

Aanvraag Principe verzoek

Realisatie 7 appartementen gelegen aan de Scheepsbouwkade te Weert

Datum: 12-10-2022

1. Gegevens aanvrager:

Bedrijfsnaam: QHR BV
KvK. Roermond 84759704
Contactpersoon: [REDACTED]
Bezoekadres: Noordkade 48a-1
Telefoon: [REDACTED]
Emailadres: [REDACTED]@quattrobouwenvastgoedadvies.nl

2. Gegevens van de adviseur:

Bedrijfsnaam: zie aanvrager
KvK. Roermond
Contactpersoon:
Bezoekadres:
Telefoon:
Email: info@quattrobouwenvastgoedadvies.nl

3. Locatie en eigendomsgegevens

Scheepsbouwkade 4A - 5
Weert
Kadastraal nr.:
Weert, sectie S nr 5938,4355, 4805, 6101, 6102.
Weert sectie T nr: 2

In eigendom bij aanvrager
Kadastrale kaart is bijgevoegd in bijlage 1

4. Omschrijving van het principe verzoek

Het principe verzoek betreft de realisatie van een woongebouw waarbinnen 7 grote appartementen gerealiseerd worden. De appartementen hebben allen 2 overdekte parkeerplaatsen en een eigen berging op maaiveld. De bestaande kelder van Scheepsbouwkade 5 zal daarnaast dienstdoen als berging voor de appartementen. Daarnaast zal er een overdekte parkeergarage gerealiseerd worden ter plaatse van Scheepsbouwkade 5 ten behoeve van een camper, motor of bijvoorbeeld een oldtimer. De huidige kavel met kadastraal nr S 6101 zal worden toegevoegd aan de woning Scheepsbouwkade 4. Hiervoor zal tevens een bestemmingswijziging aangevraagd worden.

Motivatie van het principe verzoek:

De markt voor grotere 3 en 4 kamerappartementen is schaars in Weert. De afgelopen jaren zijn er veel moderne appartementen bijgebouwd. Het hogere segment is daarbij te weinig aan bod gekomen.

De locatie:

Wonen aan het kanaal is in Weert iets speciaals. De locatie is een toplocatie aan het kanaal en uitermate geschikt om aan te wonen. De huidige bestemming van de bestaande loodsen De bestaande loodsen verkeren in een wisselende staat. De beeldbepalende witte betonnen loods is sterk verouderd. Scheepsbouwkade 4A verkeerd in een goede staat doch met de "oprukkende woningbouw" aan de Scheepsbouwkade voelt deze loods zich niet meer passend in de omgeving. Aan de overzijde van het Kanaal is de Noordkade / Helmondseweg reeds voorzien van woningen en appartementen. Met dit verzoek menen we deze locatie aan het kanaal passend aan te laten sluiten bij haar woonomgeving. Voor het overige verwijzen we u naar bijlage 1: presentatie.

Het woongebouw

De 7 appartementen zijn allen omsloten via een centraal gelegen trappenhuis, voorzien van een lift. Aan de achterzijde bevinden zich 7 bergingen. Het gebouw bevindt zich volledig op eigen grond. De voorgevelrooilijn ligt tegen de grens van de kavel van Rijkswaterstaat aan. De eerste 4 meter vanaf de voorgevel zal op de begane grond ingericht worden als voortuin. In bijlage 2 vindt u een overzicht van de beoogde plattegronden.

Parkeren:

De woningen krijgen allen 2 parkeerplaatsen op maaiveld (zie Bijlage 1). Het parkeerterrein zal afgesloten worden met een laag hekwerk, overeenkomstig de bestaande situatie. Achterin het terrein zal een hogere garage gebouwd worden met globaal de afmeting 10x11 meter en ca 4 meter hoog, voorzien van een plat dak. Deze garage kunnen de eigenaars separaat bijhuren voor de stalling van een camper, motor of ander voertuig of vaartuig

Water:

Een gedeelte van de bestaande kelder van Scheepsbouwkade 5 zal ingericht worden als waterberging. De gehele loods is momenteel volledig onder keldert. De infiltratie gebeurt via infiltratieputten met voldoende capaciteit op eigen terrein.

Milieuinclusiviteit:

Het platte dak leent zich voor de aanleg van een groen vogeldak. Dit type groendak is beplant met verschillende inheemse grassen en kruiden en wordt verrijkt met voorzieningen voor vogels.

Tussenspouw met toegang voor Vleermuizen:

De ruimte in de tussenspouw van de bijgebouwen kan een zeer geschikte verblijfplaats worden voor gebouwbewonende vleermuizen. We denken aan het aanbrengen van stootvoegen die breder zijn dan 2,5 centimeter, om deze tussenspouw toegankelijk te maken voor vleermuizen.

Ook de ruimte achter de gevelbetimmering of het boeiboord kan toegankelijk worden gemaakt voor vleermuizen door een opening van 2,5 centimeter vrij te houden tussen de gevel en de betimmering.

Bestrating:

Waar het gebruik van de verharding minder intensief is, zoals parkeervakken, denken we dat we halfbestrating kunnen toepassen. De openingen tussen de stenen biedt ruimte aan planten die tolerant zijn voor betreding.

Buitenverlichting:

Het gericht toepassen en waar mogelijk beperken van buitenverlichting zorgt ervoor dat nacht-actieve dieren, zoals vleermuizen, minder worden verstoord.

Groen en beplanting:

DE huidige situatie is volledig verhard. Door het toevoegen van open verharding en groenstroken trachten we hittestress te voorkomen. Er zal niet meer verharding worden aangebracht dan noodzakelijk zodat we maximaal ruimte kunnen vrijspelen voor groenbeplanting.

Ook de terrassen zullen voorbereid worden op een hogere draagbelasting zodat grotere potten met kleine bomen mogelijk zijn.

Energie:

Voor de verwarming en koeling zal een warmtepomp worden geïnstalleerd. We denken aan een gezamenlijke opwekking middels een bron, mits de bodem en overheden dit toe staan. De verwachte energiebehoefte zal vooral toegespitst zijn op koelen. In de uitwerking van het plan willen we bekijken in hoeverre we kunnen aansluiten met biobased isolatiemateriaal die een snelle opwarming van het binnenklimaat voorkomen (langere faseverschuiving). Te denken valt aan houtwolisolatie.

Verzoek:

1. We verzoeken de gemeente onder nader in te vullen condities medewerking te verlenen aan de realisatie van dit woongebouw en de bestemming te wijzigen bvan perceel S 6101 naar tuin.

Bijlage:

- 1: presentatie Scheepsbouwkade Metz Architecten d.d. 2 oktober 2022
- 2: plattegronden Metz Architecten d.d. 2 oktober 2022