



STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOOWAARDEN
KARBINDERSSTRAAT VENLO

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOOWAARDEN
KARBINDERSSTRAAT VENLO

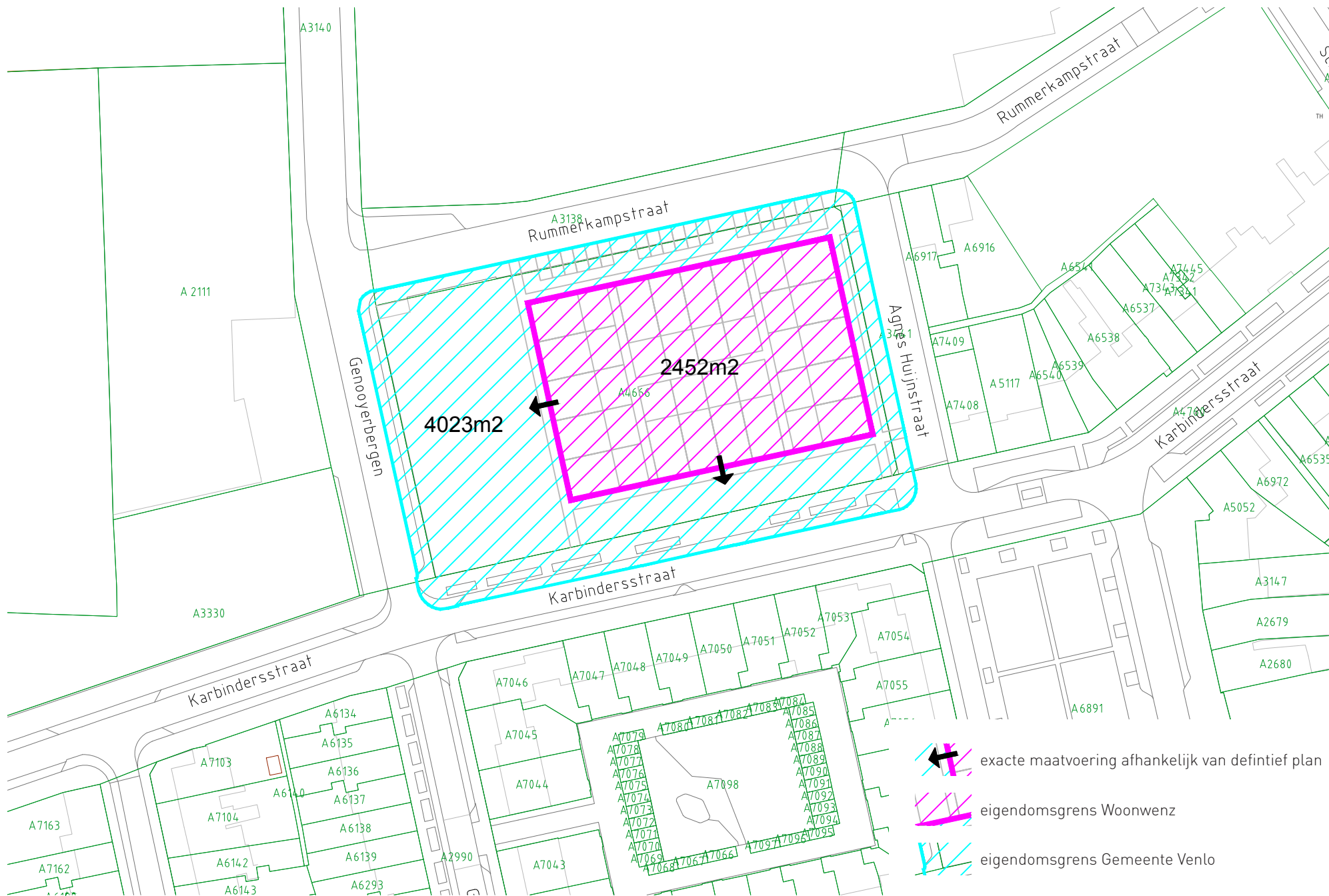


INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk	1	Inleiding	07
Hoofdstuk	2	Context	11
Hoofdstuk	3	Locatie	19
Hoofdstuk	4	Randvoorwaarden	25
Hoofdstuk	5	Verkaveling	29



