

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802
k.v.k. Breda nr. 20083802

Gemeente Venlo

**Beeldkwaliteitplan
"Helmusweg"**

Status: Definitief

Gemeente Venlo

**Beeldkwaliteitplan
“Helmusweg”**

Status: Definitief

| | |
|---------------------------|--------------------------|
| werknummer: | 0847.267 |
| opdrachtgever: | Zuidgrond B.V. |
| datum: | 30 mei 2008 |
| referentie: | div267k54 |
| projectverantwoordelijke: | de heer J.H.M. Stoelinga |

INHOUD

| | | |
|----------|------------------------------------|-----------|
| 1 | INLEIDING | 3 |
| 1.1 | Aanleiding | 3 |
| 1.2 | Het BKP | 3 |
| 2 | BESCHRIJVING VAN DE LOCATIE | 5 |
| 2.1 | Historie | 5 |
| 2.2 | Ligging plangebied | 5 |
| 2.3 | Begrenzing plangebied | 7 |
| 2.4 | Beschrijving omgeving plangebied | 7 |
| 2.5 | Beschrijving plangebied | 7 |
| 2.6 | Foto's plangebied | 9 |
| 2.7 | Conclusies voor de planvorming | 14 |
| 3 | HET BEELDKWALITEITPLAN | 15 |
| 3.1 | Algemeen | 15 |
| 3.2 | Uitgangspunten ruimtelijk beleid | 15 |
| 3.3 | Ontwerpthema's | 15 |
| 3.4 | Inrichtingsontwerp | 18 |
| 3.5 | Beeldkwaliteit bebouwing | 20 |
| 3.6 | Beeldkwaliteit openbaar gebied | 29 |

BIJLAGE: Beeldkwaliteit kaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bij de initiatiefnemer, Zuidgrond B.V., is voorgenomen op een terrein in Hout-Blerick (gemeente Venlo) een ontwikkeling te laten plaatsvinden met woningbouw. Het terrein wordt begrensd door de Baarlosestraat, De Beeretweg en Helmusweg (met hierachter de geluidwal langs de A73). Het omvat agrarische gronden (voormalige kassen) en een voormalig transportbedrijf. In totaal is de locatie ongeveer 4 ha. groot.

Bij de ontwikkeling is gedacht aan een wervend woonmilieu: grondgebonden woningen in diverse categorieën (geschakeld, halfvrijstaand, vrijstaand). De capaciteit komt uit op ongeveer 93 eenheden (22/ha).

De opdrachtgever, Zuidgrond B.V., heeft aan Compositie 5 stedenbouw bv opdracht gegeven voor de locatie een beeldkwaliteitplan op te stellen.

Onderhavig notitie vormt het beeldkwaliteitplan voor de onderhavige locatie. Dit beeldkwaliteitplan kent de volgende opbouw:

- In hoofdstuk 1 komt de aanleiding en de algemene beschrijving en inhoud van het beeldkwaliteitplan aan bod.
- In hoofdstuk 2 komt het plangebied aan orde, met een historische analyse en een beschrijving en analyse van de bestaande situatie.
- In hoofdstuk 3 komen de beeldkwaliteitseisen zoals deze van toepassing zijn op de nieuwe ontwikkeling, aan bod.

1.2 Het BKP

Wat is een BKP

Een beeldkwaliteitplan kan als volgt gedefinieerd worden:

Een samenhangend pakket van eisen voor het creëren en verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld uitgangspunten aan voor de te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische vormgeving. 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 onmisbaar instrument.

Status

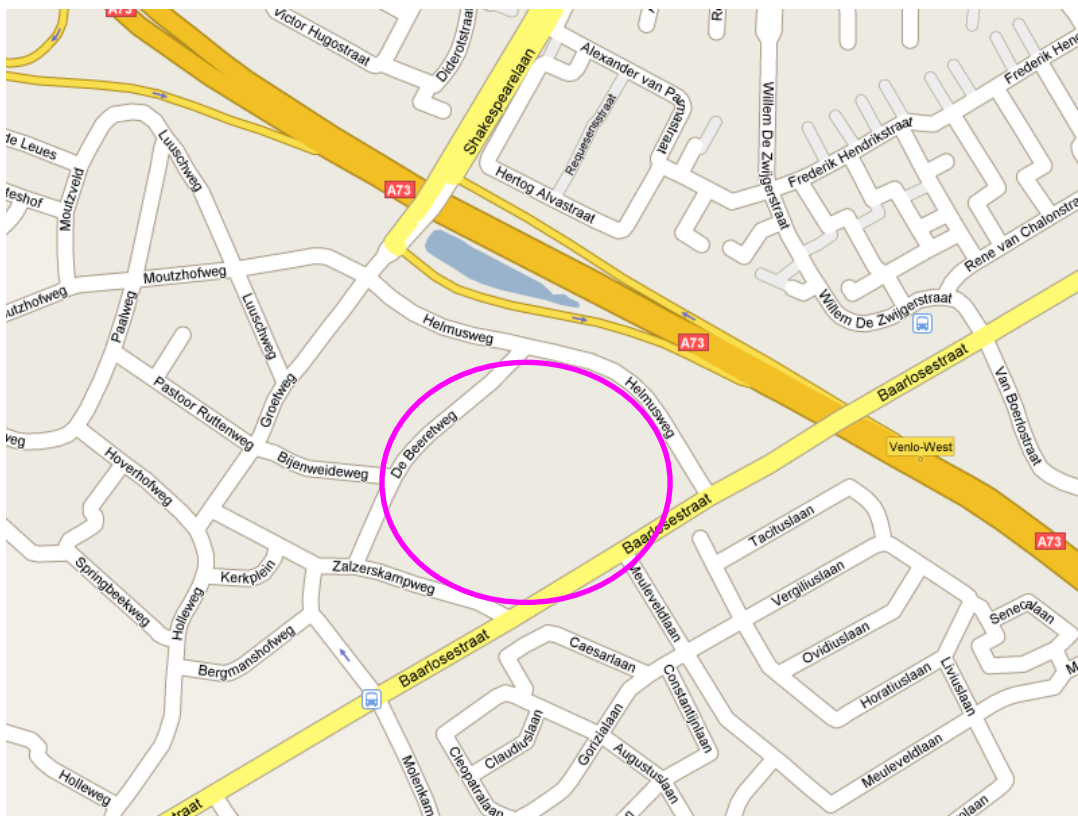
Het beeldkwaliteitplan zal worden verbonden met het bestemmingsplan dat zal moeten worden opgesteld om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken

De ontwikkelingsplannen moeten in overeenstemming zijn met de bestemmingsplanvoorschriften en de juridische bestemmingsplankaart. Daarnaast moeten de bouwplannen evenals de plannen met betrekking tot de inrichting van het plangebied voldoen aan de criteria zoals die in dit beeldkwaliteitplan zijn neergelegd. Naast deze meer formele status is het van belang dat uit het beeldkwaliteitplan inspiratie wordt geput opdat het gebied voor een ieder zichtbaar aan waarde wint.

