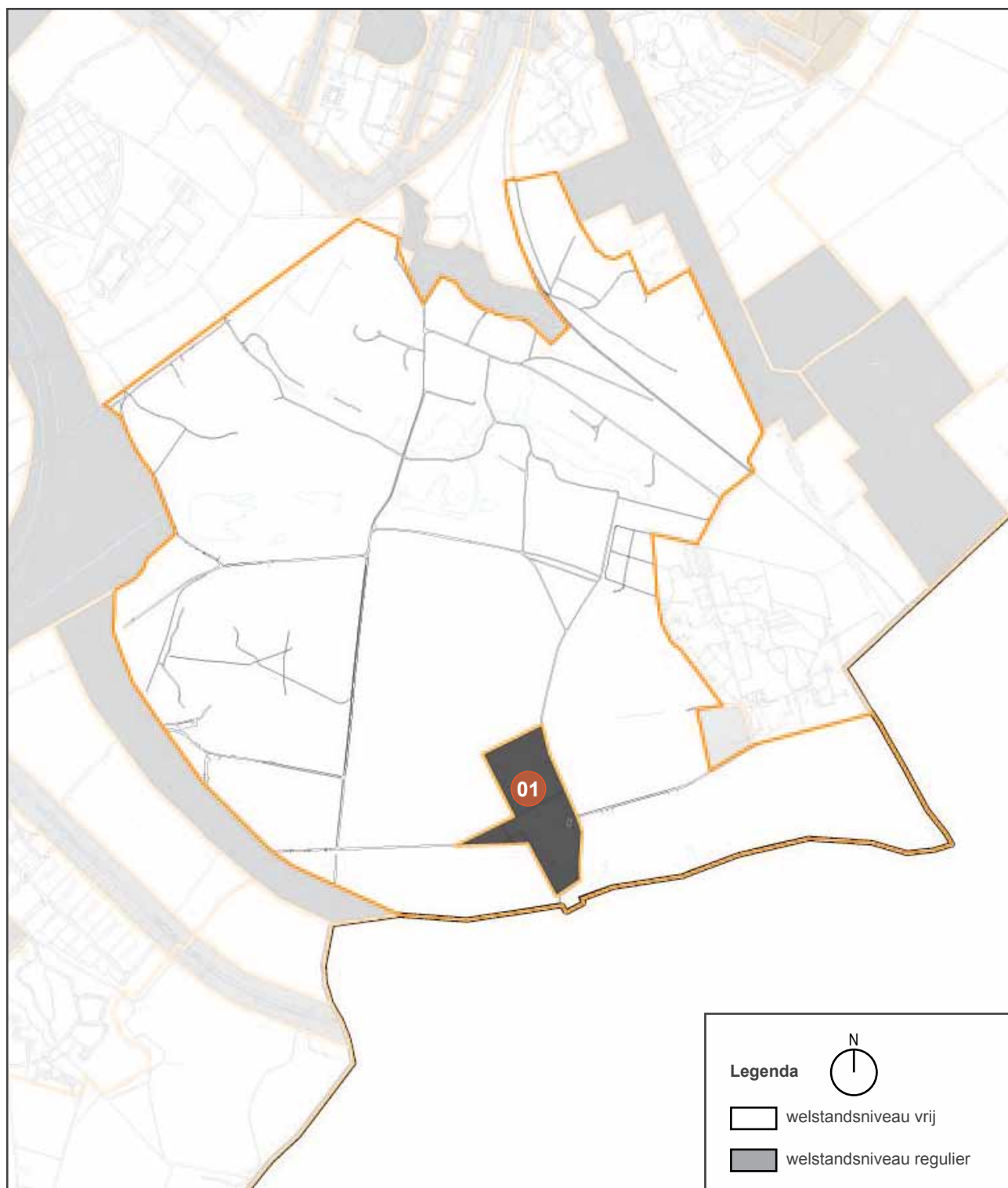
Gebiedskarakteristiek:

De huidige ruimtelijke structuur is een combinatie van de oude structuur buiten de vesting én het wederopbouwplan (Brugplan). In het straatbeeld is dan ook een menging van bouwstijlen zichtbaar. Op plaatsen waar het Brugplan is uitgevoerd, is de bouwstijl van de wederopbouw nog goed zichtbaar in de openbare ruimte. Voor een uitgebreide beschrijving van het Brugplan wordt verwezen naar gebied Venlo-Centrum.

Bronnen:

- [Architectuur & Stedenbouw 1940-1970](#)
- [Bestemmingsplan Venlo-Zuid](#)
- [Brugplan, historisch ruimtelijke analyse 2007](#)

E.14 Ulingsheide



14.01 Ulingsheide

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandsbeleid is gericht op het behouden van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit.

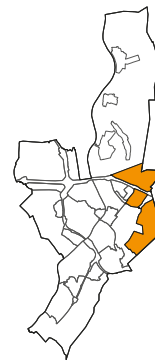
Gebiedskarakteristiek:

Het gebied Ulingsheide is gesitueerd op het hoogterras van Tegelen. De omgeving kent van oudsher zeer weinig bebouwing. De oorspronkelijke heideterreinen zijn omgezet in grootschalige open landbouwpercelen. Mede daardoor wordt het landschap gedomineerd door de (bedrijfs)gebouwen en laanstructuren van het voormalige klooster Ulingshof. Het klooster werd in 1884 gesticht en in de decennia daarna uitgebouwd tot een circa vijf hectare groot ommuurd complex. Door het gebruik van donkere baksteen en dakbedekking en inpassing in het groen voegt het gebouwencomplex zich op natuurlijke wijze in het landschap. De verdiept aangelegde A74 is op maaiveldniveau nauwelijks zichtbaar, dit in tegenstelling tot het grootschalige kassencomplex aan de noordzijde van de Ulingsheide.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Buitengebied Venlo](#)
- [Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Venlo](#)

E.15 Buitengebied Venlo



Vanwege de omvang van dit gebied heeft deze kaart een aangepaste schaal.

15.01 Weselseweg

Welstandsniveau: bijzonder en regulier

Het beleid is gericht op versterken van de uitstraling van een van de belangrijkste invalswegen van de stad én behoud van het landelijk karakter.

Gebiedskarakteristiek:

Oorspronkelijk was de kaarsrechte Straelseweg de verbinding tussen Venlo en het Duitse Straelen. Met de toename van het verkeer en de aanleg van de A67 ontstonden nieuwe wegen parallel aan de Straelseweg zoals de Weselseweg tussen A67 en Europaplein.

Bewoners van Straelen en haar achterland maken gebruik van deze weg bij een bezoek aan Venlo. De weg symboliseert ook de historische verbondenheid van Venlo met de Duitse steden en dorpen in de Euregio. De grensovergang met Duitsland is dan ook de plek waar het verschil in culturele identiteit gemarkeerd zou kunnen worden.

De directe omgeving van deze weg ten noorden van de A67 is overwegend agrarisch landelijk (westzijde) en glastuinbouw (oostzijde). De verspreid liggende bebouwing is van agrarische origine en traditioneel van architectuur. Het karakteristieke beeld met oudere bebouwing staat plaatselijk onder druk door de naderende grootschalige kassencomplexen. Het is belangrijk om in de beeldvorming een goede afstemming tussen beide karakteristieken te bewerkstelligen.

De Weselseweg ten zuiden van de A67 heeft het karakter van een invalsweg van Venlo. De aansluiting van Weselseweg op de A67 heeft de betekenis van een 'stadspoort' voor Venlo. Aan deze ambitie is nog geen uitvoering gegeven in een concreet zichtbare vorm. Bij een verbeelding van deze poort zou de in deze omgeving volop zichtbare glastuinbouw een inspiratiebron kunnen zijn.

Bron:

- [Poorten van de stad](#)

15.02 Fossa Eugeniana ('t Ven-Oost: Arenborg en Genray)

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op behoud en versterking van het waardevolle stadsbeeld.

Gebiedskarakteristiek:

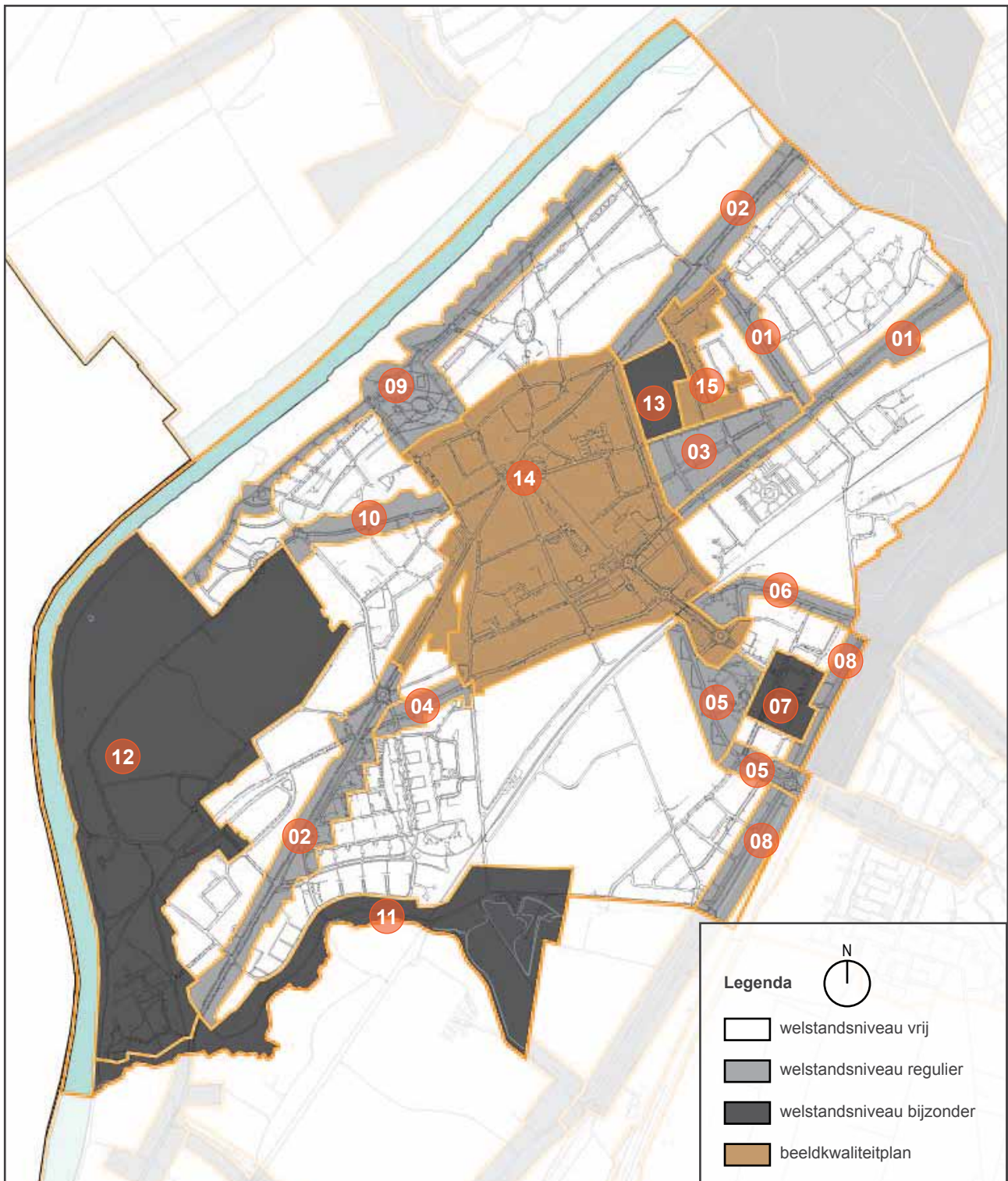
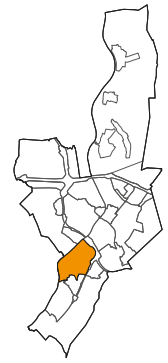
Het gebied Ven-Oost, gelegen tussen de steilrand, de A67, de Weselseweg en de klagenfurtlaan, is een cultuurhistorisch waardevol landschap, bestaande uit oud cultuurland met een reliëfafhankelijk wegenpatroon rondom een oude Maasmeander met oude boerderijen en landgoederen. Ruggengraat van het gebied is de rijksbeschermd Fossa Eugeniana (Rijnbeek of Rienke), een 17e-eeuwse waterloop als beoogde kanaalverbinding tussen de Maas en de Rijn. De belangrijkste landgoederen zijn Lovendaal, Arenborg en Werklust of De Koel, bestaande uit een herenhuis met bijgebouwen. Lovendaal betreft een compact landhuis op een ruim perceel met monumentale groenaanleg, gelegen tegen de A67 aan. Arenborg is een U-vormige hoeve rondom een binnenplaats met in de as een monumentale toren. De binnenplaats is te bereiken via een monumentale duiker over de voormalige gracht. Aan de achterzijde zijn in de perceelindeling nog de contouren van een formele aanleg te herkennen. Werklust of de Koel is een monumentaal herenhuis met bijgebouwen, lanen, vijvers, boomgaarden, weilanden en hekpijlers. behalve drie belangrijke de landgoederen liggen in het gebied diverse monumentale boerderijen, al dan niet met een binnenplaats, zoals Genray, Huis Soomers, Vissershof en Witteshof. Deze boerderijen zijn over het algemeen traditioneel geschilderd volgens de 19e-eeuwse trends: witte gevels met geteerde plint en witte kozijnen met groene luiken.

Vanaf de vroege twintigste eeuw werd dit gedeelte van 't Ven benut als glastuinbouwgebied. Achter de boerderij Genray ligt nog een waardevolle houten kas. De overige bebouwing betreft in hoofdzaak tuinderswoningen uit de periode vanaf 1920. De bouwwijze is over het algemeen traditioneel: baksteenarchitectuur met zadeldaken. De woningen liggen op ruime percelen met veel groen.

Bron:

- [Nota Stadsbeelden 1997](#)

E.16 Tegelen



Algemeen

Na de bloeiende dakpanproductie van de Romeinen ontwikkelde Tegelen zich vanaf de achttiende eeuw tot een keramisch centrum van betekenis. Kleinschalige werkplaatsen groeiden al snel uit tot forse fabrieken met rokende schoorstenen. Ondernemers en arbeiders van heinde en verre streken in Tegelen neer, waardoor de bevolking in korte tijd flink toenam. De bebouwing en het landschap laten dat vandaag de dag nog zien. Het dorp groeide uit in de richting van de kleifabrieken op het hoogterras. In het uitbreidingsgebied werden tal van nieuwe voorzieningen gebouwd, waaronder een compleet nieuwe parochiewijk aan de oost-zijde van de spoorlijn. De oude, van oorsprong middeleeuwse dorpskern met zijn typische stratenpatroon, de droge bedding van de Engerbeek en de Oude Markt, bleef daardoor redelijk gaaf bewaard. Tegelen kent opvallend veel fabrieksgebouwen, waarvan een enkel exemplaar nog stamt uit de negentiende eeuw. Ook staan er nog enkele hoge fabrieksschoorstenen. Bijzondere woonhuizen en villa's uit de periode rond 1900 laten zien wat in het verleden ter plaatse werd gepresteerd: ze zijn versierd met allerlei keramische details en bijzondere bouwmaterialen die in de plaatselijke fabrieken met zorg werden gemaakt.

Al in de jaren dertig van de twintigste eeuw werd Tegelen planmatig ontwikkeld in oostelijke richting. De uitplaatsing van het raadhuis vanuit de oude dorpskern richting de spoorlijn en de bouw van Heilig Hartparochie was hiertoe de eerste aanzet. De Kerkstraat vormde de verbinding tussen het oude en het nieuwe centrum. Hier ontstond in de jaren zeventig een nieuw winkelcentrum, dat in de jaren tachtig en negentig verder werd uitgebreid. In de jaren zestig werd tevens begonnen met de bouw van de wijk Op de Heide, boven op het hoogterras. In de jaren zeventig en tachtig kreeg deze wijk vorm. Hart van de wijk vormt de omgeving Glazenapplein. De uitbreiding van Tegelen in noordelijke richting vond eveneens hoofdzakelijk in de jaren tachtig plaats. In de jaren negentig en in het eerste decennium van deze eeuw kwam de wijk Maasveld tot stand, de laatste grootschalige uitbreidingswijk van Tegelen.

Voor Steyl geldt een ander verhaal. Evenals Venlo was de handel over de Maas eeuwenlang de kurk waarop de plaatselijke economie dreef. Ook kon en kan hier met een veerpont de Maas worden overgestoken. In de zeventiende en achttiende eeuw beleefde de bedrijvigheid een hoogtepunt en werden er tal van rijke handelshuizen gebouwd op de steile oevers van de Maas. Het karakteristieke gebied rondom de huidige Maashoek getuigt daar nog van. In de negentiende eeuw keerde het tij en dreigde Steyl in te slapen als een doorsnee Maasdorpje. In 1875 blies de Duitse pater Arnoldus Janssen Steyl echter nieuw leven in. Zijn 'Missiehuis' aan de Maas had een enorme spin-off, waardoor Steyl uitgroeide tot het indrukwekkende kloosterdorp zoals we dat vandaag de dag kennen: monumentale kloostergebouwen met bijzondere tuinen, veel groen en een bekoorlijke ligging aan de rivier.

16.01 Geldersebaan-Kerkhoflaan / Broeklaan

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op versterking van het structurerende karakter van deze straten.

Gebiedskarakteristiek:

In de jaren tachtig van de twintigste eeuw wordt een groot deel van Tegelen-Noord ontwikkeld. De nieuwe wegen A73 en de Verbindingsweg-Noord hebben de natuurlijke uitloop van de wijk veranderd in een soort dorpsrand met een informeel karakter. De bestaande oude lintbebouwing van de Geldersebaan en de Broeklaan werden geïntegreerd. Deze linten zijn de structurerende dragers in de woonwijk met een overwegend wooneerfsfeer met grote differentiatie van de bebouwing qua bouwstijl en ouderdom. Rond de kruising van Geldersebaan en Broeklaan kwam de eerste naoorlogse uitbreiding met een nieuwe kerk, plein en wijkvoorzieningen tot stand.

Bron:

- [Bestemmingsplan Tegelen-Noord](#)

16.02 Venloseweg / Tegelen-Noord

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op handhaven van de structurerende betekenis en doorontwikkeling van de herkenbaarheid van de 'rijksweg'.

Gebiedskarakteristiek:

De voormalige rijksweg is omstreeks 1840 recht getrokken en op de oude kerktoren van Tegelen gericht. De weg is een typisch ontwerp uit de Franse tijd bestaande uit een breed profiel en dubbele laanbeplanting. Al kort na de totstandkoming ontstond er bebouwing langs deze weg die door de industriële ontwikkeling van Tegelen in snel tempo werd verdicht, met name richting centrum en later ook aan de westzijde ter hoogte van het kloosterdorp Steyl. Beide bebouwingslinten groeiden in een bonte mengeling van bouwstijlen (variërend van eenvoudige woningen en directeurswoningen tot woonblokken met appartementen) naar elkaar toe. De laatste open plekken werden ingenomen door grootschalige nieuwbouwwijken met woonblokken, waarvan Nieuw-Steyl het meest omvangrijk is. Buiten het centrum is de (oude) laanbeplanting nog grotendeels aanwezig.

De bouwstijl van de laagbouw volgt de bouwperiodes en is overwegend traditioneel. De appartementenblokken uit de jaren zestig zijn de laatste decennia vernieuwd en deels vervangen.

De weg heeft zijn verkeersfunctie als toegangsweg van en naar Tegelen grotendeels behouden.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Centrum Tegelen](#)
- [Bestemmingsplan Steyl](#)

16.03 Sint Joseph-Kerkhoflaan

Welstandsniveau: regulier

Het welstandsbeleid is gericht op instandhouding van en voortbouwen op het waardevolle naoorlogse beeld.

Gebiedskarakteristiek:

De Plechelmusstraat e.o. maakt deel uit van de Sint Josephparochie die in de jaren vijftig van de twintigste eeuw als vierde rooms-katholieke parochie aan Tegelen werd toegevoegd. De ruimtelijke structuur van dit wederopbouwensemble bestaat uit een wigvormig terrein met drie evenwijdige straten in de lengte en een aantal korte dwarsstraten. Aldus is - in de geest van de barok - een symmetrisch stratenpatroon ontstaan met straten die uitstralen vanuit één punt (de kerk). De middelste straat – de Plechelmusstraat – fungeert als ruggengraat van het woonbuurtje, is gedeeltelijk voorzien van een middenplantsoen en georiënteerd op de punt van de wig (de plek waar anno 2013 de Sint Josephkerk nog staat). Deze zichtlijn geeft richting en oriëntatie aan de buurt.

De verkaveling bestaat uit halfopen blokken met rijtjeswoningen en voor- en achter-tuinen. De woningen hebben als gemeenschappelijk kenmerk een traditionalistische bouwstijl met gemetselde, relatief gesloten gevels van roodbruine baksteen, twee of drie bouwlagen en zadeldaken met rode pannen, schoorstenen op de nok en zinken mastgoten. De variatie zit in de typologie en de architectonische detaillering.

De beneden-bovenwoningen langs de Kerkhoflaan vormen een stedelijke begeleiding van deze hoofdontsluiting. Hier is sprake van een sobere rij met uitgebouwde portieken onder lessenaardaken en een rijk gedetailleerde rij met bloktandlijsten, gemetselde borstweringen met visgraatmotief en gekoppelde entrees onder frontons.

De winkelwoningen aan de Gullickstraat vormen een reeks buurtwinkels tegenover de kerk. De twee keer vier aaneengebouwde winkelwoningen onderscheiden zich door een individuele en luxe uitstraling met gesmoorde dakpannen, dakkapellen, Vlaamse gevel, bakgoten op klossen, decoratief fries onder de goot, siermetselwerk tegen kopgevel en winkelpuien op de begane grond.

De eengezinswoningen in twee en drie bouwlagen staan aan de overige straten van de buurt. De tweelaags rijtjeswoningen zijn rijk gedetailleerd met steunberen, lisenen, lijsten en (hoek) vertanding in gele baksteen, betonnen segmentbogen en lateien op de begane grond, hanekam met figuratieve sluitsteen boven de voordeuren. De drielaags rijtjeswoningen hebben als bijzondere elementen: Franse balkons met smeedijzeren raamhekken, betonnen entreeuilfen en betonnen borstweringen met eenvoudige ornamenten in reliëf. De oorspronkelijke stalen ramen zijn grotendeels vervangen door kunststof exemplaren.

Door de karakteristieke parochiale opzet van kerkeiland met buurtwinkels en achterliggende woonbuurt in combinatie met de kenmerkende ambachtelijke baksteenarchitectuur is de Plechelmusstraat e.o. een bijzonder waardevol wederopbouwensemble voor de gemeente Venlo.

Bronnen:

- [Architectuur & Stedenbouw 1940-1970](#)

16.04 Kruisstraat

Welstandsniveau: regulier

Het welstandbeleid is gericht op behoud en doorontwikkeling van het karakteristieke beeld.

Gebiedskarakteristiek:

De Kruisstraat ligt in het verlengde van de Industriestraat en vormde samen met de Maasstraat, de Industriestraat en de Kaldenkerkerweg in het verleden de doorgaande weg van Steyl richting Duitsland. De Kruisstraat is als historische doorgaande route nog herkenbaar. Vanaf de eerste helft van de twintigste eeuw werd de straat aan de zuidzijde bebouwd, de noordzijde bleef nagenoeg onbebouwd vanwege de lage ligging aan de zijde van de Riethstraat. De bebouwing van deze zijde volgde vanaf de jaren zestig, toen de wijk Alland (nu Nieuw-Steyl) tot ontwikkeling kwam. De historische bebouwing rondom het kruispunt met de Spoorstraat en de Stationsstraat werd in de jaren tachtig gesloopt en vervangen door nieuwbouw in meerdere bouwlagen. De karakteristiek en de verschijningsvorm van de bebouwing is divers.

16.05 De Doolhof / Calvariestraat / Glazenapstraat

Welstandsniveau: regulier

Het welstandbeleid is gericht op behoud en instandhouding van het karakteristieke naoorlogse beeld.

Gebiedskarakteristiek:

De laat negentiende eeuwse wandel- en bidtuin van het missiehuis St. Michaël werd in 1927 het decor van het St. Franciscusspel en sinds 1931 van het Passiespel. Tuinarchitect J. Bergmans ontwierp de parkaanleg en het openluchttheater met niveauverschillen en architect A.J.N. Boosten de gebouwen op het terrasvormige podium (tempel en paleizen in oosterse stijl). De overkapte tribune met parabooolboogspant is in 1967 gerealiseerd en 2013 vernieuwd. Het omheinde terrein heeft een omvang van ruim anderhalve hectare, is dicht begroeid met bomen, wordt ontsloten via een stelsel van slingerende wandelpaden en heeft een open plek in het midden voor het toneel en de tribune. De opzet is besloten en introvert en de uitstraling naar buiten groen en lommerrijk: een bijzondere enclave in het dorp. Vanwege de nabijheid van bedrijventerrein Windhond is in de jaren vijftig aan de westzijde van de Calvariestraat een representatieve bebouwingswand opgetrokken. De ruimtelijke opzet daarvan bestaat uit een zaagtandverkaveling met om en om een blokje beneden-/bovenwoningen en een rijtje eengezinswoningen, respectievelijk vijf blokjes met de voorgevels op het noorden en vier rijtjes met de voorgevels op het oosten. De open hoeken tussen de twee woningtypen zijn 'dichtgezet' met hoge tuinmuren annex bergingen en poorten. De tuinmuren hebben bovenlangs een decoratief fries in gele baksteen. De poorten verschaffen toegang tot de private tuinen aan de achterzijde. Aan de straatzijde zijn de wigvormige plantsoenen ingericht met gazons, perken en speelvoorzieningen. Aldus is een ritmisch en representatief 'scherm' gemaakt dat het achterliggende bedrijventerrein aan het zicht onttrekt.

De woningen hebben als gemeenschappelijk kenmerk een traditionalistische bouwstijl met gemetselde, relatief gesloten gevels van roodbruine baksteen, twee of drie bouwlagen en zadeldaken met overstek, rode pannen en zinken mastgoten. Opvallend bij beide woningtypen zijn de gekoppelde voordeuren onder een spaarveld met een patroon van kruisjes in gele baksteen, gevat tussen lisenen. Bij de beneden-/bovenwoningen zijn deze entreepartijen bovendien opgevat als een risaliet dat boven de gootlijst wordt bekroond door een fronton (de trespa bekleding is niet origineel). Verder hebben de gevels een rustige, regelmatige indeling in vensterassen. Opvallend is de reeks vierkante ramen op de slaapverdieping die als horizontale band werken. Alle ramen zijn vervangen door kunststof exemplaren met een gewijzigde indeling. Verder is de architectuur nog behoorlijk gaaf. De bebouwingswand vormt een waardige begrenzing voor de Doolhof.

De omgeving Doolhof-Calvariestraat is als unieke enclave met een expressieve wand als zuidwestelijke begrenzing een bijzonder waardevol wederopbouwensemble voor de gemeente Venlo.

16.06 Kaldenkerkerweg

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op versterking van de herkenbaarheid en doorontwikkeling van deze doorgaande weg.

Gebiedskarakteristiek:

De huidige Kaldenkerkerweg ten westen van de A73 herinnert nauwelijks meer aan de bochtige verbinding met Kaldenkerken die nog in de 19e eeuw bestond. Het tracé werd in de loop der tijd rechtgetrokken. In de jaren zestig is aan de westzijde de verbinding met de Muntstraat verdwenen en werd de weg via de Haandertstraat richting zuiden aangesloten op de Drink. De voormalige boerderij Haandert vormt nu visueel de afsluiting van deze straatzijde.

Aan de zuidelijke straatzijde overheerst bebouwing uit de eerste helft van de 20e eeuw. Die kreeg vooral vorm in een traditionele baksteenbouw met zadeldak onder 1 of 2 bouwlagen tijdens de uitbouw van de wijk in de jaren dertig van de 20 eeuw.

De Kaldenkerkerweg was de noordelijke begrenzing van de parochiewijk die rondom de Heilige Hartkerk tot stand kwam. De stichting van deze parochie was de eerste aanzet tot uitbreiding van Tegelen in oostelijke richting, richting hoogterras en kleiwarenfabrieken. De woningen waren vooral bedoeld als arbeiderswoningen.

Aan de noordzijde van de weg lag van oudsher de kleiwarenfabriek Kurstjens (nu Koramic-Wienerberger). Alleen op de hoek met de Nassaustraat verrees een horecapand in typische jaren 30 architectuur.

Het grootste deel van de weg kent kleinere bedrijfspanden in wisselende stijl en met een verspringende rooilijn. Mede daardoor vertoont deze straatwand weinig samenhang in verschijningsbeeld. Als gevolg van de aanwezige bedrijven, de doorgaande functie en de aansluiting met de Steilrandweg kent deze weg relatief veel verkeer. Omdat de Drink 'dood loopt' tegen de Heilig Hartkerk vervult de Kaldenkerkerweg noodgedwongen ook een ontsluitingsfunctie.

Bron:

- [Bestemmingsplan bedrijventerrein Kaldenkerkerweg - Emmaplein](#)

16.07 Nachtegaal (omgeving Heilig Hartkerk)

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit van het waardevolle stadsbeeld.

Gebiedskarakteristiek:

De omgeving van de Heilig Hartkerk aan de Nachtegaallaan kwam grotendeels tot stand in de jaren dertig van de twintigste eeuw, na de stichting van de parochie als eerste aanzet van de uitbreiding van Tegelen in oostelijke richting, richting hoogterras en kleiwarenfabrieken. Behalve de parochiekerk werden een pastorie, kapelanie, school, klooster, winkels, middenstandswoningen en arbeiderswoningen gebouwd.

In de buurt rondom de kerk bestaat de bebouwing uit individuele woningen en geschakelde woningen, tot stand gekomen door verschillende opdrachtgevers en verschillende architecten. De samenhang in de architectuur wordt gevonden in de toepassing van dezelfde materialen (baksteen, keramische dakpannen en gestraalde betonelementen) in eenzelfde expressie. De bouwhoogte varieert, maar is in veel gevallen twee lagen met een steile kap. Karakteristieke kenmerken zijn:

- Het evenwicht in de gevelcompositie: balans tussen de horizontale lijnen van de vensterreeksen/gootlijsten en de verticale lijnen van de vensterassen.
- De ambachtelijke, overwegend eenvoudige baksteenarchitectuur met top- en lijstgevels en gesloten metselwerk waarin ramen en deuren als gaten zijn uitgespaard.
- De houten kozijnen en ramen hebben veelal een traditionele opzet en indeling (draai- en schuiframen met roeden).
- De generfde textuur en de verschillende tinten rood/bruin metselwerk, de wisselende metselverbanden en afwisselend voegwerk zorgen voor een levendig en ambachtelijk gevelbeeld.
- Gevels hebben bescheiden accenten of ingetogen versieringen die zich onopvallend in het gevelbeeld voegen, zoals smeedijzeren raamhekken, keramische tegels, siermetselwerk, natuurstenen accenten.

