

ruimtelijke visie kavel De Beeretweg Hout-Blerick





Het plangebied betreft een kavel aan De Beeretweg te Hout-Blerick, een kerkdorp behorende bij de gemeente Venlo. Deze voormalige agrarische gemeenschap heeft tegenwoordig voornamelijk een woonfunctie.

De kern wordt aan de noordzijde begrensd door de rijksweg A73. Ten oosten van Hout-Blerick ligt de Maas.

In de loop der tijd zijn op verschillende plekken aan de historische wegen, die de ontstaansgeschiedenis van Hout-Blerick markeren, woningen gebouwd. Over het algemeen zijn vrijstaande of korte rijen gebouwd waardoor een gevarieerd beeld is ontstaan in bouwjaar en woningtypologie.

In dit boekwerk wordt een ruimtelijk kader opgesteld voor de mogelijke invulling van het onderstaand weergegeven kavel.





historische kaart uit 1897

De Beeretweg

locatie van de kavel

De Beeretweg is een oude verbindingsweg tussen Holtblerick en Blerick en is al te zien op kaarten uit 1850. (<https://www.topotijdreis.nl/>)

De vrije ligging van Hout-Blerick ten opzichte van Blerick is in de loop der tijd verloren gegaan. De oude structuren van het dorp Hout-Blerick zijn nog wel herkenbaar.



historische kaart uit 1967

De Beeretweg

locatie van de kavel



historische kaart uit 1979

De Beeretweg

locatie van de kavel

bron kaarten:
(<https://www.topotijdreis.nl/>)



1.



2.

De Beeretweg is een smalle straat met zeer gevarieerde lintbebouwing aan weerszijden. Direct naast de kavel ligt een langgevelboerderij. Samen met de langgevelboerderij op de hoek met de Bijenweideweg (Gonnenhof) behoort deze bebouwing tot die van de oude kern van Hout-Blerick.

1. De straat heeft het karakter van een smal straatje, waar de bebouwing soms dicht op de straat staat.

2. De onbebouwde kavel biedt een doorkijk op het grote onbebouwde middengebied. Achter op de kavel staat een karakteristieke grote boom.



Gonnenhof: langgevelboerderij uit de 19^e eeuw



3.