Vorm

Om duidelijk te maken welk beeld voor ogen staat bij de ontwikkeling van het gebied zijn referentiebeelden het meest effectief. In dit beeldkwaliteitplan wordt dan ook met deze beelden gewerkt. Verder zijn er criteria geformuleerd, zowel voor de bebouwing als voor de inrichting van de buitenruimte. Deze criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld, benoemd in hoofdstuk 2, alsmede enkele stedenbouwkundige uitgangspunten, die bij dit plan van belang worden geacht.

Na vaststelling van het beeldkwaliteitplan is het zaak om de verdere planvorming en planuitvoering goed te monitoren.



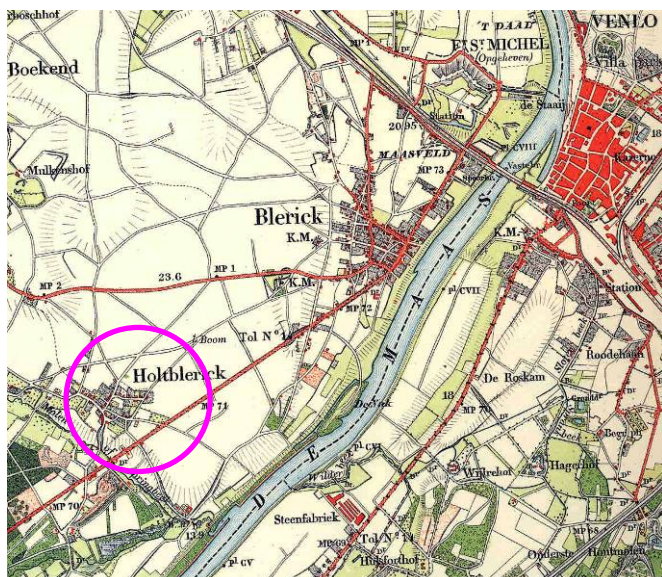
Straatnamenkaart van de locatie

2 BESCHRIJVING VAN DE LOCATIE

2.1 Historie

Hieronder is een uitsnede weergegeven van een historische kaart van Hout Blerick (getekend rond 1890). Hieruit valt af te leiden dat de locatie juist buiten de oude kern Holtblerick is gelegen. Holtblerick is ontstaan als nederzetting aan de Maas, op een hoger gelegen gebied (terras) tussen de vierde en vijfde Maasarm. De hoge terrassen van de linkeroever van de vijfde Maasarm vormden de westgrens van het aloude kerspel met de kerspels Helden en Bree en de buurtschap Holtblerick van het kerspel Blerick.

De locatie betrof destijds een open akkergebied tussen de dorpen Blerick en Holtblerick, aan de rand van de oude kern Holtblerick. Het betrof een hoofdzakelijk open agrarisch gebied zonder groen of bebouwing. Alle omringende straten van de locatie bestonden ook in deze tijd al, op de Helmusweg en de provinciale weg N275 na.

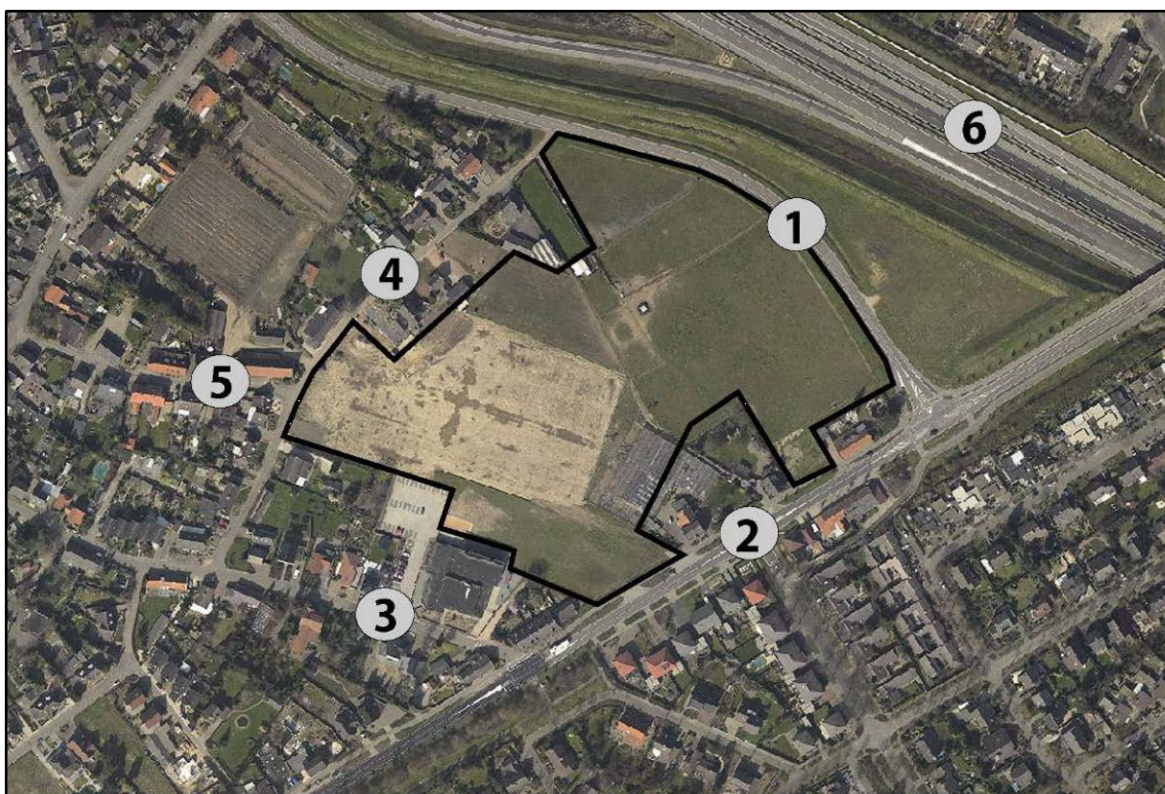


Historische kaart

2.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het stadsdeel Hout-Blerick. Het betreft een grotendeels onbebouwd gebied aan de rand van het dorp Hout-Blerick dat in feite vrijwel geheel ingesloten is door stedelijke ontwikkelingen. In de huidige situatie is er daardoor aan de ene kant nog de dorpse, landelijke sfeer te proeven (zuidwestelijke richting) terwijl aan de andere kant een meer stedelijke sfeer overheerst van planmatige woningbouw en grote infrastructurele werken (noordoostelijke richting). De open ruimte in het plangebied is ontstaan nadat de hier gevestigde kassen waren opgeruimd. Er is nu een situatie waarbij alleen aan de randen langs de wegen verspreide bebouwing is gelegen terwijl het middengebied 'leeg' is. Het plan Helmusweg beoogt de ontwikkeling van woningbouw in de vrijgekomen ruimte als afronding/voltooiing van Hout-Blerick aan deze zijde.

