



1.

[J]

[J] | NLUD <[J]@nlud.eu>
maandag 26 juni 2023 10:42
[J]
[J]
Verzonden:
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: 20230622_Verslag_overleg politiebureau
Bijlagen: Inspiratiekader Beekpoort-Noord en Stadsbruglocatie 2016-06-06.pdf; 20230622_Verslag_overleg politiebureau opm MA&RVDW.docx

Categorieën: Categorie Paars Woo-map Politie

Hoi [J]

Mijn opmerkingen heb ik toegevoegd aan die van [J]. Voor de volledigheid heb ik hier het inspiratiekader ook als bijlage toegevoegd. Dan zie je dat ze kaartjes uit het stuk hebben overgenomen, maar aangepast! Bij [J] moet je nog even goed navragen wat de juridische status is van het Inspiratiekader. Volgens mij is die niet formeel vastgesteld door de raad. De Visie Centrum Noord volgens mij wel en daarin is opgenomen dat "Nieuwbouw op Centrum-Noord dient te allen tijde een kwaliteitstoets te krijgen via welstand, supervisor of ambtelijke toetsing."

Groet,

[J]

NLUD
Next Level Urban Design



[J] [J] [J]@weert.nl

Verzonden: maandag 26 juni 2023 09:01

Aan: [J] <[J]@weert.nl>; [J] | NLUD <[J]@nlud.eu>

Onderwerp: RE: 20230622_Verslag_overleg politiebureau

Hoi [J]

Bijgevoegd mijn opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

[J]

Van: [redacted] <[redacted]@weert.nl>
Verzonden: vrijdag 23 juni 2023 15:37
Aan: [redacted] | NLUD' <[redacted]@nlud.eu>; [redacted] <[redacted]@weert.nl>
Onderwerp: 20230622_Verslag_overleg politie bureau

Hey [redacted] en [redacted]

Hierbij mijn eerste poging samen te vatten wat we gisteren besproken hebben met de politieclub.

Ik hoor graag jullie aanvullingen/correcties.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectleider Stedelijke ontwikkeling
M06 [redacted]



Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht is alleen bestemd voor de geadresseerde. Gebruik door anderen is verboden. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u verzocht dit aan de afzender te melden. De gemeente Weert kan niet garanderen dat dit bericht juist, tijdig, volledig en virusvrij wordt overgebracht en kan hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld. Externe e-mail wordt door de gemeente Weert niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.



