

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Mensvoort, Selma van (575 216)	BW-009556
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Zaaknummer JOIN:
		Z/16/020646
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

"Visie Centrum-Noord" en "Inspiratiekader Beekpoort-Noord/Stadsbruglocatie"

Voorstel

1. Met de "Visie Centrum-Noord" in te stemmen.
2. Met het "Inspiratiekader Beekpoort-Noord/Stadsbruglocatie" in te stemmen.
3. De Visie Centrum-Noord en het Inspiratiekader Beekpoort-Noord/Stadsbruglocatie 6 weken ter inzage te leggen op basis van de inspraakverordening.

Inleiding

In het coalitieprogramma is voorgesteld om te onderzoeken of in het gebied Centrum-Noord een andere invulling mogelijk is dan alleen kantoren. Voorliggend voorstel is het resultaat van dit onderzoek.

Centrum-Noord is een binnenstedelijk kantorenpark. Ondanks de hoogwaardige uitstraling zijn nog niet alle terreinen uitgegeven en het is duidelijk dat de kantorenmarkt structureel veranderd is. De Stadsbruglocatie en de zone aan het kanaal (Beekpoort-Noord) vormen een prominente plek in Weert vanwege de markering van de noordelijke entree van de binnenstad en de ligging aan het kanaal. Het is van belang om hier een hoogwaardige kwaliteit te realiseren. Om initiatiefnemers daartoe te bewegen is het "Inspiratiekader Beekpoort-Noord / Stadsbruglocatie" opgesteld. Dit vormt een uitwerking van de Visie Centrum-Noord.

Beoogd effect/doel

- Kantorenpark Centrum-Noord sluit in de toekomst beter aan op de programmatische vragen uit de markt.
- Andere functies passend bij de kantoorbestemming vinden een plek op Centrum-Noord.
- Beoogde ruimtelijke kwaliteit van het kantorenpark blijft als uitgangspunt behouden.
- Hoogwaardige markering van de noordelijke entree van binnenstad.

Weert, 12-05-2016 De directeur, Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				HL	FvE	PS	GG
	akkoord						
		bespreken					
Vergadering B&W van 14-06-2016							

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.:

14-06-'16

Nummer:

2

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 4
Pagina 1



- Bijzonder woonmilieu in Beekpoort-Noord dat de ligging aan het kanaal benut en iets toevoegt aan het huidige woningaanbod.
- Aangenaam verblijfsgebied aan de noordzijde van de Zuid-Willemsvaart als tegenhanger van de Werthaboulevard.

Argumenten

1.1. *Programmatistische sturing is benodigd om Centrum-Noord aan te laten sluiten op de veranderende vraag.*

Centrum-Noord blijft een kansrijke locatie voor kantoren, er is echter in totaliteit minder vraag naar vierkante meters. Daarnaast is het ook noodzakelijk om leegstand in de kantorenmarkt te verminderen en de plancapaciteit te verminderen (medio 2015 staat 15% van de totale kantoorroimte in Weert leeg). In de visie worden voor de verschillende zones extra mogelijkheden geboden zoals bedrijvigheid (onder voorwaarden), kantoren met baliefuncties (aan de Eindhovenseweg), woon-werkkavels (westzijde). Voor de Stadsbruglocatie wordt de mogelijkheid van een gemengde bestemming voorgesteld.

1.2. *Centrum-Noord is en blijft het economische visitekaartje van Weert.* Door de ligging aan de Ringbaan-Noord en Eindhovenseweg is Centrum-Noord een belangrijke zichtlocatie. Daarom is behoud van de kantoorfunctie aan de randen en entrees belangrijk. Centraal in het gebied is wel verkleuring met bij dit gebied passende bedrijven in milieucategorie 1 en 2 mogelijk (aangescherpte bedrijvenlijst).

2.1. *Het inspiratiekader vormt de uitwerking van de noordzijde van het Waterfront zoals opgenomen in de Structuurvisie Weert 2025.*

In de Structuurvisie Weert 2025, en in het bijzonder de Visie op het Stadshart, wordt de wens uitgesproken om de stadspool Bassin en omgeving verder ruimtelijk en programmatisch te ontwikkelen (Waterfront). Het inspiratiekader gaat in op de gewenste ruimtelijk-functionele invulling en beeldkwaliteit van gebouwen en openbare ruimte.

2.2. *De Stadsbrug is een markant punt en verdient een bijzondere invulling.*

De Eindhovenseweg is een belangrijke entree van Weert en de binnenstad. Conform de hoogwaardige vormgeving van De Hameij verdient ook de hoek Eindhovenseweg – Zuid-Willemsvaart een verbijzondering. In het inspiratiekader worden de randvoorwaarden hiervoor benoemd en beelden ter inspiratie aangedragen.

2.3. *Ontwikkeling van een hoogwaardig woongebied aan het kanaal is gewenst.*

De ligging aan de Zuid-Willemsvaart biedt de kans om een nieuw woonmilieu te ontwikkelen met (overwegend) grondgebonden woningen in een compact milieu. Eventueel kunnen bijzondere waterelementen worden toegevoegd. Onlangs heeft uw college ingestemd met de 'Beleidsregel terugdringen planvoorraad' en de projectmelding Waterfront. De beleidsregel is een randvoorwaarde. Tevens dient de uitgiftestrategie nog bepaald te worden. Dit is als zodanig aangegeven in de projectmelding.

Kanttekeningen

1.1 en 2.1. *De ligging binnen de molenbiotoop vraagt om overleg met de molenstichtingen en eigenaar.*

De molenbiotoop van de Wilhelmus-Hubertusmolen vormt een beperking ten aanzien van de bouwhoogte op de Stadsbruglocatie/Beekpoort-Noord. De hoogte vanuit de molenbiotoop strookt niet met de hoogtes die wenselijk zijn om het benodigde programma te huisvesten en vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Overleg met de molenstichtingen en eigenaren heeft in het kader van beide notities plaatsgevonden. Indien de eerste contouren van het bouwplan voor de Stadsbruglocatie bekend zijn, is vervolgoverleg gewenst met de molenstichtingen en eigenaren naar de effecten op de molenbiotoop.

- 1.2. *Centrum-Noord mag niet 'afglijden' naar een regulier bedrijventerrein.*
Centrum-Noord is een unieke hoogwaardige locatie dicht bij de binnenstad. Aanpassen van de programmatische mogelijkheden mag niet ten koste gaan van uitgeefbare bedrijfskavels op andere locaties. Reguliere bedrijven die geen profijt hebben van de ligging nabij de binnenstad en de hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit passen beter op reguliere bedrijventerreinen verder van de binnenstad. Om die reden is de bedrijvenlijst aangescherpt voor Centrum-Noord.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De verwachting is dat door de verruiming van de planologische mogelijkheden voor Centrum-Noord de huidige vrije percelen sneller en eenvoudiger verkocht kunnen worden. Verder hebben de "Visie Centrum-Noord" en "Inspiratiekader Beekpoort-Noord/Stadsbruglocatie" geen financiële consequenties. De visie heeft niet de status van een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Als het bestemmingsplan in 2018 aangepast wordt op de voorliggende visie (verruiming naar bepaalde type bedrijven), is het wel zaak om te bekijken op welke wijze we dit doen om planschade van de huidige kantooreigenaren te voorkomen. Mocht een concreet bouwplan de molenbiotoop aantasten, dan is het wenselijk in overleg te treden met de eigenaren van de molen en te komen tot consensus (in welke vorm dan ook). De vaststelling van deze documenten heeft geen personele consequenties.

Uitvoering/evaluatie

- De kruimelgevallenregeling dient aangepast/aangescherpt te worden voor wat betreft de wijziging van gebruik naar bedrijven categorie 1 en 2.
- Daarnaast wordt het bestemmingsplan voor onder andere Centrum-Noord in 2018 aangepast (bestemmingsplan Woongebieden 2018) en worden planologisch relevante aspecten uit de Visie Centrum-Noord hierin verwerkt.
- Indien initiatieven zich voordoen: uitvoering vindt plaats door de verruiming van de planologische mogelijkheden mee te nemen bij de toetsing van toekomstige initiatieven en eventuele bestemmingsplanherzieningen.

Voor de woningbouwlocatie aan het kanaal en de Stadsbruglocatie geldt het inspiratiekader als zacht uitgangspunt en geeft het de gemeentelijke doelstellingen voor het gebied weer als inspiratiebron voor de initiatiefnemers.

Communicatie/participatie

- Met de ondernemersvereniging van Centrum-Noord is reeds een overleg gepland halverwege juni om de "Visie Centrum-Noord" en "Inspiratiekader Beekpoort-Noord/Stadsbruglocatie" te bespreken.
- De "Visie Centrum-Noord" en "Inspiratiekader Beekpoort-Noord/Stadsbruglocatie" worden voor een periode 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis en digitaal beschikbaar gesteld. Conform inspraakverordening van de gemeente Weert. Gedurende deze periode kunnen schriftelijke en mondelinge zienswijzen ingediend worden. De bekendmaking van de ter inzage legging wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en geplaatst in het huis-aan-huisblad 1Weert.
- De Visie en het Inspiratiekader op de TILS-lijst plaatsen.

Overleg gevoerd met

Intern:

Carine Bongers: bedrijvencontactfunctionaris, afdeling Projectontwikkeling

Hugo Zontrop: bedrijvencontactfunctionaris, afdeling Projectontwikkeling

Mathieu Dolders: projectleider bedrijventerreinen, afdeling Projectontwikkeling

Peter Kuppens: financieel adviseur grondbedrijf, afdeling Projectontwikkeling

Anouk Cramers – milieuaspecten, afdeling Ruimtelijk Beleid

Marian Arts – adviseur Ruimtelijk Beleid

Rob van der Wijst – stedenbouw, afdeling Ruimtelijk Beleid

Pierre Heuts – beleidsadviseur economie, afdeling Ruimtelijk Beleid
Monique Bessems – projectleider Parkeerbeleid

Extern:

Molenstichtingen en eigenaren Wilhelmus-Hubertusmolen

Bijlagen

- Bijlage 1 "Visie Centrum-Noord"
- Bijlage 2: "Inspiratiekader Beekpoort-Noord/Stadsbruglocatie"

VISIE CENTRUM-NOORD

Weert, 30 mei 2016

Introductie

Centrum-Noord is een binnenstedelijk kantorenpark met een hoogwaardige uitstraling. Centrum-Noord heeft in het op 12 december 2014 vastgestelde POL2014 (Provinciaal Omgevingsplan Limburg) de status van 'concentratiegebied' voor kantoren. Het kantorenpark is gelegen op een locatie die goed bereikbaar is, een hoge ruimtelijke kwaliteit kent qua gebouwen en openbare ruimte en met name aan de randen grotendeels gevuld is. De gemeente Weert kan nog enkele hectaren uitgeven. Tevens zijn nog enkele terreinen uitgegeven maar nog niet bebouwd. De kantorenmarkt stagneert en is structureel veranderd: er is vooral sprake van een vervangingsvraag en nog maar een beperkte uitbreidingsvraag. De vraag gaat verder vooral uit naar kleinschalige panden met flexibel in te delen vloeroppervlakten. Het coalitieprogramma 2014-2018 van de gemeente onderkent ook deze ontwikkeling en stelt voor om te onderzoeken of in het gebied Centrum-Noord een andere invulling mogelijk is dan alleen kantoren.

In deze notitie wordt hier antwoord op gegeven. Daarbij wordt het gebied in zuidelijke richting iets opgerekt en wordt ook het nog te ontwikkelen woongebied aan het kanaal, Beekpoort-Noord genaamd, meegenomen omdat het in ruimtelijk opzicht een geheel vormt. In deze notitie wordt onder de naam 'Centrum-Noord' het grotere plangebied bedoeld. Op de kaart 'huidige situatie' (bijlage 2) wordt het plangebied aangeduid.

Huidige situatie

De locatie ligt goed bereikbaar aan de Ringbaan-Noord en de Eindhovenseweg, grenzend aan de binnenstad. Zij wordt aan de noordzijde begrensd door de wijk Boshoven en aan de westzijde door een kleinschalig woonbuurtje en het sportpark Boshoven (Oda).

Het grootste gedeelte van het gebied is aangewezen als kantoorgebied. Het kantoorgebied Centrum-Noord heeft een omvang van bruto 15,2 ha. (netto 12 ha.) Dit is het enige (monofunctionele) kantorenpark in Weert. Centrum-Noord is ontwikkeld vanaf eind jaren '90 en kenmerkt zich door een goed vestigingsklimaat: de openbare ruimte en de gebouwen kennen een hoge ruimtelijke kwaliteit en de locatie is uitstekend bereikbaar via auto, fiets en openbaar vervoer.

Van de in totaal 112.396 m² vvo (in gebruik zijnde) kantoorruimte in Weert is hier 32.707 m² (29 %) te vinden. Met een gemiddelde oppervlakte van ruim 1.000 m² is het aanbod vooral grootschalig van aard. De binnenstad van Weert herbergt het grootste kantooroppervlak (42.812 m²); met in totaal 93 panden zijn deze vooral kleinschalig van opzet. Medio 2015 stond 16.853 m² leeg in Weert ofwel 15% van de totale kantoorruimte. De leegstand op Centrum-Noord is 10% (3.498 m²) en zit daar ruim onder.

Medio 2015 waren op Centrum-Noord 31 bedrijven gevestigd, deels met een bovenregionaal karakter. Op de overgang naar het woonbuurtje liggen 9 reeds ingevulde woon-werkkavels en nog twee uit te geven woon-werk kavels.

In Centrum-Noord is nog circa 3,6 hectare uit te geven door de gemeente Weert. In het kerngebied van het kantorenpark zijn nog flexibele kavels beschikbaar. Langs de Eindhovenseweg in de hoek bij de Stadsbrug is een kavel van de gemeente te koop van circa 5.900 m². Verder zijn aan de Eindhovenseweg 3 kantoorgebouwen gepland (Porta 1, 3 en 4). Deze zijn in april 2003 vergund (2

vergunningen voor in totaal 4 kantoren) aan Bouwontwikkeling Jongen bv (voorheen Meulen) maar echter nog niet gerealiseerd. Porta 2 is wél gerealiseerd. De bij de Porta's behorende gronden zijn verkocht, dus niet meer in eigendom van de gemeente (in totaal gaat het om 10.000 m² bvo).

De locatie, gelegen tussen de Suffolkweg, Schepenlaan en het fietspad (Carringtonlaan), maakt formeel geen onderdeel uit van Centrum-Noord als kantoorgebied. In dit gebied staan nu 3 woningen. Verder is dit gebied braakliggend terrein. Het eigendom ligt bij een aantal particulieren en bij de gemeente Weert. In deze notitie is deze locatie meegenomen als zijnde een integraal ruimtelijk onderdeel van het gebied.