Ligging plangebied



 Plangebied Helmusweg

- 1** Helmusweg
- 2** Baarlosestraat
- 3** Zalzerskampweg
- 4** De Beeretweg
- 5** Bijenweideweg
- 6** A73

2.3 Begrenzing plangebied

De begrenzingen van de locatie zijn als volgt:

- Ten noorden van de locatie is de Rijksweg A73 gelegen. Deze weg vormt één van de twee overbruggingen over de Maas bij Venlo voor het autoverkeer. Ten zuiden van deze provinciale weg ligt een geluidswal. Tussen de locatie en de geluidswal ligt de Helmusweg, een weg bedoeld voor het lokale verkeer (gebiedsontsluitende route).
- Aan de zuidoostelijke zijde vormt Baarlosestraat en deels de bestaande bebouwing langs de Baarlosestraat de grens van het terrein. De Baarlosestraat heeft in het lokale verkeer een doorgaande functie.
- Aan de zuidelijke zijde vormt de Zalzerskampweg en de bestaande te handhaven bebouwing langs deze weg de grens van het terrein. Het betreft onder meer het gemeenschapshuis. De Zalzerskampweg is een straat met een smal profiel.
- Aan noordwestelijke zijde tenslotte vormt de Beeretweg de uiterste grens van de bebouwing. Ook hier maakt de bestaande bebouwing langs deze straat geen onderdeel uit van de locatie. Ook de Beeretweg heeft het karakter van een smal straatje, waar de bebouwing soms dicht tegen de weg aan staat.

2.4 Beschrijving omgeving plangebied

Het plangebied ligt te midden van een uitgestrekt, verstedelijkt gebied waarbij Blerick en Hout-Blerick als het ware aan elkaar gegroeid zijn.

De vrije ligging van Hout-Blerick ten opzichte van Blerick is geheel verloren gegaan. De structuren van het dorp Hout-Blerick zijn nog wel herkenbaar en er is ook (vooral in de dorpskern) nog oorspronkelijke dorpsbebouwing, maar van het typische eigene van het dorp in relatie met het landschap is in de omgeving van het plangebied nauwelijks meer sprake: het ligt ingeklemd tussen gebieden met minder dorps bebouwing en grote infrastructurele werken:

- Aan de noordzijde ligt de A73 met geluidswallen.
- Aan de oostzijde ligt de wijk Meuleveld een grootschalig uitbreidingsplan uit de 80-er jaren. Hoewel opgebouwd uit vrij traditionele grondgebonden woningbouw is hier juist door de combinatie van de brede en drukke Baarlosestraat geen sprake van een dorps uitstraling.
- Aan de zuid- en westzijde raakt het plangebied aan het dorps deel van Hout-Blerick: een los stratenpatroon met veelal vrijstaande bebouwing voor een deel met een oorspronkelijk dorps eigen karakter, meer voor een groot deel ook met een vrij neutrale uitstraling. Aan deze zijden lijkt het plan nog deel uit te maken van het dorp.

2.5 Beschrijving plangebied

Het plangebied is van oorsprong een oud akkercomplex behorend bij het dorp Hout-Blerick en omsloten door de uitlopers van het dorp: de Beeretweg en de Zalzerskampweg en de Baarlosestraat (vanouds een verbindingsweg langs de westkant van de Maas, de zogenaamde Napoleonsweg).

Zo'n 100 jaar geleden was er binnen deze wegen nog geen bebouwing aanwezig. Pas later vestigde men zich langs deze wegen en ook het agrarische gebruik van het binnenterrein tussen de wegen werd geïntensiveerd. Het werd geleidelijk grotendeels bezet met kassen. Inmiddels werd het plangebied aan de noordzijde afgesloten van de open verbinding met het buitengebied door de komst van de A73 en parallel daaraan de Helmusweg.

In de actuele situatie is nu sprake van gemengde bebouwing uit verschillende perioden langs de Beeretweg, de Zalzerskampweg en de Baarlosestraat. Tussen de bebouwing zijn langs de Beeretweg en de Baarlosestraat nog open ruimten die een blik geven op het middengebied. Dit middengebied is vanwege de vroegere aanwezigheid van kassen nu vlak en leeg. Er is geen bebouwing, beplanting noch reliëf. Aan de noordzijde loopt dit open gebied tot aan de Helmusweg door. Van de vroegere charme van het akkercomplex is nu geen sprake meer. Langs de Beeretweg bestaat de bebouwing aan de plangebiedzijde uit 3 woningen van recenter datum en 1 woning met een authentiek dorps karakter (\pm 1930). Aan de overzijde is sprake van zeer gevarieerde lintbebouwing waarbij de bebouwing op de hoek van de Bijenweideweg opvalt als fraaie boerderij bebouwing behorend tot de oude kern van Hout-Blerick.

Langs de Zalzerskampweg vormt de bebouwing aan de plangebiedzijde een redelijk gesloten front. Het geeft een redelijk actueel maar weinig samenhangend beeld. Vooral het gemeenschapshuis valt op door zijn 'eigentijdse' verschijningsvorm, de relatief grote schaal en de stenige inrichting van het terrein (parkeren). De naar het plangebied gerichte achterzijde van dit gebouw is onaantrekkelijk en biedt weinig aanknopingspunten voor de ontwikkeling van het middengebied tot woningbouw.

Langs de Baarlosestraat staan op enige afstand van elkaar 4 woningen die qua verschijningsvorm de kenmerken hebben van de bebouwing in de oude dorpskern zij het dat zij enigszins gemoderniseerd zijn. Eén van deze woningen is meer recent maar misstaat zeker niet in dit rijtje.

Voor de foto's van de bebouwing in het plangebied wordt verwezen naar de volgende paragraaf. Kenmerkende eigenschappen van de oorspronkelijke bebouwing in Hout-Blerick waarvan er ook een aantal in en rond het plangebied zijn:

| | |
|-----------------------------------|--|
| Bouwmassa: | 1 laag met kap langgerekt |
| Gevel: | grof, grote metselsteen (kloostermop-achtig) bruin / bruinrood muizetandjes onder goot weinig versiering plint niet steeds aanwezig, indien wel dan grijs of zwart |
| Gevelindeling/ Gevelopeningen: | enkele grote ramen met luiken bij de werkkamer, afwisseling met kleinere ramen en (vaak) garagedeuren |
| Gevelkleur: | crème in combinatie met donkergroen |
| Dak: | zadeldak / mansardekap (nokrichting evenwijdig aan de straat) geen overstekken noch aan topgevel noch aan langsgewel stenen dakkapellen (niet vaak gezien) |
| Dakkleur: | antraciet, roodbruin, herfstkleurige dakpan |

Alle bebouwing is georiënteerd op de wegen waaraan die is gelegen. Aan de achterzijden van de percelen is sprake van een rommelig beeld, zeker daar waar vroeger sprake was van een (tuinbouw-)bedrijf.

