

**BEELDKWALITEITPLAN
BLOEMENBUURT VENLO**

**BEELDKWALITEITPLAN
BLOEMENBUURT VENLO**

april 1995
C.4749.840.7704



INHOUDSOPGAVE

	Pagina
HOOFDSTUK 1. INLEIDING	1
1.1 Ligging van de buurt	1
1.2 Kader	1
1.3 Opzet en achtergronden	2
HOOFDSTUK 2. STEDEBOUWKUNDIGE HOOFDLIJNEN	5
2.1 Ruimtelijke kenmerken	5
2.2 Sociale veiligheid	5
2.3 Regels van het bestemmingsplan	5
HOOFDSTUK 3. BEELDKWALITEIT	9
3.1 Inrichting van de straatruimte	9
3.2 Typologie en oriëntatie	11
3.3 Uitwerking per type	13
BIJLAGE:	
Bouwmogelijkheden herinvulling 'Bloemenbuurt' binnen vigerend bestemmingsplan 'Leutherberg'	

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Ligging van de buurt

Aan de zuidoostzijde van de bebouwde kom van Venlo ligt op de Leutherberg de Bloemenbuurt. De Leutherweg is een buurtverzamelweg richting Duitse grens en vormt, inclusief bebouwing aan de zuidzijde, de zuidelijke begrenzing van de buurt. De Casinoweg, Bremweg en de Tulpenweg begrenzen het gebied waarvoor dit beeldkwaliteitplan is opgesteld.

1.2 Kader

In 1947 is door de gemeente Venlo bouwvergunning verleend voor de bouw van totaal 47 vrijstaande en 12 half vrijstaande woningen. De vergunning is destijds verleend voor de duur van maximaal 15 jaar, op grond van het feit, dat het zou gaan om de bouw van noodwoningen met beperkte levensduur. De woningen zijn, evenals de bijbehorende percelen, eigendom van de stichting 'Onze Woning Venlo' te Venlo.

De laatste jaren vertonen de woningen steeds vaker gebreken. Stichting 'Onze Woning Venlo' heeft de intentie de noodwoningen in de Bloemenbuurt te verkopen. Hierbij worden de volgende richtlijnen gehanteerd:

- * verhuizingen vinden plaats in nauw overleg met betrokkenen;
- * zodra een woning vrijkomt, zal deze niet meer worden verhuurd;
- * een kavel (eventueel met opstal) wordt verkocht, zodra de huidige bewoners besluiten te verhuizen.

Een en ander betekent dat de buurt in de komende jaren geleidelijk zal transformeren. Dit proces zal plaats moeten vinden met behoud van de bestaande karakteristieken en stratenpatroon van de buurt. Het vigerende bestemmingsplan dient daarbij als onderlegger en waarborgt voor een groot deel de handhaving van het bijzondere karakter en beeld van de Bloemenbuurt. Dit beeldkwaliteitplan heeft met name het doel ervoor te zorgen dat de individuele invulling van de kavels onderling wordt afgestemd.



1.3 Opzet en achtergronden

status

Dit beeldkwaliteitplan is een op zichzelf staand document, en is niet gekoppeld aan het vigerende bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan gaat wel uit van de regels in het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan biedt geen juridische basis voor de naleving van de in deze rapportage geformuleerde uitgangspunten voor de architectonische vormgeving. Het beeldkwaliteitplan kan dan ook nooit in de plaats treden van het bestemmingsplan. In de nota 'Architectuurbeleid' van april 1993 heeft de gemeente Venlo haar ruimtelijke beleid geformuleerd. Deze nota geeft geen gedetailleerde beleidsvisies voor bepaalde gebieden in de gemeente; deze worden vastgesteld in een 'Beeldkwaliteitplan'. Dergelijke plannen dienen te worden vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo en zijn daarmee taakstellend voor het betreffende plangebied. Bouwaanvragen zullen onder meer worden beoordeeld aan de hand van deze rapportage, waarmee is bereikt dat politieke besluitvorming plaatsvindt over de kwaliteitscriteria voor woonomgeving en architectuur. Koppeling van de voorwaarden in dit beeldkwaliteitplan aan de gronduitgifte verschaft opdrachtgevers en architecten in een vroeg stadium duidelijkheid omtrent de criteria waaraan bouwplannen zullen worden getoetst. In feite is daarmee een verbinding gelegd tussen het bestemmingsplan en de advisering met betrekking tot bouwinitiatieven.

