



Beeldkwaliteitplan
Hout-Blerick | Gonnenhof

27 juni 2023



VAN PLAN
Anneke van Sonsbeek
Doelenstraat 37
5616 RK Eindhoven
www.vanplanontwerp.nl
anneke@vanplanontwerp.nl
06 16764496

Inhoudsopgave



Inleiding	4
Stedenbouwkundig plan	5
Programma	6
Sfeer omgeving	7
Gewenste beeldkwaliteit	13
Stedenbouw - Bouwhoogtes	14
Stedenbouw - Oriëntatie	15
Architectuur - Algemeen	16
Architectuur - Bijzondere plekken	17
Architectuur - Ter inspiratie	18
Erfafscheidingen	20
Openbare ruimte	21

Inleiding

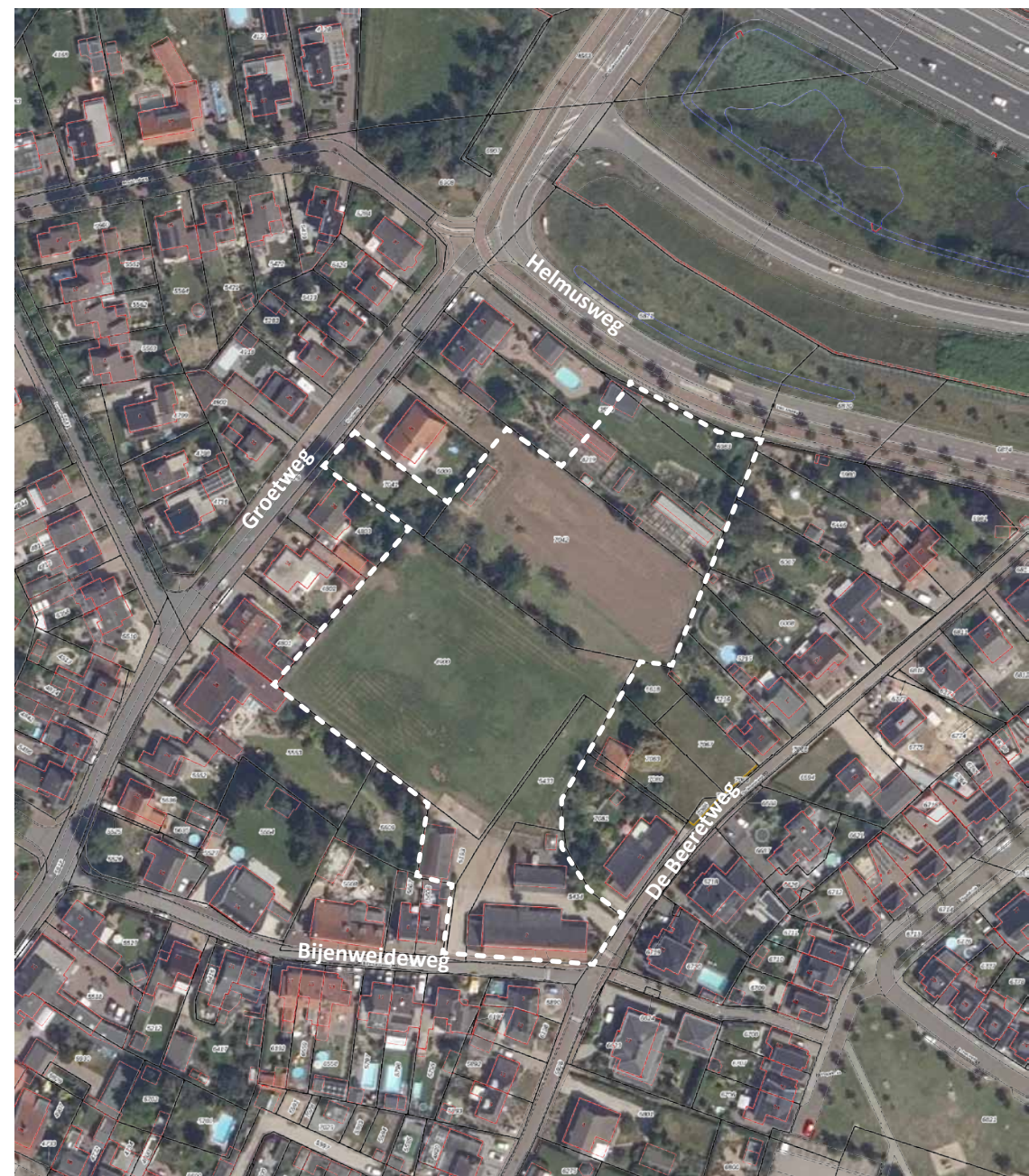
Nabij de oude kern van kerkdorp Hout-Blerick ligt een open binnenterrein achter verschillende straten. Op het binnenterrein is woningbouw gepland. Voor dit initiatief is een stedenbouwkundige schets opgesteld en voorliggend beeldkwaliteitplan.