Bijlagen bij de e-mail d.d. 26 juni 2023 om 10:42 uur



INSPIRATIEKADER

BEEKPOORT-NOORD/

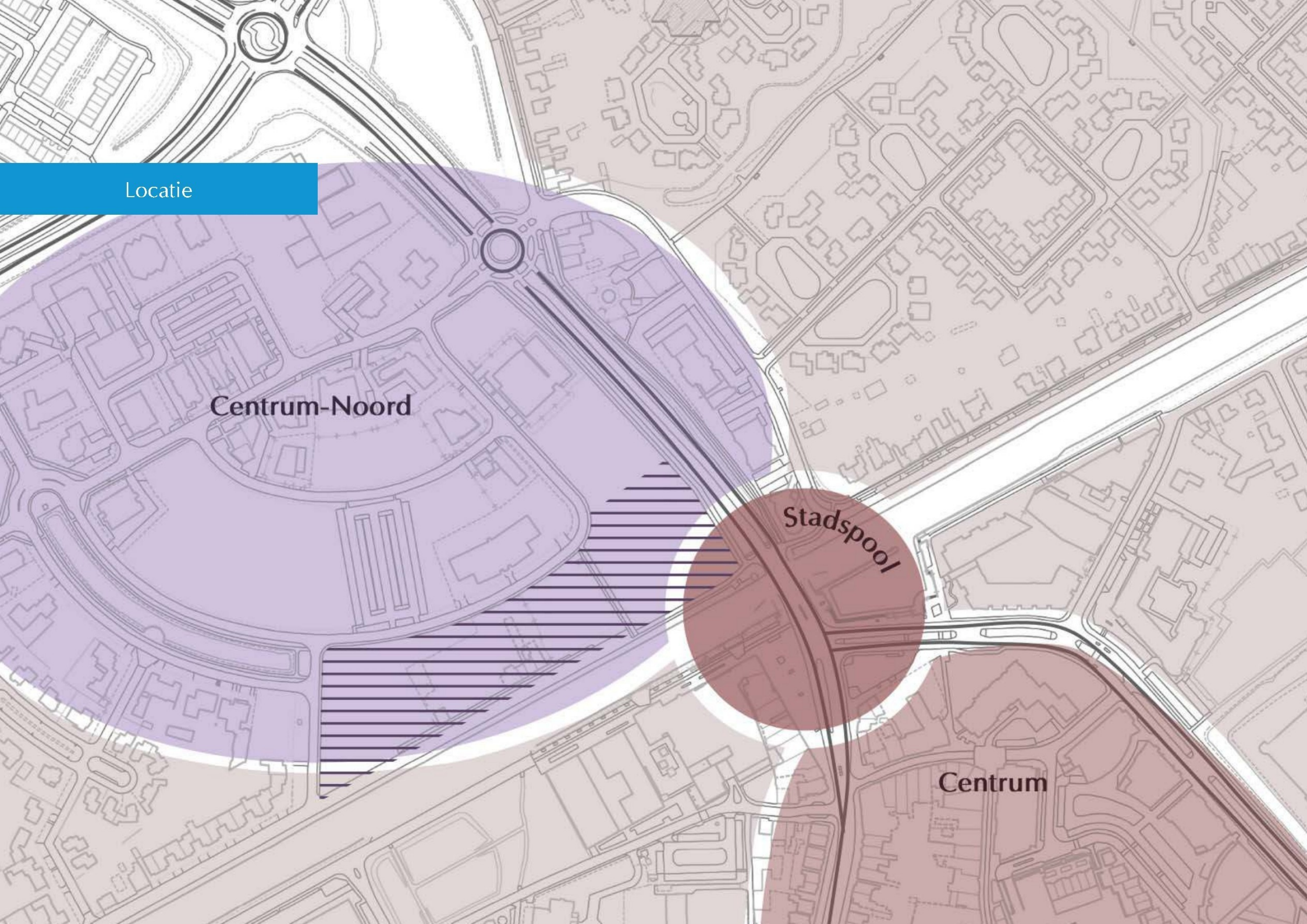
STADSBRUGLOCATIE

Locatie

Centrum-Noord

Stadspool

Centrum



Inleiding

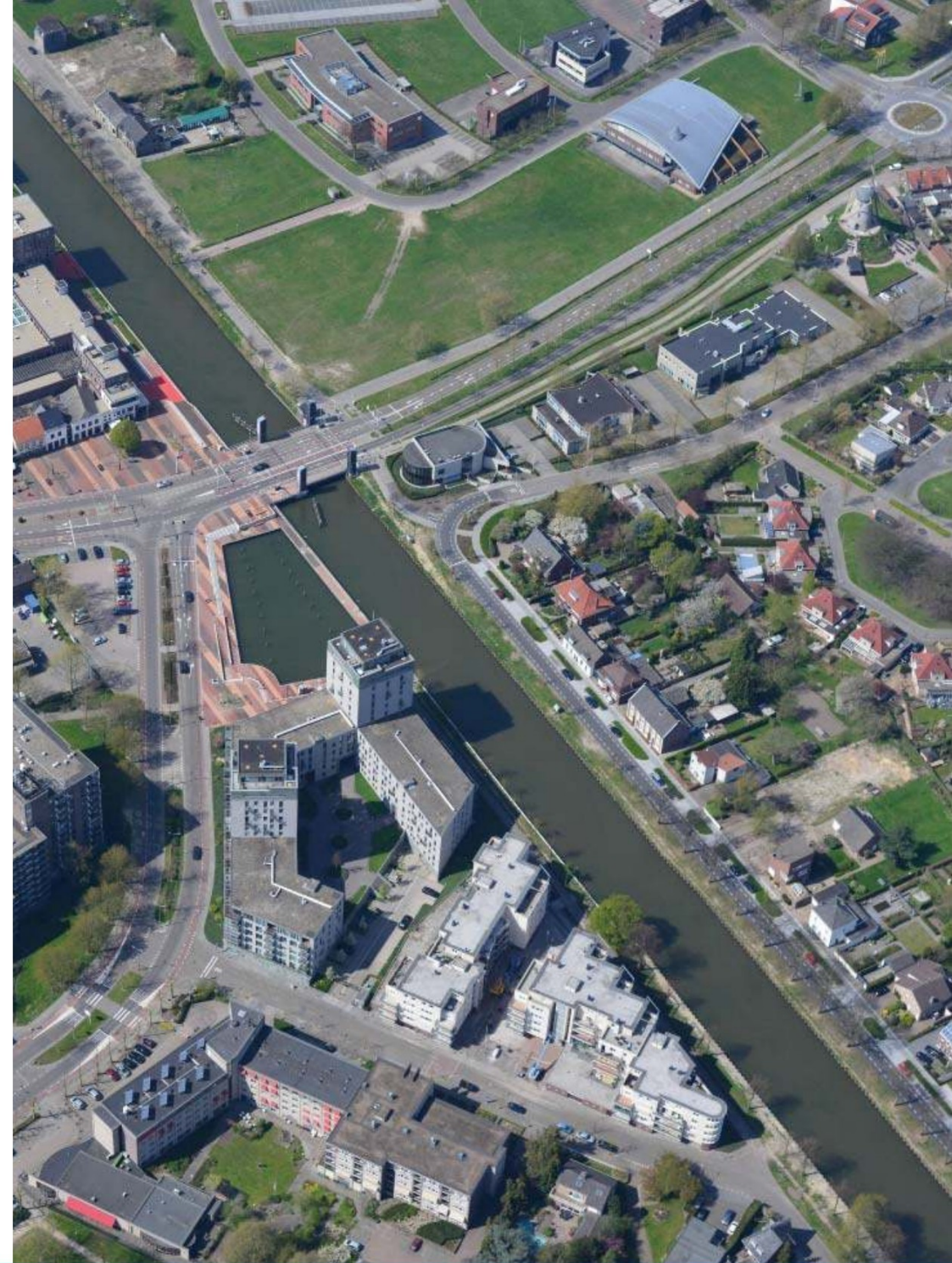
Op een zichtlocatie aan het kanaal, dichtbij het centrum, ligt een gebied dat vraagt om een goede invulling: Beekpoort-Noord/Stadsbrug. Het is een van de, nog ruwe, pareltjes in Weert. Kansen zijn hier aanwezig om de entree naar het centrum verder vorm te geven, het kantorengedebiet Centrum-Noord aan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

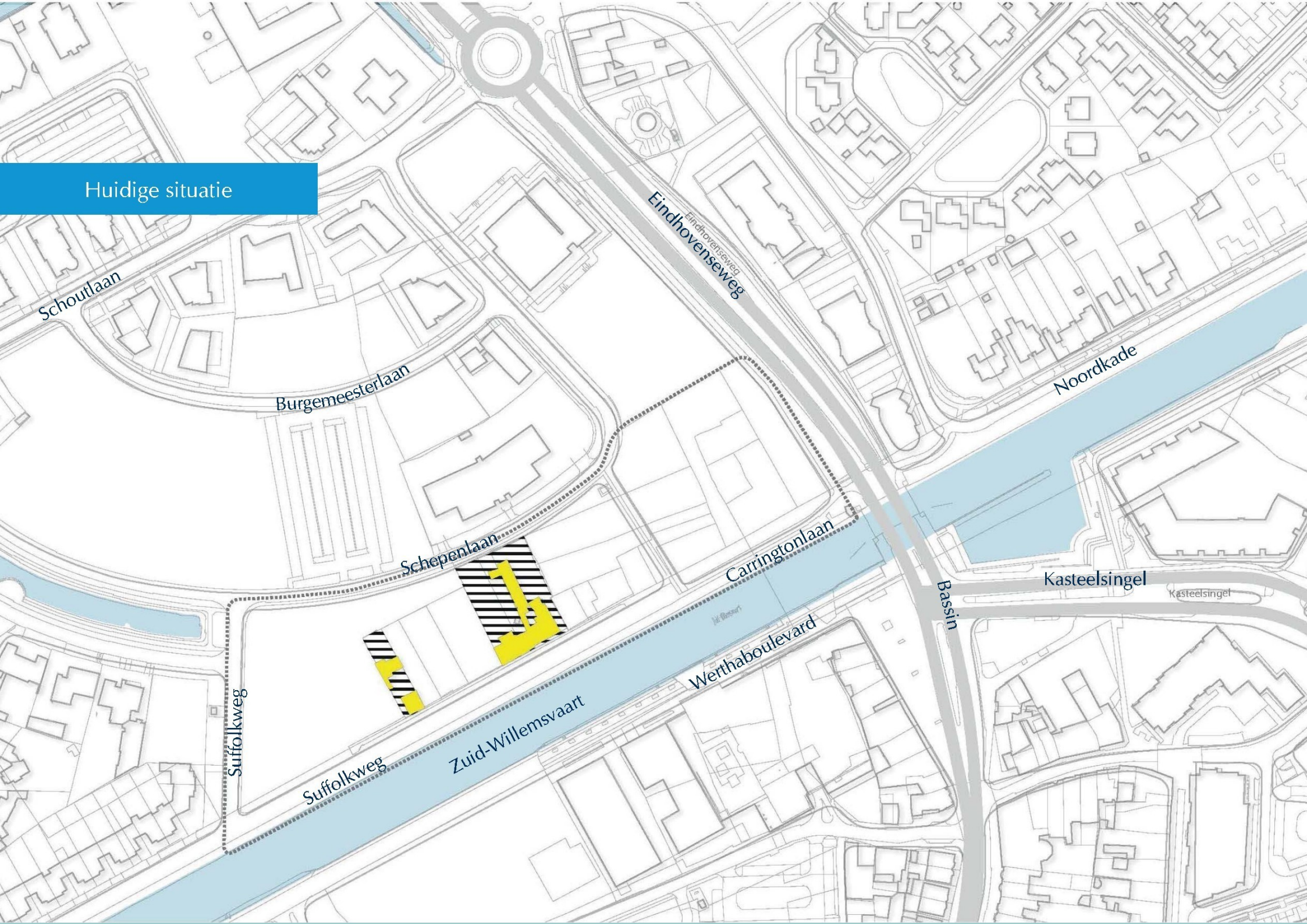
Huidige situatie

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



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.

