



VISIE CENTRUM-NOORD

&

INSPIRATIEKADER BEEKPOORT NOORD / STADSBRUGLOCATIE

Opbouw presentatie

- Aanleiding
- Bestaande situatie
- Visie Centrum - Noord en visie Stadsbruglocatie/Beekpoort-Noord
- Planning
- Vragen



aanleiding

- Kantorenmarkt structureel veranderd
 - Vervangingsvraag i.p.v. uitbreidingsvraag
 - Vraag naar kleine en flexibele panden
- In coalitieprogramma onderzoek aangekondigd naar andere functies
- Visieop hetStadshart: stadspoolBassin en omgeving verder ruimtelijk en programmatischontwikkelen
- Twee concept- nota's opgesteld:
 1. Visie Centrum-Noord
 2. Inspiratiekader Beekpoort-Noord /Stadsbruglocatie
- Opgesteld samen met stakeholders



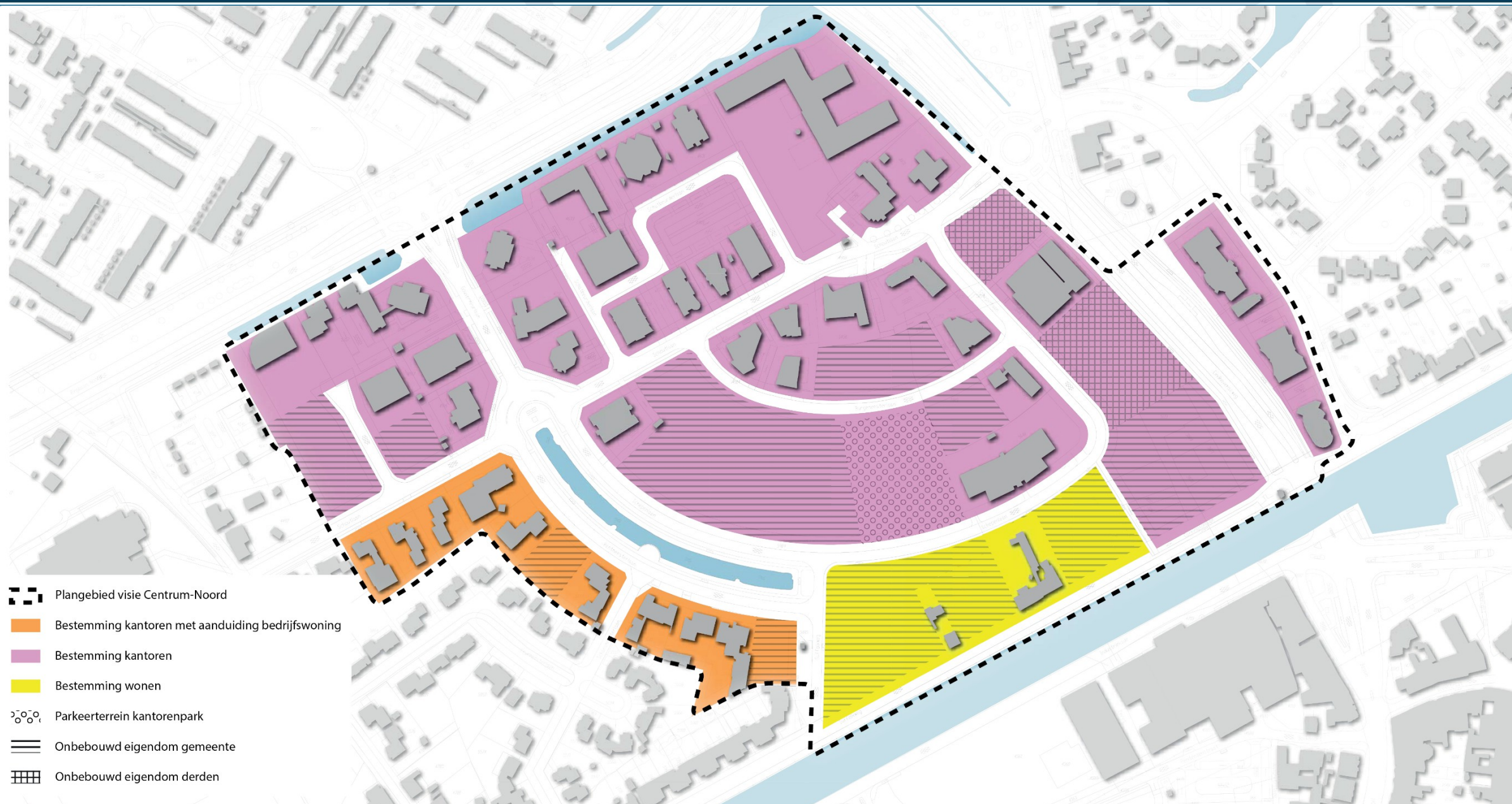
Bestaande situatie - programma



- Nabij binnenstad
- Zichtlocatie
- 15,2 ha hoogwaardig kantoorgebied
- 32.707 m²kantooroppervlakte (29%)
- Gemiddeld 1.000 m²
- Leegstand (10% versus 15% in Weert)
- 11 woon-werkkavels
- 3,6 ha nog uit te geven door gemeente
- Portagebouwen 1, 3 & 4 vergund
- Ontwikkelingen: NIAB, verkoop twee woon-werkkavels + lead woon-werkkavel.