Doel beeldkwaliteitplan

In dit beeldkwaliteitplan wordt het gewenste beeld geschetst van de woningen en de erfinrichting. Het dient als inspiratie voor de toekomstige ontwikkeling, zodat de gekozen oplossingen passen bij de uitstraling die wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitplan is geen keurslijf. Er is ruimte voor interpretatie, maar afwijken van het beschreven beeld, moet gemotiveerd worden.

Plangebied

Het plangebied betreft het terrein, gelegen achter enkele woningen aan de Groetweg, Bijenweideweg en De Beeretweg in Hout-Blerick Venlo. De ontsluiting zal plaatsvinden vanaf de Helmusweg. Op dit moment is dit terrein braakliggend en deels in gebruik als tuin of wei. De bestaande boerderij aan de Bijenweideweg ligt binnen het plangebied en zal worden gesplitst in drie woningen.



Stedenbouwkundig plan

Het plan bestaat uit woningen rondom een centrale groenruimte. Voor autoverkeer is het gebied toegankelijk vanaf de Helmusweg, voor langzaamverkeer is er ook een verbinding richting de Bijenweideweg.



blok met dubbele oriëntatie zorgt voor prettige entree, voordeur rechterwoning aan Helmusweg

ruime groene entree vanaf Helmusweg

woning met dubbele oriëntatie

woningen rondom centrale groenruimte met grote bomen en ruimte voor waterberging

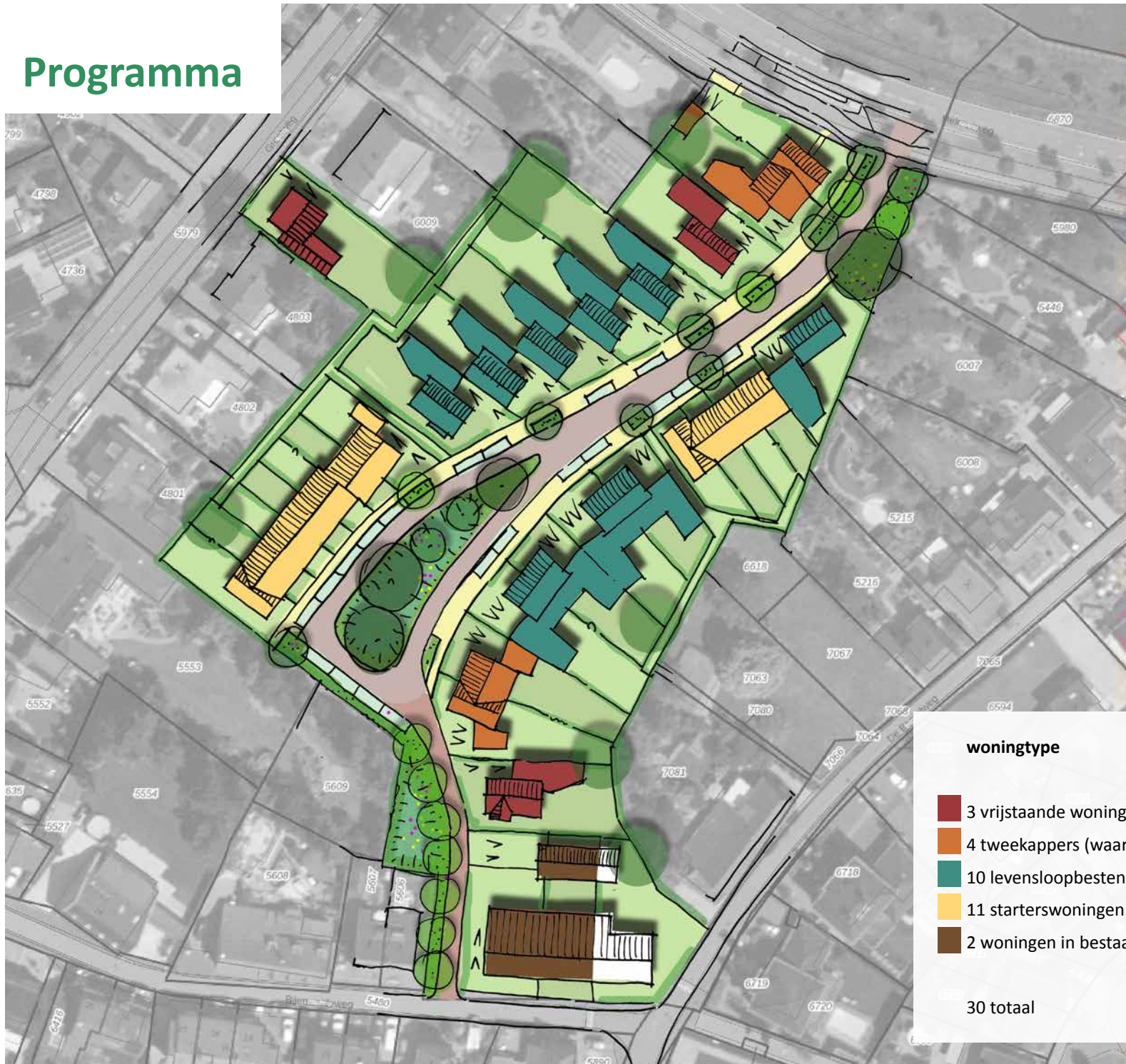
bomen begeleiden pad vanaf Bijenweideweg

groenruimte met waterberging

natuurlijke routing richting Bijenweideweg

bestaande boerderij gesplitst in drie woningen