Bestaande kaders

Er zijn 3 kaders van toepassing op het gebied Centrum-Noord, die als vertrekpunt dienen voor de visie:

1. Bestemmingsplan Weert-Noord en Graswinkel 2010:

- De kantorenlocatie Centrum-Noord is bestemd voor kantoren. Uitgangspunt is dat het gebied ruimte moet bieden aan zakelijke en maatschappelijk niet publieksgerichte dienstverlening. Gebouwen mogen in principe een maximale goothoogte krijgen van 12 meter en een maximale bouwhoogte van 15 meter. De molenbiotoop zorgt voor verdere restricties ten aanzien van de hoogte. Het bouwvlak mag voor maximaal 55% van het bouwperceel worden bebouwd met uitzondering van het gebied aan de Eindhovenseweg waar een bebouwingspercentage van 70% geldt.
- Het gebied tussen de Suffolkweg, Schepenlaan en het fietspad heeft de bestemming 'Wonen'. Er is planologisch ruimte voor 205 woningen (appartementen). In de grondexploitatie van de gemeente is dit aantal teruggebracht tot 52 (grondgebonden woningen). In de woningbouwprogrammering wordt het aantal woningen teruggebracht tot 67 woningen (vastgesteld in de 'Beleidsregel terugdringen planvoorraad' d.d. 17 mei 2016). Aanpassing van het bestemmingsplan is voorzien in 2018. Dan wordt het maximum aantal woningen teruggebracht van 205 naar 67.

2. Structuurvisie Weert 2025:

- Kantoren: de insteek is concentratie van het grootschalige aanbod op Centrum-Noord en de kleinschalige vraag zich richt op hergebruik van bestaande ruimten in en rond de binnenstad. Bovendien kan de vraag naar kleinschaliger kantoorruimte gebruikt worden als alternatieve invulling bij winkelleegstand in het deel van de binnenstad dat niet hoort tot het kernwinkelgebied. Op Kampershoek 2.0 is de bouw van een grootschalige kantoortoren mogelijk.
- Woonbeleid: Weert wil de kwaliteit van wonen nog aantrekkelijker maken en meer onderscheidende woonmilieus realiseren. Naast de huidige suburbane woonwijken en de realisatie van de woonuitbreidingen Laarveld en Vrouwenhof, wil de gemeente inzetten op een stedelijke woonomgeving in het centrum en bij het kanaal. Dit is onderdeel van het te ontwikkelen Waterfront van Weert. Verder dienen er minder woningen gebouwd te worden dan voorzien in de plannen. Beekpoort-Noord valt in het 'oranje bakje': hier zitten plannen in die in 2018 opnieuw geprioriteerd worden. Vanwege de overcapaciteit in de planvoorraad dient het aantal woningen in de planvoorraad te worden verminderd. We gaan er vanuit

dat de plancapaciteit voor dit gebied wordt teruggebracht van 205 naar 67 woningen en van appartementen naar (grotendeels) grondgebonden woningen.

- 3. Visie stadshart:** De afgelopen jaren heeft Weert zich ontwikkeld richting het water. Appartementen zijn gebouwd, de Werthaboulevard is autoluw geworden en opnieuw ingericht als kwalitatief hoogwaardig verblijfsgebied, de openbare ruimte rondom het haventje is heringericht en ook bestaat de wens het Bassin aan te pakken. In de visie wordt de wens uitgesproken om de stadspool Bassin en omgeving verder ruimtelijk en programmatisch te ontwikkelen om zodoende de noordelijke entree van de binnenstad te versterken. De overzijde van het kanaal (zijde Centrum-Noord) dient hierbij betrokken te worden. De gemeente Weert zet naast deze plek ook in op de versterking van de recreatieve functies op en langs het kanaal. In dit verband is in de structuurvisie een onderzoek opgenomen naar de mogelijkheid voor een tweede passantenhaven.

Visie

De visie op dit gebied vormt in wezen de doorvertaling van de Structuurvisie Weert 2025 en de Visie op het stadshart. Daarbij zijn 3 aspecten van belang:

1. Centrum-Noord blijft een kansrijke locatie voor kantoren, vanwege de goede vestigingsfactoren zoals ontsluiting, courante gebouwen en hoge ruimtelijke kwaliteit. Er is echter in totaliteit minder vraag naar vierkante meters.
2. In een tijd van schaarste aan programma (zoals kantoren) moet er programmatisch gestuurd worden in de stad op sterke clusters (concentratie) en synergievoordelen. Dit betekent keuzes maken en niet 'alles overal mogelijk maken'.
3. Centrum-Noord en met name de zone langs de Eindhovenseweg en het kanaal vormt een strategische locatie in Weert. Een van de 'hot spots' van Weert. Zeer goed ontsloten, aan de entree naar de binnenstad/omgeving Bassin en aan het water.

In deze visie (zie bijlage 3) houdt Centrum-Noord de hoofdfunctie kantoren maar is verkleuring mogelijk. De randen en de entrees, grotendeels al ingevuld met kantoren, dienen een kantoorfunctie te houden. Dit betekent dat de vraag naar kantoren naar dit gebied geleid moet worden zodat de Porta-gebouwen 1, 3 en 4 zo snel mogelijk gerealiseerd worden en de entree van de binnenstad de begeleiding krijgt die het verdient. Huidige kantoorpanden worden bij voorkeur niet opgesplitst in kleinere units. De gemeente kan hierin een stimulerende houding aannemen, afdwingbaar is dit allerminst.

In de Beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingmogelijkheden' volgens artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, is de mogelijkheid gegeven om het gebruik van gebouwen te wijzigen naar bedrijven in categorie 1 en 2. Deze mogelijkheid geldt voor de huidige kantoorgebouwen in Centrum-Noord mits voldaan wordt aan een aantal algemene criteria (milieu, functioneel, bezonning, privacy, voldoende parkeren) en ruimtelijke criteria (geen onevenredige aantasting van bijvoorbeeld het straatbeeld). Aanscherping van deze beleidsnota is gewenst ten aanzien van het type bedrijvigheid en de gebieden waar we wel en geen bedrijfsmatige verkleuring wensen. De kavels direct ten noorden van de Schoutlaan en tussen de Schepenlaan en Schoutlaan kunnen verkleuren naar lichte bedrijfsactiviteiten. Ook in nieuwe gebouwen in het binnengebied kunnen bedrijven in categorie 1 en 2 zich vestigen in de toekomst. Deze percelen zijn vanaf de Ringbaan-Noord en Eindhovenseweg nauwelijks zichtbaar. Verlies aan esthetische kwaliteit die een verschuiving van kantoorfunctie naar bedrijfsfunctie doorgaans met zich meebrengt heeft dan ook beperkte invloed op het aanzien van Weert. Dit betekent dat in afwijking van de huidige

kruiemelgevallenregeling in de toekomst de bestaande kantoorgebouwen aan de zijde van de Ringbaan-Noord en Eindhovenseweg geen bedrijfsbestemming meer mogen krijgen.

Volgens planning wordt in 2018 het bestemmingsplan voor Centrum-Noord geactualiseerd (als onderdeel van bestemmingsplan Woongebieden 2018) en is het voornemen om bedrijven in categorie 1 en 2, dus ook nieuwbouw, rechtstreeks mogelijk te maken in het binnengebied van Centrum-Noord. Dit past in de gedachte om categorie 1 en 2 bedrijven (veelal kleinschalig qua omvang met weinig milieu impact) zoveel mogelijk te mengen met woon- en andere werkgebieden. Uitgangspunt daarbij is om bedrijven in hogere categorieën te plaatsen op de reguliere bedrijventerreinen. Hierbij moet er op gelet worden dat Centrum-Noord niet 'afglijdt' naar een regulier bedrijventerrein. Hoogwaardige kwaliteit en uitstraling blijven het uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling van Centrum-Noord. Om die reden worden de volgende aanscherpingen gedaan:

- Nieuwbouw op Centrum-Noord dient te allen tijde een kwaliteitstoets te krijgen via welstand, supervisor of ambtelijke toetsing. Bedrijven categorie 1 en 2 niet situeren aan de randen en entrees. De percelen aan de Ringbaan-Noord en Eindhovenseweg behouden dus hun huidige kantoorbestemming.
- Categorie 1 en 2 bedrijven dienen in het daarvoor aangegeven gebied mogelijk te zijn met uitzondering van:
 - o Detailhandel (cat. 1)
 - o Hotel (cat. 1)
 - o Restaurant (cat. 1)
 - o Kinderdagverblijf/consultatiebureau (cat. 1)
 - o Landbouw/dienstverlening (cat. 2)
 - o Handel/reparatie van auto's/motorfietsen (cat. 2)
 - o Continu bedrijven (cat. 2)
 - o Groothandel die niet bestemd is voor particulieren, in hout/zand, bouwmarkt. Geen buitenopslag (cat. 2)
 - o Verhuur van transportmiddelen (cat. 2)

De zone aan weerszijde van de Eindhovenseweg vormt het visitekaartje en de opmaat naar het centrum. Het voorstel is om de kantoorbestemming te handhaven en een verruiming mogelijk te maken. Hier liggen kansen voor bijvoorbeeld publieksgerichte dienstverlening. Aan de zijde van de Noordkade zijn overigens reeds een aantal publieksgerichte dienstverlenende (maatschappelijke) bedrijven gevestigd.

De zone aan de Rentmeesterlaan vormt de overgang naar de achtergelegen woonbuurt. Een kleinschalige inrichting met woon-werkkavels blijft passend. Dit betekent dat hier nog 2 percelen als woon-werkkavel uitgegeven kunnen worden. Vanuit een stukje flexibiliteit en identieke ligging is het voorstel deze zone op te rekken naar het gebiedje ten noordwesten. Hier ligt de bestemming kantoren. Er kunnen hier circa 3 kavels worden verkocht. Het voorstel is om de functie te verruimen en ook woon-werkkavels mogelijk te maken. Aandachtspunt is het geluid afkomstig van het verkeer op de Ringbaan-Noord. Daarnaast is het woonbeleid in de structuurvisie aan de orde, wat betekent dat het opplussen met bedrijfswoningen gecompenseerd dient te worden. Dit dient in het kader van het te zijner tijd op te stellen bestemmingsplan onderbouwd te worden. Daarom houdt de gemeente nauwkeurig bij welke panden gesloopt/onttrokken/wegbestemd worden, zodat gemotiveerd kan worden hoe een eventuele toevoeging van woningen gecompenseerd wordt. Bovendien moet uiteraard de behoefte aangetoond worden.

Op de hoek Stadsbrug/Eindhovenseweg/Zuid-Willemsvaart (zie bijlage 3 voor begrenzing van de vlek) ligt de opgave om een verknoping te realiseren met het kanaal en een antwoord te geven op de ontwikkelingen aan de andere zijde van het kanaal (Poort van Limburg/bedrijfsverzamelgebouw, herinrichting Werthaboulevard en Bassin tot verblijfsplek). De overzijde heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming wonen en gemengd (detailhandel is uitgesloten). In de Beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingmogelijkheden' volgens artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, is de mogelijkheid gegeven om het gebruik van gebouwen in de Poort van Limburg/bedrijfsverzamelgebouw nog verder te verruimen met sport, cultuur & ontspanning en dag- en verblijfsrecreatie.

De hoek Stadsbrug/Eindhovenseweg is de entree van de binnenstad en ruimtelijk en functioneel liggen hier grote kansen om verbindingen te leggen met de binnenstad. Functioneel kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een hotel, wellness & leisure, combinaties van wonen en werken etcetera. Bij een combinatie van wonen en werken kan gedacht worden aan huurappartementen voor expats. Detailhandel sluiten we bij voorbaat uit. In de hoogbouwvisie, vastgesteld als onderdeel van de Structuurvisie Weert 2025, wordt deze omgeving aangeduid als een gebied waar meer verstedelijking wenselijk is en waar mogelijkheden liggen voor functiemenging, intensief ruimtegebruik en diversiteit. Het aanwijzen van kansrijke gebieden voor hoogbouw op stedelijk niveau betekent niet dat hoogbouw op elke locatie binnen die zone zonder meer wordt toegelaten. Op locatieniveau wordt aan marktpartijen gevraagd om een Hoogbouw Effect Rapportage op te stellen, op basis waarvan het initiatief integraal kan worden beoordeeld.

De zone aan het kanaal waar nu reeds een woonbestemming ligt, is de plek om een onderscheidend woonmilieu te realiseren (projectmatig of zelfbouw), maximaal inspeland op de ligging aan het water. Dit is bij uitstek de plek waar woningen gebouwd kunnen worden in of aan het water. In omvang dient het programma in principe begrensd te blijven op 67 woningen, voornamelijk grondgebonden, mogelijk uitgeruild met een klein aantal appartementen. Het is de vraag of de bestaande aanwezige particuliere woningen in dit watermilieu ingepast kunnen worden. Dit moet nadere studie uitwijzen. De hoek Stadsbrug/Eindhovenseweg is in de vorige alinea omschreven als kansgebied voor functiemenging en diversiteit. Woningen kunnen hier ook een onderdeel van zijn waarbij in feite de huidige woonvlek opgerekt wordt in oostelijke richting tot de Eindhovenseweg. Het totale woonprogramma van 67 woningen dient bij het oprekken van het gebied in principe wel als grens gehanteerd te blijven.

Aandachtspunten:

- Molenbiotop: aan de Eindhovenseweg ligt de Wilhelmus-Hubertusmolen. Om naar behoren te kunnen draaien is voldoende windvang nodig. Daarom is ter plaatse een molenbiotop van kracht met een straal van 500 meter rondom de molen. Dit betekent, vanwege de windvang, dat eisen moeten worden gesteld aan de bouwhoogte van op te richten bebouwing en aan de hoogte van bomen en heesters. De volgende formule wordt daarbij gehanteerd $H(\max) = (x/50) + 37,36$ (uitleg: 37,36 is de hoogte t.o.v. het maaiveld, x is de afstand tot de molen in meters). Voor de Stadsbruglocatie betekent dit dat de bebouwing aan de noordzijde 5,3 meter en in de hoek bij de Stadsbrug 6,8 meter hoog mag worden. In de meest westelijke punt van de locatie is nog een bouwhoogte van 7,2 meter toegestaan. In Beekpoort-Noord varieert de maximale bouwhoogte tussen circa 7,2 meter aan de oostzijde en circa 9,8 meter aan de westzijde. Dit betekent dat, conform de voorwaarden in de molenbiotop, het bouwvolume op de Stadsbruglocatie circa 2 lagen kan bedragen. Voor Beekpoort-Noord ligt dit iets hoger namelijk 2-3 lagen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit met name voor de hoek bij de Stadsbrug te laag. Overleg

met de molenstichtingen en eigenaar is benodigd om te onderzoeken of hogere bouwhoogte mogelijk is en onder welke voorwaarden.