De buurt rondom de Heilig Hartkerk is cultuurhistorisch van belang vanwege de systematische aanpak van het stedenbouwkundig plan en de gaafheid en herkenbaarheid daarvan. De architectuur is van belang vanwege de grote rijkdom en diversiteit aan individuele bouwwerken,

materiaalgebruik, detaillering en stedenbouwkundige accenten in de vorm van bijzondere hoekoplossingen. Karakteristiek zijn bijzondere details met betrekking tot gootlijsten, ornamenten en vensterkozijnen met karakteristieke roede verdelingen.

Bronnen:

- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)
- [MIP Rapport Tegelen](#)

16.08 Steilrandweg

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op versterking van de herkenbaarheid en doorontwikkeling van deze structurerende ringweg (verbindingsweg) om Tegelen.

Gebiedskarakteristiek:

De Streekweg/N567 werd in de jaren zeventig aangelegd als ongelijkvloerse kernen-verbindingsweg om de oude rijksweg, die vanuit Reuver dwars door Belfeld en Tegelen loopt, te ontlasten. De Streekweg liep oostelijk van de kernen Belfeld en Tegelen. Het laatste deel tussen Tegelen en Venlo werd aanvankelijk niet voltooid, waardoor de weg in Tegelen bij de Kaldenkerkerweg eindigde. In 2002 werd de weg alsnog doorgetrokken tot aan de Zuiderbrug over de Maas (voormalig Verbindingsweg-Noord) en verbonden met de Venloseweg. De Steilrandweg heeft het karakter van een ringweg – parallel aan A73 – om een gedeelte van Tegelen. De uitstraling van deze rand van Tegelen aan de Steilrandweg is van wisselende kwaliteit omdat het open agrarisch gebied doorsneden wordt en slechts in beperkte mate nieuwe ontwikkelingen langs de weg tot stand zijn gekomen. Ter hoogte van de wijk Doolhof/Op de Heide reikt woonbebouwing praktisch tot aan deze weg. de aanliggende bebouwing bestaat uit een mix van traditionele rijenwoningen en moderne appartementen. Ten zuiden daarvan gaat de weg abrupt over in een landelijke omgeving.

Langs de Steilrandweg zijn op termijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen voorzien waardoor de weg zich zal kunnen ontwikkelen van een autoverbinding tot een stadsweg met uitstraling. Waar mogelijk dient de belevingskwaliteit aan de zijde van de kern Tegelen verhoogd te worden en in overeenstemming te worden gebracht met het belang van deze structurerende ringweg.

16.09 Maasveld

Welstandsniveau: regulier

Behoud van het karakter van een structurerende woonstraat parallel aan de Maas en doorontwikkeling van de relatie met de oude kern van Tegelen.

Gebiedskarakteristiek:

De bouw van de Vinex-woonwijk Maasveld begon in de jaren negentig van de vorige eeuw en is recentelijk afgerond. De oriëntatie van de woningen op het Maaslandschap en het groene karakter zijn kenmerkend. Het merendeel van de woningen is laagbouw in eigentijdse vormen. De appartementengebouwen zijn bijzonder van vorm en modern van architectuur. De sfeer en architectuur is gestuurd op basis van een beeldkwaliteitplan.

Bron:

- [Stedenbouwkundig plan Maasveld](#)

16.10 Koningstraat

Welstandsniveau: regulier

Het welstandbeleid is gericht op behoud en doorontwikkeling van het karakteristieke beeld.

Gebiedskarakteristiek:

De Koningstraat ligt in het verlengde van de Kloosterstraat en vormde samen met de Posthuisstraat en de Kloosterstraat in het verleden een belangrijke verbindingroute tussen de dorpskern van Tegelen het noordelijk deel van de dorpskern van Steyl. De Koningstraat met enkele oude kastanjabomen is als historische doorgaande route nog herkenbaar. Vanaf het einde van de negentiende eeuw werd de straat met name aan de zuidzijde bebouwd, de noordzijde bleef nagenoeg onbebouwd vanwege de plotselinge overgang naar het laaggelegen deel rondom de Engerbeekbedding. De bebouwing van deze zijde volgde vanaf het begin van de twintigste eeuw. In de jaren vijftig werden met de aanleg van de Zandstraat enkele gaten aan de zuidzijde van de Koningstraat gedicht. De karakteristiek en de verschijningsvorm van de bebouwing is divers, overwegend baksteenarchitectuur met een evenwichtige gevelindeling en zadeldaken met keramische pannen.

16.11 Holtmühle en Aalsbeek

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op behoud en instandhouding van het bestaande, cultuurhistorisch waardevolle beeld.

Gebiedskarakteristiek:

Het gebied omvat de terreinen van het kasteel de Holtmühle en de zone rondom de benedenloop van de Aalsbeek (Middelt en Nabben). Het rijksbeschermd kasteel Holtmühle betreft een omgracht hoofgebouw met bijgebouwen, poorten, boerderij en karakteristieke lanen, omgeven door waterlopen, weilanden, boomgaarden. Aan de noordzijde ligt een boomkwekerij. Nabij de vijvers aan de Kasteellaan lag in het verleden een watermolen. De bijgebouwen van de molen, sluizen en waterlopen bleven bewaard. Verder ligt aan de Kasteellaan de voormalige rentmeesterswoning. De bebouwing is traditioneel: baksteen met bijzondere (metsel) versieringen en zadeldaken met keramische pannen. Aan de westzijde van de onderdoorgang onder het spoor uit 1865 ligt een oude pottenbakkerij in de Middelt. In Nabben bleef eveneens traditionele bebouwing bewaard, waaronder de monumentale achttiende eeuwse hoeve Op Heys. Een deel van de bebouwing stamt uit de negentiende eeuw, waaronder de Passerhof. De overige bebouwing kwam met name vanaf de jaren zestig tot stand, toen Nabben werd ont-dekt als aantrekkelijk groen woongebied aan de steile oevers van de Aalsbeek. De moderne villa's en bungalows uit die periode bevatten over het algemeen één bouw-laag, al dan niet met kap, opgetrokken uit baksteen met eenvoudige detaillering.

Bronnen:

- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)
- [Landschappen van Maas en Peel, Renes 1999](#)

16.12 Kloosterdorp Steyl (beschermd dorpsgezicht)

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandbeleid is gericht op behoud van de karakteristieken en cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht.

Gebiedskarakteristiek:

Kloostercomplexen en Jochumhof: Volledig ommuurd zogenaamd Slotklooster in de rand van de uiterwaarden van de Maas in neogotische stijl. Vrijstaand blokvormig hoofdgebouw met kapel in drie bouwlagen met kappen: baksteenarchitectuur in rode baksteen met typerende detaillering. Overige bebouwing hieraan ondergeschikt eveneens in baksteen met kappen.

Op het terrein een fraaie siertuin met belangrijke oudere boomgroepen. Verder boomgaard en andere nuts- en moestuinen. Bij het klooster behoort een begraafplaats aan de overzijde van de Kloosterstraat (via een ondergrondse tunnel verbonden met het slotklooster). Het complex ligt dominant in het open uiterwaardengebied van de Maas. De Kloosterstaat ter hoogte van het Slotklooster heeft een smalle rijbaan in asfalt met aan weerszijden goten en een deels verharde deels onverharde berm met een aaneengesloten laanbeplanting van Linde.

Het kloostercomplex van de Missiezusters ten noorden van de Zusterstraat stamt uit het begin van de twintigste eeuw en het hoofdgebouw is net als alle andere kloostergebouwen in rode baksteen opgetrokken. Alleen de kapel toont in de vorm van de ramen de kenmerken van de gotiek. Voor het overige is de gevelopbouw rationeel van opzet met staande gevelopeningen en houten kozijnen in een lichte tint. Het hoofdgebouw is afgedekt met hoge kappen en bestaat uit verschillende vleugels die meerdere binnenhoven omsluiten. Het zeer omvangrijke terrein ligt vooral achter het hoofdgebouw en omvat siertuinen, nutstuinen en bospercelen. Het terrein ligt op een sterk oplopend terrein met een uitgesproken reliëf dat echter niet overal zichtbaar is naar de omsluitende openbare wegen. Dit komt omdat het kloosterterrein grotendeels wordt omringd door woonbebouwing en een manshoge kloostermuur. Het hoofdgebouw aan de Zusterstraat heeft een groot voorterrein met siertuin dat van de openbare weg gescheiden is door lage muren met sierhekwerk. De Zusterstraat is een smalle weg met een rijlint in asfalt. De bermen zijn onverhard en zonder laanbeplanting. Het gedeelte van de Zusterstraat in de richting van de Kloosterstraat, heeft het karakter van een holle weg en wordt aan twee zijden ingesloten door de hoger gelegen kloosterterreinen.

Het kloostercomplex (St. Michaëlklooster) ten noorden van de Parkstraat bestaat uit een hoofdgebouw in drie bouwlagen met kap op de hoek Parkstraat met de Michaelstraat. Achter dit gebouw, dat opgetrokken is in rode baksteen, ligt direct aansluitend een groot bedrijfsgebouw (voormalige drukkerij) met een ketelhuis met hoge schoorsteen. Buiten dit grotere gebouwencluster staan op het terrein nog wat kleinere dienstgebouwen waaronder de kloosterhoeve en de voormalige timmerwerkplaats aan de Kloosterstraat. Het gehele terrein wordt, buiten dit grote hoekgebouw, aan de zijde van de openbare weg omsloten door manshoge muren, hoge hagen en hoog oplopend terrein met bos. Binnen deze besloten wereld ligt een omvangrijk bos en parkgebied met verschillende thematische tuinen met een religieus karakter en een grote ommuurde begraafplaats. Aan de zijde van de Parkstraat is een deel van het oorspronkelijke bosgebied ooit vervangen door een groot voetbalveld voor de recreatie van de bewoners. Het sterk oplopende terrein wordt aan de noordoostzijde gemarkeerd door de eigen watertoren van het klooster.

De Parkstraat heeft een smal straatprofiel met voor een deel Linde langs het rijlint dat uitgevoerd is in asfalt. Het kloosterterrein ten zuiden van de Parkstraat heeft met name aan de kant van het Veerplein de grootste bebouwingsconcentratie. Het betreft een conglomeraat van verschillende gebouwen waarbij ook een oorspronkelijk monumentaal woonhuis uit de periode van voor de stichting van de kloosters. Bebouwing is gesitueerd vrijwel direct tegen de verharde straatruimte, soms is er sprake van een ondiepe voortuinstrook met een lage tuinmuur. Gebouwen in twee en drie bouwlagen met verschillende kapvormen, gevels in rode baksteen, staande ramen met houten kozijnen. Het oudere pand heeft natuurstenen omlijsting van deuren en ramen en een mansardedak. Elders op het terrein en langs de Parkstraat bebouwing in één bouwlaag met kap. Het gehele terrein is ommuurd waarbij het muurwerk aan de zijde van de Michaelstraat laag is en voorzien van ijzeren sierhekwerk. Het binnengebied biedt zicht op wat is overgebleven van de sier- en nutstuinen. Met name de breviertuin is nog gaaf bewaard met verschillende grotten, heiligenbeelden en kapellen. Langs de Parkstraat bevindt zich nog een tot garages omgebouwde overdekte breviervang. Op het binnenterrein enkele fraaie solitair en boomgroepen waaronder een laan van Linde.

Het hoofdgebouw van het Michaëlsklooster met de dubbele kerk en de overige monumentale gebouwen aan de Maas. Gebouwen in drie en vier bouwlagen met kappen en vierkante torens op de hoeken. Bakstenen gevels in een combinatie van neogotiek en laat negentiende eeuwse industriële bouwtrant. Het terrein is buiten de monumentale gebouwen geheel ommuurd, ook aan de zijde van de Maas. Aan de zijde van de rivier een fraaie rij Linde en in de zijtuinen boomgroepen en enkele solitair. Specifiek is situering van de monumentale gebouwen op de hoge oevers van de rivier. Aan de kant van de Michaelstraat grenst de bebouwing vrijwel direct aan de verharde straatruimte. Slechts een ondiepe voortuinstrook met een lage tuinmuur scheidt de gebouwen van de straat.

De Jochumhof is in de huidige omvang kleiner dan deze oorspronkelijk is opgezet. Een deel van de botanische tuin is, binnen de gehandhaafde ommuring, benut voor de bouw van een zweental vrijstaande woonhuizen (Sequoiahof). De tuin is vanaf de openbare weg niet zichtbaar door de manshoge muren en hagen rond het terrein. Midden op het terrein staan enkele eenvoudige dienstgebouwen in een bouwlaag met een kap en aan de kant van de rivier staat een houten paviljoen aan de bovenzijde van de gemetselde keermuur.

Park Waterloo is een voormalig Kloosterterrein dat einde negentiende eeuw is gesticht op grondgebied van een vroeg negentiende eeuwse landgoed. Het terrein wordt begrensd door de Waterloostraat, de Aalsbeek, de rivier de Maas en de Maashoek. Het terrein ligt hoog ten opzichte van de Maas en heeft eveneens een sterk hoogteverschil met de Aalsbeek. Op het

terrein zijn resten van de oorspronkelijke begroeiing van het domein met name op de hellingen naar de Maas en de Aalsbeek. Van het voormalige kloosterpark zijn delen gehandhaafd met name aan de voorzijde van het vroeg negentiende eeuwse hoofdgebouw in Empirestijl. Naast het hoofdgebouw staat de voormalige kloosterkerk in neogotische stijl. Het complex is in de jaren negentig als woongebied ontwikkeld met een besloten en semi-openbaar karakter. Het planconcept integreert de twee rijksmonumenten (hoofdgebouw en de kerk) en enkele kleinere authentieke gebouwen in een samenhangend woongebied. Het woongebied ligt enigszins verborgen achter de boomgroepen op het terrein en de manshoge hagen en muren die het terrein begrenzen aan de zijde van de Maashoek en de Waterloostraat. Opgemerkt wordt dat de nieuwe muur aan de zijde van de Waterloostraat feitelijk te laag is en deels zicht biedt op bergingen gelegen in de achtertuinen van woonhuizen op het terrein. Naar het dorp toe is het woongebied alleen zichtbaar aan de zijde van de Waterloostraat waar het open hekwerk en de poort zicht bieden op het witte hoofdgebouw. Vanaf de rivier gezien zijn de appartementengebouwen zichtbaar enigszins verborgen achter de boomgroepen op de helling van het natuurlijk talud van het Maasdal. De architectuur van de toegevoegde woonbebouwing, die bestaat uit grondgebonden woningen in twee bouwlagen met kap en appartementen in maximaal vijf bouwlagen, kan worden omschreven als een interpretatie van de traditionele dertiger jaren architectuur uit de twintigste eeuw in rode baksteen en donkergrijze dakpannen voor de kappen. De gevelopeningen zijn vertikaal met witte houten kozijnen. De aanleg van de gezamenlijke woonomgeving is in een interpretatie van de landschapsstijl met smalle vloeiend verlopende rijwegen en glooiende grasvelden met boomgroepen. Parkeren geschiedt op eigen kavel of in parkeerkelders onder de appartementengebouwen. Kwaliteiten: Het recent gerealiseerde project is in de onderlinge samenhang een sterk samenhangend stedenbouwkundig concept. De historische panden, de gestapelde appartementengebouwen, de woonhuizen en de tuinaanleg vormen één beeld en zijn aan te merken als kwaliteit. Punten waar de kwaliteit verbeterd kan worden zijn de nieuwe muur langs de Waterloostraat en de niet karakteristiek hagen van laurier langs het voetpad aan de zijde van de Maashoek. De genoemde muur dient te worden verhoogd en de laurierhaag vervangen door een beukhaag of taxushaag.

Waterloostraat, Maasstraat, Arnoldus Janssenstraat: De drie straten hebben een aantal aspecten gemeenschappelijk waarbij met name in het oog vallen het smalle geheel verharde straatprofiel en de traditioneel gebouwde woonhuizen in één en twee bouwlagen met kap. De panden dateren uit het einde van de negentiende eeuw, uit het begin van de twintigste eeuw en uit de tweede helft van de twintigste en het begin van de eenentwintigste eeuw. Metselwerk is in vrijwel alle gevallen het materiaal voor de gevels: meestal in een rode baksteen maar soms ook

geverfd metselwerk in een lichte tint of in een enkel geval stucwerkgevels in een lichte tint. De woonhuizen hebben soms een voortuin met lage hagen of een lage tuinmuur en staan soms, als het wat oudere panden betreft, direct aan de straatruimte. Ondanks de vaak wisselende bouwperiodes zorgt de traditionele bouwtrant en de relatieve beslotenheid van de straatruimte voor een grote eenheid in het straatbeeld. De Waterloostraat onderscheidt zich door de aanwezigheid van het woongebied Park Waterloo. Ter hoogte van het park Waterloo zijn de bermen langs het rijlint onverhard en is de laanbeplanting van linde ononderbroken. Elders in de Waterloostraat is sprake van kleinere groepen linde langs het rijlint in een verharde berm. Gemiddeld genomen zijn de huiskavels langs de Waterloostraat wat breder en de voortuinen wat dieper dan langs de andere twee straten.

De Maasstraat valt op door het ontbreken van een begeleidende laanbeplanting. Dat de straat toch nog een groene aanblik biedt komt door de groenaanleg tegenover de St. Rochuskerk. Bijzonder is de straatwand aan de zuid-oostzijde. De woonhuizen staan hier direct aan de straatruimte en de achtertuinen liggen in een sterk oplopende helling richting Rozenstraat. Karakteristiek is de lage goothoogte en het ontbreken van aangrenzende huiskavels aan de achterzijde. De beperkte hoogte van de woningen en de mooie haag op de grens met de Rozenstraat zorgt ervoor dat vanuit de hoger gelegen Rozenstraat een fraai zicht is op de bossen van de grote kloosterterreinen richting Maas.

De Arnoldus Janssenstraat heeft een smal straatprofiel met verharde bermen en ook hier is de bebouwing traditioneel van karakter. Geheel eigen is hier de fraaie min of meer aaneengesloten laanbeplanting van linde. Gemiddeld is hier de straatwand meer aaneengesloten van karakter en staat de bebouwing ook dichter op de straatruimte dan in de andere twee straten.

Kwaliteiten: kwaliteit van de genoemde woonstraten wordt gevormd door de bestaande afwisseling van panden met een vrijwel gesloten lintbebouwing met een traditioneel gevelbeeld uit verschillende bouwperiodes in een en twee bouwlagen met kap. Naast de afwisseling in het aantal bouwlagen is er de bestaande afwisseling in de rooilijn. Deze bestaande rooilijnen zijn ook onderdeel van de kwaliteit van het deelgebied. Aan de oostzijde van de Maasstraat is de bestaande lage goothoogte niet alleen onderdeel van de kwaliteit van het bestaande straatprofiel. Hier is de bestaande hoogte van de woningen onderdeel van de intrinsieke ruimtelijke kwaliteit van een ruimer gebied dat zich uitstrekt tot de Rozenstraat en de St. Rochuskerk. De kwaliteit van het openbare gebied is de bestaande opbouw van het dwarsprofiel met een smal rijlint met aan weerszijden een goot. De bestrating bestaat uit elementenverharding in keramisch materiaal of asfalt. Hiernaast een geheel of gedeeltelijk verharde berm afhankelijk van de aard en het gebruik van de aanliggende percelen. In de bermen is sprake van de aanplant van linde als straatboom.

De Maashoek betreft enerzijds een smal en volledig verhard woonstraatje met woonhuizen in een bouwlaag met een traditionele bouwstijl en alle voorzien van een kap. Anderzijds is er een fraai groen plein met linde en een kunstwerk grenzend aan de Maas. Het pleintje wordt aan een kant begrensd door dezelfde woningen die aan het voornoemde smalle woonstraatje staan en aan de andere kant door hoge groene hagen behorend bij de Jochumhof. Aan de kant van het pleintje zijn de woningen door het hoogteverschil in twee bouwlagen met kap. De traditionele architectuur onderscheidt zich met name aan de zijde van de rivier door het witgeschilderde metselwerk van de gevels. Tot de Maashoek behoort ook een smal en verhard woonpad dat aansluiting geeft op de Waterloostraat. Aan dit woonpad ligt een aantal vrijstaande woningen in een bouwlaag met kap op ruime kavels. Hier is eveneens sprake van een in hoofdlijnen traditioneel architectuurbeeld met gemetselde gevels in verschillende tinten baksteen. Ook geverfde gevels en stucwerk in een lichte tint komen voor. Kwaliteiten: de kwaliteit bestaat uit de bestaande afwisseling in rooilijnen en goot en nokhoogten. Ook het bestaande grotendeels traditionele gevelbeeld is onderdeel van de kwaliteit. De straatruimte is smal en geheel verhard en een aantal panden staat direct aan de straatruimte. Een aantal panden grenst zowel aan de smalle woonstraat als aan het plantsoen langs de Maas. Het groene en onverharde karakter van het plantsoen aan de Maas (Linde) en de groene kwaliteit van de noordelijke straatwand van het plantsoen is onderdeel van de kernkwaliteit.

Woonbebouwing Kloosterstaat: traditionele woningbouw met gemetselde gevels en voorzien van een kap uit verschillende perioden in de twintigste en eenentwintigste eeuw. Soms dicht aan het smalle en verharde straatprofiel van de Kloosterstraat, soms met een voortuin met haag of lage tuinmuur. Ondanks de grote verscheidenheid (kleuren metselwerk en verschillende dakhellingen) toch een relatief samenhangend en levendig straatbeeld tegen de groene achtergrond van het hoger gelegen kloosterterrein achter de huizen. Kwaliteiten: de kwaliteit van dit min of meer aaneengesloten bebouwingslint bestaat uit de bestaande afwisseling in de rooilijn, de goot- en nokhoogte van de woningen. Onderdeel van de kwaliteit is tevens de traditionele bouwtrant van de panden welke in verschillende perioden zijn gerealiseerd. De straatruimte bestaat uit een smal rijlint met aan weerszijden een goot en grotendeels verharde bermen.

Plein Veerweg: Kleinschalige panden in een bouwlaag met kap in een traditionele bouwtrant bepalen terzijde van de imponerende kloostergebouwen het straatbeeld van het plein aan de Veerweg. De straatruimte is geheel verhard en in de bestrating staan groepen laanbomen waaronder kastanje, beuk en linde. Dit wijkt af van de beplanting in het openbare gebied zoals die elders in het plangebied wordt aangetroffen (linde). Karakteristiek zijn ook de verharde taluds van de hoger gelegen huiskavels en het klooster waar de Veerweg naar beneden gaat

richting Veer. Kwaliteiten: de kwaliteit bestaat uit het bestaande beeld met kleinschalige panden in een bouwlaag met een kap. De panden met een traditionele architectuur uit verschillende bouwperiodes staan dicht aan de openbare weg. Ten aanzien van het openbare gebied is er sprake van een bijzondere ruimte waarvan het verharde oppervlak is uitgevoerd in een elementenverharding in keramisch materiaal en in natuursteen. Bij vervangen van de bestaande boombeplanting kastanje en beuk vervangen door de karakteristieke linde.

Villa's Sint Michaelstraat: Grote panden op eveneens zeer grote kavels bepalen het overheersend groene straatbeeld. Hoge groene hagen of tuinmuren met metalen sierhekken vormen de erfscheiding met de openbare weg. Twee opvallend hoge en monumentale panden zijn gerealiseerd rond de eeuwwisseling (negentiende naar twintigste eeuw) in baksteenarchitectuur met natuurstenen of op natuursteen gelijkende details (stucwerk). Verder een fraai vrijstaand woonhuis in gele baksteen met hoge kappen uit de dertiger jaren van de twintigste eeuw en een villa in een bouwlaag met kap uit de tachtiger jaren. Hoe verschillend van aanzien ook: alle panden kunnen worden gebracht onder de gemeenschappelijke noemer van "traditionele woonhuisarchitectuur met gemetselde gevels en voorzien van een kap. Gevels met overwegend staande gevelopeningen en houten of op hout gelijkende kozijnen". Kwaliteiten: Het bestaande beeld met grote woonhuizen op ruime kavels bepaalt de kwaliteit van het deelgebied. Deze kwaliteit biedt geen ruimte voor een verdere verdichting van de bebouwing. De aanbouw van een van de panden dient aan het zicht te worden onttrokken door de aanplant van een manshoge groene erfscheiding op de grens met het openbare gebied. De openbare weg is smal en verhard met deels verharde en deels onverharde bermen. In het straatbeeld net als elders als straatboom de linde.

Sint Rochuskerk en directe omgeving: Monumentale kerk in de typische baksteenarchitectuur uit de periode van net voor de Tweede Wereldoorlog. Monumentaal, ook door de ligging op een hoger gelegen plek "boven" de Maastraat. Tegenover de kerk een open groene aanleg met zicht vanuit de Rozenstraat op de boomgroepen van de kloosterterreinen. Hieraan grenzend een fraaie straatwand van aaneengesloten stadshuizen in twee bouwlagen met kap zonder voortuinen direct gelegen aan de openbare straat. Architectuur met baksteen gevels en typisch jaren dertig details waar onder uitkragende dakgoten, glas in lood in de raampartijen. Kwaliteiten: Het bestaande beeld is de kwaliteit van het gebied met het kerkgebouw en de karakteristieke aaneengesloten stadswoningen in twee bouwlagen met kap zonder voortuin. Er is tevens een sterke samenhang met de ruimtelijke opbouw van de lager gelegen Maasstraat.

Sequoiahof: Kleine doodlopende woonhof uit de tachtiger jaren die gerealiseerd is binnen de nog bestaande muren van een vroeger grotere Jochumhof. Zeven Vrijstaande woonhuizen in één of bijna twee bouwlagen met kap op relatief kleine kavels die of aan de Jochumhof grenzen of met de achtertuin grenzen aan de Maas. Alle woningen passen in de omschrijving “traditionele woonhuisarchitectuur”. Een aantal woningen is gerealiseerd in hout maar ook deze woonhuizen passen in het voornoemde beeld met kappen en staande gevelopeningen. De woonhof is geheel verhard en ontleent de naam en de sfeer aan een gigantische Sequoia als overblijver van de voormalige plantentuin van het klooster. Kwaliteiten: de kwaliteit van het gebied bestaat uit de traditionele architectuur in een bouwlaag met kap en de bestaande en te handhaven oorspronkelijke omheining van gemetselde (keer)muren langs de Maaskade en de Jochumhof.

Maasdal: Het dal van de regenrivier de Maas met aan de zijde van Steyl het typerende hoogteverschil van het natuurlijke reliëf precies ter hoogte van het Veer. Aan de overzijde en verderop in noordelijke en zuidelijke richting als contrast de groene uiterwaarden. Aan de kant van Steyl de gemetseld taluds voor het Kloosterterrein en de woonhuizen bij de Jochumhof. Bij de Maashoek de gerealiseerde betonnen kunstwerken in het kader van de aanleg van de hoogwatervoorzieningen. Het beschermde dorpsgezicht van Steyl met het natuurlijke reliëf, de hoge kloostergebouwen naast de kleinschalige woonhuizen, de groepen linde langs de hooggelegen waterkant en de meer natuurlijke begroeiing van de hellingbossen vormen met het Veer dit unieke punt in het Maasdal. Kwaliteiten: kwaliteiten hebben betrekking op het bestaande aanzien van het maasdal ter hoogte van het Veer over de Maas. Het betreft de bijzondere combinatie van het aanwezige reliëf van de bodem, de historische en monumentale gebouwen, kloostergebouwen, beplanting en verhardingen. Een en ander is vastgelegd in de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht van dit deel van het kloosterdorp Steyl.

Aalsbeek: Fraaie diep gelegen beek met begroeide hellingen in de rand van het Park Waterloo. Het beekdal vormt hier de grens van de voormalige gemeente Tegelen. Kwaliteiten: de kwaliteit betreft de bijzondere samenhang van bodemreliëf beplanting en natuurwaarden.

Beeldkwaliteitskader bebouwing en openbare ruimte: Ten aanzien van de beeldkwaliteit van de panden in de betreffende straten geldt dat alle aanwezige panden kunnen worden gebracht onder de gemeenschappelijke noemer van traditionele architectuur met gemetselde gevels, staande gevelopeningen en daken met keramische pannen. Incidenteel kan een stucgevel of geverfde gemetselde gevel in lichte tint worden toegepast. Ten aanzien van detaillering is er een sterke voorkeur voor houten kozijnen, eenvoudige detaillering van goten (geen grote

dakoverstekken) en eenvoudige kapvormen zonder wolfseind. Dit beeldkwaliteitskader is van toepassing bij groot onderhoud van bestaande panden of bij het vervangen van bestaande bebouwing door nieuwbouw. In het incidentele geval dat er sprake is van nieuwbouw in een bestaand lint geldt eveneens dit beeldkwaliteitskader. Het openbare gebied bestaat uit een smal rijlint in keramisch materiaal of asfalt met aan weerszijden een goot. Buiten dit basisprofiel is de berm verhard of onverhard met als karakteristieke laanbeplanting de linde. Het Veerplein heeft een eigen bestratingsbeeld met delen van de bestrating in natuursteen. De aanplant van linde in het openbare gebied heeft altijd de voorkeur boven andere boomsoorten als kastanje, plataan etc. De economische kracht ligt van Steyl ligt in de bijzondere samenhang (het ensemble) van de verschillende trekkers die allemaal een religieuze achtergrond hebben.

Bron:

- [Concept BKP Kloosterdorp Steyl](#)

16.13 Oude Munt

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op behoud en bescherming van de bestaande karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle beeldkwaliteit.

Gebiedskarakteristiek:

Op het kloosterterrein van de Oude Munt lag in de middeleeuwen het mottekasteel van de Heren van Tegelen. Het kasteel werd in de zeventiende eeuw gesloopt. In de achttiende eeuw werd het witte landhuis gebouwd, dat samen met de nog bestaande zeventiende eeuwse boerderij de kern van het huidige klooster vormt. De motte, de kunstmatige heuvel waarop het oude kasteel lag, werd geslecht. Hier werd een kloostertuin aangelegd met begraafplaats. In de twintigste eeuw werd het klooster tot twee maal toe uitgebreid met nieuwe vleugels in baksteenarchitectuur met bijzondere metselversieringen, houten bakgoten en schild- en zadeldaken met keramische pannen. Verder werd er een kapel gebouwd. Landhuis, boerderij en resten van de oude grachten om het terrein zijn aangemerkt als rijksmonument.