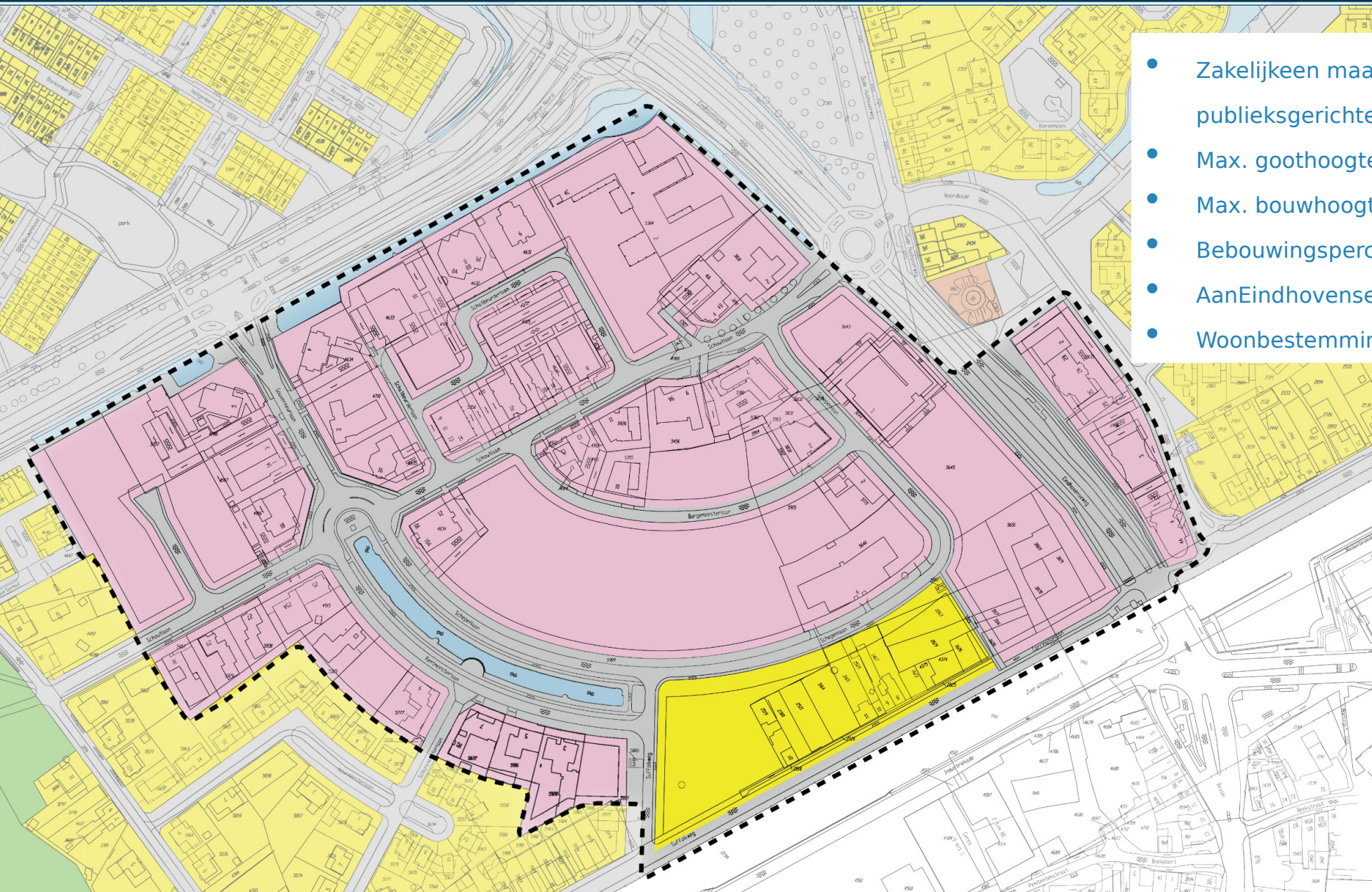
Bestaande situatie - functie



Bestaande situatie - hoge ruimtelijke kwaliteit

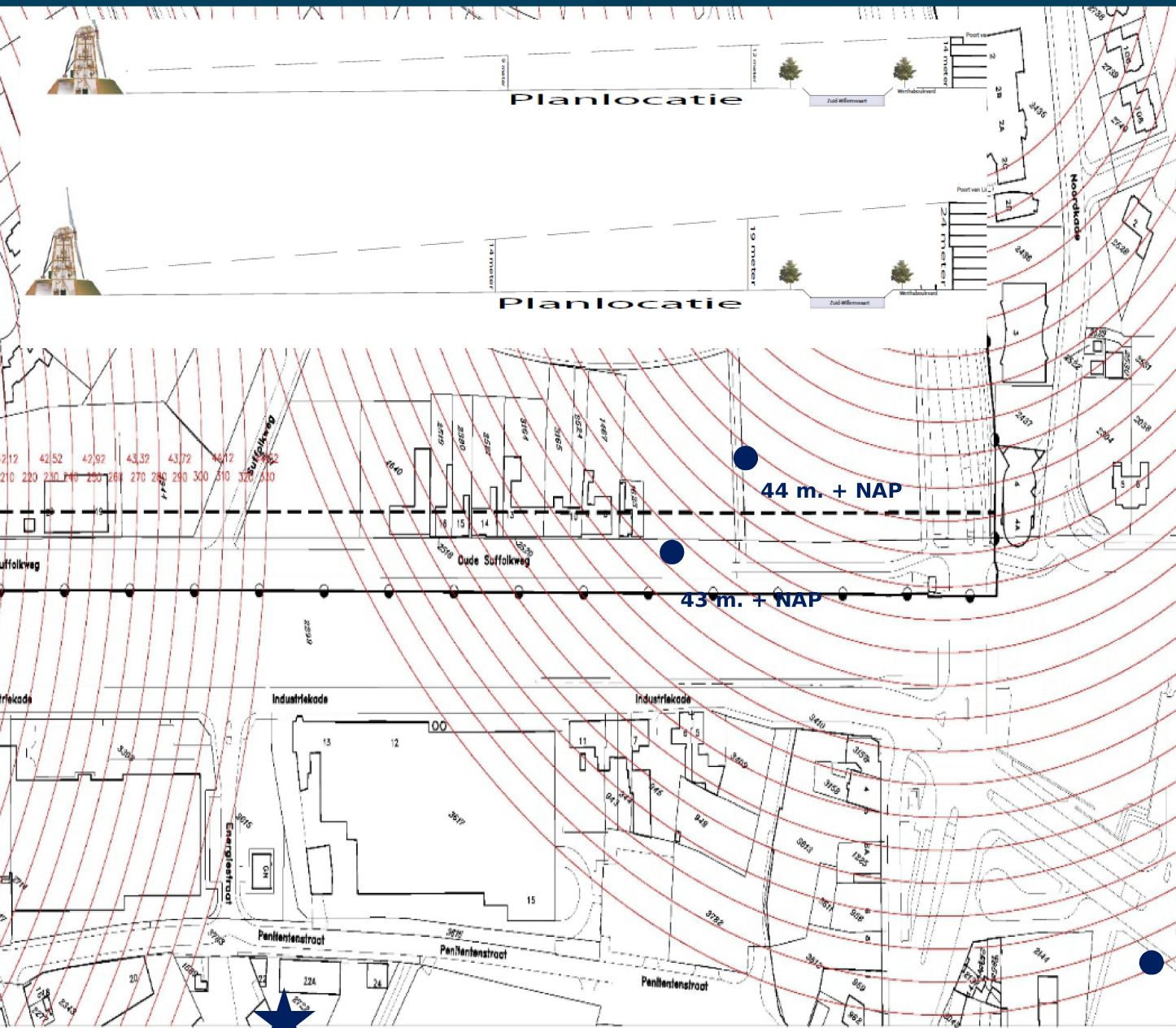


Bestaande situatie - bestemmingsplan



- Zakelijk en maatschappelijk niet publieksgerichte dienstverlening
- Max. goothoogte = 12 m.
- Max. bouwhoogte = 15 m.
- Bebouwingspercentage max. 55%
- Aan Eindhovenseweg max. 70%
- Woonbestemming aan het kanaal

Bestaande situatie - Molenbiotoop



- Peilmaat: 34,7 meter boven NAP
 - Stadsbruglocatie: 5,3m - 6,8 m
 - Beekpoort-Noord: 7,2m - 9,8 m