Het beeldkwaliteitplan is bovendien gekoppeld aan het welstandstoezicht. Dit is geregeld in de Woningwet en de Bouwverordening. De welstandscommissie toetst vergunningplichtige bouwwerken aan de algemene toetsingscriteria voor redelijke eisen van welstand, zoals die zijn geformuleerd in artikel 9.1, lid 1. Lid 2 van artikel 9.1 bepaalt, dat indien de gemeenteraad aanvullend beleid formuleert voor de visuele kwaliteit van de gebouwde omgeving, een bouwwerk wordt getoetst aan deze criteria. Op grond hiervan kan formeel een bouwvergunning worden geweigerd indien een bouwplan in strijd is met het beeldkwaliteitplan.

Doel van het beeldkwaliteitplan

In het recente verleden is de woningvraag voornamelijk ingevuld vanuit een kwantitatieve en functionele benadering, onder invloed van een stedenbouwkundige visie waarin planologen en beleidsmakers een hoofdrol hadden in het invullen van de woningbouwtaak. Voorwaarden voor een goede woonplek waren onder andere bereikbaarheid, nabijheid van voorzieningen, groen in de woonomgeving en bruikbare woningen. Deze eisen staan nog steeds overeind, maar worden aangevuld met een kwalitatieve vraag, die zich, vooral vanuit de markt, presenteert: hoe ziet mijn directe woonomgeving eruit, kan ik mij daarmee identificeren? Gepoogd wordt deze verbondenheid met de woonplek te bereiken door het hanteren van een beeldkwaliteitplan bij de beoordeling en realisatie van woningbouwplannen, ten einde een aantrekkelijk en specifiek beeld te bewerkstelligen op straat- en buurtniveau. De belangrijkste aspecten daarin zijn de **inrichting van de straatruimte** (inclusief de daaraan grenzende privé-tuinen) en de **architectonische vormgeving** van de woningen. In de Bloemenbuurt is momenteel sprake van een heldere inrichting van de straatruimte, ondersteund door de groenstructuur. In een aantal straten dragen de groene hagen langs de perceelsgrenzen bij aan de samenhang in het straatbeeld. De omvang van de buurt is bovendien zodanig dat deze geen verdere differentiatie nodig heeft om de herkenning van de plek te versterken. De inrichting van de straat houdt verband met haar verkeerskundige functie. Zij dient de functionele verschillen te ondersteunen in onder andere de opbouw van het profiel, de bestratingsmaterialen en begeleidend groen. De bestaande kwaliteit van de straatinrichting, in ruimtelijke en functionele zin, staat toe in dit beeldkwaliteitplan de aanbevelingen hieromtrent te beperken tot het benadrukken van de noodzaak de bestaande kwaliteit te behouden; eventuele ondergeschikte functionele verbeteringen worden eveneens toegestaan. In § 3.1 wordt uiteengezet welke elementen essentieel zijn voor de bestaande kwaliteit, en welke ruimte er binnen dit kader is voor wijzigingen ter verbetering van de gebruiksmogelijkheden. De nadruk wordt in dit rapport echter gelegd op het formuleren van richtlijnen ten behoeve van de architectuur van de woningen. Het streven is daarbij een gemeenschappelijke noemer te bieden voor de woningen, zodat deze een verwantschap krijgen die eenheid scheidt in het straatbeeld, maar daarnaast ruimte bieden voor variaties naar persoonlijke voorkeuren van de bewoners.