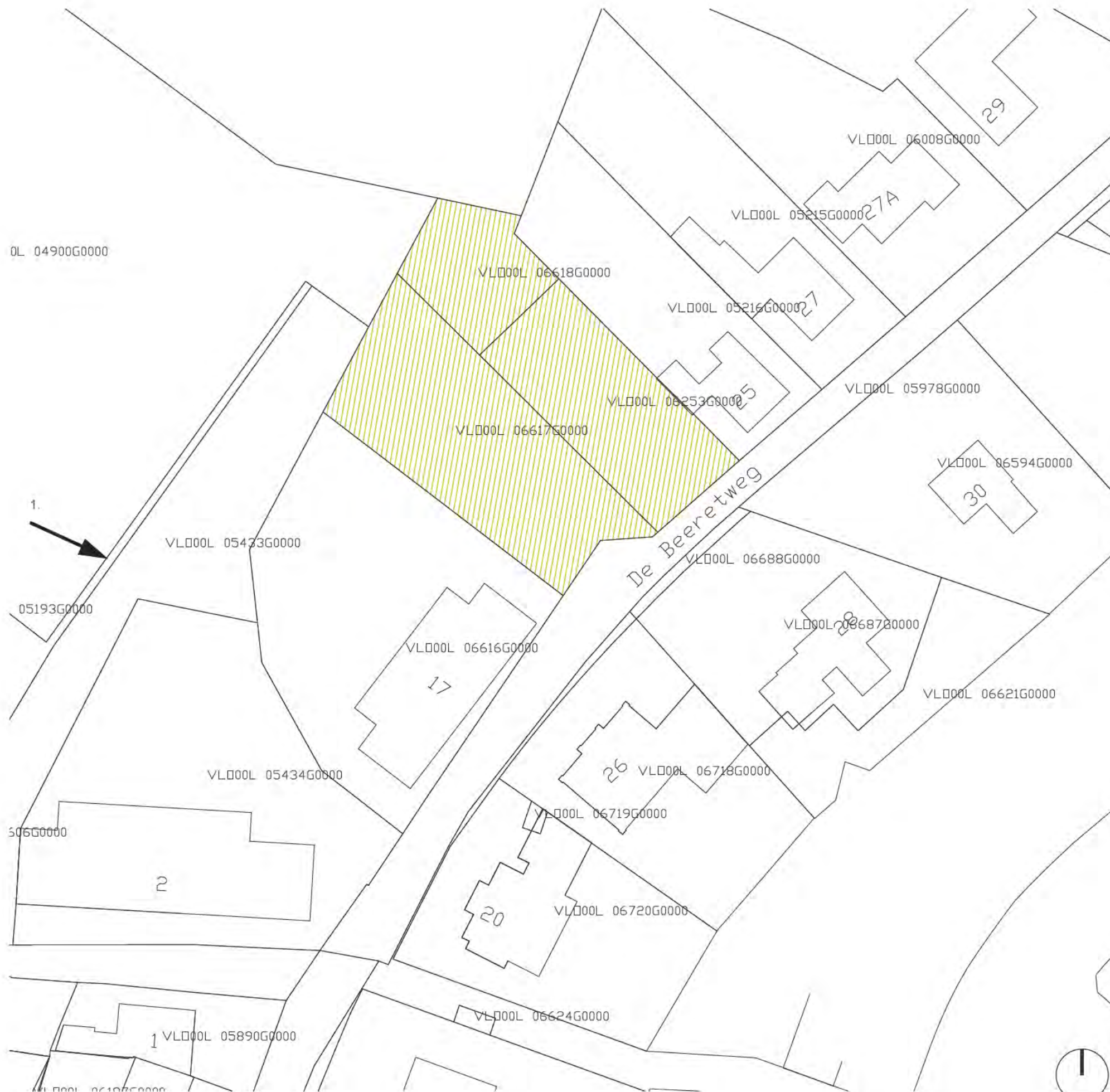