Programma



Sfeer Omgeving

Om een beeld te vormen van de locatie, volgen enkele pagina's met sfeerbeelden uit de directe omgeving van het plangebied.



Sfeer Bijenweideweg

Historische oude straat met van oorsprong langgevelboerderijen: langgerekte volumes met een lage goot en met een kap. Later zijn hier woonhuizen tussen gebouwd met een goothoogte van max 5m. Het straatje kent een smal profiel, waarbij de woningen dicht op de weg staan. De historie is nog steeds voelbaar.



Sfeer Helmusweg

De Helmusweg is een parallelweg van de A73 (voorheen Rijksweg N275) en tegelijk aangelegd met deze weg in de jaren '90. Pas sinds de laatste jaren zijn er woningen georiënteerd op deze weg en is er een toegang gemaakt naar de ontwikkeling "Helmusweg" met de straten In het Veld en Hagelkruis (ten oosten van het plangebied). De nieuwe woningen aan de Helmusweg zijn twee lagen met kap hoog en kennen een vrij traditionele architectuur met donkere metselstenen, donkere pannen en een zadeldak of schilddak parallel aan de weg.



Sfeer De Beeretweg

De Beeretweg is oorspronkelijk een route over de landbouwgronden. Rond 1900 was de weg alleen bebouwd nabij de kruising met de Bijenweideweg. Vanaf de jaren '70 zijn er meer woonhuizen gerealiseerd. Nu vormt De Beeretweg nog steeds een afwisseling van open en gesloten percelen en bebouwing met verschillende sferen, hoogtes en afstanden tot de weg. De weg was een route richting Blerick/Venlo, maar wordt inmiddels doorkruist door de snelweg.