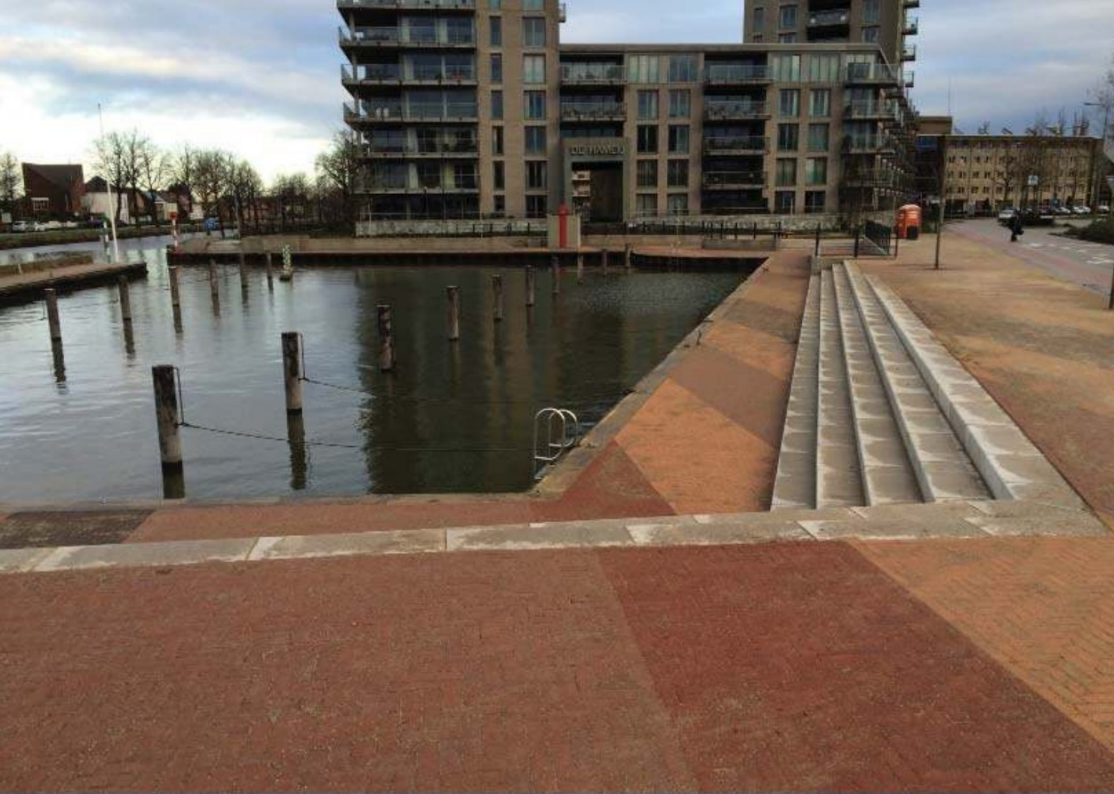
Aan de Suffolkgweg, ten westen van de planlocatie, zijn met succes grondgebonden twee-onder-een kap woningen gerealiseerd en verspreid langs het kanaal zijn/worden ook enkele bestaande panden vervangen door nieuwbouw woningen.

Het kanaal is onderdeel van de Willemroute, 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 Suffolkgweg. 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.

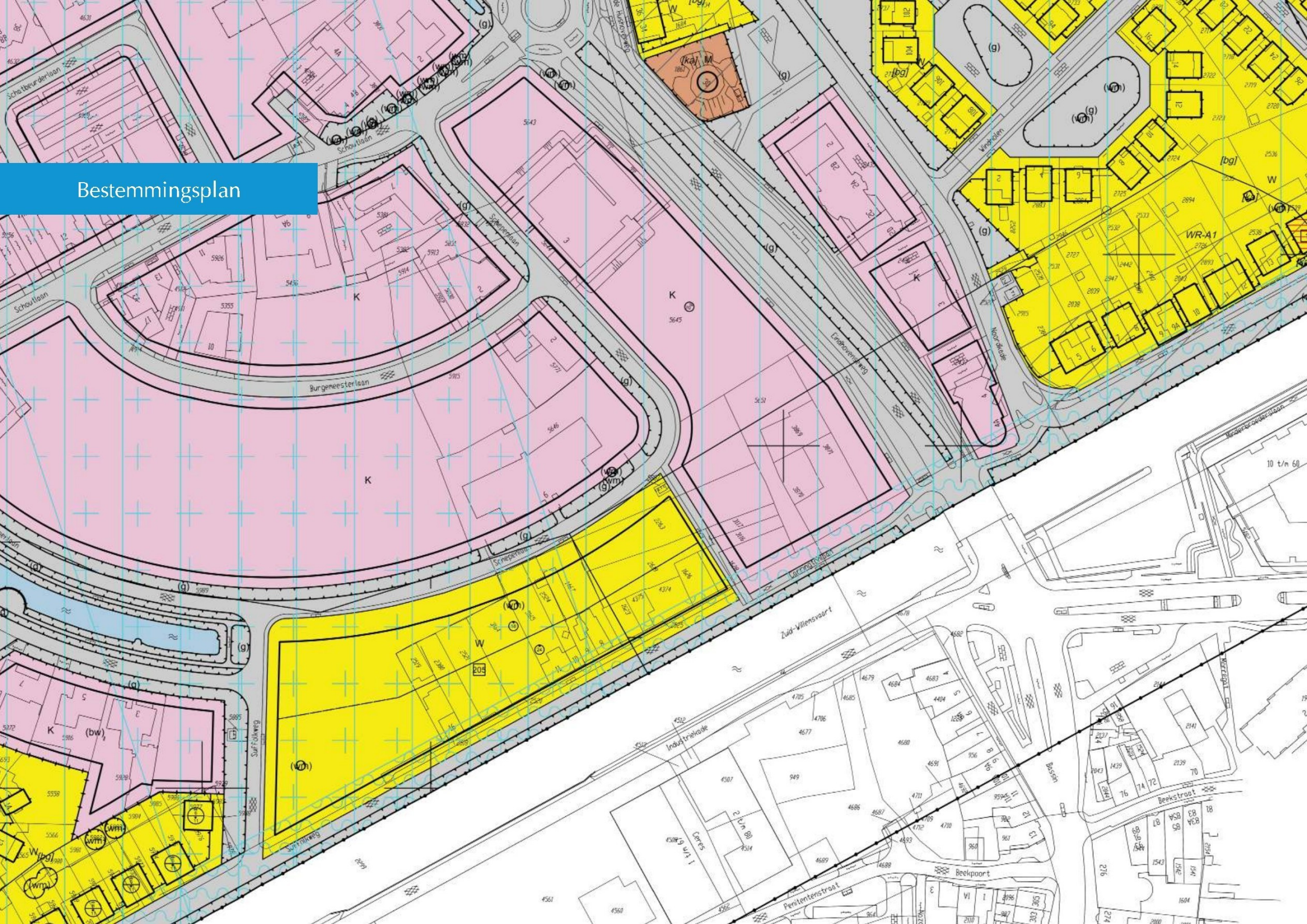
De Hushoverweg werd als entree naar het centrum van zijn taak ontheven, echter is tot begin jaren '90 in stand gebleven. Aan het kanaal en aan de Hushoverweg was ook kleinschalige bebouwing aanwezig: brugwachterswoningen bij bruggen, woningen van schippers of mensen die bij de transport van goederen 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