 - Door windschaduw: 10-12 meter
- 39,37 m
87,5 meters



$H(\max) = (x/50) + 37,90$

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

43 m. + NAP

43 m. + NAP

| | | | | |
|-----------------|-------------------|----------|---------|-------|
| datum: mei 2002 | schaal: 1:1000 | PROJECT: | GERIED: | BLAD: |
| gww/igat | formaat: 1025x795 | 01070 | WtCn | 4 |



42 m. + NAP

- **Structuurvisie Weert 2025**
 - Concentratie van het grootschalige kantorenaanbod op Centrum-Noord
 - Kleinschalige vraag in bestaande ruimten in en rond de binnenstad
 - Op Kampershoek 2.0 is een grootschalige kantoor toren mogelijk
 - Stedelijke woonomgeving in de binnenstad en nabij het kanaal
 - Aantal woningen in programmering teruggebracht van 205 naar 67 (grotendeels) grondgebonden woningen
- **Visie Stadshart**
 - Stadspool Bassin en omgeving verder ruimtelijk en programmatisch ontwikkelen
 - Noordelijke entree van de binnenstad versterken
- **'Kruimelgevallenregeling'**: gebruik van gebouwen wijzigen naar bedrijven categorie 1 en 2 mits voldaan wordt aan aantal criteria.