Sfeer Groetweg

De Groetweg is oorspronkelijk een verbinding vanaf het oude bebouwingscluster richting de landbouwgronden. Rond 1900 was de weg alleen bebouwd in het oude dorps hart. Vanaf de jaren '70 zijn er meer woonhuizen aan de Groetweg gerealiseerd. De Groetweg kent een breed profiel als verbindingsweg. De bebouwing kent verschillende sferen en hoogtes. De meeste woningen hebben een zadeldak parallel aan de weg, maar er is ook een woning zonder schuine kap, een woning met kaprichting loodrecht op de weg en een woning met mansardekap. De dakhelling varieert eveneens. De weg loopt door over de snelweg en is daarmee een belangrijke verbinding richting Blerick.



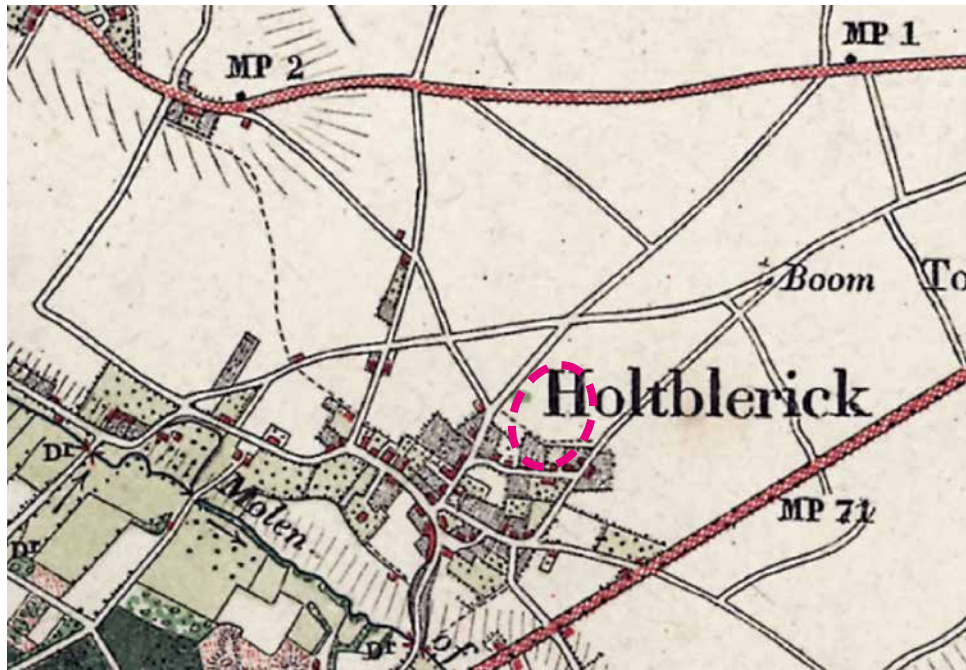
Sfeer In Het Veld / Hagelkruis

Ten oosten van het plangebied is een nieuwe ontwikkeling gerealiseerd met eveneens een aantakking op de Helmusweg. De huizen zijn traditioneel en ruim. Veelal twee lagen met een kap evenwijdig aan of loodrecht op de weg in baksteenarchitectuur. De straten zijn groen nabij de kruisingen en kennen verder veel langspaarkeerplaatsen. Op de kruisingen zijn gebakken klinkers gebruikt. Op de tussenstukken is de rijbaan in asfalt uitgevoerd.