INLEIDING



-  exacte maatvoering afhankelijk van definitief plan
-  eigendomsgrens Woonwenz
-  eigendomsgrens Gemeente Venlo

1.1 AANLEIDING

Woonwenz heeft in overleg met de gemeente Venlo stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de Karbindersstraat opgesteld. Deze ontwikkeling gaat uit van de ontwikkeling van 18 woningen en de aanleg van een groenzone vooruitlopend op de toekomstige ontwikkeling van Venlo-Noord.

1.2 OPGAVE

De opgave behelst het opstellen van stedenbouwkundige randvoorwaarden die als basis dienen voor de toekomstige ontwikkeling, een ruimtelijk kader.

Dit kader wordt gebaseerd op een ruimtelijke analyse in combinatie met het programma van eisen van Woonwenz.

Door de locatie te analyseren wordt inzicht verkregen in de ruimtelijke opzet en wordt een beeld geschept van de kansen en mogelijkheden.

Naast de ruimtelijke analyse is er ook nog een programma van eisen voor de ontwikkeling. Deze is gebaseerd op een programma van 18 woningen.

De analyse wordt samen met het programma van eisen uitgewerkt tot een set van randvoorwaarden die samen het ruimtelijk kader vormen.

Op basis van de randvoorwaarden is een conceptverkaveling uitgewerkt die de goedkeuring geniet van zowel de gemeente Venlo als Woonwenz.