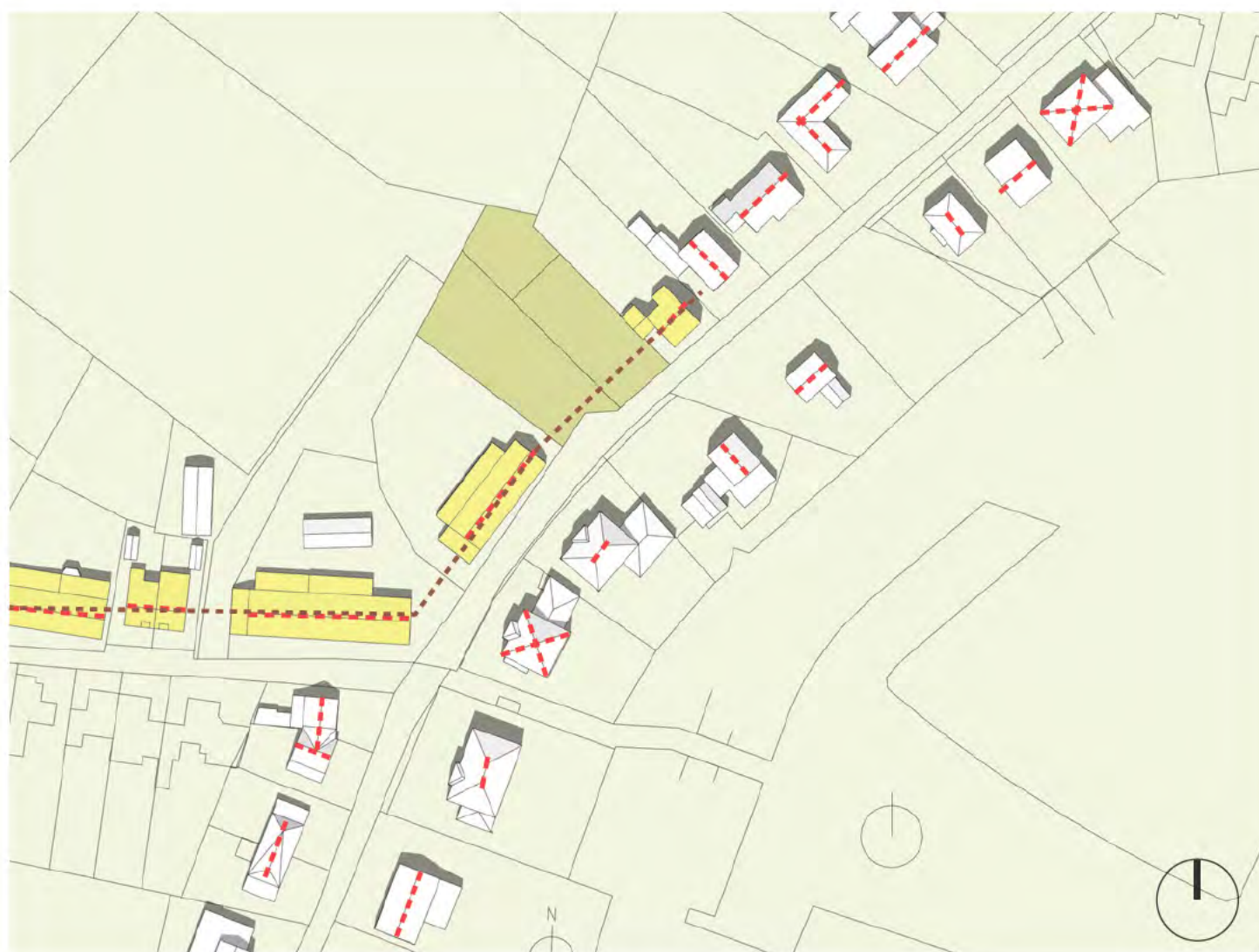
4.