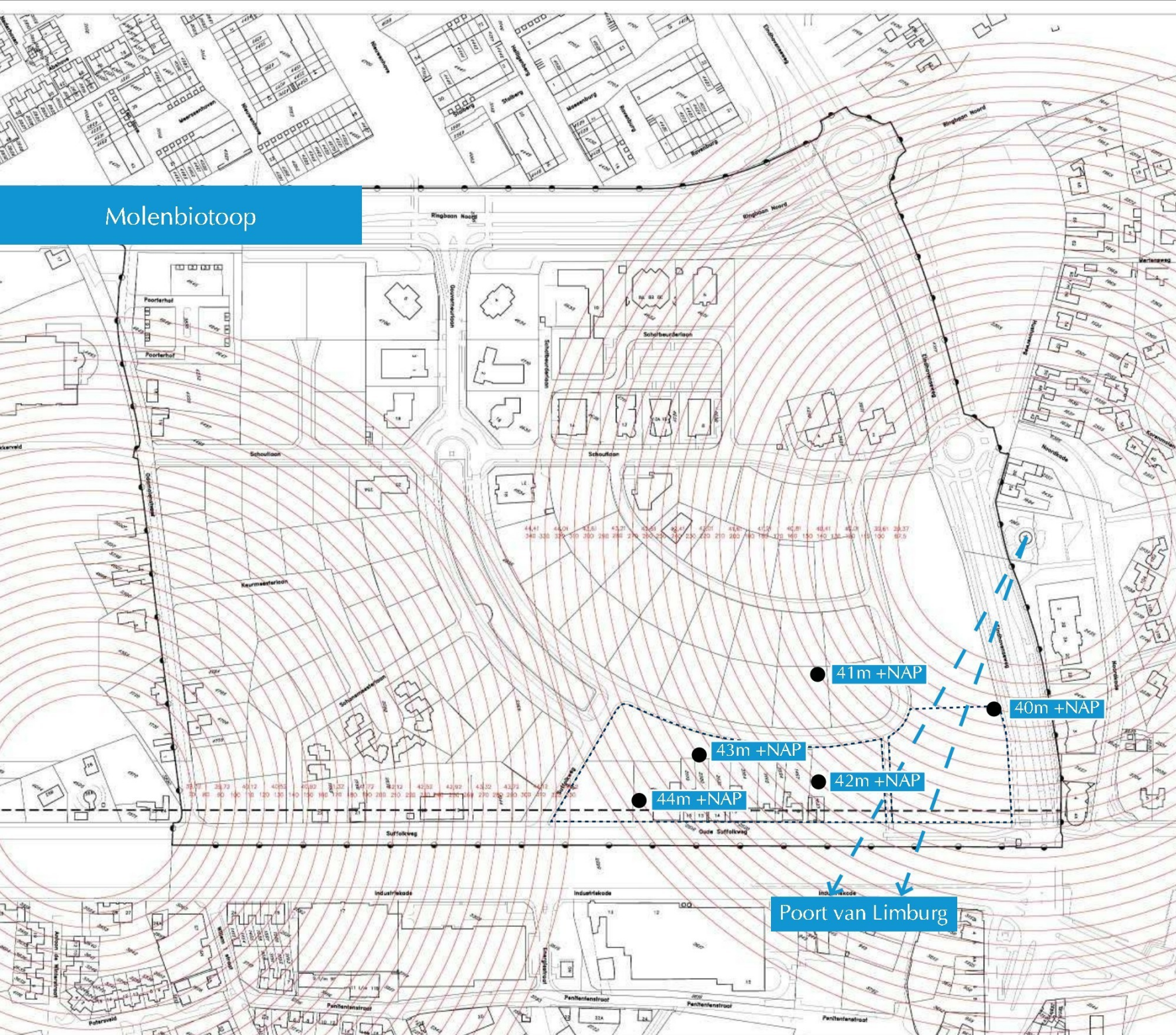
Huidige planologische kaders

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.



Molenbiotoop



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

BRO

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

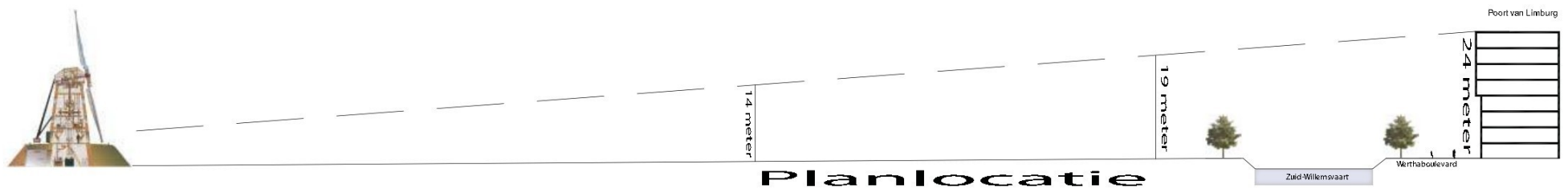
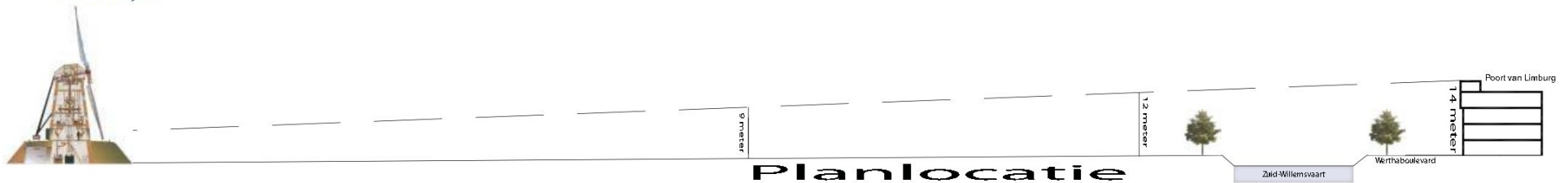


datum: mei 2002	versie: 1/1000	PROJECT:	DEKED:	BLAD:
ontw: K. Schreier	ontw: 1000/100	01070	WiCn	4

Aan de Eindhoveneseweg ligt de Wilhelmus-Hubertusmolen. Om naar behoren te kunnen draaien is voldoende windvang nodig. Daarom is ter plaatse een molenbiotoop 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).

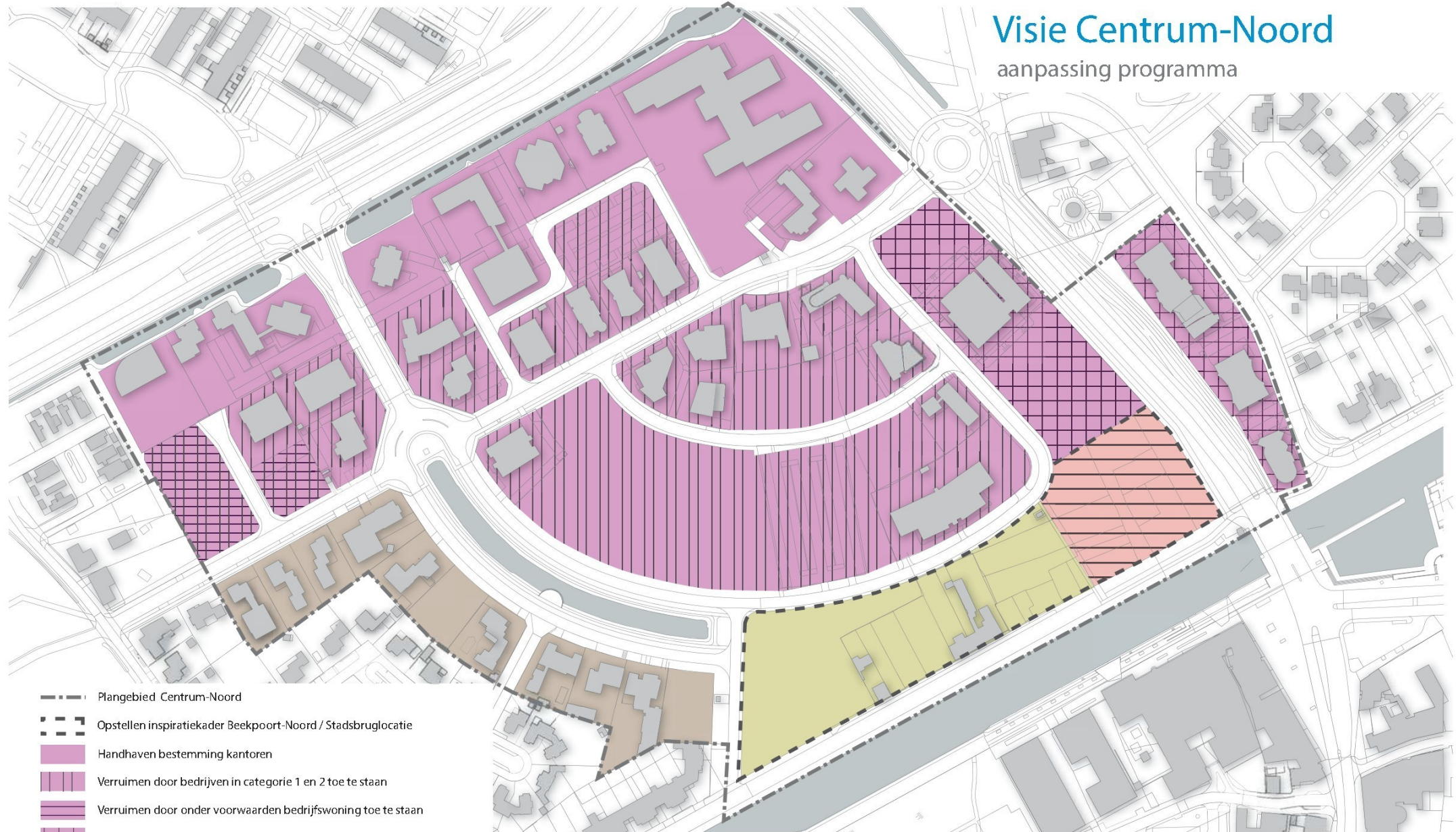
- Stadsbruglocatie: de maximaal toegestane hoogte varieert van 40 meter boven NAP aan de noordzijde en 41,5 meter in de hoek van de Stadsbrug. Met een peilmaat van circa 34,7 meter boven NAP betekent dat de bebouwing respectievelijk 5,3 meter en 6,8 meter hoog mag worden. In de meest westelijke punt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