16.14 Centrum Tegelen (BKP)

Welstandsniveau: beeldkwaliteitplan Centrum Tegelen.

Het kader voor de ontwikkeling van het centrum van Tegelen is het beeldkwaliteitplan.

Toelichting beeldkwaliteitplan:

Het Beeldkwaliteitplan Centrum Tegelen is bedoeld als richtinggevend en vormgevend instrument voor (landschap-)architecten, stedenbouwkundigen en andere vormgevers bij de uitwerking van deelplannen in het centrum van Tegelen. Het plan vormt de basis voor allerlei ruimtelijke plannen. Naast algemene richtlijnen bepalen vooral de bijzondere elementen van het plan de beeldkwaliteit en eigenheid van het centrum van Tegelen. Zodoende worden soms zeer specifieke eisen gesteld aan de stedenbouw, architectuur en inrichting.

Toevoeging op het beeldkwaliteitplan:

De Raadhuislaan en omgeving is tot ontwikkeling gekomen na de bouw van het gemeentehuis in 1940 (architect F. Peutz) en in de jaren vijftig voltooid met de aanleg van het langgerekte plantsoen en de bouw van aangrenzende woningen. Het dorpscentrum ontwikkelde zich sindsdien in de richting van het Raadhuis en vond in de Raadhuislaan de oostelijke begrenzing. Het plantsoen begeleidt de laan, bakent door zijn lengte het centrumgebied af en fungeert als waardig voorplein voor het Raadhuis en de flankerende woonbebouwing. Er is als het ware een langgerekte set back gemaakt met een parkachtige invulling en een bebouwingspatroon van (half)vrijstaande woonhuizen. Dit wederopbouwensemble wordt gedomineerd door het monumentale Raadhuis met klassiek tempelfront halverwege het plantsoen. De vrijstaande woonhuizen aan weerszijden zijn weliswaar bescheidener van omvang, maar hebben eveneens een voorname uitstraling door de iets verhoogde situering en de bordestrappen bij de voordeuren. De woningen staan in de rooilijn, liggen achter voortuinen met gemetselde muurtjes en hebben overwegend twee bouwlagen en een schild- of zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de straat. De gehanteerde bouwstijl is overwegend traditionalistisch met gemetselde, relatief gesloten gevels van roodbruine baksteen en hellende daken met gesmoorde pannen, kloeke schoorstenen en zinken mastgoten of houten bakgoten op klossen. Elke woning onderscheidt zich door een of meerdere bijzondere elementen of details, zoals luiken, raamomlijstingen, geaccentueerde entree, smeedwerk, goothaken, Vlaamse gevel, erker en/of balkon. Enkele woningen zijn wit geschilderd. De Raadhuislaan is een groots stedenbouwkundig gebaar met een voorname architectonische uitstraling. De uniformiteit in verkaveling, typologie en verschijningsvorm versterkt het karakter van een ensemble dat uitdrukking geeft aan de waarde die in de jaren vijftig werd gehecht aan een nieuw bestuurhart voor een uitdijend dorp: het leidt geen twijfel, hier zetelt de burgerlijke macht. Daarom is dit wederopbouwensemble van bijzondere waarde voor de gemeente Venlo.

Bron:

- [Beeldkwaliteitplan Centrum Tegelen](#)
- [Architectuur en Stedebouw 1940 - 1970](#)

16.15 Nieuwe Munt (BKP)

Welstandsniveau: beeldkwaliteitplan Nieuwe Munt.

Het kader voor de ontwikkeling van het woongebied de Nieuwe Munt is het beeldkwaliteitplan.

Toelichting beeldkwaliteitplan:

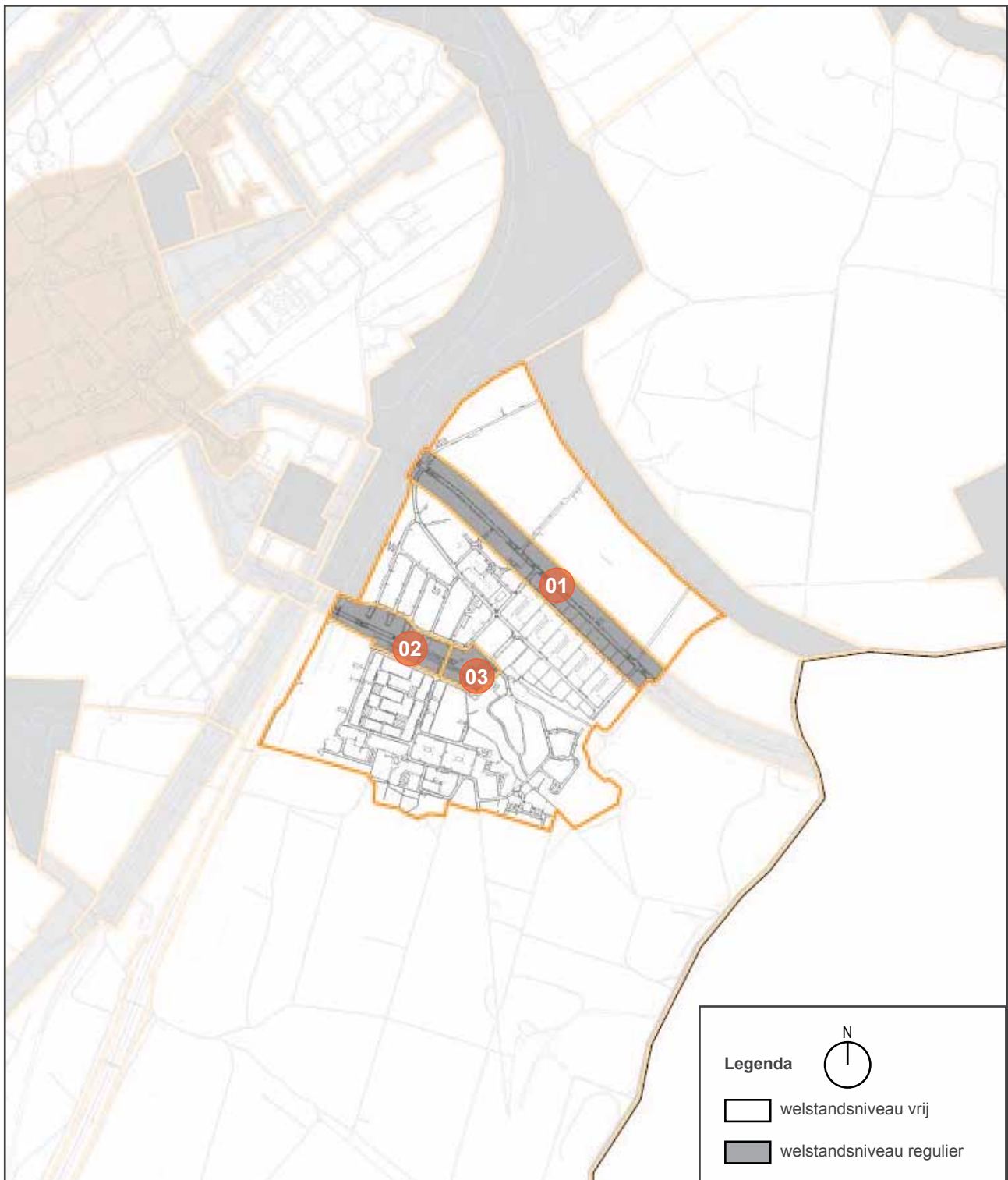
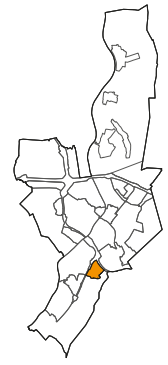
Het bkp is erop gericht om het plangebied, in de geest van de naastliggende stedenbouwkundige structuur, te bebouwen. Het westelijke deel van het gebied gaat deel uitmaken van een parkachtige zone waarin solitaire gebouwen staan. Het oostelijke deel van het plangebied wordt getransformeerd tot een woongebied met gesloten bouwblokken in traditionele laagbouw.

Per stedenbouwkundig modelfragment is aangegeven welke ambitie de architectonische expressie dient te hebben. Het plan is voor een groot deel gereed; er resteren nog enkele bouwblokken die op basis van van het bkp zullen worden gerealiseerd.

Bron:

- [Beeldkwaliteitplan Nieuwe Munt](#)

E.17 Op de Heide



17.01 Kaldenkerkerweg

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op versterking van de herkenbaarheid en doorontwikkeling van deze doorgaande wijkweg.

Gebiedskarakteristiek:

De huidige Kaldenkerkerweg ten oosten van de A73 ontstond omstreeks 1840 toen de bestaande verbinding tussen Tegelen en Kaldenkerken werd rechtgetrokken. Karakteristiek is het hellend tracé die de weg kent als gevolg van het hoogteverschil tussen het Maas- en Rijnterras.

Ten noorden van de weg ontstonden gedurende de bloei van de kleiwarenindustrie in dit deel van Tegelen omvangrijke fabriekscomplexen afgewisseld met enkele monumentale fabrikantenvilla's. Een deel van de oorspronkelijke fabrieken is inmiddels weer vervangen door nieuwe bedrijfsloodsen en vormt nu een langgerekt industrieterrein tussen Kaldenkerkerweg en A74. Als gevolg van een omheiningmuur heeft het westelijk deel een besloten karakter. De oostelijker gelegen bedrijven liggen met hun voorgevel naar de weg gekeerd.

Ook de zuidzijde van de weg heeft twee verschillende bebouwingskarakteristieken. Het oostelijk van de Spechtstraat geleden deel wordt ingenomen door in lichte baksteentinten uitgevoerde woonbebouwing uit de tweede helft van de 20e eeuw. Ten westen van die straat overheersen aaneengesloten oudere (arbeiders)woningen. Niet alleen is het karakter van de bebouwing aan beide straatzijden verschillend, ook is er tussen het westelijk en oostelijk gedeelte sprake van een wezenlijk verschil in verschijningsbeeld.

Bron:

- [Bestemmingsplan bedrijventerrein Kaldenkerkerweg - Emmaplein](#)

17.02 Glazenapstraat

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op versterking van de uitstraling van de woningen naar de wijkontsluitingsweg (voorzijde-kwaliteit).

Gebiedskarakteristiek:

De Glazenapstraat is de belangrijkste toegangsweg van de woonwijk Op de Heide en voert tot aan het wijkcentrum. Het straatbeeld wordt bepaald door voorzijden én achterzijden van woningen. Architectonische uitstraling van de eengezinswoningen aan noord- en zuidzijde van de Glazenapstraat is zeer verschillend.

Bron:

- [Bestemmingsplan Op de Heide](#)

17.03 Wijkcentrum Op de Heide

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op versterking van de karakteristiek van het wijkcentrum.

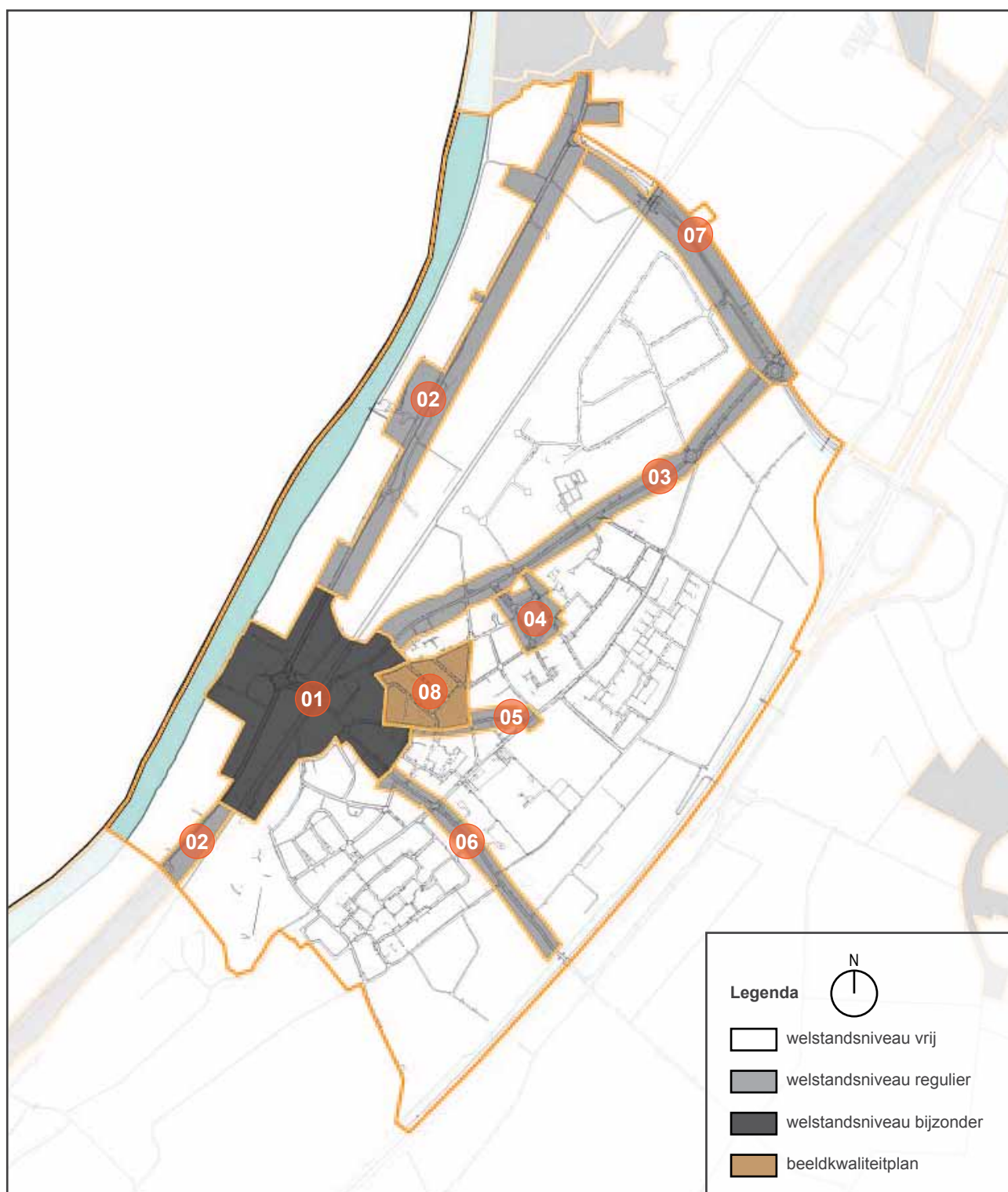
Gebiedskarakteristiek:

De woonwijk Op de Heide is een geïsoleerde dorpsuitbreiding op het hoogterras met een bijzonder karakter door de relatie met omliggende natuurgebieden en de groene zones die tot diep in de wijk doorlopen. De wijk uit de zeventiger jaren heeft een sub-urbaan woonmilieu met verschillende verkavelingstypologieën en overwegend eengezinswoningen met een introverte oriëntatie en veel privé-groen. Centraal in de groene wijk ligt het wijkcentrum aan een plein met er omheen appartementen die de plek accentueren. De wijkontsluitingsweg (Glazenapstraat) is op het wijkcentrum gericht. Buiten het centrumgebied zijn overwegend eengezinswoningen gesitueerd.

Bron:

- [Bestemmingsplan Op de Heide](#)

E.18 Belfeld



18.01 Kern Belfeld

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit.

Gebiedskarakteristiek:

De kern Belfeld ligt gedeeltelijk op het laagterras van de Maas en deels op het middenteras. Deze terrasrand met een aanzienlijk hoogteverschil draagt bij aan de verschijningskarakteristiek van het oude dorpshart, waar van oudsher een sterk agrarische inslag domineerde. Ondanks een sterke groei in de twintigste eeuw bleef het middeleeuwse wegenpatroon nagenoeg één op één bewaard. Wel is door de aanleg van de spoorlijn in 1865, naast de reeds bestaande rijksweg, de kom van het dorp in drieën gesplitst.

In tegenstelling daarmee is, behalve in de omgeving van het Marktpllein, weinig bebouwing meer over die verwijst naar de historische dorpskern tussen Maas en spoorlijn. Wel is hier nog sprake van een vrij open groene structuur die terug te voeren is op het agrarische verleden van het dorp.

In het woongebied van Belfeld komt weinig gestapelde bebouwing voor. Er is sprake van open, halfopen en gesloten bebouwing waarbij aan de hoofdstraten sprake is van een mix aan bebouwing uit de eerste helft van de twintigste eeuw en veelal twee onder één kap woningen.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Kern Belfeld](#)
- [Raap-rapport 2201: Van Neanderthalers tot pottenbakkers: De cultuurhistorische erfenis van Belfeld](#)
- [Landschappen van Maas en Peel, Renes 1999](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

18.02 Rijksweg-Noord / Rijksweg-Zuid

Welstandsniveau: regulier

Het welstandsbeleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de bestaande karakteristiek.

Gebiedskarakteristiek:

De oude kern van Belfeld bood wegens de aanwezige infrastructuur onvoldoende ruimte om nieuwbouw een plaats te bieden. Als gevolg daarvan ontwikkelde zich lintbebouwing langs de

belangrijkste hoofdwegen, zoals de Rijksweg, Schoolstraat, Wilhelminastraat en Julianastraat. De Rijksweg is daarvan de meest prominente doorgaande toegangsweg. De weg loopt parallel aan de Maas, ter hoogte van de Markt is de afslag naar het dorp.

Ten noorden van de kern (Rijksweg-Noord) wordt de bebouwing voornamelijk gedomineerd door woonhuizen uit de eerste helft van de twintigste eeuw. Deze bebouwing wordt afgewisseld door grootschalige bedrijfsgebouwen op het industrieterrein Witveld. Deze worden deels door een parallelweg (de Witveldweg) afgescheiden van de Rijksweg. Tot aan de aansluiting van de Witveldweg is aan de oostzijde de overgang naar het middenterras als een duidelijk hoogteverschil met groenstructuur nadrukkelijk aanwezig.

De groene setting en het reliëf leidde aan de Rijksweg-Zuid aan de oostzijde tot een meer exclusievere invulling met vrijstaande bungalows voorzien van plat dak en grote landhuizen op ruime percelen. Enkele woningen van voor de Tweede Wereldoorlog doorbreken dit beeld. Ook hier langs een deel van de Rijksweg is ter plaatse een parallelweg aanwezig, in feite de voorganger van de in de negentiende eeuw rechtgetrokken Rijksweg-Zuid.

De westzijde is open agrarisch gebied met zicht op (het winterbed) de Maas.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Kern Belfeld](#)
- [Raap-rapport 2201: Van Neanderthalers tot pottenbakkers: De cultuurhistorische erfenis van Belfeld](#)
- [Landschappen van Maas en Peel, Renes 1999](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

18.03 Tegelseweg / Schoolstraat

Welstandsniveau: regulier

Het welstandsbeleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de bestaande karakteristiek.

Gebiedskarakteristiek:

De oude kern van Belfeld bood wegens de aanwezige infrastructuur onvoldoende ruimte om nieuwbouw een plaats te bieden. Als gevolg daarvan ontwikkelde zich lintbebouwing langs de belangrijkste hoofdwegen, zoals de Rijksweg, Schoolstraat, Wilhelminastraat en Julianastraat. Behalve de doorgaande verbinding de Rijksweg, vormden de overige drie hoofdwegen de verbinding met de andere kernen van de gemeente (Bolenberg en Geloo) en/of de toegang tot de agrarische gebieden.

De Schoolstraat verbindt de buurtschap Geloo aan de Tegelseweg met de kern van Belfeld. Van oudsher is de Schoolstraat een belangrijke noord-zuid verbindingsweg met in de eerste helft van de twintigste eeuw organisch gegroeide lintbebouwing in traditionele uitvoering. Na de Tweede Wereldoorlog vond een verdere verdichting van het bebouwingslint plaats. Ter hoogte van de Irenelaan ligt een koppeling met de wederopbouw uit de jaren vijftig rondom de Urbanuskerk. Belangrijk is de situering van de voormalige boerderijen uitsluitend aan de westzijde van de weg aan de Tegelseweg in Geloo.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Kern Belfeld](#)
- [Raap-rapport 2201: Van Neanderthalers tot pottenbakkers: De cultuurhistorische erfenis van Belfeld](#)
- [Landschappen van Maas en Peel, Renes 1999](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

18.04 Irenelaan / Kerkstraat

Welstandsniveau: regulier

Het welstandsbeleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de bestaande karakteristiek.

Gebiedskarakteristiek:

Apart van karakter is het gebied rondom de huidige parochiekerk, een groen blok met een klein cluster van voorzieningen tegenover de kerk. Wegens ruimtegebrek zou vanuit stedenbouwkundig oogpunt uitbreiding van de bebouwing na de Tweede Wereldoorlog aan de oostzijde van de spoorlijn moeten plaatsvinden. Daarbij werd de kerk vanuit het oude centrum naar ten noorden van de oude kern geplande uitbreidingswijken verplaatst. De wegenstructuur is volledig op de tekentafel ontworpen. Behalve aan de Bernhardlaan is sprake van bebouwing - voornamelijk tweekappers - uit de jaren vijftig van de twintigste eeuw.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Kern Belfeld](#)
- [Raap-rapport 2201: Van Neanderthalers tot pottenbakkers: De cultuurhistorische erfenis van Belfeld](#)
- [Landschappen van Maas en Peel, Renes 1999](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

18.05 Julianastraat

Welstandsniveau: regulier

Het welstandsbeleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de bestaande karakteristiek.

Gebiedskarakteristiek:

De oude kern van Belfeld bood wegens de aanwezige infrastructuur onvoldoende ruimte om nieuwbouw een plaats te bieden. Als gevolg daarvan ontwikkelde zich lintbebouwing langs de belangrijkste hoofdwegen, zoals de Rijksweg, Schoolstraat, Wilhelminastraat en Julianastraat. Behalve de doorgaande verbinding de Rijksweg, vormden de overige drie hoofdwegen de verbinding met de andere kernen van de gemeente (Bolenberg en Geloo) en/of de toegang tot de agrarische gebieden.

De Julianastraat vormt een verbinding vanuit de kern richting het noordoosten. Aan deze straat is de problematiek van de voormalige bedrijven in de Belfeldse woonkern af te lezen. Terwijl delen van de lintbebouwing uit de eerste helft van de vorige eeuw dateren, domineren ter hoogte van de voormalige fabrieksterrein woonhuizen uit de jaren tachtig van de twintigste eeuw en eenentwintigste eeuw (Koramic). Centraal aan deze straat ligt het gemeenschapscentrum De Hamar.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Kern Belfeld](#)
- [Raap-rapport 2201: Van Neanderthalers tot pottenbakkers: De cultuurhistorische erfenis van Belfeld](#)
- [Landschappen van Maas en Peel, Renes 1999](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

18.06 Wilhelminastraat

Welstandsniveau: regulier

Het welstandsbeleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de bestaande karakteristiek.

Gebiedskarakteristiek:

De oude kern van Belfeld bood wegens de aanwezige infrastructuur onvoldoende ruimte om nieuwbouw een plaats te bieden. Als gevolg daarvan ontwikkelde zich lintbebouwing langs de belangrijkste hoofdwegen, zoals de Rijksweg, Schoolstraat, Wilhelminastraat en Julianastraat. Behalve de Rijksweg met een doorgaand karakter vormden de overige drie hoofdwegen de

verbinding met de andere kernen van de gemeente (Bolenberg en Geloo) en/of de toegang tot de agrarische gebieden.

De Wilhelminastraat vormt de oostelijke entree van het dorp. Aan deze as overheersen traditionele twee onder-één-kap woningen het straatbeeld.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Kern Belfeld](#)
- [Raap-rapport 2201: Van Neanderthalers tot pottenbakkers: De cultuurhistorische erfenis van Belfeld](#)
- [Landschappen van Maas en Peel, Renes 1999](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

18.07 Boxhoverweg

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op doorontwikkeling tot een herkenbare structurerende hoofdontsluitingsweg.

Gebiedskarakteristiek:

De wijzigingen in de infrastructuur rondom Tegelen en Belfeld zijn de laatste decennia enorm geweest. De Boxhoverweg is daarbij aangelegd als een nieuwe verbinding tussen Rijksweg-Noord en Steilrandweg/Tegelseweg/A73 (2001). Deze hoofdontsluitingsweg structureert het gebied tussen Tegelen en Belfeldweg nadrukkelijk. Als gevolg van het viaduct onder de spoorlijn kent het wegtracé deels een verdiepte ligging, vooral ten westen van de spoorlijn. De weg doorsnijdt de buurtschap Geloo (rotonde). Een aantal woonhuizen aan de parallel verlopende Kapelweg zijn daarbij geïsoleerd. In de richting van de aansluiting met de A73 stijgt de weg tot ruim boven het maaiveld. Als gevolg van de hier geplaatste betonnen geluidsschermen gaat het wegtracé geen enkele relatie met de omgeving aan. Aan de zuidzijde van deze weg ontstond het bedrijventerrein Geloërveld terwijl aan de noordzijde het oorspronkelijke agrarische landschap bewaard is gebleven. Het karakter van de weg is dan ook tweeledig, groen en stedelijk. De bedrijfsbebouwing van Geloërveld is slechts beperkt op de Boxhoverweg gericht. De stedelijke zijde dient zich verder te ontwikkelen als een representatief en vanzelfsprekende bedrijvenrand van het dorp Belfeld. Aan de noordzijde dient de Boxhoverweg met landschappelijke middelen te 'vergroeien' met de bestaande omgeving.

Bron:

- [Bestemmingsplan Bedrijventerrein Belfeld](#)

18.08 Koramic (BKP)

Welstandsniveau: beeldkwaliteitplan Koramic

De uitwerking van het woongebied wordt gestuurd met beeldkwaliteitplan Koramic.

Toelichting beeldkwaliteitplan:

Rond de kern Belfeld werden aan het eind van de negentiende eeuw diverse fabrieken voor dakpannen opgericht. Door de snelle groei van het dorp in de eerste helft van de twintigste eeuw kwam de industrie, die eerst aan de rand van de kern lag, midden in de bebouwde kom te liggen. Om aan deze ongewenste situatie een eind te maken, werd ernaar gestreefd de fabrieken te verplaatsen naar industrieterreinen buiten het dorp.

Janssen-Dings/Koramic is een voorbeeld van een fabriek die nog lang op de oorspronkelijk locatie is blijven bestaan. Aan het begin van de eenentwintigste eeuw kwam het terrein door uitplaatsing van het bedrijf vrij voor inbreiding in de kern.

Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan samengesteld.

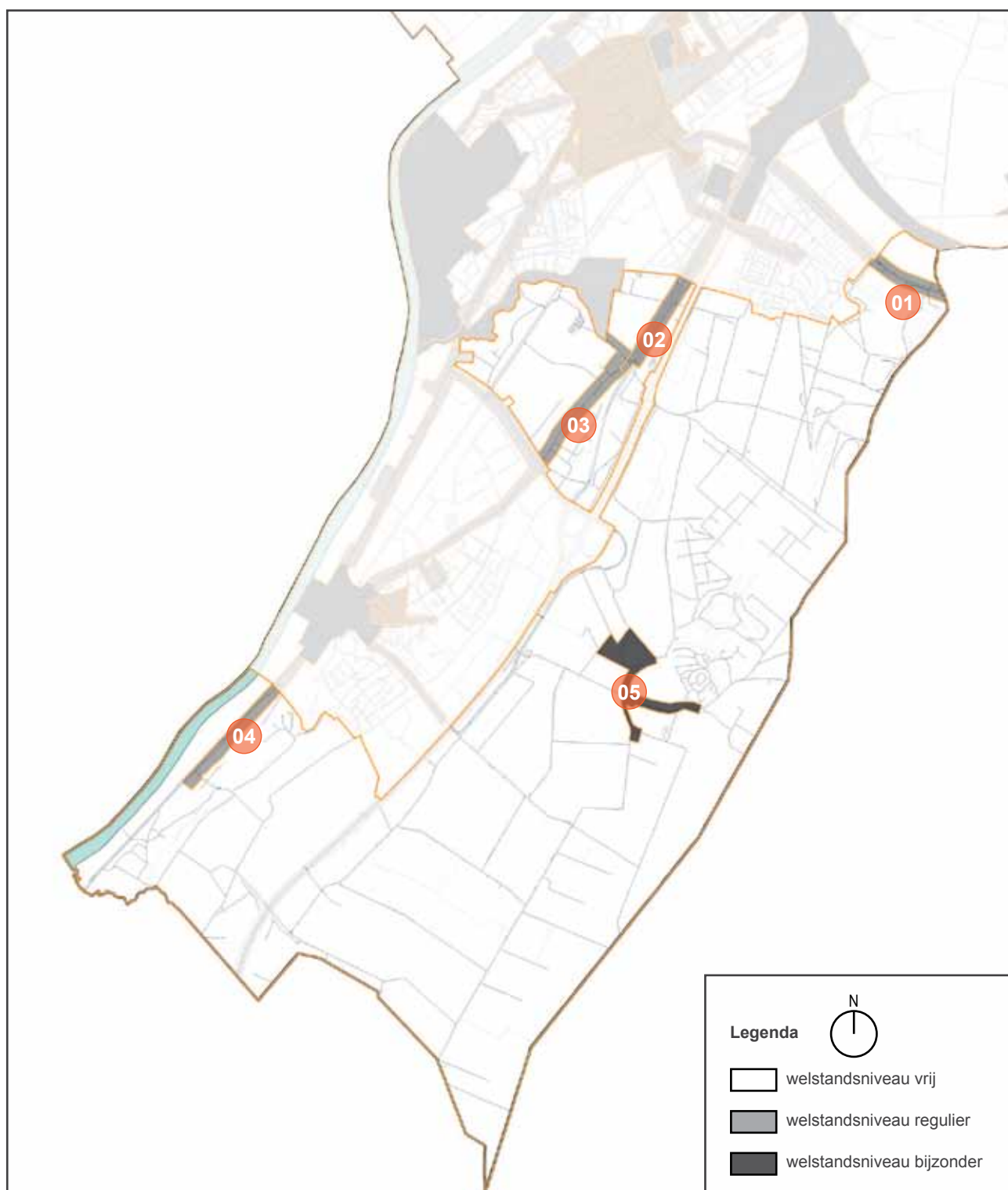
Uitgangspunt is dat het terrein ingevuld wordt met woningbouw in een bepaalde differentiatie met een dorps karakter. Daarnaast legt de nieuwe wegenstructuur verbindingen tussen de diverse pleinen in Belfeld.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Kern Belfeld](#)
- [Beeldkwaliteitplan Koramic](#)

E.19

Buitengebied Tegelen/Belfeld



Vanwege de omvang van dit gebied heeft deze kaart een aangepaste schaal.

