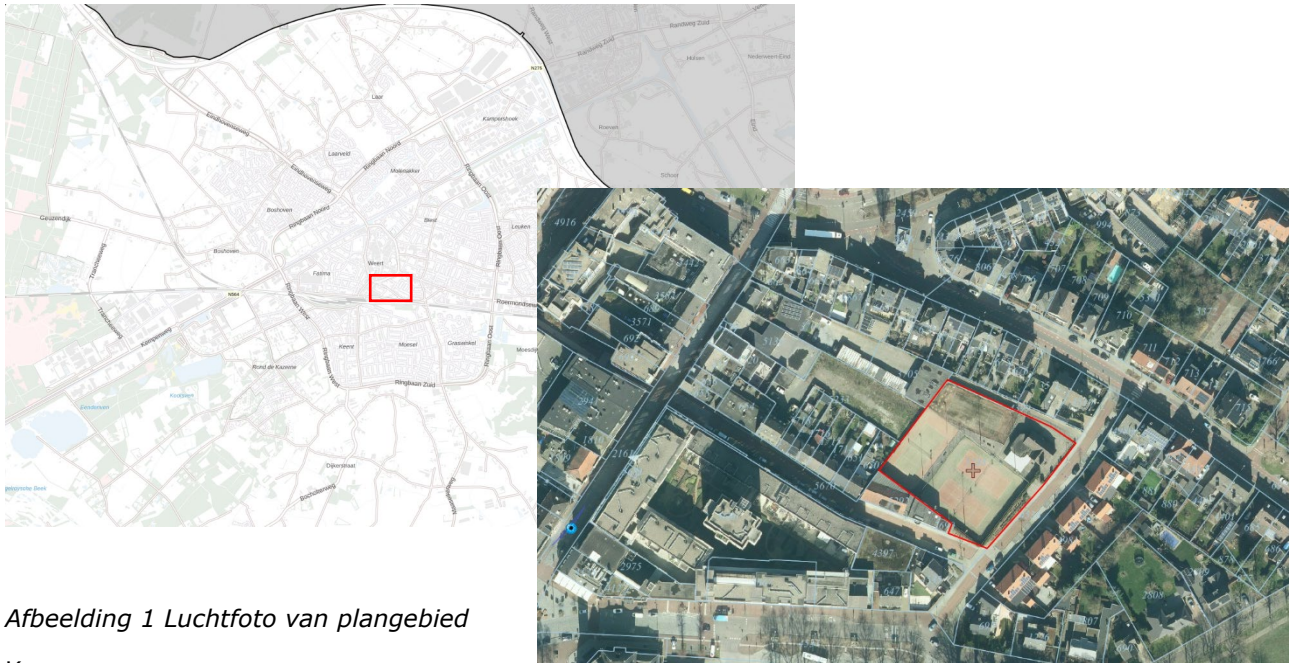


Gebiedspaspoort De Ray Prickers Weert



Afbeelding 1 Luchtfoto van plangebied

Kengegevens

Adres: Drehmansstraat 8, 6001CE Weert

Kadastraal perceelsnummer: WEE01 nummer 5293 sectie S

Oppervlakte: 3580 m²

Eigendom: Vereniging

Beperkingen: -

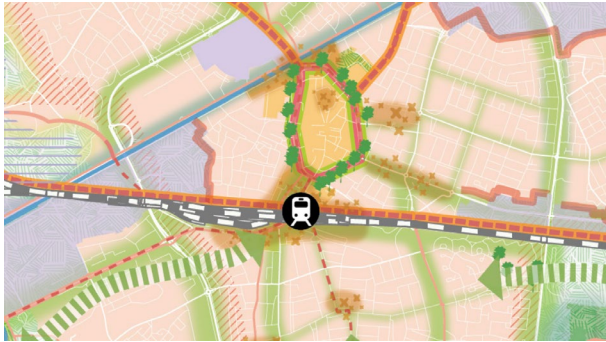
Beleidsmatig kader

De gemeenteraad heeft 21 november 2023 de Ontwerp Omgevingsvisie vastgesteld. In dit stuk worden de volgende strategische uitgangspunten uitgesproken:

- Goed wonen voor elke doelgroep;
- Iedereen doet mee;
- De aanwezigheid en functie van groen, door natuurlijke en landschappelijke kwaliteit (inclusief haar cultuurhistorie), ook in de woon- en werkomgeving, en met betekenis voor soortenrijkdom (biodiversiteit), economie, energiegebruik, educatie, gezondheid en opvang van de gevolgen van klimaatverandering;
- Duurzaam en innovatief ondernemen en leven;
- Goed ontsloten en verweven met de regio. Niet alleen in de zin van mobiliteit, maar ook in samenwerking.