CONTEXT

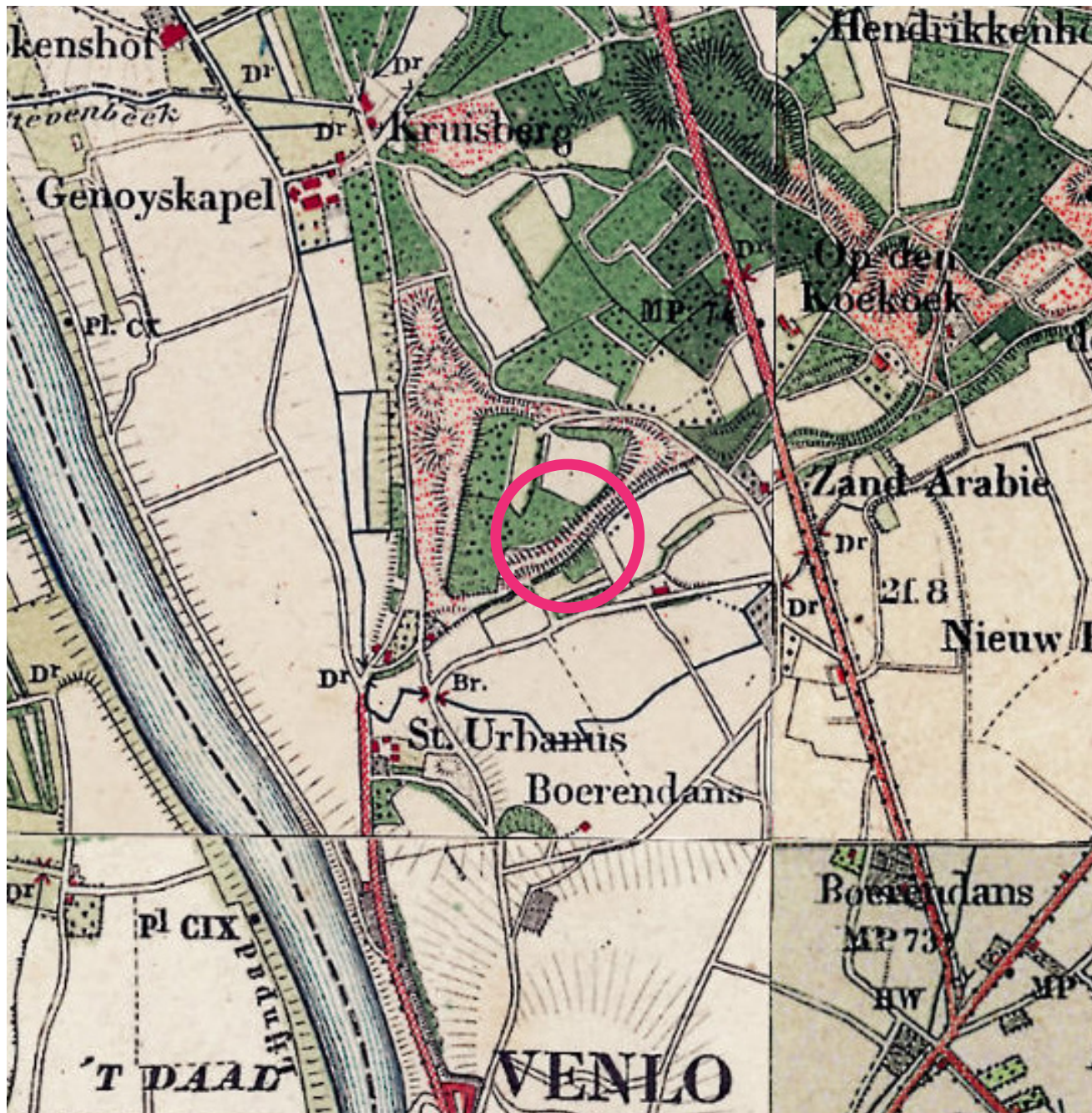
2



2.1 SITUERING

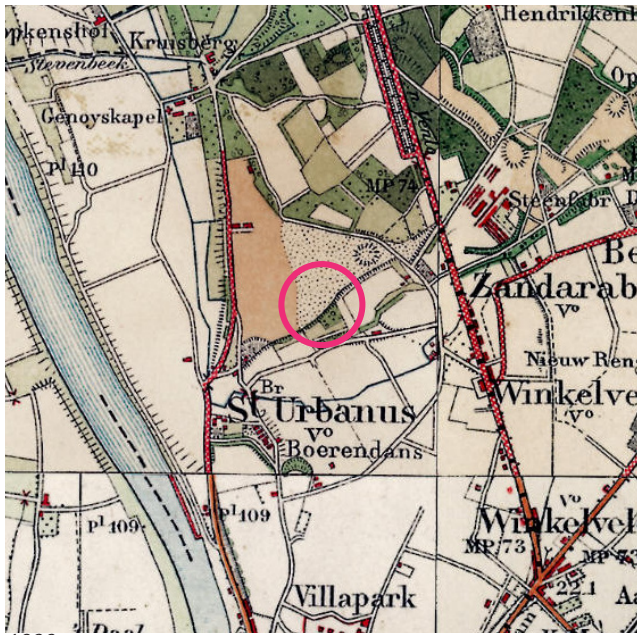
De locatie is gelegen in Venlo-Noord op de overgang tussen woongebied en bedrijvigheid. Het is de bedoeling dat dit gebied gaat transformeren in de toekomst. De eerste aanzetten zijn reeds gedaan door Woonwenz en met het terugtrekken van de bedrijvigheid in noordelijke richting zijn er nog voldoende kansen voor het verbeteren van het woongebied van Venlo-Noord.