Voor wat betreft de wegen rond het plangebied kan het volgende gesteld worden:

- De Beeretweg is een zeer smalle landweg van asfalt met evenzeer smalle bermen deels half-verhard.
- De Zalzerskampweg is eveneens een smalle geasfalteerde weg met aan een zijde een trottoir, geen bomen.
- De Baarlosestraat is een interlokale verbindingsweg met een breed profiel bestaande uit een rijbaan (asfalt) en vrij liggende fiets- en voetpaden zonder (boom-)beplanting.
- Ook de Helmusweg is een weg met een breed profiel, nu alleen nog met een rijbaan (geasfalteerd) maar te zijner tijd voorzien van vrij liggende fiets- en voetpaden, alsmede van laanbeplanting.

2.6 Foto's plangebied



Overzicht foto's

Zalzerskampweg



0



1



2



3 gemeenschapshuis



4

Baarlosestraat



5



6



7



8

De Beeretweg



9&10



11



12



13



14



15



16

Zuidgrond B.V.

Doorzichten



2.7 **Conclusies voor de planvorming**

Vanuit de beschrijving van het plangebied zijn de volgende conclusies te trekken voor de planvorming:

- Het plangebied heeft aan de randen nog enige relatie met de oorsprong van het dorp: het wegenbeloop en het profiel van de Beeretweg en de Zalzerskampweg, de losse lintbebouwing waarvan een klein deel nog authentieke kenmerken heeft van de oorspronkelijke dorpsbebouwing. Het verdient aanbeveling om deze linten op passende wijze in te vullen met losse bebouwing in een stijl die verwant is met de oorspronkelijke bebouwing.
- De Baarlosestraat is een vanouds historische verbindingsweg met aan de zijde van het plangebied bij het dorp passende bebouwing. Ook hier is het wenselijk in de nieuwe situatie op dit beeld aan te sluiten.
- De Helmusweg is een anonieme latere toevoeging aan het plangebied die weinig heeft met de karakteristiek van Hout-Blerick. Een mooie begeleiding met open bebouwing in landelijke stijl zou hier op zijn plaats zijn.
- Het middengebied heeft geen interessante bijzonderheden waarmee rekening gehouden zou kunnen worden. Gezien de nabije ligging bij de dorpskern ligt het voor de hand hier te kiezen voor een meer dorpse ontwikkeling qua bebouwing en qua inrichting van de openbare ruimte (eenvoudige profielen).
- Bij invulling van het middengebied dient zorg gedragen te worden voor afscherming van de rommelige achterzijden van de huidige woonpercelen.
- De ingesloten ligging van het middengebied vraagt om meerdere verbindingen naar de randen c.q. de omliggende wegen.
- Ontsluiting van het middengebied voor auto's is niet gewenst vanaf de Beeretweg (te smal), niet mogelijk vanaf de Zalzerskampweg (aaneengesloten bebouwing) en evenzeer niet wenselijk vanaf de Baarlosestraat (te druk). De conclusie luidt derhalve dat de hoofdontsluiting bij voorkeur moet plaatsvinden vanaf de Helmusweg (auto's) maar dat voor langzaamverkeer verbindingen naar alle omliggende wegen wenselijk zijn.

3 HET BEELDKWALITEITPLAN

3.1 Algemeen

De hierna volgende criteria vloeien enerzijds voort uit het inrichtingsontwerp en anderzijds uit de beleidsopgave, de bestaande aanwezige karakteristieken/eigenschappen en het gewenste beeld zoals beschreven in dit beeldkwaliteitplan.

3.2 Uitgangspunten ruimtelijk beleid

De Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2005-2015 stelt diverse beleidsuitgangspunten:

- Locatie Helmusweg is aangemerkt als strategische woningbouwlocatie. Ontwikkeling van locatie Helmusweg kan bijdragen aan het in evenwicht brengen van het aanbod van woningen en woonmilieus.
- De locatie is qua karakteristiek benoemd als “landelijk woonmilieu”. Bebouwing is overwegend te kenmerken als vrijstaande of twee onder één kapwoningen en vrijgekomen boerderijen. Beeldkwaliteit is te omschrijven als traditionalistisch.
- De Ruimtelijke structuurvisie stelt tevens ten doel robuuste groenstructuren te behouden en waar mogelijk te versterken (groene netwerken). De groenzone aan de Helmusweg is onderdeel van een stedelijke groenstructuur richting Maas, en bepaalt in belangrijke mate het groene aanzien van de noordrand van Hout-Blerick.
- Beleidsuitgangspunt is aan te sluiten bij de karakteristiek en landschapshistorie, en deze te behouden en als uitgangspunt in ontwikkeling in te zetten.

3.3 Ontwerpthema's

Beschrijving ruimtelijke opzet

Inzet bij de ruimtelijke invulling van deze locatie is om te zorgen voor een natuurlijke aansluiting van de nieuwe bebouwing op haar omgeving. Dit houdt in dat bebouwingstypologieën aan de randen van het gebied aansluiten op de karakteristiek van de in Hout-Blerick aanwezige lintbebouwing. Het programma zal geheel gevuld zijn met een woonfunctie. Het woonprogramma dient te zorgen voor een differentiatie in aanbod aansluitend op de vraag. De ruimtelijke uitgangspunten worden verwoord en verbeeld middels een viertal thema's:

Thema 1: Verdichting lintbebouwing

De Baarlosestraat en De Beeretweg bieden ruimte tot verdichting van de aanwezige begeleidende lintbebouwing. In de huidige situatie zijn er forse open ruimtes aan beide straten aanwezig, die doorzicht bieden naar het achterliggende onbebouwde terrein. De ruimtelijke opzet van locatie Helmusweg biedt mogelijkheid tot inpassing van een klein aantal nieuwe woningen in het bestaande lint. Dit zijn vrijstaande woningen of twee onder één kap woningen, met voorzijdes aan de straat. Aansluitend op de omgeving is de bebouwingshoogte 1 tot 2 lagen, met kap. Inspringend op het karakter van dit gebied in Hout-Blerick blijft er tussen de bebouwing ruimte gereserveerd voor doorzichten en/of routes voor fiets en voetgangers naar het achterliggende woongebied. Uitgangspunt is dat er een voet/fietspad, begeleid met groen, aan de zijde Baarlosestraat wordt ingepast, en tenminste één aan de zijde van De Beeretweg. De verbinding aan De Beeretweg zal onderdeel uitmaken van een logische route voor schoolkinderen die gebruik maken van de sporthal in het Zalzershaof. De meest logische plek

voor deze verbinding is zo zuidelijk mogelijk in het plangebied, ongeveer in het verlengde van de Bijenweideweg. Er dient aandacht worden te besteed aan de sociale veiligheid van deze routes; verlichting, lage beplanting, geen hoeken etc.