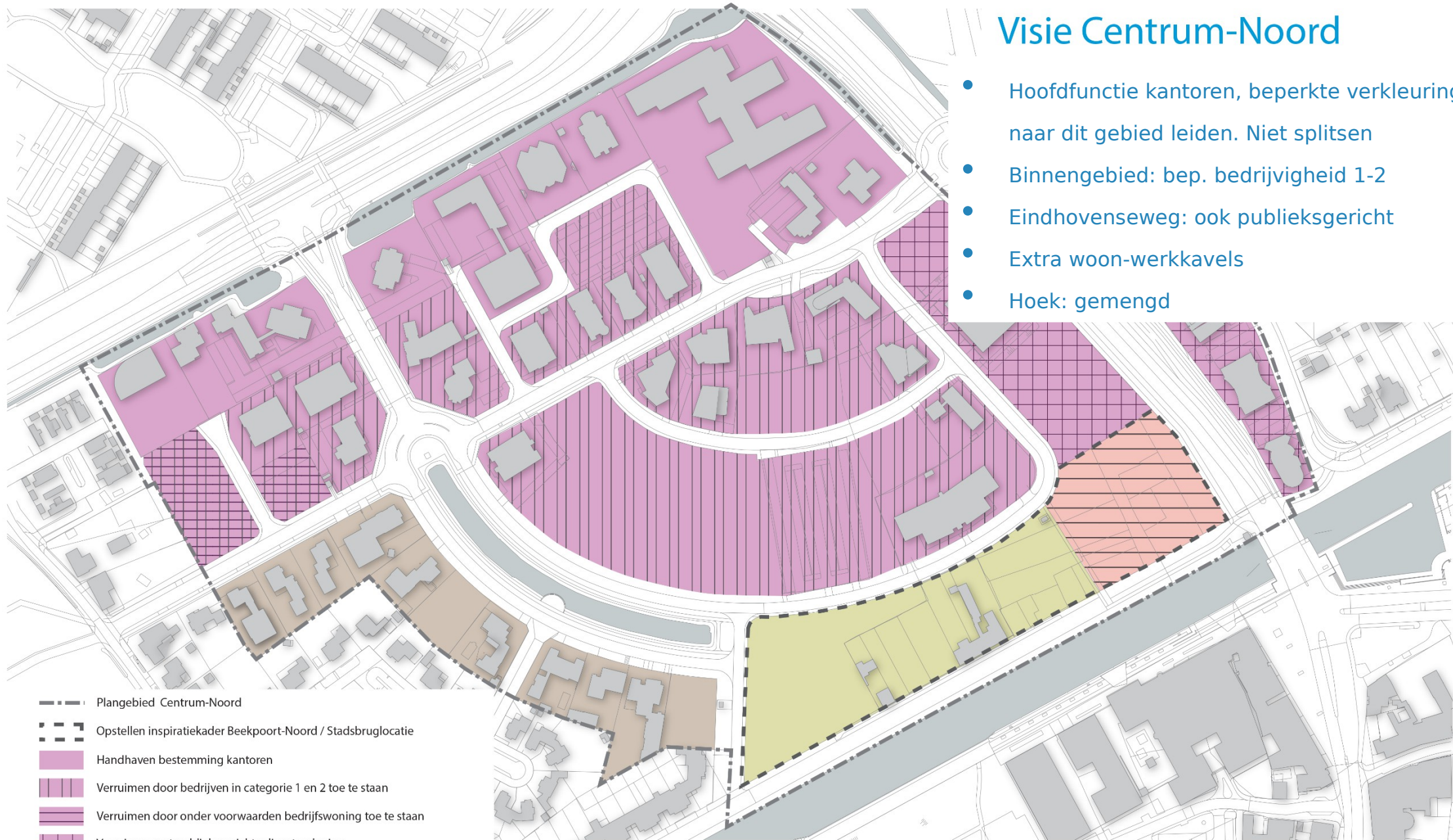
Drie aspecten van belang

- Centrum-Noord blijft een kansrijkelocatie – concentratiegebied in POL
- In een tijd van schaarstebehoefte aan programmatische sturing en sterke clusters
- Deze zone langs de Eindhovense wegen het kanaal vormt een strategische locatie



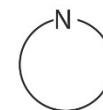
Visie Centrum-Noord

- Hoofdfunctie kantoren, beperkte verkleuring – vraag naar dit gebied leiden. Niet splitsen
- Binnengebied: bep. bedrijvigheid 1-2
- Eindhovenseweg: ook publieksgericht
- Extra woon-werkkavels
- Hoek: gemengd



- 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



ZIENSWIJZE

- Na ter inzage legging 1 zienswijze ingediend door NIAB:Zorgenover kwaliteit van kantorenlocatie door toestaan bedrijvenscat1 en 2
- Eenkwaliteitstoets via welstand, supervisor of ambtelijke toetsing
- Categorie 1 en 2 bedrijven mogelijk met uitzondering van:
 - Detailhandel (cat. 1)
 - Hotel (cat. 1)
 - Restaurant (cat. 1)
 - Kinderdagverblijf/consultatiebureau (cat. 1)
 - Landbouw/dienstverlening (cat. 2)
 - Handel/reparatie van auto's/motorfietsen (cat. 2)
 - Continu bedrijven (cat. 2)
 - Groothandel die niet bestemd is voor particulieren, in hout/zand, bouwmarkt. Geen buitenopslag (cat. 2)
 - Verhuur van transportmiddelen (cat. 2)