- Volgens het vigerend welstandsbeleid moeten alle nieuwbouwplannen op het kantorenpark ook aan welstand worden voorgelegd. Mocht het welstandsbeleid veranderen en leiden tot het afschaffen van welstand op Centrum-Noord, is het wel van belang om de ruimtelijke kwaliteit anderszins te borgen.
- Langs het kanaal aan de Suffolkweg wordt intensief geparkeerd door met name bezoekers en werknemers van de binnenstad. Onderzocht wordt of het mogelijk is om het parkeerregime hier te wijzigen.

Advies vervolg

Om deze visie te implementeren is het van belang de volgende zaken op te pakken:

1. Opstellen van een inspiratiekader/beeldkwaliteitplan voor de zone aan het kanaal en de hoek Stadsbrug/Eindhovenseweg zodat een (gefaseerde) ontwikkeling door meerdere partijen mogelijk is. Dit vergroot de flexibiliteit en haalbaarheid van ontwikkelingen. Loopt parallel/is onderdeel van deze visie. *Actie 3^e kwartaal 2016.*
2. Op basis van dit kader een verkoopstrategie bepalen voor de hoek Eindhovenseweg/Stadsbrug en zone aan het kanaal. *Actie 3^e kwartaal 2016.*
3. Aanpassen van de Beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingmogelijkheden' volgens artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht met betrekking tot de mogelijkheid om publieksgerichte dienstverlening mogelijk te maken voor de kantoorpanden gelegen aan de zijde van de Eindhovenseweg. Aan de oostzijde van de Eindhovenseweg is dit reeds toegestaan. *Actie 4^e kwartaal 2016*
4. De vlek aan het kanaal als strategische woonlocatie koesteren en meenemen in de woningbouwprioritering van 2018. Dit is inmiddels opgepakt.
5. Het bestemmingsplan voor onder andere Centrum-Noord in 2018 aanpassen in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan Woongebieden 2018:
 - a. Noordwesthoek aan de Schoutlaan: verbreden bestemming (bij gebleken behoefte): naast kantoren ook bestemming woon-werkkavels geven.
 - b. Bedrijven categorie 1 en 2 centraal in het gebied rechtstreeks mogelijk maken onder de voorwaarden zoals omschreven in deze notitie.
 - c. Publieksgerichte dienstverlening toelaten in de zone langs de Eindhovenseweg.Voor de ontwikkeling op de hoek Stadsbrug/Eindhovenseweg is eventueel een tussentijdse bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Tijdstip van deze herziening hangt samen met de stappen 1 en 2.

Bijlagen

Bijlage 1: Bestemmingsplan

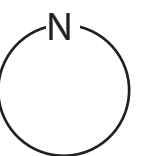
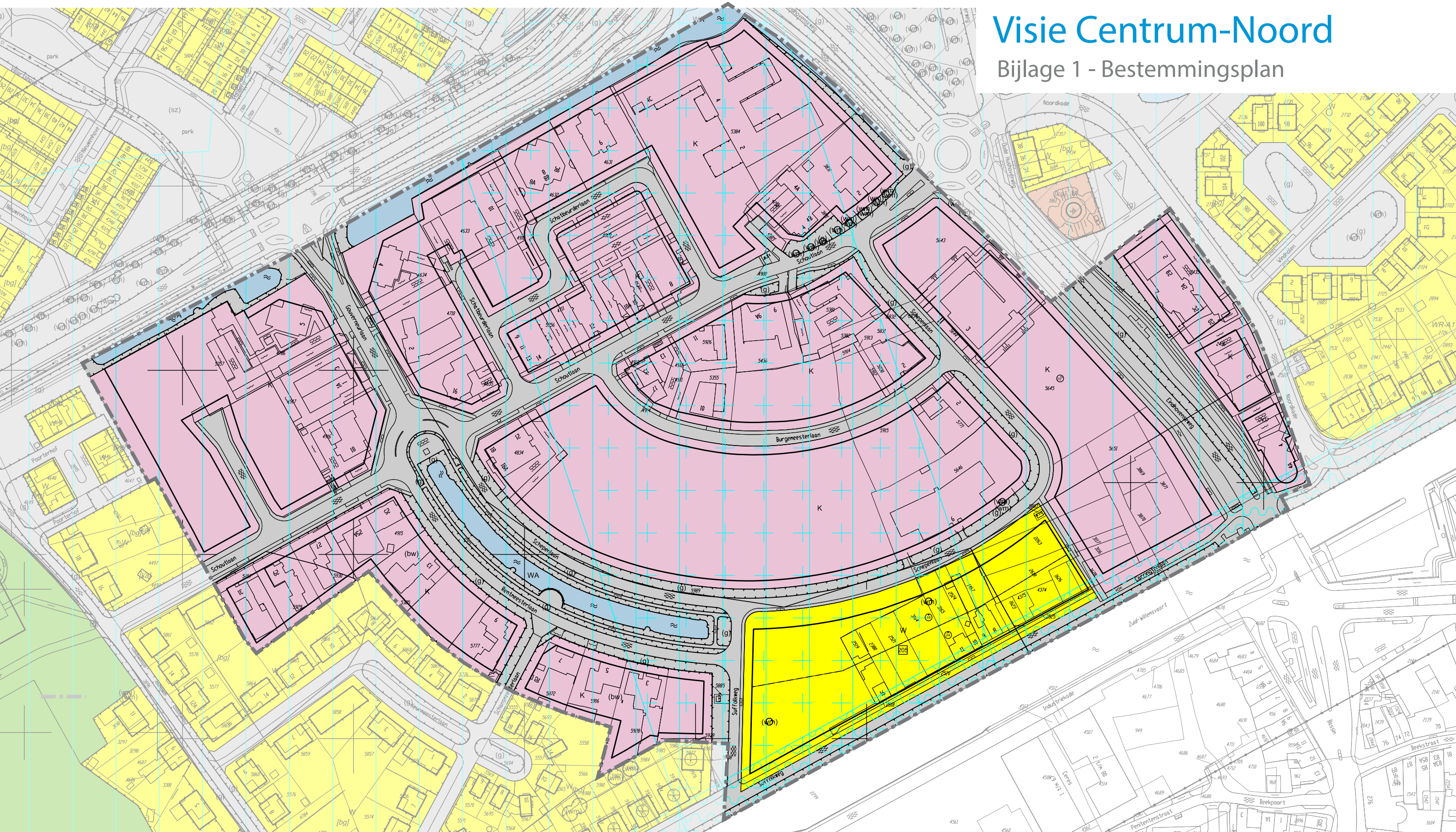
Bijlage 2: Huidige situatie

Bijlage 3: Visiekaart

Bijlage 4: Aangepaste bedrijvenlijst

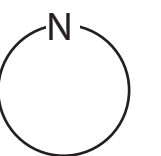
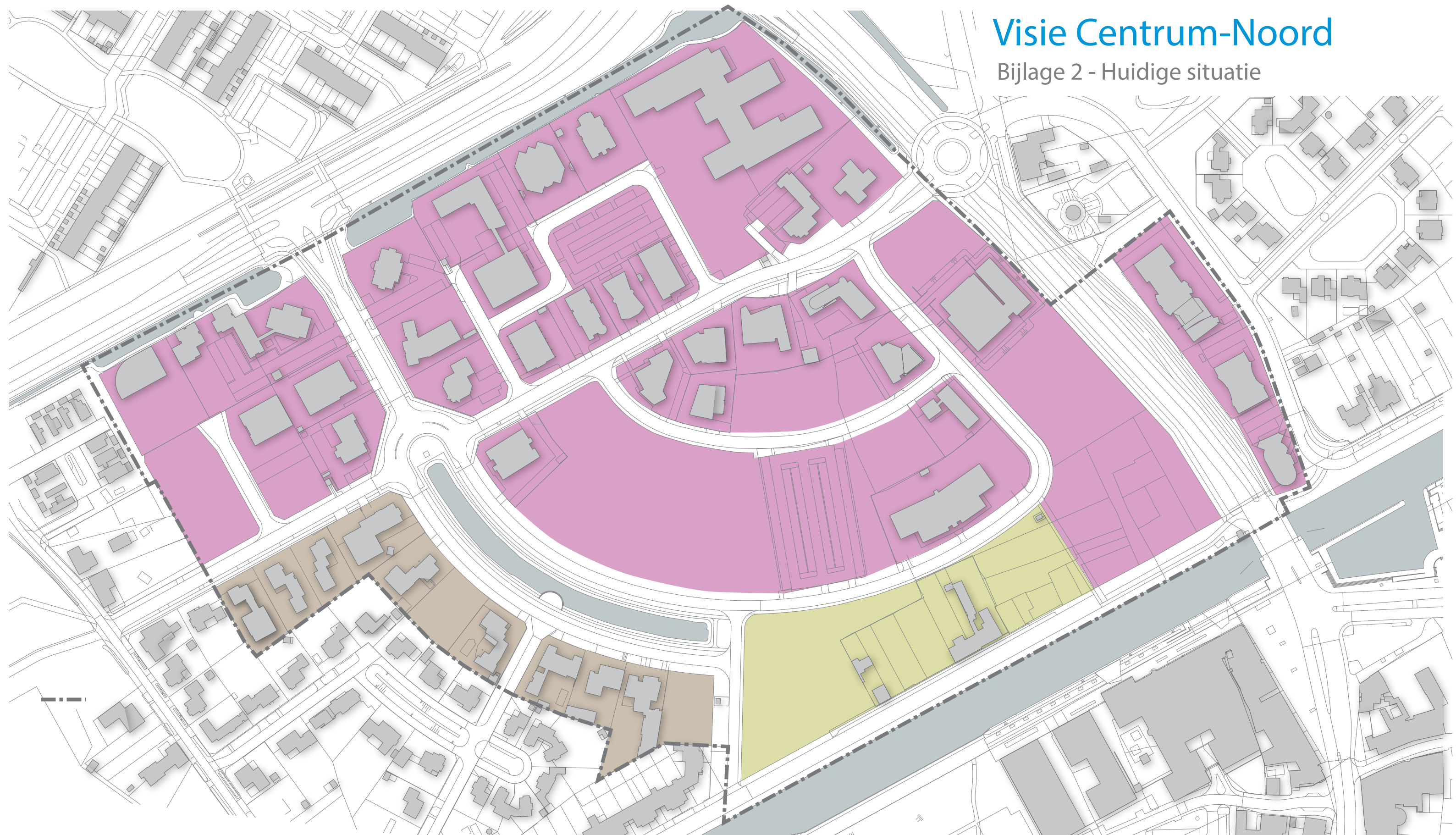
Visie Centrum-Noord

Bijlage 1 - Bestemmingsplan



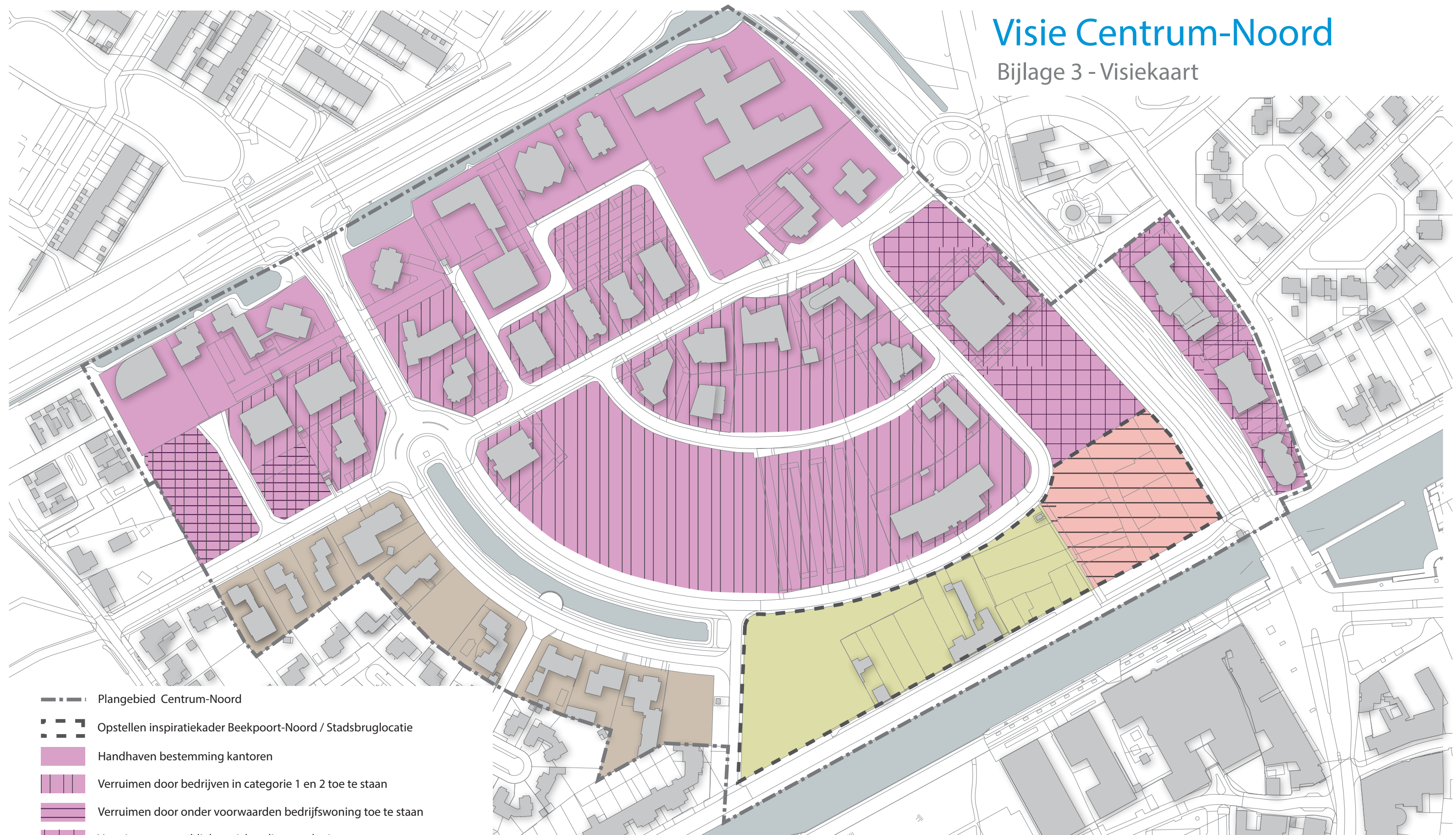
Visie Centrum-Noord

Bijlage 2 - Huidige situatie

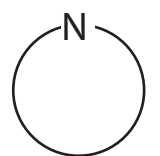


Visie Centrum-Noord

Bijlage 3 - Visiekaart



- Plangebied Centrum-Noord
- - - Opstellen inspiratiekader Beekpoort-Noord / Stadsbruglocatie
- Handhaven bestemming kantoren
- Verruimen door bedrijven in categorie 1 en 2 toe te staan
- Verruimen door onder voorwaarden bedrijfswoning toe te staan
- Verruimen met publieksgerichte dienstverlening
- Gemengd gebied
- Handhaven bestemming kantoren met aanduiding bedrijfswoning
- Wonen



