



SATIJNplus Architecten 16 maart 2021



LEUTHERWEG 103

Stedenbouwkundig ontwerp

VENLO

LUCHTFOTO

Leutherweg 103



Google



WAAROM JUIST HIER EEN PLAN?

Kleinschalig zorg wonen

Ligging:

- Juist op deze bijzondere plek aan de Leutherweg in Venlo zullen we gevestigd zijn middenin de maatschappij: **in de woonwijk**. Zodat er aanloop is en men er makkelijker op uit gaat.
- Aan de Leuthereg 103 treffen we een bijzondere rustige en groene omgeving aan door de unieke ligging van het bestaande pand **aan de bosrand** en toch midden in de wijk.
- Vol in het leven met de reuring van de omgeving maar met een eigen appartement, de mooie gemeenschappelijke woonkamers en **dementievriendelijk tuin** aan onder aan de heuvel, waar men zich in kan terugtrekken.

Doelgroep:

- Wonen in dit huis is **betalbaar** voor mensen met een laag tot gemiddeld pensioeninkomen. Dus zeker niet alleen voor de welgestelden, zoals vaak de perceptie is bij particuliere aanbieders.
- Zowel de bestaande als de nieuwe (Manresa) bewoners in de wijk kunnen hier terecht omdat zoveel mogelijk 'thuis' te kunnen wonen. De plek en de **sociale omgeving** waar je je hele leven hebt gewoond, blijft op die manier in stand.

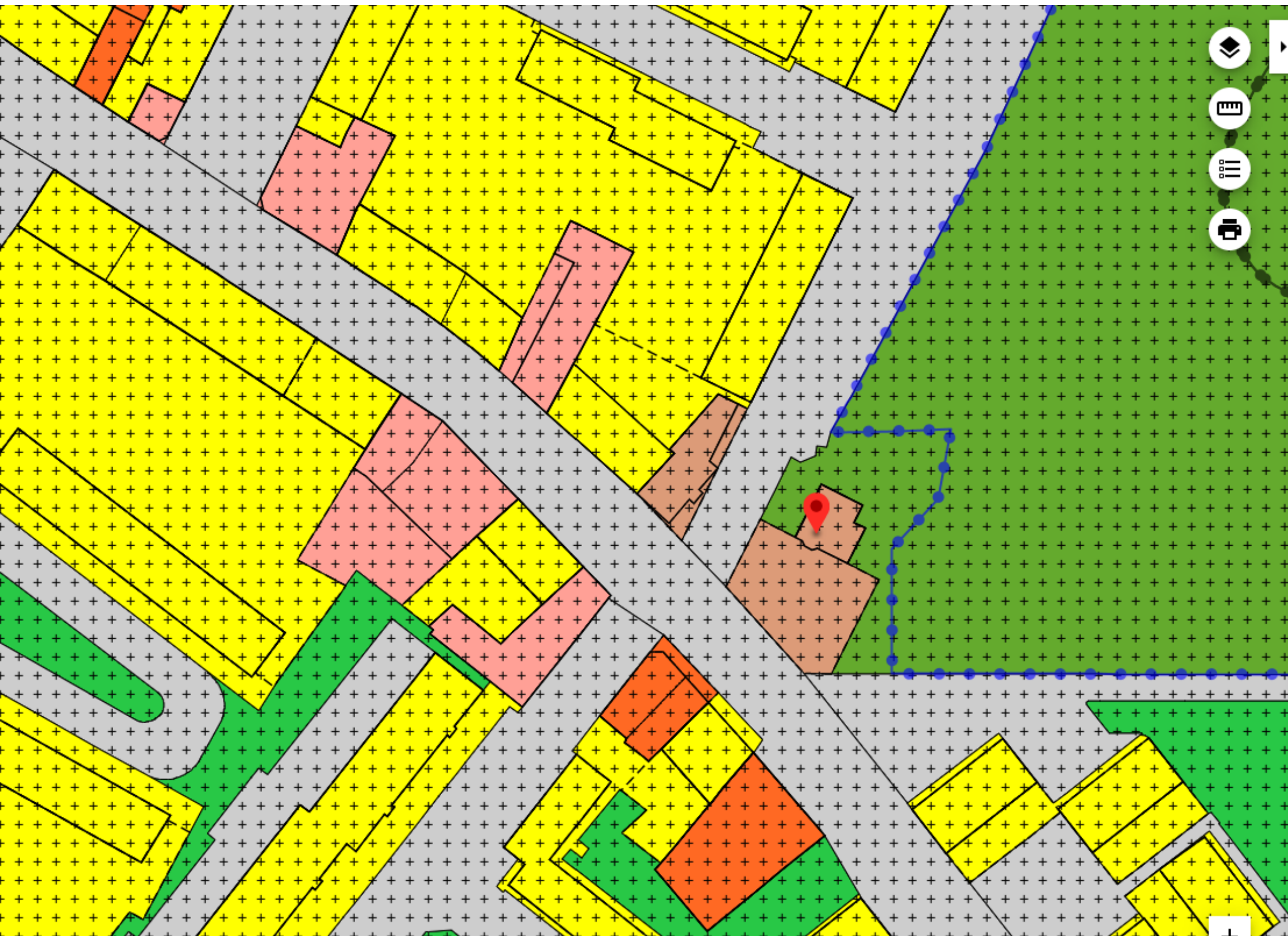
- Zowel landelijk als lokaal worden deze woonzorghuizen gezien als een waardevolle aanvulling op het bestaande woningaanbod. In de huizen wonen senioren die over het algemeen uit dezelfde woonplaats komen. Daarnaast zien wij een groep waarbij één van kinderen in de gemeente woont van het woonzorghuis en zij willen hun hulpbehoevende vader of moeder **dichtbij** laten **wonen**.
- Doordat mensen naar deze locatie verhuizen komt er ook extra **ruimte op de woningmarkt** in dezelfde wijk

