



STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOOWAARDEN
IJSVOGELSTRAAT VENLO

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOOWAARDEN
IJSVOGELSTRAAT VENLO



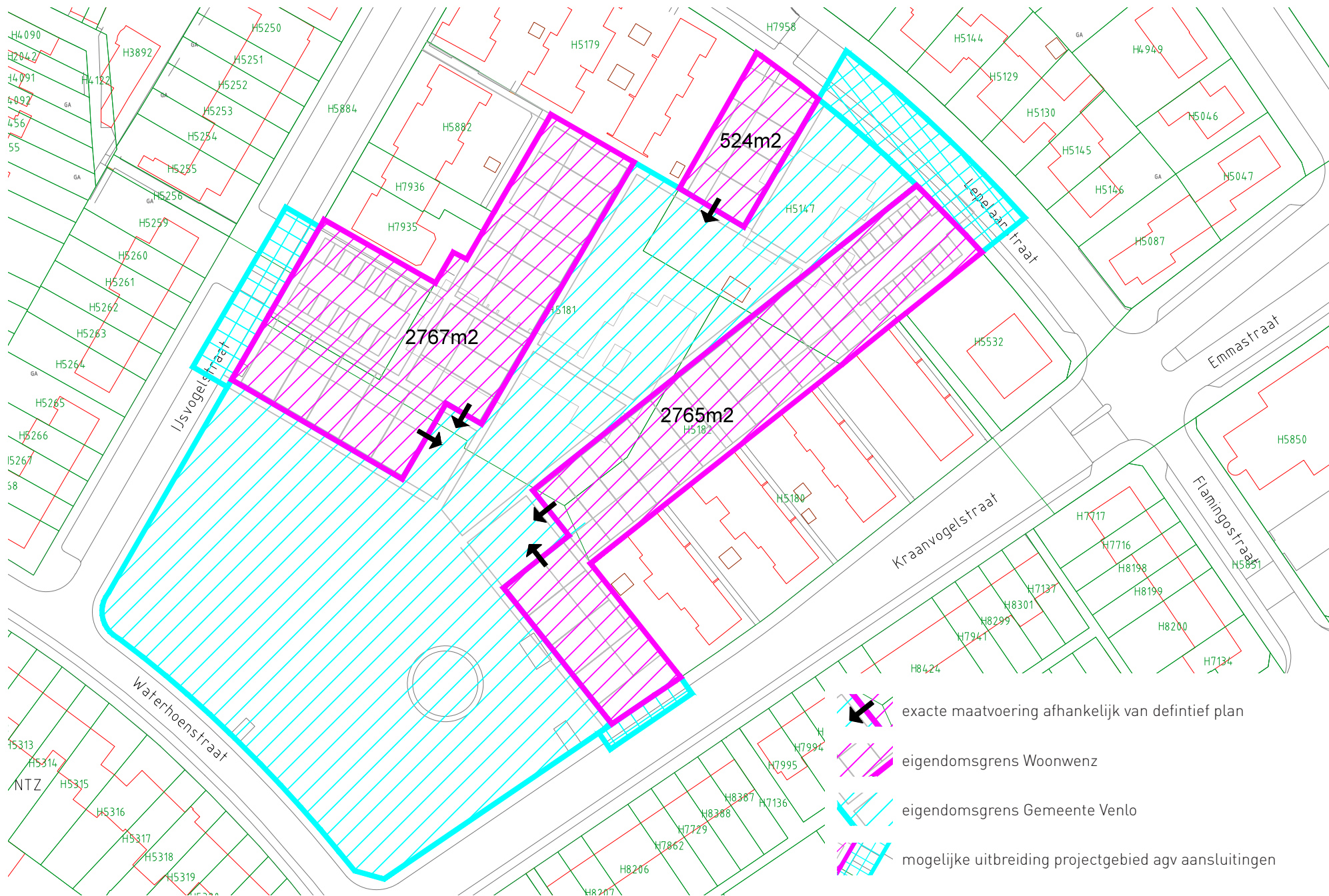
INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk	1	Inleiding	07
Hoofdstuk	2	Context	11
Hoofdstuk	3	Locatie	19
Hoofdstuk	4	Randvoorwaarden	27
Hoofdstuk	5	Verkaveling	31



INLEIDING

1



1.1 AANLEIDING

Woonwenz heeft in overleg met de gemeente Venlo stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de voormalige schoollocatie aan de Lepelaarstraat. Om een goed integraal ontwerp te maken is ook het naastgelegen park erbij betrokken.