Dit betekent dat, conform de voorwaarden in de molenbiotoop, 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 molenbiotoop. 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 overwogen 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.



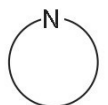
Visie Centrum-Noord

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 bedrijfswoning toe te staan
- Verruimen met publieksgerichte dienstverlening
- Gemengd gebied
- Handhaven bestemming kantoren met aanduiding bedrijfswoning
- Wonen

0 10 20 40 100 m



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.

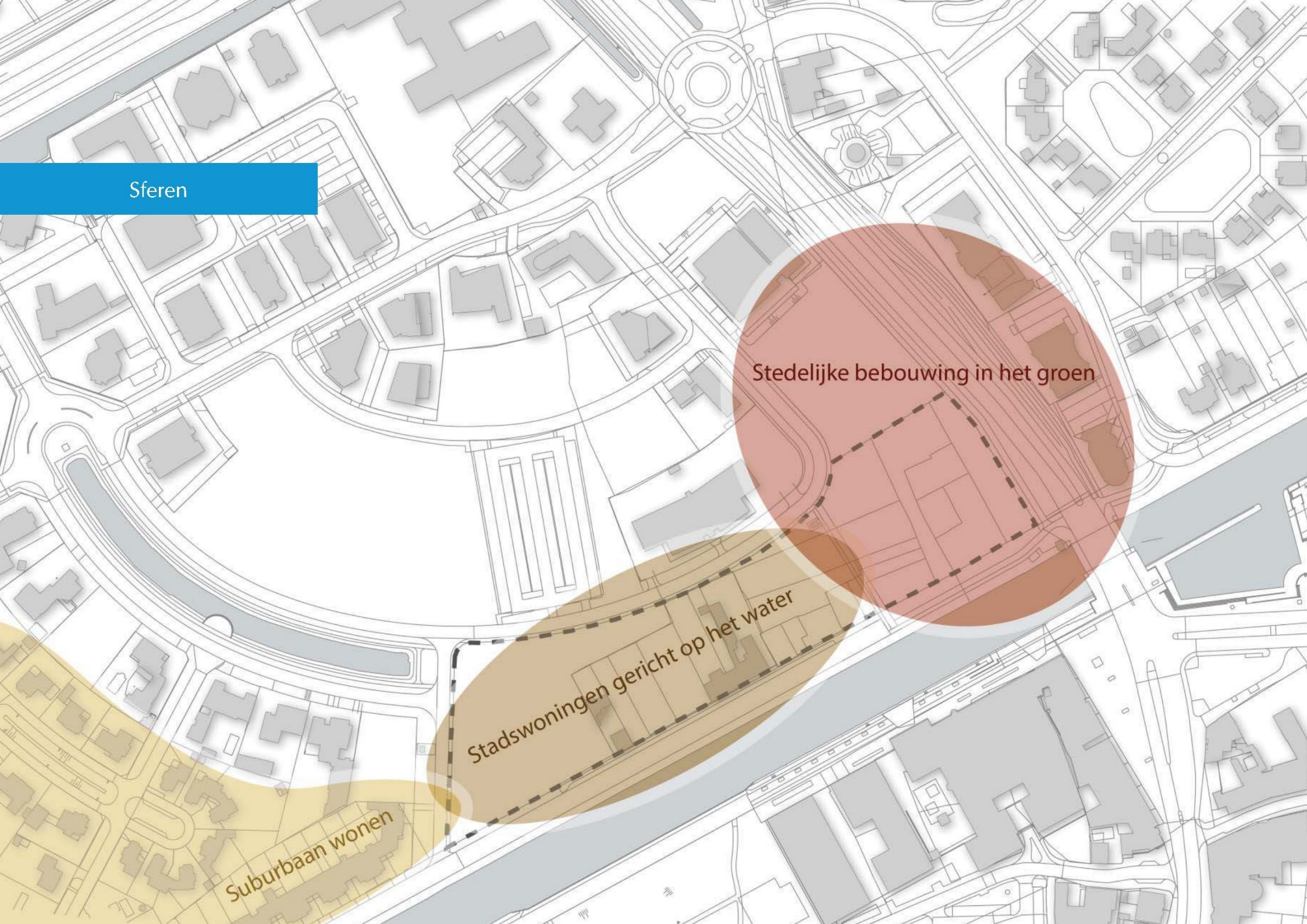
De zone aan het kanaal, waar nu reeds een woonbestemming ligt, is de plek om een onderscheidend woonmilieu te realiseren (projectmatig of zelfbouw), maximaal inspeland op de ligging aan het water. Dit is bij uitstek de plek waar woningen gebouwd kunnen worden in of aan het water. In omvang dient het 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