ruimtelijke kansen:

- Kwaliteitsverbetering Leutherweg en de openbare ruimte. **Parkeren en groen**.
- **Ruimtelijke verbinding** tussen de bestaande en de nieuwe Maresa wijk versterken.
- Een betere verschijningsvorm van het oude **trafo** gebouw.
- **Behoud, herbestemming en verduurzaming** van het bestaande object, huisnummer 103.
- **Entree markering** en kwaliteitsverbetering van de entree van de Nieuw Manresa wijk aan de noordwestzijde van het plangebied.

BESTEMMINGSPLAN

Leutherweg 103



Venlo-Oost

Venlo

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2012-05-23)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

 210523.8, 374588.7

 Enkelbestemming
Maatschappelijk

 Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie

 Bouwvlak

 Functieaanduiding
naschoolse opvang

Maatvoering

- o maximum bebouwingspercentage
terrein: 100%
- o maximum bouwhoogte: 9 m
- o maximum goothoogte: 3 m



FOTO'S

Bestaande toestand | Kinderopvang gebouw



FOTO'S

Bestaande toestand | Kinderopvang terrein



FOTO'S

Bestaande toestand | Leutherweg



Huisnummer 103



Aan de overzijde van het plangebied

SITUATIE

Leuterweg i.r.t. Nieuw Manresa



Informeel entree

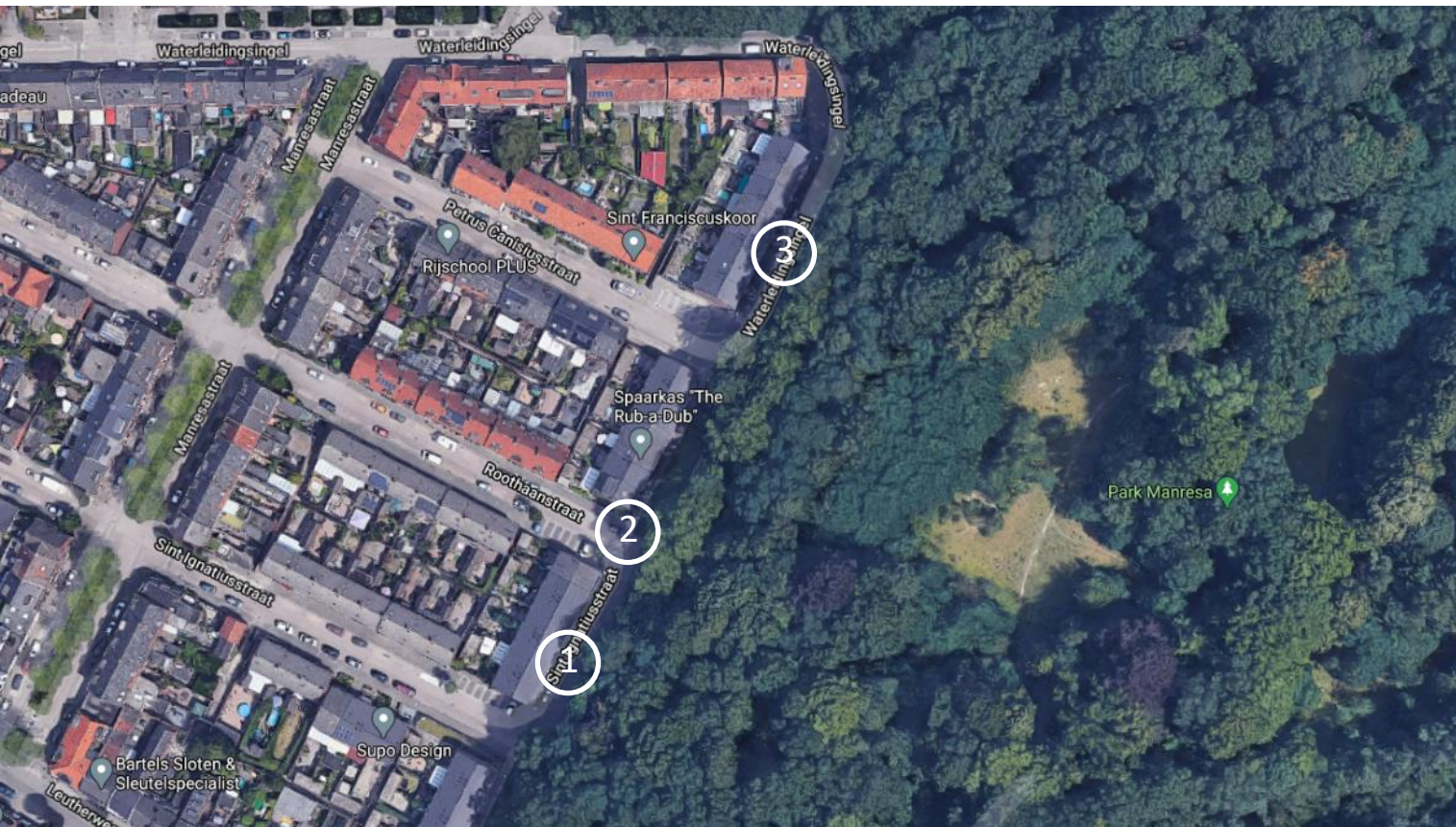
Informeel entree

In verbinding



VERBINDING LEUTHERWEG | WATERLEIDINGSINGEL

Bestaande toestand



Onplezierig parkeren



Versnipperd groen



Informeel wandelpad stopt

