



Nieuwbouw Appartementen
Kazernelaan 120, Weert

Principe Verzoek
9 april 2025

Spitters Vastgoed Projectontwikkeling B.V.
Kazernelaan 122, 6006 SP Weert



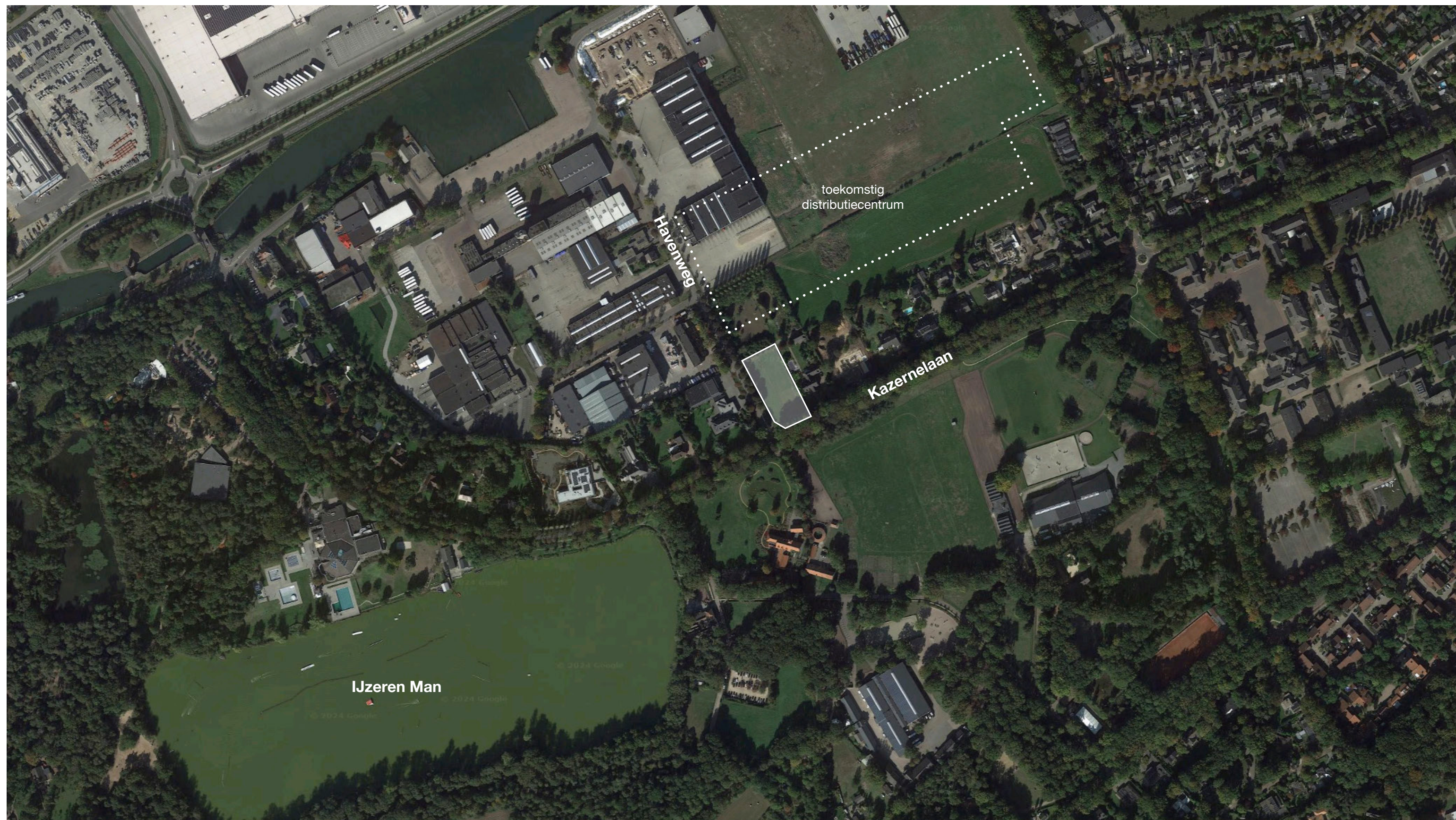
- 1-4 het perceel aan Kazernelaan 120
- 5, 6 de Havenweg
- 8 het woonhuis op Kazernelaan 122
- 7, 9 de bedrijfsbebouwing aan de Havenweg

Bestaande situatie

Het perceel aan de Kazernelaan 120 is gelegen op de hoek van de Kazernelaan en de Havenweg. Lange tijd heeft dit braakliggend perceel dienst gedaan als weide. Recent is het aangekocht door Spitters Vastgoed Projectontwikkeling

De locatie vormt het toneel van een confrontatie tussen het groene en landelijke karakter aan de Zuid-zijde en het industriële karakter ten Noorden van het perceel. In de nabije toekomst wordt deze confrontatie nog meer voelbaar door de bouw van een groot distributiecentrum.

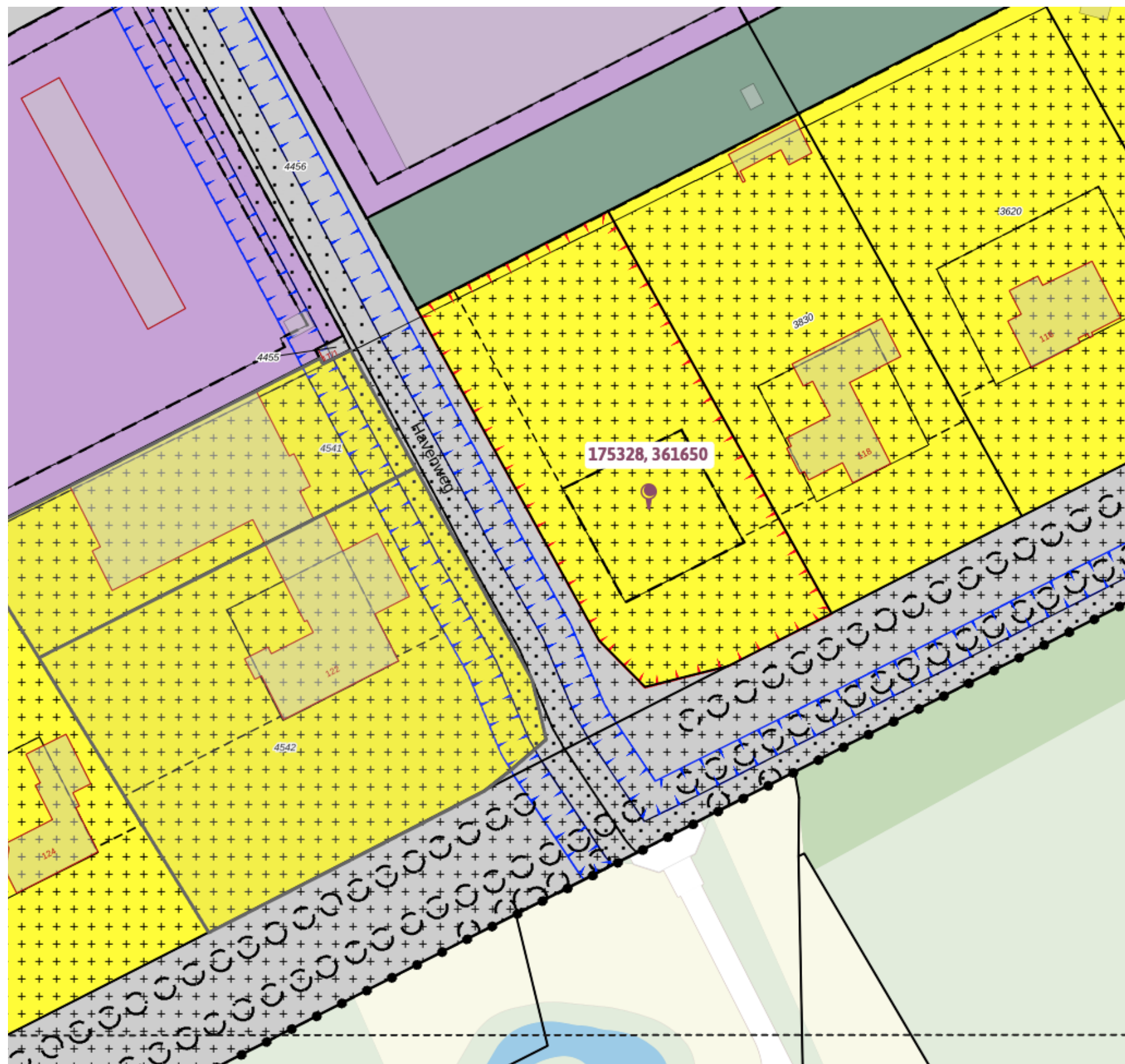
De Kazernelaan zelf staat daarmee in groot contrast door de hoogwaardige groene structuur die de laan begeleid. Dit is het unieke karakter van de plek die we met ons plan verder willen versterken. Het nieuw te bouwen distributiecentrum willen we aan het zicht onttrekken.



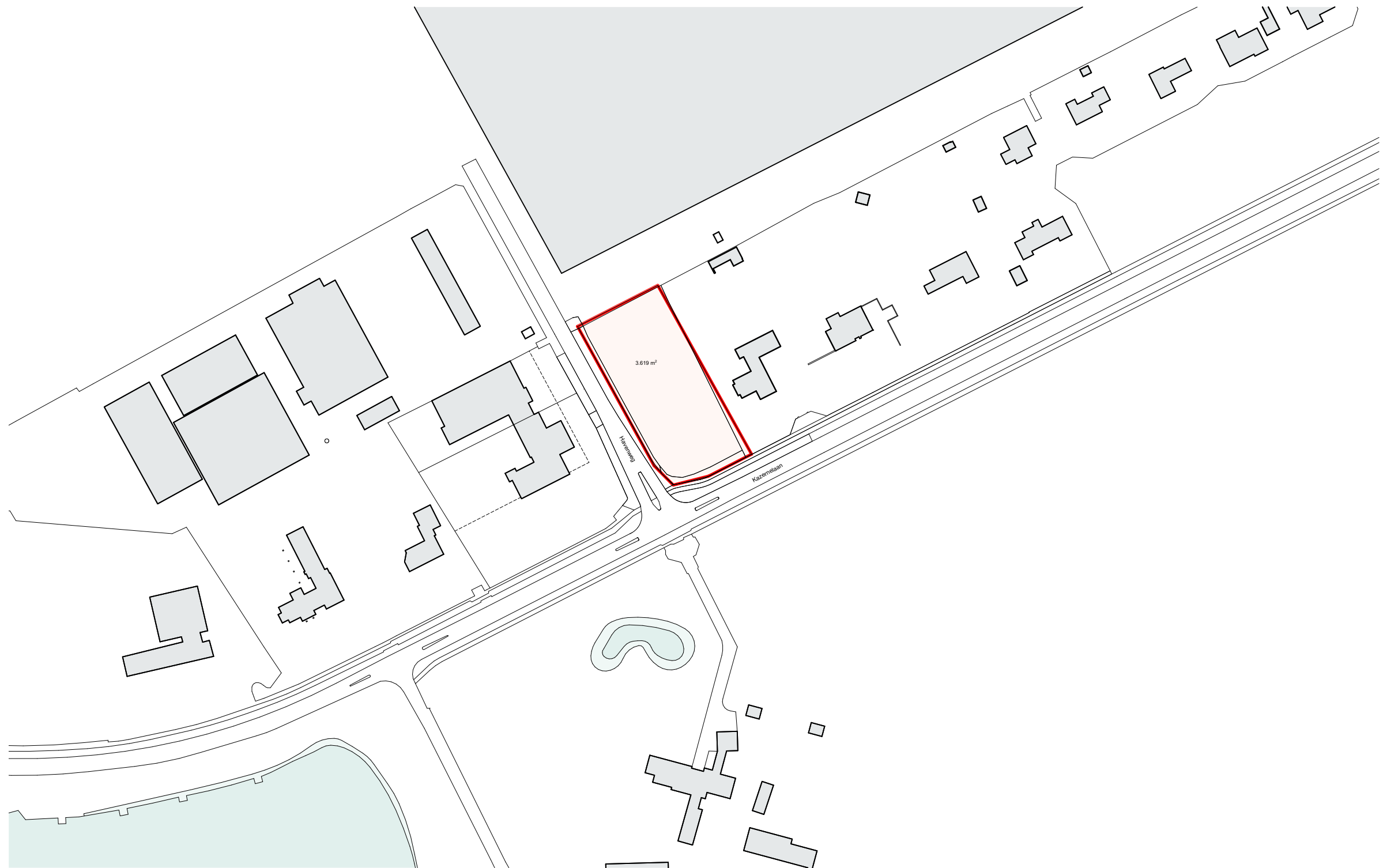
Locatie



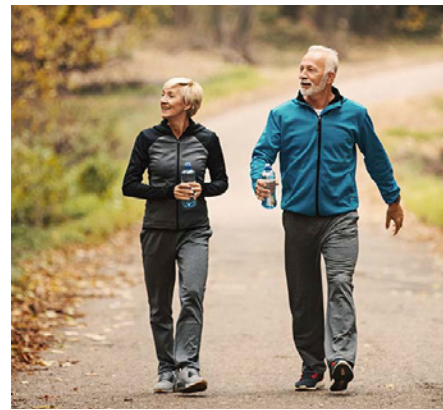
Locatie



Verbeelding Bestaand Omgevingsplan



Situatie 1:2000



- 1 de IJzeren Man: natuurgebied en wembad in de directe nabijheid van het plan
- 2 de KMS Van Horne Kazerne ten oosten van het plangebied; hier worden nieuwe woningen en voorzieningen gepland waar het hier voorliggende plan naadloos op aansluit

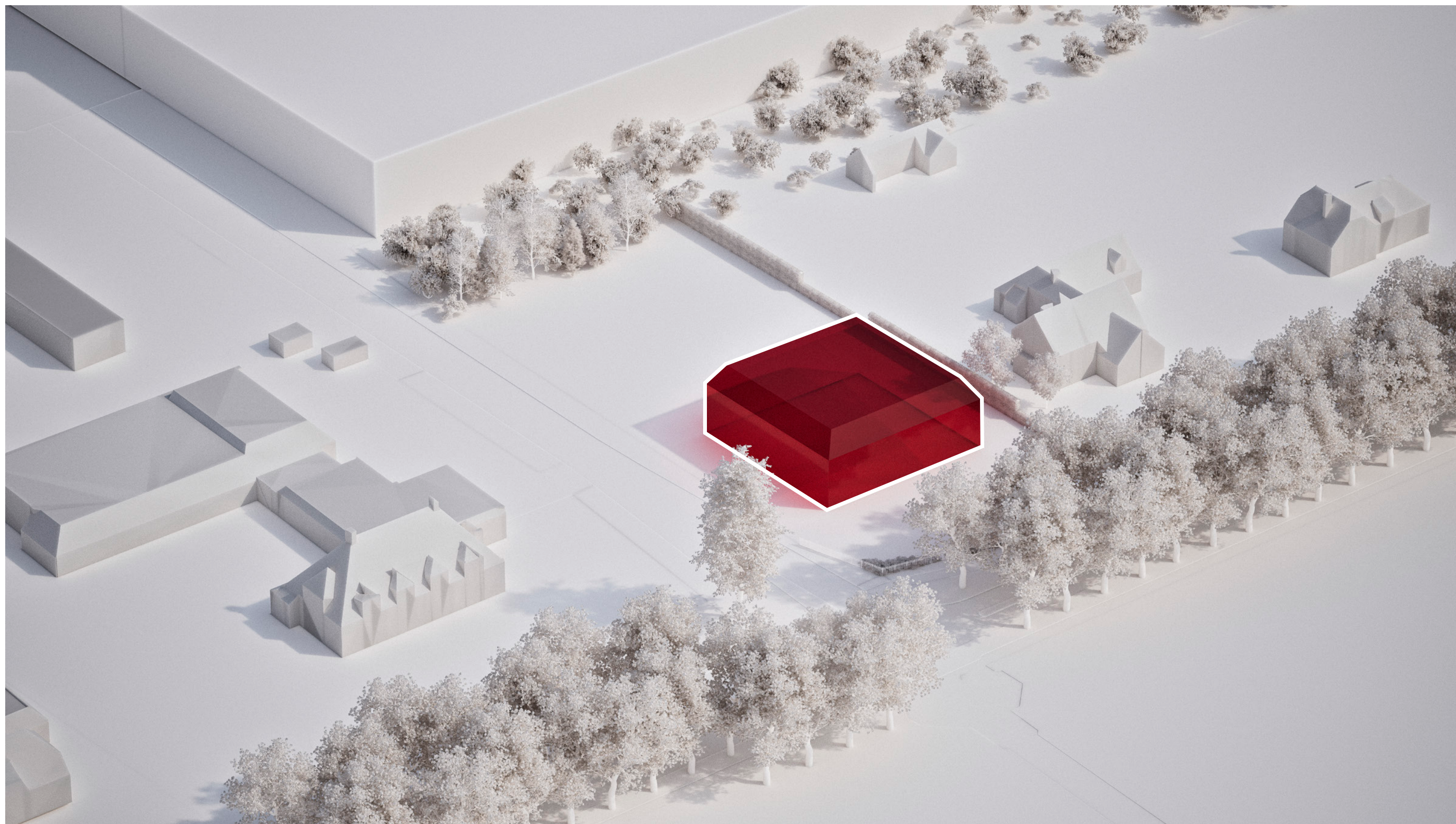
Het idee

In deze prachtige natuurlijke omgeving worden tien levensloop-bestendige woningen voorgesteld die op maat gemaakt zijn voor mensen die op een gezonde en actieve manier oud willen worden. Een plek waar samen wonen een nieuwe invulling krijgt.

De bewoners worden uitgedaagd om te bewegen en elkaar te ontmoeten. Het gemeenschapsgevoel staat daarbij centraal.

Bovendien zal het plan zorg aan huis mogelijk maken, waardoor de bewoners veel langer thuis kunnen blijven wonen zonder afhankelijk te worden van zorginstellingen.

Behalve dat dit plan op die manier bijdraagt aan de zelfredzaamheid van de bewoners zal het ook een positief effect hebben op de doorstroming in de woningmarkt in Weert. Er is grote behoefte aan de woningen die op deze manier elders in Weert vrij komen.



Bouwmassa binnen het huidige Omgevingsplan
bouwvlak circa 25,5x25,0 m, bouwhoogte maximaal 10,5 m, goothoogte maximaal 7,5 m



De mogelijkheden binnen de huidige bouwmassa

Het huidige Omgevingsplan maakt het mogelijk om op deze locatie een gebouw te plaatsen met een bouwvlak van ongeveer 25,5 bij 25,0 meter en een bouwhoogte van 10,5 meter waarvan de goot op 7,5 meter dient te liggen.

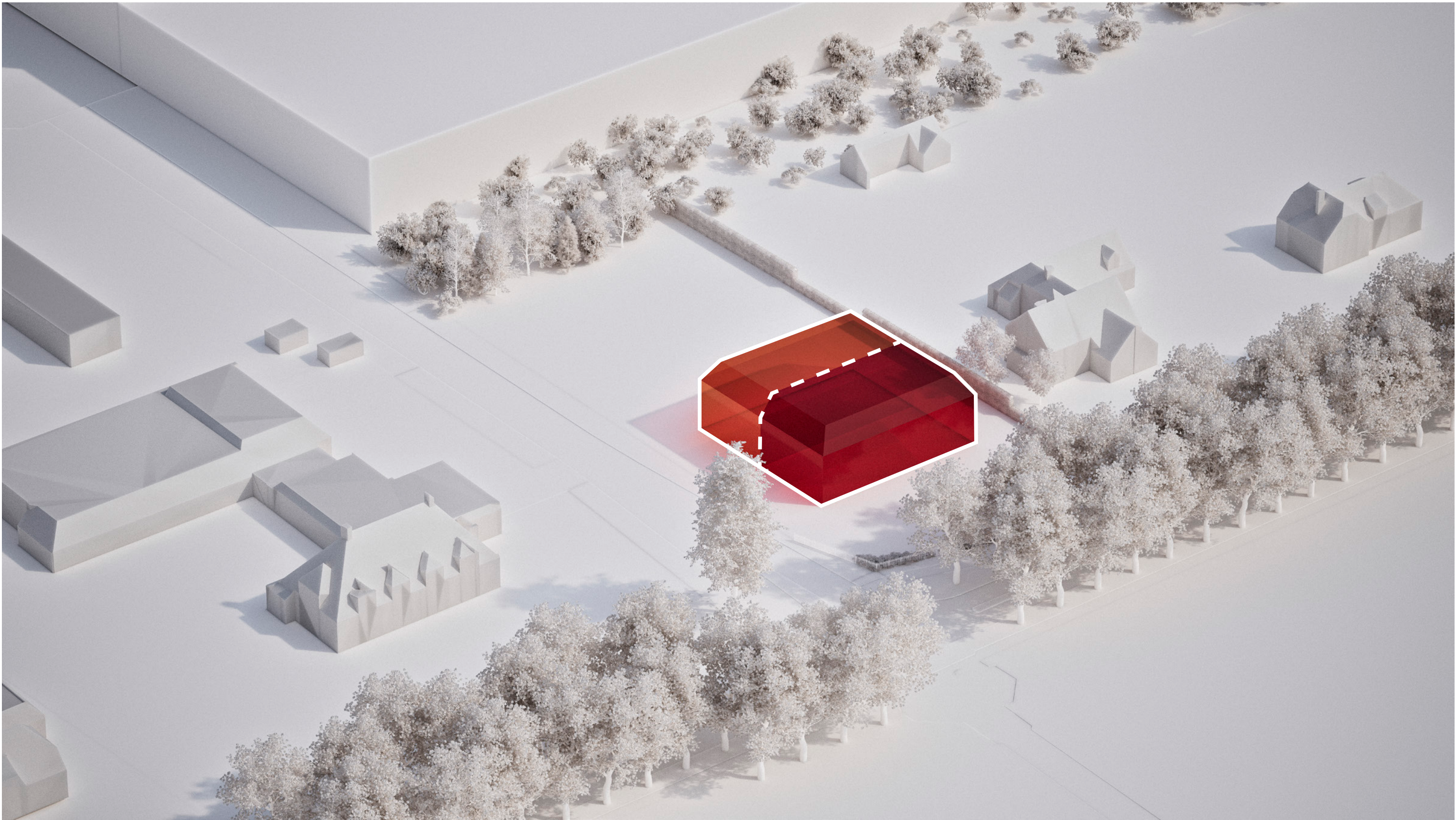
Om de potentie van dit gebouwwolume te verkennen hebben we vooraleerst een concept studie gemaakt binnen die afmetingen.

Bij de kritische beoordeling van dit plan moeten we echter tot de conclusie komen dat dit moeilijk te verenigen lijkt met de structuur en korrelgrootte van de omgeving, met name die aan de Kazernelaan.

We zien hier een noodzaak om in te grijpen in de bouwmassa zoals die voorzien is in het omgevingsplan. Het opknippen van het volume en her-positioneren ervan op het kavel garandeert een betere inpassing van de nieuwe woningen in de wijk eromheen.

Die wijk wordt namelijk gekarakteriseerd door grote landhuizen op een groen perceel. Iets waar we met deze ontwikkeling graag op aan willen sluiten.

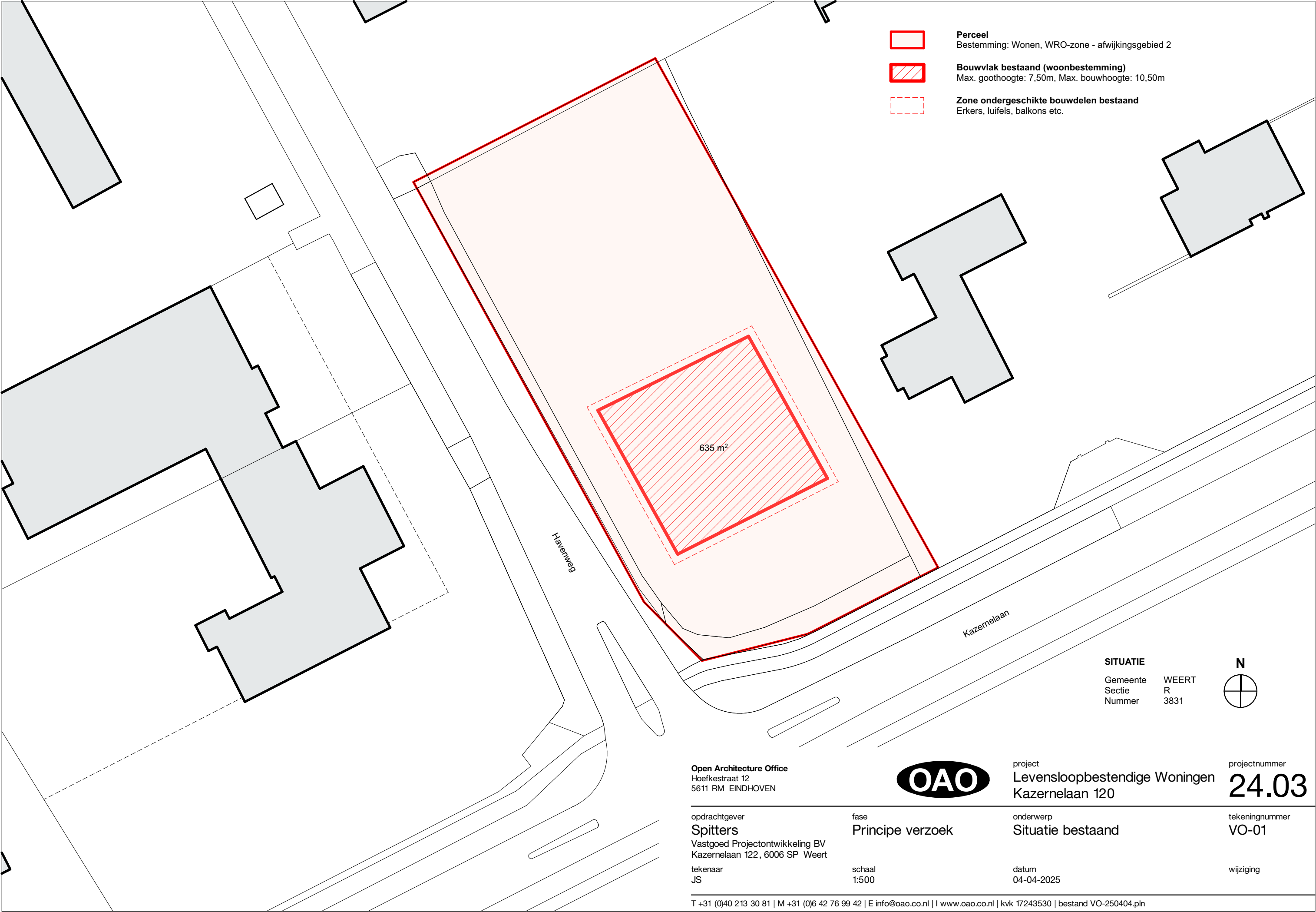
Deze stappen van opdelen en herpositioneren van de bouwmassa illustreren we graag op de volgende pagina's.



Bouwmassa 'opgeknipt'



Bouwmassa 'opgeknipt' en gedraaid



Open Architecture Office
Hoefkestraat 12
5611 RM EINDHOVEN



project
Levensloopbestendige Woningen
Kazernelaan 120

projectnummer
24.03

opdrachtgever
Spitters
Vastgoed Projectontwikkeling BV
Kazernelaan 122, 6006 SP Weert

fase
Principe verzoek

onderwerp
Situatie bestaand

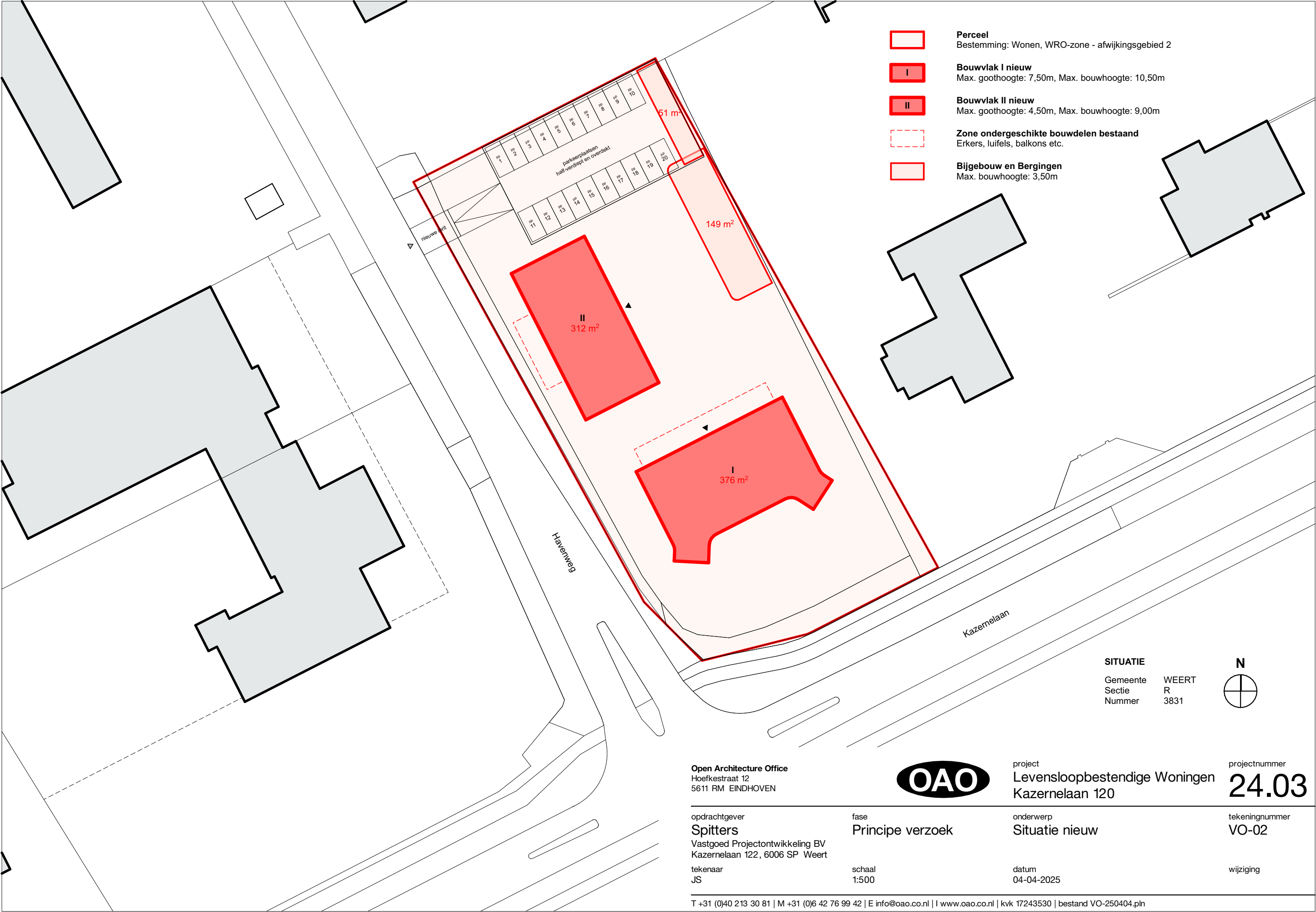
tekeningnummer
VO-01

tekenaar
JS

schaal
1:500

datum
04-04-2025

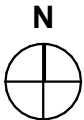
wijziging



- Perceel**
Bestemming: Wonen, WRO-zone - afwijkingsgebied 2
- Bouwvlak I nieuw**
Max. goothoogte: 7,50m, Max. bouwhoogte: 10,50m
- Bouwvlak II nieuw**
Max. goothoogte: 4,50m, Max. bouwhoogte: 9,00m
- Zone ondergeschikte bouwdelen bestaand**
Erkers, luifels, balkons etc.
- Bijgebouw en Bergingen**
Max. bouwhoogte: 3,50m

SITUATIE

Gemeente WEERT
Sectie R
Nummer 3831



Open Architecture Office
Hoefkestraat 12
5611 RM EINDHOVEN



project
Levensloopbestendige Woningen
Kazernelaan 120

projectnummer
24.03

opdrachtgever
Spitters
Vastgoed Projectontwikkeling BV
Kazernelaan 122, 6006 SP Weert

fase
Principe verzoek

onderwerp
Situatie nieuw

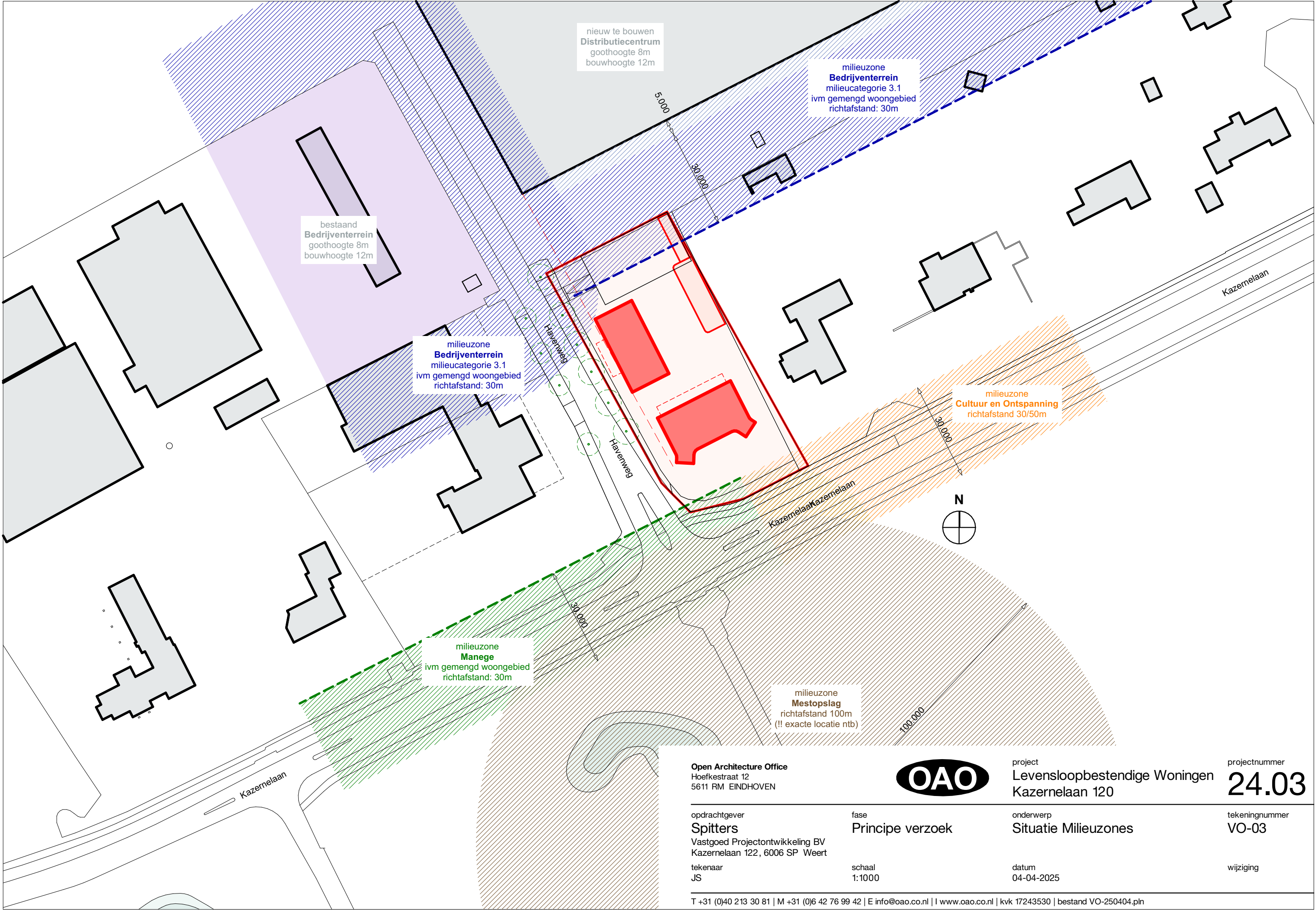
tekeningnummer
VO-02

tekenaar
JS

schaal
1:500

datum
04-04-2025

wijziging



Open Architecture Office
Hoefkestraat 12
5611 RM EINDHOVEN



project
Levensloopbestendige Woningen
Kazernelaan 120

projectnummer
24.03

opdrachtgever
Spitters
Vastgoed Projectontwikkeling BV
Kazernelaan 122, 6006 SP Weert

fase
Principe verzoek

onderwerp
Situatie Milieuzones

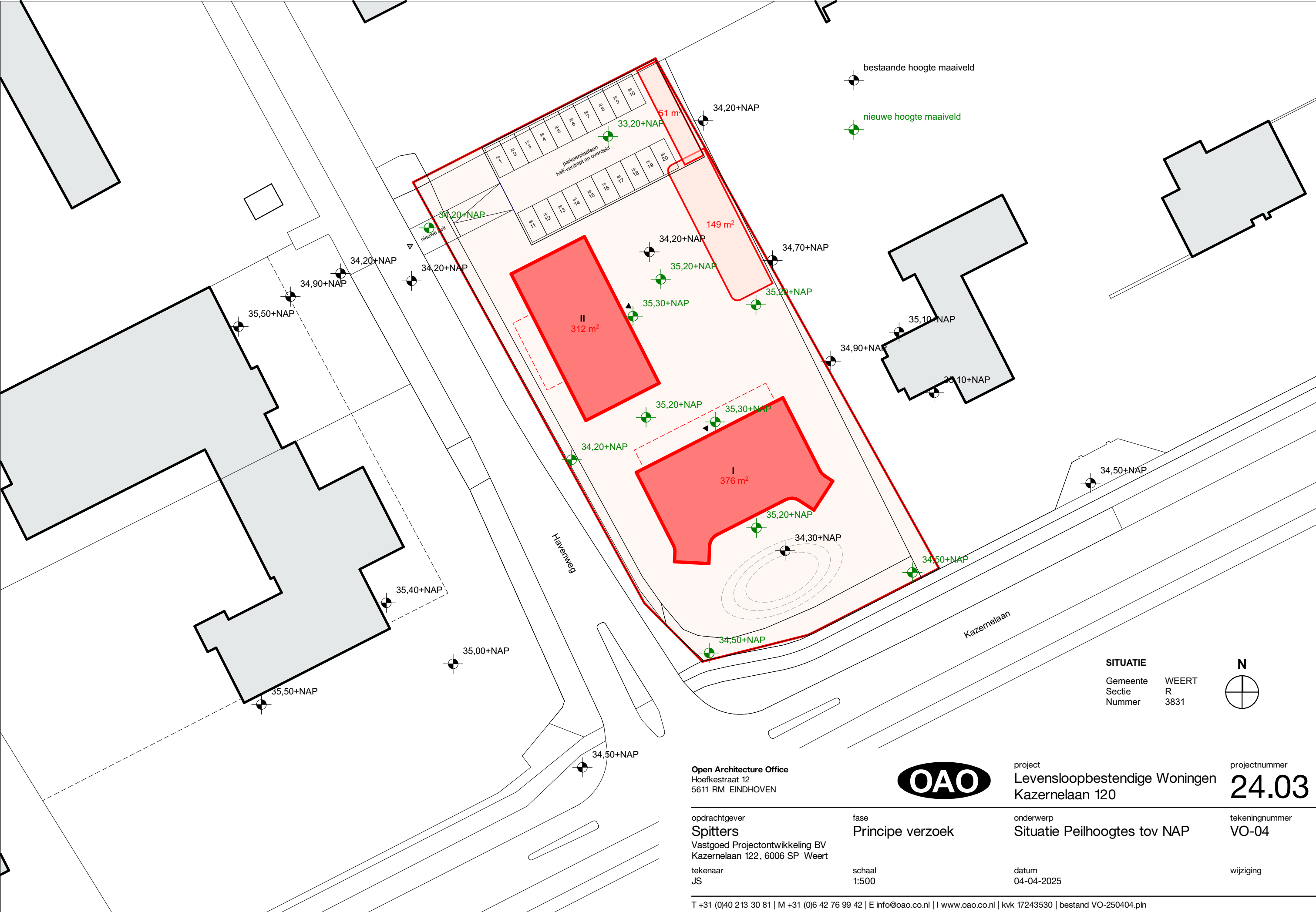
tekeningnummer
VO-03

tekenaar
JS

schaal
1:1000

datum
04-04-2025

wijziging



Open Architecture Office
Hoefkestraat 12
5611 RM EINDHOVEN



project
Levensloopbestendige Woningen
Kazernelaan 120

projectnummer
24.03

opdrachtgever
Spitters
Vastgoed Projectontwikkeling BV
Kazernelaan 122, 6006 SP Weert

fase
Principe verzoek

onderwerp
Situatie Peilhoogtes tov NAP

tekeningnummer
VO-04

tekenaar
JS

schaal
1:500

datum
04-04-2025

wijziging



Impressie bouwplan
Zicht vanaf de hoek Kazernelaan-Havenweg



De architectonische expressie

Om uitdrukking te geven aan de unieke ligging van het perceel op de hoek van de Kazernelaan en Havenweg, is een alzijdig gebouw voorzien met architectonische accenten op de hoeken. Niet alleen wordt zo een kenmerkend beeld geschept aan de Kazernelaan, ook ontstaat zo de mogelijkheid om het weidse landschap van binnenuit te ervaren.

De bouwvolumes zijn zo opgedeeld dat een duidelijke hiërarchie ontstaat: een **Landhuis** aan de Kazernelaan en een **Koetshuis** aan de Havenweg.

De ruimte ertussen wordt vormgegeven als een groen park.

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein voorzien (2 parkeerplaatsen per woning) en wordt aan het zicht onttrokken door de parkeerplaats half in het landschap te verzinken en van een (groen) dak te voorzien.

Op deze manier ontstaat een ensemble van gebouwen wat zich voegt binnen de structuur van de omgeving en plaats biedt aan 10 grote levensloopbestendige appartementen.

Om de bewoners op sociaal vlak te verbinden wordt in de park-achtige tuin een gemeenschappelijke ruimte gerealiseerd. Ook zijn hier de bergingen geplaatst zodat bewoners elkaar informeel ontmoeten.

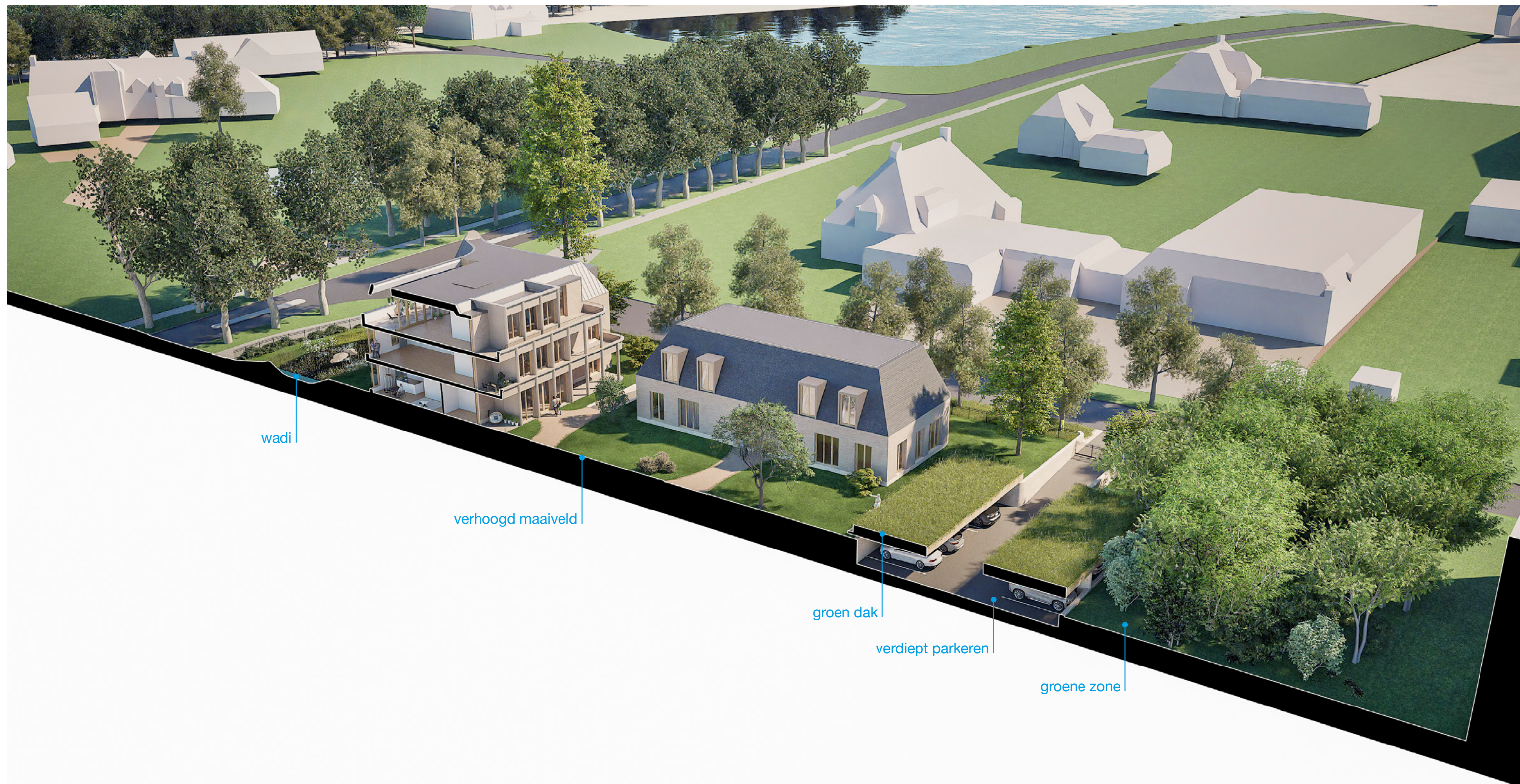


De gezamenlijke ruimte

De centraal gelegen gezamenlijke ruimte voedt de potentie van het samen-wonen: een ruimte voor sport en ontspanning. Maar ook voor zorg, zoals bijvoorbeeld een keer per week een huisbezoek of een fysiotherapeut die ter plekke een sessie kan houden.



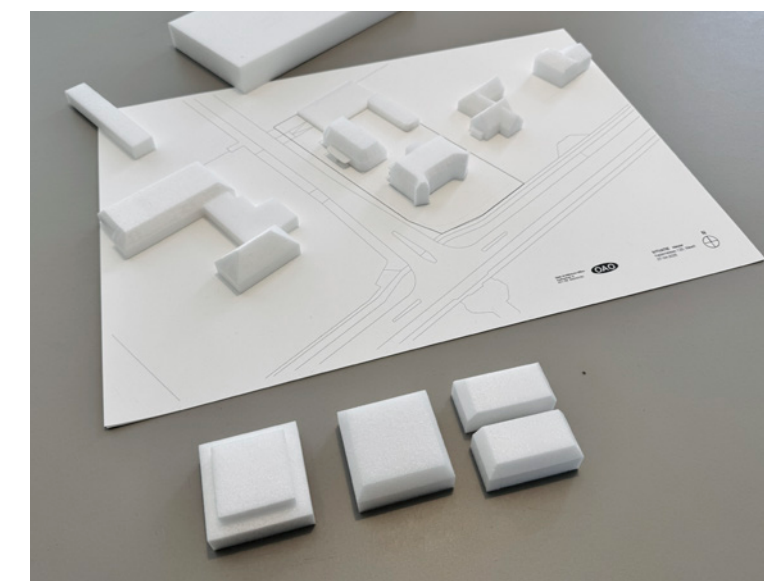
Vogelvlucht



Langsdoorsnede



Dwarsdoorsnede



Massa-maquette 1:500 tbv keukentafelgesprek

Omgevingsdialoog: Participatie-Plan

De Gemeente Weert heeft duidelijke richtlijnen opgesteld voor de invulling van het participatie-traject rondom een nieuwe ontwikkeling zoals deze. Uit de quickscan blijkt dat voor dit project een lichte participatie (niveau 1) vereist is. Dit houdt in dat direct omwonenden in een vroeg stadium worden geïnformeerd over de voorgenomen plannen en worden uitgenodigd om mee te denken.

Concreet hebben we hieraan invulling gegeven door de directe burens (Kazernelaan 122 en 118) inzicht te geven in de ideeën door middel van informele ‘keukentafel-gesprekken’. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden op 8 april 2025 en de reacties op het plan waren positief. Als aandachtspunt voor de uitwerking van het plan werd de privacy van de achtertuin (specifiek het zwembad) van Kazernelaan 118 genoemd. In de huidige opzet van de massa-volumes en de voorgestelde doelgroep, werd het plan gezien als een aanwinst voor de straat.



Open Architecture Office

Hoefkestraat 12
5611 RM Eindhoven

040-213 30 81
info@oao.co.nl