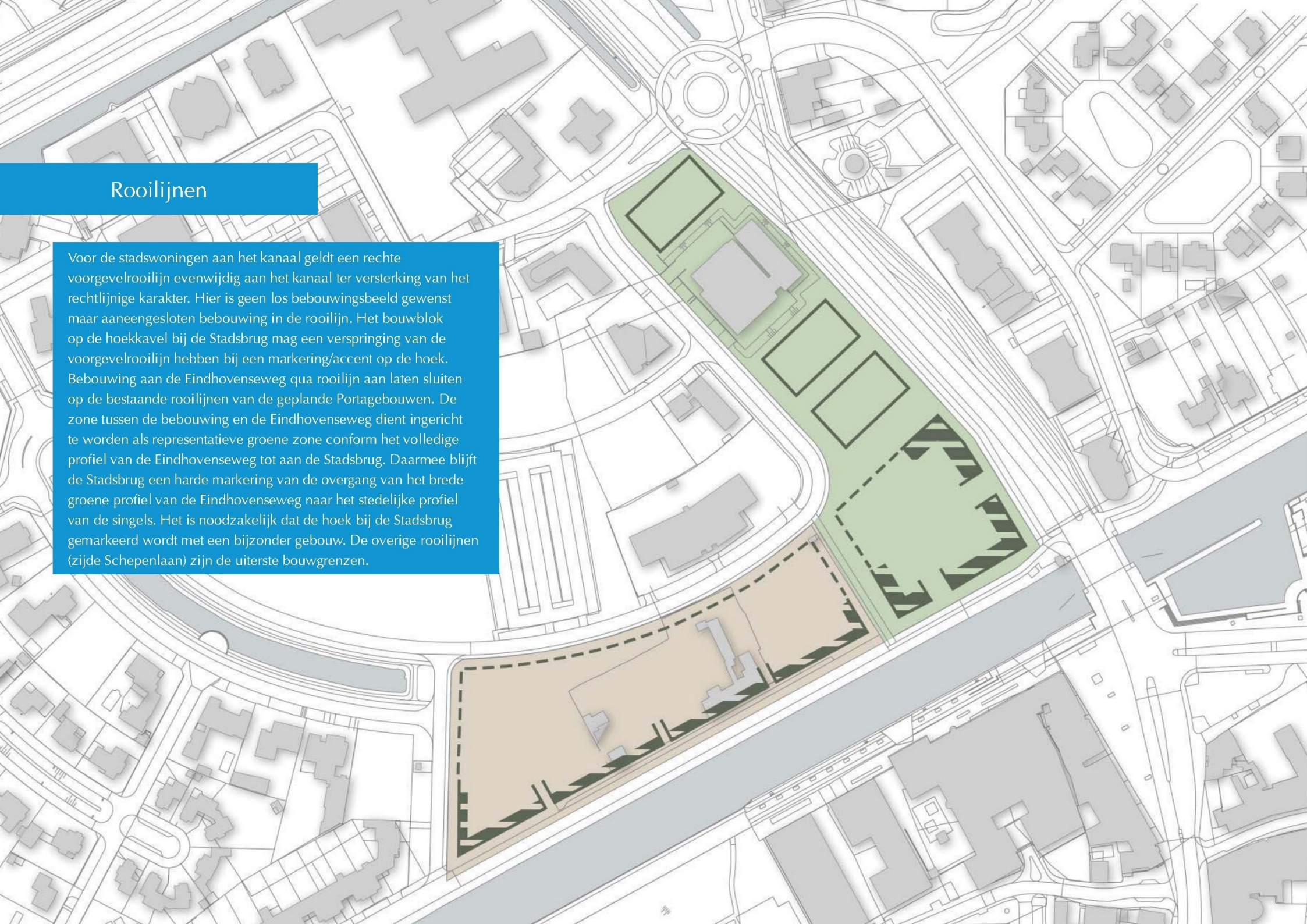
Visie op ruimtelijke inpassing

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

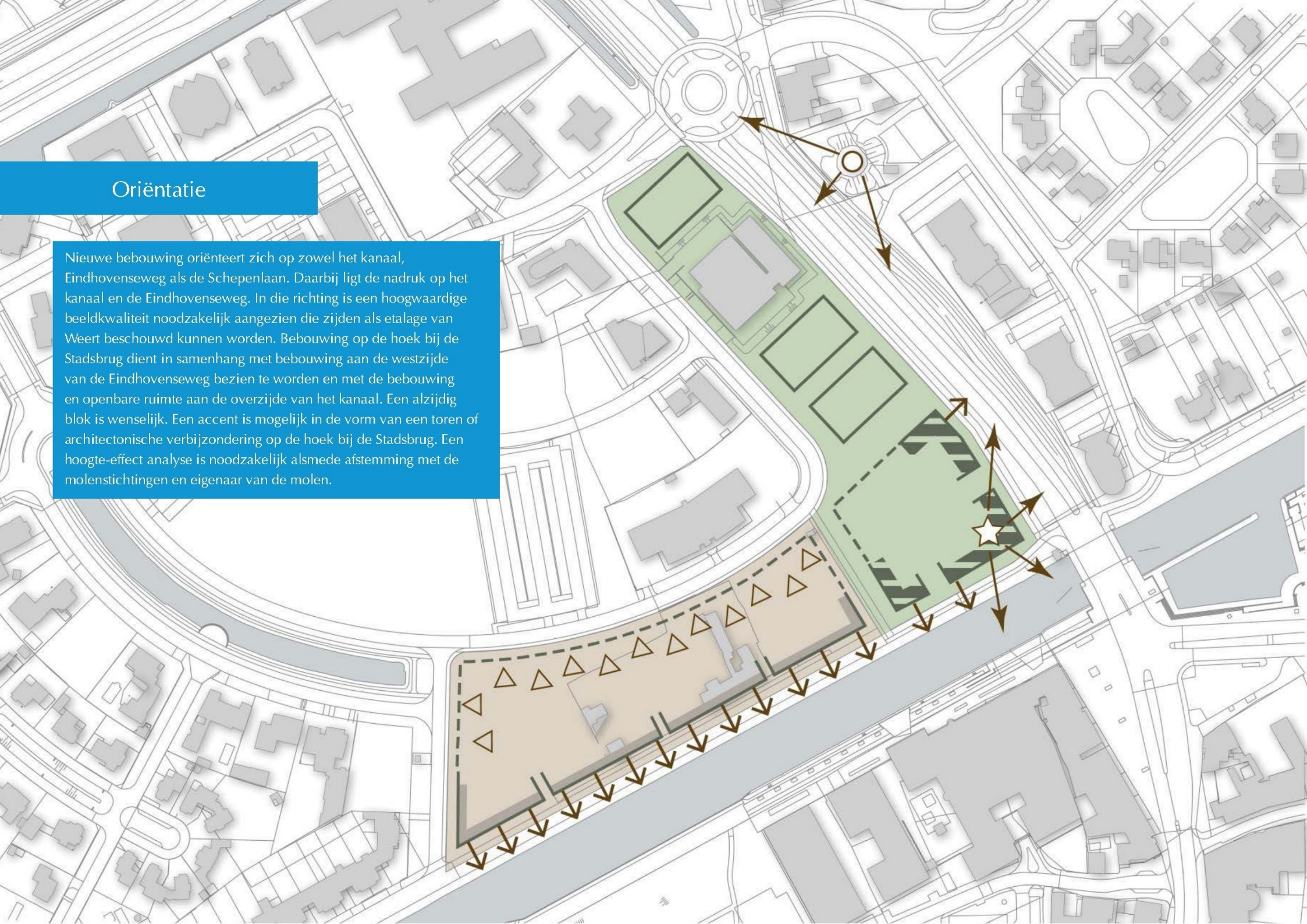
Voor de stadswoningen aan het kanaal geldt een rechte voorgevelrooilijn evenwijdig aan het kanaal ter versterking van het rechtlijnige karakter. Hier is geen los bebouwingsbeeld gewenst maar aaneengesloten bebouwing in de rooilijn. Het bouwblok op de hoekkavel bij de Stadsbrug mag een verspringing van 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 bebouwingswand richting het kanaal en gebouwen in het groen aan de kant van de Eindhovenseweg:
- Realiseren van een grotendeels aaneengesloten bebouwingswand, die maximaal inspeelt op de ligging aan het water en rekening houdt met de eisen van Rijkswaterstaat (bebouwingsvrije zone van 20 meter aanhouden vanaf de waterlijn). Deze bebouwingswand 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 bebouwingsbeeld 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 kleuren pallet. 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 gebruiksruimte 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