Stadsbruglocatie/Beekpoort-Noord

Locatie

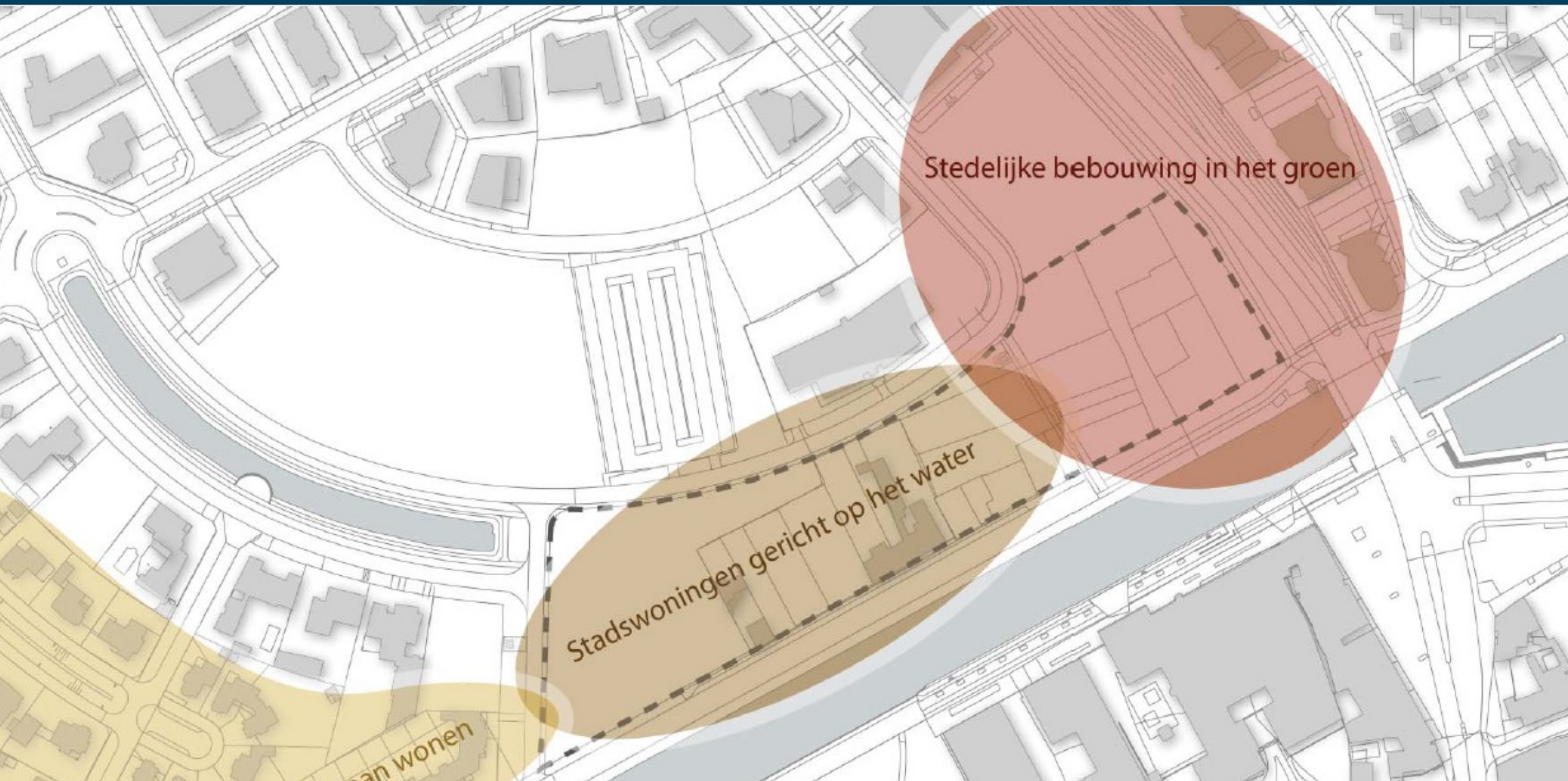
Centrum-Noord

Stadspool

Centrum

- Verknopingkanaal, Poort van Limburg, Werthaboulevard, Bassin en binnenstad
- Functiemenging, intensief ruimtegebruik en diversiteit (bv hotel, leisure, wonen/werken)
- Onderscheidend woonmilieu gericht op het water
- Onderzoek parkeren langs het kanaal