Om te sturen op kwalitatieve ontwikkelingen neemt de gemeente de rol als regisseur. De ruimtelijke principes vanuit de Nationale Omgevingsvisie zijn het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen en zijn daarmee sturend bij het ontwerpen van ruimtelijke plannen:

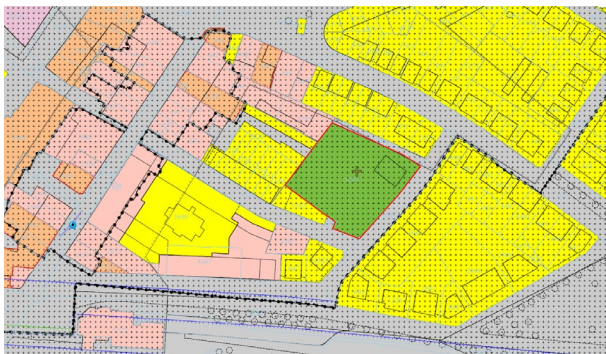
1. Afwentelen wordt voorkomen;
2. Meervoudig ruimtegebruik;
3. De identiteit van een gebied staat centraal.



Afbeelding 2 Uitsnede Ontwerp Omgevingsvisie

Specifiek voor dit plangebied en de directe omgeving zijn nog de volgende doelen/opgaven opgenomen:

- Stedelijk gebied, waar woningbouwontwikkeling wordt nagestreefd door inbreiding en herstructurering. In de visie wordt gesteld dat hoogbouw rondom het station mogelijk wordt gemaakt;
- Concentratie voorzieningen, rondom stationsgebied via de Stationsstraat naar het kernwinkelgebied;
- Mobiliteitshub, gericht op het stationsgebied waar meerdere mobiliteitsvormen bijeenkomen;
- Fietsnetwerk, lopend vanuit de zuidzijde van Weert door de Stationsstraat naar de Singel;
- Vergroening van de singel.



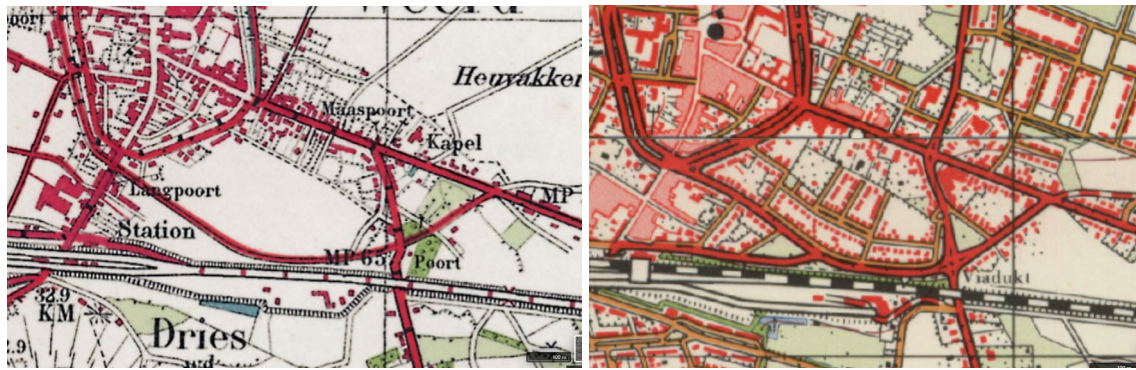
Afbeelding 3 Uitsnede Omgevingsplan/Bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen Bestemmingsplan Binnenstad 2017 vastgesteld op 26-09-2018. De locatie heeft daarin de bestemming Sport, wat hoofdzakelijk ten dienste staat voor sportieve recreatie in de vorm van een tenniscomplex. Daarnaast is een archeologische waarde opgenomen.

De omgeving is hoofdzakelijk wonen en aan de Stationsstraat en het Stationsplein worden gemengde functies (met als doel winkels, horeca) toegestaan.