Thema 2: Nieuw gezicht Helmusweg

Aan de Helmusweg wordt een nieuwe bebouwingsstructuur ingepast, die aansluit op het karakter van de doorgaande linten in Hout-Blerick. Er wordt gekozen voor grondgebonden woningen in een lintstructuur. Het kan gaan om vrijstaande woningen of twee onder één kapwoningen in 2 lagen met kap. Ter versterking van het groene karakter van de zone aan de Helmusweg wordt een groen aanzicht ook aan de zuidzijde van de Helmusweg als karakteristiek ingezet. De nieuwbouw richt zich met de voorzijde naar de Helmusweg, en ligt wat terug van het wegprofiel om zo ruimte te maken voor een groen aanzicht middels ruime voortuinen en/of openbaar groen. Aan de Helmusweg wordt de hoofdtoegang naar de wijk georganiseerd. Ter verduidelijking van de verkeerssituatie en ter inleiding van deze toegang wordt de bebouwing hier wat teruggelegd, en wordt middels een begeleidende groenzone de toegangsweg aangelegd. De hoekbebouwing hier mag een accent qua hoogte en oriëntatie meekrijgen.

Thema 3: Inpassing in omgeving

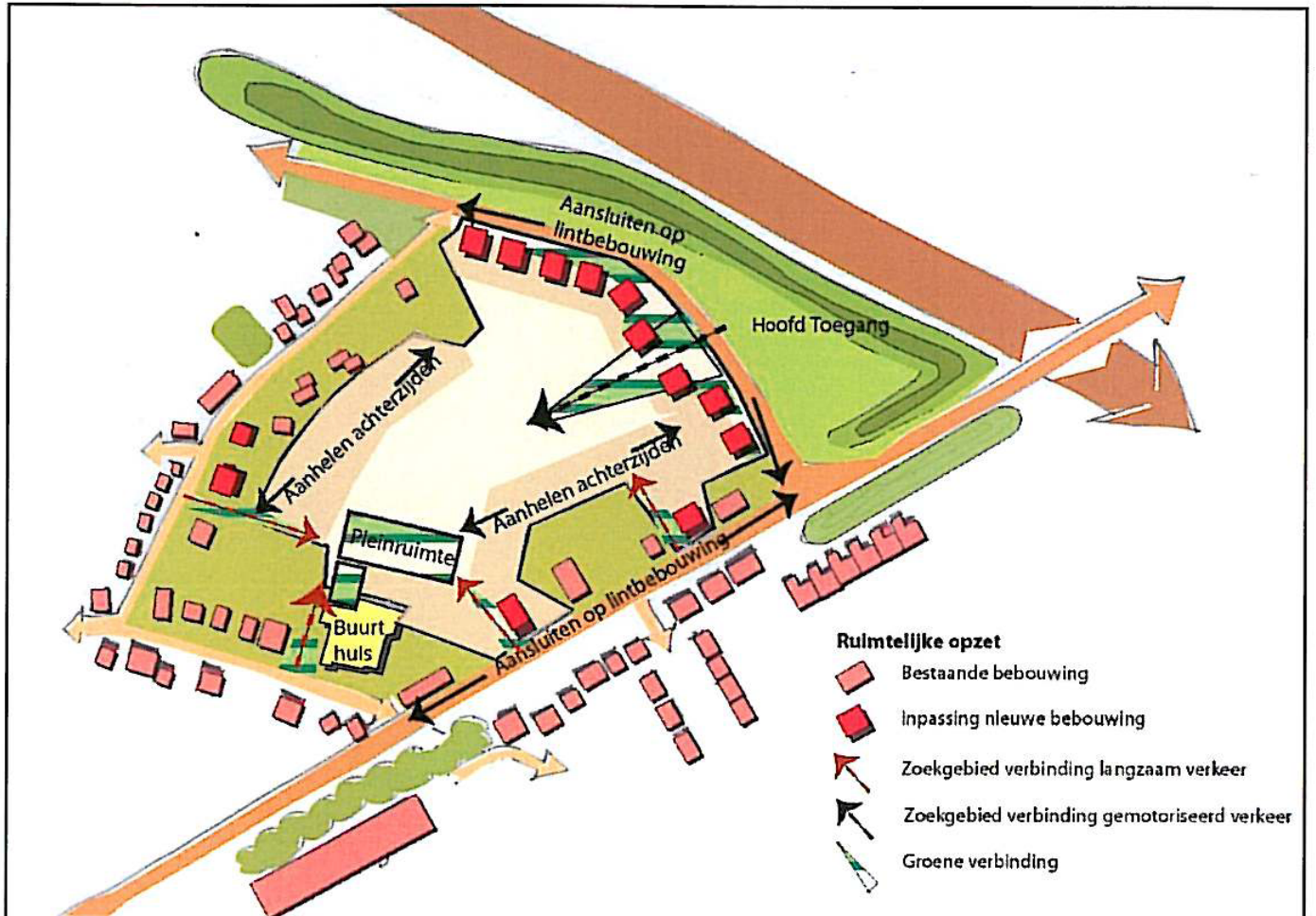
Het maken van logische aansluitingen op de omgeving geschiedt middels de voorgestelde invullingen in de randen van het plangebied. Het karakter van plangebied Helmusweg kan verder worden opgezet als een samenhangende nieuwe woonwijk in Hout-Blerick.

Deze kan haar eigen karakteristiek in vormgeving meekrijgen, passend binnen het omschreven woonmilieu en in de omgeving. Grenzend aan de bestaande achterzijdes van huidige bebouwing worden in het plangebied bebouwingstroken ingepast. Op deze wijze ontstaat aan weerszijden van de bebouwing een volwaardige voorzijde. Er wordt gekozen voor een heldere functionele inrichting opgehangen aan een lusvormige ontsluitingsstructuur.

Het gemotoriseerd verkeer kan het gebied in middels de hoofdtoegang aan de Helmusweg, en wordt begeleid door een gekromde bebouwingsstructuur. Aan het uiteinde van de lus, bij buurthuis Zalzershaof, mondt deze uit in een pleinruimte met een groene inrichting. Het plein zal worden omzoomd door bomen zodat tevens een duidelijke pleinwand ontstaat aan de niet-bebouwde zuidzijde.