Afbeelding 1:
Ruimtelijke structuur

HOOFDSTUK 2. STEDEBOUWKUNDIGE HOOFDLIJNEN

2.1 Ruimtelijke kenmerken

Kenmerkend voor de Bloemenbuurt zijn de kleine woningen op zeer ruime kavels in een 'groene' omgeving. Het informele karakter van de woonomgeving wordt versterkt door de gelijkwaardigheid van de straten binnen de buurt en de ligging onder een hoek ten opzichte van de straat van een deel van de woningen.

De ruimtelijke samenhang wordt hoofdzakelijk tot stand gebracht door de dichte begroeiing van de kavels, de inrichting van de straatruimte en de identieke woningen. De lage blokhagen die in enkele straten de percelen omzomen, dragen nog bij aan deze eenheid. De foto's en nevenstaande afbeelding tonen de verhouding tussen groen en bebouwing.

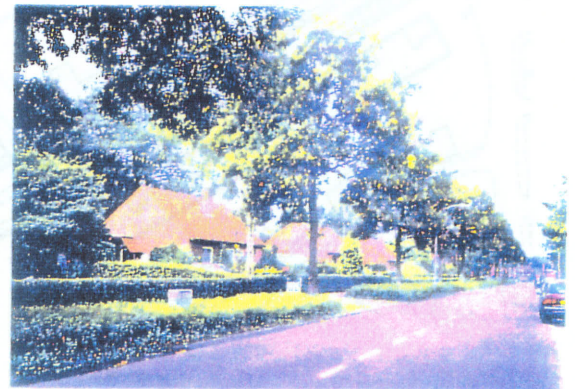
De woningen zijn allemaal van hetzelfde type; de half-vrijstaande woningen zijn simpelweg twee aan elkaar gebouwde standaardwoningen. Kenmerkend zijn het zadeldak met een helling van 45° en de situering van alle ruimten op de begane grond. De toegepaste materialen zijn roodbruine baksteen en een rood pannendak.

2.2 Sociale veiligheid

Bij de ontsluiting van de woningen en inrichting van het openbaar gebied dient rekening gehouden te worden met het aspect sociale veiligheid.

2.3 Regels van het bestemmingsplan

Momenteel vigeert voor de Bloemenbuurt het bestemmingsplan 'Leutherberg', dat door de Gemeenteraad is vastgesteld op 30 augustus 1978, en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 maart 1979. Afbeelding 2 toont het deel van de plankaart (met bebouwingsoppervlakken) van dit bestemmingsplan waarbinnen de Bloemenbuurt ligt.





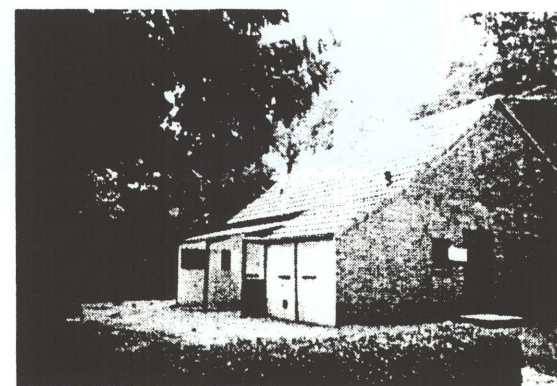
Afbeelding 2:
Bebouwingsoppervlakken volgens
het vigerende bestemmingsplan