Bijlage 4. Staat van bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2 bedrijven Centrum-Noord

SBI-1993		SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
=A8-	-	nummer			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
15	10, 11	-		VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1551	1051	0		Zuivelproducten fabrieken:										
1552	1052	2		- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0		Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1		- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	0		Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	3		- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	6		- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104			Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
18	14	-		VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141			Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
22	58	-		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581			Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6	18129			Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1 B		
2223	1814	A		Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B		Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813			Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1 B		
2225	1814			Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1 B		
223	182			Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
26	23	-		VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
262, 263	232, 234	0		Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1		- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1 L		
30	26, 28, 33	-		VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A		Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-												
31	26, 27, 33	-		VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293			Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
33	26, 32, 33	-		VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A		Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
36	31	-		VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2		Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321			Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1 B		
363	322			Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991			Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
40	35	-		PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0		Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1		- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1 B		
40	35	D0		Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3		- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4		- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	E2		- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-		WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER										
41	36	B0		Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1		- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
51	46	-		GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461			Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
52	47	-		DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952			Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
=A8-	-	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1	L	
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	5229		Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		

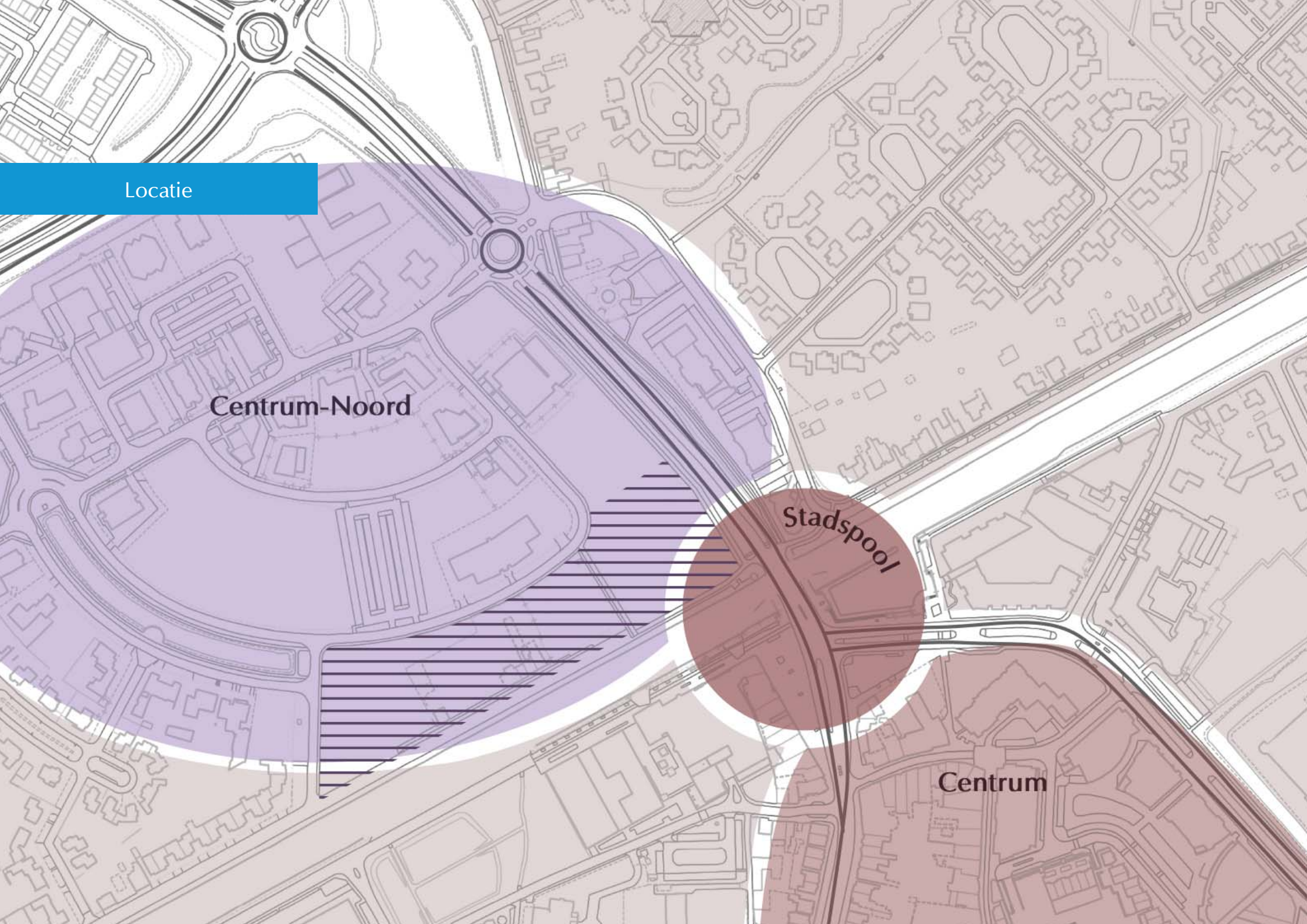


Locatie

Centrum-Noord

Stadspool

Centrum



Inleiding

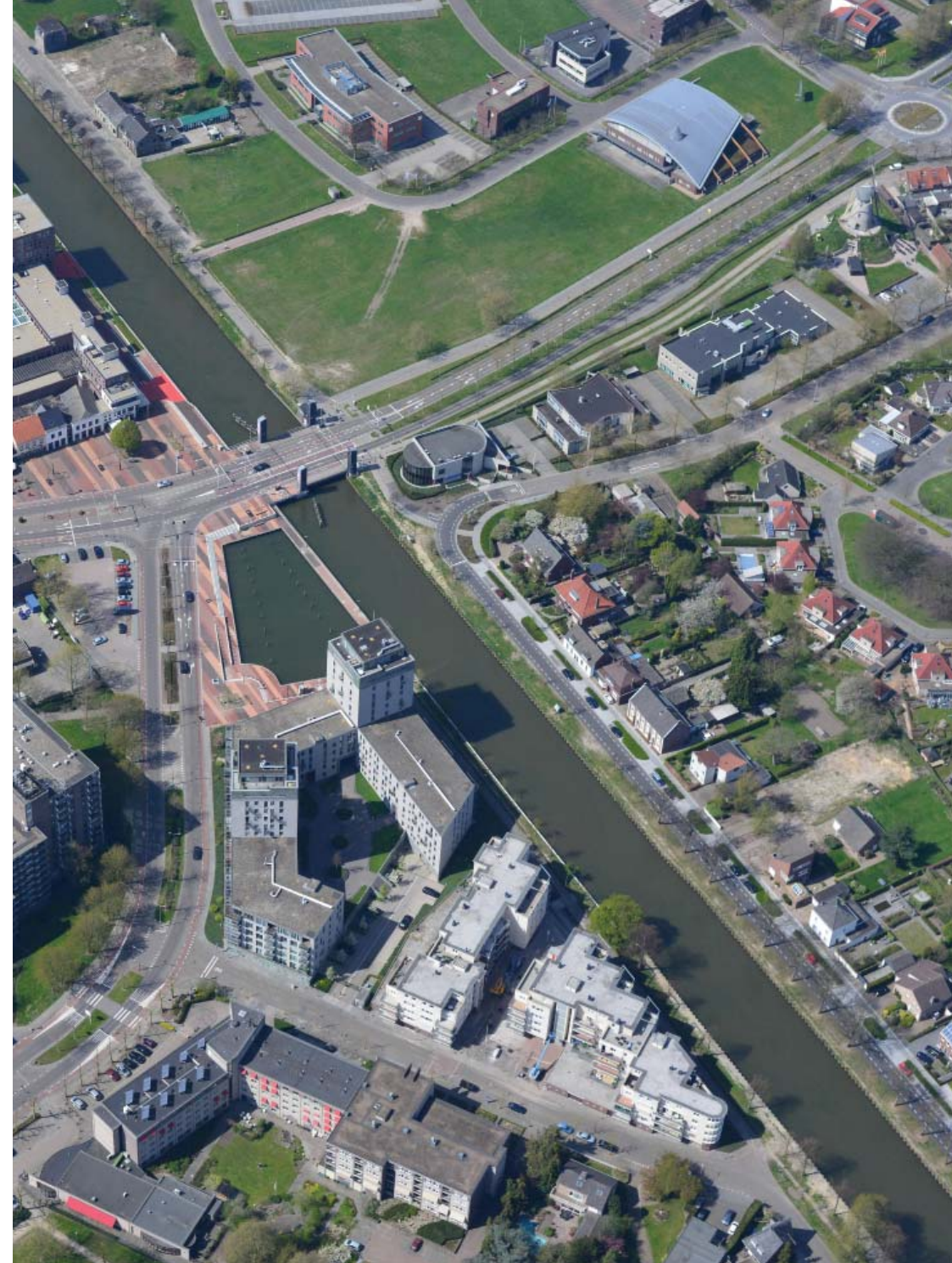
Op een zichtlocatie aan het kanaal, dichtbij het centrum, ligt een gebied dat vraagt om een goede invulling: Beekpoort-Noord/Stadsbrug. Het is een van de, nog ruwe, pareltjes in Weert. Kansen zijn hier aanwezig om de entree naar het centrum verder vorm te geven, het kantorengedebiet Centrum-Noord aan te haken op het centrum en het gezicht naar het water gestalte te geven.

Dit document dient gezien te worden als een inspiratiekader voor initiatiefnemers. Het geeft inzicht welke functies hier mogelijk zijn en welke ruimtelijke beelden passend zijn. Het geeft de gemeente Weert houvast bij het sturen op ontwikkelingen in dit gebied. Het is een document op hoofdlijnen en moet niet gezien worden als blauwdruk en keurslijf. Zij is aanvullend aan de beleidsnotitie over Centrum-Noord waarin de programmatische kaders zijn omschreven.

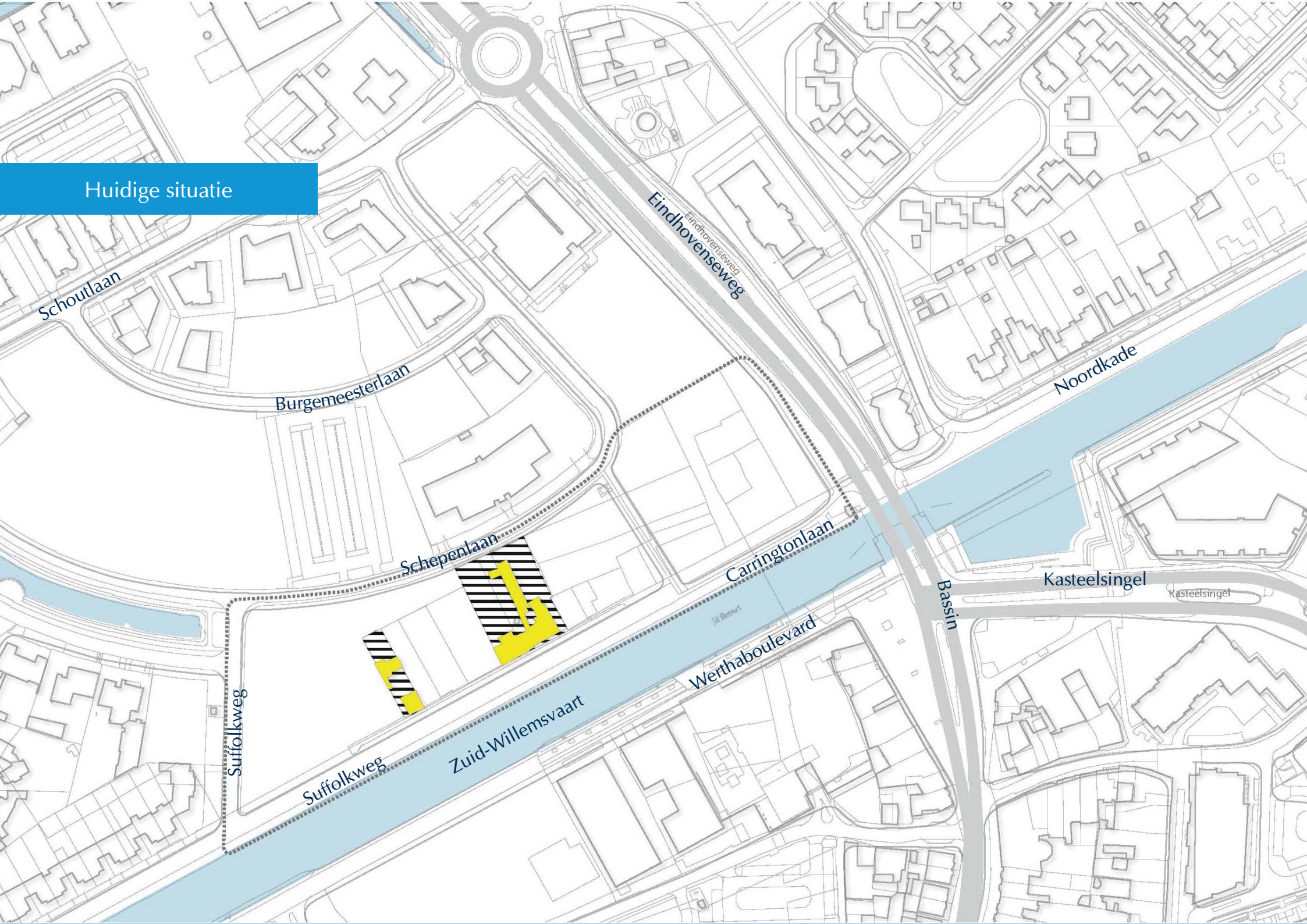
Huidige situatie

De locatie Beekpoort-Noord/Stadsbrug ligt aan twee belangrijke hoofdstructuren van Weert, namelijk de Zuid-Willemsvaart en de Eindhovenseweg. Zij wordt aan de noordzijde omgeven door de kantorenlocatie Centrum-Noord. De Eindhovenseweg vormt de verbinding tussen de A2 en het centrum van Weert en is daarmee een belangrijke entree van de stad. Vanaf de A2 ligt het eerste deel van de Eindhovenseweg tussen de agrarische gebieden. Vervolgens wordt de bebouwing geleidelijk aan steeds stedelijker, maar overheerst het groen in de vorm van achtertuinen, geluidswallen of parkachtige zones rondom kantoren en bedrijfsgebouwen. Ter hoogte van Beekpoort-Noord flankert een aantal kantoorpanden van enige omvang en zekere karakteristiek de Eindhovenseweg aan de westzijde. De oostzijde is in stedenbouwkundig opzicht kleinschaliger van opzet met de Wilhelmus-Hubertusmolen als markant punt. Ook ter hoogte van Beekpoort-Noord heeft de Eindhovenseweg nog een groen profiel met grasbermen, hagen en bomen. De Stadsbrug vormt daarmee een duidelijke markering van de overgang van deze groene entree van Weert naar het stedelijke historische stadscentrum.