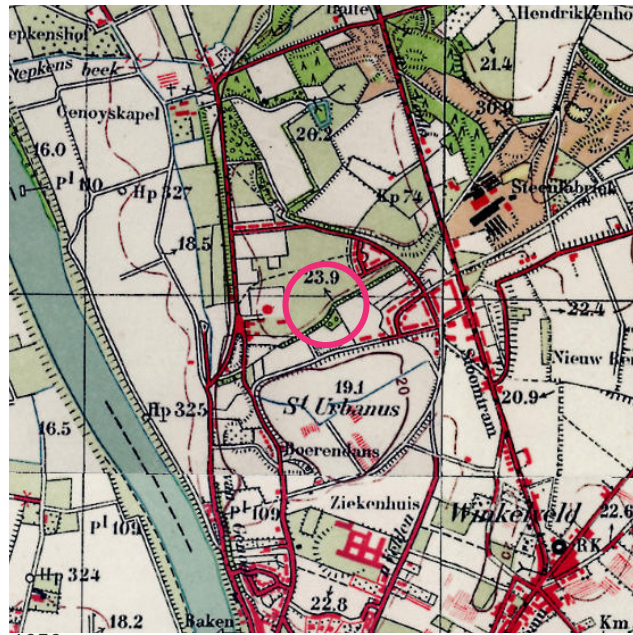


2.2 HISTORIE VAN DE PLEK

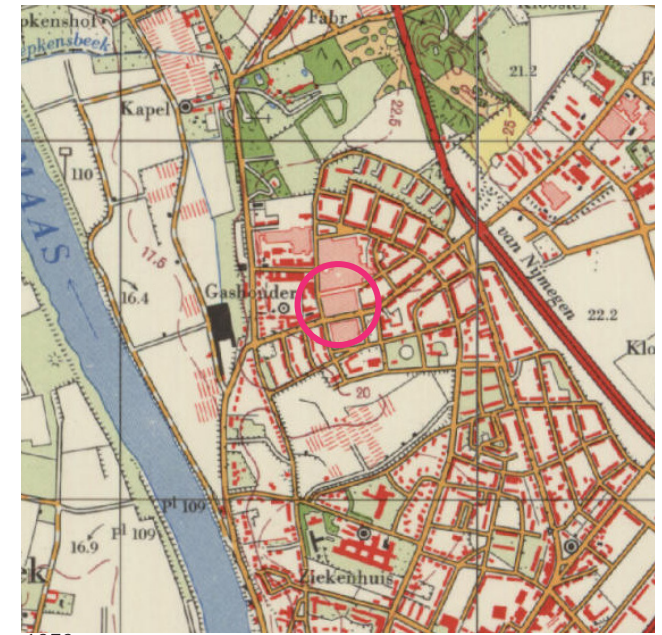
1900



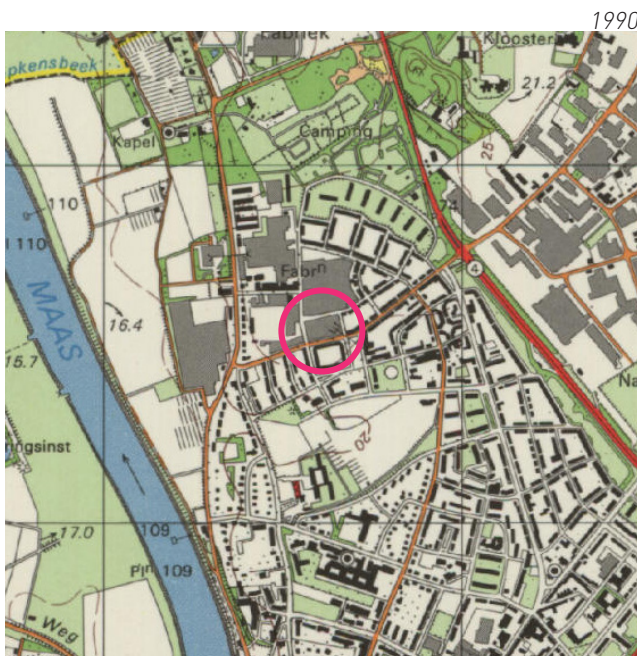
1930



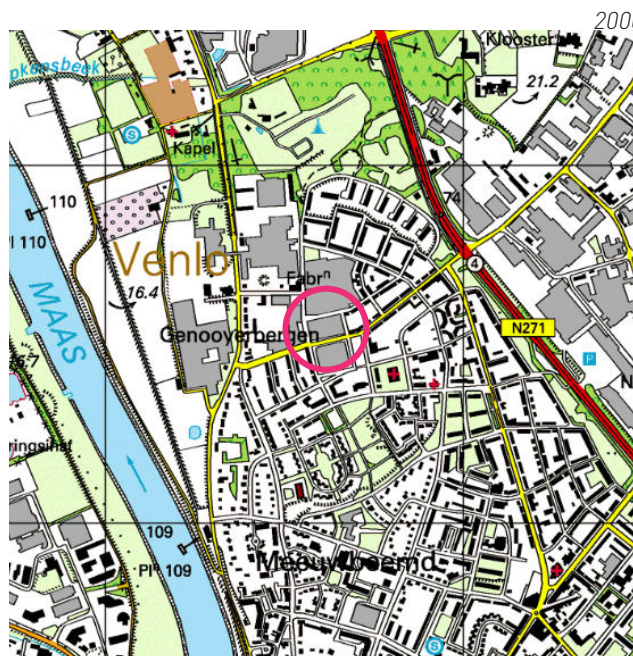
1950



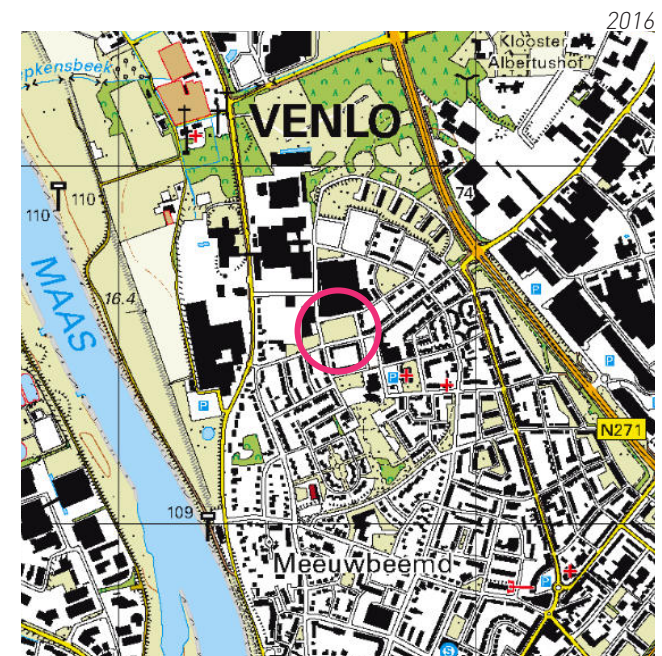
1970



1990



2000



2016



2.3 HUIDIGE SITUATIE

De huidige locatie bestaat uit een braakliggend terrein grenzend aan het Agnes Huyncomplex. Aan de noord- en westzijde is de locatie omringd door bedrijfsgebouwen. De oostzijde bestaat uit zijanten en garages van de naastgelegen woonbebouwing. Het Agnes Huyncomplex is in verschijningsvorm dominant en vraagt duidelijk de aandacht. Het is goed om hier in de uitwerking rekening mee te houden. Het perceel is aan alle vier de kanten omsloten door de openbare weg.





LOCATIE

3



3.1 VENLO-NOORD

Venlo-Noord is in ontwikkeling waarbij de bedrijvigheid zich terugtrekt en er ruimte komt voor woningbouwontwikkeling. De bedrijvigheid en het wonen worden van elkaar gescheiden door een groene buffer. Vanuit de gemeente is hierover al eerder nagedacht. Op basis van de eerste schetsen van de gemeente is gekeken hoe omgegaan kan worden met de locatie aan de Karbindersstraat.