3. Historische bebouwing. De gevels van de langgevelboerderijen staan dicht op de straat.

4. Aan de linkerkant van de straat een authentieke langgevelboerderij en aan de rechterkant een nieuwbouwwoning onderdeel van het plangebied 'Helmusweg' waarvoor het bestemmingsplan in 2015 is vastgesteld.

kadastrale gemeente: VENLO
sectie: L
perceel: 6617, 6618, 6253





In de afbeelding hiernaast markeert de rode stippellijn de nokrichtingen. De nokrichting laat een wisselend beeld zien, met name aan de overzijde van de straat.

De twee langgevelboerderijen op de hoek zetten vanwege hun langgerekte volume een sterk beeld neer wat betreft de nokrichting.

Voor het nieuw toe te voegen bouwvolume wordt geadviseerd hierop aan te sluiten zodat een mate van vanzelfsprekendheid ontstaat van het nieuwe bouwvolume te midden van de reeds aanwezige bebouwing.

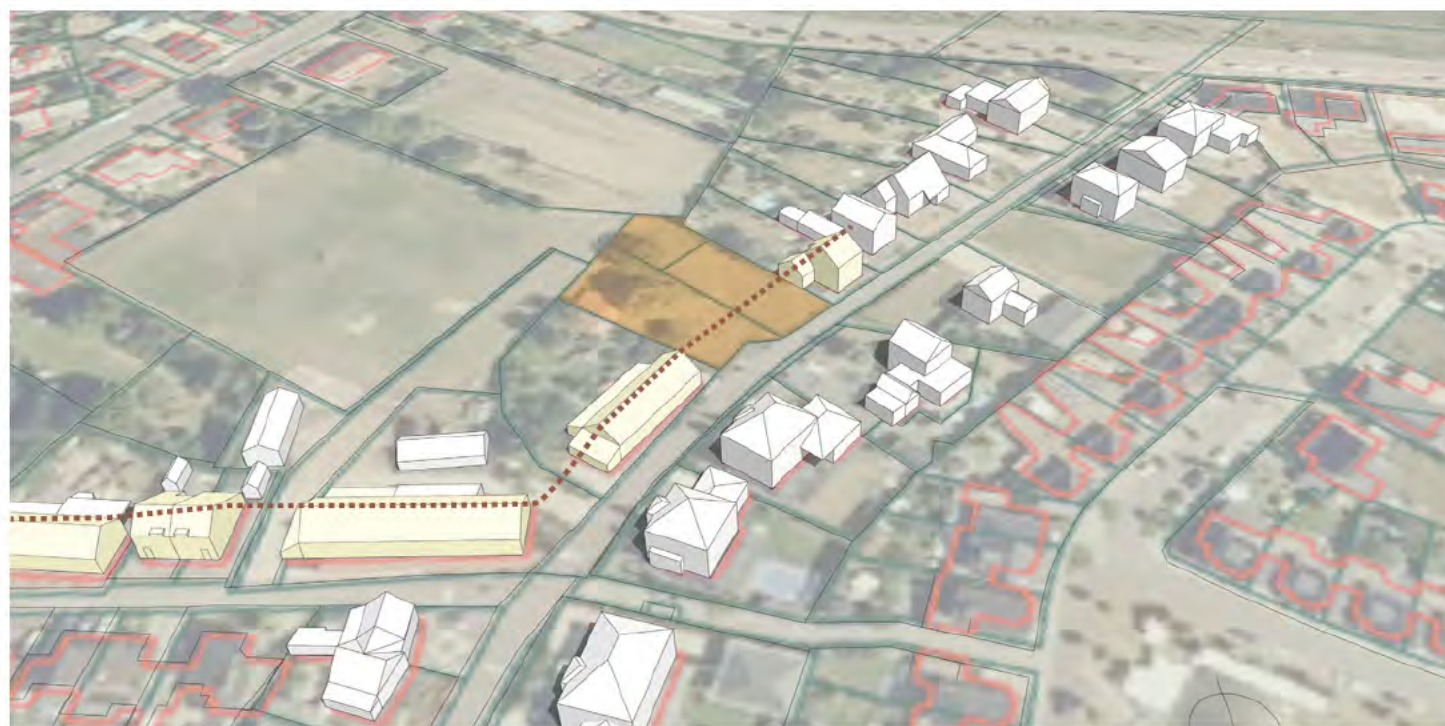
De bruine stippellijn suggereert hoe het nieuwe bouwvolume een schakel kan vormen in deze richting van noklijnen.

De betreffende kavel biedt ruimte om de aanwezige begeleidende lintbebouwing aan De Beeretweg enigszins te verdichten. De vrije kavel biedt mogelijkheid tot het inpassen van één of twee nieuwe woningen.