De Zuid-Willemsvaart is zowel vanuit economisch als recreatief oogpunt van belang voor de stad. Daarnaast is het kanaal aantrekkelijk om aan te wonen, te werken en te recreëren. Dit bewijzen de wooncomplexen Panorama de Hameij, Ceres en Poort van Limburg. Deze complexen verwijzen, qua maat en schaal naar de oude industriële panden aan het kanaal, alhoewel op een andere locatie gelegen



Huidige situatie



Schoutlaan

Burgemeesterlaan

Eindhovenseweg
Eindhovenseweg

Noordkade

Schepenlaan

Carringtonlaan

Kasteelsingel

Kasteelsingel

Suffolkweg

Suffolkweg

Zuid-Willemsvaart

Werthaboulevard

Basin

dan de genoemde appartementencomplexen. Een deel van de bedrijvigheid is nog steeds aanwezig net als de van oudsher aanwezige grondgebonden woningen aan weerszijden van het kanaal.

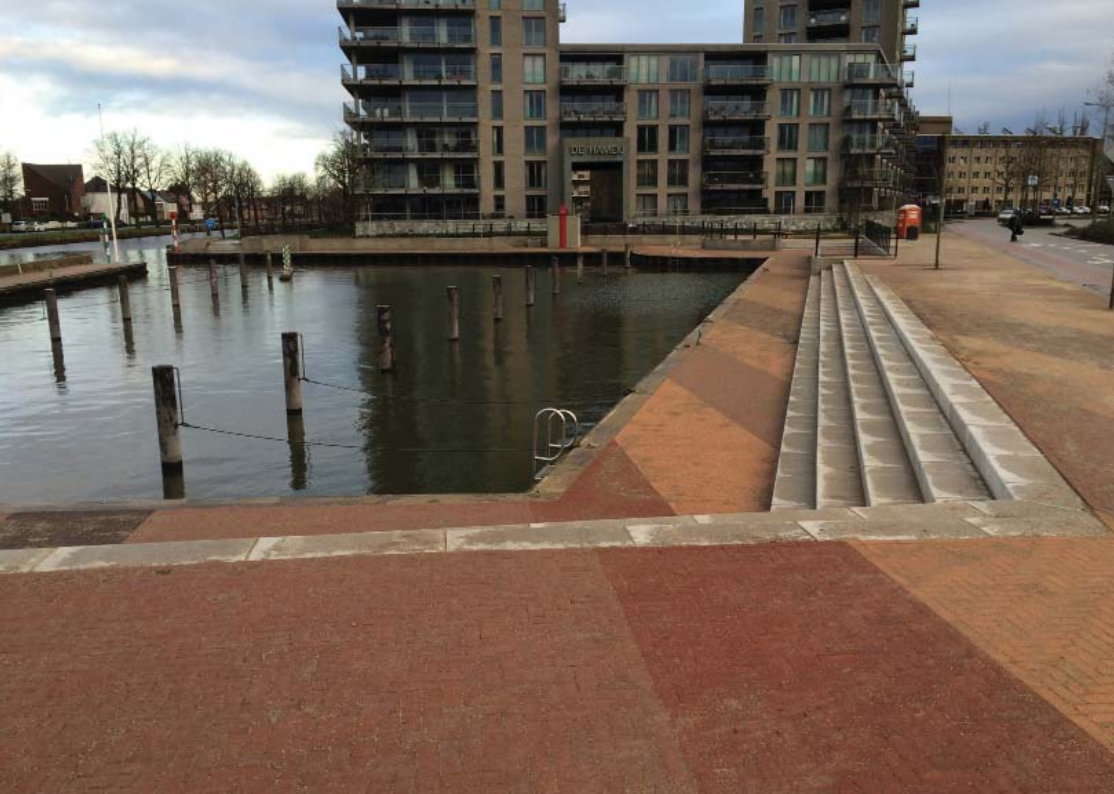
Aan de Suffolkweg, ten westen van de planlocatie, zijn met succes grondgebonden twee-onder-een kap woningen gerealiseerd en verspreid langs het kanaal zijn/worden ook enkele bestaande panden vervangen door nieuwbouw woningen.

Het kanaal is onderdeel van de Willemsroute, aantrekkelijk voor de recreatievaart als alternatief om van Roermond of 's-Hertogenbosch naar Maastricht te varen, en omgekeerd. Vlakbij de planlocatie ligt de passantenhaven. Recent hebben de passantenhaven en de Werthaboulevard aan de overzijde van het plangebied een ingrijpende herinrichting gekregen. Dit is een belangrijke stap in de opwaardering van de openbare ruimte bij de entree van de binnenstad. De komende jaren wenst de gemeente Weert het waterfront verder te ontwikkelen/af te ronden met gebouwen en een aantrekkelijk ingerichte openbare ruimte.

Het plangebied vormt een langgerekte strook van circa 1,5 - 2 hectare en is optimaal ontsloten voor auto, fiets en openbaar vervoer. Het betreft een maagdelijk terrein, ingezaaid met gras, met uitzondering van 3 woningen aan de Suffolkweg. Het eigendom ligt bij de gemeente Weert, behoudens de 3 genoemde particuliere woningen.









Historie

De Zuid-Willemsvaart is aangelegd in de periode 1822-1826 als verbinding tussen Maastricht en 's-Hertogenbosch. Voor Weert betekende dit ook de komst van bruggen, een sluis met brug en een veerpont. De oorspronkelijke naam van de Stadsbrug was Beekpoortbrug. In circa 1850 werd de houten ophaalbrug vervangen door een ijzeren versie die vervolgens in 1913 werd vervangen door een draaibrug. Deze bruggen lagen ten westen van de huidige Stadsbrug in het verlengde van de Hushoverweg en Beekpoort. De huidige Stadsbrug stamt uit 1968. Een verkeersbottleneck werd daarmee opgelost en de Eindhovenseweg in zijn huidig tracé aangelegd.

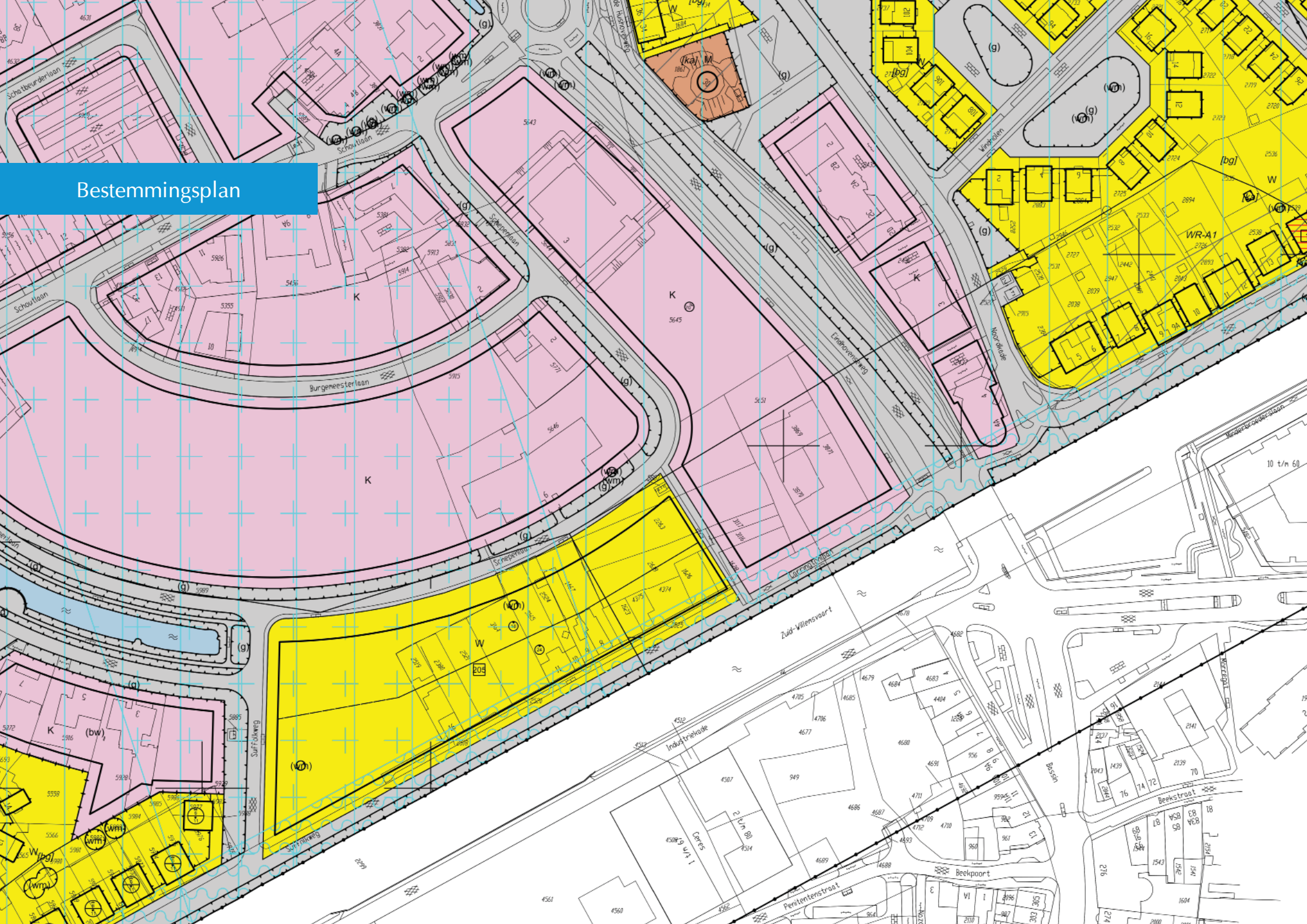
De Hushoverweg werd als entree naar het centrum van zijn taak ontheven, echter is tot begin jaren '90 in stand gebleven. Aan het kanaal en aan de Hushoverweg was ook kleinschalige bebouwing aanwezig: brugwachterswoningen bij bruggen, woningen van schippers of mensen die bij de transport van goederen betrokken waren. Daarnaast lagen er verspreid horecapanden. De oorspronkelijke bebouwing aan het kanaal is nog deels aanwezig. Met de groei van de stad is in de loop der jaren bebouwing toegevoegd.

Aan weerszijden van het kanaal stonden grote fabrieken zoals het Landbouwbelang (gesloopt), de Meelfabriek (thans Meneba), de gloeilampenfabrieken van Philips (gesloopt), de pijpenfabriek (gesloten in 1972), de Wertha Brouwerij (gesloopt met uitzondering van de toren), de nationale luciferfabriek (gesloopt) en de gasfabriek (gesloopt). Daarnaast stonden er twee windmolens aan het kanaal: de windmolen die nabij de planlocatie stond is verdwenen. Aan de Eindhovenseweg staat nog steeds de Wilhelminus-Hubertus molen.

De Zuid-Willemsvaart kreeg een militair strategische betekenis toen hij onderdeel werd van de Peel-Raamstelling. De ruggengraat werd onder andere gevormd door talloze betonnen bunkertjes, kazematten genoemd, die op regelmatige afstanden van elkaar werden gebouwd. Er lagen ook twee bunkers aan het kanaal tegenover het plangebied Stadsbrug/Beekpoort-Noord maar deze zijn verdwenen.



Bestemmingsplan



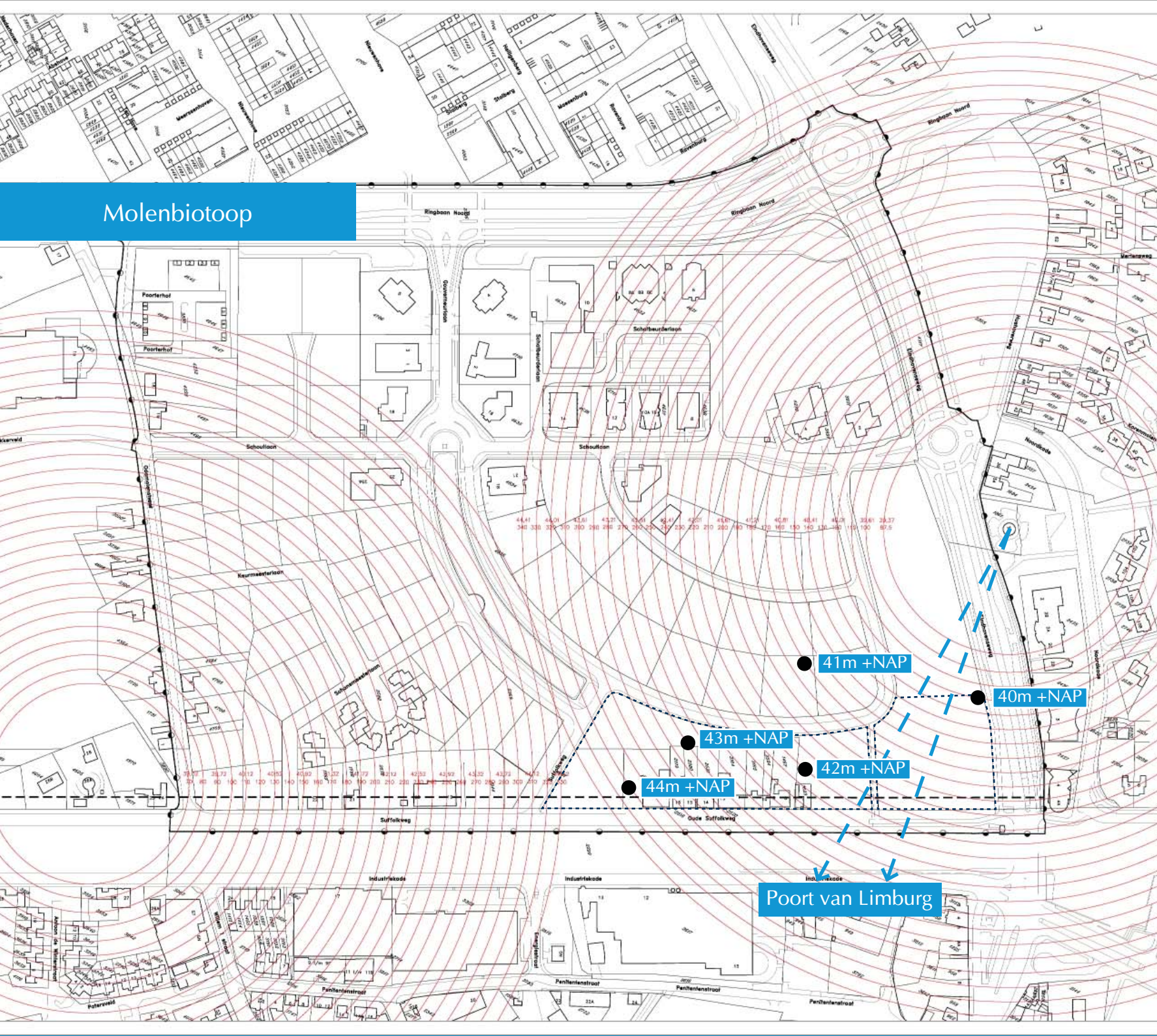
Huidige planologische kaders

Het hoekperceel aan de Eindhovenseweg (locatie Stadsbrug), circa 5.900 m² groot, heeft net als het gebied Centrum-Noord de bestemming Kantoren (zakelijke en maatschappelijk niet publieksgerichte dienstverlening). In het bestemmingsplan is verder opgenomen dat alle kantoorgebouwen in principe een maximale goothoogte mogen hebben van 12 meter en een maximale bouwhoogte van 15 meter. Voor het gebied aan de Eindhovenseweg geldt een bebouwingspercentage van 70%.