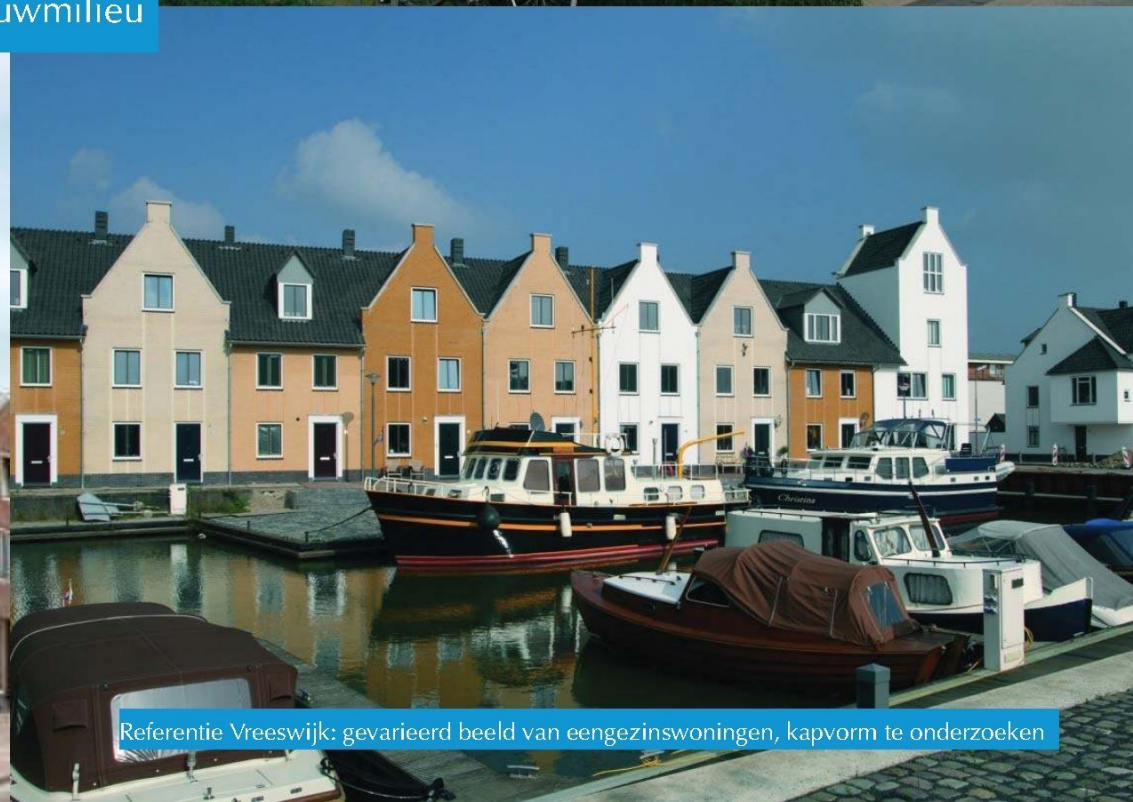


Referentie Malmö: moderne stadswoningen met een knipoog naar de voormalige havenactiviteiten

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

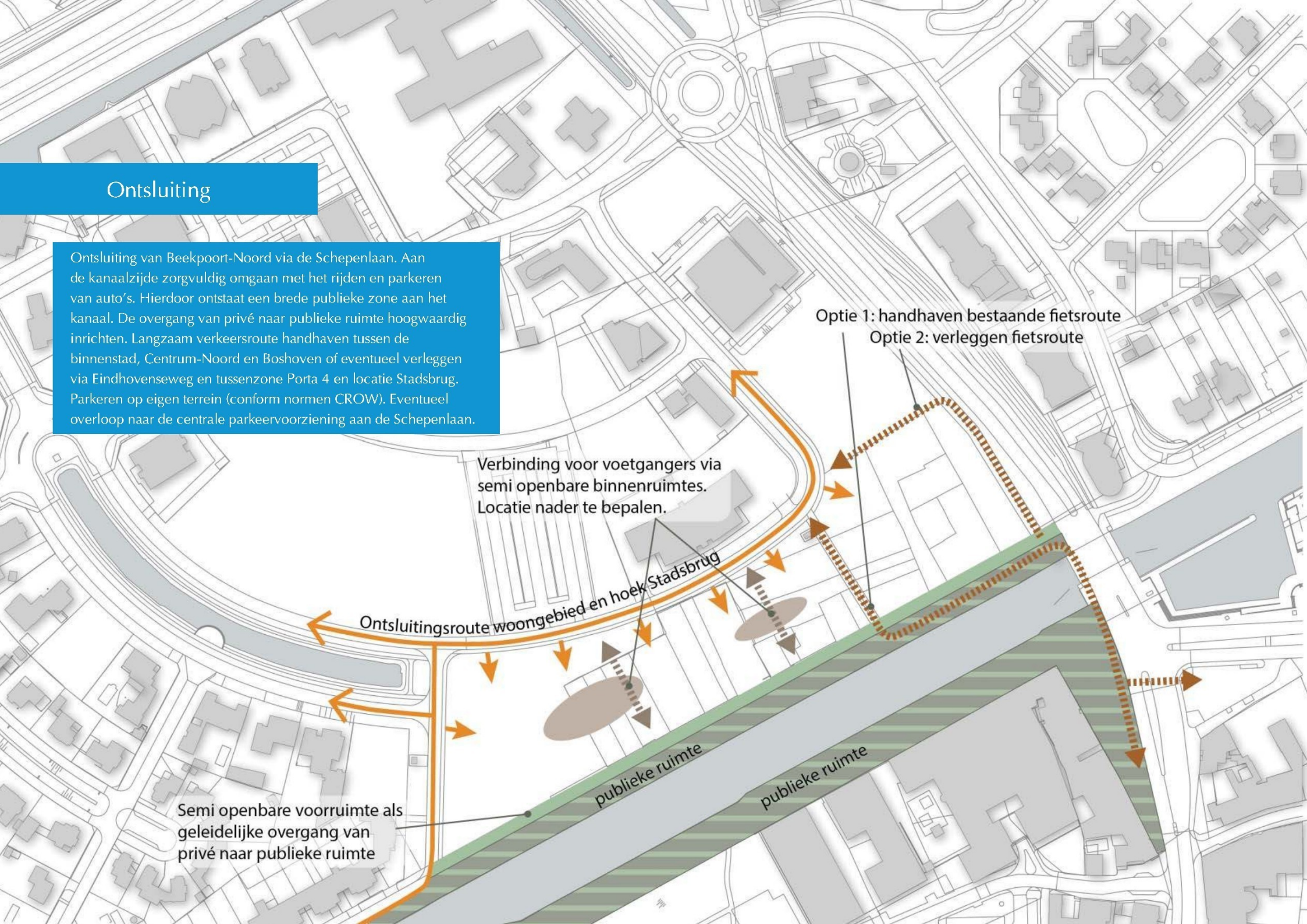
Semi openbare voorruimte als geleidelijke overgang van privé naar publieke ruimte