3.2 VISIE OP HET GEBIED

De visie op het totale gebied gaat uit van een ruime groene opzet met een aantal clusters van wonen. Aan de westkant wordt aangesloten op de bestaande bebouwing middels vrijstaande woningen en 2-onder1-kapwoningen. Dit cluster wordt gescheiden van de rest door de groene noord-zuidverbinding. Deze groenzone loopt vanaf het Agnes Huyncomplex naar het noorden en vormt de scheiding tussen wonen en werken.

Aan de zuidkant van het Agnes Huyncomplex gaat de groenzone over in het Meeuwbeemdspark.

Aan de oostkant van de groene verbinding zijn 4 woonblokken gelegen in het groen. Deze blokken vormen een overgangszone en hebben een groene oriëntatie.

De meest zuidelijke blok betreft het plangebied voor deze opgave.



RANDVOORWAARDEN



4.1 RANDVOORWAARDEN

De randvoorwaarden voor de ontwikkeling aan de Karbindersstraat zijn gebaseerd op de proefverkaveling. Het betreffen de volgende punten:

- Programma van 18 levensloopbestendige woningen
- Alzijdige oriëntatie van het woonblok
- Parkeernorm van 1,6 pp per woning
- Erfafscheidingen naar openbaar gebied mee vormgeven
- Rekening houden met toekomstige ontwikkelingen Venlo-Noord
- Gebruik maken van de bestaande infrastructuur
- Opruimen overbodige trottoirs*
- Aanzetten noord-zuid groenverbinding
- Parkeren clusteren
- Vrijhouden Karbindersstraat van parkeren
- Groene inpassing parkeerplaatsen*
- 1 bouwlaag met dakopbouw
- Verbijzondering op de hoeken
- Uitgaan van ecologisch beheer*
- Trafo blijft gehandhaafd
- Overgang openbaar-privé wordt vormgegeven op eigen terrein met een strook van 0,6-1m

Bij de verdere uitwerking dienen de onderdelen aangegeven met een (*) in overleg verder concreet te worden gemaakt.