Thema 4: Buurthuis Zalzershaof

Het recent ontwikkelde buurthuis vervult een belangrijke maatschappelijke functie als ontmoetingsplek en sporthal. Zalzershaof is ingepast vooruitlopend op de eventuele ontwikkeling van het ten noorden liggende gebied. Het gebouw toont een voorzijde richting de Zalzerskampweg, en achterkanten richting het plangebied. De achterzijde van het buurthuis wordt deels met "een groen scherm" afgeschermd. Om een goede aanhaking van het buurthuis op de nieuwe woonwijk te waarborgen wordt een ruimte achter Zalzershaof ingericht als groene verblijfsruimte. Deze ruimte kan o.a. worden ingezet als speelplek en activiteitenlocatie.



3.4 Inrichtingsontwerp

Het Ruimtelijk Functioneel Kader met de daarin opgenomen analyses heeft als basis gediend voor onderstaande verkavelingsstudie.



inrichtingsontwerp

In het inrichtingsontwerp zijn in principe de volgende zaken voorgelegd:

- De verkaveling (woningtype, aantal, ligging)
- De ontsluiting (autoverkeer, langzaam verkeer, parkeren)
- De groenstructuur (groen ruimten, bomen, hagen)
- De aanhaking op de omgeving.

Het ontwerp biedt ruimte aan woningen van diverse typen: voornamelijk geschakelde, halfvrijstaand en vrijstaande woningen alsmede levensloopbestendige woningen. De woningen zijn waar mogelijk met hun achterkant tegen de achterkant van bestaande kavels georiënteerd. Het centrale deel van het gebied wordt ingevuld met kavels voor twee onder kapwoningen (een alternatief hiervoor zouden vrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen mogen zijn). Tevens is aan de zuidzijde van het middengebied een groenvoorziening beoogd. De groenvoorziening bestaat uit een groen plein dat zal worden gestoffeerd met diverse bomen. Aan de entree van de locatie bevinden zich twee kleine groenvoorzieningen die zorgen voor de groene entree naar het gebied. Bomenrijen al dan niet aan beide zijde van de straten zorgen voor een verdere groene aankleding. De hoofdonthoofding vanaf de Helmusweg wordt aan beide zijde begeleid door bomen en krijgt de uitstraling van een laan.

Het gehele gebied wordt ontsloten door straten in een lusstructuur met een hoofdstraat. Deze hoofdstraat verbindt de bestaande Helmusweg met de nieuwe wijk. In het zuiden van het plangebied bevinden zich doorgangen bestemd voor langzaam verkeer die uitkomen op de Baarlosestraat en de Beeretweg.

3.5 Beeldkwaliteit bebouwing



LEGENDA:

zone Baarlosestraat

zone Beeretweg

zone Helmusweg

zone binnengebied

Ambitieniveau/ thema nieuwbouwplan locatie Helmusweg

Reeds bij de start van de ontwikkeling van het nieuwbouwplan locatie Helmusweg is door de bestuurders van Gemeente Venlo aangegeven dat er behoefte is aan een plan, waarbij is verwezen naar het nieuwbouwplan "Kuukven" in Baarlo. Ook door de dorpsraad is dit nadrukkelijk kenbaar gemaakt.

Zuidgrond B.V. is, gezien bovengenoemde vraag en mede gezien de marktbehoefte, voornemens een nieuwbouwplan te realiseren met een dorps karakter doch met een eigentijdse en landelijke uitstraling.

Er worden slechts grondgebonden woningen gerealiseerd en geen hoogbouw, de verkaveling bestaat uit telkens losse bebouwingsblokjes van een beperkt aantal, er ontstaan geen lange straten, de woningen hebben diepe achtertuinen, de openbare ruimte krijgt een groene uitstraling (o.a. bomenlaan Helmusweg, bomen in de straten en een groenplein), gebogen straten.

Het plangebied bestaat uit verschillende zones met een eigen identiteit, gebaseerd op aanwezige en/of nieuwe (nu verborgen) kwaliteiten.

De bebouwing van de bestaande linten in het plangebied (Baarlosestraat en Beeretweg) zal qua architectuur typerende kenmerken vertonen van de aanwezige architectuur in Hout-Blerick zelf. De bebouwing van de nieuwe lint, de Helmusweg, zal qua architectuur een meer stedelijker karakter mogen verkrijgen gebaseerd op aanwezige doch ook nieuwe kwaliteiten. De kern van het plangebied kenmerkt zich door een geheel eigen karakteristiek cq een nieuw element in het bestaande dorp.

Beeldkwaliteitskaders

In het algemeen geldt dat toepassing van natuurlijke materialen het uitgangspunt is. De belangrijkste zijn baksteen en pannendaken. Er wordt een voorkeur gegeven aan donker gekleurde bakstenen, in bruin/rode tinten, tevens gebiedseigen te noemen. De bakstenen die van maasklei worden gemaakt hebben namelijk voornamelijk deze kleur. Veel woningen in het invloedsgebied van de Maas zijn van oudsher gebouwd in deze baksteen.

Architectonische details kunnen worden uitgevoerd in natuurlijke materialen zoals hout en glas. Het gebruik van moderne, strakke materialen zoals (overwegend) staal is niet wenselijk. Dit past niet in het landelijk karakter waarin het plan Helmusweg wordt ontwikkeld. Aangezien de hoofdbouwvorm wordt opgetrokken in donkere materialen verdient het de aanbeveling om kozijnen, erkers e.d. uit te voeren in een lichte kleur waardoor er een mooi contrast ontstaat.

De architectuur van de bestaande linten Baarlosestraat en Beeretweg heeft kenmerken van de typische aanwezige Hout-Blerickse bebouwing. Voor de nieuwe lint de Helmusweg en het middengebied wordt als referentie de nieuwe jaren '20-'30 bouwstijl toegepast met een eigentijdse vertaling waarbij dus geen exacte kopieën worden gemaakt van woningen uit deze periode.

Omschrijving van de deelgebieden

In principe is het stedenbouwkundig plan in te delen in de navolgende deelgebieden/ zones;

- Randzone Baarlosestraat;
- Randzone Beeretweg;
- Randzone Helmusweg;
- Het binnengebied.

I. Ambitie/ ontwerpthema randzone Baarlosestraat



De bebouwing van de randzone Baarlosestraat maakt onderdeel uit van de lintbebouwing langs de Baarlosestraat. Ambitie van de nieuwe woningen in deze zone is om tot een passende aanhaking aan de bestaande bebouwing te komen. De bestaande bebouwing langs de Baarlosestraat aan de zijde van het plangebied heeft een aantal karakteristieke kenmerken van de Hout-Blerickse bebouwing zoals op pagina 8 genoemd (zie ook foto's pagina 11). Daarom is het gewenst dat in deze zone wordt gebouwd in een stijl die aansluit bij het kenmerkende van genoemde bebouwing.