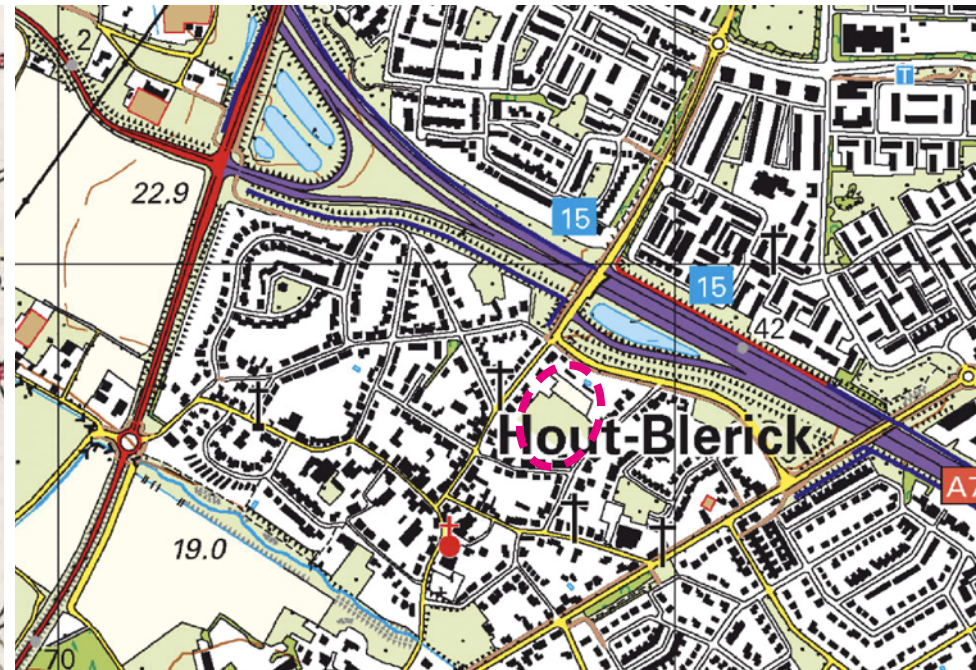


Gewenste beeldkwaliteit

Gonnenhof zoekt qua beeldkwaliteit de aansluiting met de Bijenweideweg en de oude kern. Het grenst rechtstreeks aan het oude bebouwingscluster 'Holt-Bliërick'. De landelijke/dorpse uitstraling komt terug op een eigentijdse manier. Hierbij passen relatief lage volumes met kappen en plinten, gemetselde stenen en gebakken pannen.



1900



2021

Stedenbouw - Bouwhoogtes



bestaande hoogte handhaven:

- hoogte bestaande boerderij aan Bijenweideweg handhaven, eventueel kleine verhoging toestaan ivm renovatie/isolatie



max 1,5 laag met kap:

- als geleidelijke overgang vanaf Bijenweideweg
- op plek met smalste profiel
- aan Groetweg aansluitend bij buurwoning



max 2 lagen met kap:

- aan de nieuwe centrale groenruimte waar deze ruimte het breedst is.
- aan de Helmusweg, aansluitend qua hoogte bij nieuwbouw aan Helmusweg ten oosten van plangebied

Stedenbouw - Oriëntatie

rooilijn volgt wegrichting



rooilijn zuidelijke
buurwoning
aanhouden om
woning beleefbaar te
maken vanaf straat

lange blokken hebben
verspringing in de
rooilijn

garage niet aan zijkant
woning maar op
achterterrein, zodat
woning zich kan richten
op Helmusweg

aanbouw aan zuidkant
zodat woning zich kan
richten op Helmusweg

woning met meerzijdige oriëntatie,
2 of 3 zijdes aan openbaar gebied



Architectuur - Algemeen

Gonnehof zoekt qua beeldkwaliteit de aansluiting met de Bijenweideweg en de oude kern. Het grenst rechtstreeks aan het oude bebouwingscluster 'Holt-Bliërick'. De landelijke/dorpse uitstraling komt terug op een eigentijdse manier.

Hierbij passen relatief lage volumes met kappen en plinten, gemetselde stenen in warme aardse kleuren en gebakken pannen. Verder wordt hout toegepast ter verbijzondering van de woningen en als terugkerend, herkenbaar element in het plan.

De gedachte is te zoeken naar eenheid in architectuur maar ook afwisseling, zodat een levendige nieuwe wijk ontstaat.



Massa en vorm

- Eenvoudige hoofdvolumes met een veelal rechthoekige footprint. In de rijen met eventueel een verspringing.
- Hoofdvolumes met kap, zadeldak of mansardekap.
- Kaprichting evenwijdig aan of loodrecht op straat/pad of combi daarvan. Dakkapellen mogelijk om extra ruimte onder de kap te maken.
- Kappen van 5 dezelfde levensloopbestendige woningen niet te steil om dorps volume te verkrijgen.