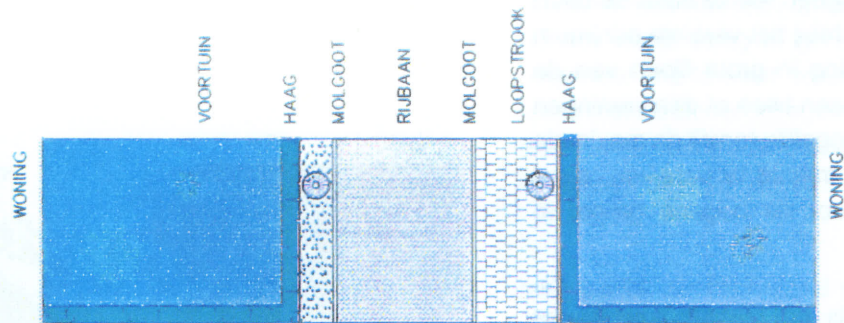
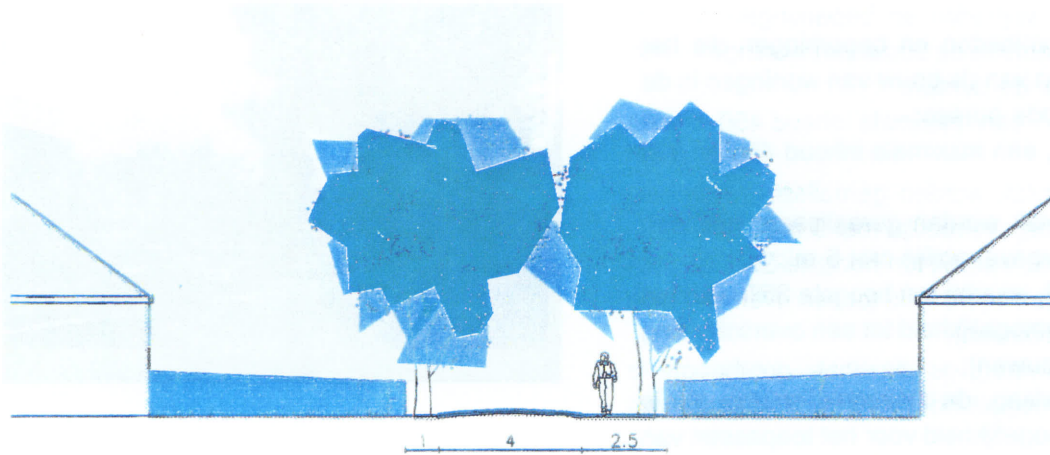
In een bijlage is een samenvatting opgenomen van de vrijheden en beperkingen die het bestemmingsplan 'Leutherberg' biedt c.q. oplegt ten aanzien van de bouw van woningen in de buurt. In hoofdlijnen moet worden uitgegaan van de volgende punten:

- een minimale inhoud van het hoofdgebouw van 300 m³, een maximale inhoud 450 m³ met een vrijstellingsmogelijkheid tot 600 m³;
- het hoofdgebouw moet binnen het bebouwingsoppervlak worden gerealiseerd met een vrijstellingsmogelijkheid tot overschrijding van de achtergevelrooilijn met 5 m¹;
- het oppervlak van het bouwperceel is tenminste 600 m², waarbij ten hoogste 35% van het bouwperceel mag worden bebouwd met een vrijstellingsmogelijkheid tot een overschrijding van het percentage met 20% (= 42% maximaal te bebouwen);
- de woning (=hoofdgebouw) heeft maximaal één bouwlaag, de maximale goothoogte is 3,50 m¹; een kap is verplicht, er is wel een vrijstellingsmogelijkheid voor het toepassen van een andere dakconstructie;
- de goothoogte van het bijgebouw is maximaal even hoog als de goothoogte van de woning, vrijstaande bijgebouwen zijn maximaal 3 m¹ hoog.

Concluderend kan worden geconstateerd dat het bestemmingsplan geen ruimte biedt de buurt te verdichten. De gemiddelde kavelgrootte bedraagt ca. 725 m², dichtbij het vereiste minimum van 600 m². Er zal derhalve worden uitgegaan van de handhaving in grote lijnen van de bestaande verkaveling. Een enkele correctie van de kavelgrens tussen twee of drie woningen is mogelijk. De goothoogte is beperkt tot 3,50 m¹, vrijstelling is niet mogelijk, terwijl de maximale inhoud van de woning erg groot is: 600 m³. De manier om deze inhoud te bereiken, moet worden gezocht in het realiseren van een grote plattegrond voor de begane grond, in combinatie met een steile dakhelling.

In enkele gevallen is sprake van een (bestaande) kavel die kleiner is dan 600 m². Juist omdat het bestaande straatbeeld uitgangspunt is voor de beeldkwaliteit, wordt deze situatie gehandhaafd.