19.01 Kaldenkerkerweg

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op verbetering van de herkenbaarheid en doorontwikkeling van deze doorgaande invalsweg.

Gebiedskarakteristiek:

De huidige Kaldenkerkerweg ten oosten van de bebouwde kom van Tegelen ontstond omstreeks 1840 toen de bestaande verbinding tussen Tegelen en Kaldenkerken werd rechtgetrokken. De weg vormt de verbinding over het hoogterras tussen Tegelen en Duitsland. Oostelijk vanaf de Trappistenweg ontbreekt aan beide zijden van de weg bebouwing. Pas in de nabijheid van de grens is sprake van enige sobere één laags bebouwing uit de periode voor de Tweede Wereldoorlog. De bebouwing was gerelateerd aan de activiteiten rondom de grensovergang wat het geïsoleerde karakter van het bebouwingscluster verklaart. Er is daarom ook een ruimtelijke relatie met soortgelijke bebouwing aan de Duitse zijde van de grens.

Bron:

- [Bestemmingsplan bedrijventerrein Kaldenkerkerweg - Emmaplein](#)

19.02 Steilrandweg

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op versterking van de herkenbaarheid en doorontwikkeling van deze structurerende ringweg (verbindingsweg) om Tegelen.

Gebiedskarakteristiek:

De Streekweg/N567 werd in de jaren zeventig aangelegd als ongelijkvloerse kernen-verbindingsweg om de oude rijksweg, die vanuit Reuver dwars door Belfeld en Tegelen loopt, te ontlasten. De Streekweg liep oostelijk van de kernen Belfeld en Tegelen. Het laatste deel tussen Tegelen en Venlo werd aanvankelijk niet voltooid, waardoor de weg in Tegelen bij de Kaldenkerkerweg eindigde. In 2002 werd de weg alsnog doorgetrokken tot aan de Zuiderbrug over de Maas (Verbindingsweg-Noord) en verbonden met de Venloseweg. De Streekweg-Noord en Steilrandweg hebben het karakter van een ringweg – parallel aan A73 - om een gedeelte van Tegelen. De uitstraling van deze rand van Tegelen aan de Steilrandweg is van wisselende kwaliteit omdat het open agrarisch gebied doorsneden is en slechts in beperkte mate nieuwe ontwikkelingen langs de weg tot stand zijn gekomen. Ter hoogte van de wijk

Doolhof/Op de Heide reikt woonbebouwing praktisch tot aan deze weg die van bebouwing verder gevrijwaard is. Er zijn op termijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen voorzien waardoor de weg zich zal kunnen ontwikkelen van een autoverbinding tot een stadsweg met uitstraling. Waar mogelijk dient de belevingskwaliteit aan de zijde van de kern Tegelen verhoogd te worden en in overeenstemming te worden gebracht met het belang van deze structurerende ringweg.

19.03 Tegelseweg / Bakenbosweg

Welstandsniveau: regulier

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit.

Gebiedskarakteristiek:

De Tegelseweg en Bakenbosweg vormen een onderdeel van de oude verbinding tussen Belfeld en Tegelen. De wegen ontsloten tevens de boerderijen in Geloë en aan de Leemhorst. Als gevolg van deze functie zijn het vooral verspreide agrarische gebouwen die aan deze wegen grenzen. De randligging aan de akkers van het Geloërveld is er de oorzaak van dat de hoeven, die meest als langgevelboerderij zijn uitgevoerd, vooral aan de westzijde van de weg zijn te vinden. De karakteristiek van Tegelseweg en Bakenbosweg is een landelijke weg met verspreid liggende karakteristieke bebouwing. Dit karakter heeft weer aan kracht gewonnen nu het doorgaand verkeer veelal gebruik maakt van de nabij gelegen Steilrandweg.

De woningen zijn overwegend traditioneel van stijl en uitgevoerd in rode baksteen. Een uitzondering is de bepleisterde gevel van het rijtje arbeiderswoningen 'De Twaalf Apostelen', die een opmerkelijk element in het landelijke gebied zijn.

Bron:

- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

19.04 Rijksweg-Zuid

Welstandsniveau: regulier

Het welstandsbeleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de bestaande karakteristiek.

Gebiedskarakteristiek:

De oude kern van Belfeld bood wegens de aanwezige infrastructuur onvoldoende ruimte om nieuwbouw een plaats te bieden. Als gevolg daarvan ontwikkelde zich lintbebouwing langs de

belangrijkste hoofdwegen, zoals de Rijksweg, Schoolstraat, Wilhelminastraat en Julianastraat. De Rijksweg is daarvan de meest prominente doorgaande toegangsweg. De weg loopt parallel aan de Maas, ter hoogte van de Markt is de afslag naar het dorp.

De groene setting en het reliëf leidde aan de oostzijde van Rijksweg-Zuid tot een meer exclusievere invulling met vrijstaande bungalows voorzien van plat dak en grote landhuizen op ruime percelen. Enkele woningen van vóór de Tweede Wereldoorlog doorbreken dit beeld. Ook hier is langs een deel van de Rijksweg plaatselijk een parallelweg aanwezig, in feite de voorganger van de in de negentiende eeuw rechtgetrokken Rijksweg-Zuid.

De westzijde is open agrarisch gebied met zicht op (het winterbed) de Maas.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Kern Belfeld](#)
- [Raap-rapport 2201: Van Neanderthalers tot pottenbakkers: De cultuurhistorische erfenis van Belfeld](#)
- [Landschappen van Maas en Peel, Renes 1999](#)
- [Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Venlo](#)

19.05 Maalbeek

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit van het landschap.

Gebiedskarakteristiek:

De omgeving van Maalbeek kenmerkt zich door de overgang van een oud akkerbouwgebied naar de jonge ontginning van het Meelderbroek. Dit laatste landschap is grootschaliger, opener en rechtlijnig ingedeeld. Boerderijen, vooral uit de eerste helft van de twintigste eeuw liggen rationeel verspreid in het landschap. Zowel de oude middeleeuwse landbouwpercelen rond Maalbeek als de negentiende eeuw ontginning rondom Schonenborg worden beheerst door de beboste steilrand, de overgang naar het hoogterras. De kwaliteit van de omgeving wordt bepaald door de groene structuren, gave boerderijcomplexen en openheid van het landschap.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan buitengebied Venlo](#)
- [Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Venlo](#)

E.20 Stadsdeel Blerick



20.01 Centrum Vossener

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op doorontwikkeling van het hart van de wijk als identiteitsbepalende plek.

Gebiedskarakteristiek:

Het hart van de woonwijk de Vossener (jaren zeventig) bestaat uit een bundeling van wijkvoorzieningen te midden van een parkzone. De hoofdontsluitingsweg de Vossenerlaan doorsnijdt het centrumgebied. Markante gebouwen met wijkvoorzieningen accentueren het wijkcentrum. Door de recente vernieuwing hebben de gebouwen in dit wijkcentrum een eigentijdse uitstraling gekregen.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Stadsdeel Blerick](#)
- [Architectuur & Stedenbouw 1940-1970](#)

20.02 Vossenerlaan-Goethelaan-Dickenslaan

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op doorontwikkeling tot een structurerende wijkweg met een evenwichtig straatbeeld.

Gebiedskarakteristiek:

De woonwijk Vossener met een tuindorp-karakter is ruim van opzet met veel groenvoorzieningen. Er is grote verscheidenheid in laagbouwoningen: eengezins-, senioren-, rijtjes- en vrijstaande woningen, waarbij eengezinswoningen overheersen.

De ruimtelijke structuur van de woonwijk Vossener wordt gevormd door de lusvormige wijkontsluitingsweg van Vossenerlaan, Goethelaan en Dickenslaan. De omringende woonbuurten bestaan uit woonerven en straten die uitlopen in de groenvoorzieningen die de wijk omringen. De structurerende wijkontsluitingsweg doorsnijdt het wijkcentrum en wordt overwegend begeleid door lagere woonbebouwing die typisch zijn voor de jaren zeventig. Plaatselijk wordt het beeld van deze weg verstoord doordat bijgebouwen het straatbeeld bepalen.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Stadsdeel Blerick](#)
- [Architectuur & Stedenbouw 1940-1970](#)

20.03 Centrum Klingerberg

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de bestaande karakteristiek.

Gebiedskarakteristiek:

De woonwijk Klingerberg is in de jaren tachtig van de twintigste eeuw gebouwd op de hogere akkergronden ten westen van stadsdeel Blerick. De stedenbouwkundige opzet is typerend voor deze periode: een groendooraderde wijk met een lusvormige wijkontsluitingsweg (Klingerbergsingel) en daaraan woonstraten/-erven die eindigen in de groene zoom rondom de woonwijk. Er is sprake van overwegend eengezinswoningen. De 'heuvel de Klingerberg' is geïntegreerd in het Maashofpark, een brede groenzone die rond de woonwijk loopt en eindigt in het Wassumpark. De kern van de wijk is het plein Op den Akker en omgeving. Hier is een meer stedelijke omgeving vormgegeven met meergezinswoningen van vijf bouwlagen en wijkvoorzieningen in de plint.

Bron:

- [Bestemmingsplan Stadsdeel Blerick](#)

20.04 Klingerbergsingel

Welstandsniveau: regulier

Het welstandsbeleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de bestaande karakteristiek van deze structurerende wijkontsluitingsweg.

Gebiedskarakteristiek:

De stedenbouwkundige opzet van de woonwijk Vossener is typerend voor de tachtiger jaren: een groendooraderde wijk met een lusvormige wijkontsluitingsweg en daaraan woonstraten/-erven die eindigen in de groene zoom rondom de woonwijk. De Klingerbergsingel is als wijkontsluitingsweg bepalend voor de structuur en herkenbaarheid van deze woonwijk. De begeleidende bebouwing van deze weg is overwegend lagere aaneengesloten woonbebouwing. Er is weinig differentiatie in bouwstijlen en woontypen.

Bron:

- [Bestemmingsplan Stadsdeel Blerick](#)

20.05 Egerbosbeekdal

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de bestaande karakteristiek.

Gebiedskarakteristiek:

Het Egerbosbeekdal ligt aan de noordwestrand van Blerick aan de rand van de wijk Klingerberg. Egerbosbeekdal is een restant van een stelsel oude Maasarmen rondom hoger gelegen akkers. Op de plek van de akkers ligt nu de wijk Klingerberg. De A73 heeft een deel van het beekdal afgesneden en vernietigd. De beleving van het beekdal wordt sterk bepaald door een gebogen verloop dat geaccentueerd wordt door bebouwing op de hoger gelegen binnen- en buitenbocht. De oudere bebouwing in de buitenbocht is traditioneel agrarisch en bestaat uit één bouwlaag met een kap; de lage woonbebouwing aan de rand van Klingerberg heeft een architectuur uit de jaren tachtig. Opvallend vanwege de traditionele architectuur zijn de kapel en de Boekenderhof.

Bron:

- [Nota Stadsbeelden 1997](#)

20.06 Centrum Vastenavondkamp

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op behoud en doorontwikkeling tot een karakteristiek wijkcentrum.

Gebiedskarakteristiek:

De woonwijk Vastenavondkamp is gebouwd in de jaren zestig en is ruim en groen opgezet. Er is een duidelijke functiescheiding tussen wonen en werken, het stratenpatroon is rechthoekig en de straten zijn breed en dienstbaar aan autoverkeer. De wijk wordt omzoomd met groenvoorzieningen. Deze groenvoorzieningen vormt tevens een scheiding met andere woonwijken. Het wijkcentrum in de vorm van een voorzieningstrook ligt centraal in de wijk op het kruispunt van wijkwegen. De winkelvoorzieningen met appartementen zijn compact rond een expeditiehof gesitueerd en heeft een uitstraling die typisch is voor de zestiger jaren. Diverse andere gebouwen in deze voorzieningszone zijn de laatste jaren vernieuwd en tonen een gevarieerd eigentijdse architectuur.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Stadsdeel Blerick](#)
- [Architectuur & Stedenbouw 1940-1970](#)

20.07 Alberickstraat

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de bestaande karakteristiek van de wijkontsluitingsweg.

Gebiedskarakteristiek:

De Alberickstraat vormt de structurerende wijkontsluitingsweg binnen de rechthoekige structuur van Vastenavondkamp. Het wijkcentrum ligt aan deze weg, op een kruispunt van wegen. Het karakter van de weg is divers en wordt deels bepaald door de bijzondere bebouwing van het wijkcentrum en anderzijds door de laagbouw van eengezinswoningen.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Stadsdeel Blerick](#)
- [Architectuur & Stedenbouw 1940-1970](#)

20.08 Burgemeester Gommansstraat / Mulkenshofweg / Pastoor Stassenstraat / Shakespearelaan-Henriette Roland Holstlaan / Ruijsstraat-Nieuwborgstraat

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de karakteristiek van deze structurerende wijkontsluitingswegen.

Gebiedskarakteristiek:

Deze wegen liggen tussen de verschillende woonwijken in Blerick en benadrukken de eigenheid van de woonwijken. Tevens vormen ze samen een herkenbaar patroon doordat enerzijds sprake is van wegen gericht op het stadsdeelcentrum Blerick (de radialen Burgemeester Gommansstraat-Mulkenshofweg, Pastoor Stassenstraat) en anderzijds wegen in noord-zuid-richting die globaal de ontwikkelingsfasen van Blerick markeren (tangenten Shakespearelaan-Henriette Roland Holstlaan, Ruijsstraat-Nieuwborgstraat).

20.09 Baarlosestraat / Antoniuslaan

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de karakteristiek van een oude invalsweg en structurerende ontsluitingsweg van Blerick.

Gebiedskarakteristiek:

De Antoniuslaan vormt de rechtstreekse verbinding tussen het historische dorpscentrum van Blerick (omgeving raadhuis en kerk) en de binnenstad van Venlo. Het huidige kaarsrechte tracé kwam in 1828 tot stand. De Pontanusstraat ligt in het verlengde van de Antoinuslaan en is van oudsher één van de middeleeuwse dorpsstraten van Blerick met een hoge bebouwingsintensiteit. Ter hoogte van de Maasbressestraat en de historische pastorie gaat de route over in de Baarlosestraat. Dit tracé werd in 1813 aangelegd als onderdeel van de belangrijke internationale route tussen Parijs en Hamburg. De karakteristiek van de Antoniuslaan, Pontanusstraat en de Baarlosestraat is divers. Met name langs de Antoniuslaan werd een type bebouwing gerealiseerd dat vergelijkbaar is met die langs soortgelijke uitvalswegen in Venlo, zoals de Straelseweg, Tegelseweg en de Kaldenkerkerweg. Er is sprake van wisselende bebouwing van villa's en gesloten bebouwing. De rooilijnen aan de Antoniuslaan verspringen. Veel beeldbepalende bebouwing langs de Antoinuslaan is van eind negentiende en begin twintigste eeuw. Enkele bouwwerken zijn in de naoorlogse periode gebouwd in een traditionele vorm. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit individuele panden, tot stand gekomen door verschillende opdrachtgevers en verschillende architecten. Aan de zuidoostzijde van de Antoinuslaan liggen individuele villa's op ruime percelen met karakteristieke tuinen. De samenhang in de architectuur wordt gevonden in de toepassing van dezelfde materialen (baksteen, keramische dakpannen en in enkele gevallen betonelementen) in eenzelfde expressie. Karakteristieke kenmerken zijn:

- Het evenwicht in de gevelcompositie: balans tussen de horizontale lijnen van de vensterreeksen / gootlijsten en de verticale lijnen van de vensterassen.
- De ambachtelijke, overwegend eenvoudige baksteenarchitectuur met top- en lijstgevels en gesloten metselwerk waarin ramen en deuren als gaten zijn uitgespaard.
- De houten kozijnen en ramen hebben veelal een traditionele opzet en indeling (draai- en schuiframen met roeden).
- De generfde textuur en de verschillende tinten rood/bruin metselwerk, de wisselende metselverbanden en het voegwerk zorgen voor een levendig en ambachtelijk gevelbeeld.
- Gevels hebben accenten of versieringen die zich in het gevelbeeld voegen, zoals smeedijzeren raamhekken, keramische tegels, siermetselwerk, natuurstenen accenten en topgevels.

In de van oudsher middeleeuwse Pontanusstraat liggen aaneengesloten panden, opgetrokken in baksteen met rijke geveldetaillering, afwisselende nokrichtingen en gedekt met keramische pannen. De gevels kwamen in hoofdzaak tot stand in de negentiende en het begin van de twintigste eeuw. Achter de gevels bevinden zich op enkele plaatsen nog

historische bouwmassa's uit de zeventiende en achttiende eeuw. De historische gevels aan de noordwestzijde zijn opnieuw opgetrokken in historische trant. Monumentaal is de villa Pontanusstraat 23, het huis Coenegracht. Het huis uit 1925 is opgetrokken in donkere baksteen in halfsteens verband, gedekt door een plat dak, dat op dakschilden met dakkapellen rust. Het halfvrijstaande pand heeft een hoge eerste bouwlaag, boven een souterrain. Op de eerste verdieping aan de rechterzijde van de gevel is een vooruitspringend frontgeveldeel uitgemetseld, met twee smalle vensters met bovenlicht. Op de tweede verdieping steekt het rechter geveldeel uit als een toren. De toren heeft een loggia en wordt gedekt met een tentdak. De bouwlagen worden gescheiden door betonnen lateien.

De Baarlosestraat was in het verledende belangrijkste route vanuit het centrum richting het zuidwesten. De nagenoeg kaarsrechte structuur is zeer karakteristiek en typisch voor de periode begin negentiende eeuw, toen de tracés van de uitvalswegen werden rechtgetrokken. Een belangrijk deel van de bebouwing kwam in de eerste helft van de twintigste eeuw tot stand. De ruimtelijk opzet van de architectuur is van belang. De historische uitvalswegen zijn door hun vorm en richting en qua bebouwing structureel belangrijk voor Blerick. In het gebied bestaat de bebouwing vrijwel uit individuele woningen, tot stand gekomen door verschillende opdrachtgevers en verschillende architecten. De samenhang in de architectuur wordt gevonden in de toepassing van dezelfde materialen (baksteen, keramische dakpannen en gestraalde betonelementen) in eenzelfde expressie.

Bronnen:

- [Nota Stadsbeelden 1997](#)
- [Cultuurhistorische verkenning Blerick 2001](#)

20.10 Eindhovenseweg

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op doorontwikkeling van de karakteristiek van de Eindhovenseweg als structurerende en herkenbare stadsradiaal en invalsweg van Venlo.

Gebiedskarakteristiek:

De bedrijvigheid in Blerick bestond aanvankelijk uit spoorweg-gerelateerde activiteiten en metaalconstructiebedrijven waarbij de Eindhovenseweg vooral een lokale ontsluitingsfunctie had. Na de Tweede Wereldoorlog werd de betekenis uitgebouwd door de koppeling aan het wederopbouwplan. De Eindhovenseweg zou worden verbonden aan het regionale en landelijke wegennet. Met de komst van de A67 in de jaren zeventig ontstond de huidige betekenis van

invalsweg van de Venlo: de infrastructurele en economische oost-west as was toen een feit. De Eindhovenseweg combineert de functie van centrumroute met de ontsluiting van stadsdeel Blerick en het bedrijfengebied Venlo Trade Port. Een beperkt aantal panden is ontsloten via een parallelweg en is op de Eindhovenseweg georiënteerd. er zijn echter veel 'achterkanten' langs de Eindhovenseweg ontstaan. De uitstraling van het aangrenzende gebied van de Eindhovenseweg is dan ook onvoldoende tot ontwikkeling gekomen en blijft achter bij de feitelijke betekenis van deze invalsweg.

20.11 Brugplan

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de karakteristiek van deze naoorlogse verkeersverbinding tussen Venlo en Blerick.

Gebiedskarakteristiek:

Het in de jaren vijftig gerealiseerde Brugplan van ir. M.P.J.H. Klijnen is een langgerekte aaneenschakeling van singels, bruggen, opritten, rotondes en viaducten tussen de stations in Blerick en Venlo: een afwisseling van knopen en lijnen met begeleidende groenstroken en plantsoenen. Deze royale en deels kruisingsvrije infrastructuur verschaft vrij baan door de stad aan het (goederen)vervoer over de weg en het spoor. Behalve aan het functionele verkeersaspect is in het Brugplangebied ook veel aandacht besteed aan de visuele beleving van de route, door het effectvolle gebruik van de hoogteverschillen, het weidse panorama met het stadssilhouet en de gebogen tracés met zichtlijnen. In dat geënceneerde stadsbeeld speelt de flankerende bebouwing een belangrijke rol. De knopen in de route worden namelijk gemarkeerd door bijzondere bebouwing en de lijnen begeleid door aaneengesloten wanden direct aan het trottoir. Elke knoop heeft zijn eigen bebouwingskarakteristiek. Aan de Blerickse zijde betreft het individuele bebouwing met bedrijvigheid en bovenwoningen langs de Eindhovenseweg. In de wand aan deze weg is een gematigd modernisme met meer baksteen en betonnen omlijstingen toegepast.

Het Brugplangebied is een bijzonder waardevol wederopbouwensemble voor de gemeente Venlo omdat het een fraai geënceneerde stadsbeeld is waarin infrastructuur, groen en bebouwing op grootse wijze samenhangend met elkaar zijn ontworpen en dat verschillende stadsdelen ruimtelijk met elkaar verbindt.

Bron:

- [Venlose Katern 12 - Schakel in Europa. De totstandkoming en betekenis van het Brugplan in Venlo \(1945-1964\)](#)

20.12 Centrum Blerick

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op behoud en uitbouw van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit en structuur.

Gebiedskarakteristiek:

Blerick is oorspronkelijk een typisch Maasdorp dat ontstond op een hoge oeverwal parallel aan de doorgaande langs de westelijke Maasoever. Bebouwing ontwikkelt zich eerst met name langs de Antoniuslaan/Pontanusstraat (Hoogstraat). Op basis van archeologische vondsten lijkt de bebouwing zich in de volle middeleeuwen ook ten noorden van de parochiekerk te hebben uitgestrekt. De oudste historische kaarten laten echter zien dat vanaf de Late Middeleeuwen de woningen - vooral boerderijen - zich alleen langs het zuidelijke deel van de Antoniuslaan en Pontanusstraat uitstrekken. De kerk ligt daarom in de noordoostelijke hoek van het dorpscentrum. De kruising met Antoniuslaan – Helling/Kloosterstraat vormt de belangrijkste infrastructuur in het dorp. Langs Helling/Kloosterstraat en Maasbreesestraat, die haaks op de langs de Maas verlopende weg, aansluiten ontwikkelt zich naarmate de tijd verstrijkt ook bebouwing. Deze opzet blijft tot in de negentiende eeuw intact.

In de loop van de negentiende eeuw verandert het agrarische karakter van de bebouwing. De kerk wordt vervangen door een groot neo-gotisch bouwwerk om de groeiende bevolking op te kunnen vangen. Eerder is al een raadhuis op de hoek Kloosterstraat-Pontanusstraat verrezen. Door de groei van de bevolking, vooral als gevolg van de industrialisatie, wordt de bestaande bebouwing verdicht en de kern vergroot richting westen. rondom Steegstraat, Witherenstraat en Pepijnstraat (De Wieën).

De twintigste eeuw betekent de definitieve omslag van dorp naar een deel van Venlo met stedelijk karakter. Door uitgebreide nieuwbouw vangt Blerick mede de bevolkingsgroei van Venlo op. Als gevolg van oorlogsverwoestingen en vernieuwingsdrang in de jaren zestig en zeventig verdwijnt veel van de oude bebouwing. Daarvoor in de plaats komen grootschalige (stedelijke) voorzieningen en wooncomplexen, waarbij vooral de omgeving van het Laurentiusplein en de Wieën sterk van aanzien verandert. Aan het begin van de eenentwintigste eeuw zijn het vooral sloop en bouw aan de Antoniuslaan die het uiterlijk van de historische kern wijzigen.

De historische ontwikkeling van de kern Blerick is duidelijk uit de structuur van de Antoniuslaan af te leiden. Het in de negentiende eeuw nog onbebouwde noordelijke deel dat naar de stadsbrug leidt is breder en kent een aantal statige vooroorlogse woonhuizen. De

Pontanusstraat, behorend tot de oude dorpskern, is veel smaller en heeft aaneengesloten gevelwanden. Behalve rond het Antoniusplein is aan deze straatwanden echter nog maar weinig bebouwing uit de periode voor 1900 te vinden. Zuidelijker, voorbij de Laurentiusstraat is het gevelbeeld afwisselender (zowel in architectuur, dakopbouw en omvang van de bouwblokken) en verruimt de straat - aan de oorspronkelijke zuidzijde van de dorpskern - zich weer. Hetzelfde beeld vertoont de Kloosterstraat. Alleen in de omgeving van het Antoniusplein is aan de zuidwand het historische karakter af te lezen aan de vooroorlogse panden. De noordwand wordt gekenmerkt door sobere naoorlogse wederopbouwarchitectuur. De oostwaarts in het verlengde liggende straat Helling laat ook weer de afname in gevelhoogte zien, zodra de bebouwing verder van het oude dorpscentrum af ligt. Door het verdwijnen van de middeleeuwse kerk - de moderne opvolger ligt een stuk noordelijker - mist dit straatje bebouwing aan de noordzijde. De plaats van de dorpskerk wordt nu door een parkeerterrein ingenomen. Dorpskerk is de Maasbreesestraat wat vooral veroorzaakt wordt door de lagere bebouwing.

Aan het westelijke uiteinde van de Kloosterstraat is het grootschalige stedenbouwkundige denken uit de twintigste eeuw aan de bebouwing af te lezen. De Witherenstraat en Pepijnstraat worden gescheiden door een ruim aangelegd plein, waaraan enerzijds grootschalige nieuwbouw en anderzijds eenvoudige winkelpanden in wederopbouw architectuur zijn te vinden. Noordelijker, aan de oostzijde van de Pepijnstraat, zet het kleinschalige uitbreidingslint met daken evenwijdig aan de straat uit de eerste helft van de twintigste eeuw, zich voort. De zuidzijde van het centrum wordt vooral gedomineerd door het grootschalige Laurentiusplein en het kleinere Carleysplein, beide laat twintigste eeuwse ontwikkelingen. Aan de verbinding, de Laurentiusstraat, overheerst grootschalige nieuwbouw met winkel- en woonfuncties, maar in de richting van de Steegstraat/Averbodestraat overheerst nog de oudere kleinschalige bebouwing. Die vinden we ook deels terug langs de straten die het centrum aan de westzijde 'afsluiten'.

De Steegstraat en Averbodestraat.

De oostzijde van de Averbodestraat kent overwegend twee bouwlagen met wisselende nokhoogten in vooroorlogse sobere bouwstijl. Op de hoeken met de Witherenstraat en Laurentiusstraat is moderne bebouwing verrezen. Ondanks de toevoeging van moderne bebouwing heeft de Steegstraat het kleinschalige dorpse karakter, ondanks de historische afwisseling in gebouwtypen en -vormen, goed behouden.

Bronnen:

- [Nota Stadsbeelden 1997](#)
- [Cultuurhistorische verkenning dorpskern Blerick](#)

20.13 Lambertusplein

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op behoud van de stedenbouwkundige opzet en kwaliteit van dit plein en aangrenzende bebouwing.

Gebiedskarakteristiek:

Het Lambertusplein in het stadsdeel Blerick, ligt iets ten noorden van het centrale winkelcentrum van Blerick.

Op het akkerveld, dat hier voor de aanleg van het plein lag, werden vanaf 1920 de eerste woningen gebouwd. Het betreft vooral huizen van notabelen die in een groene omgeving wilden wonen. Ook na de Tweede Wereldoorlog werden langs een deel van de straten rondom het plein nog woningen gebouwd. Eén daarvan was de honderdduizendste nieuwbouwwoning die na de oorlog in Nederland tot stand kwam. Koningin Juliana was in 1949 bij de officiële overdracht aan de bewoners. Het plein wordt omzoomd door een bomenlaan in een groene randzone. Het binnendeel dat oorspronkelijk onverhard was, wordt regelmatig voor evenementen gebruikt. In 1992 werd het plein gereconstrueerd, maar aan de omringende bebouwing in traditionele baksteenbouw met twee verdiepingen veranderde niet veel.

20.14 Maasfront

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op behoud van de cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied, met name gezien vanaf de Maaszijde.

Gebiedskarakteristiek:

Het silhouet van Blerick vanaf de zijde van Maas is zeer karakteristiek. Het beeld wordt bepaald door de betonnen klokkentoren en het bakstenen doosvolume van de Antoniuskerk. De vrijstaande en georiënteerde Antonius van Paduakerk bevindt zich aan de oostrand van de oude dorpskern Blerick, op de linker oever van de Maas. Dankzij een open betonconstructie 'zweeft' het kerkgebouw circa een meter boven een gedeelte van de oude kerkhof. Voor de kerk is een stenen plein aangelegd dat optisch in verbinding staat met het Antoniusplein voor het voormalige gemeentehuis. De Antoniuslaan doorsnijdt deze open ruimte. Op het voorplein staat ten westen van de kerk een vrijstaande hoge klokkentoren die als landmark voor Blerick fungeert. Onder de toren is een oorlogsmonument opgesteld dat van de kerkhof afkomstig is. Aan de linker zijde van de kerk bevindt zich een langgerekte aanbouw met nevenruimtes

(o.a. dagkerk en sacristie). Aan de straatzijde staan twee dienstwoningen (Antoniuslaan 89 en 91). De kerk manifesteert zich als een stedenbouwkundig accent in het centrum van Blerick en herinnert door locatie en samenhang met het kerkhof aan de neogotische voorganger die in de oorlog verloren ging. Het kerkgebouw is van groot belang voor de herkenbaarheid van Blerick. Vooral dankzij de sculpturale hoofdvorm en de hoge klokkentoren (landmark) is het kerkgebouw van grote betekenis voor het stadsbeeld. De vrije ligging, het zicht vanaf de Maas, de combinatie met het kerkhof en het verharde voorplein dragen bij aan de waardige en monumentale uitstraling van de Antoniuskerk. Aan de nooroostzijde van de kerk wordt het beeld bepaald door de diepe tuinen en kademuren achter aan de Antoniuslaan. De kerkhofmuur bij de kerk dateert uit de achttiende eeuw en fungeert ter plaatse als kademuur. ter versterking zijn in het recente verleden steunberen aangebracht. Ter hoogte van de Pontanusstraat is het torentje van de monumentale woning Pontanusstraat karakteristiek. Ook hier bevinden zich diepe tuinen met afwisselend groene en stenen erfafscheidingen. Vanaf de pastorietuin is het gebied open en groen.