Gevelkarakteristiek

- Alle woningen hebben een **plint**, zoals van oudsher gebruikelijk bij de boerderijen (om opspattend vuil aan het oog te ontnemen). Dit zorgt voor eenheid in het plan. De plint kan op verschillende manieren vormgegeven worden, bijvoorbeeld met een gecementeerde band, een afwijkende kleur metselwerk of een rand met afwijkend metselverband.
- Levensloopbestendige woningen hebben een open, vriendelijke uitstraling met gevelopeningen of een verbijzondering in de gevel met bv houten elementen aan de straatzijde, ook in de aanbouw.

Kleur- en materiaalgebruik, detaillering

- Materiaal gevels: metselwerk in aardse kleuren (bruin, rood, zandkleur (niet geel)) of op enkele plekken wit pleisterwerk, verbijzondering met **houten elementen** zorgen voor eenheid in het plan.
- Materiaal dak: dakpannen in antraciet of oranje/rood, passend bij de dorpse bouwstijl.
- Bij de rijwoningen hebben 1 of meerdere woningen een andere kleur, materialisatie, detaillering, afwijking in gevelopeningen óf goothoogte om een afwisselend beeld te krijgen. Bv de suggestie van een voorhuis met daarachter een stal zoals de boerderijen vroeger waren opgebouwd.
- In de herhaling van 5 dezelfde levensloopbestendige woningen, zoeken naar afwisseling dmv wisselend materiaal- en kleurgebruik, kapverdraaiing of in detaillering.
- Verfijning in detaillering zoals siermetselwerk, luiken, doorgestoken dakkapellen, afwijkende kleur metselwerk rondom gevelopeningen die vertikaliteit benadrukt, omlijsting deur, enz.
- Zonnepanelen en buitenunits warmtepompen zorgvuldig mee-ontwerpen.

De Groetweg kent een wisselend beeld qua bouwstijlen en -vormen. De nieuwe woning doet mee met de algemene uitgangspunten beeldkwaliteit van het plan Gonnenhof (zoals op voorgaande pagina's beschreven). Qua hoogte en rooilijn sluit het aan bij de Groetweg.



Entreevolume 1

Bijzonder volume aan entree nieuwe wijk, begeleidt de bezoeker de wijk in.

- Het gebouw kent verschillende goothoogtes (ca. 6m aan Helmusweg, ca. 4m aan nieuwe weg) en een kapverdraaiing.
- Aan de zijde van de Helmusweg komt de entree van de noordelijke woning. De garage ligt achter op het terrein.
- Op de hoek van de Helmusweg en de nieuwe weg door het plan, komt een hoekaccent. Bv een groot hoekraam op de begane grond gekoppeld aan de woonkamer.
- De zuidelijke woning van de tweekapper heeft een vriendelijke uitstraling aan de nieuwe weg om deze op een goede manier te begeleiden. Dit kan door de entree aan deze zijde te plaatsen of bijvoorbeeld een grote raampartij.

Entreevolume 2

Bijzonder volume aan entree nieuwe wijk, zowel gericht op Helmusweg als op nieuwe weg.

- Verblijfsruimtes plaatsen aan beide zijden. De aanbouw aan de zuidzijde.
- De woning kent een (subtiele) verbijzondering in de kap, zoals boven de entree of een verspingende gootlijn.
- Hier komt eveneens een hoekaccent op de hoek van de Helmusweg en de nieuwe weg door het plan.

Bestaande boerderij

De bestaande boerderij wordt gesplitst in drie woningen, belangrijk is de uitstraling van de oude boerderij te behouden: een voorhuis waarin gewoond wordt en de stal daarachter. De twee nieuwe woningen komen in het staldeel. Het moet ook die uitstraling houden, door bijvoorbeeld de voordeuren te plaatsen naast elkaar en vorm te geven als een grote houten deur. Of door de voordeur van de linkerwoning op de kop te plaatsen.