De conclusie is dat de beleidsmatige ambitie en de specifieke gebiedsdoelen niet direct uitvoerbaar zijn binnen de vigerende planologische kaders. Afwijken van deze gestelde kaders is motiveerbaar, indien de ontwikkeling bijdraagt aan het gestelde in het beleid. Daarbij vragen we voor deze planlocatie specifiek aandacht voor:

Historische ontwikkeling plangebied

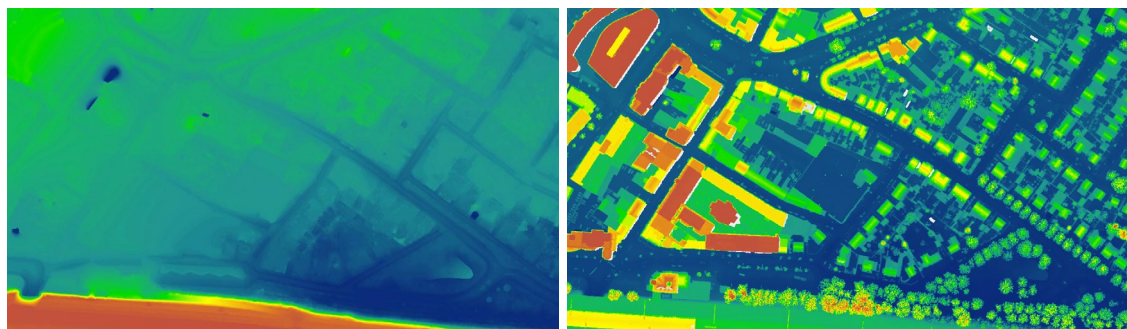


Afbeelding 4 locatie in 1950, 5 locatie in 1970

De omgeving rondom het plangebied is pas na de tweede wereldoorlog tot ontwikkeling gekomen. Eerst met de aanleg van de Sint Paulusstraat, waarna het gebied tot aan het station is ingevuld met woningbouw. Kenmerkend is dat de huidige functie als tennisvelden al vanaf die tijd op de plek in gebruik is.

Eind 19^e eeuw, begin 20^{ste} eeuw heeft een verdere verstedelijking plaatsgevonden, met verdere inbreiding en hogere bouwdichtheden als gevolg. De tennisvelden blijven daarin gespaard, wat een open vlek tussen de relatieve hoogbouw aan het Stationsplein en de kleine schaal in de Maaspoort.

Stedenbouwkundige structuur



Afbeelding 6 Hoogtekaart terrein en 7 Hoogtekaart bebouwing (AHN)

De omgeving kenmerkt zich door laagbouw met kleine korrel in de wijk en solitaire hoogbouw niet direct aan de straat waarneembaar en gesloten bouwblokken met een hoogte van 2 tot 4 lagen met kap. Deze gesloten blokken worden door gevelparcellering naar een menselijke maat gebracht.

Het straatprofiel van de Boermansstraat is stenig en vraagt om vergroening. De Drehmansstraat heeft enkele bomen in het straatprofiel. Het plangebied zal verkeerskundig moeten worden ontsloten op deze straten, als ook een groene verbinding vanuit het midden van het plangebied naar de omgeving. Parkeren dient in eigen plangebied te worden afgevangen, gezien de omgeving geen extra parkeerdruk kan bergen.

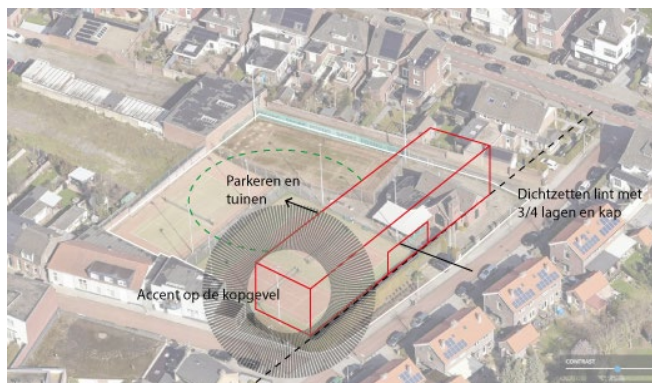
In het plangebied ligt een karakteristiek gebouw, maar heeft geen monumentale status en ligt niet binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht. Het zou sieren wanneer dit gebouw een plek krijgt in het ontwerp en daarmee de identiteit van het gebied voor de toekomst behouden blijft.



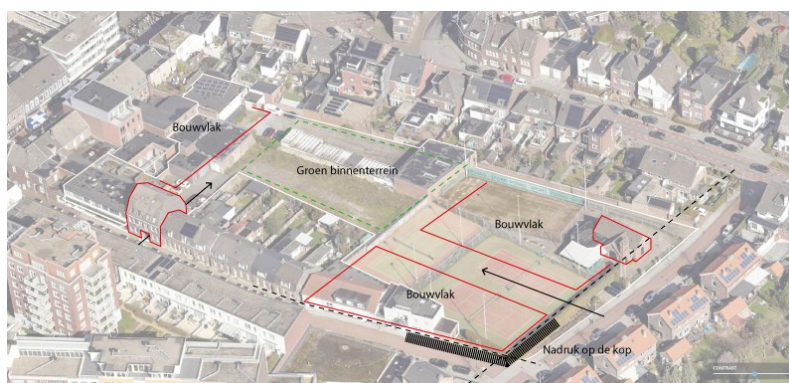
Afbeelding 8 Karakteristiek gebouw

De woningdichtheid in de stationsomgeving is voor Weertse begrippen relatief hoog, in de wijk relatief laag. De planlocatie ligt op korte afstand van het station en de binnenstad en kan in dichtheid een verbinding maken tussen deze twee dichtheden.