VERBINDING LEUTHERWEG | WATERLEIDINGSINGEL

Opwaardering



ENTREE LEUTHERWEG

Opwaardering en entree markering



Bestaande entree



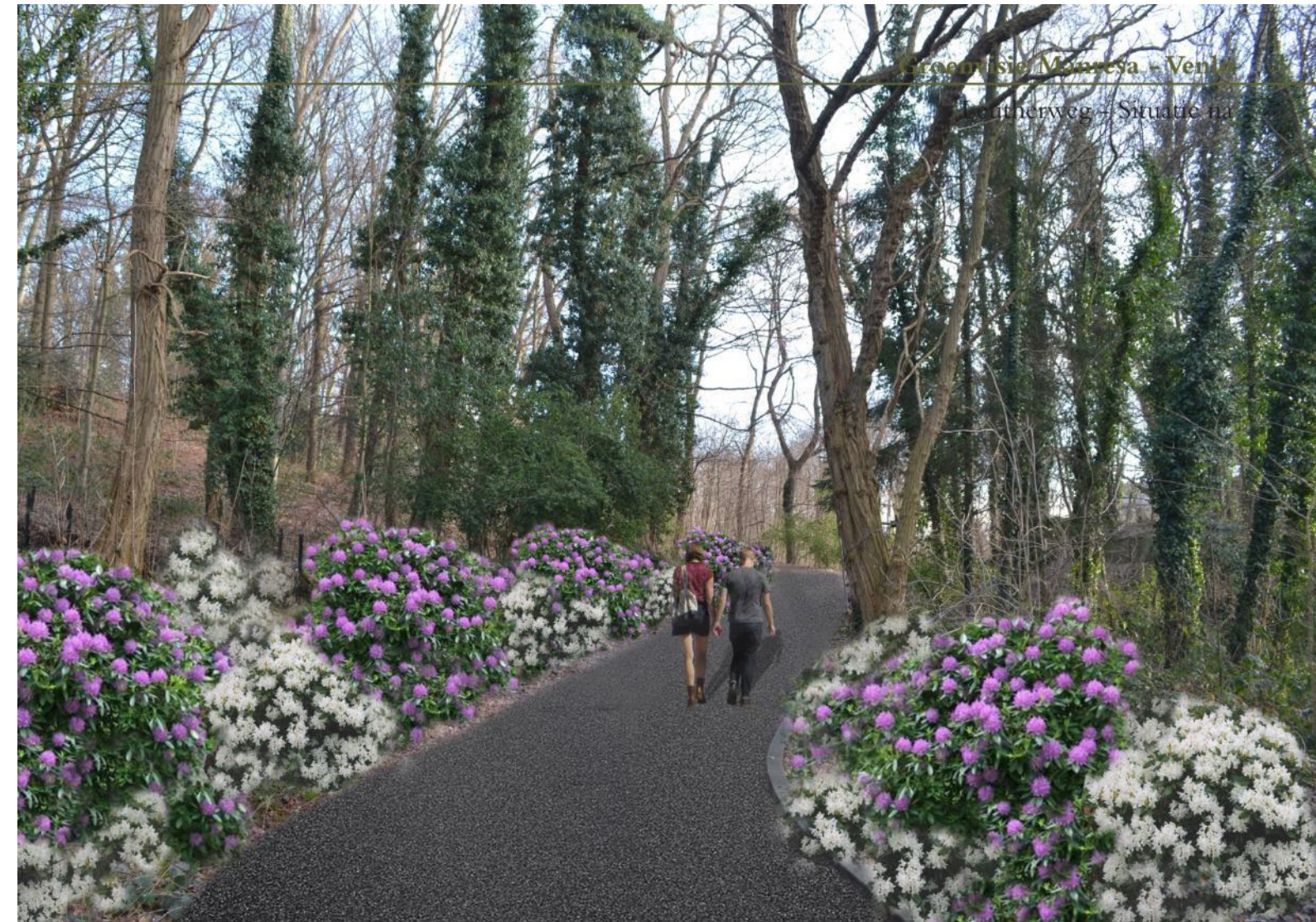
Opwaardering entree

VERBINDING LEUTHERWEG | NIEUW MANRESA

Opwaardering en een ruimtelijke verbinding



Bestaande weg



Opwaardering weg

RANDVOORWAARDEN

Gemeente

Leutherweg 103 Venlo – oprichten woon/zorgcomplex, adviezen deelaspecten

Ruimtelijk en cultuurhistorisch aspect

- hergebruik vóór nieuwbouw
- Het pand kan onderdeel uitmaken van het ontwerp voor het totaal.
- Het gebouw ook herkenbaar

Landschappelijk aspect

- Reliëf van de steilrand in tact en zichtbaar
- Behoud van het monumentale groen.
- Gebouwen en parkeervoorzieningen dienen daarom zoveel mogelijk buiten de bestemming Bos te worden gerealiseerd.

Verkeer en parkeren

- Opwaardering van de openbare ruimte is nodig met een goede aansluiting van de Retraitelaan op de Leutherweg.
- Minimaal 0,5 en maximaal 0,7 parkeerplaatsen per (zorg)woonunit.
- Openbaar parkeren betrekken bij de norm en inrichting

Overige kwalitatieve aspecten

- Duurzame materialen (C2C);
- klimaatbestendige inrichting van de buitenruimte (aandacht voor groen en biodiversiteit);
- Oriëntatie van gebouwen en dakvlakken. Passieve energie en PV panelen.

Planologisch-juridisch

- Aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan in te dienen.