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 die dit biedt.

Naast de ruimtelijke analyse is er ook nog een programma van eisen voor de ontwikkeling. Deze is gebaseerd op een programma van ca 30 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

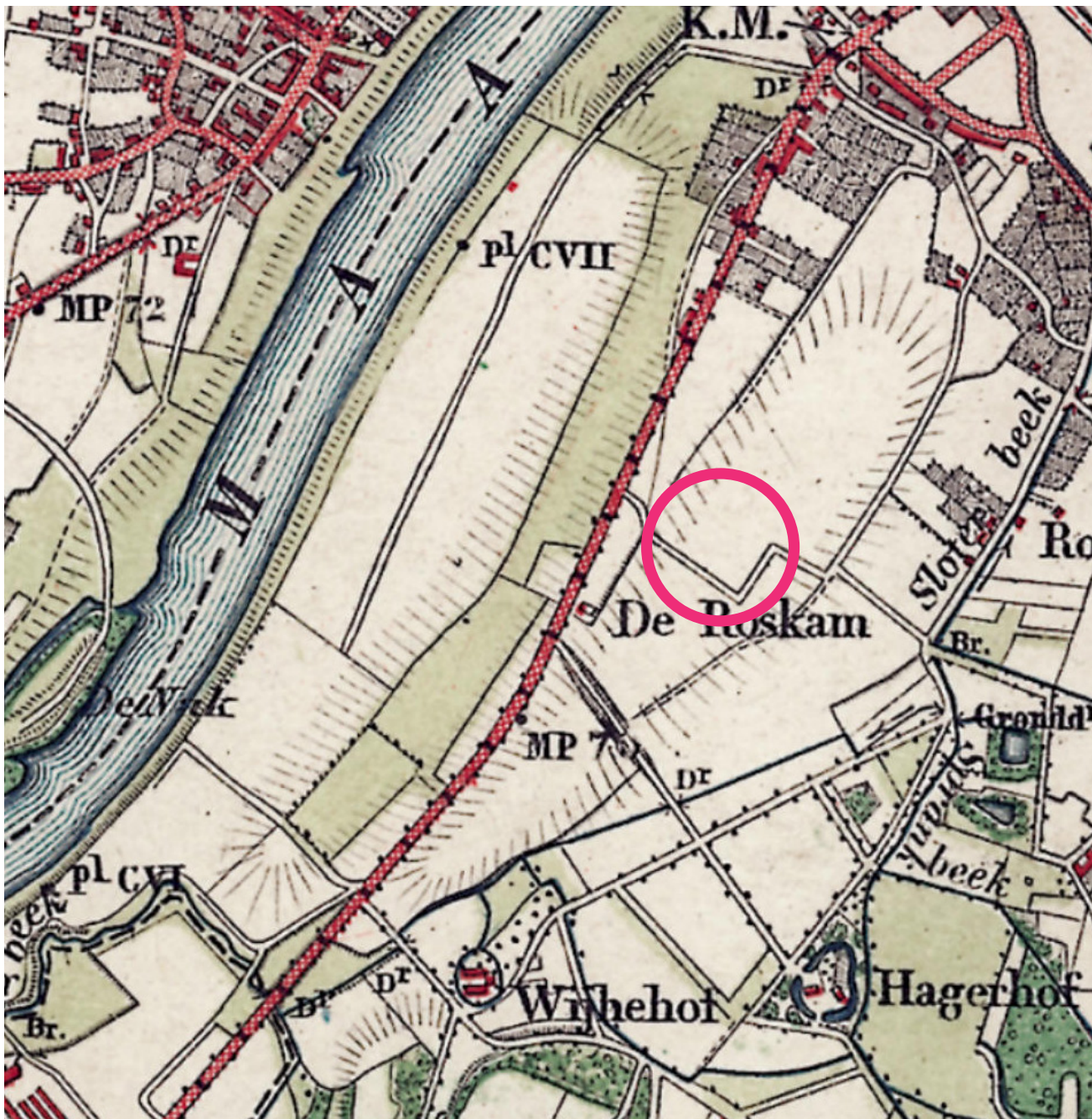
2



2.1 SITUERING

De locatie is gelegen in Venlo-Zuid aan de IJsvogelstraat in een woonomgeving aan 1 van de parken van de wijk. Deze voormalige schoollocatie is uitermate geschikt voor de ontwikkeling van woningen door de bijzondere ligging aan het park. Dit biedt tevens de kans om het park op te waarderen.