Architectuur - Ter inspiratie



houten detail in nok



landelijke elementen:
luiken, plint, combinatie
houten gevelbekleding en
metselwerk



landelijke elementen: luiken, plint, omlijsting voordeur,
siermetselwerk, hagen



rijwoningen in landelijke
verschijningsvorm,
luiken, verspringende
kap, combinatie houten
gevelbekleding en
metselwerk, voorhuis
met schuur



afwisselend beeld rijwoningen door verschil in
kleuren metselwerk, houten gevelbekleding en kozijnen

Architectuur - Ter inspiratie



gecombineerde voordeur met uitstraling van staldeur



combinatie hout en metselwerk



hoekaccenten, aansprekende aanbouw, variatie in kleur, houten elementen, hagen



variatie door verschillende kleuren en kapverdraaiingen, hagen zorgen voor dorpse sfeer



variatie in rijwoningen door verspringende goothoogte, kapverdraaiing, houten accenten

Erfafscheidingen

De hier opgenomen tekst en afbeeldingen laten een eerste denkrichting zien. In de uitwerking kan hier van afgeweken worden.

hagen en groene voortuinen
onttrekken auto's deels uit zicht



groene inpassing
om privacy richting
de aangrenzende
achtertuinten te creëren



naast woning lage haag, zodat beeld
aan Helmusweg aansprekend is,
achter woning een hogere haag voor
privacy

groene inpassing om privacy richting
de aangrenzende achtertuinen te
creëren

lage haag/lage gemetselde muur
aan Helmusweg, aansprekend
beeld, gevel in zicht, vanaf 3m
achter voorgevelrooilijn een hogere
haag/metselwerk tot maximaal 2m
toegestaan om privacy te verkrijgen

-  erfafscheiding in vorm lage haag (max 1m)
-  erfafscheiding in hoge haag

Openbare ruimte

De hier opgenomen tekst en afbeeldingen laten een eerste denkrichting zien. In de uitwerking kan hier van afgeweken worden.



de ingetekende plaatsing van de bomen is een suggestie en kan nog veranderen

Openbaar groen

1. Groene entree van het plangebied met verschillende soorten bomen. Groene inpassing van achterkanten van de omliggende woningen.
2. Centrale groenruimte die tevens dienst doet als waterberging. Boomgroep bestaande uit meerdere soorten. Een of twee grote bomen op het breedste stuk plaats. Verblijfsplek creëren om te ontmoeten en eventueel 'natuurlijk' spelen. Vanuit de woningen ontstaat een aantrekkelijk uitzicht.
3. Groenstructuur begeleidt de langzaamverkeersontsluiting richting Bijenweideweg, hierdoor ontstaat de mogelijkheid een ommetje te maken. Kleine bomen langs het pad, ruimte voor waterberging. Groene inpassing van achterkanten van de omliggende woningen. Rekening houden met een vrije zichtlijn op de Bijenweideweg.
4. De nieuwe ontsluitingslus wordt begeleid door bomen (daar waar dat past) in een grasberm of in lage beplanting aan de entree van het plan (vergelijkbaar met het profiel van In Het Veld/Hagelkruis), verderop in het plan staan afwisselend links en rechts bomen in het profiel. De groenstrook zorgt tegelijkertijd voor een prettige sfeer voor de woningen aan deze weg. Tussen de bomen kan geparkeerd worden in vakken.

Materialisatie

Hieronder een suggestie voor de materialisatie. Er kan nog van afgeweken worden. Het uitgangspunt is een dorps uitstraling.

- rijbanen in betonstraatstenen keiformaat keperverband, kleur rood/paars
- trottoirs in betonstraatstenen 200x200x80mm (dubbelklinker) halfsteensverband
- parkeervakken in betonstraatstenen keiformaat elleboogverband of grasbetontegels ivm waterdoorlantendheid
- pad richting Bijenweideweg in betonstraatstenen keiformaat elleboogverband of halfsteensverband, kleur rood/paars (andere tint dan rijbaan)



6009

6618

52



VAN PLAN
Anneke van Sonsbeek
Doelenstraat 37
5616 RK Eindhoven
www.vanplanontwerp.nl
anneke@vanplanontwerp.nl
06 16764496