Bronnen:

- [Nota Stadsbeelden 1997](#)
- [Cultuurhistorische verkenning Blerick](#)

20.15 1e Graaf van Loonstraat

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de karakteristiek van een oude invalsweg van Blerick.

Gebiedskarakteristiek:

De 1e Graaf van Loonstraat verloopt vanaf de Kloosterstraat in noordelijke richting. De straat komt al op de zestiende eeuwse kaart van Jacob van Deventer voor, maar opvallend genoeg niet op de zeventiende eeuwse van Averbode en de vroeg negentiende eeuwse van Tranchot. De ouderdom is zodoende niet zeker.

De bebouwing valt in twee delen uiteen. Het zuidelijke deel, aansluitend op de Kloosterstraat, is naoorlogs. De terugliggende hoekpanden creëren een pleineffect. De als afzonderlijke panden opgezette naoorlogse nieuwbouw, zowel Wederopbouw als meer recent, levert een afwisselend gevelbeeld op. De oorspronkelijke kleinschaligheid is hierin redelijk goed overgenomen.

Het noordelijke deel bevat een aantal vooroorlogse panden. Met name de beide rijk

vormgegeven panden uit de jaren 1920/1930 aan de westzijde, met het iets soberder hoekpand (Urbanusstraat), vormen een zeer karakteristiek ensemble in deze straat. Het vooroorlogse cafégebouw haaks op de straat vormt een karakteristieke afsluiting van het pleinachtige straatdeel. Verder noordelijk van de Urbanusstraat valt de vertanding in de gevelwanden op. Zowel in de historische als in de naoorlogse bebouwing is in deze straat het kleinschalige karakter redelijk goed behouden.

Bron:

- [Cultuurhistorische verkenning dorpskern Blerick](#)

20.16 Maasbreesestraat

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de karakteristiek van een oude invalsweg van Blerick.

Gebiedskarakteristiek:

De Maasbreesestraat bevindt zich tussen de Pontanusstraat/Baarlosestraat en de Guido Gezellestraat. De Steegstraat en de Averbodestraat/Hoekstraat monden op de Maasbreesestraat uit, die al op het oudst bekende kaartmateriaal uit de zestiende eeuw voorkomt. Zoals de naam al aangeeft is het een onderdeel van de oorspronkelijke wegverbinding met Maasbree. Tot het welstandsgebied behoort het deel tussen de Pontanusstraat en de Vliegenkampstraat/Ruijsstraat.

De bebouwing wordt gekenmerkt door een grote diversiteit. Er zijn zowel één- als tweelaags huizen enkele, dubbele en gekoppelde panden. Op de hoek met de Pontanusstraat bevindt zich een markant café uit de jaren dertig, gekoppeld aan een woonhuis, dat ten opzichte van de rooilijn aan de Pontanusstraat, terug ligt. Dit is ook één van de jongste gebouwen in de straat. De overige bebouwing is ouder en gaat terug tot de late negentiende en vroege twintigste eeuw. Alle daken liggen evenwijdig aan de straat, slechts bij twee panden doorbroken door Vlaamse geveltjes. Het hoekpand bij de Steegstraat is qua vormgeving identiek aan Kloosterstraat 1 en 15, in neo-renaïssancestijl met geprofileerde baksteen. (Ook de zuidzijde heeft een vergelijkbare opzet).

In een deel van de Maasbreesestraat is de bebouwing uit de vroege twintigste eeuw, behorend bij de vroege uitbreidingen van het dorp, gesloopt. De diversiteit in hoogte en grootte is zeer karakteristiek.

Bron:

- [Cultuurhistorische verkenning dorpskern Blerick](#)

20.17 Blariacumplein

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandsbeleid is gericht op behoud en instandhouding van de bestaande waardevolle structuren.

Gebiedskarakteristiek:

Het Blariacumplein met aangrenzende straten is een voorbeeld van een sfeervol woonklimaat uit de jaren twintig van de twintigste eeuw. Het gebied maakt deel uit van het stedelijke weefsel bestaande uit de Blariacumstraat, Grote Parallelstraat, Kleine Parallelstraat en Ottostraat, die het historisch straatpatroon vormen in de buurt Blariacumplein. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige opzet zijn de pleinruimten en kruispunten van straten die semi-pleintjes vormen. De woningen zijn als huisvesting voor spoorwegarbeiders gerelateerd aan de industriële ontwikkeling aan het begin van de twintigste eeuw.

De kleinschalige en introverte opzet van het gebied Blariacumplein neemt binnen de omringende, verstedelijkte context een bijzondere plaats in. Het patroon van de bebouwing bestaat in hoofdzaak uit bouwstroken en twee-blokken aan het historische wegenpatroon. De bebouwing omvat twee verschillende concepten: een aaneengeschakelde lintstructuur aan de oostzijde (Blariacumstraat) en een blokmatige carréstructuur aan de westzijde (tussen Blariacumplein en de Nieuwborgstraat). Karakteristiek voor de ruimtelijke opbouw en verrassende beeldkenmerken zijn de pleinachtige ruimten in het openbare gebied. Het stratenpatroon en de straatassen hebben een belangrijke relatie met de bebouwing. Een belangrijke karakteristiek wordt gevormd door de architectonische accenten (topgevels) die referentiepunten vormen met zichtassen op cruciale plekken. Het Blariacumplein en het kruispunt ter hoogte van de Blariacumstraat en de Grote Parallelstraat zijn beeldbepalende ruimten in het gebied. De afgeschuinde hoek bij de bebouwing ter hoogte van de Nieuwborgstraat en de Kleine Parallelstraat hebben een sterke ruimtelijke werking door de schuinstanden en is typerend voor de entree tot het Blariacumplein. De zichtlijn richting plein versterkt dit beeld.

Het gebied bestaat uit een kleinschalige basisstructuur van bebouwing en straatruimten. De stedenbouwkundige korrel omvat een relatief kleinschalig patroon van straten, waaraan

afwisselende bebouwing staat met gedetailleerde beeldkenmerken. Het plangebied is beperkt in omvang ten opzichte van de omringende grotere structuren van stedelijke bouwblokken en verkeerswegen. Het openbare gebied heeft geen grote straatruimten en concrete straatprofielen door de veelheid aan pleinruimte en schuin verlopende straten rond kruispunten. Kenmerkend voor het tuinstadconcept zijn de grote binnenterreinen en groene tuinen. De pleinvormen zijn karakteristiek door de beleving van bebouwing en inrichting. De specifieke bestrating en groenelementen ondersteunen de beeldvorm (openheid of beslotenheid) in belangrijke mate. De opeenvolging van verschillende pleinen en straten verleent het gebied een hoge dynamiek. De ruimten vloeien haast in elkaar over en de specifieke gebouwen en onderdelen vormen verrassende en karakteristieke zichtlijnen. De straatwanden vertonen een typerende parcellering in de breedte van de voorgevels van de afzonderlijke woningen. Bij de bouwstroken is de sterk gesloten wand en rechte of doorlopende rooilijn beeldbepalend. Daarnaast bieden in aangrenzende straatruimten een verspringende rooilijn met een relatief open structuur van twee-blokken een contrastrijk beeld. De geknikte bouwstrook die van de Blariacumstraat overloopt in de oostelijke Grote Parallelstraat, is karakteristiek door de aaneenschakeling van hoofdgebouwen en lagere bijgebouwen. De hoekoplossingen met terugspringende rooilijn of schuinstand zijn karakteristiek voor het gebied en de architectuur en ondersteunen de kleinschalige beeldvorm. De beeldvorm wordt daarnaast bepaald door de afwisseling van strokenbouw en tweeblokken, twee bouwlagen of anderhalve bouwlaag. De hoogte van de straatwand (goothoogte) en de richting van de kappen met dakkapellen of topgevels ondersteunen de beeldwerking in belangrijke mate.

De bebouwing is georiënteerd op de straten en volgt de straatruimte met rechte rooilijnen bij lange bouwstroken of verspringende rooilijn bij tweeblokken. De bebouwing zelf bestaat overwegend uit een kleinschalige basisstructuur. Karakteristiek voor de architectuur van de arbeiderswoningen zijn de langskappen met dakkapellen en de topgevels. De gevelbeelden worden geaccentueerd door gebruik van verschillende kleuren baksteen in aardtinten. Incidenteel komen gestuukte gevelvlakken voor in een specifiek, ingetogen kleurpalet. De uniforme bouwstroken vormen een karakteristiek beeld van koloniewoningen. Het geheel is als beeld sterk herkenbaar en vormt een waardevol ensemble. Beeldbepalend hierbij is de rijke detaillering in de baksteenarchitectuur, uitgevoerd in twee kleuren, met veel accenten in de vorm van plinten, horizontale lijsten, dorpels, lateien en versieringsmotieven in de topgevels.

Karakteristiek is de gevelopbouw in twee of anderhalve laag met een afwisselende karakteristieke beeldwerking. Deze wordt versterkt door toepassing van dakkapellen of topgevels. Markant is de gevelgeleding waarin spiegeling en symmetrie belangrijke elementen vormen, die ondersteund wordt door details van regenwaterafvoer en opbouwen van schoorstenen. De aaneenschakeling van bouwvolumes met “bijgebouwen” in één laag tussen de woningen in de bouwstroken zijn gedetailleerde architectonische details die echter ook beeldbepalend zijn voor de ruimtelijke structuur.

20.18 Hazenkamp

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op het behouden en versterken van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit.

Gebiedskarakteristiek:

De wijk Hazenkamp is in de jaren veertig en vijftig van de twintigste eeuw gebouwd als een nieuwe rooms katholieke parochie-eenheid. De eerste naoorlogse uitbreidingswijk in Blerick. De ruimtelijke opzet bestaat in hoofdzaak uit een assenkruis van ontsluitingswegen waarlangs groenstroken en voorzieningen (scholen, winkels), een kerkgebouw als beeldbepalende markering op het snijpunt van de kruisende wegen en woonbuurtjes in de vier kwadranten. Karakteristiek voor deze woonbuurtjes is de middelhoge bebouwing langs de randen en rijtjes eengezinswoningen aan de binnenstraten. Exemplarisch voor deze opzet is het noordoostelijke kwadrant met rijtjes middenstandswoningen aan de Alberdingk Thijmstraat (a), blokjes portiekflats aan de Albert Verweijstraat (b), een complex eengezinswoningen aan de achterliggende straten (c) en de kerk aan het centrale wijkplein (d). Dit wederopbouwensemble is integraal uitgevoerd in een traditionalistische bouwstijl met gemetselde, relatief gesloten gevels van roodbruine baksteen, twee en drie bouwlagen en zadeldaken met rode pannen. Deze algemene karakteristiek betreft de onderdelen van het ensemble op elkaar. In aanvulling daarop heeft elk onderdeel ook zijn eigen onderscheidende elementen en accenten, namelijk:

De middenstandswoningen onderscheiden zich door een relatief rijke detaillering met onder andere een entreeomlijsting van latei op lisenen, een blokvertanding en fries in gele baksteen (decoratieve accenten), een tussenwoning als middenrisaliet (geleding van de straatwand), een grindbetonnen raamwerk met siermetselwerk tussen de ramen op de bovenste slaapverdieping

(horizontale accentuering van de rij als geheel), een Frans balkon, een bakgoot op klossen, dakkapellen en een gemetselde tuinmuur. Een regelmatige indeling in vensterassen zorgt voor een rustig straatgevelbeeld.

De drielaags portiekflats staan op een souterrain en hebben als enige accent uitgebouwde portieken met latei op lisenen. Een regelmatige indeling in vensterassen zorgt voor een rustig gevelbeeld. De flats worden omringd door gemeenschappelijke voor- en achtertuinten en maken deel uit van een identiek bebouwingspatroon langs de wijkontsluitingswegen (wanden als stedelijke begeleiding van de hoofdstructuur).

Het complex eengezinswoningen binnen het kwadrant heeft een tuindorpachtige opzet met geknikte straten, wigvormige pleintjes, verspringende rooilijnen, omhaagde voortuinen en diepe binnenterreinen (deels voor gemeenschappelijke doeleinden). Het gevelbeeld wordt in belangrijke mate bepaald door de plaatsing van de ramen en deuren: verticaal geordend in regelmatige vensterassen en horizontaal trapsgewijs verspringend in halve niveaus. Karakteristiek is de trapeziumvorm van de kleine raampjes in het souterrain, op de verdieping en boven enkele voordeuren. Opvallend zijn de bordestrappen bij enkele entrees, de smeedijzeren raamhekken en de steunberen op de hoeken. De architectonische verschijningsvorm is uitgesproken traditioneel en ambachtelijk. Veel originele ramen zijn vervangen door kunststof exemplaren en voorzien van rolluiken.

Als hoofdgebouw van het ensemble is de basilicale St. Hubertuskerk (architect J.B.H.M. Ramaekers, 1953-1954) het meest onderscheidend en versierd. Dat komt tot uitdrukking in de solitaire iets gedraaide ligging op een groen ingericht bouwveld, alsmede in de toepassing van rollagen, hoekblokken, deklijsten, rondbogen, zuilen, roosvenster en gesmoorde pannen. De geplande klokkentoren (landmark) is nooit gerealiseerd.

Het noordoostelijke kwadrant van de wijk Hazenkamp is een exemplarische en complete bouwsteen in ruimtelijk, functioneel en architectonisch opzicht, conform de opvattingen van de vroeg-naoorlogse parochiegedachte waarin hiërarchie, gemeenschap en orde een belangrijke rol spelen. Daarom is dit kwadrant een bijzonder waardevol wederopbouwensemble voor de gemeente Venlo.

20.19 Alberdingk Thijmstraat / Frederik van Eedenstraat

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op het behouden en versterken van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit.

Gebiedskarakteristiek:

De Alberdingk Thijmstraat en Frederik van Eedenstraat maakt deel uit de eerste naoorlogse uitbreidingswijk 'Hazenkamp' in het stadsdeel Blerick. De straat is één van de ontsluitingswegen die midden in de wijk bestaat uit een assenkruis met centraal plein waaraan het parochiecentrum is gesitueerd. Terwijl de overige wegen in de wijk Hazenkamp als woonstraat kunnen worden opgevat, is de Alberdingk Thijmstraat / Fredrik van Eedenstraat, als belangrijke hoofdas, benadrukt door de aanwezigheid van middelhoge etagewoningen in open strokenverkaveling. Daarnaast is sprake van een winkellint dat aansluit bij de verlengde Kloosterstraat met winkelplein in het centrum van Blerick. Bovendien is in aansluiting op het parochiecomplex een ruimtelijke groene strook ontworpen voor scholen. Aan en op deze groenstrook is recent nieuwbouw gepleegd in de vorm van appartementenblokken die de hoogte en schaal aanhouden van de reeds aanwezige etagewoningen.

Bronnen:

- [Architectuur & Stedenbouw 1940-1970.](#)

20.20 Molenbossen

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op het behouden van de bestaande beeldbepalende kwaliteit.

Gebiedskarakteristiek:

De Molenbossenflats zijn in de tweede helft van de jaren zestig gebouwd in een ultieme poging om de voortdurende woningnood te lenigen. Het experimentele en kostenbesparende karakter van dit complex komt tot uitdrukking in de toepassing van een nieuwe woningtypologie (galerijflats), schaalvergroting (608 woningen in elf en dertien bouwlagen), industrialisatie (gietbouwsysteem Wilma) en standaardisatie (herhaling van identieke flats en woningen). De ruimtelijke opzet bestaat uit vier vrijstaande flats die schuin achter elkaar zijn geplaatst in een strokenverkaveling met een onderlinge afstand van circa honderd meter. De woonkamers en

balkons liggen aan de zonnige zuidzijde en de galerijen aan de noordzijde. Het maaiveld is ingericht als een glooiende gemeenschappelijke tuin met een landschappelijke aanleg die aansluit op het natuurpark van de winterbedding op de linker Maasoever.

De geknikte schijfvormige flats hebben elk een vleugel van elf en een vleugel van dertien bouwlagen, beide met plat dak. De vleugels zijn ongelijk van lengte en verspringen zes meter ten opzichte van elkaar ter plaatse van het trappenhuis. Deze afwisseling in bouwvolume, hoogte, lengte en rooilijn zorgen voor een expressief bebouwingsbeeld en een markante begrenzing van de bebouwde kom met fraai uitzicht over de Maasvallei. De flats zijn uitgevoerd in een modernistische betonarchitectuur met een zakelijke uitstraling waarin de nadruk ligt op de collectiviteit van deze gestapelde woonvorm. Karakteristiek voor de noordgevels zijn de horizontale lijnen en de plastische werking van de uitkragende galerijen, de regelmatige herhaling van symmetrisch ingedeelde houten puien met grote glasruiten aan weerszijden van de voordeuren en de uitgebouwde trappenhuisen met lift. De zuidgevels hebben eveneens een horizontale opbouw en een plastische werking door de betonnen vloerbanden en de uitkragende balkons. Het zakelijke, repeterende en massale karakter van de architectuur wordt enigszins 'verzacht' door de decoratieve wand van prefab betonelementen in de trappenhuisen (behoudenswaardig) en het opvallende in 1996-1997 uitgevoerde buitenschilderwerk in felle, geleidelijk verlopende kleuren als ware het een ondergaande zon: rood midden onder en oranje / geel naar de randen van de gevels (beeldbepalende toevoeging).

De flats aan de Maas zijn door één nieuw aangelegde ontsluitingsweg (Molenbossen), die aan de westzijde langs de flats voert, bereikbaar. Laanbeplanting en groenstroken langs deze weg zorgen ervoor dat de flats en de parkachtige omgeving fysiek worden gescheiden van de bebouwing aan de westzijde.

Dankzij het expressieve bebouwingsbeeld, de open verkaveling en de markante situering is de Molenbossen een bijzonder waardevol wederopbouwensemble voor de gemeente Venlo.

Bron:

- [Venlose katernen 4 - De Molenbossenflats](#)

20.21 Horsterweg

Welstandsniveau: regulier

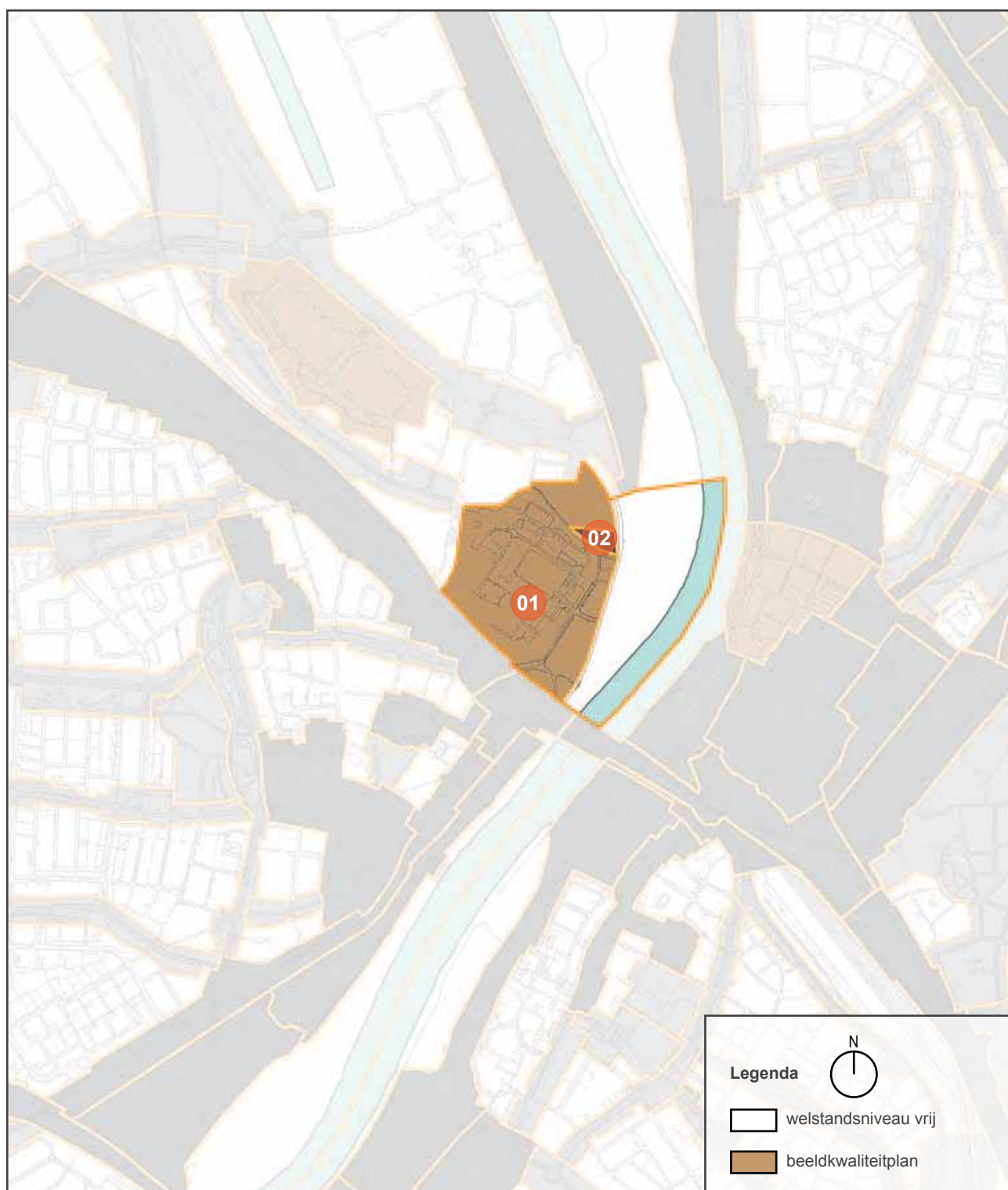
Het beleid is gericht op het vergroten van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit.

Gebiedskarakteristiek:

De Horsterweg is van oorsprong de oude verbinding tussen Blerick en Horst. In de eerste helft van de twintigste eeuw ontwikkelde zich lintbebouwing langs deze weg, waarbij de voorgevels van de woonhuizen soms dicht op de weg liggen. De rooilijn verspringt echter meermaals - zeker bij bebouwing van latere datum - waardoor een onrustig straatbeeld is ontstaan.

Langs de Horsterweg overheerst de woonbestemming, maar op enkele plekken tussen de woonbebouwing zijn solitaire kleinere bedrijfjes gelegen. Omdat het verkeer nu hoofdzakelijk via de Eindhovenseweg wordt afgewikkeld is er weinig doorgaand verkeer. Bovendien is de weg ingeklemd tussen het Blerickse spooreplacement en bedrijventerrein Ubroek wat het besloten karakter van de weg versterkt.

E.21 Kazernekwartier



21.01 Kazernekwartier (BRP)

Welstandsniveau: beeldregieplan Kazernekwartier

De uitwerking van de verschijningsvorm van de ontwikkellocatie Kazernekwartier zal worden gestuurd met het beeldregieplan Kazernekwartier.

Toelichting beeldregieplan:

Het Kazernekwartier wordt ontwikkeld tot een deel van het centrumgebied van Venlo.

De nadruk ligt op vrijetijdsfuncties, zogenaamde leisure- & pleasurefuncties. De stedenbouwkundige visie gaat uit van een stedelijke bebouwingszone langs het spoor en een parkachtige sfeer voor het overige kazerneterrein. Herbestemde kazernegebouwen en nieuwe paviljoenachtige bebouwing zullen in een parkachtige setting worden gebracht. Het Spaanse fort zal daarbij op een prominente wijze worden geïntegreerd.

Bronnen:

- [Beeldregieplan Kazernekwartier](#)
- [Bestemmingsplan Kazernekwartier](#)

21.02 Horsterweg

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op de vorming van een representatief bebouwingsfront aan de Maas.

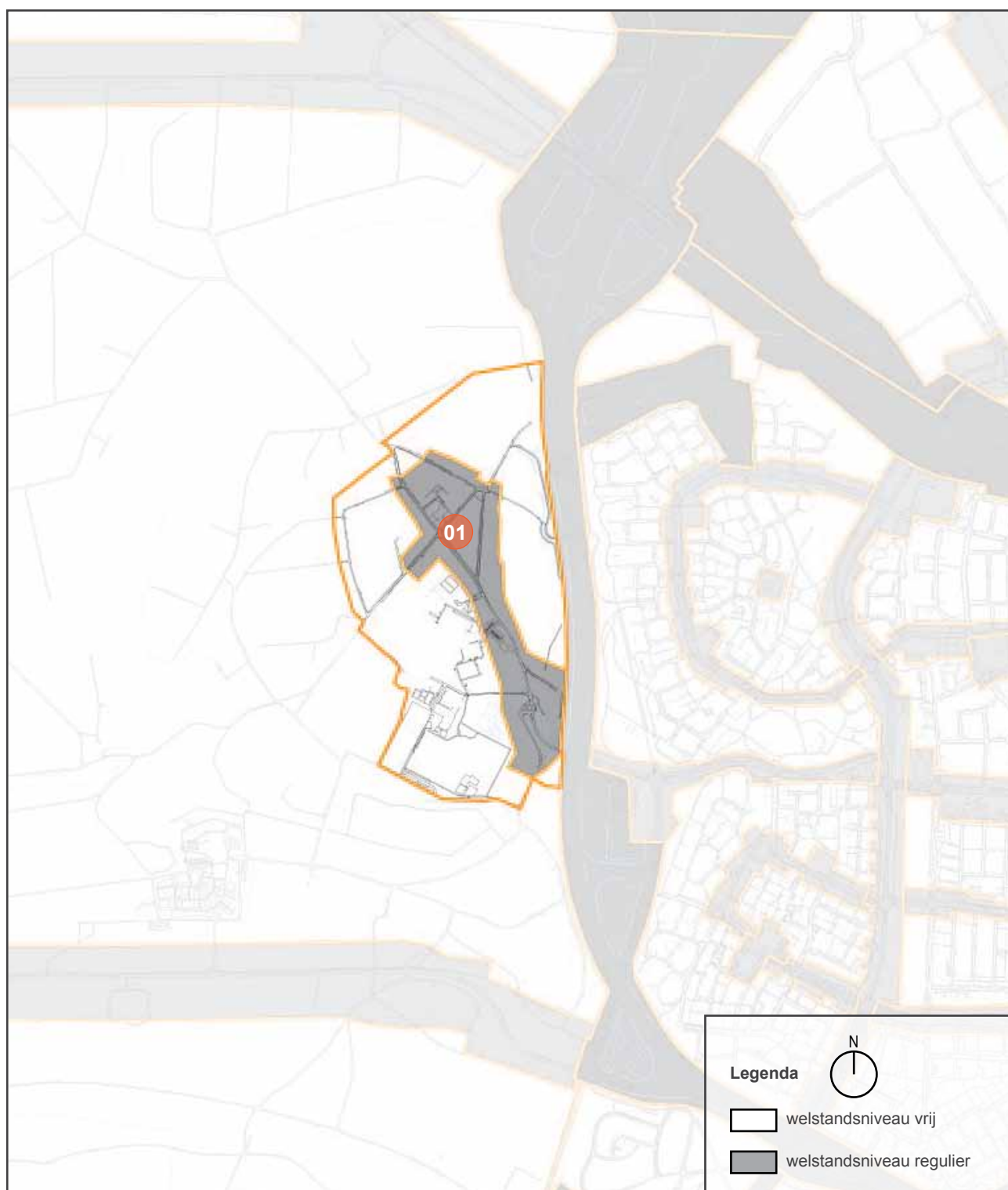
Gebiedskarakteristiek:

Het betreft een zeer klein gebiedje dat niet in de planontwikkeling van het Kazerneterrein is betrokken. De impact voor de uitstraling van het rivierfront is evenwel prominent aanwezig met name aan de zijde van de Venrayseweg. Bij verandering en ontwikkeling van de bestaande bebouwing dient te worden afgestemd op de nieuwe ontwikkeling van het Kazerneterrein. Tevens dient te worden bijgedragen aan een representatief rivierfront in het centrum van de stad.

Bron:

- [Beeldregieplan Kazernekwartier](#)

E.22 Boekend



22.01 Kern Boekend

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op behoud van de dorpse identiteit en het dorpse beeld in de kern van Boekend.

Gebiedskarakteristiek:

De kern Boekend ligt in de binnenbocht van een oude Maasmeander (Koelbroek genoemd). Nederzettingen ontstonden vooral op het grensvlak van de hoger gelegen terrasranden en lager gelegen rivierbedding met uiterwaarden. De Boekender boerderijen zijn vrijwel zonder uitzondering op de terrasrand gesitueerd. De kern Boekend is een voorbeeld van een nederzetting waarvan de primaire aanleg wordt gevormd door een aantal zgn. 'kampboerderijen'. De kampboerderij kan worden gezien als het basistype van een agrarische stichting. Voorbeelden hiervan zijn Boekenderhof, Echtenray, Mulkenhof, Maashof, Egerboschhof en Heershof. De Heershof is precies op de grens tussen het natte gebied en de hoger gelegen droge delen gesticht

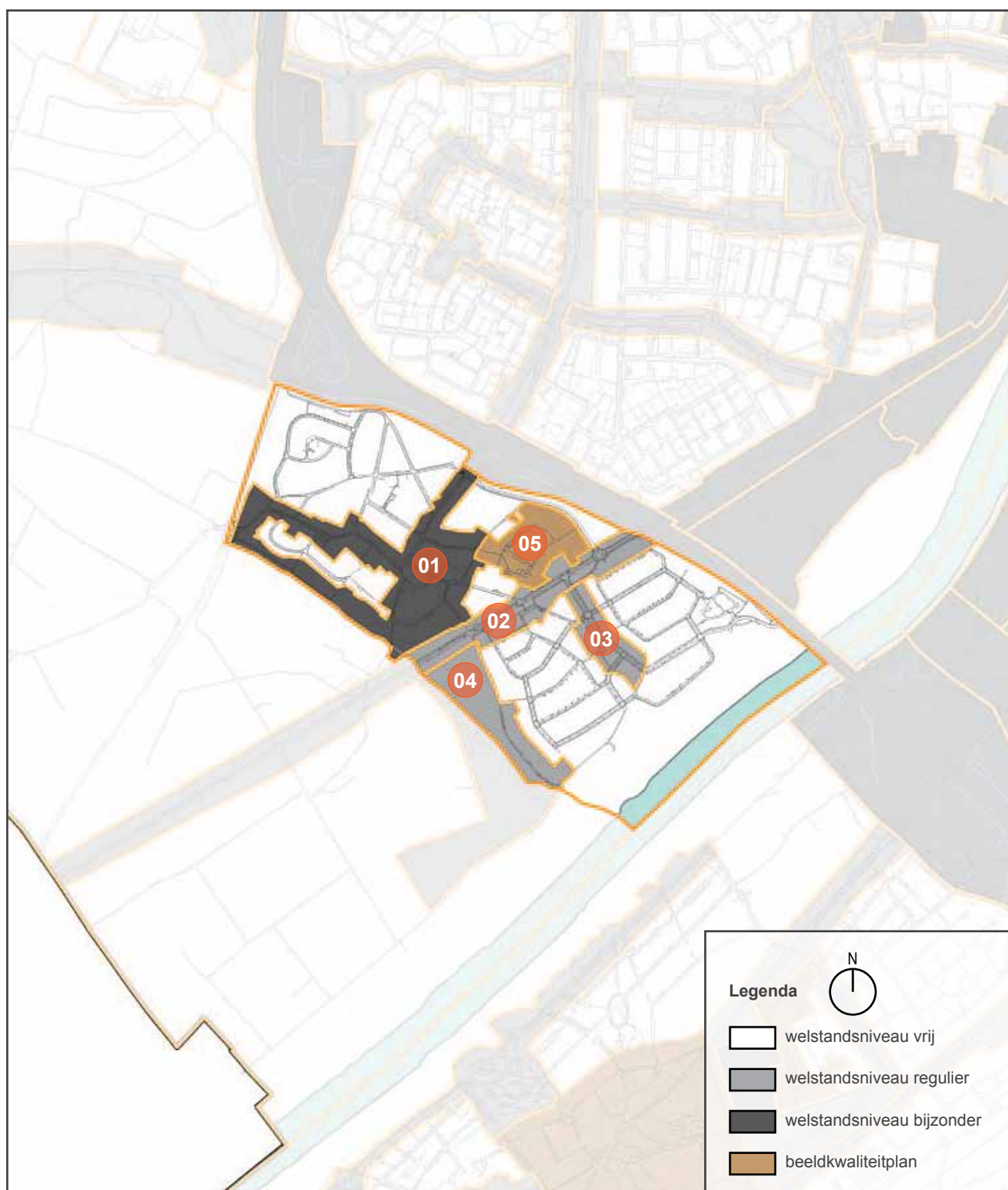
Boekend is een agrarische woonkern die vrij in het landschap ligt. Vanuit bijna elke plek in het dorp zijn de agrarische gronden en kwekerijen nog zichtbaar. Aan de oostzijde is het landelijke karakter vervangen door geluidwallen en -schermen van de A73. Gezien het geringe aantal bewoners zijn er in de kern weinig voorzieningen aanwezig. Bijzonder is de vele recreatie- en sportvoorzieningen die gericht zijn op geheel Blerick.