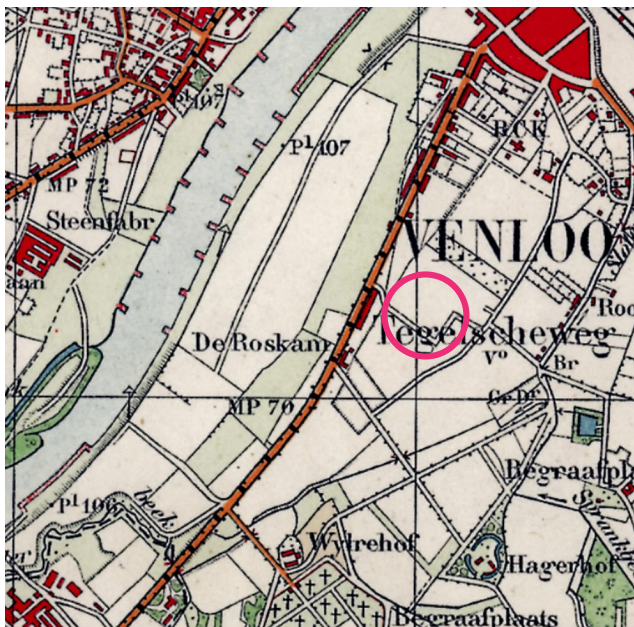




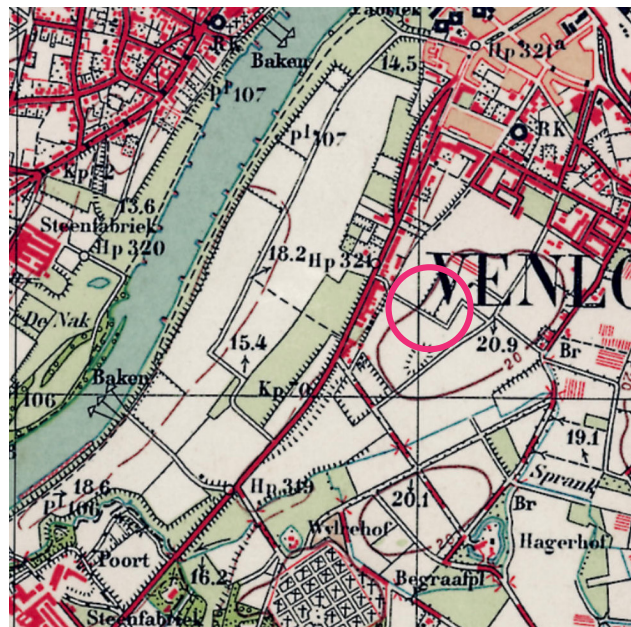
2.2 HISTORIE VAN DE PLEK

De locatie is gelegen op de plek van een oude Maasarm. Lang is deze plek vrij gebleven van bebouwing. Vanaf ca 1970 is de ontwikkeling van deze wijk begonnen waarbij de locatie een bijzondere positie innam middels een park en 2 scholen. Door de jaren heen is de locatie onderdeel geworden van het stedelijk weefsel en heeft een bijzondere positie hierin behouden. Met de nieuwe ontwikkeling wordt deze positie versterkt door het park meer te betrekken bij de woonomgeving.