Afbeelding 3:
Versmalling van de rijbaan

HOOFDSTUK 3. BEELDKWALITEIT

3.1 Inrichting van de straatruimte

Bestaande kwaliteit

Het huidige wegbeeld wordt met name bepaald door het ontbreken van een hiërarchie tussen de verschillende weggebruikers, waarmee het informele karakter van de gehele buurt wordt benadrukt. Alle straten hebben een asfaltverharding van 4,5 m¹ tot 5 m¹ breed. Er zijn geen trottoirs of parkeervakken, de rijbaan wordt aan beide zijden begeleid door een smalle berm met grind en de groene beukenhagen die de voortuinen begrenzen.

Verkeerskundige aspecten

In verkeerskundig opzicht kan aan de Casinoweg een stroomfunctie worden toegekend, aan de Bremweg en Leutherweg een ontsluitende functie, en aan de overige straten in de Bloemenbuurt een verblijfsfunctie. De inrichting van de straatruimten weerspiegelt deze verschillen niet voldoende. Alle straten hebben een asfaltverharding, en de straten met een verblijfsfunctie hebben een relatief breed rijbaanprofiel, terwijl voetgangers alleen gebruik kunnen maken van deze rijbaan. Deze vermenging van weggebruikers is typerend voor het straatbeeld, en kan beter op elkaar afgestemd worden in de opbouw van het straatprofiel. Een denkbare oplossing zou kunnen zijn: een versmalling van de rijbaan en verbreding van de loopstroken ten gunste van de voetgangers. Bijkomend voordeel is de snelheidsverlagende werking van een smallere rijbaan.

Materiaalgebruik

De ruimtelijke inrichting van de straat wordt in belangrijke mate ondersteund door de toegepaste materialen. In afbeelding 3 is hiervan een voorbeeld gegeven.





**Afbeelding 4:
Nokrichting bebouwing**

3.2 Typologie en oriëntatie

Uitgaande van het feit dat de nieuwe bewoners van de Bloemenbuurt door de riante ligging van hun woning op een grote kavel in een bosrijke omgeving, vooral een grote woning met een zekere exclusiviteit zullen wensen te realiseren, is dit het vertrekpunt voor het beeldkwaliteitplan. De bestaande noodwoningen zijn van een geheel ander karakter; het beeld van de architectuur in de buurt zoals dat nu bestaat, wordt daarmee losgelaten.

Oriëntatie

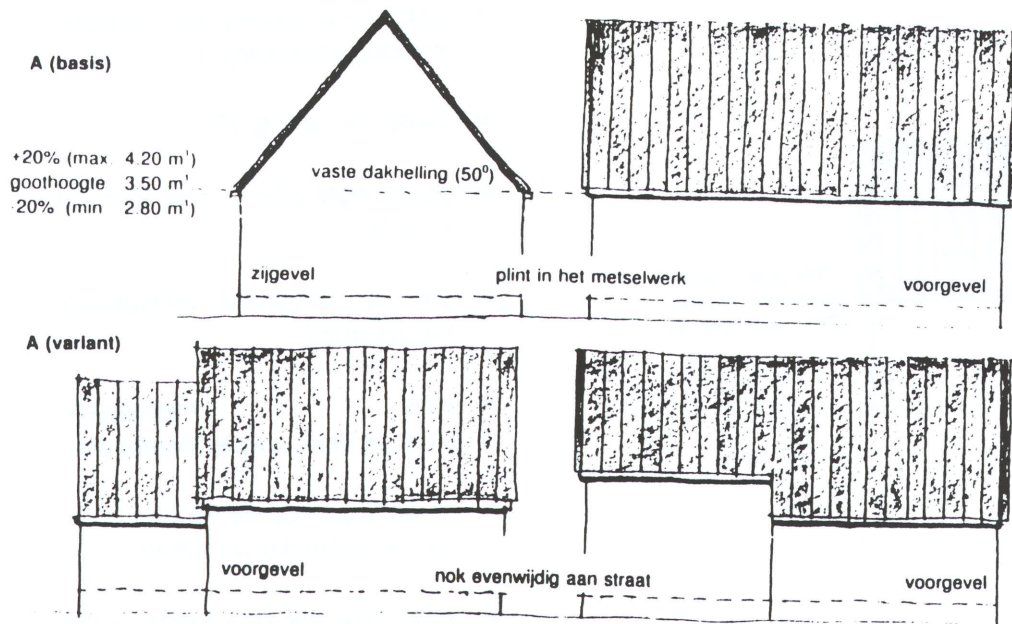
Eén van de beeldbepalende aspecten van de Bloemenbuurt is de wisselende oriëntatie van de woningen op de straat. Deze thematiek wordt in het transformatieproces ingezet om meer samenhang en herkenbaarheid per straat te creëren, en tevens te verwijzen naar het oorspronkelijke ontwerp.