Karakteristieke woning Hout-Blerick als referentie

Criteria bebouwing Baarlosestraat:

- Hoogte: 1 - 1,5 bouwlaag met een kap
- Kleurstelling/ materialisatie: bruin metselwerk al dan niet met een plint (grijs of zwart). Dakbedekking in pannen: antraciet, roodbruin of herfstkleur. Bij voorkeur toepassing van natuurlijke (al dan niet streekeigen) materialen.
- Dakvorm: dak overwegend in lengterichting van de bebouwing (zadeldak, schilddak of mansardekap)
- Langgerekte, eenvoudige grondvorm, geen overdadige details

Overige:

- Helling dak: minimaal 30 graden
- Oriëntatie geheel op de weg

II. Ambitie/ ontwerpthema randzone Beeretweg



De bebouwing van de randzone Beeretweg maakt onderdeel uit van de bebouwing langs deze straat. Aan de zijde van het plangebied bestaat de bebouwing voornamelijk uit tuinderswoningen, 1⁵ tot 2 lagen met kap (zie foto's pagina 12). Deze tuinderswoningen bevatten geen algemene stijkenmerken van Hout-Blerickse bebouwing. Aan de overzijde van de Beeretweg zijn wel woningen gesitueerd met typische stijkenmerken zoals genoemd op pagina 8. De nieuwbouwwoningen tussen de bestaande woningen aan de Beeretweg dienen qua volume te passen binnen de bestaande bebouwing.

Criteria bebouwing Beeretweg:

- Hoogte: 1⁵ of 2 bouwlagen met kap
- Kleurstelling/ materialisatie: metselwerk in bruine en/ of rode tinten (niet wit of geel) Dakbedekking in pannen (of daarmee verwant materiaal) in gedekte kleuren, niet glimmend. Bij voorkeur toepassing van natuurlijke (al dan niet streekeigen) materialen.
- Dakvorm: dak overwegend in lengterichting van de bebouwing (zadeldak, schilddak of mansardekap)

Overige:

- Plattegrond opgebouwd uit rechthoeken
- Helling dak: minimaal 30 graden
- Oriëntatie geheel op de weg

III. Ambitie/ ontwerpthema randzone Helmusweg



Aan deze zijde etaleert het woongebied zich met een groen gezicht met forse woningen op ruime percelen. Dit uit zich in een breed profiel van de Helmusweg zelf met veel groen (een laan met bomen aan beide zijden). Daarbij krijgen de woningen diepe voortuinen. Voor de bebouwing van deze percelen geldt dat deze een overgang vormt van de karakteristieke bebouwing van Hout-Blerick naar de jaren'20-'30 bebouwing van de woningen in de middenzone (het binnengebied) van het nieuwbouwplan. De bebouwing van deze zone mag een meer stedelijker karakter vertonen dan de bebouwing van de linten Baarlosestraat en Beeretweg en is meer te typeren als een eigentijdse variant van de jaren'20-'30 architectuur.

De hoofdontsluiting van het nieuwe woongebied is gelegen aan de Helmusweg. Om dit te accentueren is ter plaatse in extra groene ruimte voorzien, de groene poort.

De hoekkavels aan de Helmusweg grenzend aan deze hoofdentree dienen zich te onderscheiden van de andere woningen langs de Helmusweg en vormen tezamen een herkenbare entree van het woongebied. Deze 'entreewoningen' dienen daarvoor in uitstraling en massa verwantschap met elkaar te vormen.

Ook de woning op de hoeken Baarlosestraat/ Helmusweg en Beeretweg/ Helmusweg dienen architectonische accenten te verkrijgen.

Criteria bebouwing Helmusweg:

- Hoogte: minimaal 2 bouwlagen met kap
- Kleurstelling/ materialisatie: metselwerk in bruine en/ of rode tinten (niet wit of geel)
Dakbedekking in pannen (of daarmee verwant materiaal) in gedekte kleuren, niet glimmend. Bij voorkeur toepassing van natuurlijke (al dan niet streekeigen) materialen.
- Dakvorm: in overwegende mate zadeldak of schilddak waarbij afwijkende dakvormen zijn toegestaan.
- Detaillering: erkers, verbijzondering van entree etc. als toevoeging wenselijk om strakke gevels te verlevendigen

Daklijsten, schoorstenen en dakkapellen als toevoeging wenselijk om schuine kap te verlevendigen

Overige:

- Plattegrond opgebouwd uit rechthoeken
- Helling dak: minimaal 30 graden
- Oriëntatie geheel op de weg

Een aantal referentiebeelden m.b.t. algemene criteria voor deze randzone zijn hieronder aangegeven.



Bebouwing randen plan "Kuukven" te Baarlo als referentie

IV. Ambitie/ ontwerpthema zone binnengebied



Ambitie van dit binnengebied is het realiseren van woningen met een geheel eigen karakteristiek ten opzichte van de lintbebouwing van het plangebied (Baarlosestraat / Beeretweg) en de huidige bebouwing in Hout-Blerick. De randbebouwing van deze zone vormt een duidelijke afscherming van de diverse achterzijden van de huidige woonpercelen en de bebouwing van deze zone is niet als zodanig op een bestaand element georiënteerd. Deze zone vormt als het ware een *nieuw* element in een *bestaande* omgeving.

Variatie in binnengebied

De bebouwing van dit binnengebied dient een architectonische samenhang te vormen. Deze samenhang ontstaat door het toepassen van natuurlijke gebiedseigen materialen net als in de overige zones van het nieuwbouwplan en zoals genoemd onder de beeldkwaliteitskaders.

De variatie in dit gebied wordt op de navolgende wijze nagestreefd:

- Door de bebouwing van verschillende woningtypes (rijwoningen, levensloopbestendige woningen, geschakelde woningen, twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen).
- Het aanbrengen van accenten op diverse markante hoeken. De accenten worden gerealiseerd door bijvoorbeeld verdraaiing van de kap, verschil in positionering van de woning binnen het straatbeeld (verspringing in de voorgevelrooilijn), verbijzonderingen in de gevel in de vorm van gevelopeningen of een geveluitbouw en/of verschil in kleurstelling.
- Variatie aanbrengen in de architectuur van de twee-onder-één-kap-woningen, wat betekent variatie in kapvorm, gevelindeling en/of plattegronden. Hierdoor ontstaat een binnengebied met diverse types twee-onder-één-kap-woningen.

Een aantal *referentiebeelden* waaruit blijkt dat deze variatie in de zone binnengebied kan ontstaan zijn hieronder weergegeven.





Door de positionering van de levensloopbestendige woningen aanhakend aan de achtertuinen van de bestaande bebouwing van de Beeretweg worden deze achtertuinen afgeschermd. De privacy in deze achtertuinen blijft gewaarborgd aangezien slechts een gedeelte van deze levensloopbestendige woningen voorzien is van een verdieping.