De basis van de dorpskern ligt rond de Heymansstraat, Geliskensdijkweg, Huiskampweg en Kockerseweg. Sinds de Tweede Wereldoorlog is het dorp geleidelijk aan verdicht en uitgedijd waarbij de woningen steeds aan de oorspronkelijke wegenstructuur zijn gebouwd. Door toevoeging van vrijstaande, twee-onder-één-kap, geschakelde en rijwoningen is een grote diversiteit aan woningen ontstaan. Samen met de grote kavels, de doorzichten naar het landschap, het feit dat niet hoger is gebouwd dan twee lagen met kap maken, dat sprake is van dorps wonen in Boekend. De afwisseling tussen 'moderne' woonbebouwing en voormalige boerderijen, de verspringende rooilijnen en verschillen in kapvormen en kaphoogte geven een gevarieerd maar traditioneel beeld.

Bron:

- [Bestemmingsplan Kern Boekend](#)

E.23 Hout-Blerick



23.01 Kern Hout-Blerick

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op het in stand houden van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit van de dorpskern en de dorpsrand aan de Springbeek.

Gebiedskarakteristiek:

Hout-Blerick is van oorsprong een typische agrarische gemeenschap gelegen op een terrasrand. De dorpskern die tot 1945 hoofdzakelijk heeft bestaan uit een hoofdstraat (Hoverhofweg) werd omringd met graslanden (beemden) op het lagere Maasterras en op het hogere Maasterras bouwland (veld). Op de grens van beide terrassen stroomt de Springbeek. Het beeld van de kern Hout-Blerick wordt bepaald door individueel gebouwde woningen.

De oudste bebouwing, die dateert vanaf de achttiende eeuw, ligt aan de Hoverhofweg, Zalzerskampweg, Groetweg en Holleweg. Het betreft vooral kleine en grote boerderijen, arbeiderswoningen, herenhuizen, villa's en woon-winkelpanden. De laatste categorieën zijn door inbreiding tussen de oudere bebouwing geplaatst, zodat met name de kern een compacte indruk maakt. De kern van Hout-Blerick geeft identiteit aan het dorp.

Bebouwing van voor 1945 bestond hoofdzakelijk uit lage bebouwing: één bouwlaag met kap. De architectuur is traditioneel (langgevelboerderijen) maar niet duidelijk in een bepaalde stijl onder te brengen. Rond de eeuwwisseling wordt een aantal panden in neo-stijlen gebouwd zoals pand Groetweg 2 (gemeentelijk monument). Dit pand week duidelijk af van de lage dorpsbebouwing door zijn twee bouwlagen met kap en accentueerde zo "het centrum" van Hout-Blerick.

Pas in 1934 kreeg het centrum gestalte door de bouw van de kerk in een neo-romaanse stijl. Architect was A.J. Rats. De kerk werd na verwoesting in de Tweede Wereldoorlog in dezelfde stijl herbouwd. De ligging hoog op de terrasrand maakt van de kerk een markant herkenningspunt binnen de dorpskern en in de omgeving. Dit is onder andere vanaf de Baarlosestraat en de gehele zuidzijde te zien c.q. ervaren.

Sinds de tweede helft van de twintigste eeuw zijn rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen, vrijstaande woningen, seniorenwoningen en patiobungalows gebouwd. De vrijstaande woningen zijn daarbij vaak geschakeld met bijgebouwen zodat een aaneengesloten bebouwing ontstaat zoals aan de Springbeekweg.

De laatste decennia zijn er enkele projectmatige buurtjes aan de kern toegevoegd zoals Op de Leues en rond het Brookerveld. Daarbij is kleinschaligheid het uitgangspunt geweest. Lange blokken met rijwoningen komen niet voor binnen de kern Hout-Blerick.

Bronnen:

- [RAAP rapport 1703: Onderzoeksgebied Hout-Blerick, Archeologisch vooronderzoek: een archeologische en cultuurhistorische inventarisatie](#)
- [Nota Stadsbeelden 1997](#)
- [Bestemmingsplan Kern Hout-Blerick](#)

23.02 Baarlosestraat

Welstandsniveau: regulier

Het welstandsbeleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de karakteristiek van een oude invalsweg en structurerende ontsluitingsweg van Blerick.

Gebiedskarakteristiek:

Deze karakteristieke oude invalsweg is als een Napoleontische weg aangelegd (1823) in een rechte lijn naar het centrum van Blerick en gericht op de kerktoren. De bebouwing is gevarieerd en weerspiegeld bouwstijlen uit vele perioden. De bebouwingsdichtheid en het karakter wordt stedelijker richting kern Blerick. Met de aanleg van de kaarsrechte Baarlosestraat is de relatie tussen Hout-Blerick en de oostelijk gelegen uitlopers van het dorp doorsneden. De markante manier waarop dit is gebeurd, heeft in onze tijd een zekere cultuurhistorische waarde gekregen.

Bron:

- [Nota Stadsbeelden 1997](#)

23.03 Meuleveldlaan

Welstandsniveau: regulier

De ruimtelijke kwaliteit en herkenbaarheid van de hoofdontsluitingsweg dient opgewaardeerd en in overeenstemming te worden gebracht met het kwaliteitsniveau van deze villawijk.

Gebiedskarakteristiek:

Meuleveld is een villawijk uit de tachtiger jaren van de twintigste eeuw. De wijk bestaat uitsluitend uit riante woningen. Voor de voorzieningen is men aangewezen op andere wijken. De Meuleveldlaan is de hoofdontsluitingsweg en heeft een informeel karakter dat niet representatief is voor de karakteristiek van de wijk. Dit onevenwichtig beeld dient omgebogen te worden en in overeenstemming te worden gebracht met het karakter van de villawijk.

Bronnen:

- [Nota Stadsbeelden 1997](#)
- [Bestemmingsplan Kern Hout-Blerick](#)

23.04 Springbeek

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op het behoud van de karakteristieke elementen van het oorspronkelijke landschap (zie ook onder 24.02).

Gebiedskarakteristiek:

Het op een terrasrand gelegen agrarische dorp Hout-Blerick had oorspronkelijk uitlopers aan weerszijden van de Springbeek richting Maas. De aanleg van de kaarsrechte Baarlosestraat heeft de relatie tussen Hoverhofweg en Molenkampweg doorsneden. Ook hier is de karakteristiek van het landschap nog herkenbaar: op het lagere Maasterras waren de graslanden (beemden) en op het hogere Maasterras het bouwland (veld). Op de grens van beide terrassen stroomt de Springbeek.

Vrij dicht bij de Maas sluit een voormalige stroomgeul via de Tangkoel aan op het Springbeekdal. Langs het Springbeekdal liggen enkele rivierduinen (stuifzandgebieden) die nog herkenbaar zijn onder andere bij de Baarlosestraat.

Enkele langgevelboerderijen en een voormalige watermolen vormen karakteristieke elementen in het landschap. De relatie en samenhang tussen de geomorfologie en het bodemgebruik zijn nog steeds herkenbaar in de verschijningsvorm.

Bron:

- [Nota Stadsbeelden 1997](#)

23.05 Helmusweg (BKP)

Welstandsniveau: beeldkwaliteitplan Helmusweg

Het beeldkwaliteitplan Helmusweg vormt het kader voor de ontwikkeling van het woongebied Helmusweg.

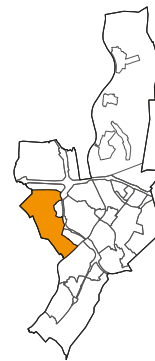
Toelichting beeldkwaliteitplan:

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie Helmusweg is een inbreidingopgave binnen de oude structuren van de kern Hout-Blerick. Om een zorgvuldige inpassing te bewerkstelligen is een beeldkwaliteitplan (2008) opgesteld. De kleinschaligheid en gebiedseigen vormen en materiaalgebruik zijn belangrijke uitgangspunten voor de verschijningsvorm.

Bron:

- [Beeldkwaliteitplan Helmusweg \(2008\)](#)

E.24 Buitengebied Blerick



Vanwege de omvang van dit gebied heeft deze kaart een aangepaste schaal.

24.01 Baarlosestraat

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op behoud van de karakteristiek van deze Napoleontische weg.

Gebiedskarakteristiek:

Deze karakteristieke oude invalsweg is in 1823 aangelegd in een rechte lijn naar het centrum van Blerick en gericht op de kerktoren. Het wegbeeld is landelijk met op enkele plekken oudere agrarische bebouwing of een nieuwe burgerwoning. De bebouwing is traditioneel van stijl. Het open karakter neemt af richting stedelijk gebied. Met de aanleg van de kaarsrechte Baarlosestraat is de relatie tussen Hout-Blerick en de oostelijk gelegen uitlopers van het dorp doorsneden: de markante manier waarop dit is gebeurd, heeft nu een zekere cultuurhistorische waarde.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Kern Hout-Blerick](#)
- [RAAP rapport 1703: Onderzoeksgebied Hout-Blerick, archeologisch vooronderzoek: een archeologische en cultuurhistorische inventarisatie](#)
- [Nota Stadsbeelden 1997](#)

24.02 Springbeek / Laerbroek

Welstandsniveau: regulier

Het beleid richt zich op behoud van karakteristieke elementen van het oorspronkelijke landschap.

Gebiedskarakteristiek:

Het op een terrasrand gelegen agrarische dorp Hout-Blerick had oorspronkelijk uitlopers aan weerszijden van de Springbeek richting Maas. De aanleg van de kaarsrechte Baarlosestraat heeft de relatie tussen het dorp en Voortweg respectievelijk Tangweg doorsneden. De karakteristiek van het landschap - het hoger en lager gelegen terras en ertussen is de Springbeek - is nog herkenbaar.

Vrij dicht bij de Maas sluit een voormalige stroomgeul via de Tangkoel aan op het Springbeekdal. Enkele langgevelboerderijen en een voormalige watermolen vormen karakteristieke elementen in het landschap. De relatie en samenhang tussen de geomorfologie en het bodemgebruik zijn nog steeds herkenbaar in de verschijningsvorm. Er zijn plannen om

de glastuinbouw te saneren teneinde ruimte te scheppen voor de Maas bij hoog water. Het landschap zal dan meer open worden waardoor het oorspronkelijke landschap en bebouwing beter zichtbaar worden.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Kern Hout-Blerick](#)
- [RAAP rapport 1703: Onderzoeksgebied Hout-Blerick, Archeologisch vooronderzoek: een archeologische en cultuurhistorische inventarisatie](#)
- [Nota Stadsbeelden 1997](#)

24.03 Maasbreeseweg

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op de ontwikkeling van een representatiever beeld van de bebouwing langs deze structurerende invalsweg.

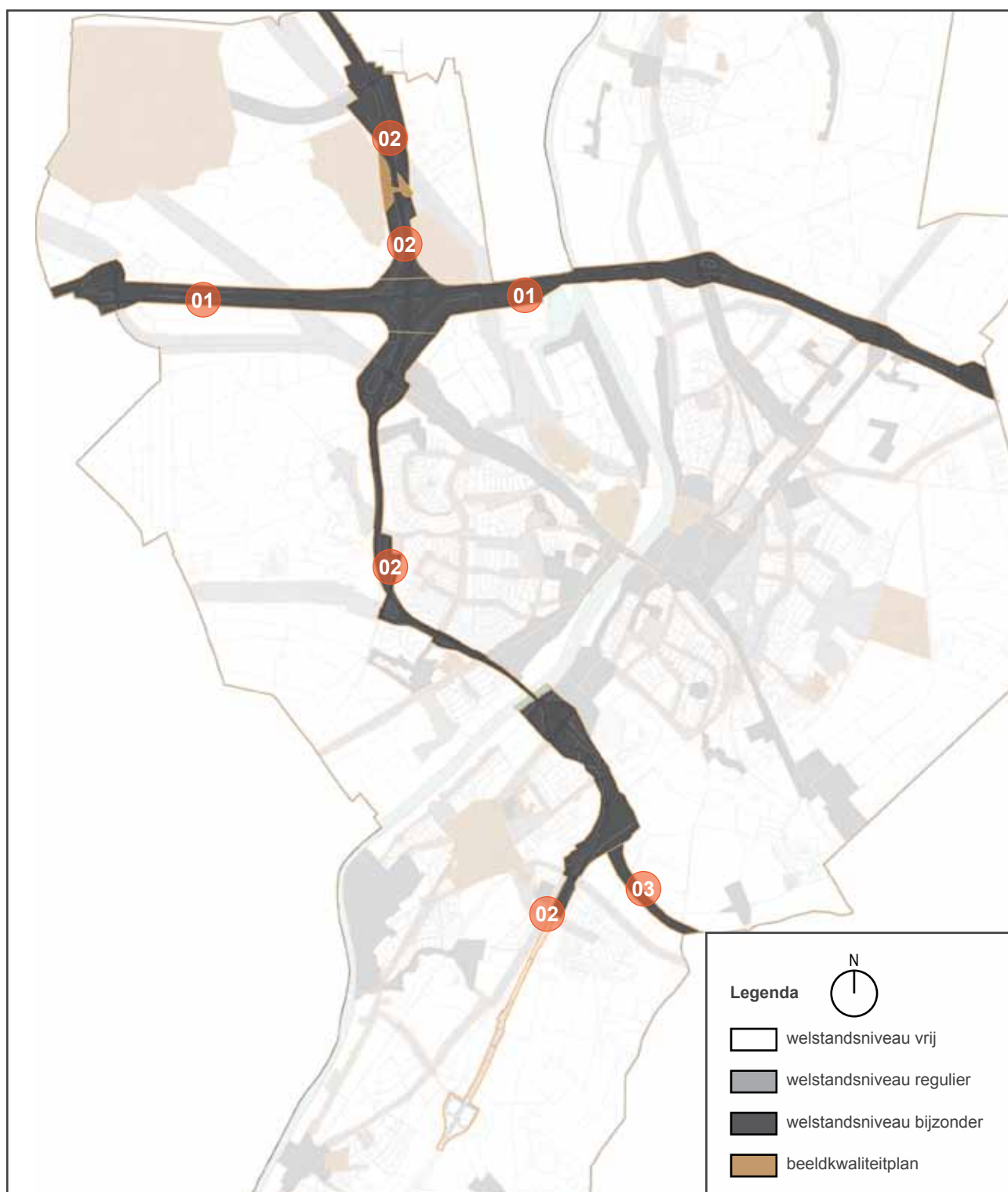
Gebiedskarakteristiek:

De Maasbreeseweg is een provinciale weg voor doorgaand verkeer die werd aangelegd ter vervanging van een verbindingsweg door diverse dorpskernen. De Maasbreeseweg is een van de belangrijkere verbindingswegen met de westelijke regio. Er is alleen sprake van aanliggende bebouwing nabij het stedelijk gebied van Blerick. De reconstructie ten behoeve van de aansluiting op de A73 heeft geleid tot een te verrommeld beeld met name nabij de aansluiting Riethofweg op Napoleonsbaan.

Bron:

- [Poorten van de Stad](#)

E.25 Snelwegen



Vanwege de omvang van dit gebied heeft deze kaart een aangepaste schaal.

25.01 A67

Welstandsniveau: bijzonder

Gezien het belang van een goede uitstraling van de stad is het beleid gericht op een relatief rustig en aantrekkelijk beeld langs de autoweg met een herkenbare en krachtige uitstraling bij de 'Poorten van de stad'. De opgave daarbij is om de economische kracht van stad en regio vorm te geven. De uitwerking van de twee landspoorten is een speciale opgave waarbij een iconische kwaliteit dient te ontstaan op basis van lokale (en nationale) karakteristieken.

Gebiedskarakteristiek:

Internationale autoweg doorsnijdt het aan de noordzijde van de stad gelegen werklandschap. Het beeld vanaf de autoweg is een afwisseling van agrarisch coulissenlandschap, bedrijfsbebouwing, bossen, glastuinbouw, de rivier de Maas en het stadscentrum. De economische kracht van de regio is hier nadrukkelijk leesbaar in bebouwing met een uitstraling van agribusiness, logistiek en maakindustrie.

De autoweg manifesteert zich als een 'poort van Nederland' (Landspoord) ter plaatse van de grens met Duitsland: vanaf de steilrand is er een markant zicht op het lager gelegen groene Maasdal, de stad en de glastuinbouw.

Het klaverblad Zaarderheiken is vanwege het belang als verkeersknooppunt eveneens aan te merken als een onderdeel van de Landspoord. De ligging in een beboste omgeving leent zich voor toevoeging van een icoon dat innovatie, duurzaamheid en energie uitstraalt.

Verder zijn er een drietal 'poorten van de stad': de Weselseweg, Noorderpoort-Nijmeegseweg, Trade Port West - Sevenumseweg zijn belangrijke aansluitingen op de autoweg waar bezoekers van Venlo een representatief beeld van de stad dienen te ervaren.

De Innovatoren en enkele reclamemasten markeren de verschillende deelgebieden in het uitgebreide werklandschap.

Bronnen:

- [Poorten van de stad](#)
- [Nota Reclamemasten](#)

25.02 A73

Welstandsniveau: bijzonder

Gezien het belang van een goede uitstraling van de stad is het beleid gericht op een groen en aantrekkelijk beeld langs de autoweg met een herkenbare en krachtige uitstraling bij de 'Poorten tot te stad'. De opgave is om de betonnen geluidschermen te combineren met een groene uitstraling van planten. Bij de stadpoorten Eindhovenseweg en Tegelseweg-Zuiderbrug is het de opgave om de herkenbaarheid en karakteristiek van de plek te vergroten ondanks de geluidsschermen.

Bij de Steilrandweg - parallel lopend aan de A73 - is het beleid gericht op versterking van de herkenbaarheid en doorontwikkeling van deze structurerende ringweg (verbindingsweg) om Tegelen.

Gebiedskarakteristiek:

Deze autoweg vormt de ruggengraat van Limburg en doorsnijdt de stad en het landschap van Venlo in noord-zuidrichting. Aan de noordzijde van Venlo loopt de autoweg door het werklandschap van Greenpark en Freshpark en biedt daarbij uitzicht op representatieve bedrijfsbebouwing in een bosachtige omgeving. Een stadspoort tot het werklandschap bevindt zich ter plaatse van de Greenportlane.

Ten zuiden van de A67 grenst de A73 direct aan diverse woonwijken en doorsnijdt het stedelijk gebied. De nabije ligging bij de woongebieden van Blerick, Venlo en Tegelen heeft geleid tot geluidwallen en -schermen langs dit traject. De beeldvorming langs de autoweg is gericht op het vergroenen van de betonnen schermen en grondkeringen met planten. Door de glazen schermen blijft een beperkt zicht mogelijk op de achterliggende bebouwing, het stedelijke landschap en de rivier de Maas.

Aan de westzijde van Venlo liggen aan de A73 stadspoorten bij de Eindhovenseweg, Napoleonsbaan, Shakespearelaan en Tegelseweg die zowel op de aanliggende wijken als op het centrum gericht zijn. Door de geluidsschermen is er beperkt zicht op bebouwing bij de poorten bij de Eindhovenseweg en Tegelseweg. Met een landmark, zoals een goed vormgegeven object of gebouw, dient de herkenbaarheid van deze poorten te worden vergroot. Enkele markante objecten en gebouwen zijn zichtbaar boven de geluidschermen. Met name de flatgebouwen van de Molenbossen, de schoorstenen van de Tegelse keramische industrie, de voormalige Watertoren en de beboste Steilrand zijn daarbij karakteristieke elementen.

De Steilrandweg tussen Zuiderbrug en Kaldenkerkerweg loopt parallel aan de A73 en is tevens een ringweg om de noord-oostelijke rand van Tegelen. De uitstraling van deze rand van Tegelen

aan de 'Streekweg' is van wisselende kwaliteit omdat het open agrarisch gebied doorsneden wordt en slechts in beperkte mate nieuwe ontwikkelingen langs de weg tot stand zijn gekomen. Langs de Steilrandweg zijn op termijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen voorzien waardoor de weg zich zal kunnen ontwikkelen van een autoverbinding tot een stadsweg met uitstraling. Waar mogelijk dient de belevingskwaliteit aan de zijde van de kern Tegelen verhoogd te worden en in overeenstemming te worden gebracht met het belang van deze structurerende ringweg.

Bronnen:

- [Poorten van de stad](#)
- [Nota Reclamemasten](#)

25.03 A74

Welstandsniveau: bijzonder

De verschijningsvorm is gericht op de vorming van een evenwichtig beeld en een goede uitstraling van de Venlo. Enige terughoudendheid met accenten is geboden omdat de veelheid aan civieltechnische kunstwerken en geluidschermen een onrustig beeld veroorzaakt. Deze Landspoort vraagt niet om nadere accentuering omdat al sprake is van een verrassende doorsnijding van de bosrijke Steilrand en het stedelijk gebied.

Gebiedskarakteristiek:

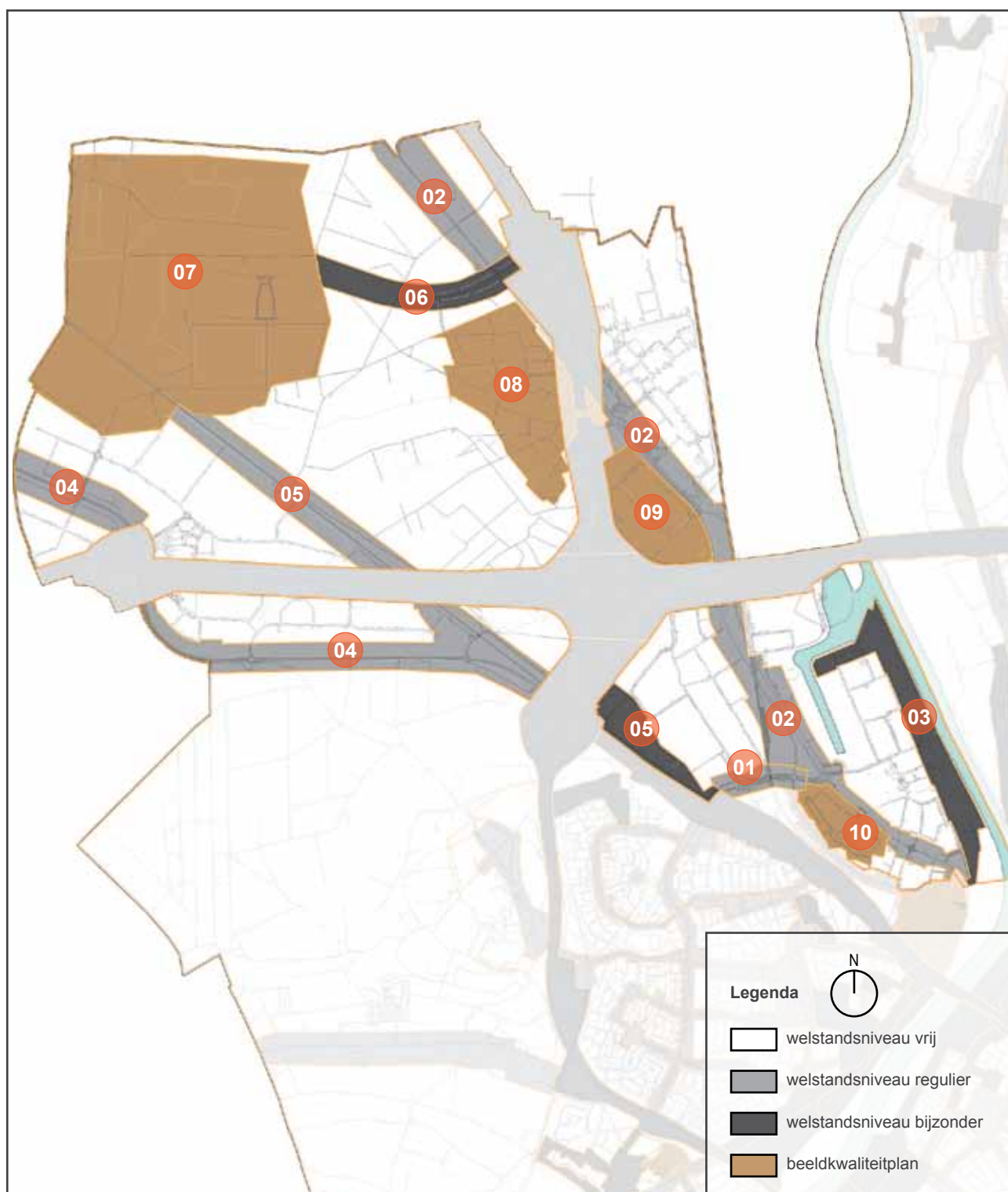
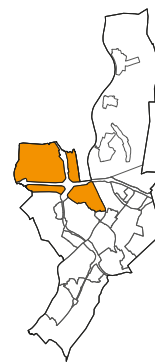
Deze autoweg vormt een verbinding tussen A73 en BAB61. De doorsnijding van de steilrand levert een bijzonder beeld op in beide richtingen: enerzijds het lager gelegen Maasdal met stedelijke bebouwing en anderzijds het zicht op een hoger gelegen bebost en agrarisch landschap. Deze omgeving heeft door de ligging bij de grens met Duitsland het karakter van een Landspoort.

De monumentale watertoren en enkele schoorstenen van de keramische industrie vormen karakteristieke landmarks die het erfgoed van de stad tonen.

Bronnen:

- [Poorten van de stad](#)
- [Nota Reclamemasten](#)

E.26 Trade Port



Vanwege de omvang van dit gebied heeft deze kaart een aangepaste schaal.

Algemeen

Met de explosieve toename van welvaart en consumptie in de laatste helft van twintigste eeuw en de daarbij behorende groei van het logistieke en distributie netwerk ontwikkelden zich aan de noordwestzijde van Venlo en Blerick de Tradeports, welhaast als een nieuwe kern rond het kruispunt A67/A73 op de internationale vervoersassen tussen economische zwaartepunten als de Randstad, Antwerpen en het Ruhrgebied. De ontwikkeling van de Tradeports werd mede bevorderd door verplaatsing van ondernemingen die sinds de komst van de trein in het gebied ten zuiden van het stationsgebied waren gevestigd en gegroeid.

Het Trade Port concept heeft de gemeente Venlo ontwikkeld eind jaren tachtig van de twintigste eeuw, voor haar bedrijventerreinen in Venlo-West. Dit concept speelde in op het wegvallen van de landsgrenzen. De nieuwe bedrijventerreinen zijn ruim en uitstekend bereikbaar over de weg en via het spoor. Daardoor zijn ze zeer geschikt voor een clustering van (hoogwaardige) logistieke dienstverlening, Europese distributie en indistributie (opslag, bewerking en just-in-time distributie). Tevens zijn ze bruikbaar voor productiebedrijven die een probleemloze en onbelemmerde afzet willen bereiken. Na Venlo Trade Port zijn achtereenvolgens Trade Port West, Trade Port Oost en Trade Port Noord en Greenpark ontwikkeld. Tussen de bedrijventerreinen ligt het verkeersknooppunt Zaarderheiken dat nagenoeg onderdeel uitmaakt van het werklandschap.

26.01 Groot-Bollerweg

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op vergroten van de beeldkwaliteit en uitstraling van de economische kracht aan deze structurerende weg.

Gebiedskarakteristiek:

De Groot-Bollerweg vormt één van de toegangswegen tot de bedrijventerreinen Ubroek en Groot-Boller. De weg kent een riante opzet met gescheiden rijbanen waarbij de rooilijn van de bedrijfsgebouwen ver van de weg verwijderd ligt. De bedrijvigheid is een belangrijke component aan deze as en is relatief grootschalig van karakter maar beperkt zich wel tot maximum twee bouwlagen. Nog niet alle bedrijfskavels op de aangrenzende bedrijventerreinen zijn bebouwd zodat een continue bebouwingsfront nog ontbreekt. Aan de zuidzijde wordt de bebouwing onderbroken door een klein sportcomplex. Bij de benadering vanaf de Eindhovenseweg ontbreekt een 'entree' van Venlo Trade Port. hieraan zou in bebouwing en bouwwerken op een passende wijze uitdrukking gegeven moeten worden.

Bron:

- [Bestemmingsplan Venlo Trade Port](#)

26.02 Venrayseweg

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op een representatieve uitstraling van de economische kracht van de Trade-Ports, Greenpark en Zon Fresh Park.