Langs de Rozenweg presenteren de woningen zich met een topgevel aan de straatzijde. De bebouwing aan de Dahliaweg behoudt in samenhang met de enkele panden die niet van de woningbouwvereniging zijn en dus niet worden vervangen, haar diagonale ligging ten opzichte van de straat. Ook de woningen tussen de Dahliaweg en de Tulpenweg behouden hun oorspronkelijke oriëntatie. Alle overige woningen komen met hun nokrichting parallel aan de straat te liggen. Langs de Bremweg en de Leutherweg betekent dit een verandering ten opzichte van de huidige situatie: er ontstaan straatwanden die de overgang markeren tussen de Bloemenbuurt en de woningen aan de overzijde van de straat. Op afbeelding 4 is één en ander overzichtelijk gemaakt. De verschillende oriëntatie van de woningen heeft geleid tot de indeling in twee verschillende typen met subvarianten.





 Tweezijdige oriëntatie voorgevel

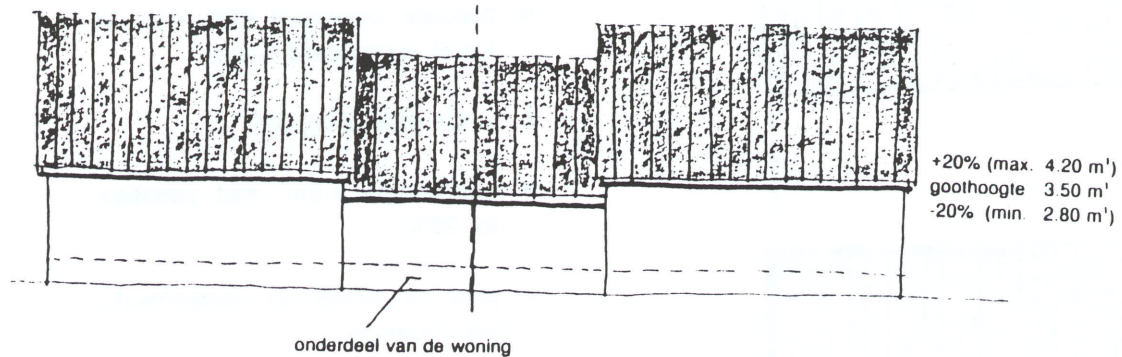


3.3 Uitwerking per type

Beeldkwaliteit Bloemenbuurt type A

- nokrichting bebouwing overeenkomstig afbeelding 4.
- breedte maximaal 60% van de kavel, minimaal 6 meter.
- vaste dakhelling 50°.
- goothoogte 3.5m¹ met variaties tot 20%.
- plint in afwijkend metselwerk, kleurnuance.
- licht, metselwerk, rode pannen, zonder boeiboord.
- bij woningen op de hoeken tweezijdige oriëntatie voorgevel.
- versnijding van de voortuin is niet toegestaan.
- blokhagen handhaven.