Het gebied aan het kanaal (Beekpoort-Noord) heeft de bestemming 'Wonen'. Er is planologisch ruimte voor 205 woningen (appartementen). In het vigerende bestemmingsplan geldt een maximale bouwhoogte van 18 meter aan de zijde van de Schepenlaan en 24 meter aan de zijde van de Suffolkweg. In de grondexploitatie van de gemeente is dit aantal teruggebracht tot 52 (grondgebonden) woningen. In de woningbouwprogrammering wordt dit aantal teruggebracht tot 67 woningen. Aanpassing van het bestemmingsplan is voorzien in 2018. Dan wordt het maximum aantal woningen teruggebracht van 205 tot 67 woningen.



Molenbiotop



39,37 Maximale bouwhoogte in meters, ten opzichte van N.A.P.
 87.5 Afstand tot molen in meters



GEMEENTE WEERT
 "Molenbiotop", behorende bij het bestemmingsplan "Centrum-Noord 2002"

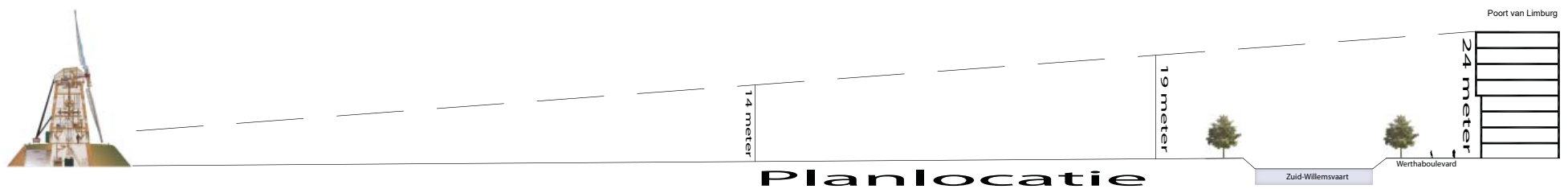
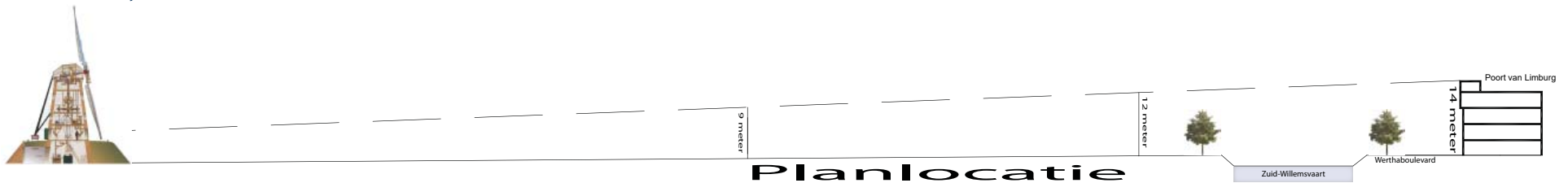
datum: mei 2002
 ontwerp: K. Sijbeken
 schaal: 1:1000
 versie: 1306/186

PROJECT	DEBET	BLAD
01070	WiCn	4

Aan de Eindhovenseweg ligt de Wilhelmus-Hubertusmolen. Om naar behoren te kunnen draaien is voldoende windvang nodig. Daarom is ter plaatse een molenbiotop van kracht met een straal van 500 meter rondom de molen. Dit betekent, vanwege de windvang, dat eisen worden gesteld aan de bouwhoogte van op te richten bebouwing en aan de hoogte van bomen en heesters. Daarvoor geldt de volgende formule: $H(\max) = (x/50) + 37,36$ (x = afstand van de projectlocatie tot de molen).

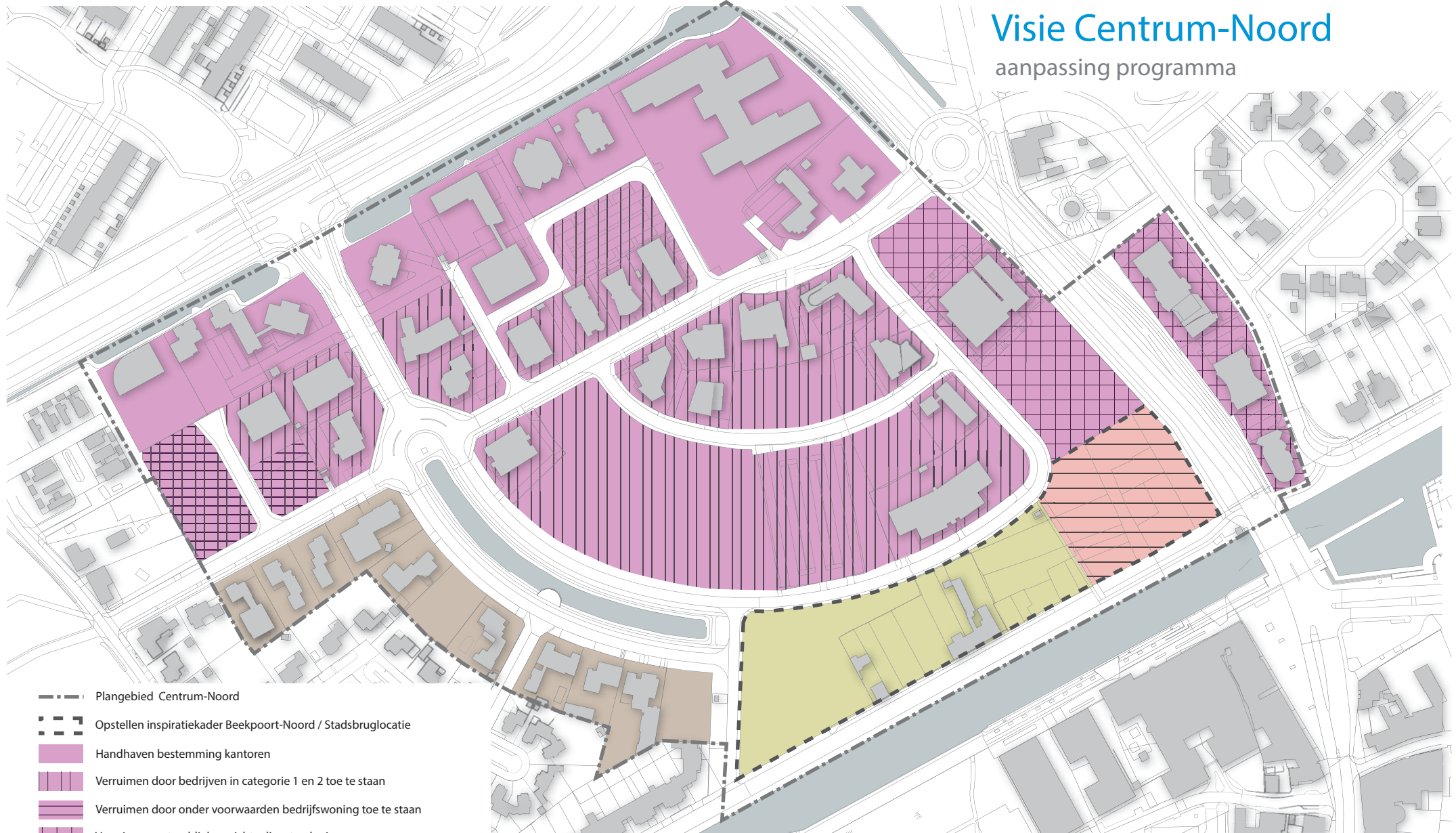
- Stadsbruglocatie: de maximaal toegestane hoogte varieert van 40 meter boven NAP aan de noordzijde en 41,5 meter in de hoek van de Stadsbrug. Met een peilmaat van circa 34,7 meter boven NAP betekent dat de bebouwing respectievelijk 5,3 meter en 6,8 meter hoog mag worden. In de meest westelijke punt van de locatie is nog een bouwhoogte van 7,2 meter toegestaan.
- Beekpoort-Noord: de maximale bouwhoogte varieert op basis van de molenbiotop tussen circa 7,2 meter aan de oostzijde en circa 9,8 meter aan de westzijde.

Dit betekent dat, conform de voorwaarden in de molenbiotop, het bouwvolume op de Stadsbruglocatie circa 2 lagen kan bedragen. Voor Beekpoort-Noord ligt dit iets hoger namelijk 2-3 lagen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit te laag. Echter wordt gekeken naar de bestaande bebouwing in de omgeving van de molen, dan voldoen de hogere gebouwen aan de Werthaboulevard niet aan de molenbiotop. Met de huidige gebouwen aan de Werthaboulevard als uitgangspunt, is de 'windschaduw' te bepalen. Vanuit deze optiek dient de nieuwbouw op de Stadsbruglocatie qua hoogte onder de hoogtelijn te blijven die te trekken is van de bovenkant van de gebouwen aan de Werthaboulevard naar de bovenkant van de molenberg. Door deze invalshoek is een hoogte van 3-4 lagen mogelijk (tussen de 10-12 meter) voor de nieuwbouw. Trekken we de hoogtelijn vanaf de hoogste toren van de Poort van Limburg dan zou een bouwhoogte van maximaal 6 bouwlagen te overwegen zijn. Het is niet bekend of deze invalshoek gesteund wordt door de molenstichtingen en eigenaar. Overleg met de molenstichtingen en eigenaar is pas mogelijk op het moment dat de plannen meer concreet vorm krijgen. Een slanke toren heeft immers een ander effect dan een breed blok.

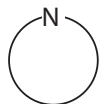
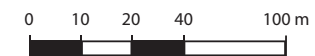


Visie Centrum-Noord

aanpassing programma



- Plangebied Centrum-Noord
- .-.- Opstellen inspiratiekader Beekpoort-Noord / Stadsbruglocatie
- Handhaven bestemming kantoren
- Verruimen door bedrijven in categorie 1 en 2 toe te staan
- Verruimen door onder voorwaarden bedrijfswooning toe te staan
- Verruimen met publieksgerichte dienstverlening
- Gemengd gebied
- Handhaven bestemming kantoren met aanduiding bedrijfswooning
- Wonen



Visie op programma

Dit gebied maakt onderdeel uit van de stadspool Bassin en omgeving. In de structuurvisie Weert 2025 is de wens uitgesproken om deze stadspool ruimtelijk en programmatisch te ontwikkelen om zodoende de noordelijke entree van de binnenstad te versterken. De stadspool is al volop in ontwikkeling door de gerealiseerde appartementen aan het Bassin, in het complex Poort van Limburg, in Beekpoort-Zuid en de herinrichting van de Werthaboulevard en Bassin. De komende jaren is ook geld gereserveerd voor de herinrichting van het kruispunt Stadsbrug-Singel (Bassin).

De hoek Stadsbrug/Eindhovenseweg kan verdere verbindingen leggen met de binnenstad. Functioneel kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een hotel, wellness & leisure, combinaties van wonen en werken (bijvoorbeeld huurappartementen voor expats), etcetera. Detailhandel sluiten we bij voorbaat uit. Voor een nadere onderbouwing, zie de beleidsnotitie over Centrum-Noord.

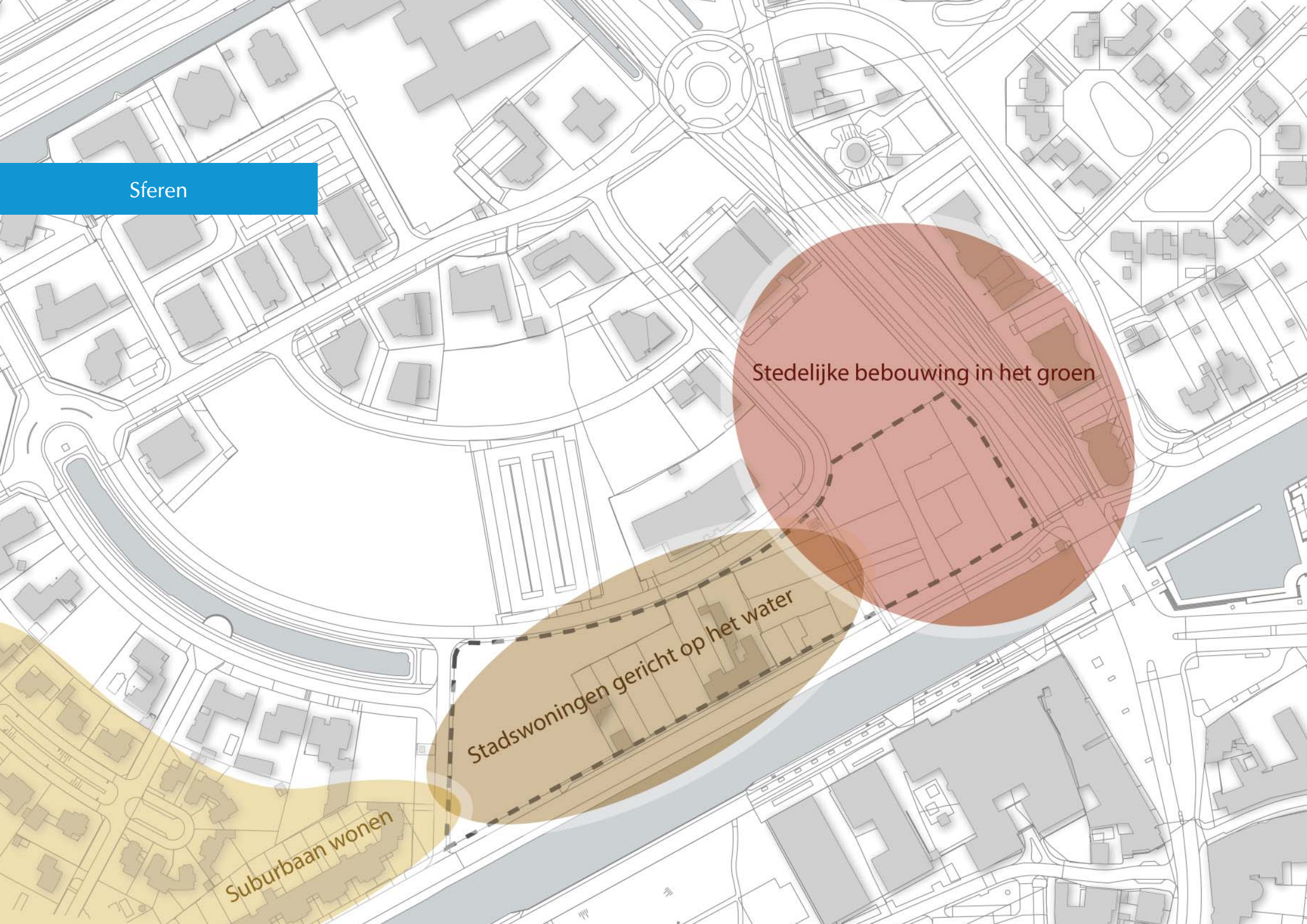
De zone aan het kanaal, waar nu reeds een woonbestemming ligt, is de plek om een onderscheidend woonmilieu te realiseren (projectmatig of zelfbouw), maximaal inspeland op de ligging aan het water. Dit is bij uitstek de plek waar woningen gebouwd kunnen worden in of aan het water. In omvang dient het programma in principe begrensd te blijven op 67 woningen, voornamelijk grondgebonden, mogelijk uitgeruild met een klein aantal appartementen. Het is de vraag of de bestaande aanwezige woningen in dit watermilieu ingepast kunnen worden. Dit moet nadere studie uitwijzen. De hoek Stadsbrug/Eindhovenseweg is in de vorige alinea omschreven als kansgebied voor functiemenging en diversiteit. Woningen kunnen hier ook een onderdeel van zijn waarbij in feite de huidige woonvlek opgerekt wordt in oostelijke richting tot de Eindhovenseweg.