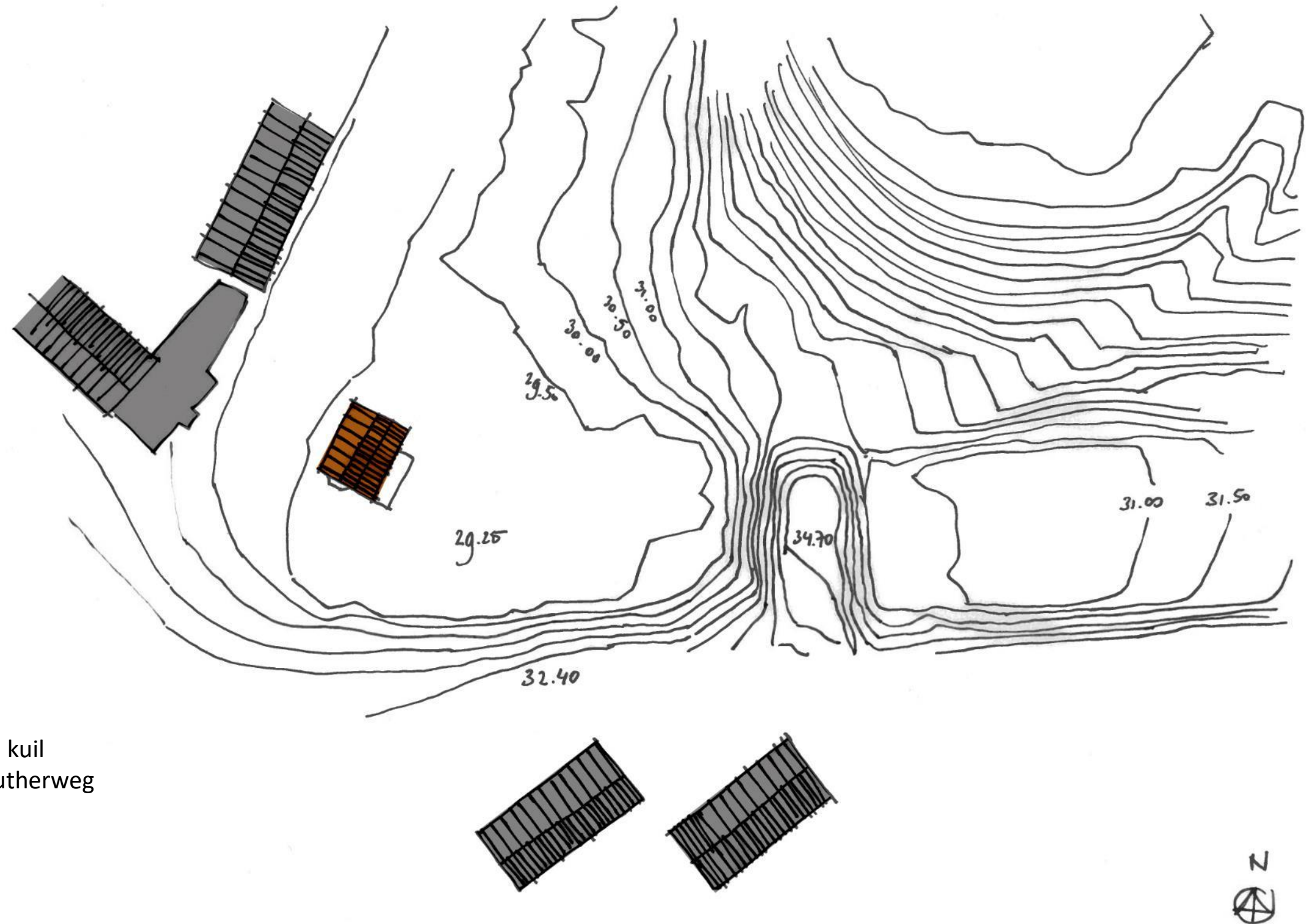
STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Bomen



STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

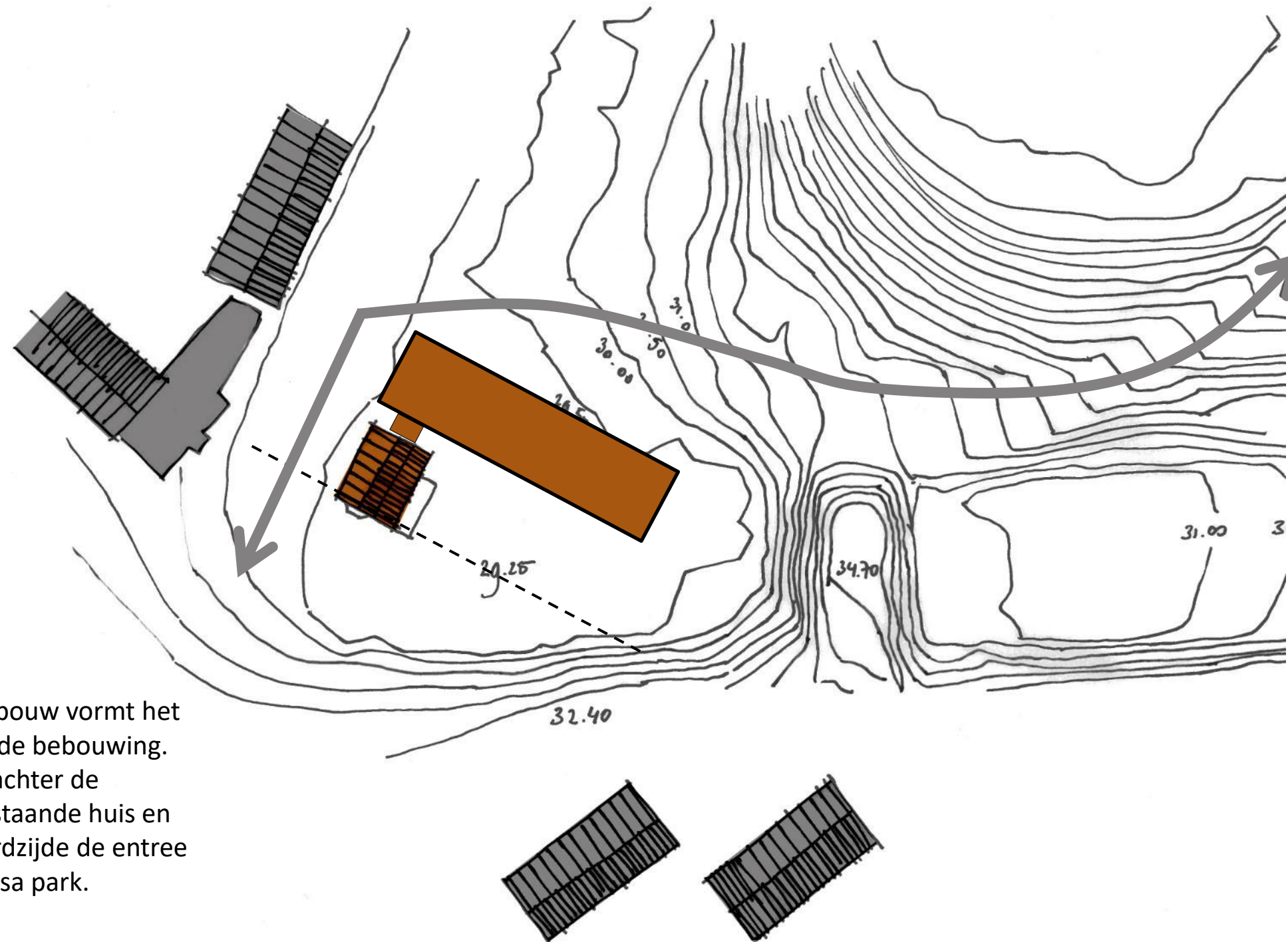
Hoogtelijnen



■ Leutherweg 103 ligt in een kuil