Stedelijke bebouwing in het groen

Stadswoningen gericht op het water

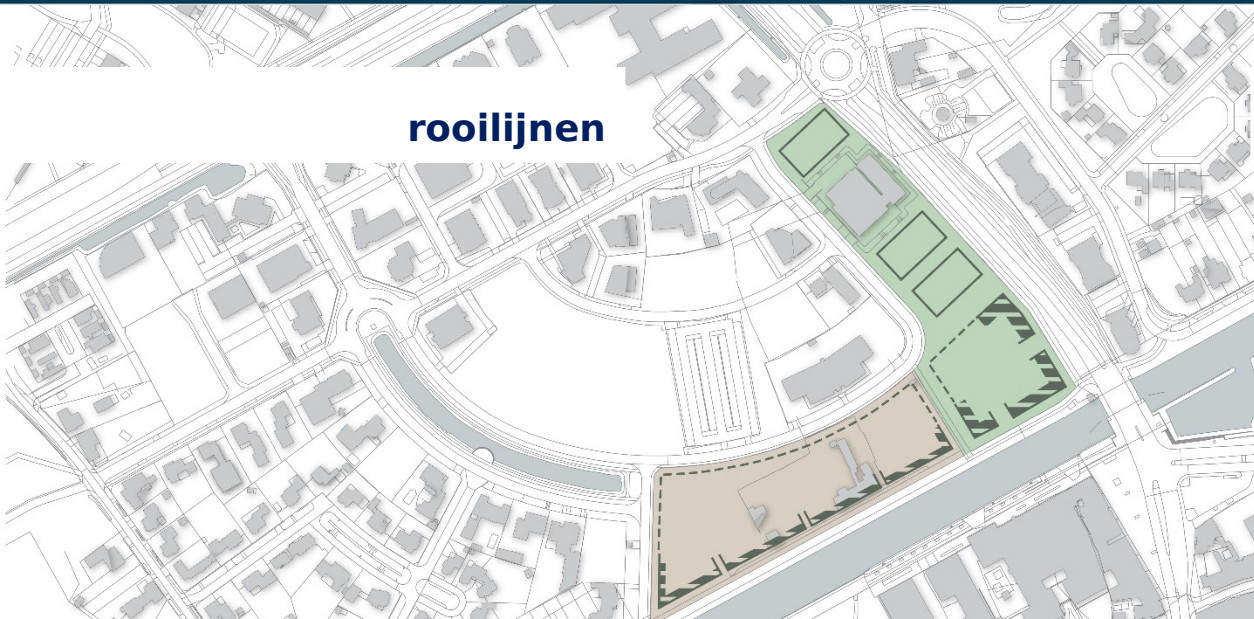
aan wonen

Referentiebeelden

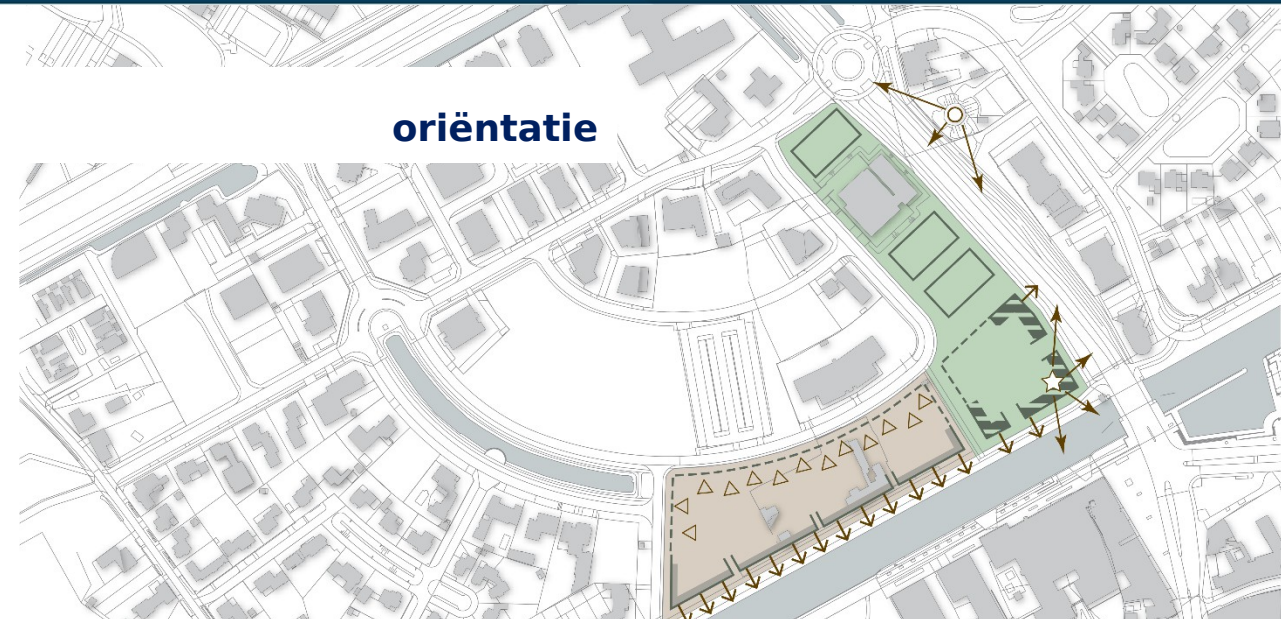


Ruimtelijke uitgangspunten

rooilijnen



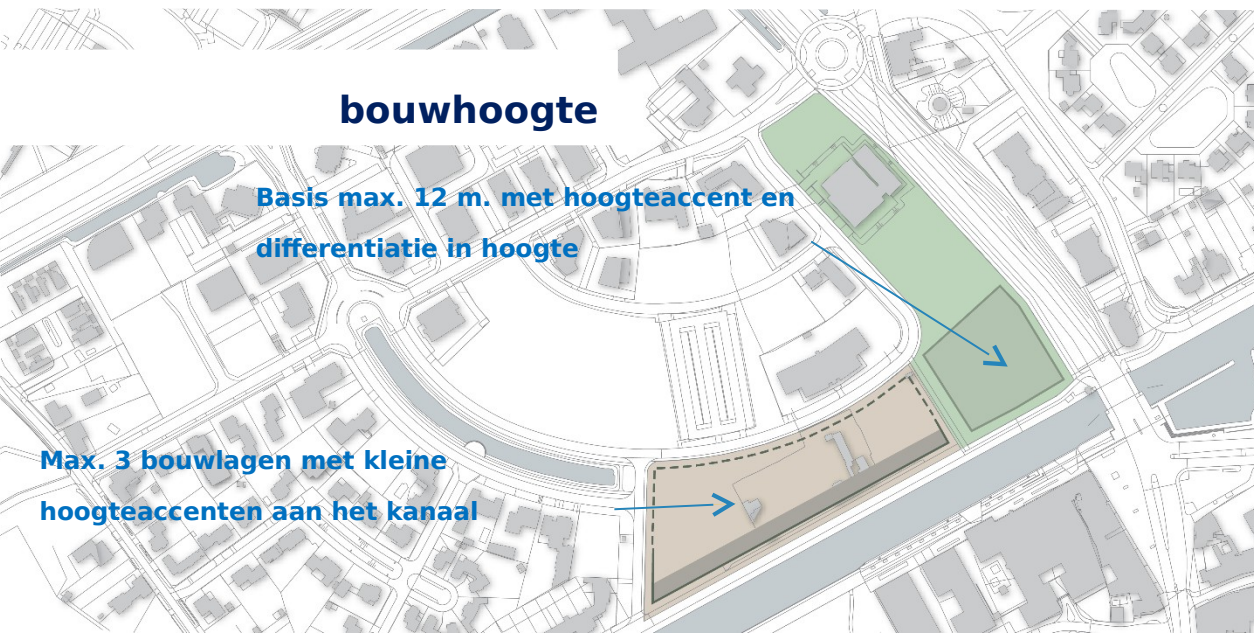
oriëntatie



bouwhoogte

Basis max. 12 m. met hoogteaccent en differentiatie in hoogte

Max. 3 bouwlagen met kleine hoogteaccenten aan het kanaal



ontsluiting

Verbindingen langzaam verkeer

Semi-openbare 'voorraimte'

Publieke ruimte



PLANNING

Raadsbehandeling

- 23 november

Aanpassen nota 'Planologische afwijkingmogelijkheden' (publieksgericht + bedrijvigheid)

- 4^ekwartaal 2016

Herontwikkeling woongebied noordzijde

- Met private partij in gesprek

Chinacenter: uitwerking bouwplan en opstellen onderbouwing

- proces loopt

Herziening bestemmingsplan

- 2018



VRAGEN?