Sferen

Stedelijke bebouwing in het groen

Stadswoningen gericht op het water

Suburbaan wonen



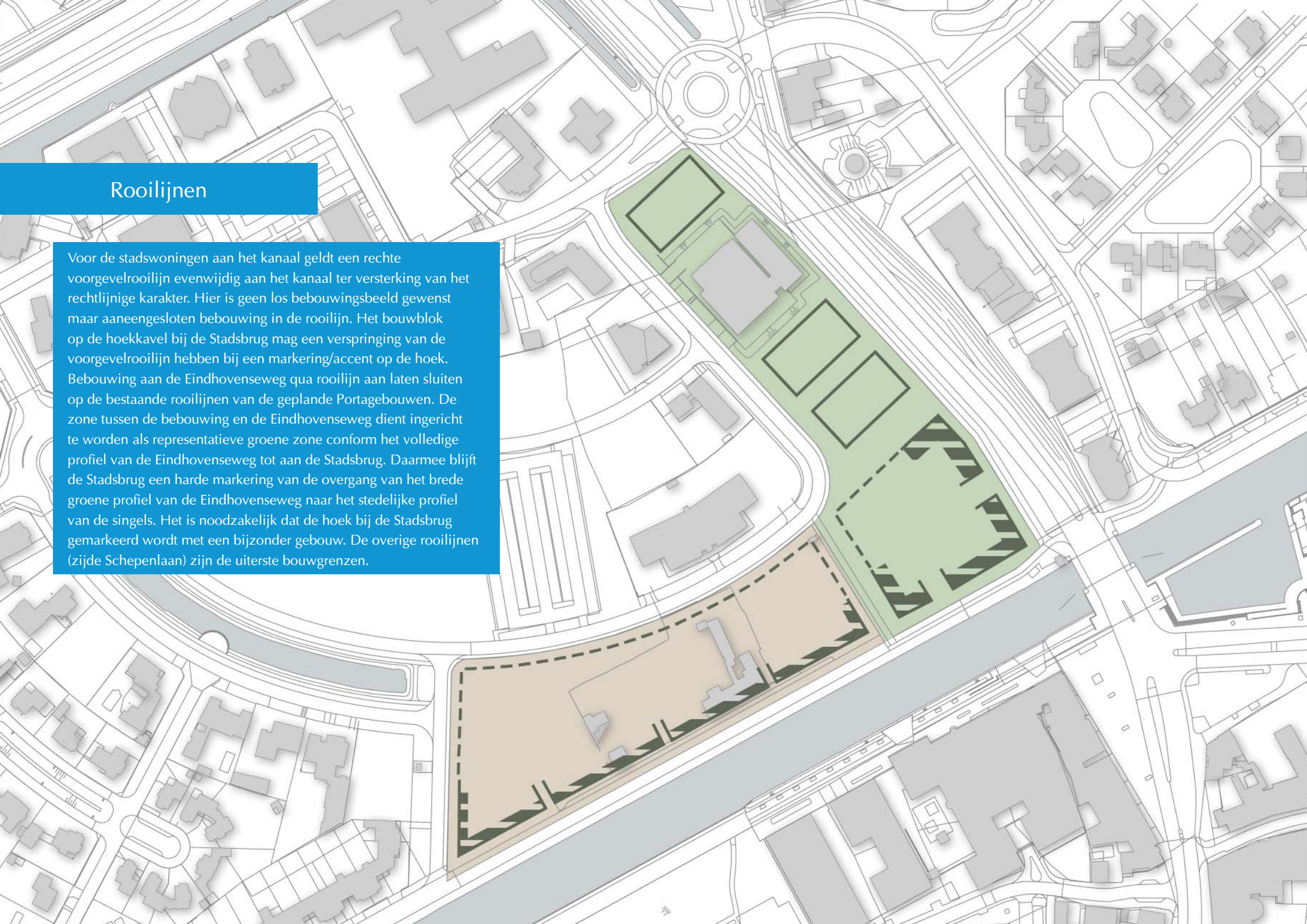
Visie op ruimtelijke inpassing

Het gebied heeft de potentie om ontwikkeld te worden tot een plek met stedelijke karakteristieken. Een aantal principes is leidend voor de stedenbouwkundige invulling van het gebied:

1. De verkaveling in dit gebied dient rekening te houden met de diverse sferen in de omgeving. Het vormt een overgang tussen de levendigheid van het gebied rondom de Stadsbrug als entree tot de binnenstad, een stedelijk laag woonmilieu met stadswoningen aan het kanaal en de recentelijk gebouwde woonbuurt erachter (oost-west zonering). Daarnaast vormt het gebied een overgang tussen de stedelijke invulling van Beekpoort-Zuid naar een overwegend laagbouwmilieu aan de noordzijde (zuid-noord zonering). Ook is deze locatie het sluitstuk van de Eindhovenseweg als groene entree van Weert en markering van de 'poort' naar de binnenstad. Dit impliceert:
 - multifunctioneel programma in stedelijke bebouwing in het groen op de hoek Stadsbrug/Eindhovenseweg;
 - compact stedelijk laagbouwmilieu in de zone aan het kanaal.
2. Het kanaal biedt kansen voor een onderscheidend woon- en werkmilieu. Eventueel kunnen ook nieuwe waterelementen worden toegevoegd zoals een stedelijke vijver of wadi. Een tweede passantenhaven behoort ook tot de mogelijkheden. Bebouwing en openbare ruimte dienen hier optimaal op in te spelen met bijvoorbeeld buitenruimten van woningen gericht op het water, publieke zitplekken aan het water, uitzichten op het water, wandelroutes langs het water etcetera.

Rooilijnen

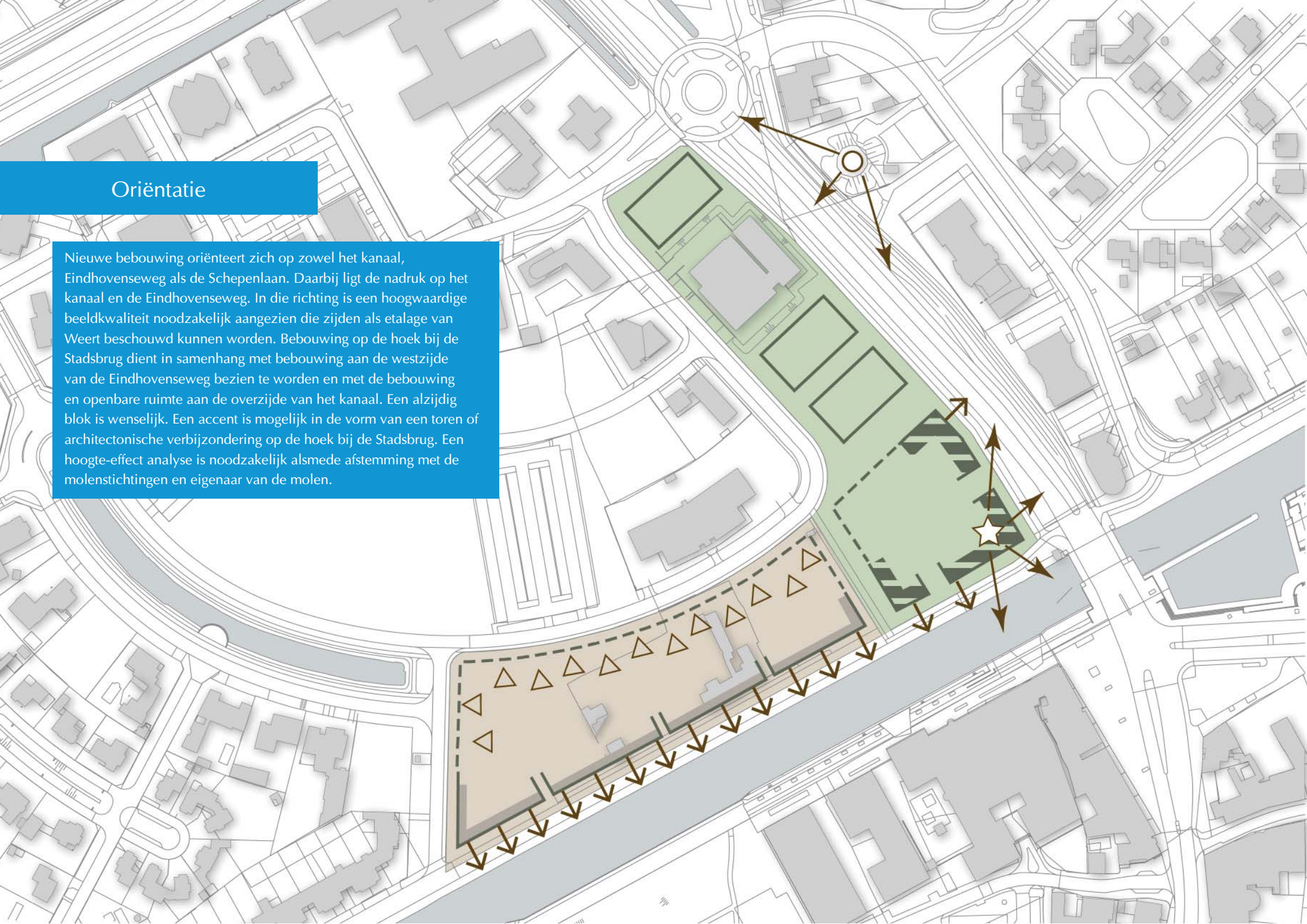
Voor de stadswoningen aan het kanaal geldt een rechte voorgevelrooilijn evenwijdig aan het kanaal ter versterking van het rechtlijnige karakter. Hier is geen los bebouwingsbeeld gewenst maar aaneengesloten bebouwing in de rooilijn. Het bouwblok op de hoekkavel bij de Stadsbrug mag een verspringing van de voorgevelrooilijn hebben bij een markering/accent op de hoek. Bebouwing aan de Eindhovenseweg qua rooilijn aan laten sluiten op de bestaande rooilijnen van de geplande Portagebouwen. De zone tussen de bebouwing en de Eindhovenseweg dient ingericht te worden als representatieve groene zone conform het volledige profiel van de Eindhovenseweg tot aan de Stadsbrug. Daarmee blijft de Stadsbrug een harde markering van de overgang van het brede groene profiel van de Eindhovenseweg naar het stedelijke profiel van de singels. Het is noodzakelijk dat de hoek bij de Stadsbrug gemarkeerd wordt met een bijzonder gebouw. De overige rooilijnen (zijde Schepenlaan) zijn de uiterste bouwgrenzen.



3. Dichte bebouingswand richting het kanaal en gebouwen in het groen aan de kant van de Eindhovenseweg:
- Realiseren van een grotendeels aaneengesloten bebouingswand, die maximaal inspeelt op de ligging aan het water en rekening houdt met de eisen van Rijkswaterstaat (bebouingsvrije zone van 20 meter aanhouden vanaf de waterlijn). Deze bebouingswand sluit aan op de bestaande lijnvormige bebouwing aan het kanaal met een publieke zone tussen bebouwing en het kanaal. Daarnaast dient de nieuw te realiseren bebouwing een antwoord te geven op de bebouwing en inrichting aan de overzijde waardoor een samenhangend waterfront ontstaat. Daarbij moet ruimte zijn voor variatie.
 - Inzetten op een samenhangend bebouingsbeeld aan de Eindhovenseweg waarbij de bebouwing aan de Stadsbrug een logisch vervolg is op de kantoorgebouwen aan de westzijde van de Eindhovenseweg. Deze zone wordt beschouwd als een compositie van alzijdige gebouwen in een groene omgeving. Gescheiden door hoogwaardig ingerichte, open, groene stroken die zorgen voor zicht tussen de gebouwen door. De gebouwen verschillen van elkaar in vormgeving, toegepaste materialen en kleurenpallet. De onbebouwde stroken zorgen voor een ruimtelijke en visuele relatie tussen de Eindhovenseweg en het erachter gelegen kantorenpark. Het gebouw op de hoek Stadsbrug/kanaal heeft een eigen karakter en vormt de formele beëindiging van het gebied Centrum-Noord langs de Zuid-Willemsvaart en de beëindiging van de Eindhovenseweg en daarmee de markering van de entree van het centrum. Dit beoogde stedelijke blok vervult die functie samen met de Stadsbrug. Het gebouw dient nadrukkelijk als een alzijdig gebouw te worden vormgegeven. De zone tussen de gebouwen en de Eindhovenseweg dient als een open groene zone te worden ingericht met een los beeld van hoogwaardige inrichting met bijzondere bomen en beplanting.
 - Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om het gebouw op de hoek bij de Stadsbrug een aanzienlijke hoogte te geven die een samenspel vormt met de bestaande hoogbouw aan de andere zijde van de Zuid-Willemsvaart. De geldende molenbiotoop maakt dat onmogelijk. Overleg met de molenstichtingen en eigenaar zal duidelijk moeten maken welke kansen er zijn. De hoek bij de Stadsbrug dient bebouwd te worden met minimaal

Oriëntatie

Nieuwe bebouwing oriënteert zich op zowel het kanaal, Eindhovenseweg als de Schepenlaan. Daarbij ligt de nadruk op het kanaal en de Eindhovenseweg. In die richting is een hoogwaardige beeldkwaliteit noodzakelijk aangezien die zijden als etalage van Weert beschouwd kunnen worden. Bebouwing op de hoek bij de Stadsbrug dient in samenhang met bebouwing aan de westzijde van de Eindhovenseweg gezien te worden en met de bebouwing en openbare ruimte aan de overzijde van het kanaal. Een alzijdig blok is wenselijk. Een accent is mogelijk in de vorm van een toren of architectonische verbijzondering op de hoek bij de Stadsbrug. Een hoogte-effect analyse is noodzakelijk alsmede afstemming met de molenstichtingen en eigenaar van de molen.