Gebiedskarakteristiek:

De Venrayseweg is een van de belangrijkste invalswegen van Venlo. De weg is verbonden met de A73 en ontsluit een aantal belangrijke bedrijfsterreinen: Zon Fresh Park, Greenpark, Trade Port Noord, Trade Port Oost en Venlo Trade Port.

Het wegbeeld wordt bepaald door een grote diversiteit aan bedrijfsgebouwen afgewisseld door bosschages en groenvoorzieningen: uitstraling, maat en schaal zijn dan ook erg divers.

De jarenlange ontwikkeling van de bedrijventerreinen is herkenbaar in de verschijningsvorm van de Venrayseweg. Door invloed van de haven, de aansluiting op A67-A73, de inrichting van de openbare ruimte en de architectuurtrends is een aantal karakteristieken ontstaan in het bedrijvengebied, die ook in het beeld vanaf van de Venrayseweg zichtbaar zijn.

Op basis van het beeld is de Venrayseweg grofweg in vier stukken te verdelen.

A. Tracé tussen Greenportlane en A73:

De omgeving van de weg bestaat uit boslandschap met daarin enkele markante gebouwen van Greenpark. De opmerkelijke architectuur van 'Villa Flora' en de 'Innovatoren' geven uitdrukking aan de economische kracht van Venlo. Tevens toont de ruimtelijke setting van deze gebouwen het bijzondere karakter van het duurzame werklandschap van Greenpark en Trade Port Noord. De verschijningsvorm van gebouwen in Greenpark wordt gestuurd met het beeldkwaliteitplan Greenpark.

B. Tracé tussen A73 en A67:

Het bebouwingsfront van Zon Fresh Park en Trade Port-Oost bepalen het beeld van dit tracé van de Venrayseweg. In een breed en groen wegprofiel zijn grootschalige bedrijven met een overwegend logistieke uitstraling zichtbaar. Het gevelbeeld wordt plaatselijk bepaald door rijen dockshelters. Wenselijk is dat het beeld langs deze weg wordt bepaald door representatieve voorzijden. De stedenbouwkundige structuur met tweezijde oriëntatie van de bedrijven is een belangrijke reden voor het ontstaan van deze 'achterzijden'. Het streven is gericht op een aantrekkelijk logistiek gevelbeeld in combinatie met versterking van de groenbuffer.

C. Tracé tussen A67 en Groot-Bollerweg:

De tunnel onder de A67 heeft een poortfunctie tot gevolg maar markeert nog meer het verschil tussen de bedrijvigheid ten noorden en ten zuiden van de A67. Nabij de A67 is

een entreegebied van Venlo Trade Port ontstaan. Bijzondere architectuur markeert de plek. Kenmerkend voor Venlo Trade Port zijn diversiteit, grotere bebouwingsdichtheid, grote bedrijfshallen en enkele hoge bedrijfsinstallaties. De havenactiviteiten zijn vanaf de Venrayseweg zichtbaar door de grote containerkraan. Versterking van de continuïteit van bebouwing en uitstraling is wenselijk.

D. Tracé tussen Groot-Bollerweg en Maas:

In dit oudere deel van Venlo Trade Port zijn veel kleinere bedrijven aanwezig. Dit beeld wordt versterkt door de ontwikkeling van bedrijventerrein Ubroek. Deze inbreiding wordt gestuurd met het beeldkwaliteitplan Ubroek. Een opvallend element is de hoogspanningslijn en –masten. De bedrijfsbebouwing is niet geordend in één strakke rooilijn; wel is sprake van een zeker ritme in hoogte, verspringing, vorm en kleur. Bij de meeste bedrijven is het meer representatieve voorzijde naar de Venrayseweg gericht. Plaatselijk is sprake van een architectonische bijzonderheid. Zo wordt de kruising Venrayseweg - Groot Bollerweg geaccentueerd met een opvallend kantoorgebouw.

Bronnen:

- [Bestemmingsplan Venlo Trade Port](#)
- [Bestemmingsplan Trade Port West-Oost](#)
- [Beeldkwaliteitplan Ubroek](#)

26.03 Maasfront

Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op ontwikkeling van een bebouwingsfront aan de Maas dat de economische kracht van Venlo weerspiegelt.

Gebiedskarakteristiek:

Het bedrijventerrein Trade Port met haven (Groot Boller) is nade Tweede Wereldoorlog ontwikkeld tussen de Maas en spooreplacement Blerick. Vanwege ruimtebehoefte werd in de jaren negentig een zone langs de Maas opgehoogd en ingericht als bedrijventerrein. Sindsdien vormt bedrijfsbebouwing – gefilterd door een bomenrij – het gezicht aan de Maas. De bouwvolumes en beeldkwaliteit van de bebouwing is wisselend: een hoogwaardige uitstraling van de bebouwing in het rivierfront is wenselijk zonder dat dit ten koste mag gaan van de bomenrijen.

De haven heeft met de komst van de Container Barge Terminal een ontwikkeling doorgemaakt. Logistieke betekenis en uitstraling zijn sterk vergroot: de gestapelde containers en kraaninstallatie zijn zichtbaar vanaf de A67 en de oevers van de Maas. Het bos op de rivierduin geeft een sterk beeldcontrast met het bedrijventerrein en geeft het bedrijfsgebied een groene uitstraling.

Bron:

- [Bestemmingsplan Venlo Trade Port](#)

26.04 Eindhovenseweg / Sevenumseweg / Venloseweg

Welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op een representatieve uitstraling van de economische kracht van Trade Port West aan deze structurerende ontsluitings- en invalswegen.

Gebiedskarakteristiek:

Binnen Trade Port West wordt ruimte geboden aan meerdere soorten bedrijvigheid.

Hoofdzakelijk vestigen zich, aan de zuidzijde van de A67, bedrijven in de afvalverwerkende industrie en aan de noordzijde bedrijven in de logistieke sector.

De ruimtelijke opzet van Trade Port West gaat uit van ruime wegprofielen met groenstroken en bomenrijen. Het bebouwingspercentage (50%) is lager dan traditioneel waardoor enige openheid wordt ervaren ondanks de grootschalige bedrijfsbebouwing. Ook is sprake van segmentering doordat kleinere bedrijven en grotere bedrijven zijn in clusters bij elkaar zijn gesitueerd. Algemeen uitgangspunt voor de bebouwing is dat de representatieve gevel aan de wegzijde is gesitueerd.

De Eindhovenseweg, Sevenumseweg en Venloseweg vormen samen de hoofdontsluiting van Trade Port West maar hebben ook een functie als invalsweg voor Venlo en Blerick. Het straatbeeld bij de drie onderscheiden wegtracés is echter zeer verschillend vanwege de inrichting van het aanliggende bedrijfsgebied.

- Eindhovenseweg: De bedrijven worden grotendeels aan het zicht onttrokken door een hoge begroeide grondwal. De wal schermt de opslagterreinen met recycle-grondstoffen af ten opzichte van het natuurgebied Koelbroek. Doorkijk naar bedrijfsbebouwing dient met zorg plaats te vinden. Bij realisatie van een representatief en bij de groene omgeving passend gebouw, kan ter plaatse de grondwal worden onderbroken.
- Sevenumseweg-Eindhovenseweg: De bedrijfsbebouwing is zichtbaar vanaf de invalsweg

ook al is er geen directe ontsluiting vanaf deze weg. Van het merendeel van de bebouwing is de representatieve zijde naar de weg gekeerd. Dit beeld kan verder versterkt worden. De kruising met de A67 heeft het karakter van een stadspoort: voor het gebied rondom deze kruising geldt een bijzonder welstandsniveau en dient er bijzondere aandacht te zijn voor de uitstraling (zie ook bij deelgebied 'Snelwegen').

- Venloseweg: Het profiel van de Venloseweg is zeer breed door de aanliggende ventwegen die de afzonderlijke bedrijven ontsluiten. Er is een zeer representatief beeld tot stand gekomen door de moderne vormgeving en hoogwaardige architectuur van de bebouwing. Het is wenselijk om dit kwalitatieve beeld door te zetten bij de verdere bedrijfsontwikkeling die gemeentegrensoverschrijdend gaat plaatsvinden in het gebied Klavertje 4.

Bron:

- [Bestemmingsplan Trade Port West-Oost](#)

26.05 Spoorlijn Venlo – Eindhoven

Welstandsniveau: bijzonder en regulier

Het beleid is gericht op versterking van het imago van Venlo door een representatieve uitstraling van de bedrijfsbebouwing aan de spoorzijde.

Gebiedskarakteristiek:

De spoorlijn naar Eindhoven loopt dwars door het bedrijvenlandschap van de Trade Ports.

Het aangrenzend landschap van het spoor bestaat enerzijds uit omvangrijke bedrijfshallen en anderzijds uit een coulissenlandschap van landbouwgronden en bospercelen. De reizigers van en naar Venlo beleven vanuit de trein de economische kracht van stad en regio: deze verschijningsvorm draagt dan ook in belangrijke mate bij aan het imago van Venlo.

De soort bedrijvigheid en de uitstraling van bebouwing op de Trade Ports kan zeer divers zijn. De opgave is om de treinreiziger op een aangename manier te prikkelen met architectonische beeldelementen in de bedrijfsbebouwing en bijzondere objecten zoals een windmolen. Ook de toevoeging van groen zal het beeld sterk beïnvloeden. Het streven is om met een afwisseling van representatieve bedrijfsbebouwing en groenvoorzieningen uitdrukking te geven aan de groene- en economische kernkwaliteit van Venlo.

26.06 Greenportlane

Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandsbeleid langs de Greenportlane is gericht op ontwikkeling van het beeld van een werklandschap dat de economische kracht van stad en regio weergeeft.

Toelichting beeldregieplan:

De Greenportlane is de primaire ontsluiting van Trade Port Noord en -West. Tevens is de weg rechtstreeks verbonden met A67 en A73. De Greenportlane en het gebied ter weerszijden vormt de centrale ruimte in Trade Port Noord. Het is de verbindende as waar vanuit de Greenport Venlo primair wordt beleefd. Een goede beeldkwaliteit vanuit deze as is erg belangrijk. De provincie heeft het inrichtingsplan opgesteld. In het beeldregieplan van Trade Port Noord is het inrichtingsplan en de belangrijkste kenmerken opgenomen, zodat sturing gegeven kan worden aan de uitwerking.

Kenmerken van het inrichtingsplan van dit wegtracé zijn:

- Eenduidige en robuuste vormgeving: functioneel ingericht.
- Eenduidig gebruik straatmeubilair.
- Randen (groene wadi's tot aan de wallen).
- Rustig continue groen/blauw beeld.
- Geleidelijke hoogteverschillen tussen manchetten en weg.
- Gebruik van bomen minimaliseren: kenmerkende bomen in enkele clusters ten behoeve van schaalgevoel en dieptewerking/coulissen zijn mogelijk. In het gedeelte langs Trade Port Noord komen overigens geen bomen.
- Beheer is intensief bij medegebruik van landbouw, anders extensief.

Het beeldregieplan gaat uitvoerig in op de verschijningsvorm van de bebouwing. De bebouwingvoorgevellijn van de aanliggende klavers is gesitueerd in eenduidige voorgevellijn met zo min mogelijk onderbrekingen. De vormgeving is gericht op eenduidige bouwvolumes, eenvoudige vormen en bijgebouwen zoveel mogelijk geïntegreerd in de hoofdvolumes. Langs de Greenportlane waar de manchetten laag zijn, dienen gebouwen een deels opengewerkte gevel te krijgen zodat etalagewerking ontstaat. De gebouwen aan deze zijde dienen te worden verbijzonderd zodat door vormgeving een eigen identiteit kan ontstaan (niet door reclame, kleur e.d.).

Bron:

- [Beeldregieplan Trade Port Noord](#)

26.07 Trade Port Noord (BRP)

Welstandsniveau: beeldregieplan Trade Port Noord

Voor de uitwerking van het ontwikkelingsgebied Trade Port Noord heeft de gemeenteraad een beeldregieplan vastgesteld.

Toelichting beeldregieplan:

Trade Port Noord wordt ontwikkeld als onderdeel van het werklandschap Klavertje 4/Greenport. De Greenportlane is de nieuwe centrale ontsluitingsweg naar de A73 en de A67 en voorziet in de ontsluiting van de grootschalige duurzame bedrijventerreinen. Het stedenbouwkundig ontwerp voor Trade Port Noord gaat uit van vijf ruimtelijke clusters, waarvan vier in de klaverconfiguratie. Deze klavers zijn verbonden met de Greenportlane. Het hart van de klavers is de entree van het gebied. Hier is ruimte voor voorzieningen voor zuivering en infiltratie van water of zuiveringsvijvers met daarbij de locatie voor de collectieve voorzieningen. De klaverbladen worden omzoomd door grondlichamen zodat de bedrijfsgebouwen en het 'werklandschap' landschappelijk worden ingepast. Dwars door het gebied loopt een ecologische verbindingzone die een bijzondere dimensie geeft aan het gebied.

Bronnen:

- [Beeldregieplan Trade Port Noord](#)
- [Bestemmingsplan Trade Port Noord](#)

26.08 Greenpark (BKP)

Welstandsniveau: beeldkwaliteitplan Greenpark

Voor de ontwikkeling van dit werklandschap geldt het beeldkwaliteitplan Greenpark.

Toelichting beeldkwaliteitplan:

Voor de ontwikkeling van Greenpark is een masterplan in combinatie met een beeldkwaliteitplan opgesteld dat de leidraad vormt voor de toekomstige ontwikkeling van het bedrijvenpark. Uitgangspunt was een tijdelijke combinatie van bedrijvenpark en tentoonstellingsterrein voor de Floriade 2012.

Het Greenparkgebied ligt als een groene lob centraal tussen de verschillende Trade Ports van Venlo. De basisidee van het Greenpark Venlo is om compacte bebouwing te situeren op de overgang van bos en open ruimte. De opzet van Greenpark voorziet in kantoren binnen een landschappelijke setting, gecombineerd met recreatie- en verblijfsmogelijkheden

in de nabije omgeving. Industriegebieden, productiebedrijven en dienstverleningsarealen behoeven normaliter veel ruimte van het landschap buiten de stad. Greenpark Venlo moet een antwoord geven op de vraag naar een duurzame, met het landschap verenigbare inbedding van productie, industrie en dienstverlening. In Greenpark Venlo wordt een nieuwe esthetica gecreëerd voor de gebouwcomplexen. Gebouwcomplexen die een meerwaarde vormen voor stad, mens, flora en fauna. De ruimtelijke gelijktijdigheid en overlapping van vrije tijd, productie, landschap en ontspanning betekent een vernieuwende inrichting van de ruimte en een nieuw imago: het werklandschap van de toekomst.

Bronnen:

- [Beeldkwaliteitplan Venlo Greenpark](#)
- [Bestemmingsplan Floriade / Greenpark](#)

26.09 Trade Port Oost (BKP)

Welstandsniveau: beeldkwaliteitplan Trade Port Oost

Het gebied wordt uitgewerkt op basis van het beeldkwaliteitplan Trade Port Oost.

Toelichting beeldkwaliteitplan:

Trade Port Oost ligt tegenover ZON Fresh Park in een oksel van verkeersknooppunt Zaarderheiken. Trade Port Oost biedt plaats aan kleine en middelgrote bedrijven in de categorieën handel, industrie, logistiek en agribusiness.

De hoofdontsluiting annex centrale as vormt de drager van het gebied. Het beeld van het gebied wordt gevormd door de bebouwing maar ook door de groenzone rondom. De bebouwing langs de centrale as heeft een modern en hoogwaardig karakter. Het gebied heeft een externe uitstraling langs de Venrayseweg en met name aan de A76: het beeld draagt op deze strategische plek bij aan de identiteit van Venlo als economische kracht.

Bronnen:

- [Beeldkwaliteitplan Trade Port Oost](#)
- [Bestemmingsplan Trade Port West-Oost](#)

26.10 Ubroek (BKP)

Welstandsniveau: beeldkwaliteitplan Ubroek

De uitwerking van het ontwikkelgebied wordt gestuurd met beeldkwaliteitplan Ubroek.

Toelichting beeldkwaliteitplan:

Het plangebied Ubroek is een inbreiding binnen het grotere gebied Venlo Trade Port. Ubroek bestaat uit drie zones: een woonlint aansluitend op de achterzijden van de Horsterweg, een groene buffer en een bedrijvenszone parallel aan de Venrayseweg. De ontsluiting van wonen en bedrijven is voor autoverkeer gescheiden.

Het bedrijventerrein is bedoeld voor kleinschalige bedrijvigheid met een kwalitatieve uitstraling. Langs de Venrayseweg is een speciale opgave aanwezig omdat hier een hoogwaardige uitstraling gewenst is terwijl de ontsluitingszijde (tweede voorzijde) van de bedrijven vanaf de 'binnenzijde' is voorzien. Voor uitgebreide informatie wordt verwezen naar het BKP.

Bronnen:

- [Beeldkwaliteitplan Ubroek 2003](#)
- [Bestemmingsplan Venlo Trade Port](#)



Beeldkwaliteitplannen



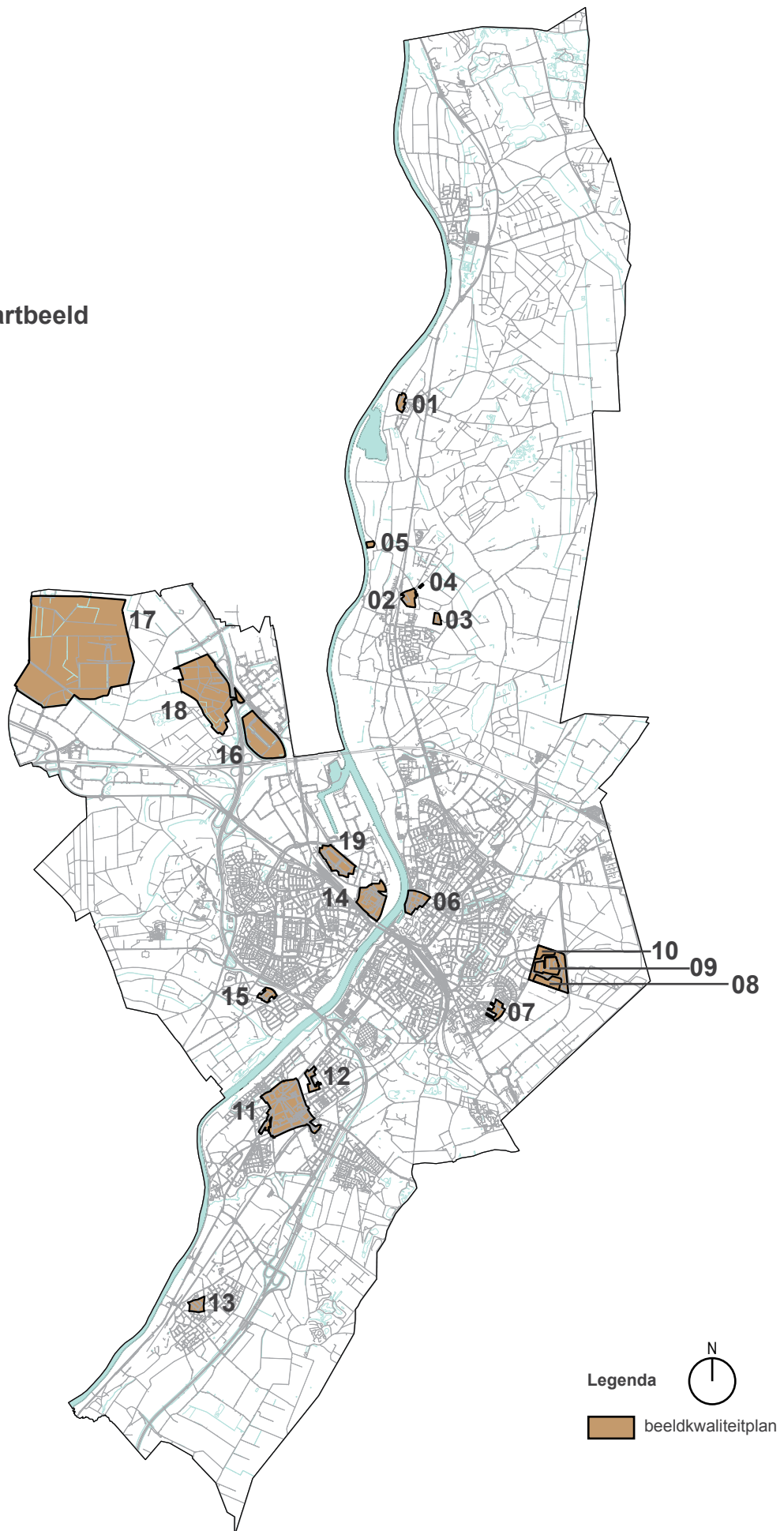
De beeldkwaliteitplannen in Venlo (soms ook wel beeldregieplan genoemd of afgekort tot BKP of BRP) maken onderdeel uit van de welstandsnota. In deze plannen zijn specifieke welstandskaders uitgewerkt die de welstandscommissie hanteert bij het beoordelen van bouwplannen.

In deze bijlage is op de volgende pagina op de kaart van Venlo een overzicht te zien van de vigerende beeldkwaliteitplannen. De nummers op de kaart komen overeen met de lijst op de rechter pagina, waarin de naam en het betreffende deelgebied per beeldkwaliteitplan is aangegeven.

De titels van de beeldkwaliteitplannen in de lijst vormen zogenaamde hyperlinks. Dat wil zeggen dat wanneer in de PDF op de betreffende titel wordt geklikt de PDF met het beeldkwaliteitplan van de gemeentelijke website gedownload kan worden.

Dezelfde beeldkwaliteitplannen zijn inclusief hyperlinks eveneens terug te vinden als onderdeel van de gebiedscriteria in bijlage F, waar een korte omschrijving van het beeldkwaliteitplan is toegevoegd. Het beeldkwaliteitplan zelf (en dus niet de korte omschrijving) vormt evenwel het formele welstandelijke beoordelingskader.

F.1 Kaartbeeld



F.2 Lijst met beeldkwaliteitplannen

#	Beeldkwaliteitplan	Gebied
01.	Meulenveld	Lomm
02.	Vilgert	Velden
03.	Nieuw Villigerveld	Velden
04.	Vilgert 40-40a	Buitengebied Arcen-Velden
05.	Ebberstraat	Buitengebied Arcen-Velden
06.	Q4	Venlo Centrum
07.	Bloemenbuurt	Venlo-Oost
08.	Nieuw Stalberg 1	Venlo-Oost
09.	Nieuw Stalberg 2	Venlo-Oost
10.	Nieuw Stalberg 3	Venlo-Oost
11.	Centrum Tegelen	Tegelen
12.	Nieuwe Munt	Tegelen
13.	Koramic	Belfeld
14.	Kazernekwartier	Kazernekwartier
15.	Helmusweg e.o.	Hout-Blerick
16.	Trade Port Oost	Trade Port
17.	Trade Port Noord	Trade Port
18.	Greenpark	Trade Port
19.	Ubroek	Trade Port

F.3 Lijst met vervallen beeldkwaliteitplannen

Beeldkwaliteitplan	Gebied
Maasveld 1	Tegelen
Maasveld 2	Tegelen
't Ven-Zuid	't Ven
Manresa	Venlo-Oost



EEN
HUISZOOGR OOT JOEKEL
ALSEEV MAAR EEN DEUR
NOEMEN ZE EEN
SPLITTING IN
BOEKEL

Excessenregeling



G.1 Excessenregeling

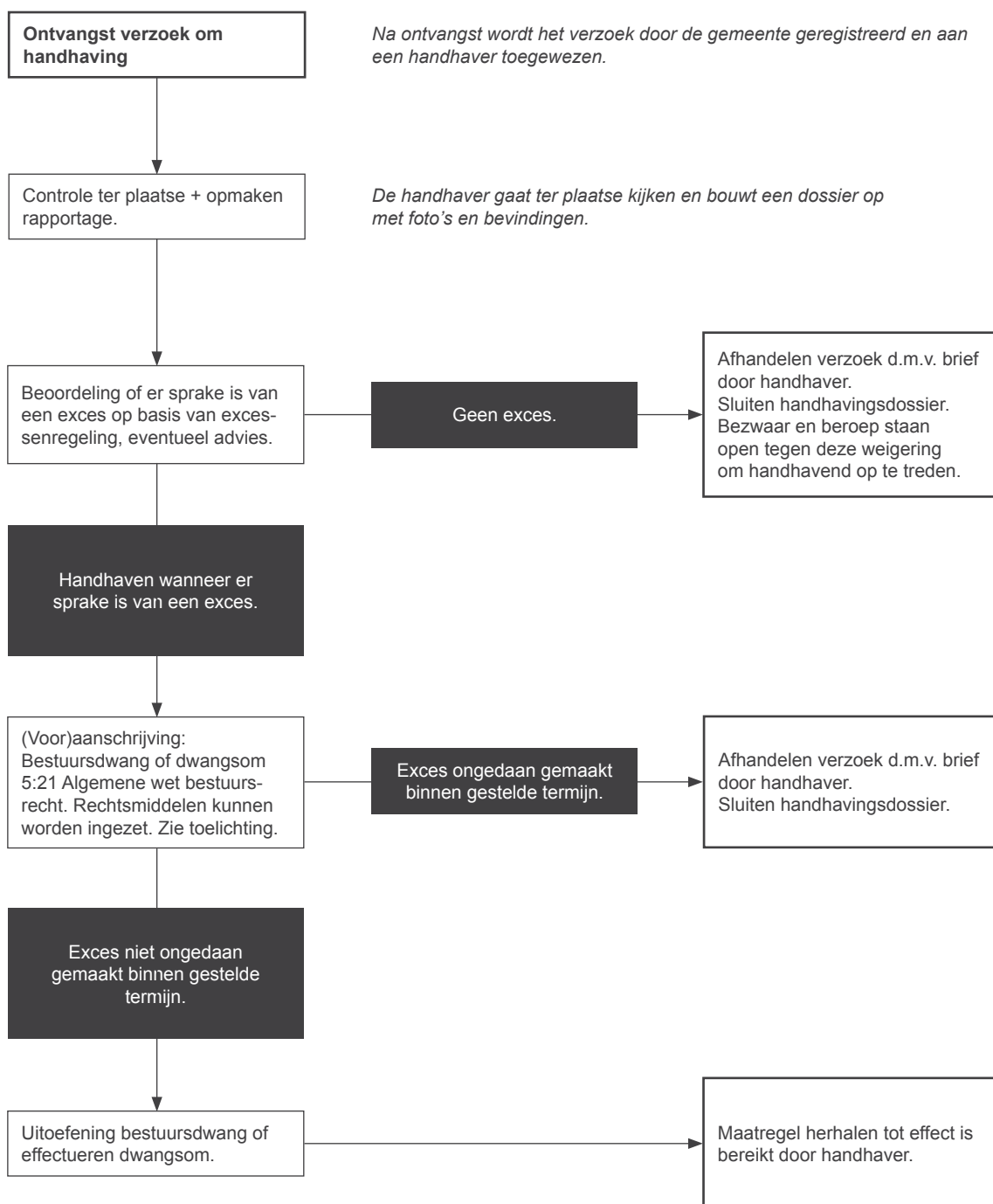
De Woningwet biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om repressief tegen excessen op te treden. De wetgever is ervan uitgegaan dat hierbij sprake moet zijn van een overduidelijke overtreding van de regels hetgeen voor eenieder zichtbaar moet zijn. De regel dat bouwwerken 'niet in ernstige mate in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand' geldt ook voor vergunningvrije bouwwerken en in welstandsvrije gebieden. Dus niet alleen voor alle bestaande bouwwerken waarvoor voor het bouwen een omgevingsvergunning is verleend. Het gaat in gevallen van een exces om ernstige ontsiering van een bouwwerk of een gedeelte daarvan in relatie tot de omgeving. Het zal duidelijk zijn dat in een gebied waarvoor een hoog welstandsniveau is vastgesteld, er eerder sprake kan zijn van een exces dan in een gebied met een lager niveau.

De gemeente hanteert het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

Van ernstige ontsiering kan sprake zijn indien:

- Een bouwwerk zich voor zijn omgeving visueel of fysiek afsluit.
- Een bouwwerk geheel of gedeeltelijk in vervallen toestand verkeert (afgebrand, ingestort e.d.).
- Bij een bouwwerk het onderhoud aan de gevel en de gevelementen in relatie tot dat in de omgeving, duidelijk zichtbaar wordt verwaarloosd.
- Door toepassing van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en/of versieringen van de gevel, waaronder reclame, waardoor de samenhang in het straatbeeld wordt verstoord.
- Bij aanpassing van een bouwwerk, met name bij cultuurhistorisch waardevolle panden, architectonische bijzonderheden worden vernietigd dan wel ontkend.
- De detaillering van de gevels in ernstige mate wordt verstoord door bijvoorbeeld installaties.
- Door toepassing van armoedig materiaalgebruik, zoals rietmatten, oude deuren, golfplaten, kunststof schroten, zeildoek, een groot contrast is ontstaan met de kwalitatief betere materialen van de aangrenzende bouwwerken.
- Op een bouwwerk op de vanaf het openbaar toegankelijk gebied zichtbare gevel graffiti is aangebracht of deze op een ander wijze is beklad.

G.2 Stroomschema handhaving



G.3 Toelichting op het stroomschema handhaving

Wanneer er sprake is van een welstandsexces kan de gemeente uit eigen beweging hiertegen optreden. Ook een belanghebbende kan het college verzoeken handhavend op te treden tegen het exces. Na ontvangst van het verzoek tot handhaving gaat een handhaver van de gemeente een bezoek brengen aan het betreffende bouwwerk. De handhaver zal dan foto's maken van het bouwwerk en een dossier opmaken met eventuele andere bevindingen.

Het bouwwerk zal worden beoordeeld op ernstige mate van strijdigheid met redelijke eisen van welstand. Als geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een exces zal de gemeente geen verdere stappen ondernemen. Op dat moment zullen alle betrokkenen hiervan op de hoogte worden gesteld. Dit is een besluit tot weigering om handhavend op te treden en het maken van bezwaar en het indienen van beroep staan hiertegen open.

Wanneer is beoordeeld dat er sprake is van een exces, zal er in beginsel een handhavingstraject worden opgestart.

Het college van burgemeester en wethouders is op basis van artikel 125 van de Gemeentewet bevoegd op te treden door middel van een last onder bestuursdwang en een last onder dwangsom. Uit de jurisprudentie blijkt dat er zelfs sprake is van een beginselplicht tot handhaving omdat wetten nu eenmaal moeten worden nageleefd. Doel van dit traject is om het exces ongedaan te maken en het bouwwerk in de oude toestand te herstellen of er op een andere manier voor te zorgen dat er geen sprake meer is van een exces.