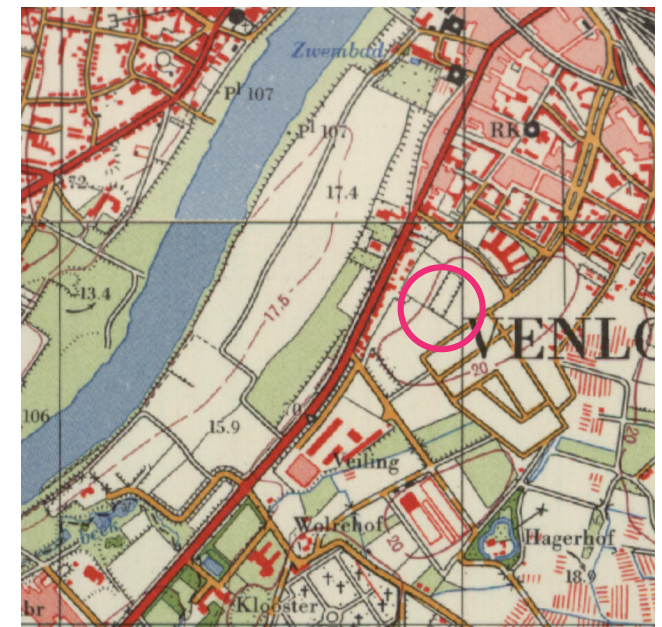
1900



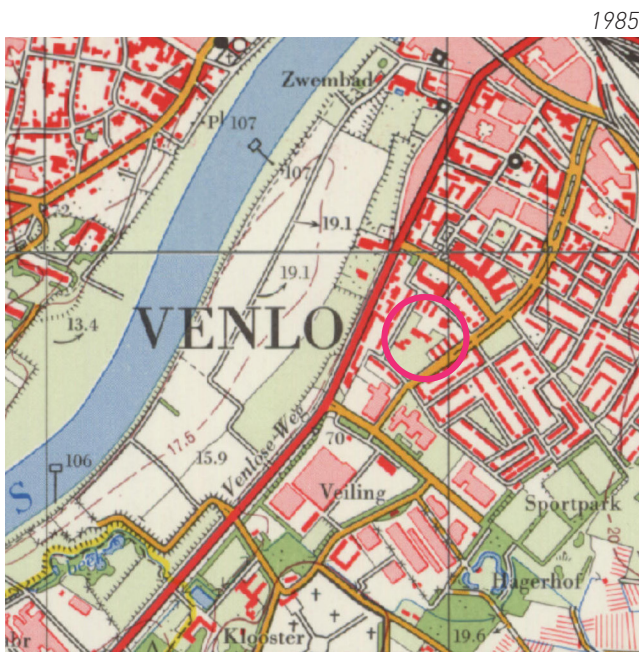
1930



1950



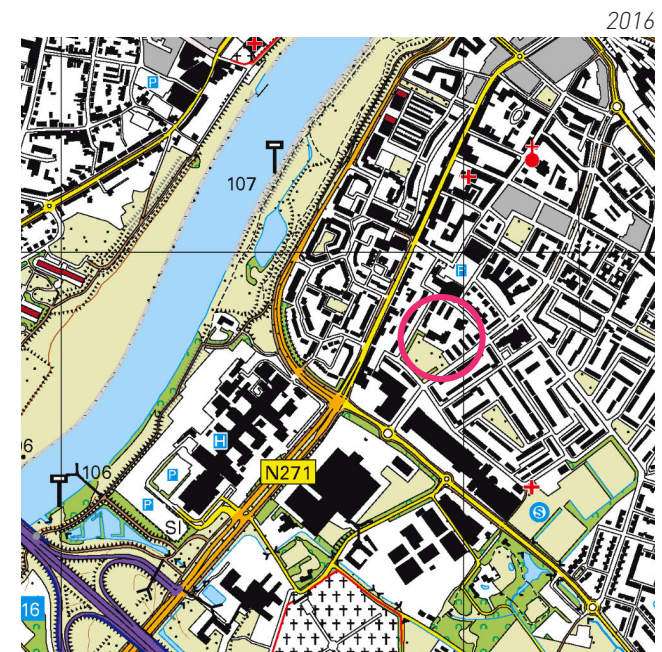
1970



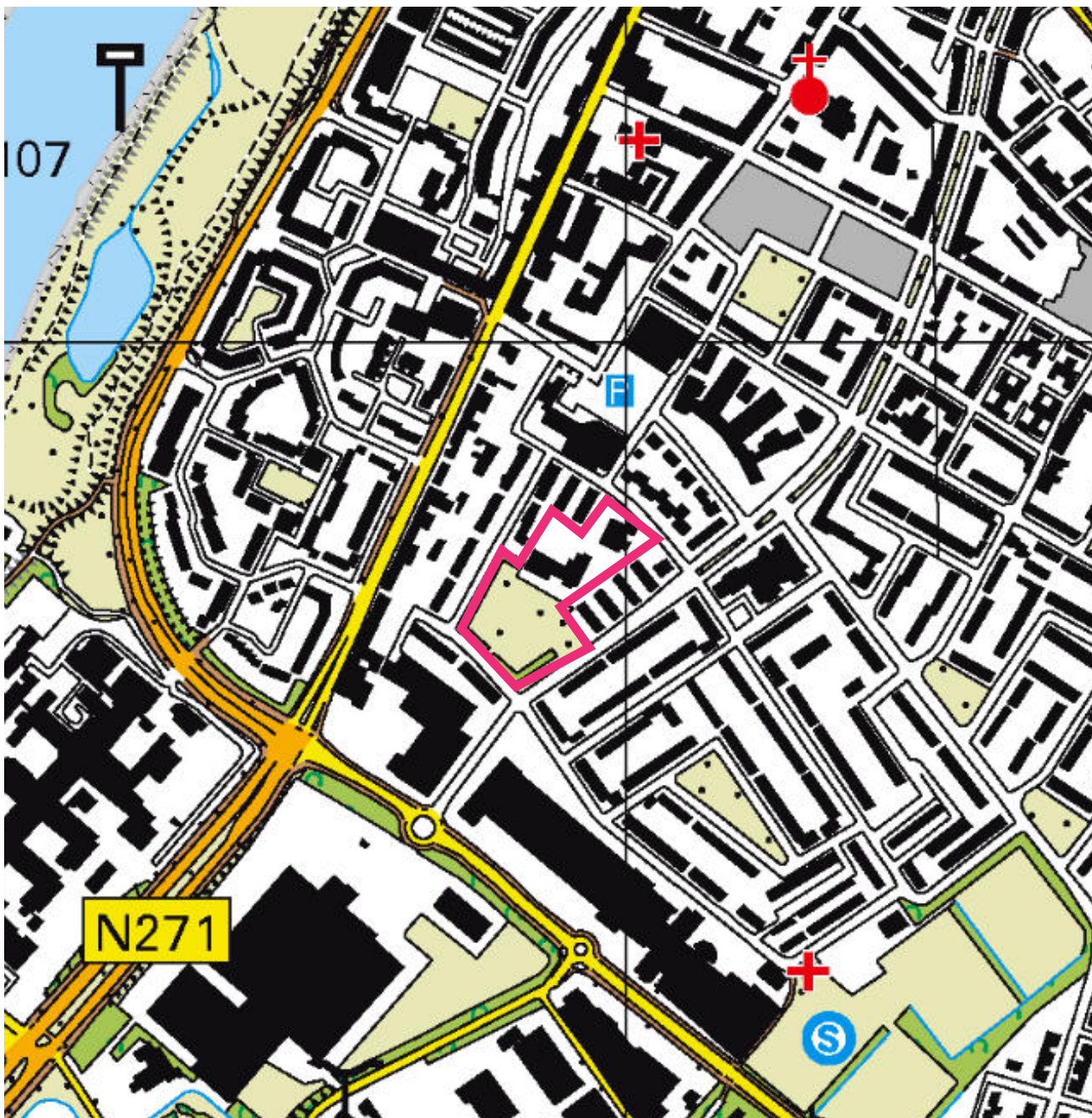
1985



2000



2016



2.3 HUIDIGE SITUATIE

Zoals aangegeven zijn op de locatie 2 schoolgebouwen gelegen die gesloopt worden. Tevens wordt ook het huidige park opgenomen binnen het plangebied. Grenzend aan het plangebied zijn verschillende seniorenwoningen gepositioneerd uit 1 bouwlaag. De overige bebouwing in de wijk bestaat uit traditionele woningbouw van voornamelijk rijwoningen en 2-kappers met 2 bouwlagen en een langskap.