half-vrijstaande woningen type A



Beeldkwaliteit Bloemenbuurt half-vrijstaande woningen type A

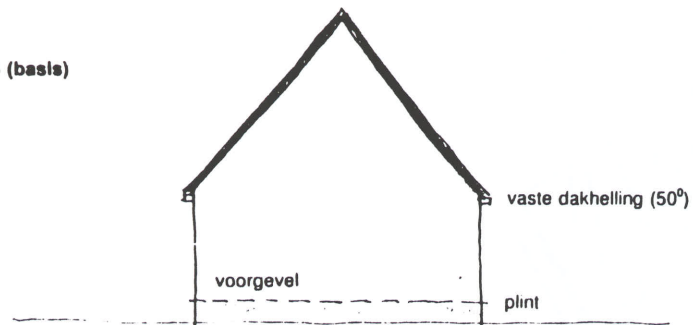
- nokrichting bebouwing overeenkomstig afbeelding 4.
- vaste dakhelling 50°.
- goothoogte 3.5m' met variaties tot 20%.
- plint in afwijkend metselwerk, kleurnuance.
- licht, metselwerk, rode pannen, zonder boeiboord.
- bij woningen op de hoeken tweezijdige oriëntatie voorgevel.
- versnijding van de voortuin is niet toegestaan.
- blokhagen handhaven.



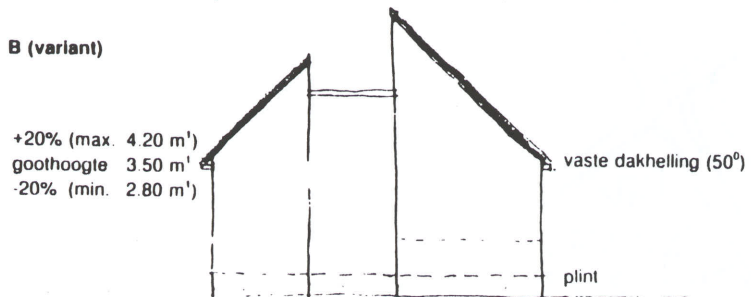
 Tweezijdige oriëntatie voorgevel

Situering type B

B (basis)

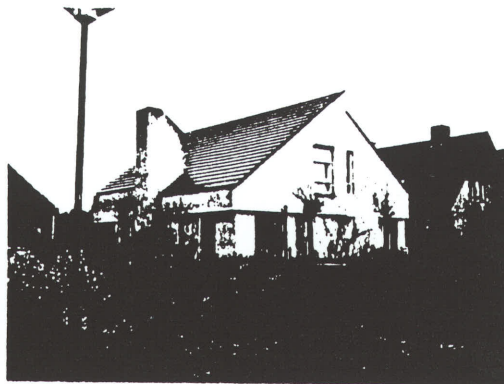


B (variant)



Beeldkwaliteit Bloemenbuurt type B

- nokrichting bebouwing overeenkomstig afbeelding 4.
- breedte maximaal 60% van de kavel, minimaal 6 meter.
- vaste dakhelling van 50°.
- goothoogte 3.5m¹ met variaties tot 20%.
- plint in afwijkend metselwerk, kleurnuance.
- licht, metselwerk, rode pannen, zonder boeiboord.
- een kelder is toegestaan, versnijding van de voortuin voor een garage is niet toegestaan.
- bij woningen op de hoeken tweezijdige oriëntatie voorgevel.
- blokhagen handhaven.



Beeldkwaliteit Bloemenbuurt
variant type B aan de Leutherweg

- wit metselwerk, grijze pannen.



Referentiebeelden type B
aan de Leutherweg

Bijlage

1000

BOUWMOGELIJKHEDEN HERINVULLING 'BLOEMENBUURT' BINNEN VIGEREND BESTEMMINGSPLAN 'LEUTHERBERG'

Uitgangspunten:

- maatvoeringseisen zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Leutherberg'.
- bebouwingsklasse (EB-A) - Eengezinshuizen, bungalows met bijbehorende erven, klasse A.

Bouwmogelijkheden/bouwvoorschriften

Inhoud

De inhoud heeft betrekking op het hoofdgebouw. In de voorschriften wordt het onderscheid hoofdgebouw en bijgebouw niet gedefinieerd. Men dient derhalve uit te gaan van het gebruikelijke onderscheid.