Stedenbouwkundig wordt geadviseerd percelen in de nabijheid te betrekken in de ontwikkeling om zo tot een kwalitatief sterk plan te komen en de parkeeroplossing in het binnenterrein op te lossen. Deze strategie kan mogelijk extra woningen opleveren, doordat een tweede naar binnen gekeerde oriëntatie van woningen in hofvorm of gesloten blok met onderdoorgang haalbaar wordt.



Afbeelding 9 Rooilijnen van het bouwvlak, massa, hoogte en zichtlijnen op plangebied



Afbeelding 10 Rooilijnen van het bouwvlak, massa, hoogte en zichtlijnen, bredere ontwikkeling

Volkshuisvesting

Volkshuisvestelijk zien we in dit gebied met name een vraag voor appartementen of grondgebonden woningen, daarbij sluiten wij aan bij de eisen van de Woondeal Limburg. In de basis betekent dit 1/3 sociaal 1/3 betaalbaar en 1/3 vrij sector. Indien het aandeel sociaal niet ingevuld kan worden door een woningcorporatie omdat het om kleine aantallen gaat (onder de 20 woningen of appartementen sociaal) dan mag dit ook 2/3 betaalbaar zijn. Onder betaalbaar wordt verstaan betaalbare koop (tot € 390.000) of middenhuur huur (€ 1123). Hierbij dient rekening gehouden te worden met de wet middenhuur waarbij alle woningen tot 186 punten onder deze

grens gaan vallen. U kunt uw plan checken op <https://www.huurcommissie.nl/huurcommissie-helpt/huurprijscheck> of uw plan hieraan voldoet.

Milieu

Het plangebied ligt in de nabijheid van de spoorlijn, waarover ook gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Met die reden dient bij de ontwikkeling rekening te worden met geluid vanuit het spoor en kunnen aanvullende bouwkundige voorwaarden gesteld, zoals veiligheidsglas in gevels of aanvullende vluchtwegen. Ten tijde van het ontwerpfase kunt u hierover in overleg met de veiligheidsregio.

Klimaat, biodiversiteit en vergroeningsopgave

Bij een gebiedsgerichte aanpak wordt verplicht gesteld om ontwikkelingen binnen eigen plangebied af te vangen. Daarbij wordt niet alleen gedacht aan onderdelen als parkeren, maar ook aan het afwentelen van water en het voorzien in voldoende kwalitatief groen. Aanvullend op eigen ontwikkeling, onderzoeken we bij iedere gebiedsontwikkeling hoe de problematiek in de context kan worden afgevangen in onderhavig plan.



Afbeelding 11 Warme plekken en 12 Water op straat (Klimaat-effectatlas)

Voor onderhavig plangebied is op te merken dat er sprake is van hittestress. Daarnaast is er op de Drehmansstraat water op straat bij hevige regenbuien en is zichtbaar water op de bestaande tennisvelden.

Wij zien kansen in het plangebied voor het aanvullend afvangen van water in groenvoorzieningen binnen het plangebied en niet in kratten. Dit draagt namelijk bij aan het afnemen van de hittestress. Gevelgroen en/of groene daken helpen aanvullend bij de afname van hittestress.

Voor de ontwikkeling is het nodig een QuickScan Flora en Fauna uit te voeren om te onderzoeken of (en welke) beschermde diersoorten en planten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, dienen passende mitigerende maatregelen te worden getroffen waar wij in het planproces graag bij worden betrokken.

Aanvullend hierop kunt u via <https://www.heerlijkweert.nl/biodiversiteitskaart> de factsheet Biodiversiteit downloaden voor onderhavig plangebied. Daarin zijn een deel van de aanwezige plant- en diersoorten opgenomen welke in het gebied zijn waargenomen, maar is ook aangegeven waar nog aanvullend op kan worden ingezet. Natuur-inclusief bouwen of de openbare ruimte in te richten mede ten dienste aan de flora en fauna welke de omgeving mist, heeft een meerwaarde in het ontwerpproces.

Participatie

De gemeente vindt het belangrijk dat bij binnenstedelijke ontwikkelingen in een vroegtijdig stadium participatie met de omgeving plaatsvindt, waarvan verslag wordt gemaakt.