LOCATIE



3.1 MORFOLOGIE

Opvallend binnen de bebouwingsstructuur zijn de blokken met seniorenwoningen. Verder valt op de dat ruimte van het park en de scholen taps toeloopt. De bebouwing in de omgeving vormt duidelijke gesloten wanden langs de straten.

3.2 LAAGBOUW AAN 'T PARK

Deze blokken met seniorenwoningen vormen samen met het park het canvas voor de nieuwe ontwikkeling. Hier tussenin zal de ontwikkeling plaatsvinden. Aansluiting zoeken op deze bestaande bebouwing is daarbij essentieel voor een goede inpassing.





3.3 RANDEN VAN HET PARK

Door de omliggende bebouwing heeft het park duidelijke bebouwde randen aan 3 kanten. Hier ligt wel altijd nog de openbare weg tussen. Aan de kant van de voormalige schoolgebouwen is er geen overtuigende rand van het park. Ook de seniorenwoningen zijn niet gericht op het park. Dit biedt kansen voor de ontwikkeling om hier een betere afronding van het park te maken.

3.4 GROENE DOORSTEEK

Om de ontwikkeling bij het park te betrekken is het van belang om het park tussen de bebouwing door te laten lopen. Hiermee wordt het park ook meer onderdeel van de wijk en ontstaat de kans om ook daadwerkelijk aan of in het park te wonen terwijl het park ook nog eens groter wordt.





3.5 INTROVERT

Het huidige park heeft een flinke groene rand met bomen en bosschage. Hierdoor is het park erg gesloten en introvert. Er lopen ook geen paden door het park waardoor het niet uitnodigt om er een wandeling te maken.

3.6 EXTRAVERT

Door het park meer open te maken naar de omgeving wordt het ook anders beleefd en gaat de gebruikswaarde omhoog. Dit kan door het zicht vanuit de omliggende bebouwing in het park te verbeteren maar ook door de nieuwe woningen te oriënteren op het park.





RANDVOORWAARDEN

4



4.1 ALGEMEEN

- Programma van 34 woningen
- Gebruik maken van de bestaande infrastructuur
- Opruimen overbodige trottoirs*
- Uitbreiden van het park
- Wonen aan het groen
- Groene verbinding door het park
- Huidige park betrekken bij ontwikkeling
- Nieuwe verbindingen door het park
- Park omvormen van introvert naar extravert
- Parkeernorm van 1,6 pp per woning
- Accenten op de hoeken stedenbouwkundig en architectonisch vormgeven
- Behoud van waardevolle bomen waar mogelijk*
- Overgang openbaar-privé wordt vormgeven op eigen terrein met een strook van 0,6 - 1m
- Uitgaan van ecologisch groenbeheer*
- Groene inpassing parkeerplaatsen
- 1 bouwlaag met kap in de rooilijn
- Erfafscheidingen naar openbaar gebied goed vormgeven
- Aandacht voor afvalinzameling bijvoorbeeld door aanwijzen van enkele afvalverzamelpunten*
- Woningen richten op groene kwaliteit van park