De zijgevel van de hoek(rij)woning grenzend aan de pleinruimte nabij het gemeenschapshuis zal in architectonische zin deel uitmaken van de pleinwand en ook als dusdanig worden ontworpen.

Ook de woningen welke aan de lange pleinzijde zijn gesitueerd zullen qua woningontwerp in architectonische zin deel uitmaken van een pleinwand.

Criteria zone binnengebied:

- Hoogte: 1, 1⁵ of 2 lagen met kap
- Kleurstelling/ materialisatie: gevels in metselsteen in bruine en rode tinten. Dakbedekking in pannen (of daarmee verwant materiaal) in antraciet, herfstkleur, rood of roodbruin. Bij voorkeur toepassing van natuurlijke (al dan niet streekeigen) materialen.
- Dakvorm: zadeldak, schilddak
- Detaillering: erkers, verbijzondering van entree etc. als toevoeging wenselijk om strakke gevels te verlevendigen. Daklijsten, schoorstenen en dakkapellen als toevoeging wenselijk om schuine kap te verlevendigen

Overig:

- Daken met een hellingshoek van minimaal 30 graden (patiowoningen mogen deels plat afgedekt zijn)

Integratie erfscheidingen in woningontwerp

Daar waar de erfscheidingen grenzen aan de openbare ruimte in het middengebied maken deze erfscheidingen onderdeel uit van het ontwerp van de betreffende woning.

Architectonische verschillen, overeenkomsten en samenhang tussen de verschillende zones

De samenhang van de woningen van het nieuwbouwplan 'Helmusweg' dient te ontstaan door samenhang in kleurstelling en materiaalgebruik. Toepassing van donker metselwerk (bruine en roodbruine tinten, geen wit of geel) en eenheid in materiaalgebruik.

Architectonische verschillen ontstaan door variatie in kapvorm en oriëntatie dakvlakken (kopgevels, langsgevels of combinaties hiervan). Door verbijzonderingen zoals hoekaccenten, erkers, dakkapellen en/of variatie in gevelarchitectuur ontstaat er variatie in het plan. Stedenbouwkundig ontstaan de verschillen door verschil in positionering van de bouwblokken

t.o.v. de straat en verschil in positionering van woningen in de bouwblokken zelf (o.a. rijwoningen aan plein en levensloopbestendige woningen).

3.6 Beeldkwaliteit openbaar gebied

Algemeen

In het algemeen geldt dat voor de inrichting van de openbare ruimte de inrichtingseisen van de gemeente moeten worden gevolgd en dat het inrichtingsplan in goed overleg met de gemeente en initiatiefnemer Zuidgrond moet worden opgesteld.

Materialisatie/ kleurstelling openbaar gebied

Om tot een bij Hout-Blerick passend straatbeeld te komen is het gewenst dat een rustige indeling en materiaalgebruik wordt toegepast. In de sfeer van Hout-Blerick wordt bij de inrichting van de openbare ruimte gedacht aan een rijbaan in asfalt en loop- en parkeerstroken in rode betonnen klinkers. Rijbaan en loop- en parkeerstroken zijn gescheiden door een molgoot in klinkers en een lage trottoirband. Er dient rekening gehouden te worden met ca. 70 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. In de loop- en parkeerstroken worden bomen aangebracht.

Ook de inrichting van de Beeretweg dient aan te sluiten bij de karakteristieke openbare inrichting van de kern Hout-Blerick, zijnde een rijbaan in asfalt en de loopstroken in gebakken klinkers.



Beeretweg (gebakken klinkers/ asfalt) referentie als in kern Hout-Blerick



Beeretweg (gebakken klinkers/ asfalt) referentie als in kern Hout-Blerick



Binnengebied (Betonklinkers/ Asfalt) referentie "Op de Leues" in Hout-Blerick



Binnengebied (Betonklinkers/ Asfalt) referentie "Op de Leues" in Hout-Blerick

Aan de Helmusweg wordt de hoofdtoegang naar de wijk gerealiseerd. Ter verduidelijking van de verkeerssituatie en ter inleiding van deze toegang wordt de bebouwing hier wat teruggelegd, en wordt middels een begeleidende groenzone de toegangsweg aangelegd.

De entree van het woongebied wordt verbijzonderd door de combinatie van de "poortwoningen" in combinatie met de daarvoor gelegen groene pleintjes.

De groene poort vanaf de Helmusweg krijgt nog een extra groen accent door toepassing van groene bermen langs de Helmusweg.

De toe te passen boomsoort dient langs de toegangsweg en in het groenplein een behoorlijk formaat te hebben (1e grootte). Langs overige woonstraten is een kleinere boomsoort (3e grootte) meer op zijn plaats.

Functie en ambitie van centrale groenplein

Het centrale groenplein in het plangebied wordt ingericht als multifunctionele groenvoorziening (o.a. kijken, spelen, sporten en ontmoeten) met een parkachtige inrichting. Het plein bestaat nagenoeg geheel uit een groene inrichting (gras) welke wordt ingeplant met diverse bomen. Een gedeelte van dit plein wordt ingericht met speelvoorzieningen, het resterende deel kan voor diverse activiteiten gebruikt worden. De groene ruimte welke de schakel vormt tussen bovengenoemde groenvoorziening en het buurthuis Zalzershaaf wordt deels ingericht met een jeu-de-boulesbaan, het overige deel van dit plein wordt als graszone ingericht.

Het groene plein kan worden gebruikt als speelplek en activiteitenlocatie nabij het buurthuis, als functie voor de gehele kern Hout-Blerick.

Een eventuele toekomstige uitbreidingsrichting van het buurthuis is reeds figuratief weergegeven (*zie tekening verkavelingsplan*).

Uitwerking openbaar gebied

Op basis van bovenstaande principes zal het openbaar gebied worden uitgewerkt in een civieltechnisch en groenplan in overleg met gemeente Venlo.

Archeologie en cultuurhistorie

Er zal in overleg met de gemeentelijk archeoloog een symbolische verwijzing naar de cultuurhistorie / archeologische waarde van het plangebied zelf worden gerealiseerd op de hiervoor aangegeven plek in de centrale groenvoorziening in de vorm van een landmark (zie bijgaande symbolische kaart). Deze plek stemt het meest overeen met de aangetroffen archeologische waarden. De vormgeving zal in overleg met de gemeentelijk archeoloog nader worden uitgewerkt.

Integratie straatmeubilair (o.a. trafo's en voedingskastjes) in openbare ruimte

Straatmeubilair zoals een trafo of voedingskastjes ten behoeve van nutsvoorzieningen zullen zoveel mogelijk worden geïntegreerd in de openbare ruimte op een zodanige wijze dat deze niet nadrukkelijk als een op zichzelf staand element aanwezig zijn.