ongeveer -3 m t.o.v. de Leutherweg

STEDENBOUWKUNDIG MODEL

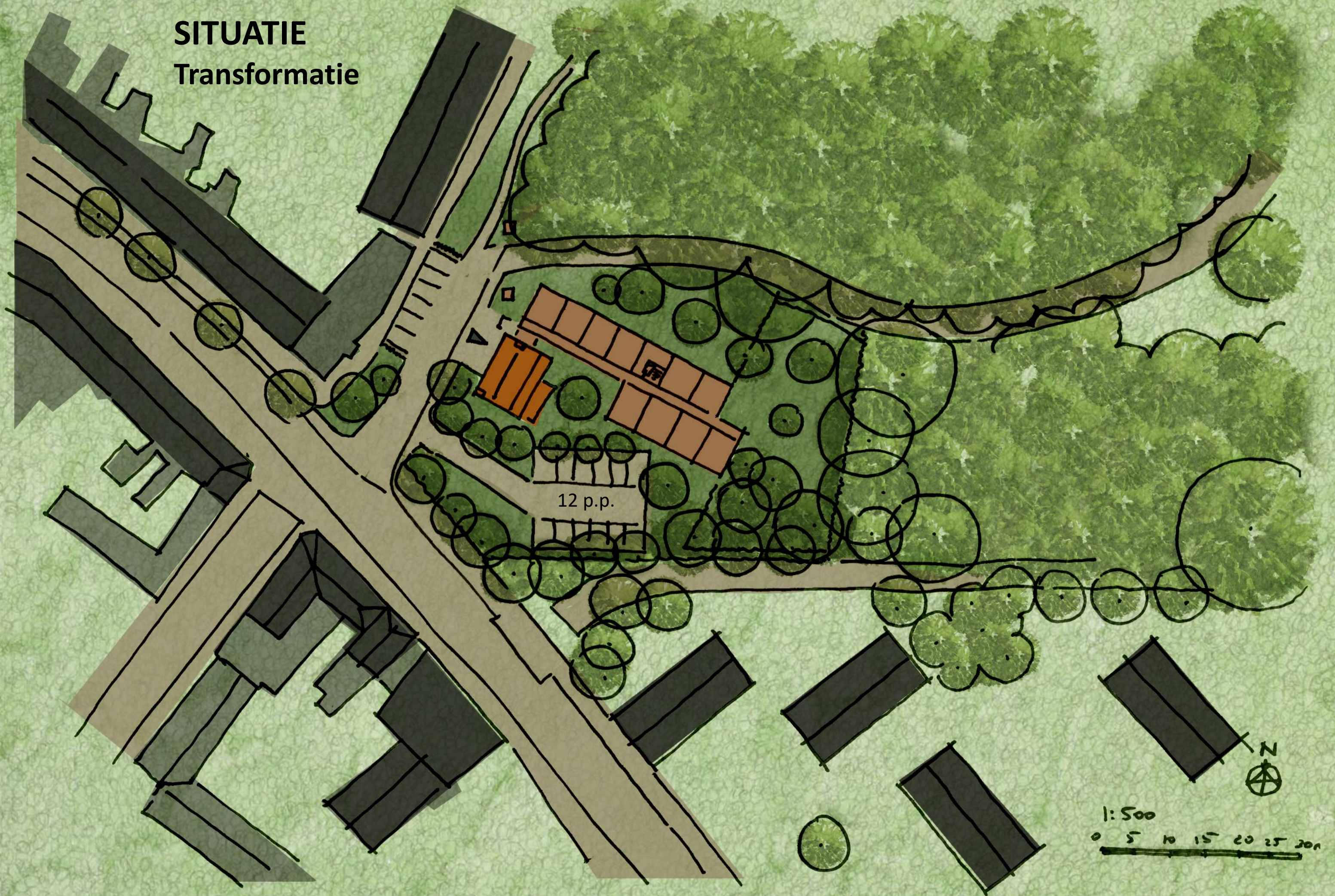
Ruimtelijk principe:



Een drielaagse nieuwbouw vormt het decor van de bestaande bebouwing. De nieuwbouw blijft achter de voorgevel van het bestaande huis en markeert aan de noordzijde de entree van het Nieuw Manresa park.

SITUATIE

Transformatie



SITUATIE

Bestemmingsplan

Parkeernorm = 0,5 of 0,7 x
18 studio's = 13
parkeerplaatsen op eigen
grond

 Enkelbestemming
Bos

 Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie

 Enkelbestemming
Maatschappelijk

 Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie

 Bouwvlak

 Functieaanduiding
naschoolse opvang

Maatvoering

- o maximum bebouwingspercentage
terrein: 100%
- o maximum bouwhoogte: 9 m
- o maximum goothoogte: 3 m

Nieuwbouw

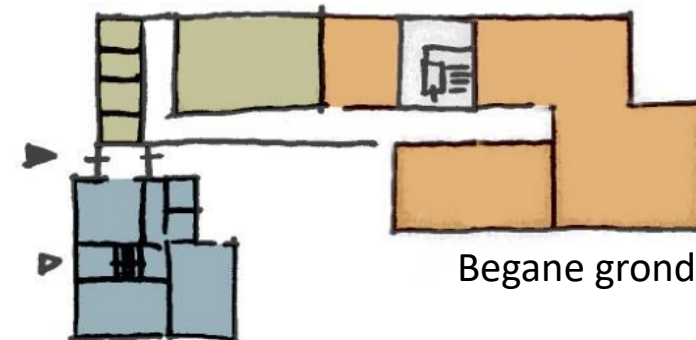
PLATTEGROND

Programmatisch

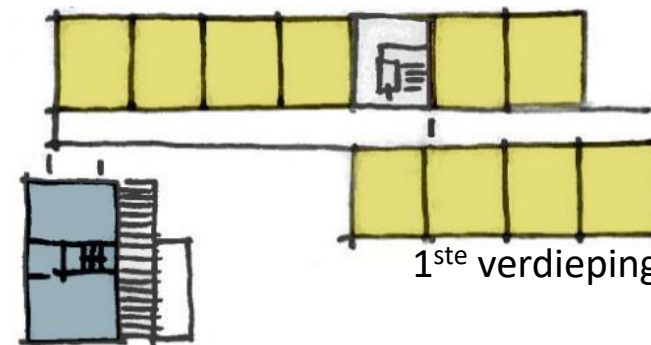
Model 1A PG-groepswonen Midden/luxe

- 3 bouwlagen
- 20 studio appartementen
- Individuele badkamers
- Keuken
- Woonkamer
- Sociëteit
- Ondersteunende functies
- Tuin op de begane grond
- Struin circuit
- Woonhuis zorg echtpaar