3 lagen om ook een beëindiging te vormen van het horecaplein aan de overzijde van het kanaal. Deze ruimte kent nu nog geen goede begrenzing aan de noordzijde waardoor het geen comfortabel omsloten ruimte is die geborgenheid biedt.

4. Uitgangspunt is een zorgvuldige aansluiting op de woon-werkkavels (aan de Rentmeesterlaan en Schoutlaan) en kantoorpercelen in Centrum-Noord. Overeenkomsten in massaopbouw, situering op het perceel en hoogte zijn daarvoor de geijkte ingrediënten.
5. Realiseren van een hoogwaardige openbare ruimte:
 - Suffolkweg (gedeelte tussen Stadsbrug en doorsteek naar Centrum-Noord): stedelijke gebruikruimte voor de inwoners en bezoekers van Weert, met name voor voetgangers en fietsers. Inzetten op een groener beeld aan het water ten opzichte van de Werthaboulevard (groene oevers, bestaande bomen inpassen, zitplaatsen).
 - Schepenlaan: een hoogwaardige kantorenlocatie vraagt ook om een hoogwaardige inrichting. De huidige inrichting met groene stroken aan weerszijde van de weg met daarin bomen is het wenselijke beeld.
 - Eventueel nieuw op te richten openbare/semi-openbare ruimte in het woongebied bestemd voor de bewoners/overige gebruikers.
 - Carringtonlaan: het huidige fietspad vanaf de Schepenlaan richting de Stadsbrug wordt intensief gebruikt als verbinding tussen Boshoven en de binnenstad. Deze fietsroute moet dan ook behouden blijven, maar kan verlegd worden, echter wel binnen of direct grenzend aan het plangebied.

Bouwhoogte

Op de hoek bij de Stadsbrug is de basishoogte 3 bouwlagen. Differentiatie in hoogte is echter wenselijk om een 'grove platte koek' te vermijden. Een accent is wenselijk (stedenbouwkundig of architectonisch). Uitgaande van de praktische situatie met betrekking tot de windvang, is 3 lagen of eventueel 4 lagen mogelijk (inclusief installaties). Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een hoogte van 5 lagen of wellicht hoger voorstelbaar. Dit dient nader onderzocht te worden in een hoogte-effectenstudie waarbij de molenbiotoop, het zicht op de Martinustoren en de interactie met de gebouwen aan de zuidzijde (Ceres, Poort van Limburg, Panorama de Hameij) meegenomen worden. Voor de grondgebonden stadswoningen aan het kanaal dient de bebouwing minimaal een hoogte te krijgen van 3 lagen al dan niet met kap ten behoeve van een goede begrenzing van het profiel van het kanaal. Kleine hoogteaccenten naar boven (4 lagen) en beneden (2 lagen) zijn mogelijk. In het binnengebied en aan de Schepenlaan maximaal 3 bouwlagen.

De basis is maximaal 12 meter hoog. Daar bovenop zijn hoogteaccenten mogelijk waarbij differentiatie in hoogte het uitgangspunt is. Een hoogte-effect analyse is benodigd in verband met de molenbiotoop en het zicht op de binnenstad. Bij een plan met torens op een 'platte' onderbouw zorgvuldig omgaan met dakmilieu.

Maximaal 3 bouwlagen in het binnengebied en aan de zijde van de Schepenlaan.

Bebouwing van 3 bouwlagen met kleine hoogteaccenten aan de zijde van het kanaal.



Referentie Den Bosch: gevarieerde bebouwing

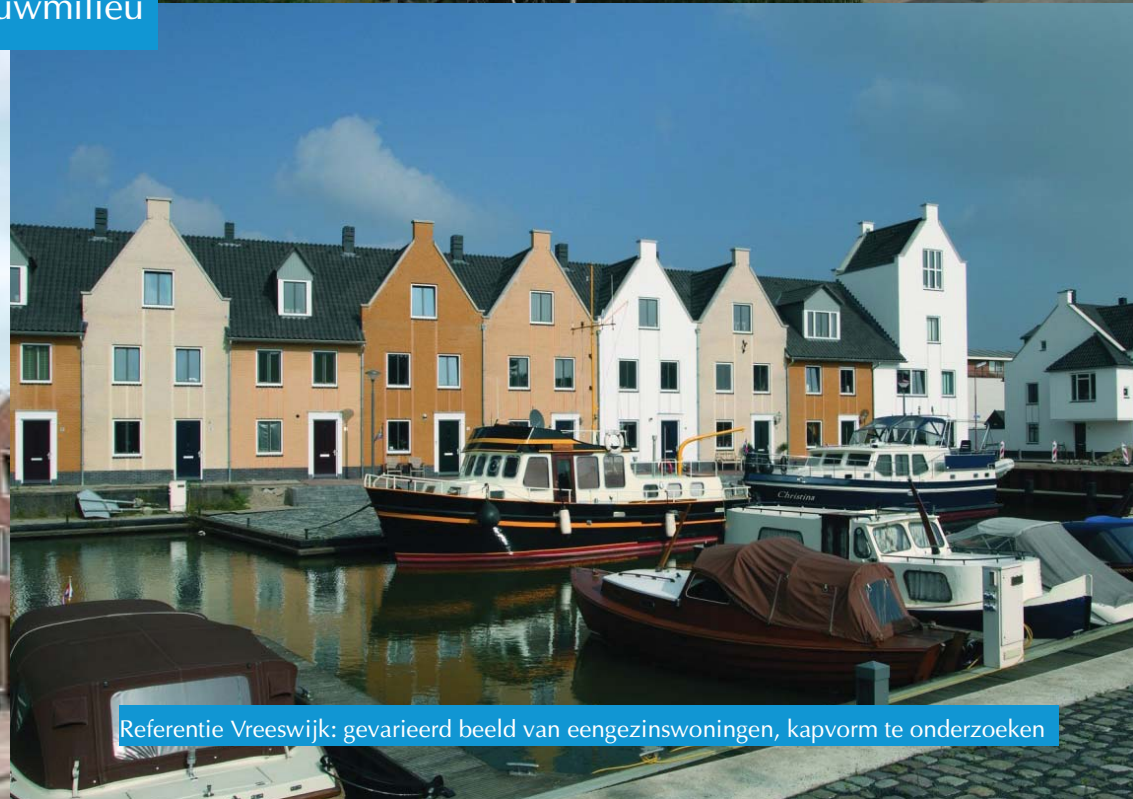


Referentie Malmö: moderne stadswoningen met een knipoog naar de voormalige havenactiviteiten

Laagbouwmilieu



Referentie Oud-Beijerland: gevarieerd beeld van eengezinswoningen. Kapvorm te onderzoeken. Grotere voorzone tussen woningen en openbaar gebied wenselijk.



Referentie Vreeswijk: gevarieerd beeld van eengezinswoningen, kapvorm te onderzoeken

Ontsluiting

Ontsluiting van Beekpoort-Noord via de Schepenlaan. Aan de kanaalzijde zorgvuldig omgaan met het rijden en parkeren van auto's. Hierdoor ontstaat een brede publieke zone aan het kanaal. De overgang van privé naar publieke ruimte hoogwaardig inrichten. Langzaam verkeersroute handhaven tussen de binnenstad, Centrum-Noord en Boshoven of eventueel verleggen via Eindhovenseweg en tussenzone Porta 4 en locatie Stadsbrug. Parkeren op eigen terrein (conform normen CROW). Eventueel overloop naar de centrale parkeervoorziening aan de Schepenlaan.

Verbinding voor voetgangers via semi openbare binnenruimtes. Locatie nader te bepalen.

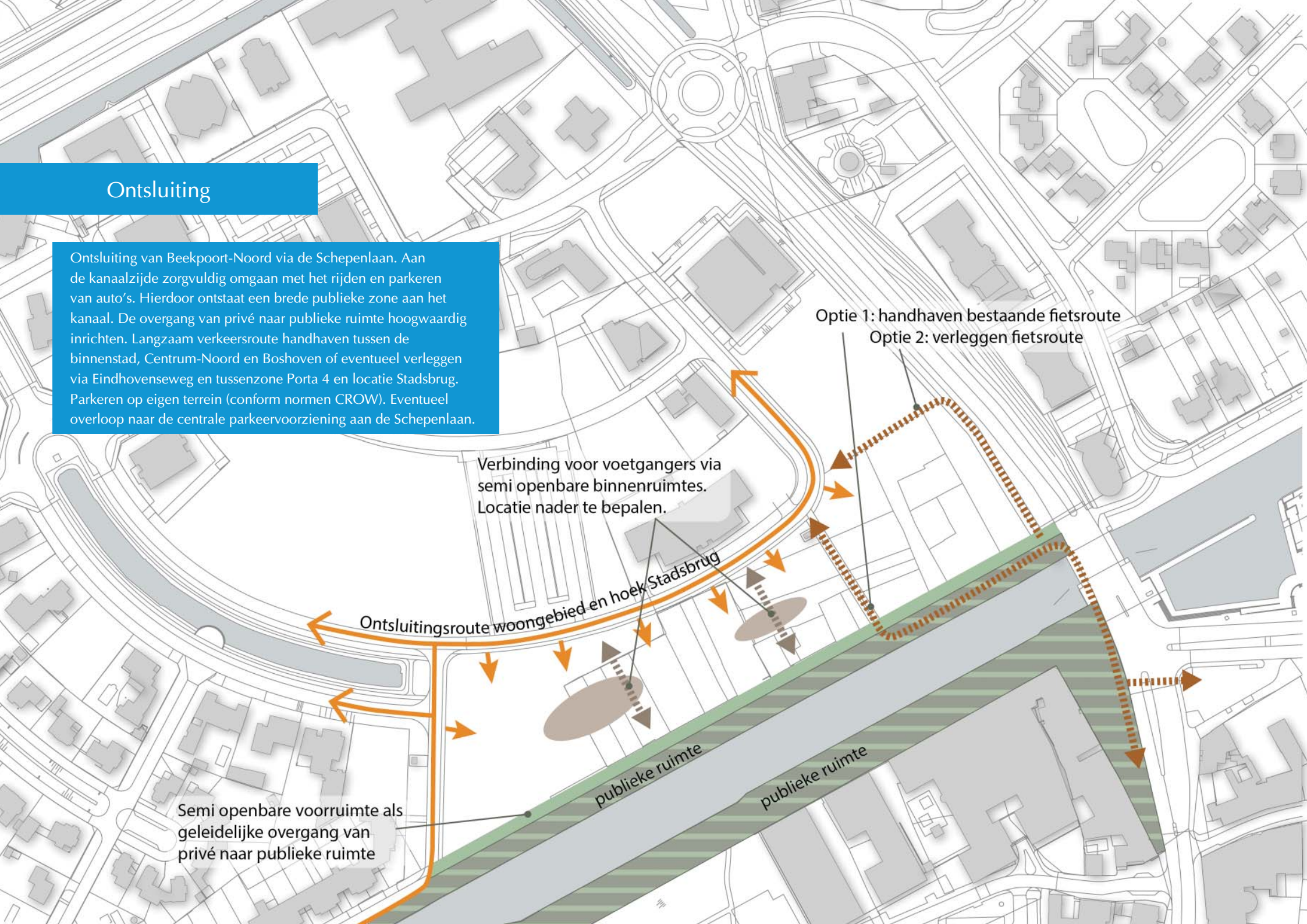
Ontsluitingsroute woongebied en hoek Stadsbrug

Semi openbare voorruimte als geleidelijke overgang van privé naar publieke ruimte

publieke ruimte

publieke ruimte

Optie 1: handhaven bestaande fietsroute
Optie 2: verleggen fietsroute





Referentie Hoorn: voorzone tussen bebouwing en openbaar gebied



Referentie Frieseweg Breda: bebouwing rondom semi openbare hoven/straten

Laagbouwmilieu



Referentie Arnhem: individuele woningbouw vanaf een kleurenpalet rondom een gezamenlijk hofje. De voorgevels kennen baksteenarchitectuur, de binnenzijde is verrassend fris.



Referentie Roombeek Enschede: gevarieerde bebouwing. Eigentijdse architectuur met kleine voorzone



Referentie opzuid Amsterdam: getrapte terrassen naar het water. Grote interactie tussen water en tuin



Referentie Hasselt Kanaalkom: appartementen in vriendelijke baksteenarchitectuur met aantrekkelijk verblijfsklimaat

Stedelijke blokken in het groen



Referentie: groene publieksruimte aan het kanaal met stedelijke bebouwing



Referentie Apeldoorns Kanaal: stedelijke bebouwing orens in een groene zone aan het kanaal



Referentie Mülheim an der Ruhr: groen en wandelzone aan het kanaal en lagere bebouwing voetpad langs het water



Referentie Malmö: stedelijke blokken rondom een kleine haven

Kanaalzone



Referentie Papendrecht: groene oever en wandel- en fietspad aan zijde kanaal



Referentie Zürich: getrapte zitkade aan kanaalzijde



Referentie Hasselt kanaalkom: terras, voetpad en groenzone aan kanaal



Referentie Hamburger Hoffen: zitten en groen aan het water



Bestaand beeld bij biesterbrug: groenzone en wandelpad naast het kanaal

Colofon:

Inspiratiekader Beekpoort-Noord/Stadsbruglocatie

Gemeente Weert

Postbus 950

6000 AZ Weert

Foto's:

Erfgoedcluster Weert, gemeentearchief

Tekenwerk en opmaak:

Joseph Kerssemeeckers van Kerssemeeckers S&L

6 juni 2015