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

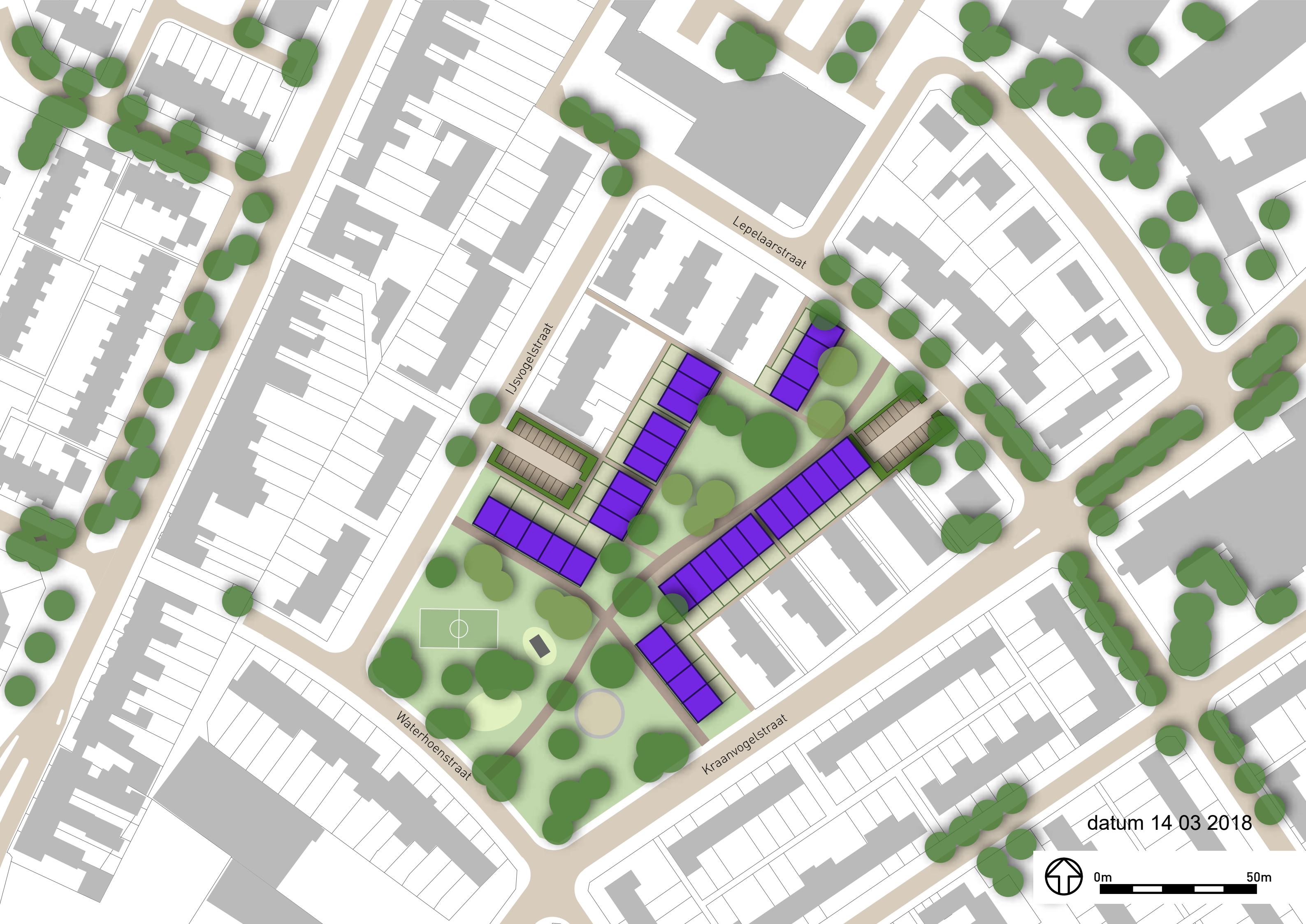
-  parkeercoffin met groene inpassing
-  voetpadenstructuur door park
-  behoud waardevolle bomen
-  groene verbinding door hele gebied
-  begeleiding met bebouwing
-  goede inpassing erfafscheiding
-  bebouwingsaccent
-  groene erfafscheiding





VERKAVELING

5



IJsvogelstraat

Lepelaarstraat

Kraanvogelstraat

Waterhoenstraat

datum 14 03 2018



0m



50m

5.1 DEFINITIEF VERKAVELINGSPLAN

Op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is een proefverkaveling gemaakt om de mogelijkheden te onderzoeken. In deze proefverkaveling komen is goed te zien hoe de groene doorsteek ervoor zorgt dat het park wordt doorgetrokken. Hierdoor komen alle woningen aan het park te liggen. De speelplekken in het park krijgen een nieuwe plek, goed bereikbaar vanaf de paden. Het trapveldje voor de oudere jeugd mag wat verder hier vanaf liggen.

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.

Bij het centrale pad is rekening gehouden met de voorschriften van de brandweer.

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 aanbidding 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