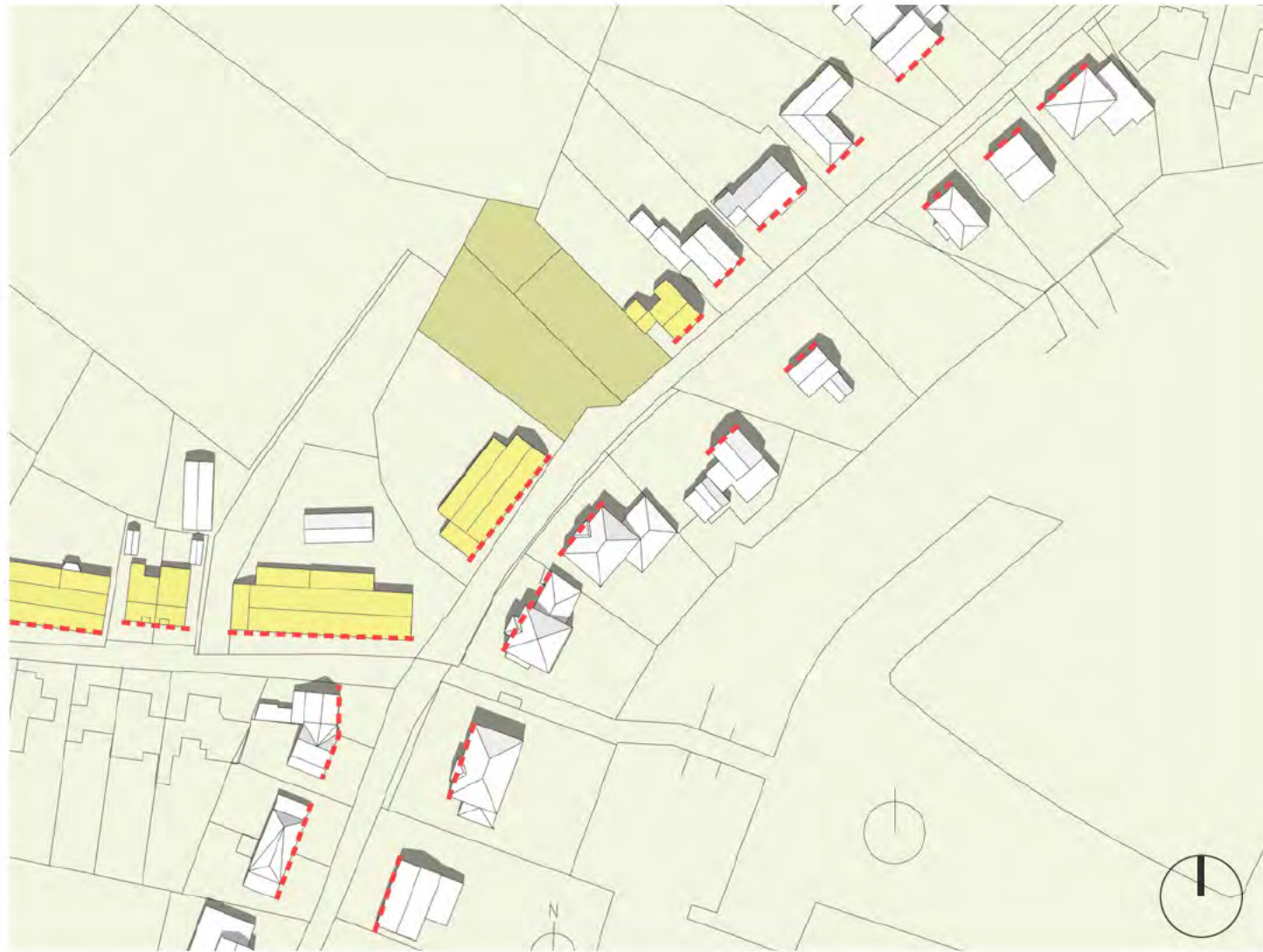
Dit zou een (grotere) vrijstaande woning kunnen zijn of twee-onder-een-kapwoningen.

In dit document zijn beide opties opgezet, waarbij uitgangspunten voor de massa-opzet volgen uit een analyse van de bestaande omgeving. Hierbij zijn nokrichting, rooilijn, korrelgrootte en type bebouwing bekeken.

Deze ruimtelijke karakteristieken komen tot uitdrukking in de bepaling en restricties van de bouwvlakken en volumes voor de hoofdgebouwen en bijgebouwen. In dit boekwerk worden nog geen uitspraken gedaan over architectuur en materialisatie.



De bebouwing aan De Beeretweg bestaat voornamelijk uit woningen van twee lagen met een kap. De historische langgevelboerderijen hebben een lagere goot- en nokhoogte.



Ook de rooilijn laat een verspringend beeld zien. Sommige bebouwing, zoals de beide panden aan weerszijden van de kavel staan opvallend dicht op de weg. Voor de bebouwing aan de linkerzijde van De Beeretweg geldt dat de rooilijn naar het noorden toe steeds verder van de weg af ligt.

Afhankelijk van bebouwing van de kavel met een vrijstaande woning of twee-onder-een-kapwoningen is de positie van de rooilijn hierna per variant beargumenteerd.



Op de kavel bevindt zich een opvallend grote boom. Bij bebouwing van de kavel met een vrijstaande woning zou de boom kunnen blijven staan met voldoende vrije ruimte op de totale kavel. Bij keuze voor een twee-kapper en splitsing van de kavel in tweeën, zou het voor de hand liggend zijn deze boom te kappen. Enerzijds vanwege het feit dat de diameter van de kroon dusdanig groot is dat deze zich over beide kavels spreidt en anderzijds om de bruikbaarheid van de linker kavel te vergroten.