Meestal zal het optreden van de gemeente gebeuren door het opleggen van een last onder dwangsom, voorafgegaan door een voornemen hiertoe. De eigenaar van het bouwwerk moet er nu voor zorgen dat het bouwwerk in de oude toestand zal worden hersteld of het aanzicht van het bouwwerk zodanig aan te passen dat er geen sprake meer is van een exces. De eigenaar krijgt hiervoor een termijn waarbinnen de maatregelen moeten zijn genomen. Wanneer de termijn verstrijkt en er niet aan de last onder dwangsom is voldaan verbeurt de eigenaar van het bouwwerk een dwangsom. Deze dwangsom kan ineens worden opgelegd, per tijdseenheid of per overtreding, afhankelijk van wat er moet gebeuren. De dwangsom kan meerdere keren achter elkaar worden opgelegd.

Als het bouwwerk naar tevredenheid is aangepast en er geen sprake meer is van een exces zal het handhavingstraject worden afgesloten. Hierover worden alle partijen geïnformeerd.

Tegen een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom kunnen zienswijzen worden ingediend. Deze zullen worden verwerkt in een besluit. Tegen dit besluit kan weer bezwaar worden gemaakt en daarna beroep worden ingesteld.



TOMMI
Podium voor morgen

Reclame



Het reclamebeleid wordt momenteel geactualiseerd op onderdelen. Het huidige beleid bestaat uit de volgende onderdelen:

- [Reclamebeleid Arcen & Velden](#)
- [Reclamebeleid Venlo 2000](#)
- [Nota Reclamemasten \(30 januari 2013 vastgesteld door de gemeenteraad\)](#)

H.1 Reclamebeleid Arcen & Velden

Het reclamebeleid Arcen & Velden betreft een uitsnede van het reclamebeleid van de voormalige gemeente Arcen & Velden op basis van de nieuwe gebiedsindeling en kwaliteitssturing van deze nieuwe welstandsnota. Het betreft dus **geen nieuw beleid**.

Het beleid is opgezet in vier onderdelen:

- Een algemene beschrijving van de uitgangspunten van het reclamebeleid.
- Een uitleg over zogenaamde trendsetters.
- Bijbehorende sneltoetscriteria voor reclames.
- Aanvullende criteria: specifieke gebieds- en/of thematisch opgestelde reclamecriteria.

H.1.1 Beschrijving en beleidsuitgangspunten Arcen & Velden

(Handels)reclame is een openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclame-uitingen ongewenst.

Reclames zijn toegestaan in de winkelgebieden van kernen en woonwijken, evenals op bedrijventerreinen. In het buitengebied is geen reclame toegestaan.

H.1.2 Trendsetter Arcen & Velden

Reclame-uitingen voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek zijn aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde trendsetter. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij de gemeentelijk afdeling die de omgevingsvergunning verstrekt. Als er geen trendsetter is, voldoet een reclame-uiting in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

H.1.3 Sneltoetscriteria voor reclames Arcen & Velden

Algemene vormgeving:

- In voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn.
- Afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel.
- In voorgevel samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren.
- Geen mechanisch bewegende delen.
- Geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht.
- Geen daglichtreflecterende reclame.

Plaatsing:

- Loodrecht op (maximaal 0,60 x 0,60 meter) of evenwijdig en vlak aan (maximaal ter breedte van de helft van het pand, met een maximum van 2 meter en een hoogte van 0,60 meter), de gevel.
- Onder de dorpellijn van de eerste etage of daarmee gelijk te stellen hoogte.
- Alleen aan de entreezijde van het pand.
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren.
- Geen reclame-uitingen op het dak (horizonvervuiling).

Cumulatie:

- Maximaal twee reclame-uitingen per pand, bij voorkeur één loodrecht op de gevel en één evenwijdig en plat op de gevel.

Overig:

- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.
- Geen losse merkenreclame.
- Bij het betreffende gebied genoemde welstandscriteria voor reclame-uitingen.

In deze gevallen kan via de sneltoets (zie voor uitleg over het principe sneltoets "[bijlage D: Sneltoetscriteria](#)" op pagina 63) een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet een reclame-uiting niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het plan ter advisering voorgelegd waarbij gebruik wordt gemaakt van de van toepassing zijnde gebiedsgerichte welstandscriteria.

H.1.4 Aanvullende criteria Arcen & Velden

Voor specifieke gebieden en thema's zijn aanvullende criteria geformuleerd. Deze criteria zijn samengevoegd met de nieuwe gebiedsindeling van onderhavige welstandsnota. Het resultaat daarvan is het volgende overzicht van aanvullende criteria:

- 02.02 Rijksstraatweg Lomm (Spikweijen)

Reclamevoering dient terughoudend uitgevoerd te worden in hoogte, omvang, kleurstelling en verlichting. Bedrijfsnamen en -logos binnen het gevelvlak aanbrengen of vrijstaand op voorterrein.

- Thema: infrastructuur

Streven naar verbetering entree punten bij kernen en streven naar beperking reclamevoering voor horeca en bedrijven. Reclame-uitingen uiterst terughoudend behandelen.

Gebieden: 01.02 Maasstraat
 01.03 Lingsforterweg (entree kern Arcen)
 03.02 Rijksweg
 03.03 Schandeloseweg
 03.04 Veerweg
 04.01 Schandelo / De Bong

- Thema: buitengebied

Reclamevoering uiterst terughoudend behandelen.

Gebieden: 05.01 Roobeek
 05.02 Maasstraat
 05.03 Lingsforterweg (buitengebied)
 05.04 Hasselt
 05.05 Het Vorst
 05.06 Oude Venloseweg
 05.07 Rijksweg (buitengebied)

- Thema: incidenten/ recreatiecomplexen

Reclamevoering dient terughoudend uitgevoerd te worden in hoogte, omvang, kleurstelling en verlichting. Gestreefd wordt naar bedrijfsnamen en -logos binnen het gevelvlak of vrijstaand op voorterrein.

Gebieden: 05.03 Lingsforterweg (grensgebied)
 05.07 Rijksweg (hotel)

H.2 Reclamebeleid Venlo 2000

In 2001 is het Reclamebeleid Venlo 2000 van de gemeente Venlo in werking getreden. In het Reclamebeleid Venlo 2000 zijn richtlijnen voor handelsreclame opgenomen. Het beleid komt er kortweg op neer dat alle reclames onder de vergunningsplicht vallen, ook de onverlichte, de waren aan de gevel en dergelijke. Voor een nadere uitleg van het beleid wordt gebruik gemaakt van een indeling in vier gebieden:

- Winkelgebied
- Woongebied
- Buitengebied
- Bedrijventerrein

Voor elk van deze gebieden zijn specifieke criteria opgesteld ten aanzien van reclamevoering, waarmee een vergunningaanvraag beoordeeld kan worden.

Voor het complete toetsingskader van vergunningaanvragen voor reclamevoering wordt verwezen naar de nota [Reclamebeleid Venlo 2000](#).

H.3 Nota Reclamemasten 2013

Door locaties bij de stadspoorten aan te wijzen, zijn belangrijke entrees en economische kracht van Venlo gemarkeerd. Bij vijf stadspoorten wordt een reclamemast toegestaan te weten A67-Eindhovensweg, A73-Venrayseweg, A67-Nijmegenweg, A73-Tegelseweg en A73-Eindhovenseweg. Bij vier stadspoorten staat al een reclamemast. Bij de aansluiting van de A73 op de Eindhovenseweg kan één reclamemast worden toegevoegd. Om krachtige iconen te realiseren worden vormeisen aan de reclamemast gesteld. De eisen voor de vormgeving van de reclamemasten maken deel uit van de welstandsnota.

Voor uitgebreidere informatie over het reclamemasten beleid wordt verwezen naar de [Nota Reclamemasten](#).



Monumenten



In deze bijlage worden tien uitgangspunten benoemd die aangeven hoe we in Venlo om willen gaan met onze monumenten en met het beschermde gezicht. Deze uitgangspunten gelden als algemeen kader bij de beoordeling van restauraties en wijzigingen aan monumenten en aanpassingen in het beschermde gezicht. Voor eigenaren en gebruikers, die initiatieven ontwikkelen voor hun monumenten, dienen de uitgangspunten als criterium, ontwerp kader en inspiratiebron.

1. Erfgoed is van maatschappelijk belang

Iedere inwoner van Venlo heeft wel een bepaalde binding met zijn leefomgeving. In de beleving en waardering van onze leefomgeving speelt erfgoed vaak een grote rol. De manier waarop we kijken naar ons erfgoed is echter voor iedereen verschillend. Historici zien tastbare sporen van de wijze waarop onze voorouders het dagelijks leven vorm gaven. Architecten waarderen bouwwerken om het interessante en inspirerende ontwerp. Voor veel mensen zijn ze simpelweg vertrouwde ijkpunten in hun bestaan. Het is dan ook in het belang van ons allemaal dat deze ijkpunten worden gerespecteerd. Daarom kan het Rijk of de gemeente Venlo besluiten om een gebouw of gebied een beschermde status toe te kennen. We spreken dan over een rijksmonument of een gemeentelijk monument. De diversiteit binnen deze categorieën is groot. Het monumentenbestand loopt uiteen van kerken en kloosters tot woonhuizen, bedrijfsgebouwen en vestingwerken. Essentieel is dat erfgoed beleefbaar is en actief wordt gebruikt en benut.

2. Levende monumenten veranderen

Het voortbestaan van beschermde monumenten is het beste gewaarborgd door regelmatig onderhoud en gebruik. Om dat te stimuleren worden eigenaren van beschermde monumenten financieel tegemoet gekomen. In de Monumentenwet van 1988 en de erfgoedverordening van Venlo zijn spelregels vastgelegd die gelden voor de omgang met beschermde monumenten. Wanneer de eigenaar zijn monument wil restaureren of verbouwen, moet hiervoor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'wijzigen monument' worden aangevraagd bij de gemeente. Het komt steeds vaker voor dat een monument niet meer gebruikt kan worden voor zijn oorspronkelijke functie. Om het van een vitale toekomst te verzekeren, is het vinden van een passende herbestemming noodzakelijk. De gemeente Venlo wil herbestemming van erfgoed bevorderen. In de meeste gevallen is het nodig om het monument aan te passen of te verbouwen. Bij herbestemming zal steeds gezocht moeten worden naar een goede balans tussen de mogelijkheden van het monument en de wensen voor eigentijds gebruik.

3. De monumentale waarden zijn een belangrijke onderlegger voor het plan De kloosters van Steyl, de middeleeuwse Schanstoren van Arcen, een typisch dubbelhuis uit de Middeleeuwen in de Venlose binnenstad: ieder historisch bouwwerk vertelt zijn eigen verhaal, heeft zijn eigen bouw- en gebruiksgeschiedenis en bijzondere kenmerken. Voordat een bouwplan voor wijziging van een monument wordt gemaakt, is het belangrijk dat er een goed beeld bestaat van de aspecten die juist dat monument waardevol maken. Alleen op basis hiervan kan bij plannen het benodigde maatwerk worden geleverd. Een eerste bron voor het achterhalen van de waarde is de zogenaamde monumentbeschrijving, die van ieder beschermd monument is gemaakt. Deze beschrijving is vooral juridisch bedoeld en geeft vaak niet voldoende informatie over de specifieke waarden om een verantwoord plan te kunnen maken. Nader onderzoek naar de bouwkundige, (bouw)historische, kunst- en architectuurhistorische, cultuurhistorische of technische aspecten van het monument is in veel gevallen nodig. De gegevens uit de redengevende beschrijving en het aanvullende onderzoek dat eventueel wordt uitgevoerd, vormen een belangrijke onderlegger bij het opstellen van plannen. Bij de beoordeling van de plannen zal worden getoetst of de monumentale aspecten van het erfgoed in voldoende mate worden gerespecteerd.

4. Behoud gaat voor vernieuwen

Een algemeen uitgangspunt bij het omgaan met monument is: behoud gaat voor vernieuwen. Bijvoorbeeld bij het uitvoeren van onderhoud is dit uitgangspunt van groot belang. Het behoud van het monument, en van alle bijbehorende onderdelen van dat monument, heeft altijd de voorkeur boven vernieuwing, al is herstel of vervanging van onderdelen van tijd tot tijd noodzakelijk. Bij vernieuwing gaat er onherroepelijk historisch materiaal verloren. Het is een beslissing die maar één maal genomen kan worden. Moet er toch iets worden gewijzigd of vernieuwd, dan is het huidige beschermde monument — de optelsom van ontwerp, hoofdvorm, materiaal, uitvoering en details — het uitgangspunt. Dat is immers het geheel dat om weloverwogen redenen op de monumentenlijst is geplaatst en/of in het bestemmingsplan is opgenomen. Bij wijzigingen draait het telkens om het vinden van een goede balans tussen de wensen van de gebruiker en de mogelijkheden die het monument biedt.

5. Respecteer de voortgaande geschiedenis van bouw en gebruik
Slechts weinig monumenten zijn sinds de bouw of aanleg geheel onveranderd gebleven. De aanpassingen die in de loop van de tijd zijn gedaan horen bij de geschiedenis van het monument. Hoewel sommige wijzigingen wellicht onlogisch lijken, of misschien zelfs detoneren ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp van het monument, zeggen deze aanpassingen altijd iets over maatschappelijke en functionele ontwikkelingen. De wijzigingen kunnen dan ook waardevol zijn vanuit architectonisch, landschappelijk, of bouw- en cultuurhistorisch oogpunt. In het verleden werden monumenten vaak vrij drastisch verbouwd en gerestaureerd. Of soms zelfs: volledig gereconstrueerd. Enkele decennia geleden werd deze aanpak steeds meer bekritiseerd. Er kwam belangstelling voor de opeenvolgende historische 'lagen' die monumenten laten zien. Ook ontstond steeds meer aandacht voor het authentieke bouw materiaal, de constructieve aspecten en het oorspronkelijke interieur van monumenten. Tegenwoordig wordt alleen nog in uitzonderlijke gevallen en op kleine schaal, voor reconstructie gekozen. Bij nieuwe toevoegingen wordt vaak geadviseerd deze op een eigentijdse manier vorm te geven. Zo blijft de bouwgeschiedenis voor volgende generaties duidelijk. Een rijke bouw- en gebruiksgeschiedenis maakt monumenten interessant.

6. Bewaar en versterk de relatie tussen het monument en zijn omgeving
Ligt het monument in de Venlose binnenstad, in het kloosterdorp Steyl, in de buurtschap Schandelo, in de historische kern van Arcen of in Oud-Tegelen? De situering van een monument, de opbouw van het landschap of het stratenpatroon eromheen: het zijn allemaal factoren die het monument inbedden in zijn specifieke context en van invloed zijn geweest op de bouwgeschiedenis van het monument. De geografische en maatschappelijke context zegt vaak iets over de functie, het type en de uitstraling van het monument. Zo is bijvoorbeeld de middeleeuwse Gasthuisstraat in de binnenstad al eeuwenlang een voorname straat; de huizen zijn hier hoog en hebben gedecoreerde gevels. In de Jodenstraat uit de wederopbouwperiode daarentegen zijn de huizen kleiner en met sobere, subtiele details gedecoreerd. Het is van belang dat bij wijzigingen wordt aangesloten bij de specifieke karakteristieken van de omgeving.

7. Respecteer de stijl en structuur van het monument

Monumenten hebben vaak een vanzelfsprekende opbouw en indeling. Die kenmerkende structuur is veelal te herleiden tot de oorspronkelijke functie en is afleesbaar aan de verschijningsvorm van zowel het exterieur als het interieur. Zo heeft een traditioneel stadswoonhuis de voorgevel aan de straatzijde. Dat is de belangrijkste gevel, met een voordeur en vaak grote ramen. Daaraan is dan ook vanouds de meeste aandacht en het meeste geld besteed. Bij pakhuizen en andere gebouwen met een opslagfunctie zijn de gevels juist gesloten. De interne structuur van een monument vertelt ons veel over het gebruik. In een boerderij hadden de verschillende aspecten van het agrarische leven een eigen plek. In het voorhuis werd gewoond, en in het achterhuis werd het vee gehouden en het hooi opgeslagen. Interieuronderdelen bevinden zich dus in het voorhuis van een boerderij en niet in het achterhuis. De toegepaste bouwstijl vormt eveneens een belangrijk onderdeel van het karakter en de uitstraling van het monument. En daarmee van de waarde van het monument. Een bouwstijl is herkenbaar in het ontwerp van de hoofdvorm, de plattegrond, de indeling van de gevels, de gebruikte materialen, de toegepaste afwerking en de vormgeving van details en decoraties.

8. Behoud waardevolle constructies, materialen, kleuren en details

Het bijzondere van monumenten wordt in hoge mate bepaald door de zichtbare ouderdom en de daadwerkelijke beleving van die ouderdom. Deze komen niet alleen tot uitdrukking in de bouwstijl, maar ook in de manier waarop materialen zijn verwerkt en de wijze waarop ze verouderen. Zo straalt het industrieel-ambachtelijke Kranenbreukershuis uit 1767 in Tegelen functionele eenvoud uit, terwijl de imposante gevel van Huis Schreurs uit 1588 in de binnenstad rijkdom en verfijning ademt. Behoud van historisch bouw materiaal is een belangrijk punt. Een ander essentieel aspect is de wijze waarop onze monumenten zijn gebouwd: hoe de constructie in elkaar steekt en hoe details en afwerking zijn uitgevoerd. Deze aspecten vertellen namelijk over de tijd waarin het monument gebouwd is, de plek waar het staat, de functie die het had. Ook krijgen we bij de bestudering van constructies, materialen en afwerkingen een beeld van het technisch vakmanschap van onze voorouders. Constructie, materiaal, afwerking en detail bepalen de fysieke ouderdom van het monument en zijn essentieel voor de monumentale waarde.

9. In een monument kunnen we comfortabel en duurzaam wonen en werken. Een monument is van oorsprong een duurzaam gebouw. Het bouwwerk staat er al decennia of zelfs eeuwen en heeft daarom wat betreft materialen en bruikbaarheid inmiddels zijn duurzaamheid bewezen. Op het gebied van energiezuinigheid, isolatie en comfort valt er soms echter het nodige te verbeteren. Omdat we ook in een monument op een verantwoorde en comfortabele wijze moeten kunnen wonen en werken is de gemeente Venlo bereid om mee te denken over oplossingen op dit gebied. Een monument is echter anders dan een nieuwbouwwoning en vraagt om een specifieke behandeling. Het gebouw heeft tijdenlang een eigen vocht- en temperatuurhuishouding gehad. Wanneer we opeens deze bouwfysische gesteldheid wijzigen kan dit nare gevolgen hebben, zoals vochtproblemen, schimmelvorming en houtrot. Ook moet rekening worden gehouden met de monumentale waarden van het pand. Zo is bijvoorbeeld het aanbrengen van dubbelglas in sommige gevallen niet mogelijk. Een goede oplossing kan soms worden gevonden in het plaatsen van isolerende voorzetramen aan de binnenzijde. Als dit ook niet mogelijk of niet wenselijk is, moet worden gezocht naar alternatieven. Of het mogelijk is om zonnecollectoren te plaatsen zal per geval moeten worden bekeken. Uitgangspunt is in ieder geval dat de zonnecollectoren niet zichtbaar mogen zijn vanaf het openbaar gebied. Daarnaast mogen de collectoren geen blijvende fysieke schade aan het monument opleveren of van negatieve invloed zijn op de beeldkwaliteit in algemene zin.

10. Een monument vraagt om kwaliteit. Monumenten zijn van ons allemaal. De gemeente Venlo wil zorgvuldig en weloverwogen omgaan met de waardevolle erfenis uit het verleden en doorgeven aan volgende generaties. Uit de vele enthousiaste eigenaren en historische verenigingen die de gemeente Venlo rijk is blijkt wel dat velen zich hiervoor sterk maken. Een eigenaar kan vaak niet alle werkzaamheden aan zijn monument zelf uitvoeren. Het onderhouden, restaureren en eventueel aanpassen van een monument vraagt in veel gevallen om specifieke kennis en vaardigheden. Een goed plan voor de aanpassing van een monument kan het best worden gemaakt door een architect met ervaring op het gebied van erfgoed. Ook de overheid en onafhankelijke instellingen dragen hun steentje bij aan het behoud van onze monumenten. Belangrijk is de medewerking en het cultuurhistorisch besef van de eigenaar, die woont en werkt in een monument.



Begrippenlijst



Aangekapt: met kap bevestigd aan dakvlak.

Achtererfgebied: erf achter de met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied evenwijdig gelegen lijn, die het hoofdgebouw raakt:

- a. Aan een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op 1 m achter het snijpunt met de voorgevel, en,
- b. Aan een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op het snijpunt met de achtergevel.

Authentiek: overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.

Bebouwing: een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Bebouwingstype: een zone met bebouwing die door zijn verschijningsvorm en/of situering binnen een bepaald kader valt (zoals aangegeven op de kaart) waarvoor veelal specifieke welstandscriteria zijn opgesteld.

Behouden: handhaven, bewaren, in stand houden.

Belendende: naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Belanghebbende: belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2 lid 3 Algemene wet bestuursrecht.

Boeiboord: opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Bouwstijl: architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.

Bouwverordening (Venlo): bouwverordening van de gemeente Venlo, te raadplegen via www.venlo.nl en www.overheid.nl.

Bouwwerk: elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in de grond.

Bouwwerk bijbehorend: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Carport: afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.

Compositie: ordening van verschillende onderdelen van een bouwwerk of situering van respectievelijk de overige onderdelen en het bouwwerk zelf, alsmede de omringende bebouwing.

Context: omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.

Cultuurhistorische waarde: een aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

Dakkapel: ondergeschikte uitbouw op een hellend dakvlak.

Dakhelling: de hoek tussen het dak en de horizon (schuinite van een dakvlak).

(zij) Dakvlak: een vlak van het dak/de kap.

Detail: ontmoeting/aansluiting van verschillende bouw delen zoals gevel en dak of gevel en raam.

Detailering: uitwerking, weergave van de samenhang tussen de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.

Diversiteit: verscheidenheid, afwisseling, variatie.

Erfgoedverordening (Venlo 2010): erfgoedverordening van de gemeente Venlo, te raadplegen via www.venlo.nl en www.overheid.nl.

Gevel(s): buitenmuur van een gebouw.

Gebiedsgerichte welstandscriteria: welstandscriteria die betrekking hebben op een specifiek gebied. zowel zelfstandig als in combinatie met andere welstandscriteria te gebruiken.

Goot: waterafvoer, veelal op de overgang van de gevel en het schuine dakvlak.

Hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Identiteit (en 'ruimtelijke identiteit'): eigen karakter, individueel kenmerk van een bouwwerk of bouwstijl.

Installatie: set van beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf, tegen of op het bouwwerk geplaatst.

Kap (= overkapping en verzamelkap): samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.

Karakter: kenmerkende vorm en uiterlijk van de bebouwing.

Karakteristiek: kenmerkend, bijvoorbeeld in verband met bouwwijze, bouwperiode of bouwstijl.

Keper (hoekkeper): snijlijn van twee aansluitende schuine dakvlakken.

Kern: veelal kleinschalig stedelijk gebied, zoals een centrum van een dorp of stad.

Mansardedak: dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte kapvorm ontstaat.

Maaiveld: de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

Massa (hoofdmassa): volume van een gebouw of bouwdeel.

Markies: opvouwbaar zonnescherf (niet oprolbaar).

Monument (beschermd): onroerend goed dat overeenkomstig de bepalingen van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als rijksmonument of aangewezen onroerend goed dat overeenkomstig de bepalingen van de Erfgoedverordening gemeente Venlo als gemeentelijk monument is aangewezen.

Monumentenbeleid: beleid op het gebied van monumenten(zorg), bouwhistorie en archeologie.

Monumentenwet: de volledige Monumentenwet is te vinden op www.overheid.nl.

Negge: de afstand tussen de buitenkant van de gevel en de voorzijde van het kozijn.

Nok: hoogste punt van een schuin dak.

Omgevingsvergunning: één geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu. De omgevingsvergunning is op 1 oktober 2010 ingevoerd ter vervanging van de verschillende vergunningen voor wonen, ruimte en milieu.

Ondergeschikt: voert niet de boventoon.

Oorspronkelijk: origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

Overkapping: overdekking van een open ruimte.

Paneel (gevelpaneel): rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Pilaster: weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.

Plaatmateriaal: bouw materiaal, ten behoeve van gevelbekleding of binnenwandbekleding, dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex, multiplex), kunststof (trespa) of staal.

Preventief toezicht: het vooraf beoordelen of een aanvraag tot het oprichten van een bouwwerk of het uiterlijk van het bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Profiel: omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan.

Repressief toezicht: het achteraf beoordelen van een bestaand bouwwerk of het uiterlijk van het bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (zie ook artikel 12a van de Woningwet). Indien er sprake is van in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om handhavend op te treden tegen de eigenaar van het bouwwerk.

Samenhang: de omstandigheid dat of de wijze waarop verschillende zaken met elkaar in verband staan.

Straatbeeld: beeld dat een straat oplevert.

Structuur: de wijze waarop iets is opgebouwd of samengesteld.

Textuur: de waarneembare oppervlakte structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

Vergunning: zie omgevingsvergunning.

Vergunningsvrije bouwwerken: bouwwerken die zonder omgevingsvergunning te realiseren zijn. Zie voor meer informatie <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/omgevingsvergunning-voor-bouwen/vergunningsvrij-bouwen>.

Voorerfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

Weg: openbaar toegankelijk gebied: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

Welstandsbeoordeling: beoordeling of de aanvraag om een vergunning voldoet aan de criteria die zijn vastgesteld in de welstandsnota.

Welstandskaat: kaart waarop de gebiedsindeling van de welstandsniveaus is weergegeven. Deze kaart maakt onderdeel uit van onderhavige welstandsnota.

Welstandsnota: beleidsnota die door de gemeenteraad is vastgesteld en die alle criteria voor de welstandsbeoordeling bevat.

Welstandsniveau: een welstandsniveau geeft op een genuanceerde en getrapte manier aan wat de ambities en beoogde ontwikkelingen zijn per gebied en wat de kwaliteit is die in overeenstemming met deze ambities van een ontwerp mag worden verwacht.

Welstandsvrij (gedeeltelijk): gebieden of categorieën die door de gemeenteraad als welstandsvrij zijn aangewezen, waardoor bij de vergunningaanvraag (preventief) geen welstandsbeoordeling plaatsvindt uitgezonderd daarvoor aangewezen gemeentelijke- en rijksmonumenten en alléén achteraf (repressief) welstandstoezicht kan worden uitgeoefend; en bouwwerken die wettelijk vergunningsvrij zijn en daarmee preventief welstandsvrij.

Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.



MARGA'S

MARGA'S HAIRSTYLING

Food

Bronvermelding



Literatuur

Koeman e.a. 2010

N.S.J. Koeman e.a., *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tekst & commentaar*, Deventer: Kluwer 2010.

Barendregt e.a. 2012

H. Barendregt e.a., *Handboek BOR-MOR. Teksten, toelichtingen en commentaren*, Den Haag: Sdu-uitgevers 2012.

Rademaker e.a. 2012

B. Rademaker e.a., *Handboek Wabo. Teksten, toelichtingen en commentaren*, Den Haag: Sdu-uitgevers 2012.

Rademaker e.a. 2012

B. Rademaker e.a., *Handboek Woningwet 2012. Bouwen onder Wabo*, Den Haag: Sdu-uitgevers 2012.

Gemeente Venlo 2004

P. van der Grinten i.o.v. gemeente Venlo, *Welstandsnota gemeente Venlo 2004*, Venlo: gemeente Venlo 2004.

Samenstellers Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg 2003

Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg, *Visie welstandsbeleid district Noord-Limburg*, Roermond District Noord-Limburg 2003

Kristiaan Borret 2006 - 2011, *beleidsnota stadsbouwmeester Antwerpen 2006-2011*, Antwerpen 2006 (wettelijk depotnummer d/2007/0306/73)

Federatie Ruimtelijke Kwaliteit & Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland 2013

G.Ja. van Leeuwen en F. ten Cate, *De KAN-bepaling. Een handreiking voor gemeenten en welstandscommissies*, Amsterdam 2013.

Ministerie van VROM en WVC 1991

Het beeldkwaliteitplan, instrument voor kwaliteitsbeleid, ministerie van VROM en WVC 1992 en Ruimte voor architectuur, ministerie van VROM en WVC 1991

prof. ir. Tj.Dijkstra 1985, *Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid*, van prof. ir. Tj.Dijkstra

De Schoonheid van Amsterdam: Concept welstandsnota, Gemeente Amsterdam 2013

Nota Ruimtelijke Kwaliteit Doesburg, Gemeente Doesburg 2011

Welstandsnota Leiden, Gemeente Leiden 2010

Welstandsnota Maastricht, Gemeente Maastricht 2004

Welstandsnota Tilburg, Gemeente Tilburg 2011

Welstandsnota Rotterdam, Gemeente Rotterdam 2012

Strategische Visie 2030, Gemeente Venlo 2010

Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015, Gemeente Venlo 2009

Gemeente Atlas 2015, Gemeente Arcen en Velden 2006

Beleidsnota Cultuurhistorie 2007-2011, Gemeente Venlo 2007

Nota Stadsbeelden 1997, Gemeente Venlo 1997

Architectuur & Stedenbouw 1940-1970, Gemeente Venlo 2005

Gemeentelijk Verkeer- en VervoersPlan (GVVP), Gemeente Venlo 2005

Internet

- <www.omgevingsloket.nl>, geraadpleegd gedurende de hele periode.
- <www.overheid.nl>, geraadpleegd gedurende de hele periode.
- <www.vng.nl>, geraadpleegd gedurende de hele periode.
- <www.wetten.nl>, geraadpleegd gedurende de hele periode.
- <www.ruimtelijkekwaliteit.nl>, geraadpleegd gedurende de hele periode.
- <www.federatiewelstand.nl>, geraadpleegd gedurende de hele periode.
- <www.federatieruimtelijkekwaliteit.nl>, geraadpleegd gedurende de hele periode.
- <www.welstandsnotas.nl>, geraadpleegd gedurende de hele periode.
- <welstandsnota.amsterdam.nl>, geraadpleegd gedurende de hele periode.
- <www.amsterdam.nl>, geraadpleegd gedurende de hele periode.
- <www.utrecht.nl>, geraadpleegd gedurende de hele periode.
- <www.venlo.nl>, geraadpleegd gedurende de hele periode.
- <www.eindhoven.nl>, geraadpleegd op 21 maart 2013.
- <www.helmond.nl>, geraadpleegd op 2 april 2013.
- <www.utrecht.nl>, geraadpleegd op 27 maart 2013.