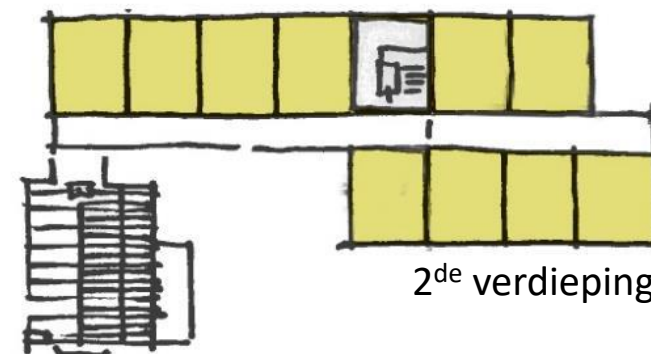
+/- 1.650 m² BVO



Begane grond



1^{ste} verdieping



2^{de} verdieping

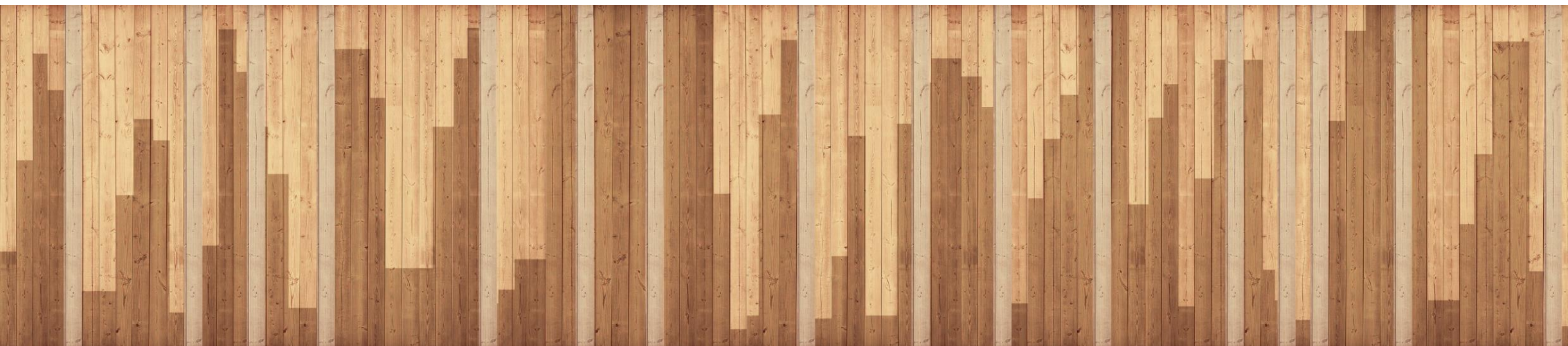
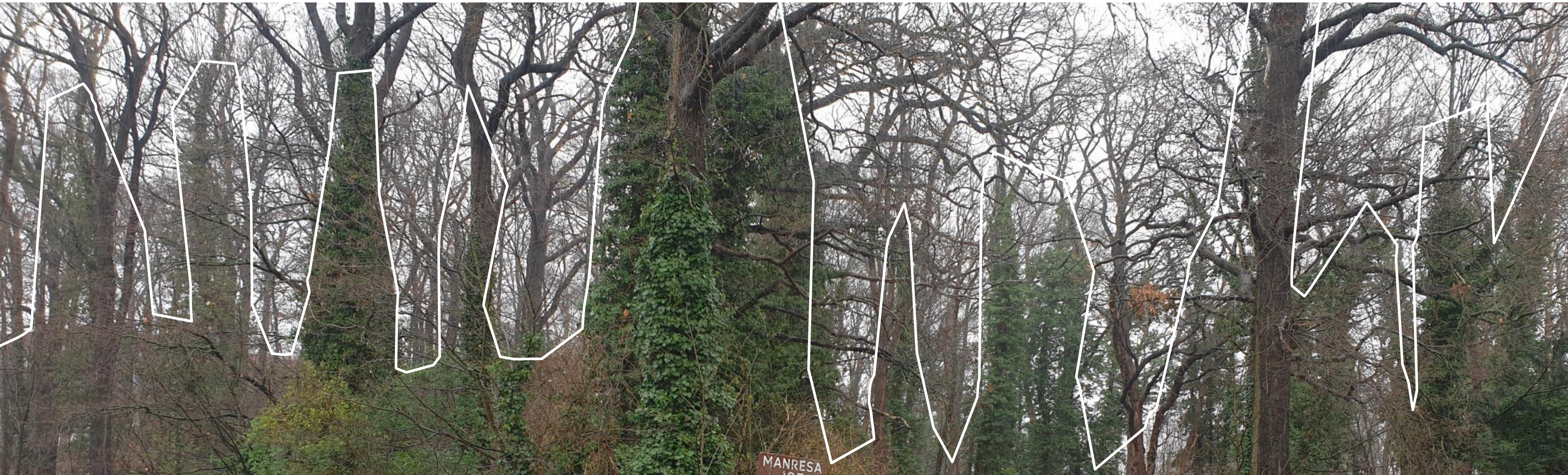
0 5 10 15 20 25 30 m.
A3 1:500

ARCHITECTUUR INSPIRATIE

Manresa Bos

Kenmerken en grafische kwaliteit

- Countour te onderscheiden tussen Stammen / struweel en takken / kruinen.
- Natuurlijke materialen en texturen
- Eenheid zonder hiërarchie



MATERIALISATIE

Referentie nieuwbouw



STEDENBOUWKUNDIG MODEL

3D impressie



STEDENBOUWKUNDIG MODEL

3D impressie



STEDENBOUWKUNDIG MODEL

3D impressie



STEDENBOUWKUNDIG MODEL

3D impressie



CONTACTGEGEVENS

www.satijnplus.nl

SATIJNplus Architecten
Kasteelhof 1, 6121 XK Born
Postbus 210, 6120 BA Born

T (046) 420 55 55
info@satijnplus.nl

R4302 TEK IN 20210316 SW Leutherweg Venlo SO