Vrijstaande woning

Als eerste voorstel voor de kavel is de mogelijkheid voor het positioneren van een vrijstaande woning uitgewerkt. In bovenstaande afbeelding zijn de kaders voor de massa en positionering hiervan verbeeld.

De vrijstaande woning sluit qua bouwtype aan op de vrijstaande woning ten noorden van de kavel. De bebouwing aan weerszijden van de kavel ligt opvallend dicht op de weg. Om dit beeld te volgen is de rooilijn van de bestaande woning doorgetrokken en volgt

hieruit de rooilijn van het hoofdgebouw. De rooilijn van de langgevelboerderij is ook doorgetrokken en bepaalt de positie voor de bijgebouwen. Om het straatbeeld van vrijstaande bebouwing overeind te houden is een bebouwingsvrije strook aan weerszijden van het nieuwe bouwvlak aangehouden en geldt een verbod op (dichte) erfafscheiding op het voorerf.



Aansluiten op omgeving

massa: om de massa aan te laten sluiten bij de omringende bebouwing is gekeken naar een passende maximale bouwbreedte. Als referentie hiervoor is de (gemiddelde) breedte aangehouden van de twee nieuwbouwwoningen aan de overzijde van de straat (lichtgeel gekleurd in de afbeelding hierboven).

nokrichting: om aan te sluiten bij de bestaande aangrenzende bebouwing is de hoofdrichting van de nok parallel aan de rooilijn. De vorm van de kap betreft net als die van beide aangrenzende panden een zadeldak.

goot- en nokhoogte: voor het hoofdgebouw wordt aangesloten bij de aangrenzende vrijstaande woning aan de noordzijde.

bijgebouwen: binnen het bouwvlak kunnen bijgebouwen opgericht worden in het gearceerde deel. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en mogen qua hoogte maximaal de hoogtes van de langgevelboerderij opzoeken. De voorgevel van het bijgebouw ligt in de rooilijn die is doorgetrokken vanuit de langgevelboerderij.



Twee-onder-een-kapwoningen

Als tweede voorstel voor de kavel is de mogelijkheid voor het positioneren van een tweekapper uitgewerkt. In bovenstaande afbeelding zijn de kaders voor de massa en positionering hiervan verbeeld.

Het volume van de twee-kapper wordt ingezet als 'overgang' tussen de authentieke langgevelboerderij en de losse vrijstaande bebouwing.

In deze variant wordt de rooilijn ook als overgang ingezet en krijgt deze een hoekverdraaiing ter plaatse van de kavel en volgt zo de bocht van de weg.

Om het beeld van losse en vrijstaande bebouwing aan de straat te behouden wordt met de bebouwing 3m. afstand gehouden ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen (zie afbeelding).

Wanneer voor de bouw van twee-onder-een-kapwoningen wordt geopteerd en het perceel in tweeën wordt gedeeld is het wellicht wenselijk de boom op het achterterrein te kappen.



Aansluiten op omgeving

massa: om aan te sluiten op de overige aanwezige bebouwing wordt voor de massa van het hoofdgebouw aangehouden dat deze maximaal tweemaal de bouwmassa van de naastgelegen vrijstaande woning mag omvatten.

nokrichting: de hoofdrichting van de noklijn is parallel aan de rooilijn.

goot- en nokhoogte hoofdgebouw: aansluitend op goot- en nokhoogte van aangrenzende vrijstaande woning aan de noordzijde.

bijgebouwen: binnen het bouwvlak kunnen bijgebouwen opgericht worden tot 3m. uit de zijdelingse perceelsgrens. De bijgebouwen zijn niet hoger dan de directe belendende bebouwing. Dit betekent dat aan de zuidzijde de hoogtes van de langgevelboerderij bepalend zijn en aan de noordzijde zullen de bijgebouwen zich gelijkwaardig moeten verhouden tot de bijgebouwen van de naastgelegen woning.

 colofon



WY. architecten
dommelstraat 11
5611 CJ eindhoven

040-234 1230

contactpersoon:



www.wy.nl