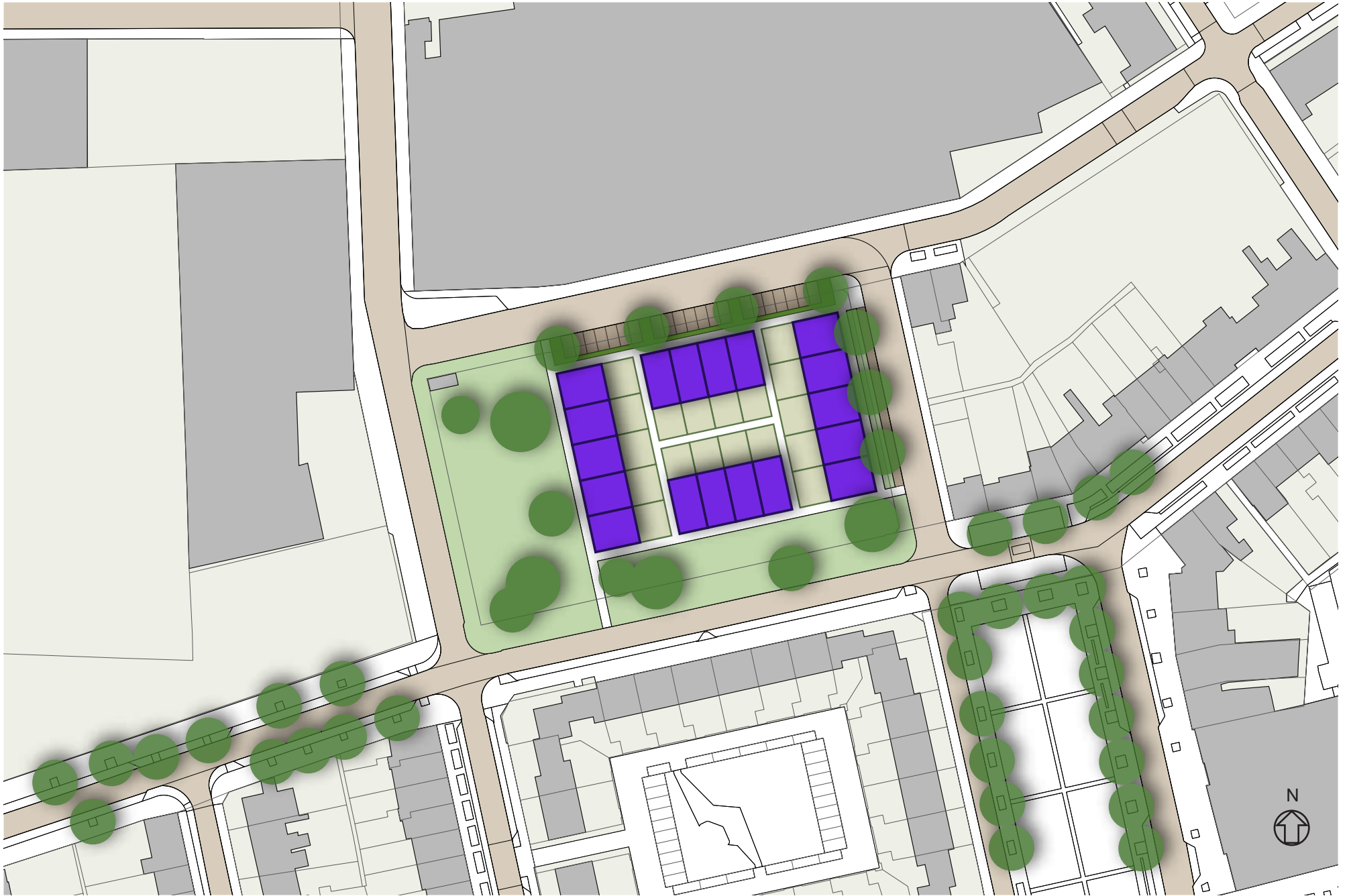
-  geclusterd parkeren met groene inpassing
-  aanzet groene noord-zuid verbinding
-  begeleiding met bebouwing
-  goede inpassing erfafscheiding
-  verbijzondering op hoek





VERKAVELING

5



5.1 DEFINITIEF VERKAVELINGSPLAN

Op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is een proefverkaveling gemaakt om de mogelijkheden te onderzoeken. Deze verkaveling dient als basis om te komen tot een nauwkeurig stedenbouwkundig plan.

5.2 AANDACHTSPUNTEN UITWERKING

Ondergrondse infrastructuur dient goed in beeld te worden gebracht om te kijken hoe om te gaan met de bestaande openbare ruimte

Er dient ingespeeld te worden op klimaatverandering bij ontwerp van de woningen en inrichting van de openbare ruimte, dit gebeurt in overleg met de gemeente.

Het inspanningsniveau m.b.t. Cradle2Cradle wordt bepaald aan de hand van de Venlo Principes.

Bij tendervraag dient tenderpartij een integraal totaal plan (opstal en openbare ruimte) te maken. Het ontwerp van de openbare ruimte dient voor verdere engineering en aanbesteding openbare ruimte door gemeente. Tenderpartij biedt concrete aanbieding voor ontwikkeling en realisatie woningen en toebehoren terrein Woonwenz aan Woonwenz.

BURO **STUB** STEDELIJK LANDSCHAP

buroSTUB
Keerenderkerkweg 30
6171 VL Stein

www.burostub.nl
info@burostub.nl

+31(0) 6 14 65 96 37