Hoofdgebouw = een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

Bijgebouw = een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat voor wat betreft afmetingen en/of in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

- minimale inhoud dient 300 m³ te bedragen (art. 4, lid 1, onder i);
- maximale inhoud dient 400 m³ te bedragen (art. 4, lid 1, onder i);
- via 'binnenplanse vrijstelling' kan inhoud vergroot worden tot 600 m³ (art. 4, lid 2, onder 2).

- Opm:
- In de vrijstellingsbepaling zijn geen voorwaarden opgenomen, derhalve kan een beroep op vrijstelling moeilijk geweigerd worden. Uitsluitend indien de gebruiksmogelijkheden van derden onevenredig worden geschaad. Dit is gelet op de projectie en omvang van de bebouwingsvlakken vrijwel uitgesloten.
 - 600 m³ kan als inhoudsmaat gehanteerd worden.

- De inhoud wordt gemeten buitenwerks (=de buitenzijde van de gevels en de buitenzijde van daken en dakkapellen) en boven peil (= veelal de bovenzijde van de begane grondvloer). D.w.z. dat delen van het hoofdgebouw gebouwd beneden peil niet meegenomen worden bij de berekening van de inhoud (bv. souterrain, kelder etc.). Dit kan ook gelden voor het onderhuis wat volgens de voorschriften gebouwd kan worden (art. 4, lid 2, onder e).

Ligging

- Het hoofdgebouw dient gebouwd te worden binnen het op de plankaart geprojecteerde bebouwingsvlak.
- Via vrijstelling kan buiten het bebouwingsvlak gebouwd worden. Het betreft dan een overschrijding van ten hoogste 5 meter van de geprojecteerde achtergevelrooilijn.
- Bijgebouwen mogen buiten het bebouwingsvlak gebouwd worden.

Oppervlakten

- De oppervlakte van het bouwperceel dient, na eventuele verkaveling, tenminste 600 m² te bedragen.
- Ten hoogste 35% van het bouwperceel mag bebouwd worden (hoofdgebouw en bijgebouwen) met de mogelijkheid van overschrijding van deze maat met 20% via vrijstelling.
- Via vrijstelling (art. 29) kan het bebouwingspercentage vergroot worden tot 50% van het bouwperceel indien de uitbreiding noodzakelijk is ten behoeve van kantoor- en/of praktijkruimten.

Bouwhoogten etc.

Voor het hoofdgebouw (=woning) gelden de volgende regels:

- ten hoogste één bouwlaag;
- een maximale goothoogte van 3,50 meter;
- kapconstructie met een dakhelling van ten hoogste 60° voorzover op de plankaart een kapverplichting is aangegeven. Voor bebouwingklasse EB-A geldt volgens de plankaart een kapverplichting. Er is geen eis gesteld ten aanzien van de minimale hellingshoek. Dit betekent dat een kapconstructie met een flauwe hellingshoek van bijvoorbeeld 5° mogelijk is. Hoe lager de hellingshoek des te groter de inhoudsmogelijkheden voor de eerste bouwlaag worden;
- via toepassing van vrijstelling (B&W) kan een andere dakconstructie worden toegepast. Ook t.a.v. deze vrijstelling geldt dat geen nadere voorwaarden zijn gesteld. Dit betekent zoals reeds eerder vermeld de gebruiksmogelijkheden van derden niet geschaad mogen worden (b.v. bezonning) + welstand dient een positief advies te geven.

Voor de bijgebouwen gelden de volgende regels:

- de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw ten hoogste gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw (met een maximum van 3,50 meter);
- een maximale goothoogte van 3 meter voor vrijstaande bijgebouwen;
- de situering van bijgebouwen t.o.v. de ligging voorgevel/achtergevel van het hoofdgebouw is aan regels gebonden, tenminste:
 - ◆ 6 meter achter voorgevel of verlengde van voorgevel hoofdgebouw voor vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen;
 - ◆ 3 meter achter achtergevel hoofdgebouw bij vrijstaande bijgebouwen.