publieke ruimte

publieke ruimte

Optie 1: handhaven bestaande fietsroute

Optie 2: verleggen fietsroute





Referentie Hoor: voorzone tussen bebouwing en openbaar gebied



Referentie Frieseweg Breda: bebouwing rondom semi openbare hoven/straten

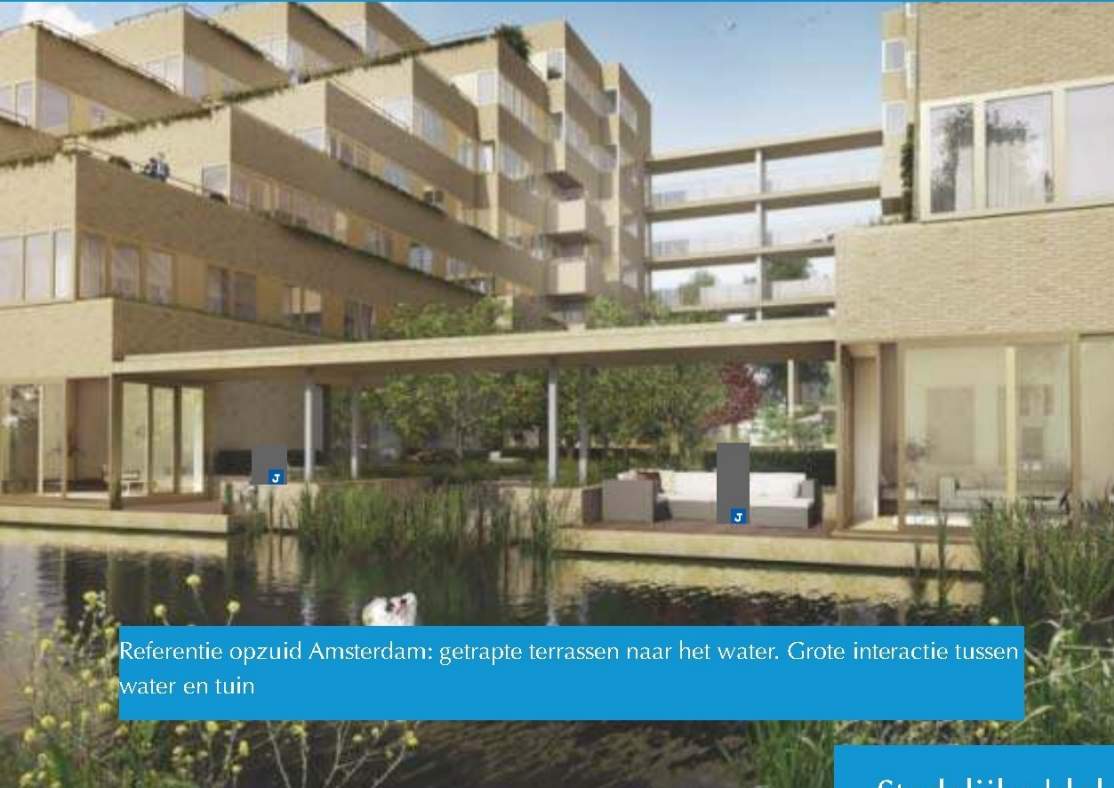
Laagbouwmilieu



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 Hasselt kanaalkom: 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:



6 juni 2015

Onderwerp	Verslag overleg politiebureau Weert
Datum	22 juni 2023 – 14.00-15.00
Locatie	Bw Kamer
Aanwezigen:	[REDACTED]
Afwezig	

Opening:

[J] licht toe waarom we in dit gezelschap bij elkaar zitten om het DO van het politiebureau te bespreken. Het ontwerp is bij de gemeente ingediend voor een vooroverleg. In de basis is de conclusie dat het ontwerp vanwege de molenbiotoop te hoog is.

Het college heeft de mogelijkheid van de bouwregels en dus bouwhoogte af te wijken, mits de ontwikkeling beoordeeld wordt als een goede ruimtelijke ordening én mits uit het integraal windvangonderzoek blijkt dat de ontwikkeling past binnen de maximale windvangreductie.

Ondanks dat het gaat om een welstandsvrij gebied (wel met ambtelijke toets), is voor een afwijking van de bouwregels wél een beoordeling op alle thema's die te maken hebben met een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk.

Toelichting op het plan:

[REDACTED] [J] geeft een toelichting op het ontwerp aan de hand van het vooraf verstrekt boekje.

Het beeldkwaliteitsplan van de Politie is de basis voor het ontwerp. Dit is in-der-tijd met [REDACTED] [J] en [REDACTED] [J] van de gemeente besproken. Dit beeldkwaliteitsplan is nog erg in deze fase was nog geen sprake van een gebouw met kap.

Middels een aanbesteding heeft de Politie het concept van [REDACTED] en geselecteerd. Het concept is het 'huis van de politie', dat aan zowel de Schepenaan als de Eindhoveneweg herkenbaar moet zijn als archetype huis. De materiaalkeuze is het gebruik van traditioneel baksteen, herkenbaar door een lichte vlakke voeg en verbijzonderd aan de kopgevels middels toevoeging van reliëf in het metselwerk.

De doelstelling van het concept is dat men zich als bezoeker gerustgesteld voelt, het gebouw herkenbaar is in zijn omgeving en geen macht uitstraalt.

Het gebouw is energie-neutraal door o.a. een kap vol zonnepanelen en zijn compacte vormgeving. In het binnen-spouwblad zijn lateien opgenomen om de ritmiek van de ramen door te kunnen zetten, wanneer zich in de toekomst functies achter deze geveldelen gaan bevinden waarbij transparantie wel gewenst is. Voor nu zijn de geveldelen opgevuld met een verbijzonderd baksteenverband. Ook installaties zijn in het gebouw verwerkt middels een bijzonder baksteenverband met luchtgaten. Intern zijn de installaties beleefbaar en is gekozen voor materialen die niet nader afgewerkt hoeven te worden (bijv. spanten etc).

De positie van het gebouw op het kavel is tegen de zijdelingse perceelsgrens aan, waarbij het resterende deel van het kavel tussen het politiebureau en de perceelsgrens aan de kant van het

Met opmerkingen [MA1]: Ik heb dit niet gehad maar dat terzijde

oude BAM-gebouw is ingevuld met een parkeerterreinplaatsen. Om de 3 parkeerplaatsen is een groenstrook van 1 meter aangehouden om het parkeervlak van een bomenraster te kunnen voorzien. Een unicum voor de pPolitie in verband met benodigd cameratoezicht.

HetDe parkeerterreinplaats is aan de kant van de Eindhovensewegschepenlaan omheind met een begroeid hekwerk. En er zijn enkele bezoekersparkeerplaatsen die haaks op de Schepenlaan gesitueerd zijnstaan. Voor de entree is een klein ontvangstgebiedje ingericht met wat bankjes, die tevens functioneren als aanrijbeveiliging.

Aan de kant van de Eindhovenseweg is een overkapping gerealiseerd waar groen langs groeit. Ter hoogte van de kopgevel richting de Eindhovenseweg is een rijwielstalling in baksteen toegevoegd waardoor het gebouw zich hier met een dichte muur zich presenteert naar de Eindhovenseweg, in dezelfde uitstraling als de rest van het gebouw.

Het ontwerp is inmiddels het stadium van het DO gepasseerd en men is bezig met de technische uitwerking en de besteksfase.

Reactie gemeente

Het inspiratiekader Centrum-Noord is bekend bij de pPolitie en ontwerpers.

[Redacted text block]

o " [Redacted text block] S

- Besproken is dat een groenstrook langs de Sschepenlaan onderdeel is van de structuur van het bedrijvenpark. [Redacted text block]

[Redacted text block] S

o " [Redacted text block]

o [Redacted text block] S

o " [Redacted text block]

- [Redacted text block]

[Redacted text block] S

Met opmerkingen [Redacted text block] S

Met opmerkingen [RvdW|N3R2]: [Redacted text block] S

Met opmerkingen [Redacted text block] S

Met opmerkingen [Redacted text block] J S

- [Redacted text block] S

- “Nieuwe bebouwing oriënteert zich op zowel het kanaal, **Eindhovenseweg** als de Schepenlaan. Daarbij ligt de nadruk op het kanaal en de **Eindhovenseweg**. [Redacted text block] S

- [Redacted text block] S
- [Redacted text block] S
- [Redacted text block] S
- [Redacted text block] S

Overige opmerkingen:

- [Redacted text block] J
- [Redacted text block]
- [Redacted text block]
- [Redacted text block]
- [Redacted text block]
- [Redacted text block]
- [Redacted text block] S

Afsluiting

Afgesproken is op korte termijn opnieuw om tafel te gaan om oplossingen op schetsniveau door te nemen.

Met opmerkingen [Redacted text block] S

Met opmerkingen [Redacted text block] S

Met opmerkingen [Redacted text block] S

Met opmerkingen [Redacted text block] S

Met opmerkingen [Redacted text block] S

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

S Art. 5.2 lid 2

De informatie uit documenten betreft tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen