WERTHABOULEVARD WEERT

BEELDKWALITEITSPLAN

DEFINITIEF, 27 NOVEMBER 2017

croonenburo5

COLOFON

WERTHABOULEVARD WEERT
Beeldkwaliteitsplan, definitief

Maastricht, 27 november 2017

croonenburo5

Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

info@croonenburo5.com
www.croonenburo5.com

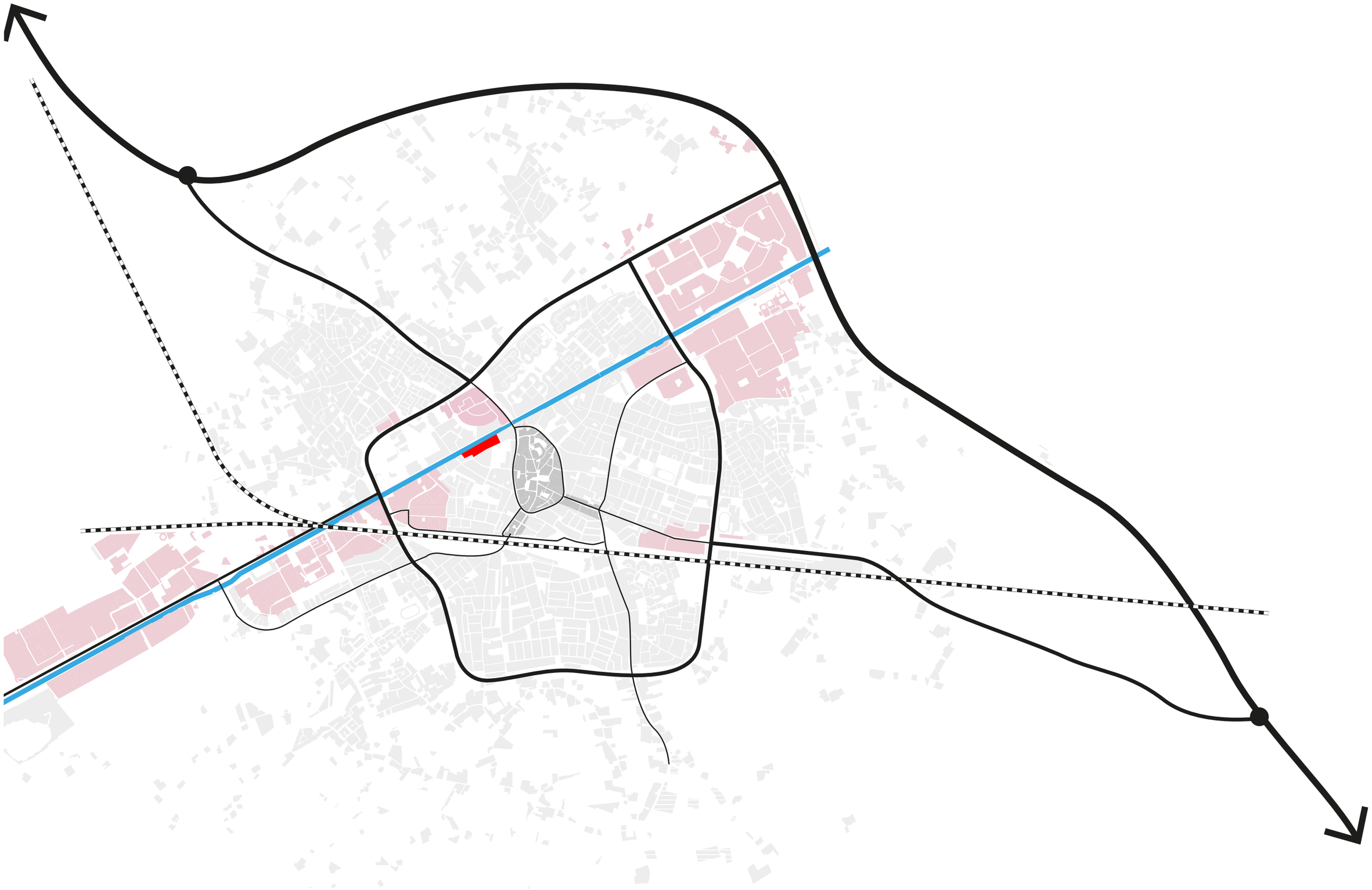
bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

Limmelderweg 6
6222 PB Maastricht
tel +31 (0) 43 450 30 45

info@bureauverbeek.nl
www.bureauverbeek.nl

INHOUD

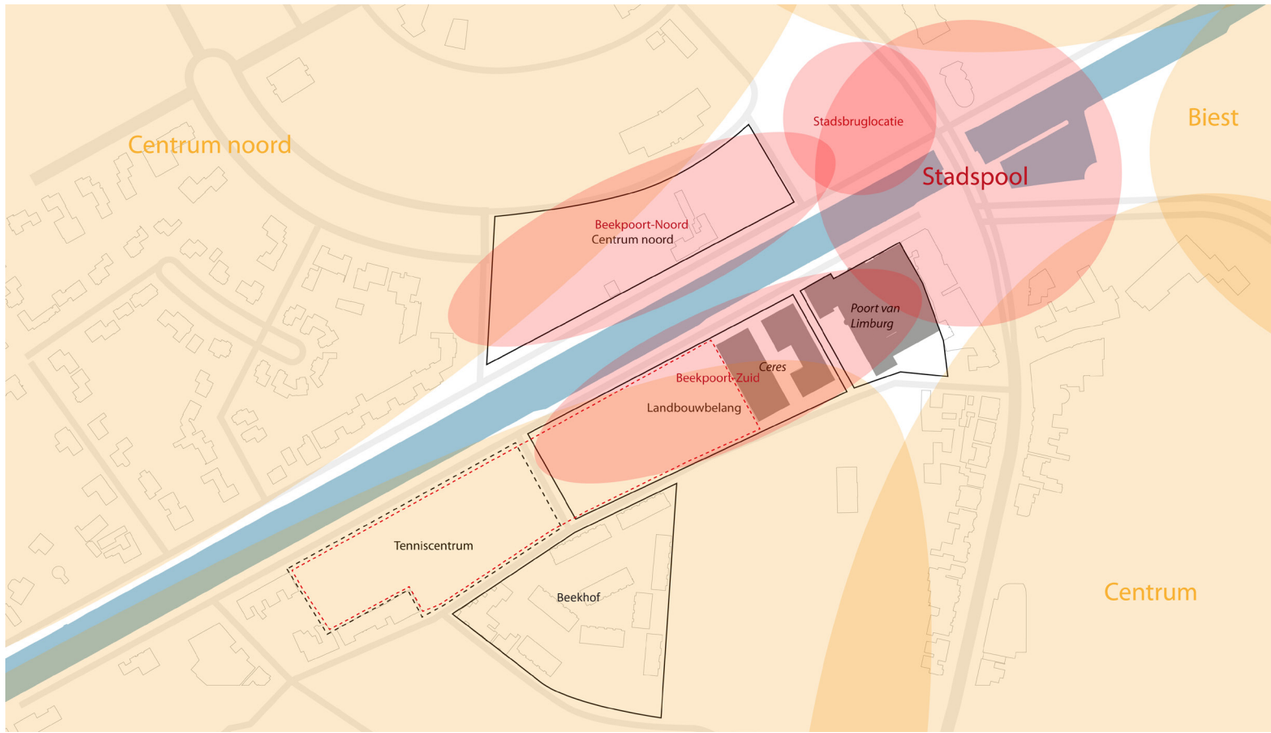
PLANGEBIED	5
STEDENBOUWKUNDIG PLAN	21
ARCHITECTUUR	27
OPENBARE INRICHTING	35

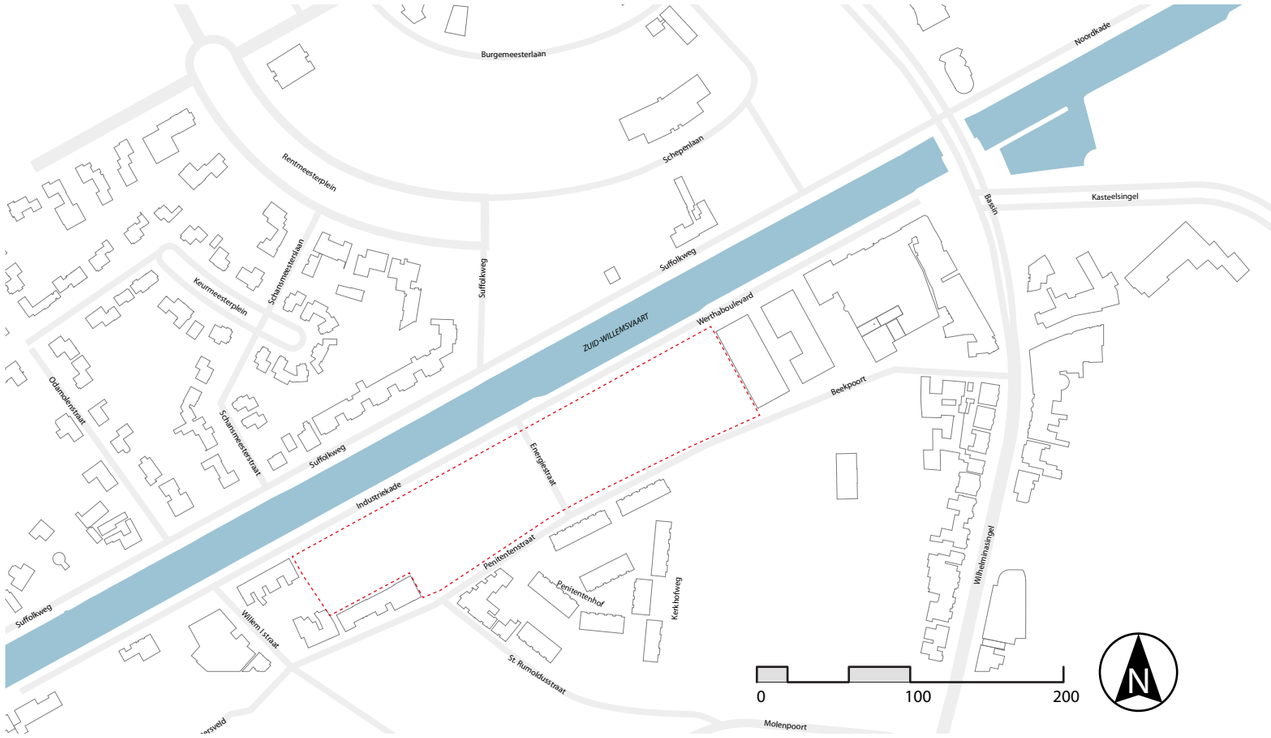


1

PLANGEBIED

Het projectgebied is gelegen langs de Zuid-Willemsvaart te Weert, meer specifiek in de oksel van de Eindhovenseweg en het stadscentrum. Het gebied vormt een onderdeel van de Fatima-wijk, en wordt omsloten door de Penitentenstraat en Beekpoort in het zuidoosten, en de Industriekade en Werthaboulevard aan de noordwestzijde. De Energiestraat verbindt beide en deelt het projectgebied op in twee percelen, namelijk het Tenniscentrum en het voormalig Landbouwbelang.





1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

In het gebied zijn drie ontwikkelingen herkenbaar. Enerzijds is er de historische ontwikkeling lineair langs de vaart met een groot contrast in nieuw en oud, kleinschalig residentieel en grootschalig industrieel/recreatief. Daarnaast vormt de Brug naar het Bassin, in het verlengde van de Eindhovenseweg een stadspoort in ontwikkeling, waar de locatie zeker ook onderdeel van uitmaakt. Als laatste is de herontdekking van de vaart, niet zozeer als industrieel economische kwaliteit maar als beeldbepalende publieke ruimte in de stad, duidelijk herkenbaar in de meest recente ontwikkelingen (Poort van Limburg, gebouw Ceres, heraanleg Werthaboulevard)

1 - Zichtas publieke ruimte centrum noord

2 - Parking en bedrijfsgebouwen noordoever

3 - Werking stadsentree

4 - Nieuwe woningen Suffolkweg

5 - Klassieke kadewoningen Suffolkweg

6 - Bassin

7 - Tenniscentrum en mouttoren

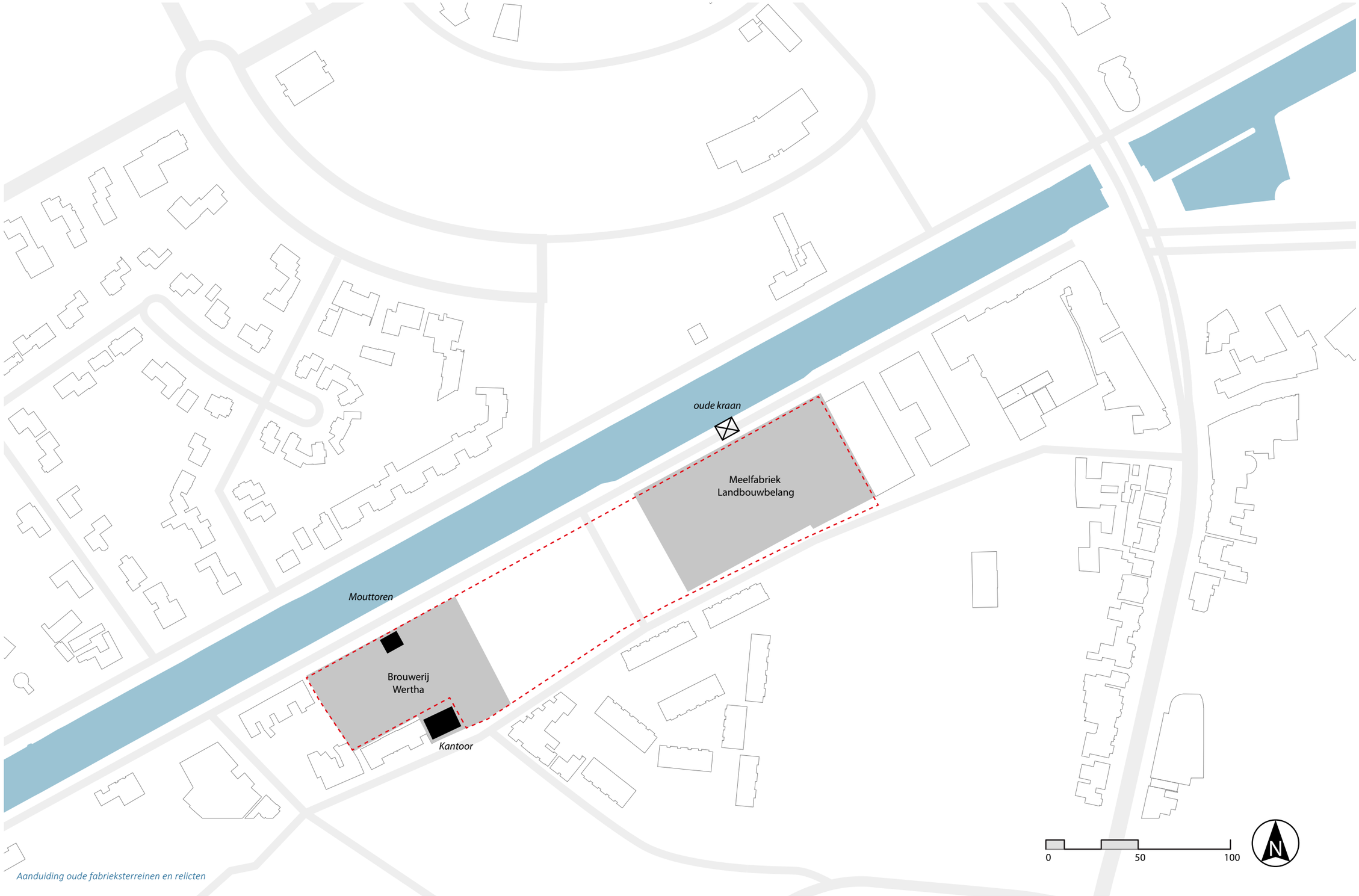
8 - Uitgraving ter hoogte van Landbouwbelang

9 - Straatwand aan Beekpoort

10 - Oude fabrieksgebouwen aan Penitentenstraat

11 - Nieuwbouw Beekhof

12 - Kerkgebouw Molenpoort



Aanduiding oude fabrieksterreinen en relicten

Industriële kanaaloever

Het karakter van de kanaaloever is lange tijd sterk bepaald door industriëel-economische ontwikkelingen. Ook het projectgebied bestaat uit twee voormalige industrieterreinen; de oude Werthabrouwerij en de fabriek van het Landbouwbelang Weert. Historische foto's tonen hoe de sculpturale bouwwerken een hard kanaalfront vormen. Hoewel beide vrijwel helemaal gesloopt zijn, zijn er op locatie momenteel nog steeds verwijzingen vindbaar in de vorm van het kantoorgebouw van de brouwerij en de mouttoren. De oude kraan van het Landbouwbelang Weert is afgebroken, maar nog grotendeels bewaard gebleven. Vanuit de gemeente is er sterk de wens deze op de kade in ere te herstellen om het authentieke karakter weer leven in te blazen.

Conclusies

- Het industriële karakter is grotendeels verloren gegaan, maar had wel een enorm krachtige uitstraling.
- Overblijfselen van de brouwerij missen ruimtelijke samenhang.
- De kraan van het voormalig Landbouwbelang had cultuurhistorisch een grote samenhang met aanpalende bebouwing en was beeldbepalend voor het industriële karakter van het gebied.

Landbouwbelang Weert

Historische afbeelding Landbouwbelang met oude kraan

Historische afbeelding Landbouwbelang vanuit Penitentenstraat

Restanten van historische laad- en loskraan

Huidige situatie voormalig Landbouwbelang

Werthaborouwerij Weert

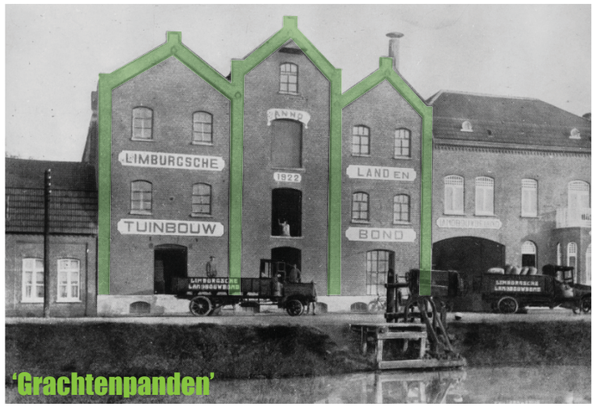
Historische afbeelding Werthabrouwerij

Historische afbeelding Werthabrouwerij met mouttoren

Herbruik kantoor Werthabrouwerij, op achtergrond de mouttoren

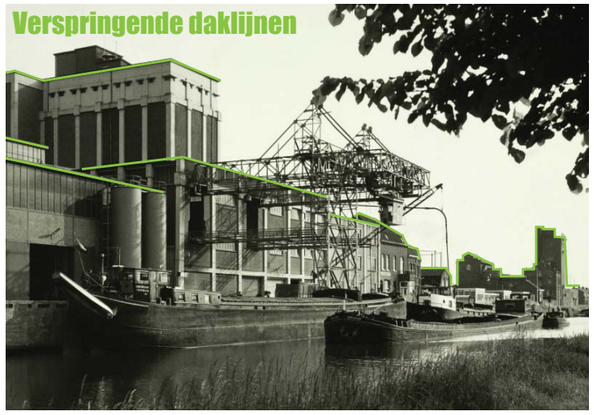
De mouttoren in huidige toestand

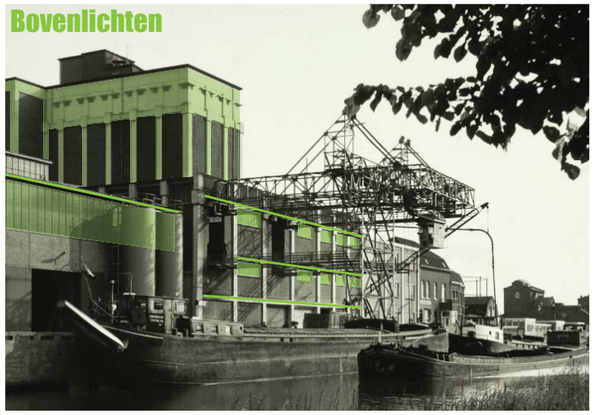
Ingredienten industriele verleden Waterfront Weert



'Grachtenpanden'

Kaders


Verspringende daklijnen


Bovenlichten

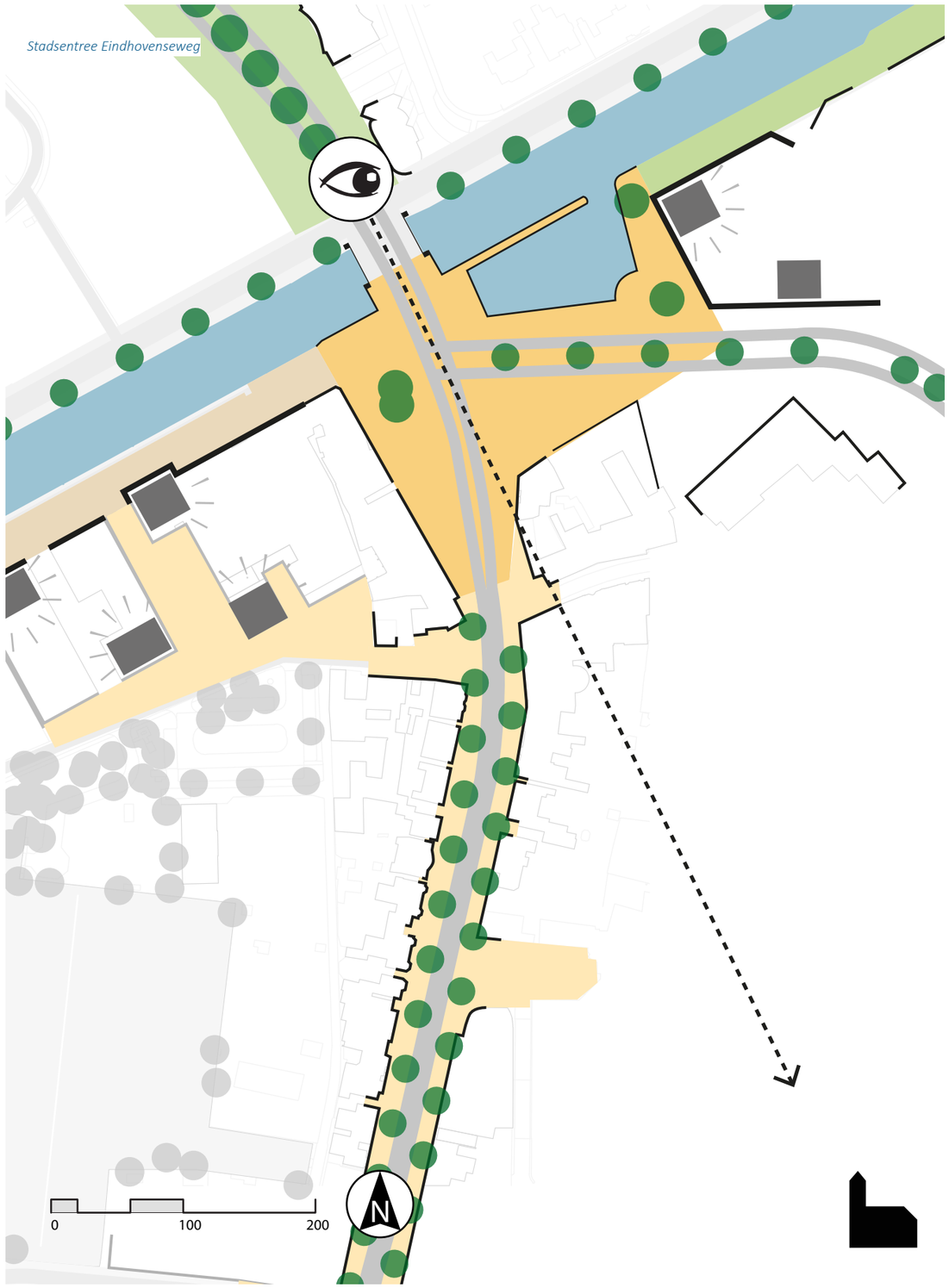
Baksteen en crème kleuren

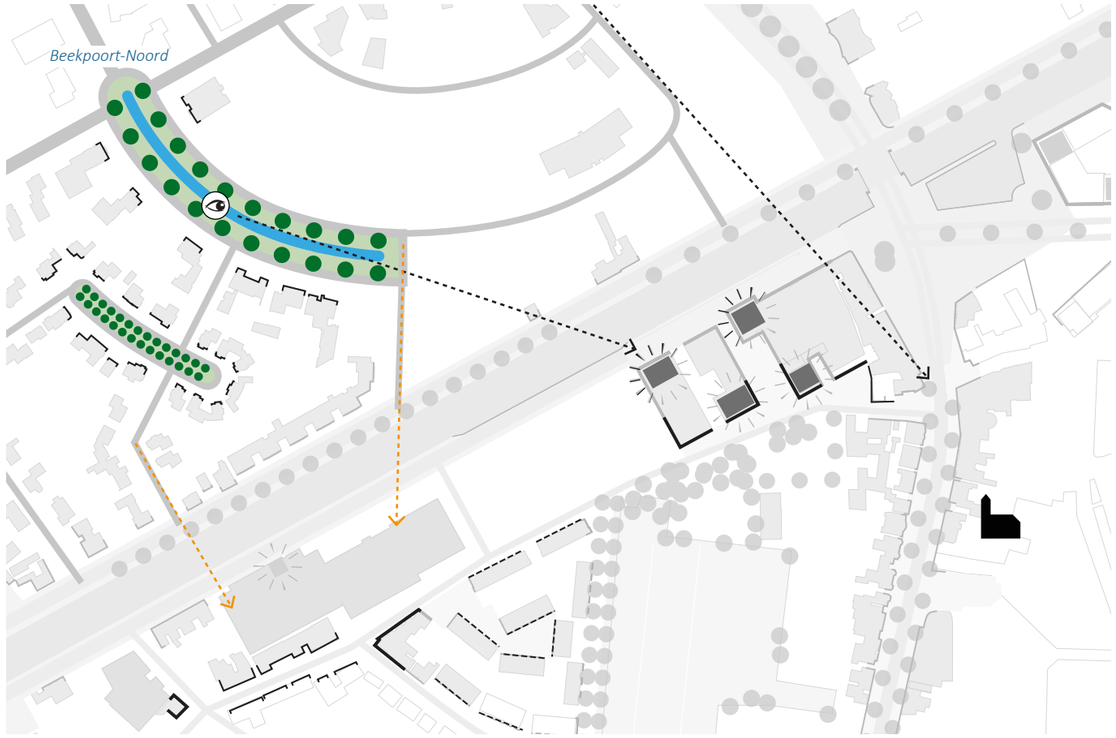
Industriële daklijnen

Schaalsprongen

Luifels

Ingredienten industriele verleden Waterfront Weert


Stadsentree Eindhovenseweg
0
100
200
N


Beekpoort-Noord

Fatimawijk/Beekhof
0
100
200
N

Stedenbouw

Stadsentree Eindhovenseweg

- Primaire toegang tot de stad vanuit richting Eindhoven.
- Ruimtelijke aaneenschakeling van landelijke parkway, versmalde weg, parkway, rotonde, laanstructuur met een perspectief op de hoogbouw rond het Bassin en de kerktoren en de brug over de Zuid Willemsvaart. Daarna vormt het Basssin als stedelijke publieke ruimte de opmaat voor de binnenstad, waarin de publieke ruimte wordt afgebakend door stedelijke wanden.
- Hoewel het gebied tegen de stadsentree is gelegen, is de beleefbaarheid ervan beperkt. De wandvorming door de Poort van Limburg met Ceres is zichtbaar vanaf de noordzijde. Echter op het moment dat Beekpoort-Noord bebouwd zal worden, is het plangebied enkel te ervaren vanaf de brug.

Conclusies

- De zichtassen vanuit Beekpoort vormen mogelijk aanleiding voor stedenbouwkundige accenten of bijzondere plekken.
- De Fatimawijk heeft vooralsnog een beperkte relatie met de kanaalzone.
- De Fatimawijk is ter hoogte van het projectgebied sterk gefragmenteerd van karakter en vraagt om een kleinschalige uitwerking die reageert op bestaande kwaliteiten. Tegelijkertijd kan de relatie tussen Fatimawijk en het nieuwbouwplan worden versterkt door de aanwezige zichtlijnen in de Fatimawijk door te trekken in het nieuwbouwplan.

Dwarse relaties

Beekpoort

- De relaties van het gebied Beekpoort Noord met het waterfront liggen voornamelijk op visueel vlak. De wegen en prominente publieke ruimten in het gebied lijken hun positie en vorm te danken aan het perspectief op de kerktoren. In datzelfde perspectief speelt ook de hoogbouw aan het Bassin een rol. Het is echter maar de vraag of deze perspectieven in de toekomst behouden blijven, wanneer de bomen groter worden en nieuwbouw de publieke ruimten verder afbakent.

Fatimawijk

- De Fatimawijk begrenst het projectgebied aan de zuidzijde en vormt een afbakening die bestaat uit drie verschillende entiteiten: de oude stedelijke uitvalswegen (Sint Rumoldusstraat, Willem I straat) , het nieuwbouwproject de Beekhof en de St. Rumolduskerk en -begraafplaats.
- De kapel en begraafplaats vormen als historisch ensemble een vrij gesloten groene rand ter hoogte van het projectgebied. De Kerkhoflaan vormt een waardevolle as in het gebied, maar loopt vooralsnog dood op het projectgebied.
- De Beekhof is een bouwveld in de stedelijke morfologie met grondgebonden woningen in een heel eigen architectuur. De wijk is opgebouwd uit stempels van 6/7 geschakelde woningen met een alzijdig karakter. Het hart van deze buurt wordt gevormd door een klein erfje dat wordt ontsloten op de Penitentenstraat ter hoogte van de Tennishal.
- Ten zuiden van de Beekhof wordt de omgeving van het projectgebied bepaald door de Sint Rumoldusstraat en Willem-I straat die in het verlengde van de Molenpoort richting het kanaal lopen. Hoewel historisch belangrijke verbindingen met kleinschalige en individuele woningen, zijn deze straten vandaag pure woonstraten met een erfkarakter waarbij de focus eerder ligt op de relatie met het centrum dan op die met het kanaal.

Kerkhoflaan / achterzijde begraafplaats

Ontsluiting centraal erfje Beekhof richting de tennishal

Sint Rumoldusstraat

Bedrijfsgebouwen & halconstructies
Samengesteld volume
sokkel 6.00 - 27.00m
accenten 21.00-27.00m
Meneba
Bedrijfshal
+/- 4.00-9.00m
accent 20.00m (silo)
Autocentrum 2000
Sporthal
+/- 9.00m
Mouttoren
woongebouwen
Klassieke lintbebouwing
+/- 3.00-9.00m
Patersveld
samengesteld bouwblok
sokkel 6.00-12.00m
Accenten24.00m
Poort van Limburg
Ceres
0
100
200
N

Kanaalzone

Noordoever

- Kleinschalige en verspringende kanaalwand. Grote gaten in bestaande gevellijn ter hoogte van Beekpoort-Noord.
  Het voornemen is om deze 'gaten' in te vullen met woningen.
- Enkel woonbebouwing, op kantoorgebouw naast brug na.
- Vrijwel enkel langse bebouwing met zadeldaken.
- Odamolen als baken, maar staat terug ten opzichte van primaire gevellijn.
- Suffolkweg is doodlopend en daardoor autoluw waardoor fietsers hier gebruik van maken.

Zuidoever

- Grote diversiteit in korrelgrootten, gevellengte en gebouwafstanden, als gevolg van voormalig industrieel karakter en grote diversiteit in functies. Desondanks is er een gradiënt aanwezig van kleinschalig rond Willem I straat naar grootschalig rond het Bassin.
- De grootschalige percelen kennen een orthogonale kavelbebouwing, vaak parallel georiënteerd op de Industriekade. Gezien de beperkte kaveldiepte en de functionele kavelorganisatie is de bebouwing vaak parallel aan het kanaal gesitueerd.
- Deze grote bedrijfspercelen kennen vaak een minerale vloer, en hebben hun bebouwing kort op de kadeweg.
- Verschillende typen en bouwhoogten herkenbaar: Veel 1 tot 2-laagse bedrijfshallen, het Meneba gebouw bestaat uit 3-4 lagen hoge gebouwen met enkele nog hogere accenten. Ook het Nukamel gebouw met de silotoren heeft hoge accenten. Tevens de nieuwbouw rond het Bassin hanteert die opbouw.

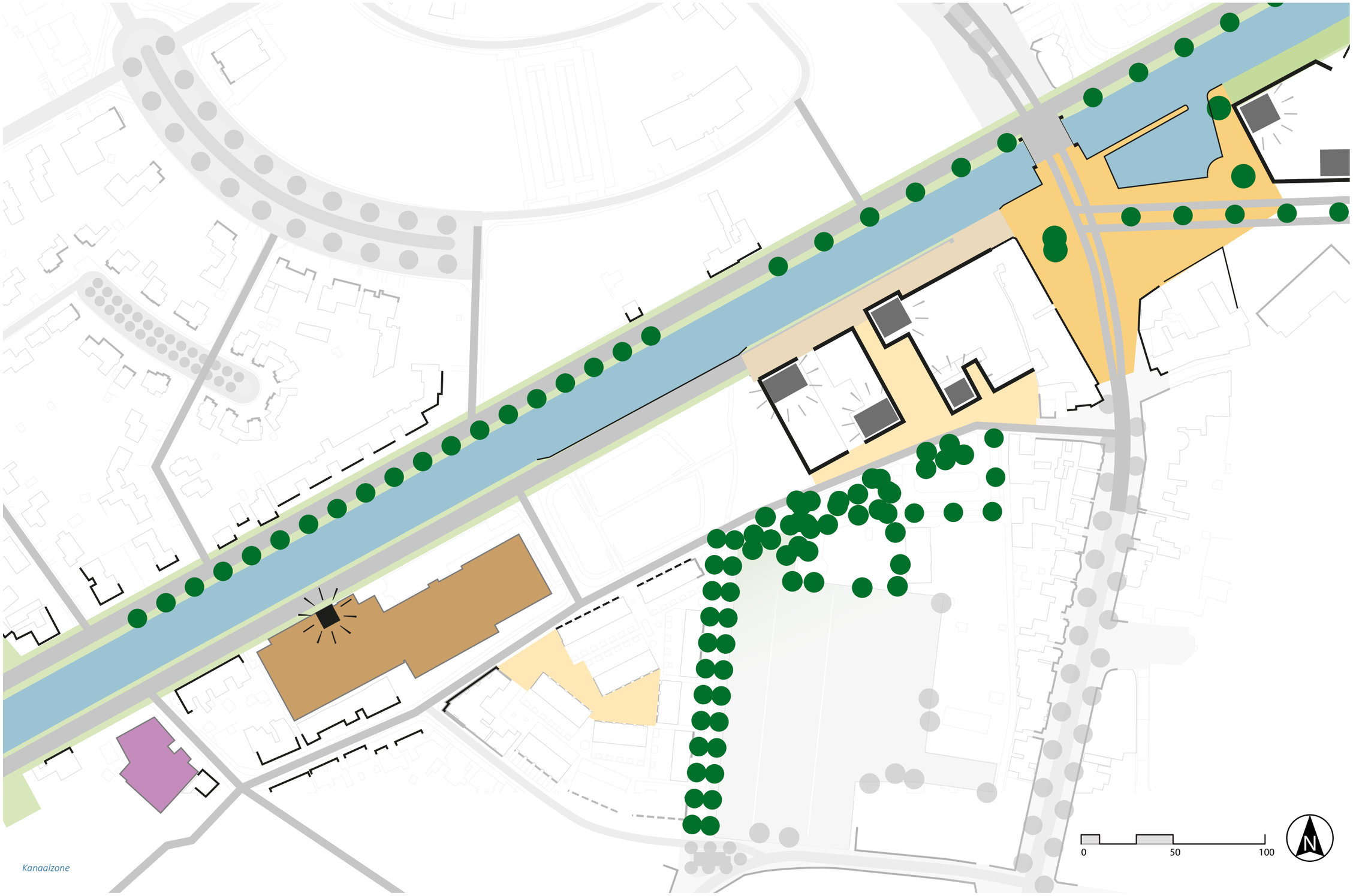
Samengesteld volume

Bedrijfshal

Lintbebouwing

Sporthal

Samengesteld bouwblok


Kanaalzone
0
50
100
N

Studiegebied

Noordoever

- Goede verbindingen kanaaloever met achterliggende gebieden. De groene kanaaloever en ontsluitingsweg doen dienst als publieke ruimte voor aanpalende en achterliggende woningen.

Zuidoever

- De orthogonale kavelopbouw van bedrijfsgebouwen langs het kanaal werkt door in de gevellijn in de achterliggende Penitentenstraat en Beekpoort. Deze straten hebben zodoende geen klassieke opbouw met een continue wandbegeleiding maar een sterk verspringend gevelbeeld aan de kanaalzijde.
- In de westelijke rand van het gebied bevinden zich voornamelijk woningen, gemengd met enkele middelgrote bedrijven. De oostelijke gebiedsrand wordt gevormd door nieuwe stedelijke bebouwing rond het Bassin in de vorm van samengestelde bouwblokken met een basis van 4,5 bouwlagen met verspringende koppen tot 8 bouwlagen.
- De hoogte-accenten van de nieuwe bouwblokken aan de Beekpoort zorgen vanuit de aangrenzende wijk voor een boeiend perspectief met verspringende coulissen dat aansluit op het karakter van de oude fabriek van het Landbouwbelang.
- De publieke ruimte rond het westelijke plangebied bestaat voornamelijk uit woonstraten en industriële kaden. Aan de Beekpoort is het straatprofiel verbreed, met gazonpleinen voor de gebouwen. Rond het Bassin zijn de kaden ingericht als kwalitatieve verblijfsplekken. Binnen het gebouw Ceres is een collectieve tuin aanwezig. Tussen de gebouwen is sprake van een stenige passage.
- Aanlegkade ter hoogte van voormalig Landbouwbelang Weert.

Straatbeeld Penitentenstraat: sterk verspringende koppen en volumes

Straatbeeld Werthaboulevard: stenige wand met verspringingen

Boeiend perspectief van verspringende hoogte-accenten vanuit Fatimawijk

Groene voorpleinen en een stenige passage ter hoogte van woongebouw Ceres

Conclusies

- De historische lineaire structuur sluit niet direct aan op de ambitie om de Fatimawijk te verbinden met het kanaal.
- Hoewel het gebied wordt opgespannen tussen twee sterk verschillende karakters, is dit niet per definitie aanleiding voor subtiele afbouw. Grote contrasten op een kleine schaal zijn gebiedseigen.
- Aanwezige publieke ruimten vormen vooralsnog geen netwerk van hoge waarde.
- De randen van het gebied (kade, Penitentenstraat, Beekpoort,…) hebben nooit een gepolijste wand gevormd. Hoewel er behoefte aan een aangenaam verblijfsklimaat is, mag dat van karakter verschillen van de klassieke binnenstad.

0
50
100
N

Landschap

structuur

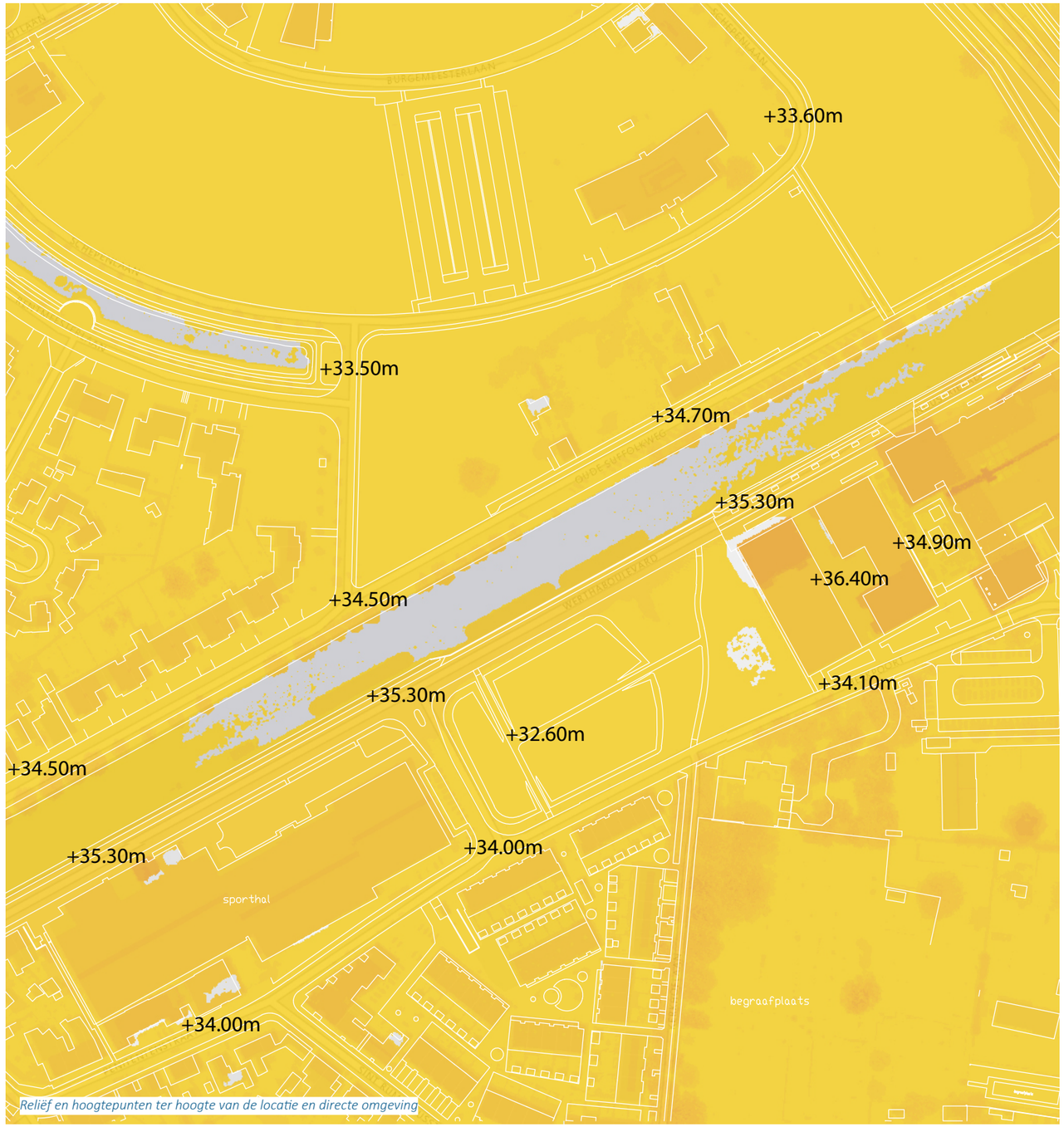
Het projectgebied is door zijn inbedding in het stedelijk weefsel en industrieel verleden vrijwel geheel losgekoppeld van het onderliggende landschap. In het projectgebied bestaat de open ruimte enkel uit kaden, oevers en grasbermen. Grotere groenstructuren in de nabije omgeving zijn de bomenrij langs de noordelijke oever, de bomenrijen langs de kerkhoflaan en de bomen rond het kerkhof. De zuidelijke kanaaloever is tussen het Bassin en de Ringbaan-West, vanuit het industriële verleden, sterk versteend van karakter. Bomen steken pluksgewijs tussen de bebouwing door, als buffer tussen de verschillende typologische korrels en is enkel ter hoogte van de Werthaboulevard voorzien van een bomenrij.

Reliëf

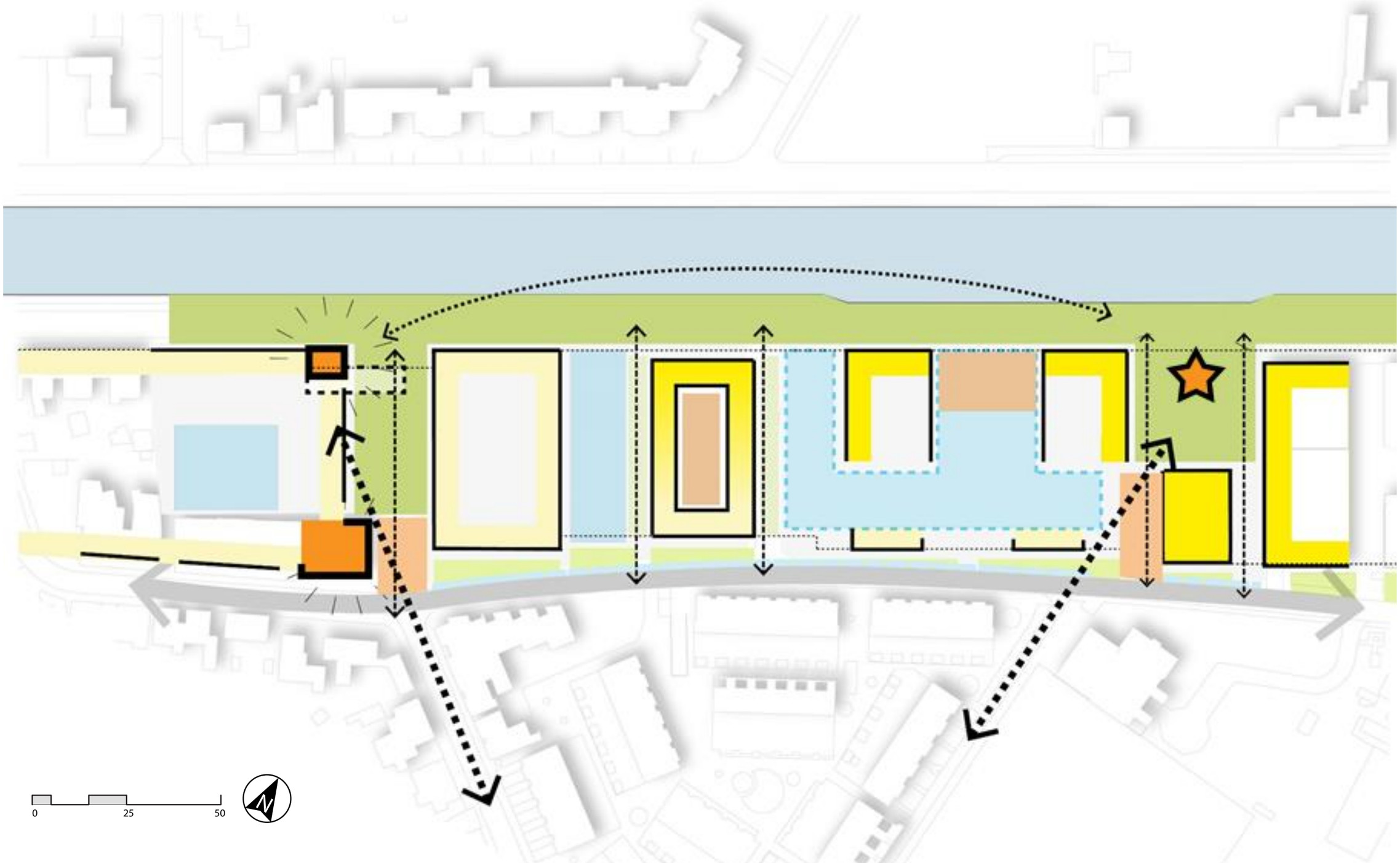
Binnen en direct grenzend aan het projectgebied zijn enkele opvallende hoogteverschillen aanwezig die een belangrijk vertrekpunt vormen voor een nieuw stedenbouwkundig plan. Zo ligt de kade vrijwel overal hoger(+35.30) ten opzichte van zijn omgeving(+34.00). Daarnaast is er ter hoogte van het deelgebied Landbouwbelang een uitgraving, waardoor het peil hier ca +32.60m is.

Conclusies

- Tussen de bebouwing dient pluksgewijs groen aanwezig te zijn ter referentie naar historische karakter van het gebied. Langs het kanaal dient groen te komen ter afbakening van het gebied en ten behoeve van de aansluiting met de noordzijde van het kanaal.
- De verhoogde ligging van de kade ten opzichte van de omgeving vraagt om een oplossing.
- Bestaande uitgraving kan slim worden gebruikt om het parkeergebied aan het zicht te onttrekken.



Reliëf en hoogtepunten ter hoogte van de locatie en directe omgeving


0
25
50
N

2

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

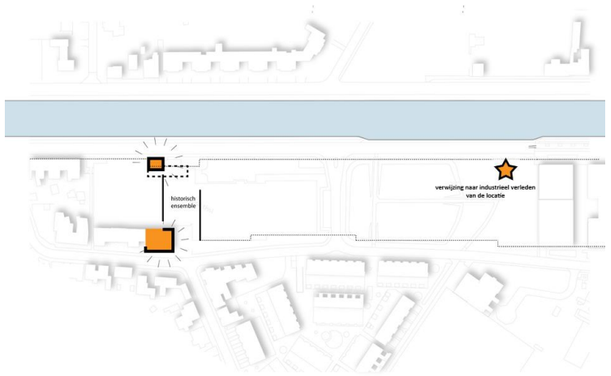
Het stedenbouwkundig plan is in samenwerking met de gemeente Weert tot stand gekomen en kenmerkt zich door de zichtassen vanuit de Kerkhoflaan en Sint Rumoldusstraat. In de kruising met het kanaal ontstaat in de zichtas vanuit de Kerkhoflaan een plein alwaar de kraan gesymboliseerd wordt met een maquette nabij het park. De andere zichtas vanuit de Sint Rumoldusstraat biedt uitzicht op de mouttoren die grenst aan een tweede park met verhoogde terrassen.

De boulevard langs het kanaal vormt de koppeling tussen beide accenten, zijnde de nieuwgebouwde mouttoren met een invulling van appartementen en een plein met een verwijzing via bijvoorbeeld een maquette naar de kraan. De boulevard wordt een recreatieve fiets- en wandelroute en vormt daarmee tevens ook een wandelroute met de 2 eerdergenoemde assen. De boulevard zal van oost naar west steeds verder met groen gekaderd worden. In aansluiting hiervan zal ook de Penitentenstraat met een groenstructuur worden aangekleed.

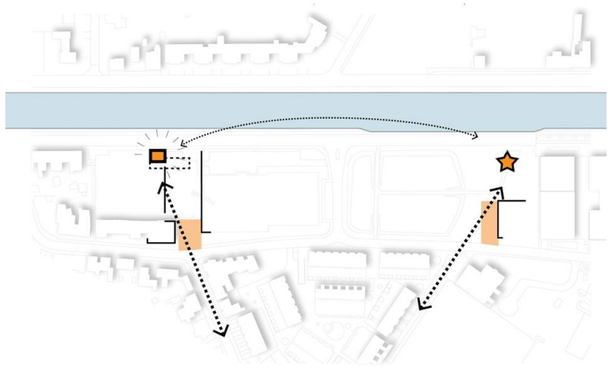
Uitgangspunten:

- Historische verbindingen adresseren op de locatie: in het verlengde van de Kerkhoflaan en de Sint Rumoldusstraat worden parken gerealiseerd.
- Historische accenten geven betekenis, orientatie en identiteit: het ensemble van de oude Wethabrouwerij en de mouttoren in het verlengde van de Sint Rumoldusstraat versterkt de betekenis, orientatie en identiteit van het westelijk plangebied; de verwijzing (middels een maquette) naar de oude havenkraan in het verlengde van de Kerkhoflaan geeft betekenis en identiteit aan het park in het oostelijk plangebied.
- Ruimte voor ontmoeting en het maken van plekken: de parken in het verlengde van de historisch verbindingen geven ruimte voor ontmoeting. Het zijn betekenisvolle plekken in het hart van de nieuwe ontwikkeling met ruimte voor spel en groen.
- De zuidzijde van de Penitentenstraat heeft in de huidige situatie een stenig karakter. Aan de zijde van het nieuwe plangebied wordt het profiel van deze straat vergroend.
- De langzaam verkeerverbinding aan de kade wordt vergroend.
- Groene plekken doorzetten op de locatie > transparantie: binnen het plangebied worden in noord-zuidzijde groene plekken gecreeerd. Deze groene plekken zorgen voor een verbinding tussen de Fatimawijk en de Werthaboulevard.
- Dichtheid van laag (west) naar hoog (oost): hierdoor wordt in dichtheid en bouwmassa aansluiting gezocht bij de aansluitende woongebieden.

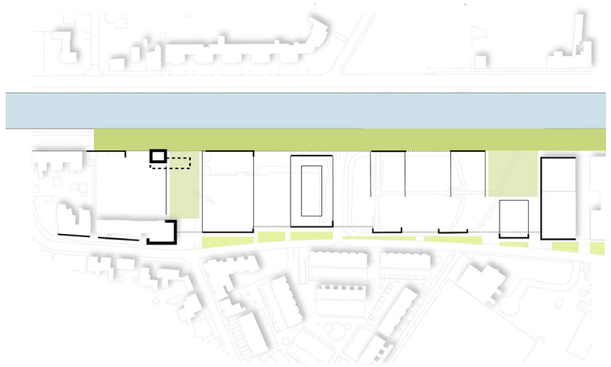
Historische verbindingen adresseren op de locatie



Historische accenten geven betekenis, oriëntatie en identiteit



Ruimte voor ontmoeting door het maken van plekken



Profiel Penitentenstraat en langzaam verkeer verbinding aan kade vergroenen

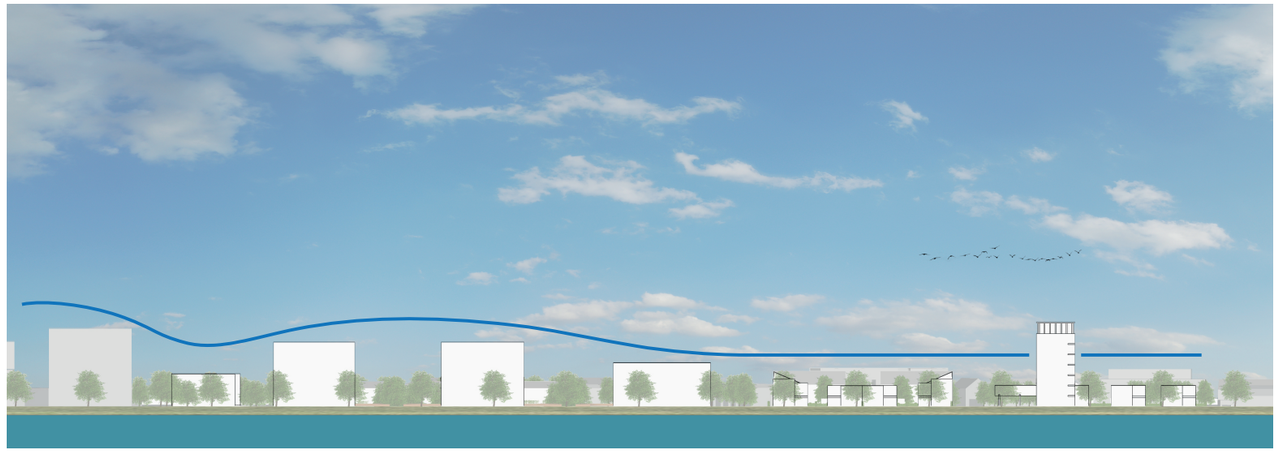
Groene plekken doorzetten op de locatie, transparantie

Dichtheid van laag(links) naar hoog(rechts)

Aan de oostzijde van het plan is het plan, in aansluiting op het plan Beekpoort, meer stedelijk verdicht. Aan de westzijde van het plangebied wordt het plan in dichtheid en in hoogte afgebouwd tot wijkachtige structuren. Hierdoor ontstaat er een vanzelfsprekende aansluiting op de aansluitende bebouwing en de bebouwing aan de overzijde van het kanaal.

Daarbij is het veel meer gesloten karakter van de nieuwbouw aan de oostzijde losgelaten en zijn in ons plan grote doorzichten tussen de verschillende gebouwen gemaakt. Vaak groot genoeg om de ruimte tussen de gebouwen bijzonder te maken met parkjes, groen en de verhoogde “eilanden” met daartussen veel groen. Hierdoor wordt doorzicht/transparantie gecreëerd tussen de Penitentenstraat en de boulevard. Alleen de mouttoren vormt aan de westzijde een doorbreking van de afbouwende hoogte richting westen, maar wordt ook gewenst om het accent hier te versterken.

Gezien vanuit de Penitentenstraat richting kanaal is voor het oostelijke deel ook gekozen voor meer bouwhoogte richting kanaal. Daarbij is het bouwblok op de huidige Energiestraat qua bouwhoogte in onderzoek, door aan de zijde van de Penitentenstraat een set back te maken.



Hoogte-opbouw van het plangeboied gezien vanaf het kanaal

MV=-1270=P-2250
MV=-0=P-900

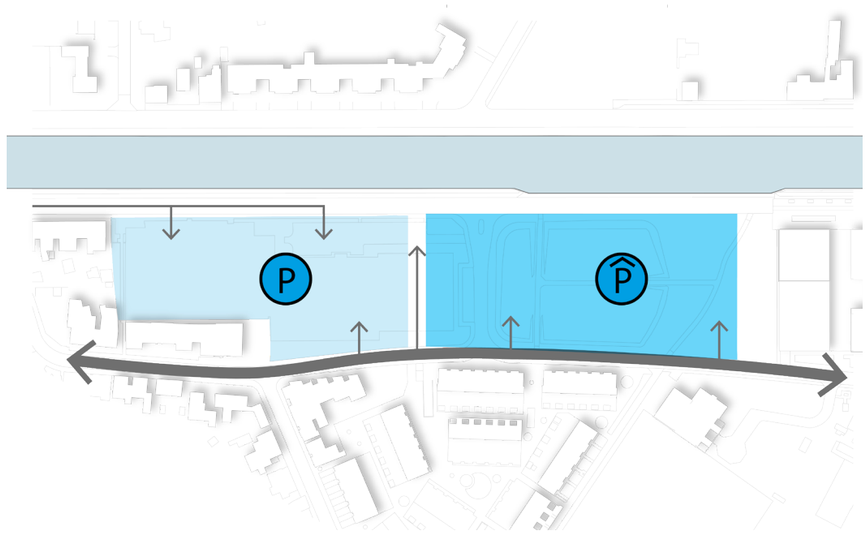
MV=-1200=P +50
MV=-500=P +50
MV=-0=P 50

MV=-500=P +50
MV=900=P+50
MV=-750 P=+1550

Ontsluiting en parkeertypologie

In het nieuwbouwplan wordt de bestaande ontsluitingsstructuur in stand gehouden.

De wijze waarop het parkeren wordt opgelost hangt nauw samen met de dichtheid van bebouwing. De oostzijde bevat een hoge dichtheid, dus ook meer auto's. De westzijde bevat eerder grondgebonden programma, waardoor oplossingen in de openbare ruimte en op eigen terrein meer voor de hand liggen. Zo ontstaan twee bouwvelden, met ieder de voor hen kenmerkende parkeertypologiën. In het westelijk plangebied: parkeren op maaiveld in de directe nabijheid van de grondgebonden woningen. In het oostelijk plangebied: een open, maar verdiept, parkeernivo in de directe nabijheid van de meerlaagse woongebouwen. Hierdoor wordt het parkeren uit het zicht gehaald. De organische vormgeving van de eilanden, in vorm en materialisatie, zorgen voor een buffer tussen de woongebouwen en een buffer voor het uitzicht vanuit de woongebouwen.



MV=-1200mm =34.13=NAP
MV=-1200mm =34.13=NAP
MV=-1170mm =34.16=NAP

3

ARCHITECTUUR

De basis voor de architectonische uitwerking van de woningen is baksteenarchitectuur. Daarbij is er voor gekozen om de grondgebonden woningen en de meerlaagse woongebouwen uit te werken in afwijkende kleuren. De grotere gebouwen langs het kanaal worden uitgewerkt in een roodbruine baksteen en de laagbouw worden uitgewerkt in een lichte, wit-grijs getinte baksteen. Het donkere metselwerk van de hoogbouw en de, met bijzondere aandacht uitgewerkte, metselwerkverbanden van de hoogbouw, verwijzen naar de historische industriële gebouwen.

De opzet en gevels van de gebouwen zijn vanuit een alzijdigheid ontworpen. Op deze manier ervaart men vanuit de semiopenbare gebieden nooit een zogenaamde 'achtergevel'. Alle gevels zijn aantrekkelijk om te zien. Verder is veel zorg besteed aan de privacy door, waar nodig, afschermende elementen mee te ontwerpen.

Vanuit het aspect wonen aan het water beschikken nagenoeg alle woningen over grote ramen met vaak lage borstweringen zodat het uitzicht niet alleen op het water, maar ook op de omgeving en soms met uitzicht op de stadskern gewaarborgd is. Het uitzichtaspect wordt verder versterkt door de balkons waaraan de woonkamers van de appartementen grenzen, van glazen balustrades te voorzien zodat vanuit een zittende houding maximaal uitzicht geboden wordt.

De grondgebonden woningen omvatten een compacte stadstuin en bestaan uit een traditionele opbouw zijnde een woonkamer/keuken met entree op de begane grond en slapen op de verdieping.
De rijwoningen hebben een grote zolderverdieping met een dakkapel. De watervilla's zijn verbijzonderd met een groot dakterras op verdieping. De woonverdieping en slaapverdieping zijn voorzien van verdiepingshoge puien waardoor het contact met de omringende tuin en het uitzicht op het kanaal gewaarborgd is.

Met name de straatgevels van de grondgebonden woningen kenmerken zich door verdiepinghoge puien. Lekdorpels worden uitgevoerd in prefab beton. Doorvalbeveiligingen worden uitgewerkt in staal. Schuine daken worden uitgevoerd met antraciete keramische dakpannen.

Voor de architectonische uitwerking van de grondgebonden woningen, de meerlaagse woongebouwen en de vervangende nieuwbouw voor de mouttoren verwijzen we naar de impressies op deze en de volgende pagina's.

Architectonische uitwerking van de tweekappers aan de Penitentenstraat

Architectonische uitwerking van de rijwoningen aan de Penitentenstraat en het westelijke parkje

Architectonische uitwerking van de meerlaagse woongebouwen gezien vanaf Noordzijde

Zoals eerder gememoreerd worden de grotere gebouwen langs het kanaal uitgewerkt in een roodbruine baksteen. Het donkere metselwerk van de hoogbouw, de verdiepte negge en de, met bijzondere aandacht uitgewerkte, metselwerkverbanden van de hoogbouw, refereren naar de stenige, maar gedetailleerde, gevels van de historische industriële gebouwen.

De gevels van de woongebouwen kenmerken zich door verdiepinghoge puien. Lekdorpels worden uitgevoerd in prefab beton. Doorvalbeveiligingen worden uitgewerkt in glas.

De hoeken van de twee identieke, naast elkaar gelegen, meerlaagse woongebouwen aan het kanaal worden verbijzonderd door de toepassing van een lichte, wit-grijs getinte baksteen. Deze baksteen, welke ook wordt toegepast in de grondgebonden woningen en het 3-laagse woongebouw, wordt toegepast in de penanten welke aansluiten op de balkons en zullen op de 1e t/m de 3e laag afwijkend worden gesitueerd als op de 4e t/m de 6e woonlaag. Deze verbijzondering wordt zowel aan de zijde van het kanaal als aan de zijde van de open parkeerbak voorzien. Voor de verbeelding van deze verbijzondering verwijzen we naar de impressie van pagina 32.

Het aan de Penitentenstraat gelegen woongebouw aan de oostzijde van het plangebied wordt uitgewerkt in kaders van grijs metselwerk met invullingen van roodbruin metselwerk. Met deze vormgeving vormt zij een intermediair tussen de grootschaligere woongebouwen en de grondgebonden woningen aan de Penitentenstraat.

Op de locatie van de Mouttoren wordt een nieuw slank meerlaags woonvolume gerealiseerd. Het volume is een verwijzing naar de historische Mouttoren en vormt een hoogte-accent aan het kanaal. De onderste twee bouwlagen omvatten 2 appartementen. De ranke toren omvat 1 appartement per laag. Daarmee ontstaat een unieke kans om nagenoeg 360 graden uitzicht te ervaren. De architectuur verwijst qua details en structuur naar de historie van weleer.

Op de daken van de meerlaagse woongebouwen worden pv-panelen voorzien. De dakopstanden cq. gevelhoogtes van deze gebouwen zijn zodanig verhoogd dat de pv-panelen aan het zicht worden onttrokken.

Architectonische uitwerking van de watervilla's en het woongebouw op de locatie van de Mouttoren gezien vanaf het kanaal

Architectonische uitwerking van het woongwbouw op de locatie van de Mouttoren gezien vanaf het park

Woonblokken aan de kade gezien vanaf Noordzijde

Tussen de woonblokken groene plekken aan de kade.

Entree van woonblokken grenzend aan ontmoetingsplein

Entree op twee verdiepingen, grenzend aan ontmoetingspleinen

uitkragende balkons en glazen balustrades

variatie metselwerkverbanden en gevelopeningen

kaders en variatie in kleurgebruik

toepassing wit-grijze metselwerkvlakken in de twee naast elkaar gelegen meerlaagse woongebouwen langs het kanaal

balkons en variatie gevelopeningen

verbijzonderingen metselwerk

SFEERBEELDEN

Het karakter van de nieuwe bebouwing is mede bepaald door de analyse van de historische industriële bebouwing van de kanaaloever (zoals leesbaar op pag. 9-11). Aspecten en elementen uit deze analyse zijn als referentie gebruikt bij de architectonische uitwerking van het plangebied.

Uitgangspunt voor de materialisatie van het gebied is baksteen. Hierbij wordt variatie en onderscheidt gezocht in verbanden en kleur ter verbijzondering van de gevels en ter referentie naar de kaders en kleuren zoals vindbaar in het industriële verleden.

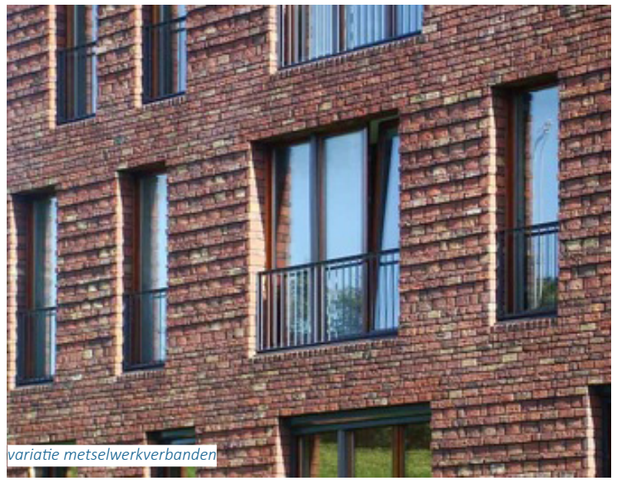
Er is een duidelijke variatie in de gevelopeningen zichtbaar. Naast het gegeven dat dit een referentie is naar het verleden draagt deze variatie bij aan de leesbaarheid van de gebouwen en plattegronden.

variatie in gevelopeningen en kleur metselwerk

hoogbouw aan het kanaal

luifels bij entree's

kaders en metselwerkbanden


variatie metselwerkverbanden

variatie dakkappen en daklijnen

4

OPENBARE INRICHTING

Uitgangspunt

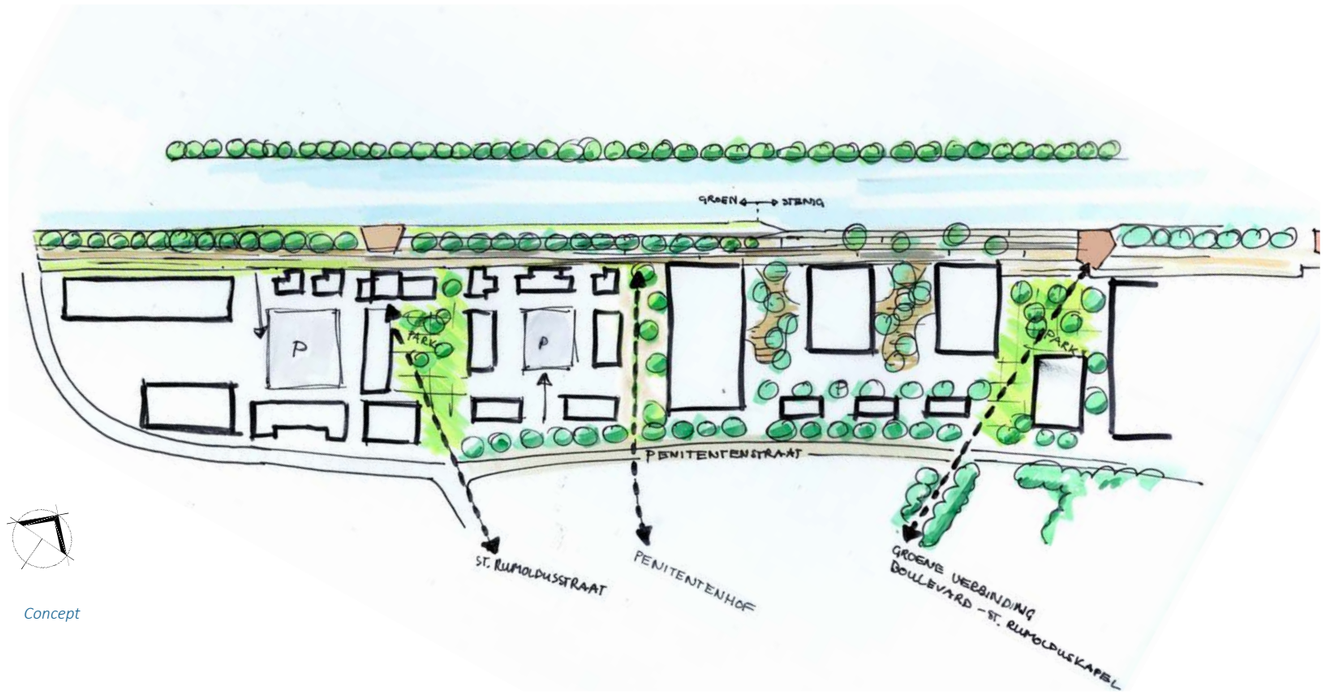
Als uitgangspunt is gekeken naar de huidige omgeving. Hierbij hoort de recentelijk gerealiseerde boulevard ten oosten van het plangebied. Aansluiting hier op is gezocht in het ontwerp, waarbij het stedelijke karakter van de boulevard steeds verder afneemt richting het westen. Het ontwerp voor de kanaalzone vormt hierdoor een geleidelijke transitie tussen stad en land.

Concept

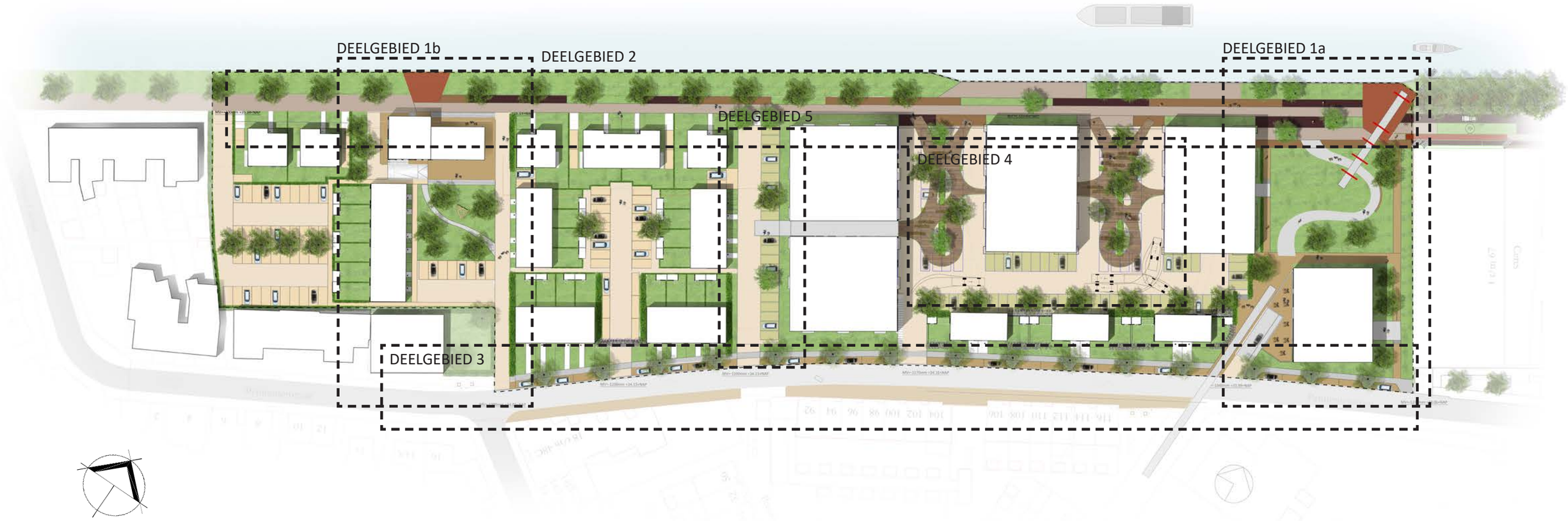
Het plangebied wordt ingekaderd door de boulevard en de Penitentenstraat aan de zuidkant. Er worden drie verbindingen gevormd die van de wijk naar de boulevard leiden. De buitenste twee hebben een parkachtige sfeer. De middelste verbinding heeft een steniger karakter, mede om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte in het plangebied. Tussen de rechter en de middelste verbinding komt een verdiepte parkeerkelder te liggen met een vlonderdek. Deze vlonders vormen een geheel eigen karakter binnen het ontwerp.

Ontwerp

De figuur links geeft het ontwerp weer. Het karakteristieke strepenpatroon dat al aanwezig is op de boulevard, is op een lichtere manier doorgezet in het plangebied, waarbij de rijweg voor bestemmingsverkeer één vaste kleur heeft. De twee meest markante locaties langs het kanaal, waar de zichtas vanuit het zuiden uitkomt op de boulevard en waar de mouttoren staat, worden geaccentueerd door een bijzonder vlak, tevens als voortzetting van de bestaande inrichting aan de Werthaboulevard. De twee parkachtige ruimtes krijgen een gekromd wandelpad waarlangs zitgelegenheden aanwezig zijn. De Penitentenstraat krijgt een groene uitstraling doordat parkeerfunctie wordt gecombineerd met het realiseren van een bomenlaan. De deeluitwerkingen op de volgende pagina's geven meer inzicht in materialisatie van de verschillende gebieden.



Concept



Deelgebieden

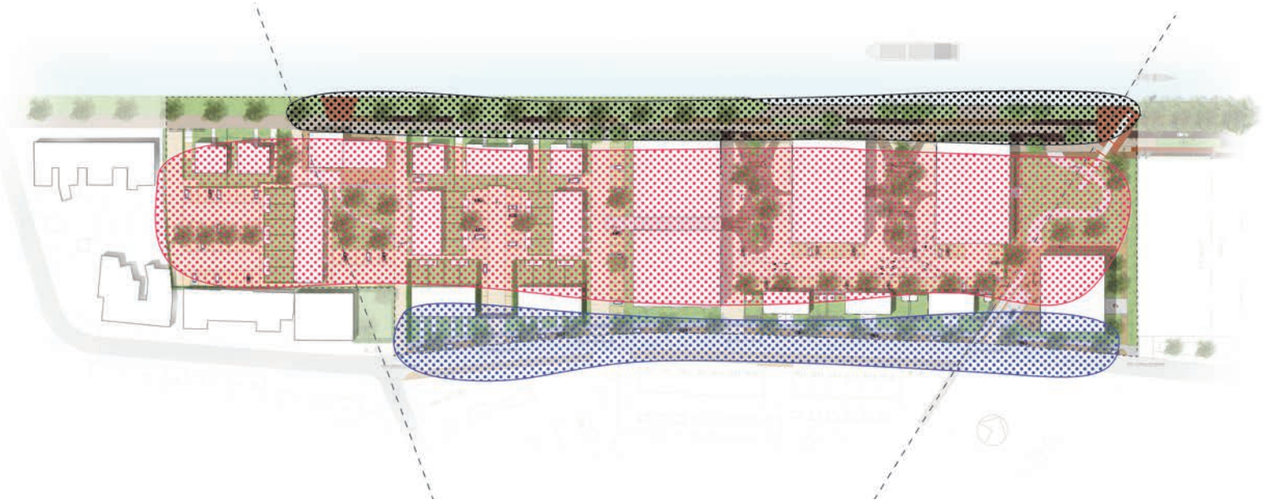
Deelgebieden

Deze figuur geeft deelgebieden weer die in de vervolghoofdstukken verder zijn uitgewerkt. Deelgebied 1a en 1b zijn uitwerkingen van de 'parken' binnen het ontwerp. Deelgebied 2 is de uitwerking van de boulevard. Deelgebied 3 geeft een uitwerking van de Penitentenstraat. Deelgebied 4 geeft het ontwerp weer voor de vlondereilanden en deelgebied 5 geeft de uitwerking van de verlegde Energiestraat.

OPENBARE INRICHTING

Uitgangspunt verharding

Als uitgangspunt voor de verharding wordt onderscheid gemaakt tussen drie verschillende typen. Op de boulevard wordt straatbaksteen als verhardingsmateriaal gebruikt, conform het verhardingsmateriaal op reeds gerealiseerde boulevard. Op de Penitentenstraat wordt een combinatie van asfalt als rijweg, straatbaksteen op de parkeervakken, en betontegels op het trottoir gebruikt, zodat de gehele Penitentenstraat één geheel vormt en ook een link heeft met de straatbakstenen aan de overzijde. In de 'binnendelen' van het plangebied worden betonstraatstenen met luxe toplaag gebruikt. Deze onderverdelen is ook weergegeven in de afbeelding hiernaast.

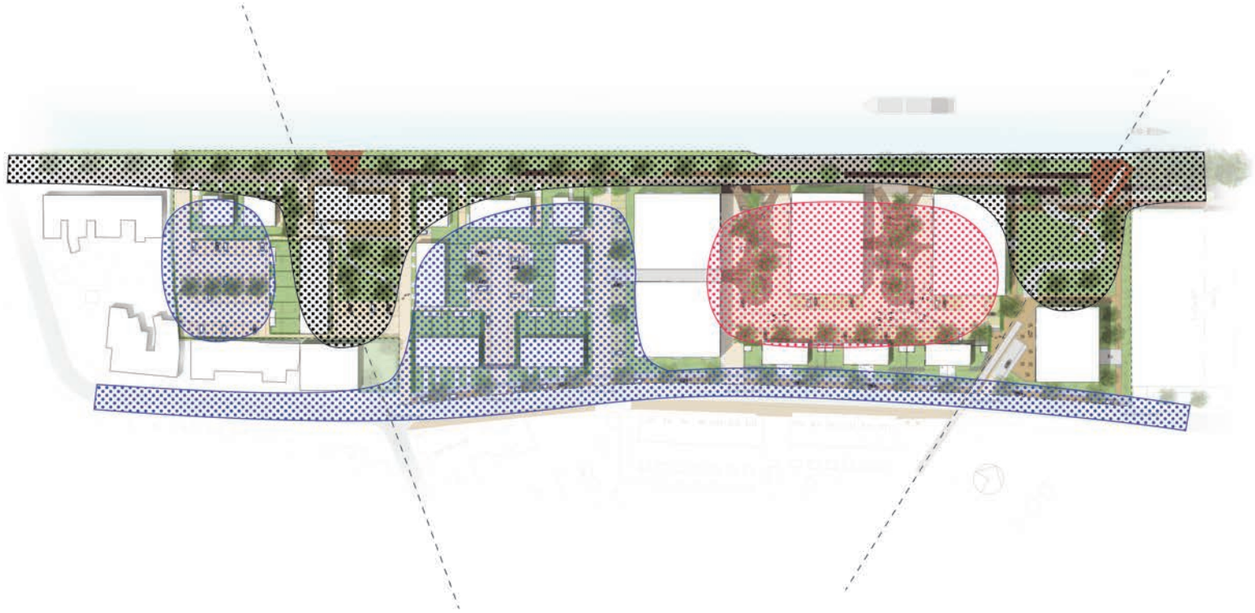


Uitgangspunt verharding: drie verschillende typen (bruin = straatbaksteen, rood = betonstraatsteen, paars = combinatie asfalt, straatbaksteen en betontegels)

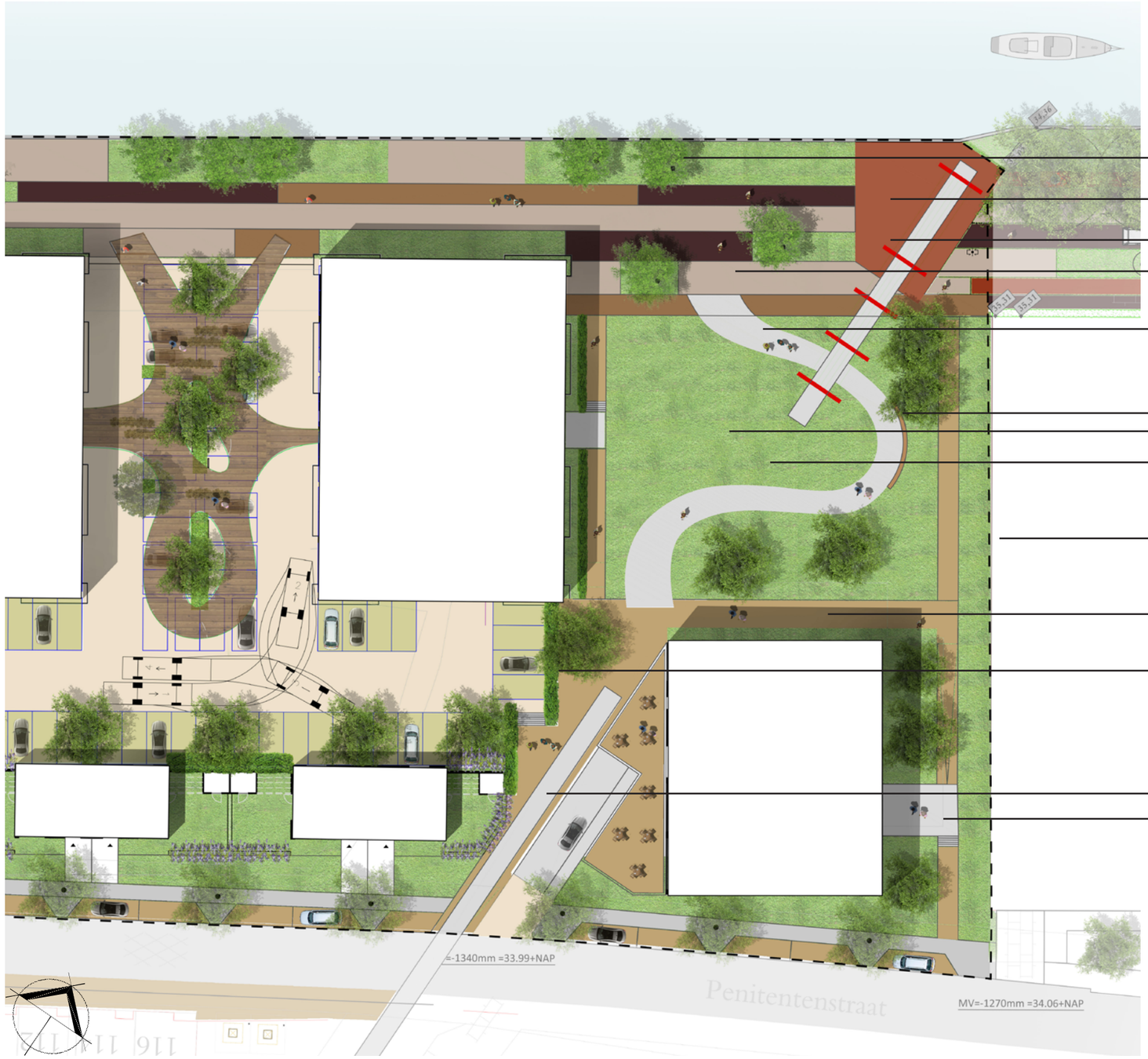
Uitgangspunt verlichting

Als uitgangspunt voor de verlichting worden ook drie typen onderscheiden. Enerzijds is er de bestaande verlichting van de reeds gerealiseerde boulevard (Bega), die wordt doorgetrokken over boulevard in het plangebied en de parken. Anderzijds is er de bestaande verlichting op de Penitentenstraat die wordt doorgetrokken over de gehele straat en de parkeerplaatsen. Tot slot vormt het middendeel bij de vlondereilanden een uitzondering. Hier wordt de verlichting gekoppeld aan de vlondereilanden.

Bestaande verlichting doorzetten over de Werthaboulevard en in parken



Uitgangspunt verlichting: drie verschillende typen (bruin = verlichting conform boulevard, paars = standaardverlichting, rood = verlichting gekoppeld aan vlondereilanden)



Lindes
Bijzonder vlak, asfalt met kleurcoating
Stalen pergolaconstructie
Straatbaksteen conform boulevard
Geborsteld beton
Bank
Meerstammige krenteboompjes
Vaste planten
Betonband van 40 cm breed langs gebouw op maaiveld
Betonstraatsteen
Lage haag
Geborsteld beton
Geborsteld beton

Deelgebied 1a

OPENBARE INRICHTING

Deelgebied 1a - park oostkant

Het park aan de oostkant is toegankelijk vanaf zowel de Penitentenstraat als de boulevard. Het biedt de bewoners een natuurlijke omgeving om te recreëren. In het verlengde van de Kerkhoflaan wordt een diagonale as in het park geïntroduceerd. Deze as wordt begeleid door een stalen 'pergola' constructie. Belangrijk is dat deze stalen constructie niet het zicht wegneemt van de omwonenden. Een open constructie zoals in het referentiebeeld is daarom gewenst.

De paden die door het park lopen, worden verhard met betonstraatsteen, alleen vormt het slingerende pad hierop een uitzondering. Deze wordt gerealiseerd van geborsteld beton en krijgt een strakke uitstraling.

Langs dit slingerende pad wordt een bank geplaatst, bestaande uit meerdere 'kubussen' die demontabel zijn, om bij de ondergrondse regenwaterbuffers te kunnen komen wanneer nodig. De verlichting wordt afgestemd op de verlichting die aanwezig is op de boulevard.

Langs de gebouwen waar groen aanwezig is, komt een betonband van circa 40 cm op maaiveld te liggen, waarop vervolgens het groen aansluit.

Hemelwater
Onder het park zijn ondergrondse regenwaterbuffers aanwezig. Op deze buffers kunnen geen grote bomen geplaatst worden. De beplanting inclusief de bomen dient hierop afgestemd te worden. Vaste planten en een aantal meerstammige krenteboompjes zijn hier gewenst. Waar geen ondergrondse regenwaterbuffer aanwezig is, kunnen grotere bomen geplaatst worden. Het aspect hemelwater dient nader te worden onderzocht door de uitvoerende partij.

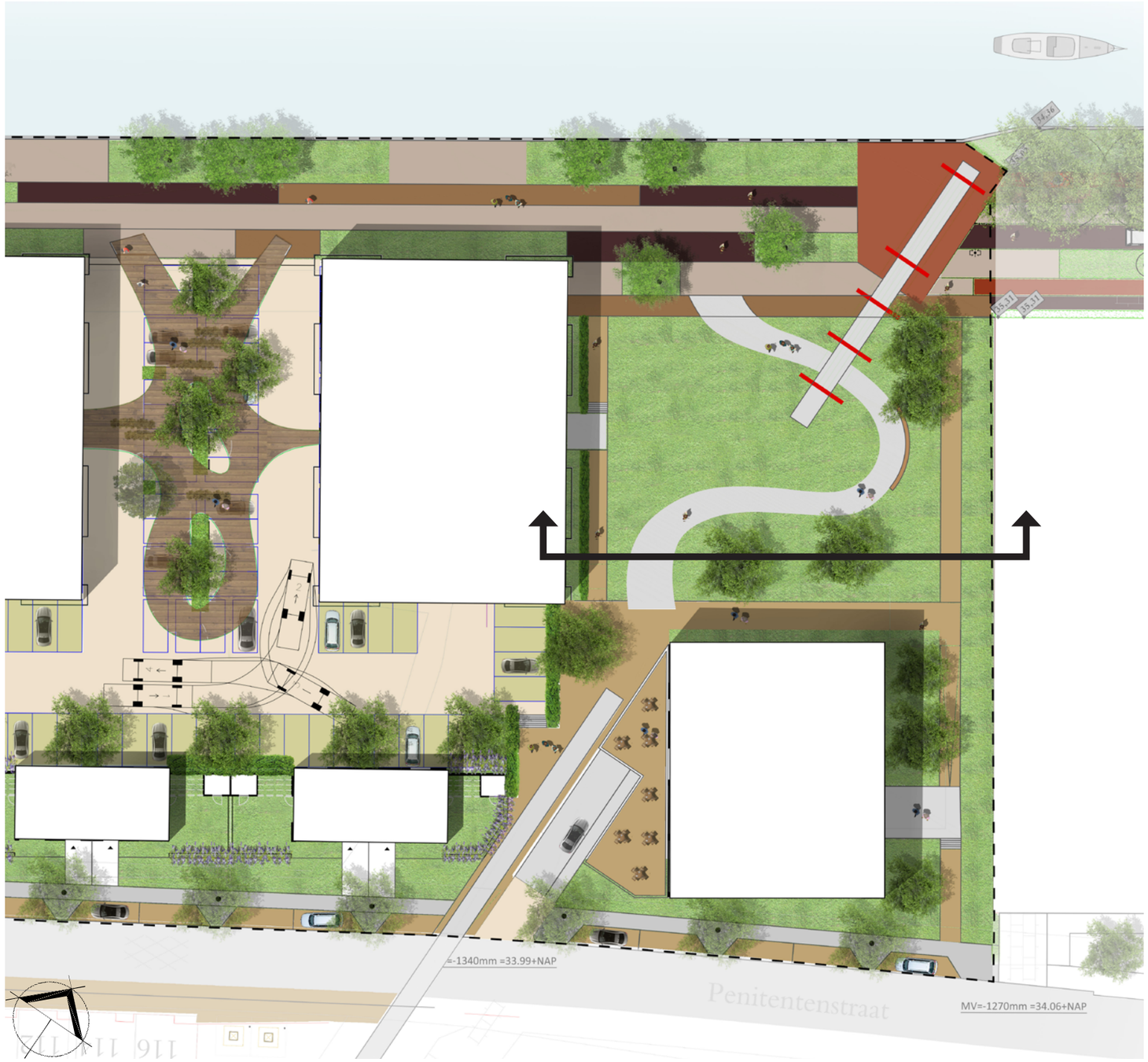
Constructie die de lange lijn vanaf het zuiden accentueert, en verwijst naar de kraan

Referentiebeeld van meerstammige bomen (Amelanchier lamarckii)

Weelderige beplanting met siergrassen

Beton verharding voor het slingerpad

Referentiebeeld van een betonnen kubusblok dat gebruikt wordt als zitelement langs het pad, met hierop een houten zitting gemonteerd



Locatie doorsnede

OPENBARE INRICHTING

Deelgebied 1a - park oostkant

1:300

Mouttoren met vlak als markering startpunt boulevard

Verbijzondering rondom mouttoren

Betonstraatsteen

Vaste planten

Geborsteld beton

Betonstraatsteen

Haag (laag waar ramen zitten)

Haag (gewenst, valt buiten plangebied)

Deelgebied 1b

OPENBARE INRICHTING

Deelgebied 1b

Dit parkdeel is omsloten door met name eengezinswoningen en zal daardoor een andere invulling krijgen dan het park aan de oostkant. De opzet blijft hetzelfde met een slingerend pad, maar de invulling van het groen kan in samenwerking met de bewoners afgestemd worden op het gebruik. Zo is het mogelijk speeltoestellen te integreren in het groen om het voor kinderen eveneens aantrekkelijk te maken. Deze worden vanuit de exploitatie geplaatst.

De woningen die aan dit parkdeel grenzen krijgen ieder een eigen voortuin met eenduidige groene inrichting. De bewoners hebben zelf de mogelijkheid hier bijvoorbeeld een bank neer te zetten. Om het groene beeld te versterken, komt langs de toegangsweg een haag, uiteraard niet voor de ramen.

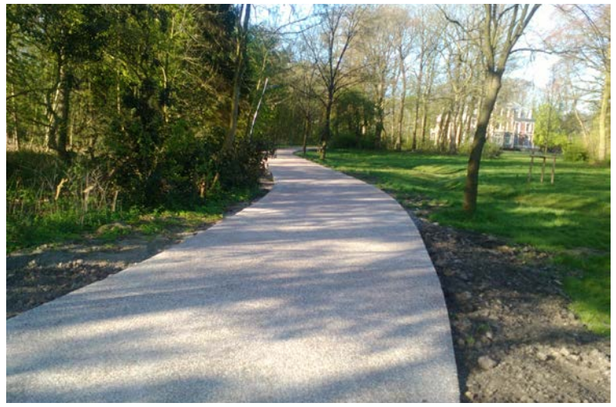
Bij het Wertha gebouw aan de Penitentenstraat hebben we de voorkeur een haag te plaatsen als erfafscheiding. Dit is particulier eigendom en deze aanpassing dient daarom met de eigenaars afgestemd te worden.

Hemelwater
Regenwater wordt opgevangen in ondergrondse infiltratie-voorzieningen. Waar deze exact komen te liggen dient te worden bepaald door de uitvoerende partij.

Referentiebeeld van groene voortuinen waarbij bewoners zelf een bank neer kunnen zetten.

Referentiebeeld van een natuurlijk speeltoestel voor de allerkleinsten

Bomen met mooie herfstkleuren in het park (hier Fraxinus pennsylvanica)

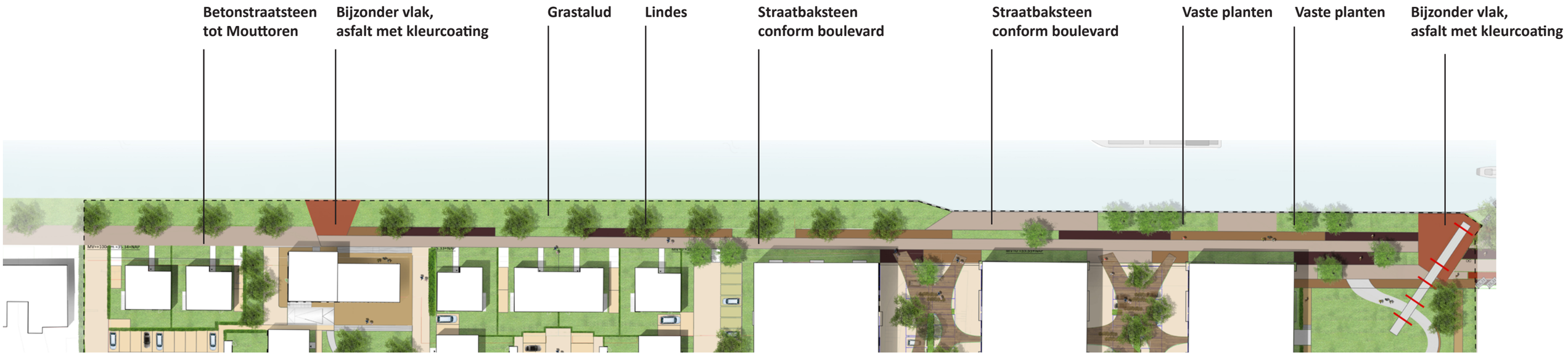


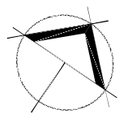
Beton verharding voor het slingerpad

Locatie doorsnede

OPENBARE INRICHTING

Deelgebied 1b - doorsnede park westkant





Deelgebied 2

OPENBARE INRICHTING

Deelgebied 2 - Boulevard

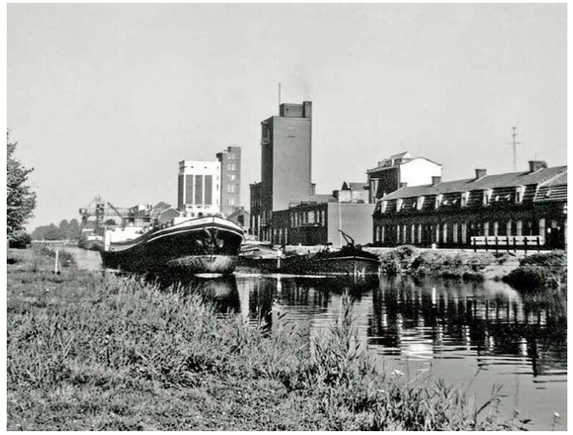
De boulevard sluit aan op de bestaande boulevard en krijgt richting het westen een steeds groenere uitstraling. De boulevard is toegankelijk voor fietsers, voetgangers en bestemmingsverkeer, zijnde auto's die bij de watervilla's wensen te parkeren.
Het straatprofiel wordt richting het westen qua kleurgebruik steeds meer ingetogen. Ten westen van de Mouttoren blijft slechts één kleur verharding over.

Waar het Kerkhoflaantje op de boulevard uitkomt, wordt een verbijzondering gerealiseerd. Dit laantje wordt doorgetrokken tot op de boulevard, waar het uitkomt op een bijzonder vlak, zoals dat ook bij de bestaande inrichting van de boulevard terug te vinden is. Dit laantje heeft qua materiaalgebruik beton en het vlak is van asfalt met een kleurcoating. Deze staan in contrast met het materiaalgebruik op de boulevard.

Bij het vlak komt een hedendaags element te liggen dat verwijst naar het industriële verleden van de plek. Zoals de referentiebeelden laten zien, kan hiervoor gedacht worden aan een stalen constructie met klimmers. Belangrijk is dat deze stalen constructie niet het zicht wegneemt van de omwonenden. Een open constructie zoals in het referentiebeeld is daarom gewenst.
Een tweede referentie naar het verleden stellen we voor op het kadedeel van de boulevard. Hier langs komt een reling te liggen dat het reliëf laat zien van de industrie die langs de kade heeft gestaan, in cortenstaal. Dit wordt voorgesteld als alternatief voor een maquette, omdat dit niet slechts een object is, maar een element dat van veraf al te zien is, ook vanaf de overzijde van het kanaal. De implementatie hiervan dient afgestemd te worden met Rijkswaterstaat.

De gewenste boomsoort op de boulevard zijn lindes, dezelfde soort die al aanwezig is op het oostelijk deel van de boulevard. De verlichting en het meubilair wordt ook afgestemd op de bestaande inrichting van de boulevard. De afstand tussen de banken wordt geleidelijk groter, totdat er na de mouttoren geen banken meer aanwezig zijn.

Regenwater
Regenwater wordt opgevangen in ondergrondse infiltratievoorzieningen. Waar deze exact komen te liggen dient nader te worden bepaald door de uitvoerende partij.

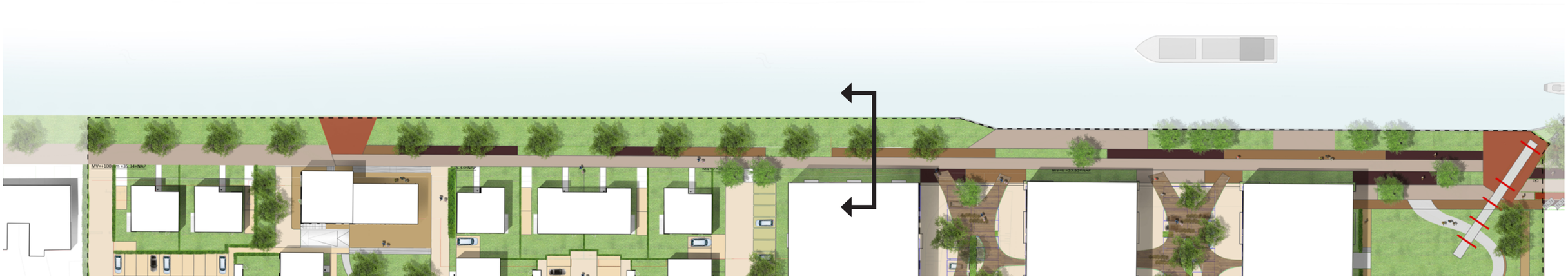


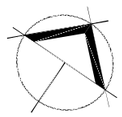
Verwijzing naar het industriele verleden door middel van een silhouette op de kade van de historische karakteristieken

Reling op de kade als verwijzing naar het industriele verleden

De intensiteit van meubilair geleidelijk laten aflopen over de boulevard.

Referentiebeeld van constructie die de lange lijn vanaf het zuiden accentueert, en verwijst naar de kraan

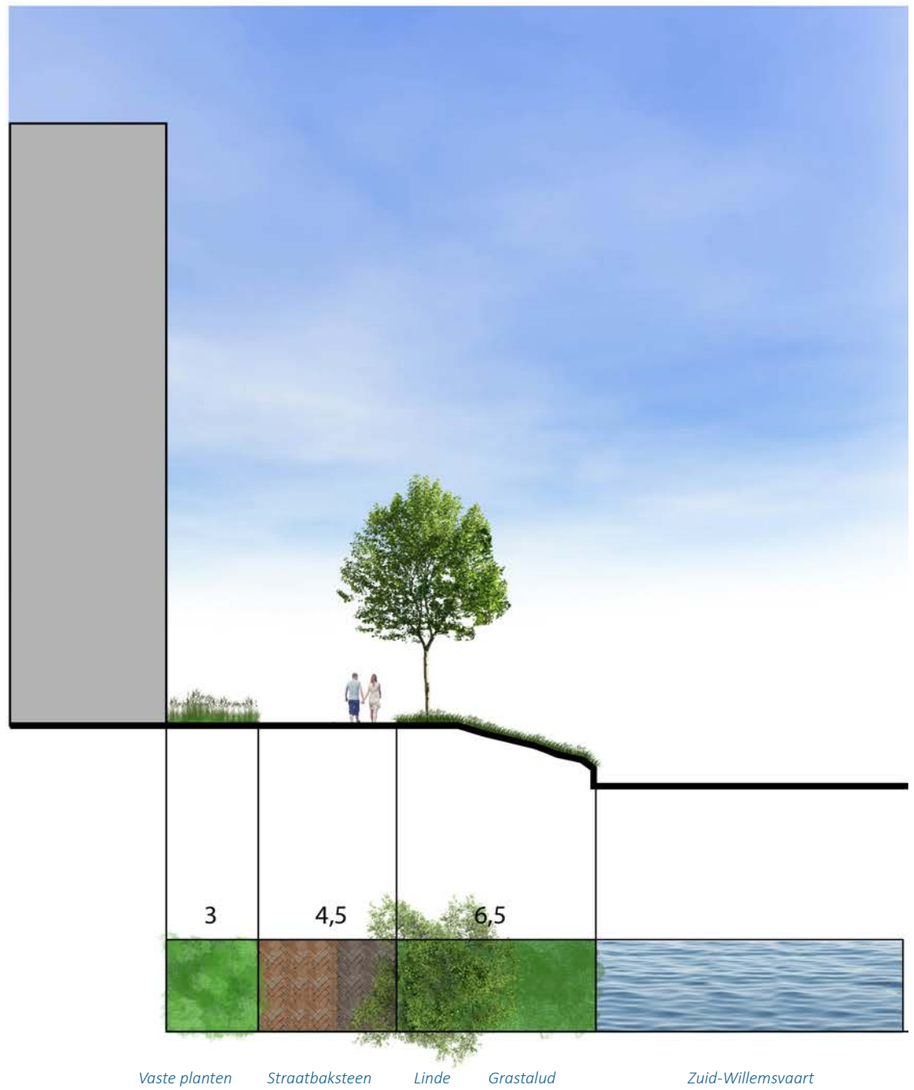




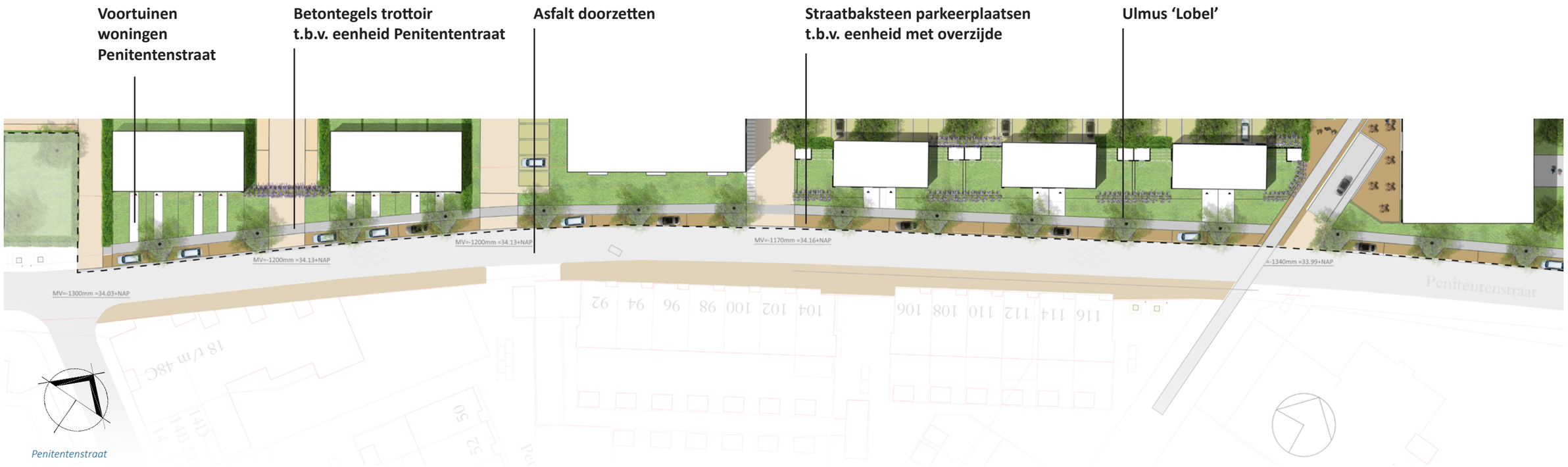
Locatie doorsnede

OPENBARE INRICHTING

Deelgebied 2- doorsnede boulevard



1:300


Voortuinen
woningen
Penitentenstraat
Betontegels trottoir
t.b.v. eenheid Penitententraat
Asfalt doorzetten
Straatbaksteen parkeerplaatsen
t.b.v. eenheid met overzijde
Ulmus 'Lobel'
MV=-1200mm =34.13+NAP
MV=-1200mm =34.13+NAP
MV=-1170mm =34.16+NAP
=-1340mm =33.99+NAP
MV=-1300mm =34.03+NAP
Penitentenstraat
Penitentenstraat

OPENBARE INRICHTING

Deelgebied 3 - Penitentenstraat

Het huidige profiel van de Penitentenstraat, dat ten oosten en ten zuiden van het plangebied aanwezig is, wordt qua sfeer doorgezet in het plangebied. De rijweg wordt van asfalt zoals deze ook ten oosten van het plangebied aanwezig is. De langsparkeervakken worden van straatbaksteen ten behoeve van eenheid met de overzijde en de trottoirs worden van betontegels ten behoeve van eenheid met de bestaande trottoirs op de Penitentenstraat.

Aan de Penitentenstraat is een bomenstructuur toegevoegd om het reeds stenige karakter te doorbreken. Als boomsoort is Ulmus 'Lobel' gewenst. De bomen komen in het trottoir te staan, omdat hoogst waarschijnlijk onder de parkeervakken kabels en leidingen liggen. Waar de bomen staan wordt bij de parkeervakken een uitsparing ten behoeve van het trottoir gemaakt.

De verlichting wordt afgestemd op de bestaande verlichting in de Penitentenstraat, om eenheid over de gehele straat te behouden. Deze worden ingepast op basis van het ritme van de boomstructuur.

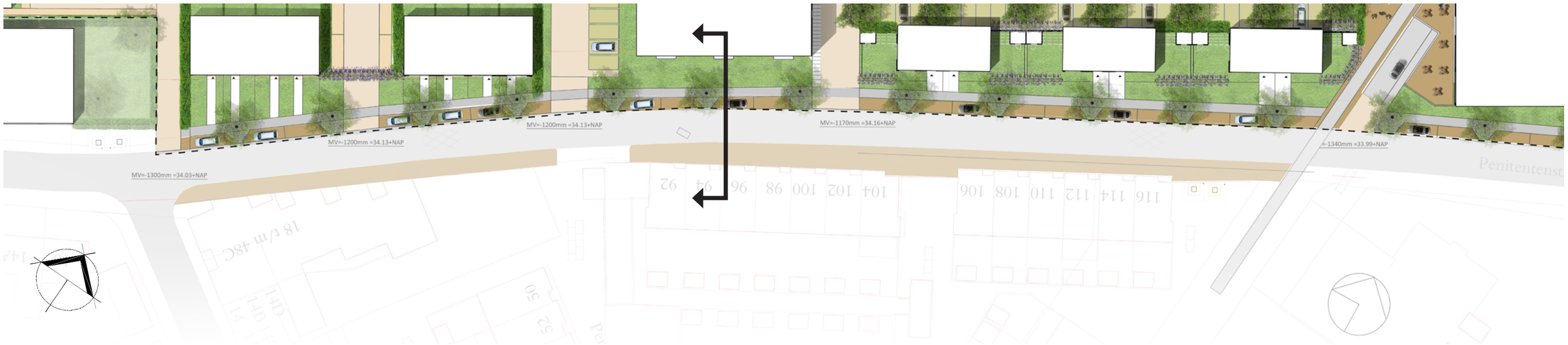
Regenwater
In dit deelgebied kan naar verwachting gebruik worden gemaakt van de huidige voorzieningen in de Penitentenstraat om regenwater op te vangen. Dit dient nader te worden onderzocht door de uitvoerende partij.

Rijweg van asfalt doorzetten over de Penitentstraat

Betontegels trottoirs doorzetten over Penitentenstraat

Straatbaksteen als verharding voor de parkeervakken

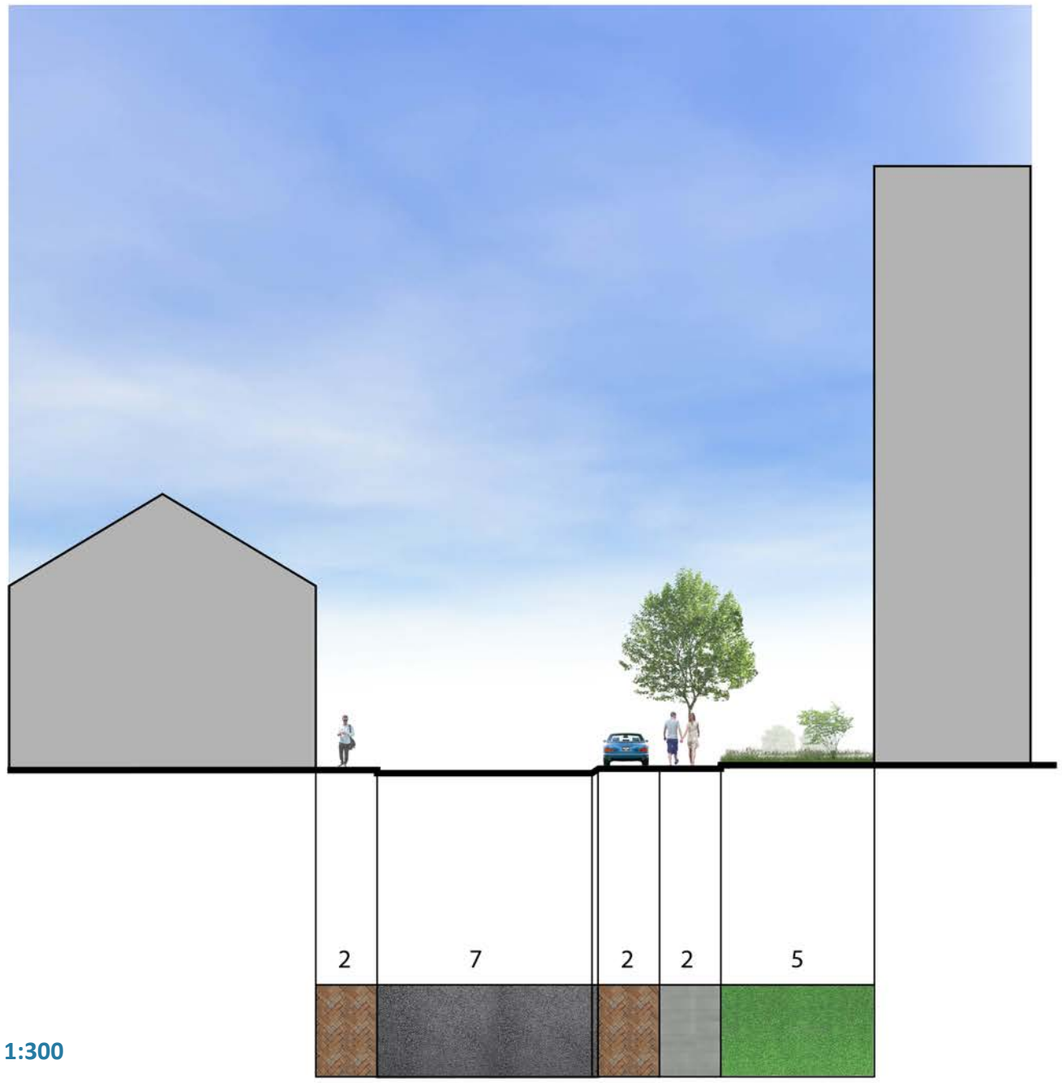
Ulmus 'Lobel' als gewenste boomsoort in de Penitentenstraat



Locatie doorsnede

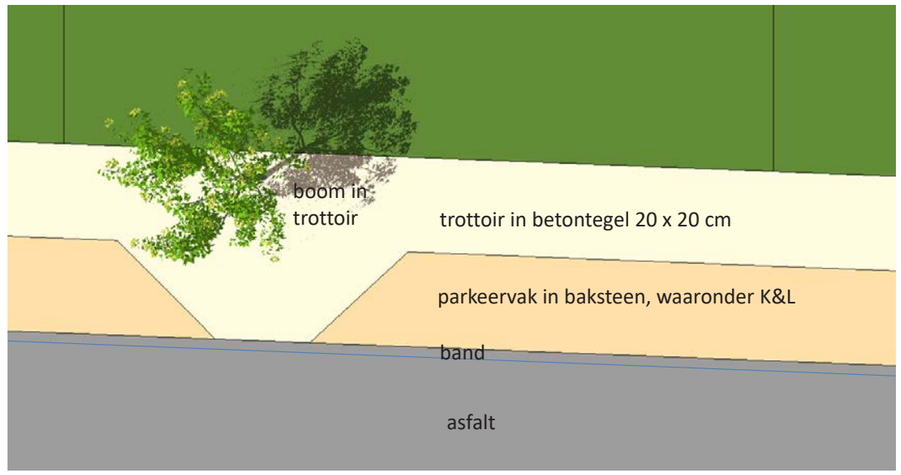
OPENBARE INRICHTING

Deelgebied 3 - doorsnede Penitentenstraat



1:300

Straatbaksteen (bestaand) *Asfalt (bestaand)* *Straatbaksteen* *Betontegels* *Vaste planten*



Bovenaanzicht profiel

Doorsnede profiel

Detail van het profiel van de Penitentenstraat

Uitwerking van de vlondereilanden

OPENBARE INRICHTING

Deelgebied 4 - vlondereilanden

De parkeerkelder ligt verlaagd ten opzichte van het maaiveld. Hierboven liggen 'vlondereilanden' die de verbinding vormen tussen de verschillende gebouwen en de boulevard. In de vlonders zijn enkele uitsparingen aanwezig, waardoor de bomen, die op niveau van de parkeerkelder geplant worden, kunnen uitgroeien tot boven het vlonderdek. Op de vlonder zijn zitbanken en plantenbakken te vinden, zodat inwoners de gelegenheid krijgen om buiten te zitten.
De vlondereilanden zijn hier een 'special' die het gebied een grote meerwaarde geven. De eilanden worden met een houtlook afgewerkt evenals de balustrades. Denk daarbij aan een composiet dat onderhoudsarm is en ook op termijn mooi blijft. Op het dek is een speciale antisliplaag aanwezig die gladheid moet voorkomen.

Het groen bij de vlondereilanden bestaat uit meerdere soorten weelderige bomen, die bij aanplant al een significante hoogte hebben (grootte 40/45). De gewenste soorten zijn aangeduid in het beplantingsschema. Een rechte bomenstructuur van Ulmus 'Lobel' begeleidt de langwerpige parkeerplaats (grootte 25/30). De onderbegroeiing in de plantvakken bestaat uit vaste planten die ook een mooi winterbeeld geven.

Voor de parkeerkelder is eenduidig materiaalgebruik gewenst. De bestrating bestaat hier uit betonstraatsteen met een luxe toplaag.
De verlichting wordt geïntegreerd in de vlonders en/of de gebouwen.

Regenwater
Regenwater wordt opgevangen in ondergrondse infiltratievoorzieningen die onder parkeerkelder komen te liggen. Dit dient nader uitgewerkt te worden door de uitvoerende partij.

Vogelvlucht van de vlondereilanden (Croonenburo5)

Referentiebeeld van de vlondereilanden (deze zonder banken en plantenbakken)

Gewenste boomsoorten bij de vlondereilanden en langs de parkeervakken in de parkeerkelder

Referentiebeeld van open verharding voor de parkeerplaatsen

Uitwerking van de Energiestraat

OPENBARE INRICHTING

Deelgebied 5 - verlegde Energiestraat

De nieuwe Energiestraat ligt verplaatst ten opzichte van de huidige Energiestraat. Deze straat vormt een verbinding tussen de Penitentenstraat en de boulevard, maar is niet als zodanig voor auto's te gebruiken als doorgang naar de boulevard. Voor fietsers en voetgangers vormt de nieuwe Energiestraat wel een belangrijke verbinding tussen de Penitentenhof ten zuiden van het plangebied en de boulevard.

Hoofdzakelijk leidt de straat naar parkeerplaatsen die gebruikt worden door bezoekers en bewoners van de eengezinswoningen aan de westzijde van de weg, en voor bezoekers van het gebouw aan de oostzijde van de straat.

Voor de materialisatie is gekozen voor betonstraatsteen, omdat dit deelgebied een binnengebied vormt in het plangebied, net zoals de parkeerbak en de parkeerplaats aan de oostkant van het plangebied.

Door middel van vaste planten, bomen en open verharding ter plaatse van de parkeervakken, kijgt de nieuwe Energiestraat een groene aangename uitstraling.

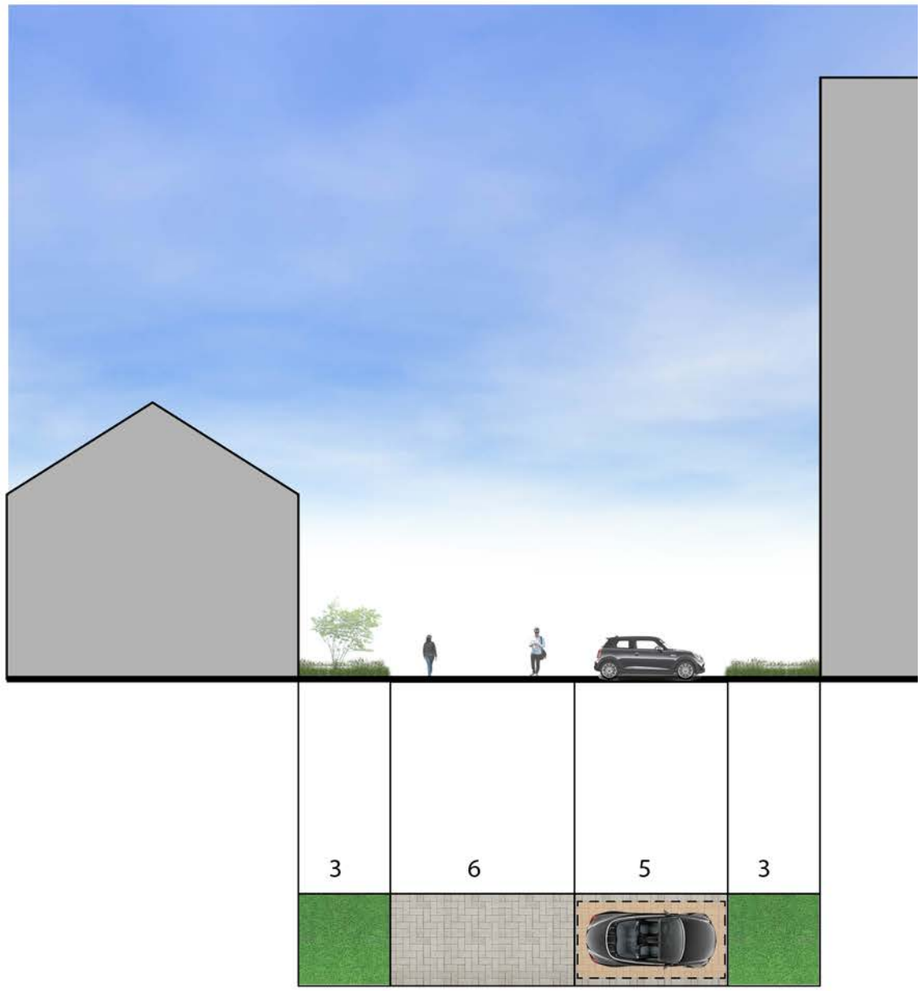
Referentiebeeld van groene voortuinen waarbij bewoners zelf een bank neer kunnen zetten.

Referentiebeeld van open verharding op de parkeerplaatsen

Locatie doorsnede

OPENBARE INRICHTING

Deelgebied 5 - verlegde Energiestraat



1:300

Voortuin *Betonstraatsteen* *Open verharding parkeervakken* *Vaste planten*

croonenburo5

Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

info@croonenburo5.com
www.croonenburo5.com

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

Limmelderweg 6
6222 PB Maastricht
tel +31 (0) 43 450 30 45

info@bureauverbeek.nl
www.bureauverbeek.nl